



## Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

**Gayrimenkul**  
**Değerleme**  
**Raporu**

**Fabrika ve 57 Parsel**

**Kocasinan / Kayseri**

**2023REVB142 / 16.06.2023**

**Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi**

Osman Kavuncu Caddesi, 7. km Kocasinan/Kayseri

**Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.'ye,**

Talebiniz doğrultusunda Kocasinan'da konumlu olan **"Fabrika ve 57 Parsel"**in pazar değerine yönelik **2023REVB142** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar toplam 2.305.078,01 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde yasal durumda toplam 540,95 m<sup>2</sup> brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. hissesine düşen toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

**TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ**

|                                 |                                                                             |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Değer Tarihi</b>             | 30.04.2023                                                                  |
| <b>Pazar Değeri (KDV Hariç)</b> | 5.163.775.000.-TL Beşmilyaryüzaltmışüçmilyonyediyüzyetmişbeşbin.-TL         |
| <b>Pazar Değeri (KDV Dahil)</b> | 5.648.644.500.-TL Beşmilyaraltıyüzkırksekmilyonaltıyüzkırkdörtbinbeşyüz.-TL |

\*Değerleme konusu taşınmazların Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi hissesine düşen alanlarına değer takdiri yapılmıştır.

\*\*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum pazar değeri KDV hariç 5.546.255.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 11.04.2023 tarih, 995 no.lu sözleşmeye ve 29.05.2023 tarihli ek protokol hükümlerine istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

**Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.**

Saygılarımızla,

**TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

**Tuğçe Nur YILDIZ**  
Değerleme Uzman Yardımcısı  
Lisans no: 411042

**Bilge SEVİLENGÜL**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 402484

**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 402293

## İçindekiler

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| Yönetici Özeti.....                                     | 4  |
| Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....                 | 7  |
| Demografik ve Ekonomik Veriler.....                     | 14 |
| Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri ..... | 17 |
| Gayrimenkullerin Konum Analizi.....                     | 43 |
| Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri .....               | 48 |
| SWOT Analizi.....                                       | 57 |
| Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....      | 60 |
| Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....     | 79 |

**Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;**

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığının varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

## Yönetici Özeti

### DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

|                           |                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>RAPOR TÜRÜ</b>         | Standart                                                                                                                                                                                                           |
| <b>MÜLKİYET DURUMU</b>    | Hisseli mülkiyet (5407 ada 3 parsel, 12646 ada 4 parsel, 13778 ada 1 parsel)<br>Tam mülkiyet (Diğer tüm taşınmazlar)                                                                                               |
| <b>DEĞERLEMENİN AMACI</b> | Bağımsız denetim raporunda kullanılması                                                                                                                                                                            |
| <b>ÖZEL VARSAYIMLAR</b>   | Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmazlara yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.                                                                                                            |
| <b>KISITLAMALAR</b>       | Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgeleri dikkate alınmıştır.                                                                                                                         |
| <b>MÜŞTERİ TALEBİ</b>     | Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda değer tarihi 30.04.2023 olarak alınmıştır. Ayrıca parsel üzerinde yer alan yasal olmayan yapılar için mevcut durum değeri bilgi amaçlı paylaşılmıştır |

### ANA GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ADRES</b>           | Değerleme konusu taşınmazların adres bilgisi “ <b>4.1. Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri</b> ” bölümünde detaylandırılmıştır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>TAPU KAYDI</b>      | Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıt bilgileri “ <b>3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri</b> ” bölümünde detaylandırılmıştır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ</b> | 31.073,63 m <sup>2</sup> (4665 ada 1 parsel), 49.792,42 m <sup>2</sup> (4667 ada 1 parsel)<br>21.615,72 m <sup>2</sup> (4668 ada 1 parsel), 26.868,93 m <sup>2</sup> (4672 ada 1 parsel)<br>32.983,69 m <sup>2</sup> (4674 ada 1 parsel), 29.294,86 m <sup>2</sup> (4675 ada 1 parsel)<br>57.597,33 m <sup>2</sup> (4676 ada 1 parsel), 33.788,37 m <sup>2</sup> (4677 ada 1 parsel)<br>34.812,89 m <sup>2</sup> (4680 ada 1 parsel), 28.857,70 m <sup>2</sup> (4682 ada 1 parsel)<br>10.906,65 m <sup>2</sup> (4683 ada 1 parsel), 5.596,84 m <sup>2</sup> (4685 ada 1 parsel)<br>23.185,28 m <sup>2</sup> (4687 ada 1 parsel), 236,24 m <sup>2</sup> (4687 ada 2 parsel)<br>32.471,42 m <sup>2</sup> (4688 ada 1 parsel), 11.506,49 m <sup>2</sup> (4693 ada 1 parsel)<br>1.186.827,47 m <sup>2</sup> (4702 ada 1 parsel), 22.795,12 m <sup>2</sup> (4702 ada 2 parsel),<br>33.065,77 m <sup>2</sup> (4702 ada 4 parsel), 632,50 m <sup>2</sup> (4702 ada 6 parsel),<br>1.120,21 m <sup>2</sup> (4702 ada 7 parsel), 81.509,19 m <sup>2</sup> (4702 ada 9 parsel),<br>17.785,36 m <sup>2</sup> (4704 ada 1 parsel), 18.593,21 m <sup>2</sup> (4705 ada 1 parsel),<br>8.328,41 m <sup>2</sup> (4706 ada 1 parsel), 5.660,72 m <sup>2</sup> (4707 ada 1 parsel),<br>11.753,26 m <sup>2</sup> (4709 ada 1 parsel), 13.295,51 m <sup>2</sup> (4710 ada 1 parsel),<br>5.090,20 m <sup>2</sup> (4711 ada 1 parsel), 6.679,74 m <sup>2</sup> (4712 ada 1 parsel),<br>6.160,06 m <sup>2</sup> (4713 ada 1 parsel), 18.139,11 m <sup>2</sup> (4714 ada 1 parsel),<br>14.707,07 m <sup>2</sup> (4715 ada 1 parsel), 8.068,07 m <sup>2</sup> (4716 ada 1 parsel), |

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|                                  | 10.618,65m <sup>2</sup> (4717 ada 1 parsel), 5.898,19 m <sup>2</sup> (4719 ada 1 parsel),<br>11.088,04 m <sup>2</sup> (4720 ada 1 parsel), 1.168,89 m <sup>2</sup> (4721 ada 1 parsel),<br>5.241,17 m <sup>2</sup> (4723 ada 1 parsel), 2.272,07 m <sup>2</sup> (4724 ada 1 parsel),<br>17.131,16 m <sup>2</sup> (4725 ada 1 parsel), 239,34 m <sup>2</sup> (4726 ada 1 parsel),<br>7.240,36 m <sup>2</sup> (4727 ada 1 parsel), 7.095,09 m <sup>2</sup> (4729 ada 1 parsel),<br>3.337,75 m <sup>2</sup> (4730 ada 1 parsel), 2.882,67 m <sup>2</sup> (4733 ada 1 parsel),<br>265.190,88 m <sup>2</sup> (4765 ada 7 parsel), 4.098,67 m <sup>2</sup> (4869 ada 4 parsel),<br>29.993,96 m <sup>2</sup> (5407 ada 3 parsel), 292,10 m <sup>2</sup> (7109 ada 2 parsel),<br>369,49 m <sup>2</sup> (7109 ada 3 parsel), 126,59 m <sup>2</sup> (7109 ada 4 parsel),<br>2.263,00 m <sup>2</sup> (7109 ada 5 parsel), 151,55 m <sup>2</sup> (7110 ada 2 parsel),<br>23.023,60 m <sup>2</sup> (11253 ada 1 parsel), 7.747,28 m <sup>2</sup> (12646 ada 4 parsel),<br>6.006,20 m <sup>2</sup> (12674 ada 1 parsel), 801,87 m <sup>2</sup> (13778 ada 1 parsel) |                             |
| İMAR DURUMU                      | Değerleme konusu taşınmazların detaylı olarak imar durumu ve yapılaşma koşulları <b>“3.3 Gayrimenkullerin İmar Durumu”</b> bölümünde detaylandırılmıştır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                             |
| EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM    | Değerleme konusu taşınmazların detaylı olarak en verimli ve en iyi kullanımları <b>“7.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi”</b> bölümünde detaylandırılmıştır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                             |
| YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |
| ANA TAŞINMAZ (4702 ada 1 parsel) | Bina sayısı: 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Yapım yılı: 1946            |
|                                  | Yol kotu üstü kat sayısı: 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Yol kotu altı kat sayısı: - |
| MEVCUT FONKSİYONLAR              | Fabrika                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |
| İNŞAAT ALANI                     | 540,95 m <sup>2</sup> (Yasal duruma göre)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                             |
| FİNANSAL GÖSTERGELER             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |
| PARSEL BİRİM SATIŞ DEĞERİ        | Değerleme konusu taşınmazların satış değerleri 7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri” bölümünde detaylandırılmıştır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |
| DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |
| KULLANILAN YAKLAŞIM              | Maliyet Yaklaşımı (4702 ada 1 parsel)<br>Pazar Yaklaşımı (Diğer tüm parseller)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                             |
| RAPOR TARİHİ                     | 16.06.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                             |
| DEĞER TARİHİ                     | 30.04.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                             |
| PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)         | 5.163.775.000.-TL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                             |
| PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)         | 5.648.644.500.-TL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                             |

# BÖLÜM 1

## RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

## Bölüm 1

### Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

#### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 16.06.2023 tarihinde, 2023REVB142 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, aşağıdaki listede tapu kayıt bilgileri belirtilen gayrimenkullerin 30.04.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

|    | İli     | İlçesi    | Mahalle | Mevkii | Niteliği                             | Ada No | Parsel No | Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> ) | Malik/Hisse                                |
|----|---------|-----------|---------|--------|--------------------------------------|--------|-----------|------------------------------|--------------------------------------------|
| 1  | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                 | 4665   | 1         | 31.073,63                    | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam |
| 2  | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                 | 4667   | 1         | 49.792,42                    | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam |
| 3  | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                 | 4668   | 1         | 21.615,72                    | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam |
| 4  | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                 | 4672   | 1         | 26.868,93                    | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam |
| 5  | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                 | 4674   | 1         | 32.983,69                    | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam |
| 6  | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                 | 4675   | 1         | 29.294,86                    | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam |
| 7  | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                 | 4676   | 1         | 57.597,33                    | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam |
| 8  | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                 | 4677   | 1         | 33.788,37                    | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam |
| 9  | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                 | 4680   | 1         | 34.812,89                    | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam |
| 10 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                 | 4682   | 1         | 28.857,70                    | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam |
| 11 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                 | 4683   | 1         | 10.906,65                    | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam |
| 12 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Akaryakıt ve LPG İstasyonu ve Arsası | 4685   | 1         | 5.596,84                     | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam |
| 13 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                 | 4687   | 1         | 23.185,28                    | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam |

|    | İli     | İlçesi    | Mahalle | Mevkii | Niteliği                                                | Ada No | Parsel No | Yüz Ölçümü (m²) | Malik/Hisse                            |     |
|----|---------|-----------|---------|--------|---------------------------------------------------------|--------|-----------|-----------------|----------------------------------------|-----|
| 14 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4687   | 2         | 236,24          | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi | Tam |
| 15 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4688   | 1         | 32.471,42       | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi | Tam |
| 16 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4693   | 1         | 11.506,49       | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi | Tam |
| 17 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | 3 Adet Ev ve Çiftlik Binası ve Fabrika Binası ve Arsası | 4702   | 1         | 1.186.827,47    | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi | Tam |
| 18 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4702   | 2         | 22.795,12       | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi | Tam |
| 19 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4702   | 4         | 33.065,77       | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi | Tam |
| 20 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4702   | 6         | 632,50          | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi | Tam |
| 21 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4702   | 7         | 1.120,21        | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi | Tam |
| 22 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | 2 Adet Ev Avlu Müf. Hane Müştemilat ve Arsa             | 4702   | 9         | 81.509,19       | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi | Tam |
| 23 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4704   | 1         | 17.785,36       | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi | Tam |
| 24 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4705   | 1         | 18.593,21       | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi | Tam |
| 25 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4706   | 1         | 8.328,41        | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi | Tam |
| 26 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4707   | 1         | 5.660,72        | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi | Tam |
| 27 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4709   | 1         | 11.753,26       | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi | Tam |
| 28 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4710   | 1         | 13.295,51       | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi | Tam |
| 29 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4711   | 1         | 5.090,20        | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi | Tam |
| 30 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4712   | 1         | 6.679,74        | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi | Tam |
| 31 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4713   | 1         | 6.160,06        | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi | Tam |
| 32 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4714   | 1         | 18.139,11       | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi | Tam |

|    | İli     | İlçesi    | Mahalle | Mevkii | Niteliği | Ada No | Parsel No | Yüz Ölçümü (m²) | Malik/Hisse                                                                                                                                       |
|----|---------|-----------|---------|--------|----------|--------|-----------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 33 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa     | 4715   | 1         | 14.707,07       | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam                                                                                                        |
| 34 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa     | 4716   | 1         | 8.068,07        | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam                                                                                                        |
| 35 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa     | 4717   | 1         | 10.618,65       | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam                                                                                                        |
| 36 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa     | 4719   | 1         | 5.898,19        | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam                                                                                                        |
| 37 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa     | 4720   | 1         | 11.088,04       | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam                                                                                                        |
| 38 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa     | 4721   | 1         | 1.168,89        | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam                                                                                                        |
| 39 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa     | 4723   | 1         | 5.241,17        | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam                                                                                                        |
| 40 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa     | 4724   | 1         | 2.272,07        | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam                                                                                                        |
| 41 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa     | 4725   | 1         | 17.131,16       | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam                                                                                                        |
| 42 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa     | 4726   | 1         | 239,34          | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam                                                                                                        |
| 43 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa     | 4727   | 1         | 7.240,36        | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam                                                                                                        |
| 44 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa     | 4729   | 1         | 7.095,09        | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam                                                                                                        |
| 45 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa     | 4730   | 1         | 3.337,75        | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam                                                                                                        |
| 46 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa     | 4733   | 1         | 2.882,67        | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam                                                                                                        |
| 47 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa     | 4765   | 7         | 265.190,88      | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam                                                                                                        |
| 48 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa     | 4869   | 4         | 4.098,67        | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam                                                                                                        |
| 49 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa     | 5407   | 3         | 29.993,96       | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Sınırlı Sorumlu Camikebir Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi - 1/2 Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - 1/2 |
| 50 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa     | 7109   | 2         | 292,10          | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam                                                                                                        |
| 51 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa     | 7109   | 3         | 369,49          | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam                                                                                                        |
| 52 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa     | 7109   | 4         | 126,59          | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam                                                                                                        |
| 53 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa     | 7109   | 5         | 2.263,00        | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam                                                                                                        |

|    | İli     | İlçesi    | Mahalle | Mevkii | Niteliği | Ada No | Parsel No | Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> ) | Malik/Hisse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----|---------|-----------|---------|--------|----------|--------|-----------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 54 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa     | 7110   | 2         | 151,55                       | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi<br>Tam                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 55 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa     | 11253  | 1         | 23.023,60                    | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi<br>Tam                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 56 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | Köyünü | Arsa     | 12646  | 4         | 7.747,28                     | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi<br>Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - 88141/774728<br>Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - 88393/774728<br>Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - 272045/774728<br>Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - 48163/774728<br>Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - 32413/193682<br>Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - 6464/96841<br>Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - 48311/387364 |
| 57 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa     | 12674  | 1         | 6.006,20                     | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi<br>Tam                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 58 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa     | 13778  | 1         | 801,87                       | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi<br>Kocasinan Bel. - 7481/80187<br>Kocasinan Bel. - 19027/80187<br>Adeviye - 17893/481122<br>Behiye - 17893/481122<br>Esma - 17893/481122<br>S.S. Yeni Zaman İşçi Yapı K. V. - 4204855/17854972<br>Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. - 17266745/53564916                                                                                                                                                            |

### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No:402484) ve Değerleme Uzman Yardımcısı Tuğçe Nur YILDIZ (Lisans No:411042) tarafından hazırlanmıştır.

### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 24.04.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 16.06.2023 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

### 1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 995 no.lu ve 11.04.2023 tarihli dayanak sözleşmesi ve 29.05.2023 tarihli ek protokol hükümlerine bağlı olarak hazırlanmıştır.

### 1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 995 no.lu ve 11.04.2023 tarihli dayanak sözleşmesi ve 29.05.2023 tarihli ek protokol kapsamında; detayları “1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı” bölümünde belirtilen gayrimenkullerin 30.04.2023 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgeleri kullanılarak değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir.

Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir. Ayrıca müşteri talebi doğrultusunda, taşınmazlara 30.04.2023 tarihli değer takdir edilmiştir.

### 1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

### 1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

| Rapor             | Rapor Tarihi | Rapor Numarası | Raporu Hazırlayanlar                                      | KDV Hariç Toplam Değeri (TL) |
|-------------------|--------------|----------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>Rapor 1*</b>   | 07.05.2021   | 2021REVB77     | Simge SEVİN<br>Burak CEYLAN                               | 3.545.000                    |
| <b>Rapor 2**</b>  | 07.05.2021   | 2021REVB78     | Ozan KOLCUOĞLU<br>Simge SEVİN<br>Burak CEYLAN             | 954.405.000                  |
| <b>Rapor 3***</b> | 27.05.2022   | 2022C121       | Ozan KOLCUOĞLU<br>Mustafa Alperen YÖRÜK<br>Muhammet SÖZEN | 1.847.435.000                |

\*Değerleme raporu 4685 ada 1 parsel için düzenlenmiştir.

\*\*Değerleme raporu 4665 ada 1 parsel, 4667 ada 1 parsel, 4668 ada 1 parsel, 4672 ada 1 parsel, 4674 ada 1 parsel, 4675 ada 1 parsel, 4676 ada 1 parsel, 4677 ada 1 parsel, 11253 ada 1 parsel, 4680 ada 1 parsel, 4682 ada 1 parsel, 4687 ada 1 parsel, 4687 ada 2 parsel, 4688 ada 1 parsel, 4693 ada 1 parsel, 4704 ada 1 parsel, 4705 ada 1 parsel, 4706 ada 1 parsel, 4707 ada 1 parsel, 4709 ada 1 parsel, 4710 ada 1 parsel, 4712 ada 1 parsel, 4713 ada 1 parsel, 4714 ada 1 parsel, 4715 ada 1 parsel, 4716 ada 1 parsel, 4717 ada 1 parsel, 4719 ada 1 parsel, 4720 ada 1 parsel, 4721 ada 1 parsel, 4723 ada 1 parsel, 4724 ada 1 parsel, 4725 ada 1 parsel, 4727 ada 1 parsel, 4729 ada 1 parsel, 4730 ada 1 parsel, 4733 ada 1 parsel, 5407 ada 3 parsel ve 7115 ada 2 no.lu parseller için düzenlenmiştir.

\*\*\* Değerleme raporu 4665 ada 1 parsel, 4667 ada 1 parsel, 4668 ada 1 parsel, 4672 ada 1 parsel, 4674 ada 1 parsel, 4675 ada 1 parsel, 4676 ada 1 parsel, 4677 ada 1 parsel, 4680 ada 1 parsel, 4682 ada 1 parsel, 4687 ada 1 - 2 parseller, 4688 ada 1 parsel, 4721 ada 1 parsel, 4723 ada 1 parsel, 4724 ada 1 parsel, 4725 ada 1 parsel, 4727 ada 1 parsel, 4729 ada 1 parsel, 4730 ada 1 parsel, 11253 ada 1 parsel, 12646 ada 1 parsel, 4683 ada 1 parsel, 4693 ada 1 parsel, 4726 ada 1 parsel, 4869 ada 4 parsel, 4685 ada 1 parsel, 4702 ada 1 parsel, 4702 ada 2 parsel, 7109 ada 5 parsel, 4702 ada 4 - 5 - 6 - 7 parseller, 7106 ada 1 - 2 parseller, 7108 ada 1 parsel, 7109 ada 2 - 3 - 4 parseller, 4702 ada 9 parsel, 4704 ada 1 parsel, 4705 ada 1 parsel, 4706 ada 1 parsel, 4707 ada 1 parsel, 4709 ada 1 parsel, 4711 ada 1 parsel, 4712 ada 1 parsel, 4714 ada 1 parsel, 4715 ada 1 parsel, 4716 ada 1 parsel, 4717 ada 1 parsel, 4719 ada 1 parsel, 4720 ada 1 parsel, 4733 ada 1 parsel, 4710 ada 1 parsel, 4713 ada 1 parsel, 4765 ada 7 parsel, 5407 ada 3 parsel, 7006 ada 1 parsel, 7016 ada 7 parsel, 7110 ada 2 parsel, 7114 ada 1 - 2 parseller ve 12674 ada 1 parseller için düzenlenmiştir.

#### **1.10 Şirket Bilgileri**

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: [www.tskgd.com.tr](http://www.tskgd.com.tr)

#### **1.11 Müşteri Bilgileri**

Bu değerleme raporu, Osman Kavuncu Caddesi, 7. km Kocasinan/ Kayseri adresinde faaliyet gösteren Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için hazırlanmıştır.

## BÖLÜM 2

### DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

## Bölüm 2

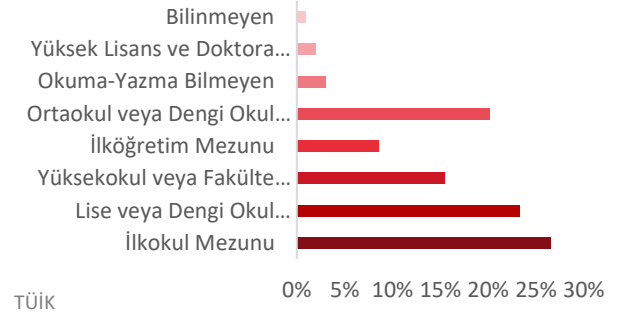
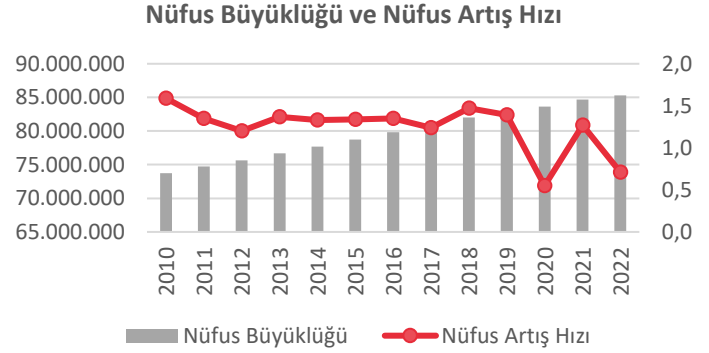
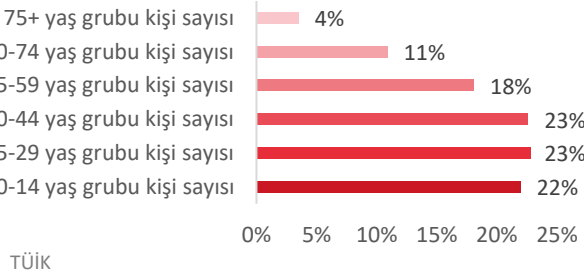
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,71 oranında) artmıştır. Nüfusun %49,5’ini (42.213.379 kişi) erkekler, %50,5’ini (43.066.174 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

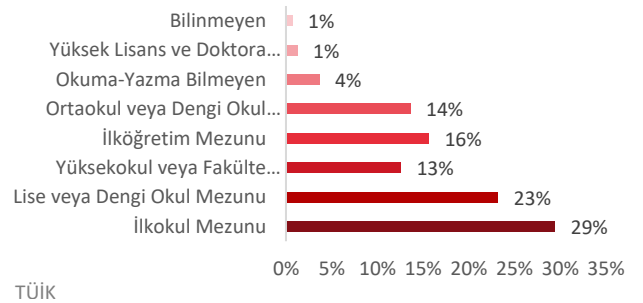
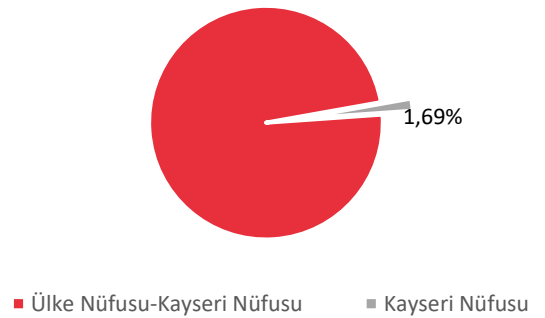
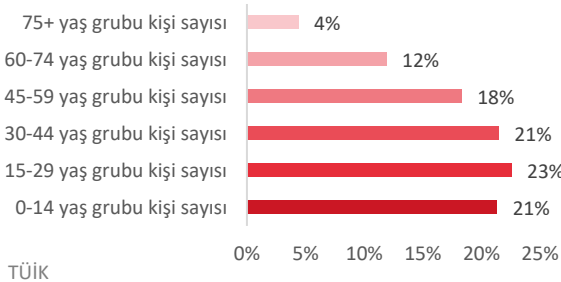
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



##### Kayseri

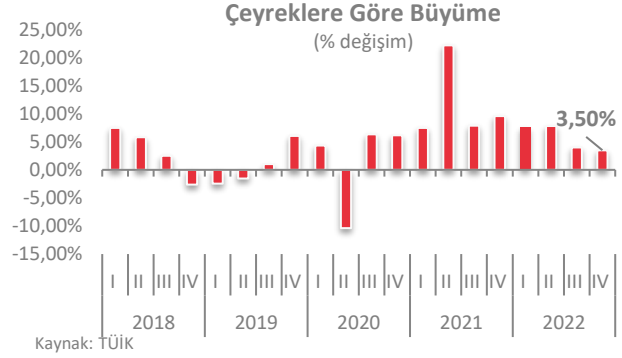
2022 yılında, Türkiye nüfusunun %1,69'unun ikamet ettiği Kayseri, 1.441.523 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 15. ili olmuştur. Kayseri nüfusu, 2022 yılında yaklaşık yüzde 9 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,40 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Kayseri ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

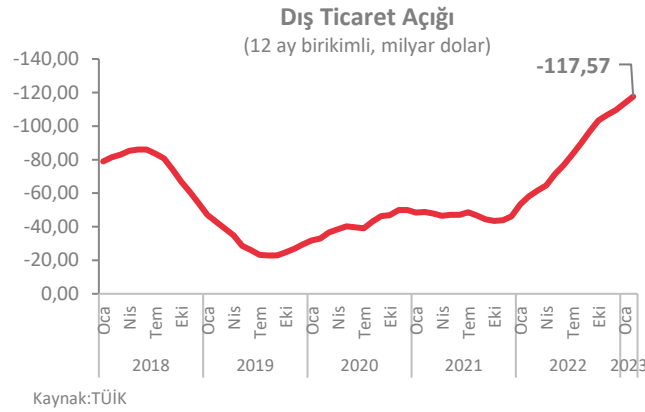


## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

2022 dördüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) ılımlı yavaşlayarak takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,9 artış göstermiştir. Yıllık büyüme hızı ise hem takvim etkisinden arındırılmış hem de arındırılmamış seride %3,5 olarak açıklanmıştır. 2022 yılında dolar bazında toplam GSYH, 2021 yılındaki 807,1 milyar dolardan 905,5 milyar dolara yükselmiş, kişi başına GSYH ise 10 bin 655 dolar olarak gerçekleşmiştir. Makine-teçhizat yatırımları yıllık bazda %2,3 artış ile üç yılın en düşük seviyesinde büyüme kaydetmiştir.



Mart ayında tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,3 artarken yıllık enflasyon geçen ayki %55,2'den %50,5'e inmiştir. Mart ayında mal fiyatları enflasyonundaki yavaşlamaya karşın hizmetlerde enflasyon dirençli kalmıştır. Çekirdek göstergelerde yıllık enflasyon baz etkisiyle gerilemeye devam etmekle birlikte momentum göstergeleri yükselmiştir. Yi-ÜFE (Yurtiçi üretici fiyat endeksi) ise aylık bazda %0,4 artarken yıllık bazda şubat ayındaki %76,6'dan %62,5'e gerilemiştir. Böylece ÜFE-TÜFE farkı 21,4 yüzde puandan 11,9 yüzde puana gerilemiştir.



Şubat ayında ihracat yıllık bazda %6,4 azalışla 18,6 milyar dolar, ithalat ise %10,1 artışla 30,7 milyar dolar olmuştur. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde de benzer şekilde, ihracattaki %6,4'lük aylık bazda düşüşe karşın ithalatla %10,2 artış kaydedilmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı gerilerken, dış ticaret açığında genişlemenin devam ettiği görülmüştür. 2022 Şubat'ta %71,4 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı %60,7'ye gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise 8,0 milyar dolardan 12,1 milyar dolara genişlemiştir.

<sup>1</sup> TSKB A.Ş.

## BÖLÜM 3

### GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

## Bölüm 3

### Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

#### 3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

|    | İli     | İlçesi    | Mahalle | Mevkii | Niteliği                                                | Ada No | Parsel No | Yüz Ölçümü (m²) | Malik/Hisse                            |     |
|----|---------|-----------|---------|--------|---------------------------------------------------------|--------|-----------|-----------------|----------------------------------------|-----|
| 1  | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4665   | 1         | 31.073,63       | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi | Tam |
| 2  | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4667   | 1         | 49.792,42       | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi | Tam |
| 3  | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4668   | 1         | 21.615,72       | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi | Tam |
| 4  | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4672   | 1         | 26.868,93       | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi | Tam |
| 5  | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4674   | 1         | 32.983,69       | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi | Tam |
| 6  | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4675   | 1         | 29.294,86       | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi | Tam |
| 7  | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4676   | 1         | 57.597,33       | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi | Tam |
| 8  | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4677   | 1         | 33.788,37       | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi | Tam |
| 9  | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4680   | 1         | 34.812,89       | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi | Tam |
| 10 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4682   | 1         | 28.857,70       | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi | Tam |
| 11 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4683   | 1         | 10.906,65       | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi | Tam |
| 12 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Akaryakıt ve LPG İstasyonu ve Arsası                    | 4685   | 1         | 5.596,84        | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi | Tam |
| 13 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4687   | 1         | 23.185,28       | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi | Tam |
| 14 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4687   | 2         | 236,24          | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi | Tam |
| 15 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4688   | 1         | 32.471,42       | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi | Tam |
| 16 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4693   | 1         | 11.506,49       | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi | Tam |
| 17 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | 3 Adet Ev ve Çiftlik Binası ve Fabrika Binası ve Arsası | 4702   | 1         | 1.186.827,47    | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi | Tam |

|    | İli     | İlçesi    | Mahalle | Mevkii | Niteliği                                                | Ada No | Parsel No | Yüz Ölçümü (m²) | Malik/Hisse                                |
|----|---------|-----------|---------|--------|---------------------------------------------------------|--------|-----------|-----------------|--------------------------------------------|
| 18 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4702   | 2         | 22.795,12       | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam |
| 19 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4702   | 4         | 33.065,77       | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam |
| 20 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4702   | 6         | 632,50          | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam |
| 21 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4702   | 7         | 1.120,21        | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam |
| 22 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | 2 Adet Ev<br>Avlu Müf.<br>Hane<br>Müştemilat<br>ve Arsa | 4702   | 9         | 81.509,19       | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam |
| 23 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4704   | 1         | 17.785,36       | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam |
| 24 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4705   | 1         | 18.593,21       | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam |
| 25 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4706   | 1         | 8.328,41        | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam |
| 26 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4707   | 1         | 5.660,72        | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam |
| 27 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4709   | 1         | 11.753,26       | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam |
| 28 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4710   | 1         | 13.295,51       | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam |
| 29 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4711   | 1         | 5.090,20        | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam |
| 30 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4712   | 1         | 6.679,74        | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam |
| 31 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4713   | 1         | 6.160,06        | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam |
| 32 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4714   | 1         | 18.139,11       | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam |
| 33 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4715   | 1         | 14.707,07       | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam |
| 34 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4716   | 1         | 8.068,07        | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam |
| 35 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4717   | 1         | 10.618,65       | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam |
| 36 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4719   | 1         | 5.898,19        | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam |
| 37 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4720   | 1         | 11.088,04       | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam |
| 38 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4721   | 1         | 1.168,89        | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam |

|     | İli     | İlçesi    | Mahalle | Mevkii | Niteliği | Ada No | Parsel No | Yüz Ölçümü (m²) | Malik/Hisse                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----|---------|-----------|---------|--------|----------|--------|-----------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 39  | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa     | 4723   | 1         | 5.241,17        | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam                                                                                                                                                                                                                                               |
| 40  | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa     | 4724   | 1         | 2.272,07        | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam                                                                                                                                                                                                                                               |
| 41  | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa     | 4725   | 1         | 17.131,16       | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam                                                                                                                                                                                                                                               |
| 42  | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa     | 4726   | 1         | 239,34          | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam                                                                                                                                                                                                                                               |
| 43  | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa     | 4727   | 1         | 7.240,36        | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam                                                                                                                                                                                                                                               |
| 44  | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa     | 4729   | 1         | 7.095,09        | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam                                                                                                                                                                                                                                               |
| 45  | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa     | 4730   | 1         | 3.337,75        | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam                                                                                                                                                                                                                                               |
| 46  | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa     | 4733   | 1         | 2.882,67        | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam                                                                                                                                                                                                                                               |
| 47  | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa     | 4765   | 7         | 265.190,88      | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam                                                                                                                                                                                                                                               |
| 48  | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa     | 4869   | 4         | 4.098,67        | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam                                                                                                                                                                                                                                               |
| 49  | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa     | 5407   | 3         | 29.993,96       | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Sınırlı Sorumlu Camikebir Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi - 1/2 Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - 1/2                                                                                                                                        |
| 50  | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa     | 7109   | 2         | 292,10          | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam                                                                                                                                                                                                                                               |
| 51  | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa     | 7109   | 3         | 369,49          | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam                                                                                                                                                                                                                                               |
| 52  | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa     | 7109   | 4         | 126,59          | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam                                                                                                                                                                                                                                               |
| 53  | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa     | 7109   | 5         | 2.263,00        | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam                                                                                                                                                                                                                                               |
| 54  | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa     | 7110   | 2         | 151,55          | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam                                                                                                                                                                                                                                               |
| 55  | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa     | 11253  | 1         | 23.023,60       | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi Tam                                                                                                                                                                                                                                               |
| 56* | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | Köyünü | Arsa     | 12646  | 4         | 7.747,28        | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi* Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - 88141/774728 Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - 88393/774728 Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - 272045/774728 Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - 48163/774728 Kayseri Şeker Fabrikası |

|    | İli     | İlçesi    | Mahalle | Mevkii | Niteliği | Ada No | Parsel No | Yüz Ölçümü (m²) | Malik/Hisse                            |                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----|---------|-----------|---------|--------|----------|--------|-----------|-----------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |         |           |         |        |          |        |           |                 | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi | Anonim Şirketi - 32413/193682<br>Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - 6464/96841<br>Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - 48311/387364                                                                                                   |
| 57 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa     | 12674  | 1         | 6.006,20        | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi | Tam                                                                                                                                                                                                                                             |
| 58 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa     | 13778  | 1         | 801,87          | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi | Kocasinan Bel. - 7481/80187<br>Kocasinan Bel. - 19027/80187<br>Adeviye - 17893/481122<br>Behiye - 17893/481122<br>Esma - 17893/481122<br>S.S. Yeni Zaman İşçi Yapı K. V. - 4204855/17854972<br>Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. - 17266745/53564916 |

Değerleme çalışmasında müşteri tarafından iletilen takyidat belgeleri kullanılarak değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir.

\*Taşınmazın hisselerinin tamamı toplandığı zaman Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi adına tam mülkiyete sahip olduğu tespit edilmiştir.

### 3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Müşteri tarafından tarafımıza iletilen Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 26.04.2023 tarihinde alınan TAKBİS belgelerine göre değerleme konusu taşınmazlardan 4665 ada 1 parsel, 4667 ada 1 parsel, 4668 ada 1 parsel, 4685 ada 1 parsel, 7110 ada 2 parsel ve 13778 ada 1 parseller üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamakta olup geri kalan taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

#### 4672 ada 1 parsel, 4674 ada 1 parsel

##### Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- TEK. Genel Müdürlüğü lehine 7.814 m<sup>2</sup> saha üzerinde daimi irtifak hakkı vardır. (19.01.1979 tarih ve 664 yevmiye no)

4675 ada 1 parsel, 4676 ada 1 parsel, 4677 ada 1 parsel, 4680 ada 1 parsel, 4682 ada 1 parsel, 4683 ada 1 parsel, 4687 ada 1 - 2 parseller, 4688 ada 1 parsel, 4693 ada 1 parsel, 4704 ada 1 parsel, 4705 ada 1 parsel, 4706 ada 1 parsel, 4707 ada 1 parsel, 4709 ada 1 parsel, 4710 ada 1 parsel, 4711 ada 1 parsel, 4712 ada 1 parsel, 4713 ada 1 parsel, 4714 ada 1 parsel, 4717 ada 1 parsel

##### Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- H: Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü lehine 16.765 m<sup>2</sup>'lik saha üzerinde daimi irtifak hakkı (19.01.1979 tarih ve 663 yevmiye no)
- TEK. Genel Müdürlüğü lehine 7.814 m<sup>2</sup> saha üzerinde daimi irtifak hakkı vardır. (19.01.1979 tarih ve 664 yevmiye no)

#### **4702 ada 1 parsel**

##### **Beyanlar Hanesinde;**

- Koruma Alanlarının Tespit Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmeliğin 17. Maddesi Gereği (Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanıdır.) beyanı konulmuştur. Koruma Alanı belirtmesi vardır. (27.03.2023 tarih ve 15371 yevmiye no)
- Korunma alanı belirtmesi vardır. (13.03.2019 tarih ve 6758 yevmiye no)
- 1. Derece korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (27.08.2014 tarih ve 19807 yevmiye no)
- 2. Derece korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (17.02.2011 tarih ve 2916 yevmiye no)

##### **Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;**

- H: Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü lehine 16.765 m<sup>2</sup>'lik saha üzerinde daimi irtifak hakkı (19.01.1979 tarih ve 663 yevmiye no)
- TEK. Genel Müdürlüğü lehine 7.814 m<sup>2</sup> saha üzerinde daimi irtifak hakkı vardır. (19.01.1979 tarih ve 664 yevmiye no)

#### **4702 ada 2 parsel,**

##### **Beyanlar Hanesinde;**

- Korunma alanı belirtmesi vardır. (13.03.2019 tarih ve 6758 yevmiye no)
- 2. Derece korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (17.02.2011 tarih ve 2916 yevmiye no)

##### **Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;**

- H: Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü lehine 16.765 m<sup>2</sup>'lik saha üzerinde daimi irtifak hakkı (19.01.1979 tarih ve 663 yevmiye no)
- TEK. Genel Müdürlüğü lehine 7.814 m<sup>2</sup> saha üzerinde daimi irtifak hakkı vardır. (19.01.1979 tarih ve 664 yevmiye no)

#### **4702 ada 4 parsel, 4702 ada 6 parsel**

##### **Beyanlar Hanesinde;**

- Koruma Alanlarının Tespit Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmeliğin 17. Maddesi Gereği (Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanıdır.) beyanı konulmuştur. Koruma Alanı belirtmesi vardır. (27.03.2023 tarih ve 15371 yevmiye no)
- Korunma alanı belirtmesi vardır. (13.03.2019 tarih ve 6758 yevmiye no)
- 2. Derece korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (17.02.2011 tarih ve 2916 yevmiye no)

##### **Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;**

- M: 11.723 m<sup>2</sup>'lik saha üzerinde daimi irtifak hakkı vardır. (05.02.1985 tarih ve 435 yevmiye no)
- H: Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü lehine 16.765 m<sup>2</sup>'lik saha üzerinde daimi irtifak hakkı (19.01.1979 tarih ve 663 yevmiye no)
- TEK. Genel Müdürlüğü lehine 7.814 m<sup>2</sup> saha üzerinde daimi irtifak hakkı vardır. (19.01.1979 tarih ve 664 yevmiye no)

#### **4702 ada 7 - 9 parseller**

##### **Beyanlar Hanesinde;**

- Koruma Alanlarının Tespit Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmeliğin 17. Maddesi Gereği (Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanıdır.) beyanı konulmuştur. Koruma Alanı belirtmesi vardır. (27.03.2023 tarih ve 15371 yevmiye no)
- Korunma alanı belirtmesi vardır. (13.03.2019 tarih ve 6758 yevmiye no)
- 1. Derece korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (27.08.2014 tarih ve 19807 yevmiye no)
- 2. Derece korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (17.02.2011 tarih ve 2916 yevmiye no)

##### **Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;**

- M: 11.723 m<sup>2</sup> lik saha üzerinde daimi irtifak hakkı vardır. (05.02.1985 tarih ve 435 yevmiye no)
- H: Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü lehine 16.765 m<sup>2</sup>lik saha üzerinde daimi irtifak hakkı (19.01.1979 tarih ve 663 yevmiye no)
- TEK. Genel Müdürlüğü lehine 7.814 m<sup>2</sup> saha üzerinde daimi irtifak hakkı vardır. (19.01.1979 tarih ve 664 yevmiye no)

**4715 ada 1 parsel, 4716 ada 1 parsel, 4719 ada 1 parsel, 4720 ada 1 parsel, 4721 ada 1 parsel, 4723 ada 1 parsel, 4724 ada 1 parsel, 4725 ada 1 parsel, 4726 ada 1 parsel, 4727 ada 1 parsel, 4729 ada 1 parsel, 4730 ada 1 parsel, 4733 ada 1 parsel,**

##### **Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;**

- M: 11.723 m<sup>2</sup> lik saha üzerinde daimi irtifak hakkı vardır. (05.02.1985 tarih ve 435 yevmiye no)
- H: Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü lehine 16.765 m<sup>2</sup>lik saha üzerinde daimi irtifak hakkı (19.01.1979 tarih ve 663 yevmiye no)
- TEK. Genel Müdürlüğü lehine 7.814 m<sup>2</sup> saha üzerinde daimi irtifak hakkı vardır. (19.01.1979 tarih ve 664 yevmiye no)

#### **4765 ada 7 parsel, 4869 ada 4 parsel, 12674 ada 1 parsel**

##### **Beyanlar Hanesinde;**

- İş bu parselin üzerinde 35 (otuzbeş) adet "Tek Katlı Kargir Bina" yapılmış olup, bu binalar ölçü krokisinde A3, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, A17, A18, A19, A20, A21, A22, A23, A24, A25, A26, A27, A28, A29, A30, A31, A32, A33, A34, A35, A36, A37, A38 ve A39 harfleri ile gösterilmiş olup A3 harfi ile gösterilen binanın A4 harfi ile gösterilen 8,44 m<sup>2</sup>lik kısmı yola tecavüzlüdür. (09.12.2010 tarih ve 22558 yevmiye no)
- İş bu parselin üzerinde 1 (bir) adet "Tek Katlı Kargir Bina" yapılmış olup bu bina ölçü krokisinde A1 harfi ile gösterilmiş olup yine bu binanın ölçü krokisinde A2 harfi ile gösterilen 72,67 m<sup>2</sup>lik kısmı yola tecavüzlüdür. (09.12.2010 tarih ve 22558 yevmiye no)

#### **5407 ada 3 parsel**

##### **Beyanlar Hanesinde;**

- İş bu parselin üzerinde enerji nakil hatlarına ait tescili olmayan irtifak hatları vardır. (09.12.2010 tarih ve 22558 yevmiye no)

##### **Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;**

- A.H: 20.057 m<sup>2</sup> lik kısmı üzerinde Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü lehine daimi irtifak hakkı vardır. (27.08.2014 tarih ve 19810 yevmiye no)

#### **7109 ada 2 - 3 - 4 - 5 parseller**

##### **Beyanlar Hanesinde;**

- Koruma Alanlarının Tespit Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmeliğin 17. Maddesi Gereği (Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanıdır.) beyanı konulmuştur. Koruma Alanı belirtmesi vardır. (27.03.2023 tarih ve 15371 yevmiye no)
- Korunma alanı belirtmesi vardır. (13.03.2019 tarih ve 6758 yevmiye no)
- 2. Derece korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (17.02.2011 tarih ve 2916 yevmiye no)

#### **11253 ada 1 parsel**

##### **Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;**

- B: Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü lehine 64 + 100 = 164 m<sup>2</sup>'lik direk yeri için intifa hakkı (05.02.1985 tarih ve 435 yevmiye no)
- M: 64 m<sup>2</sup>'lik direk yerlerinin intifa hakkı (05.02.1985 tarih ve 434 yevmiye no)

#### **12646 ada 4 parsel**

##### **Beyanlar Hanesinde;**

- Koruma Alanlarının Tespit Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmeliğin 17. Maddesi Gereği (Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanıdır.) beyanı konulmuştur. Koruma Alanı belirtmesi vardır. (27.03.2023 tarih ve 15371 yevmiye no)
- Korunma alanı belirtmesi vardır. (13.03.2019 tarih ve 6758 yevmiye no)
- 1. Derece korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (27.08.2014 tarih ve 19807 yevmiye no)
- 2. Derece korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (17.02.2011 tarih ve 2916 yevmiye no)

Kayseri Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunda yapılan incelemelerde mülkiyeti Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. adına kayıtlı taşınmazların TAKBİS kayıtlarında belirtilen koruma alanı ve korunması gerekli kültür varlığı beyanları bulunan taşınmazlar için her türlü inşai faaliyette ilgili birimden görüş alınması gerektiği öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan 4702 ada 1 parselin sadece koruma sınırı ilan edilen bölgesi için görüş alınması gerektiği fabrika alanında yapılacak işlemler için Kayseri Kültür Varlıklarını Koruma Kuruluna herhangi bir başvuru yapılmasının gerekmediği birim yetkilisinden öğrenilmiştir.

##### **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:**

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

##### **Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:**

Gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların takyidat belgeleri değerlendirme raporunun ekler bölümünde belirtilmiştir.

### **3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi**

Müşteri tarafından 26.04.2023 tarihinde alınan ve tarafımıza iletilen takyidat kayıtlarına göre değerlendirme konusu taşınmazlara ilişkin son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satımlara ilişkin bilgiler aşağıda belirtilmiştir.

4765 ada 7 parsel, 4869 ada 4 parsel ve 12674 ada 1 parseller ifrazen taksim uygulaması sonucunda 20.11.2021 tarih 48004 yevmiye numarası ile tescil edildiği öğrenilmiştir. Söz konusu taşınmazların en son

malik değişikliği 20.11.2021 tarihinde gerçekleşmiş olup bu tarihten önceki alım satım işlemlerine ilişkin bilgiye ulaşılamamıştır.

12646 ada 4 parselin imar uygulaması işlemi ile 23.12.2021 tarih 61274 yevmiye numarası ile tescil edildiği öğrenilmiştir. Söz konusu taşınmazın en son malik değişikliği gerçekleşmiş olup bu tarihten önceki alım satım işlemlerine ilişkin bilgiye ulaşılamamıştır.

5407 ada 3 parsel 15.04.2021 tarihinde satış işlemine istinaden tescil edilmiş olup son taşınmazın 3 yıl içindeki alım-satım işlemlerine ait bilgiye ulaşılamamıştır.

7110 ada 2 - 3 - 4 - 5 parsellerin 04.10.2019 tarihinde 4706 sayılı yasa kapsamında hazine mallarının satışı işlemine istinaden tescil edilmiş olup son taşınmazların bu tarihten önceki alım satım işlemlerine ilişkin bilgiye ulaşılamamıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 11253 ada 1 parseller üzerinde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

13778 ada 1 parselin imar uygulaması işlemi ile 13.12.2022 tarih 67331 yevmiye numarası ile tescil edildiği öğrenilmiştir. Söz konusu taşınmazın en son malik değişikliği gerçekleşmiş olup bu tarihten önceki alım satım işlemlerine ilişkin bilgiye ulaşılamamıştır.

Diğer tüm taşınmazların 3402 sayılı Kanunun Ek-1 inci maddesi uygulaması sonucunda 20.02.2020 tarih 7493 yevmiye numarası ile tescil edildiği öğrenilmiştir. Bu doğrultuda ilgili tarihten önceki alım satım bilgilerine ulaşılamamaktadır.

### 3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerleme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazlar Kocasinan ilçe sınırları içerisinde konumlu, yakın çevresinde konut alanları, ticaret alanları, park alanları, sağlık tesisi alanları, doğal sit alanları ve üzeri boş tarım alanları bulunmaktadır.

Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 24.04.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda yer alan tabloda belirtilmiştir.

| Plan Adı                                         | Plan Onay Tarihi | Ada No | Parsel No | Lejant      | Yapılaşma Koşulları                                                            |
|--------------------------------------------------|------------------|--------|-----------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 1<br>1/1.000 ölçekli<br>"Uygulama<br>İmar Planı" | 10.04.2018       | 4665   | 1         | Konut Alanı | E: 1,80<br>H <sub>maks</sub> : 10 kat<br>Çekme Mesafeleri: Tüm cephelerden 5 m |
| 2<br>1/1.000 ölçekli<br>"Uygulama<br>İmar Planı" | 10.04.2018       | 4667   | 1         | Konut Alanı | E: 1,80<br>H <sub>maks</sub> : 10 kat<br>Çekme Mesafeleri: Tüm cephelerden 5 m |
| 3<br>1/1.000 ölçekli<br>"Uygulama<br>İmar Planı" | 10.04.2018       | 4668   | 1         | Konut Alanı | E: 1,80<br>H <sub>maks</sub> : 10 kat<br>Çekme Mesafeleri: Tüm cephelerden 5 m |
| 4<br>1/1.000 ölçekli<br>"Uygulama<br>İmar Planı" | 10.04.2018       | 4672   | 1         | Konut Alanı | E: 1,80<br>H <sub>maks</sub> : 10 kat<br>Çekme Mesafeleri: Tüm cephelerden 5 m |
| 5<br>1/1.000 ölçekli<br>"Uygulama<br>İmar Planı" | 10.04.2018       | 4674   | 1         | Konut Alanı | E: 1,80<br>H <sub>maks</sub> : 10 kat<br>Çekme Mesafeleri: Tüm cephelerden 5 m |
| 6<br>1/1.000 ölçekli<br>"Uygulama<br>İmar Planı" | 10.04.2018       | 4675   | 1         | Konut Alanı | E: 1,80<br>H <sub>maks</sub> : 10 kat<br>Çekme Mesafeleri: Tüm cephelerden 5 m |
| 7<br>1/1.000 ölçekli<br>"Uygulama<br>İmar Planı" | 10.04.2018       | 4676   | 1         | Konut Alanı | E: 1,80<br>H <sub>maks</sub> : 10 kat<br>Çekme Mesafeleri: Tüm cephelerden 5 m |

| Plan Adı                                                           | Plan Onay Tarihi | Ada No | Parsel No | Lejant                                                                   | Yapılaşma Koşulları                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|--------|-----------|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"                            | 10.04.2018       | 4677   | 1         | Konut Alanı                                                              | E: 1,80<br>H <sub>maks</sub> : 10 kat<br>Çekme Mesafeleri: Tüm cephelerden 5 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 9 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"                            | 10.04.2018       | 4680   | 1         | Konut Alanı                                                              | E: 1,80<br>H <sub>maks</sub> : 10 kat<br>Çekme Mesafeleri: Tüm cephelerden 5 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 10 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"                           | 10.04.2018       | 4682   | 1         | Konut Alanı                                                              | E: 1,80<br>H <sub>maks</sub> : 10 kat<br>Çekme Mesafeleri: Tüm cephelerden 5 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 11 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"                           | 10.04.2018       | 4683   | 1         | Ticaret Alanı                                                            | E: 1,00<br>H <sub>maks</sub> : 15 kat<br>Çekme Mesafeleri: Ön cephe 25 m, yan ve arka cephe 10 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 12 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"                           | 10.04.2018       | 4685   | 1         | Kısmen Konut, Kısmen Yol ve Kısmen Park Alanı                            | E: 1,80<br>H <sub>maks</sub> : 10 kat<br>Çekme Mesafeleri: Tüm cephelerden 5 m<br>*Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 4.398,00 m <sup>2</sup> yol ve park alanında kaldığı tespit edilmiş olup taşınmazın 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15 - 16 madde uygulamaları sonucunda terk işlemini gerçekleştirebileceği öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın terk işlemini gerçekleştirmeden parselin üzerinde yeni yapı yapılamayacağı birim yetkilisinden öğrenilmiştir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 13 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"                           | 10.04.2018       | 4687   | 1         | Konut Alanı                                                              | E: 1,80<br>H <sub>maks</sub> : 10 kat<br>Çekme Mesafeleri: Tüm cephelerden 5 m<br>*Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerleme konusu taşınmazlardan 4687 ada 1 parsel ve 4687 ada 2 parselin tevhit işlemi görmesi gerektiği öğrenilmiş olup tevhit işlemi gerçekleştirilmeden parsellerin üzerinde yeni yapı yapılamayacağı birim yetkilisinden öğrenilmiştir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 14 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"                           | 10.04.2018       | 4687   | 2         | Konut Alanı                                                              | E: 1,80<br>H <sub>maks</sub> : 10 kat<br>Çekme Mesafeleri: Tüm cephelerden 5 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 15 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"                           | 10.04.2018       | 4688   | 1         | Konut Alanı                                                              | E: 1,80<br>H <sub>maks</sub> : 10 kat<br>Çekme Mesafeleri: Tüm cephelerden 5 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 16 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"                           | 10.04.2018       | 4693   | 1         | Ticaret Alanı                                                            | E: 1,00<br>H <sub>maks</sub> : Belirtilmemiş<br>Çekme Mesafeleri: Tüm cephelerden 10 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 17 1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı" | 26.08.2015       | 4702   | 1         | Kısmen Sanayi ve Depolama Alanı, Kısmen Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı | *Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. adına kayıtlı 4702 ada 1 - 9 parseller, 4704 ada 1 parsel, 4705 ada 1 parsel, 4706 ada 1 parsel, 4707 ada 1 parsel, 4709 ada 1 parsel, 4711 ada 1 parsel, 4712 ada 1 parsel, 4713 ada 1 parsel, 4714 ada 1 parsel, 4715 ada 1 parsel, 4716 ada 1 parsel, 4717 ada 1 parsel, 4719 ada 1 parsel, 4720 ada 1 parsel, 4733 ada 1 parsellerin 14.02.2022 tarih 38 sayılı belediye meclisi kararıyla 1/1.000, 1/5.000, 1/25.000 ölçekli planlarında plan revizyonu çalışmalarının yapıldığı öğrenilmiştir. İlgili belediyede birim yetkilisi ile yapılan görüşmede plan revizyon çalışmalarının tamamlandığı öğrenilmiştir.<br>*Değerleme konusu taşınmazın 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" kapsamında kısmen sanayi alanı, kısmen 2. derece doğal sit alanı lejantında kalmakta olup yapılaşma koşullarının E: 0,16'ya yükseldiği öğrenilmiştir. |
| 18 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"                           | 10.04.2018       | 4702   | 2         | Kısmen Sanayi Alanı, Kısmen 2. Derece Doğal Sit Alanı                    | E: 0,10<br>H <sub>maks</sub> : Serbest<br>*Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerleme konusu taşınmazlardan 4702 ada 1 parselin iptal olan planlarının yerine yapılacak yeni plan çalışmalarının tamamlanmış olup 4702 ada 2 parselin lejantında bir değişiklik olmamış, yapılaşma koşullarının E: 0,16'ya yükseltildiği öğrenilmiştir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 19 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"                           | 10.04.2018       | 4702   | 4         | 2. Derece Doğal Sit Alanı                                                | Taşınmazın herhangi bir yapılaşma koşulu bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 20 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"                           | 10.04.2018       | 4702   | 6         | 2. Derece Doğal Sit Alanı                                                | Taşınmazın herhangi bir yapılaşma koşulu bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 21 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"                           | 10.04.2018       | 4702   | 7         | 2. Derece Doğal Sit Alanı                                                | Taşınmazın herhangi bir yapılaşma koşulu bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

| Plan Adı                                                              | Plan Onay Tarihi | Ada No | Parsel No | Lejant                                                          | Yapılaşma Koşulları                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|--------|-----------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 22<br>1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı" | 26.08.2015       | 4702   | 9         | Sanayi ve Depolama Alanı                                        | *Değerleme konusu taşınmaz iptal olan 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" kapsamında kısmen sanayi alanı, kısmen 2. derece doğal sit alanı lejantında kalmakta olup yapılaşma koşullarının E: 0,16'ya yükseltildiği öğrenilmiştir.                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 23<br>1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı" | 26.08.2015       | 4704   | 1         | Kentsel Yerleşik Alan                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 24<br>1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı" | 26.08.2015       | 4705   | 1         | Kentsel Yerleşik Alan                                           | *Değerleme konusu taşınmazlar iptal olan 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" kapsamında park alanı lejantında kalmakta olup herhangi bir yapılaşma koşulu bulunmamaktadır. Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde iptal olan planlarının yerine yapılacak yeni plan çalışmalarının tamamlanması akabinde değerlendirme konusu taşınmazların imar lejantı ve yapılaşma koşullarında bir değişiklik olmayacağı şifahen öğrenilmiştir.                |
| 25<br>1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı" | 26.08.2015       | 4706   | 1         | Kentsel Yerleşik Alan                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 26<br>1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı" | 26.08.2015       | 4707   | 1         | Kentsel Yerleşik Alan                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 27<br>1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı" | 26.08.2015       | 4709   | 1         | Kentsel Yerleşik Alan                                           | *Değerleme konusu taşınmaz iptal olan 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" kapsamında konut alanı lejantında kalmakta olup TAKS:0,20, KAKS:0,40, H <sub>maks</sub> : 2 kat yapılaşma koşullarına sahiptir. Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde iptal olan planlarının yerine yapılacak yeni plan çalışmalarının tamamlanması akabinde değerlendirme konusu taşınmazın park alanı lejantına sahip olması planlandığı şifahen öğrenilmiştir.       |
| 28<br>1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı" | 26.08.2015       | 4710   | 1         | Kısmen Kentsel Yerleşik Alan ve Kısmen Büyük Kentsel Yeşil Alan | *Değerleme konusu taşınmaz iptal olan 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" kapsamında park alanı lejantında kalmakta olup herhangi bir yapılaşma koşulu bulunmamaktadır. Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde iptal olan planlarının yerine yapılacak yeni plan çalışmalarının tamamlanması akabinde değerlendirme konusu taşınmazın imar lejantı ve yapılaşma koşullarında bir değişiklik olmayacağı şifahen öğrenilmiştir.                      |
| 29<br>1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı" | 26.08.2015       | 4711   | 1         | Kentsel Yerleşik Alan                                           | *Değerleme konusu taşınmaz revizyonu devam eden 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" kapsamında ticaret alanı lejantında kalmakta olup E: 0,50, H <sub>maks</sub> : 8,95 m yapılaşma koşullarına sahiptir. Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde imar planı revizyonu kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın park alanı lejantına sahip olması planlandığı şifahen öğrenilmiştir.                                                              |
| 30<br>1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı" | 26.08.2015       | 4712   | 1         | Kentsel Yerleşik Alan                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 31<br>1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı" | 26.08.2015       | 4713   | 1         | Kısmen Kentsel Yerleşik Alan ve Kısmen Büyük Kentsel Yeşil Alan | *Değerleme konusu taşınmazlar iptal olan 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" kapsamında konut alanı lejantında kalmakta olup TAKS:0,20, KAKS:0,40, H <sub>maks</sub> : 2 kat yapılaşma koşullarına sahiptir. Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde iptal olan planlarının yerine yapılacak yeni plan çalışmalarının tamamlanması akabinde değerlendirme konusu taşınmazların park alanı lejantına sahip olması planlandığı şifahen öğrenilmiştir. |
| 32<br>1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı" | 26.08.2015       | 4714   | 1         | Kentsel Yerleşik Alan                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 33<br>1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı" | 26.08.2015       | 4715   | 1         | Kentsel Yerleşik Alan                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

| Plan Adı                                                           | Plan Onay Tarihi | Ada No | Parsel No | Lejant                         | Yapılaşma Koşulları                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|--------|-----------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 34 1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı" | 26.08.2015       | 4716   | 1         | Kentsel Yerleşik Alan          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 35 1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı" | 26.08.2015       | 4717   | 1         | Kentsel Yerleşik Alan          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 36 1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı" | 26.08.2015       | 4719   | 1         | Kentsel Yerleşik Alan          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 37 1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı" | 26.08.2015       | 4720   | 1         | Kentsel Yerleşik Alan          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 38 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"                           | 10.04.2018       | 4721   | 1         | Konut Alanı                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 39 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"                           | 10.04.2018       | 4723   | 1         | Konut Alanı                    | TAKS: 0,30<br>KAKS: 0,90<br>H <sub>maks</sub> : 3 kat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 40 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"                           | 10.04.2018       | 4724   | 1         | Konut Alanı                    | *Değerleme konusu taşınmazların çekme mesafelerinin öğrenilebilmesi için malikin ilgili belediyeye çap krokisiyle başvuru yapılması gerektiği öğrenilmiştir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 41 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"                           | 10.04.2018       | 4725   | 1         | Konut Alanı                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 42 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"                           | 10.04.2018       | 4726   | 1         | Ticaret Alanı                  | H <sub>maks</sub> : 6,75 m<br>*Değerleme konusu taşınmazın yapılaşma koşullarının öğrenilebilmesi için malikin ilgili belediyeye çap krokisiyle başvuru yapılması gerektiği öğrenilmiştir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 43 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"                           | 10.04.2018       | 4727   | 1         | Konut Alanı                    | TAKS: 0,30<br>KAKS: 0,90<br>H <sub>maks</sub> : 3 kat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 44 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"                           | 10.04.2018       | 4729   | 1         | Konut Alanı                    | *Değerleme konusu taşınmazların çekme mesafelerinin öğrenilebilmesi için malikin ilgili belediyeye çap krokisiyle başvuru yapılması gerektiği öğrenilmiştir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 45 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"                           | 10.04.2018       | 4730   | 1         | Konut Alanı                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 46 1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı" | 26.08.2015       | 4733   | 1         | Kentsel Yerleşik Alan          | *Değerleme konusu taşınmaz iptal olan 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" kapsamında park alanı lejantında kalmakta olup herhangi bir yapılaşma koşulu bulunmamaktadır. Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde iptal olan planlarının yerine yapılacak yeni plan çalışmalarının tamamlanmış olup değerlendirme konusu taşınmazın şeker fabrikasının devamı niteliğinde olmasından dolayı sanayi alanı lejantına ve E: 0,16 yapıldığı öğrenilmiştir. |
| 47 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"                           | 10.04.2018       | 4765   | 7         | Turizm, Ticaret ve Konut Alanı | E: 1,30<br>H <sub>maks</sub> : 15 kat<br>Çekme Mesafeleri: Ön bahçe 10 m, yan bahçe 10 m, arka bahçe 15 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 48 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"                           | 10.04.2018       | 4869   | 4         | Ticaret Alanı                  | E: 1,20<br>H <sub>maks</sub> : 15 kat<br>*Değerleme konusu taşınmazın çekme mesafelerinin öğrenilebilmesi için malikin ilgili belediyeye çap krokisiyle başvuru yapılması gerektiği öğrenilmiştir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 49 1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı" | 26.08.2015       | 5407   | 3         | Ticaret Alanı                  | *Değerleme konusu taşınmaz iptal olan 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" kapsamında ticaret alanı lejantında kalmakta olup E: 1,50 yapılaşma koşulu bulunmaktadır. Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde 06.09.2021 tarih, 120 no.lu belediye meclis kararıyla onaylanan yeni imar planı çalışması kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın imar lejantında herhangi                                                                                     |

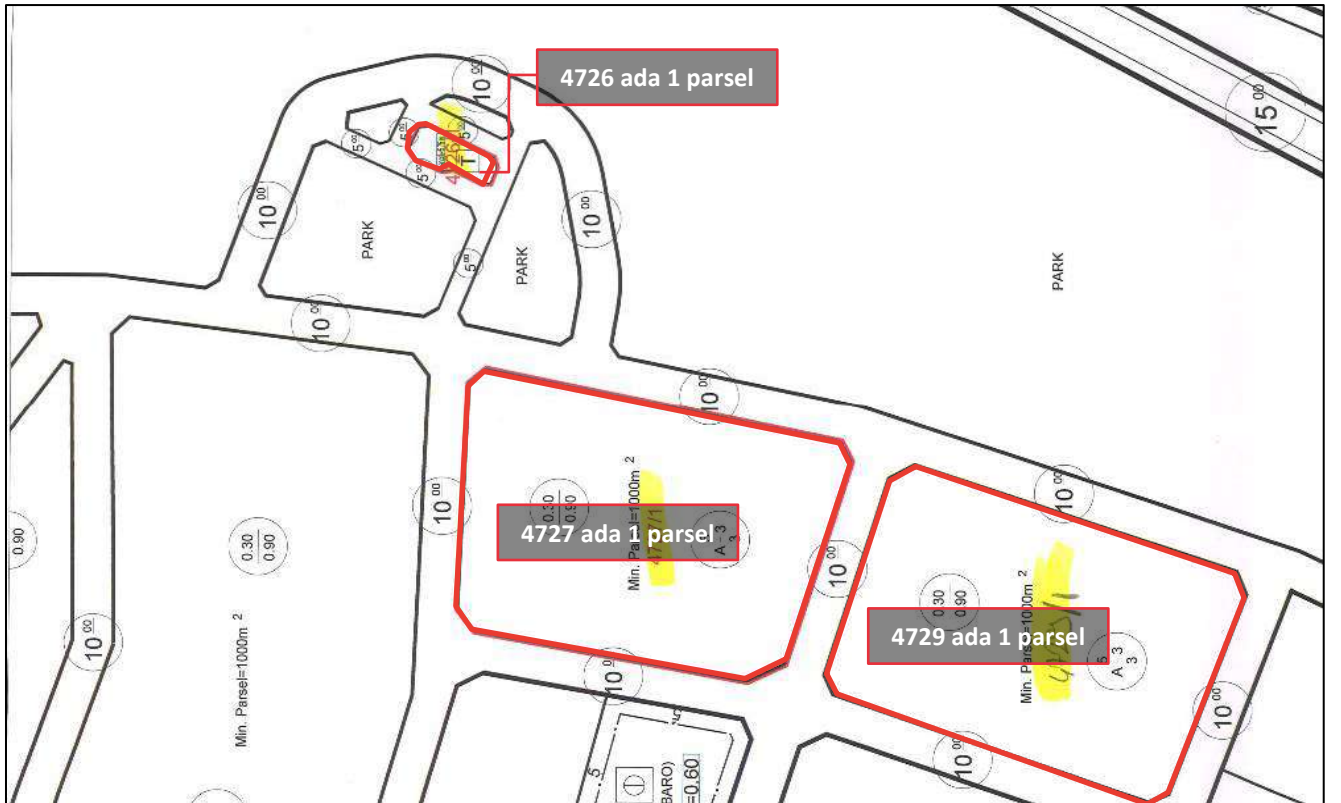
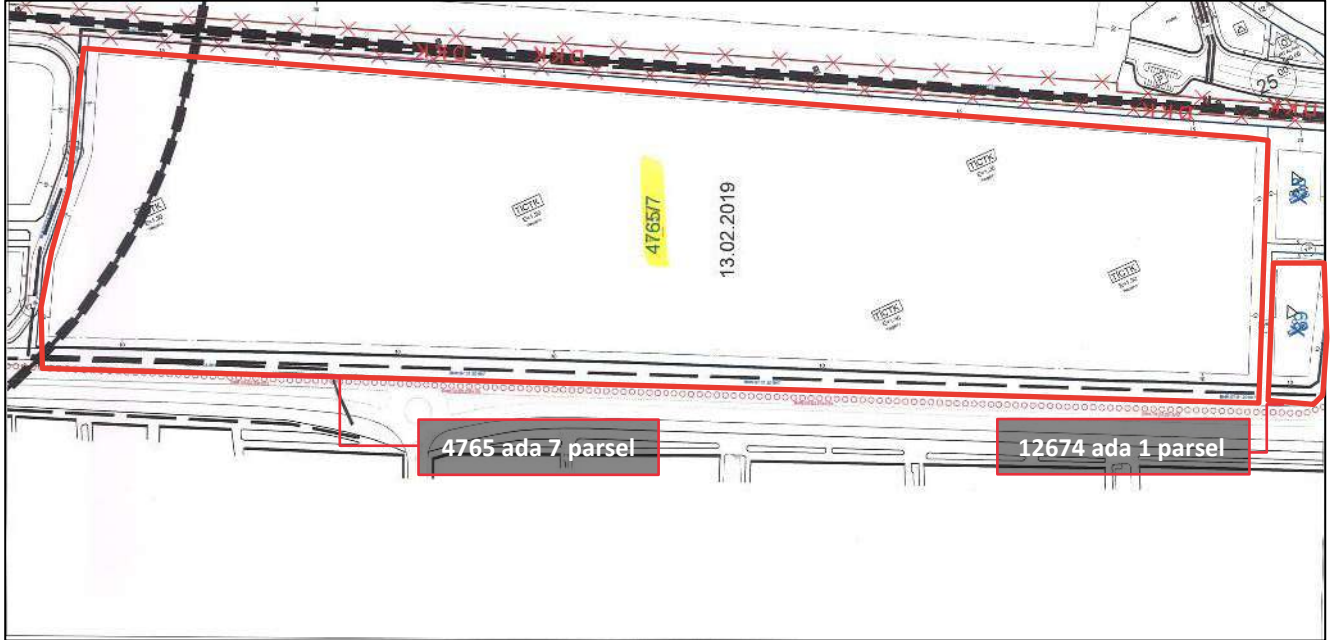
|    | Plan Adı                              | Plan Onay Tarihi | Ada No | Parsel No | Lejant                                                | Yapılaşma Koşulları                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----|---------------------------------------|------------------|--------|-----------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                       |                  |        |           |                                                       | bir değişiklik olmayacağı öğrenilmiş olup taşınmazın çekme mesafeleri ile değişik yapılacağı şifahen öğrenilmiştir. Mevcut imar planında güney cephesinden yapması gereken 50 m çekme mesafesinin 10 m'ye düşürüleceği, batı cephesinden 50 m çekme mesafesi verileceği öğrenilmiştir. Plan revizyonu akabinde parselin inşaat taban oturumunun artacağı, bu sebeple malikin ilgili belediye değer artışından dolayı bir bedel ödemesi gerektiği tespit edilmiş olup bu bedelin henüz belirlenmediği birim yetkilisinden öğrenilmiştir. Ayrıca söz konusu plan çalışmasının henüz tamamlanmadığı ilgili belediyede yapılan incelemelerde tespit edilmiştir. |
| 50 | 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" | 10.04.2018       | 7109   | 2         | 2. Derece Doğal Sit Alanı                             | Taşınmazın herhangi bir yapılaşma koşulu bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 51 | 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" | 10.04.2018       | 7109   | 3         | 2. Derece Doğal Sit Alanı                             | Taşınmazın herhangi bir yapılaşma koşulu bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 52 | 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" | 10.04.2018       | 7109   | 4         | 2. Derece Doğal Sit Alanı                             | Taşınmazın herhangi bir yapılaşma koşulu bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 53 | 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" | 10.04.2018       | 7109   | 5         | Kısmen Sanayi Alanı, Kısmen 2. Derece Doğal Sit Alanı | E: 0,16<br>H <sub>maks</sub> : Serbest<br>*Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlardan 4702 ada 1 parselin iptal olan planlarının yerine yapılacak yeni plan çalışmalarının tamamlandığı öğrenilmiştir. 7109 ada 5 parselin yüz ölçümünde ve imar lejantında herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 54 | 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" | 10.04.2018       | 7110   | 2         | Sanayi Alanı                                          | E: 0,16<br>H <sub>maks</sub> : Serbest<br>*Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlardan 4702 ada 1 parselin iptal olan planlarının yerine yapılacak yeni plan çalışmalarının tamamlandığı öğrenilmiştir. 7110 ada 1 parselin yüz ölçümünde ve imar lejantında herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 55 | 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" | 10.04.2018       | 11253  | 1         | Konut Alanı                                           | E: 1,80<br>H <sub>maks</sub> : 10 kat<br>Çekme Mesafeleri: Tüm cephelerden 5 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 56 | 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" | 10.04.2018       | 12646  | 4         | Konut Alanı                                           | E: 0,75<br>H <sub>maks</sub> : 5 kat<br>Çekme Mesafeleri: Ön bahçe 5 m, arka bahçe 5 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 57 | 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" | 10.04.2018       | 12674  | 1         | Lise Alanı                                            | E: 1,00<br>H <sub>maks</sub> : İmar planı kapsamında belirtilmemiştir.<br>Çekme Mesafeleri: Ön bahçe 10 m, yan bahçe 5 m, arka bahçe 5 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 58 | 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" | 10.04.2018       | 13778  | 1         | Ticaret Alanı                                         | Y <sub>ençok</sub> : 2 Kat<br>Çekme Mesafeleri: Tüm cephelerden 5 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

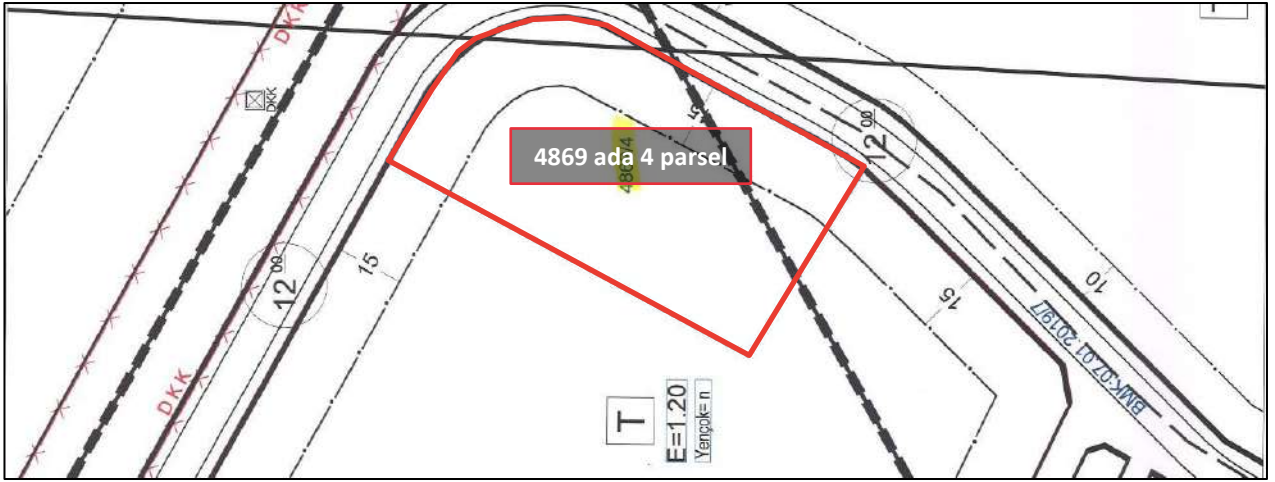
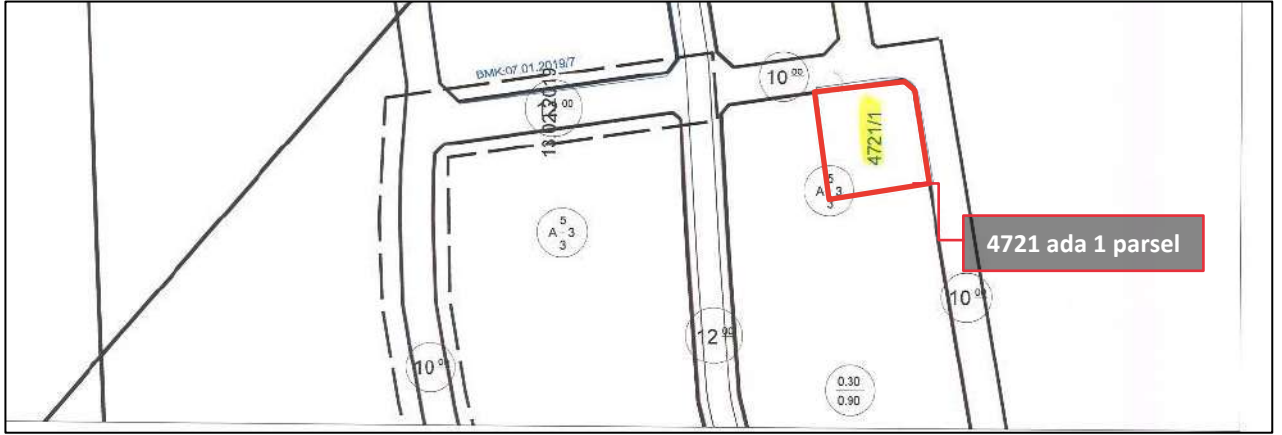
Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde 14.02.2022 tarih 38 sayılı karar doğrultusunda yukarıdaki tabloda belirtilmiş olan değerlendirme konusu taşınmazların imar planlarında ve yapılaşma koşullarında değişiklik olacağı tespit edilmiştir. Değerleme çalışmasında 14.02.2022 tarih 38 sayılı kararda belirtilmiş olan taşınmazların değeri, plan değişikliği sonrasında oluşacak olan imar lejantı ve yapılaşma yoğunluğu göz önüne alınarak değer takdiri gerçekleştirilmiştir.

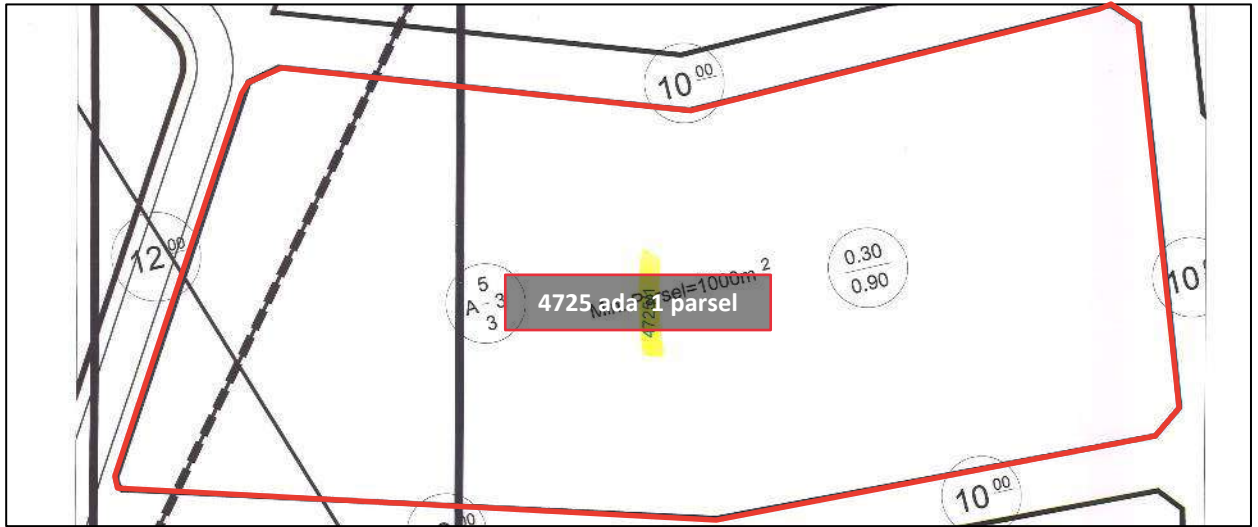
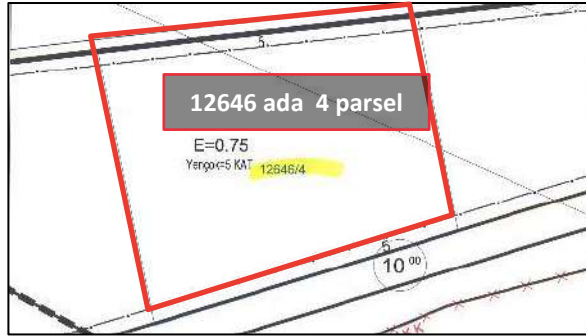
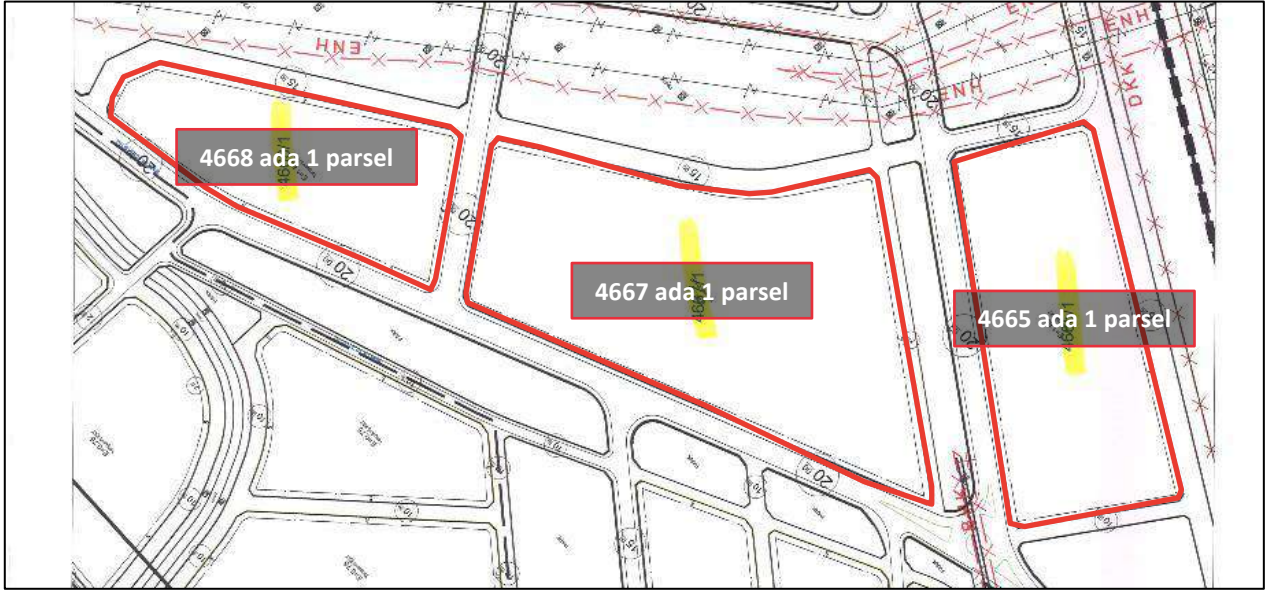
14.02.2022 tarih 38 sayılı kararda değerlendirme konusu taşınmazlardan 4702 ada 2 parsel, 4733 ada 1 parsel, 7109 ada 5 parsel ve 7110 ada 2 parsellerin belirtilmediği tespit edilmiş olup Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde söz konusu taşınmazların plan değişikliği sınırları içerisinde yer aldığı birim yetkilisinden öğrenilmiştir. Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazların sanayi alanı lejantına, E=0,16 yapılaşma yoğunluğuna sahip olacağı öğrenilmiş olup değerlendirme çalışmasında taşınmazların plan değişikliği sonrasındaki durumları göz önünde bulundurularak değer takdiri yapılmıştır.

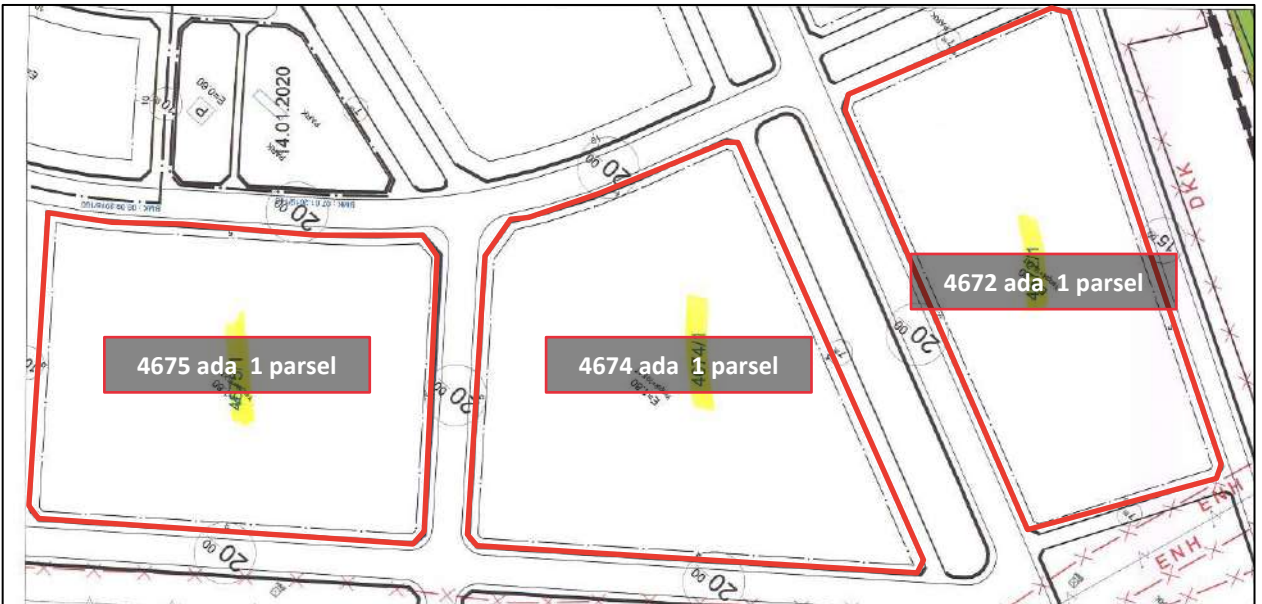
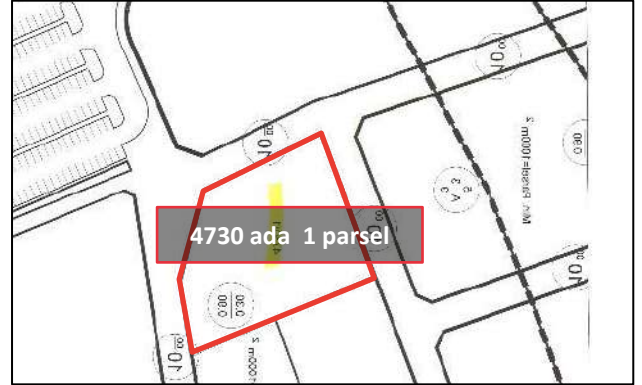
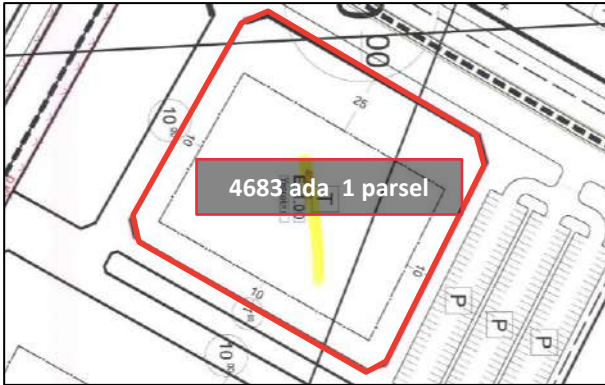
04.10.2017 tarihli Kayseri Büyükşehir Belediyesi ve Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. arasında imzalanmış olan protokole göre değerlendirme konusu taşınmazlardan 4704 ada 1 parsel, 4705 ada 1 parsel, 4706 ada 1 parsel, 4707 ada 1 parsel, 4709 ada 1 parsel, 4710 ada 1 parsel, 4711 ada 1 parsel, 4712 ada 1 parsel, 4713 ada 1

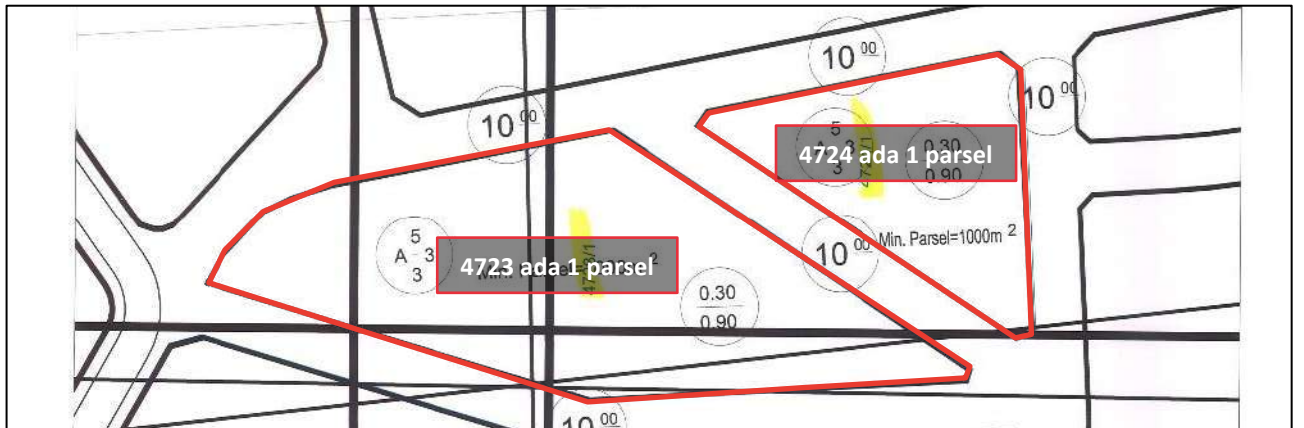
parşel, 4714 ada 1 parşel, 4715 ada 1 parşel, 4716 ada 1 parşel, 4717 ada 1 parşel, 4719 ada 1 parşel, 4720 ada 1 parşellerin tamamı ve 4702 ada 1 parşelin 97.285,40 m<sup>2</sup>'lik kısmının bedelsiz olarak belediyeye devredileceği tespit edilmiştir. Söz konusu parşellere ve 4702 ada 1 parşelin ilgili kısmına değeri takdiri yapılmamış olup ilgili parşeller değerileme çalışmasına dahil edilmemiştir. 04.10.2017 tarihli Kayseri Büyükşehir Belediyesi ve Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. arasında imzalanmış olan protokolün ilgili kısımları ve 14.02.2022 tarih 38 sayılı karar değerileme çalışmasının ekler bölümünde belirtilmiştir.

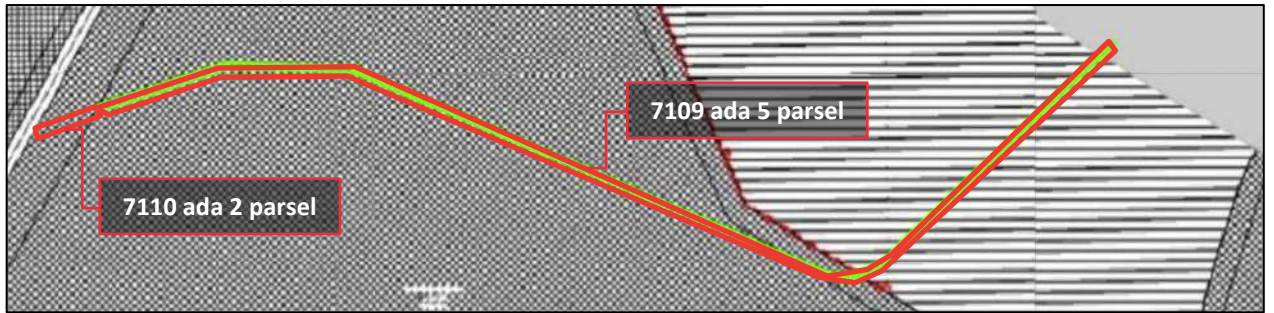
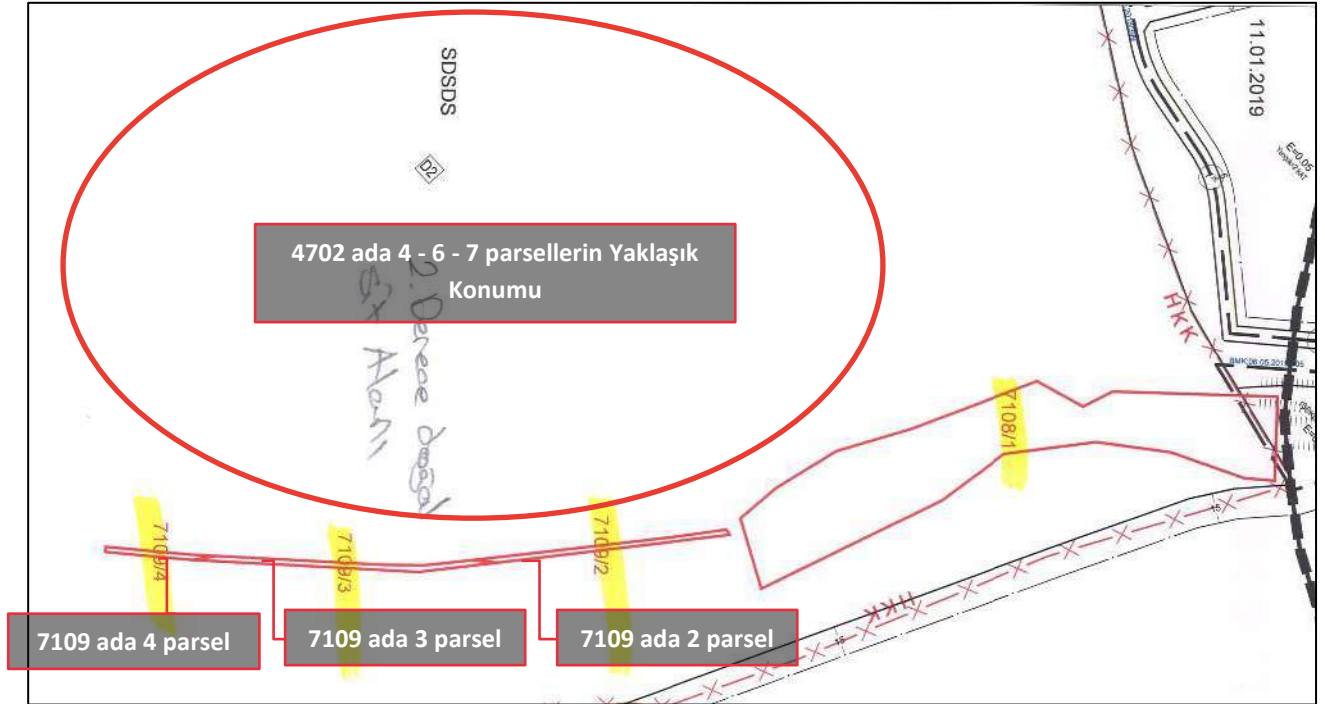


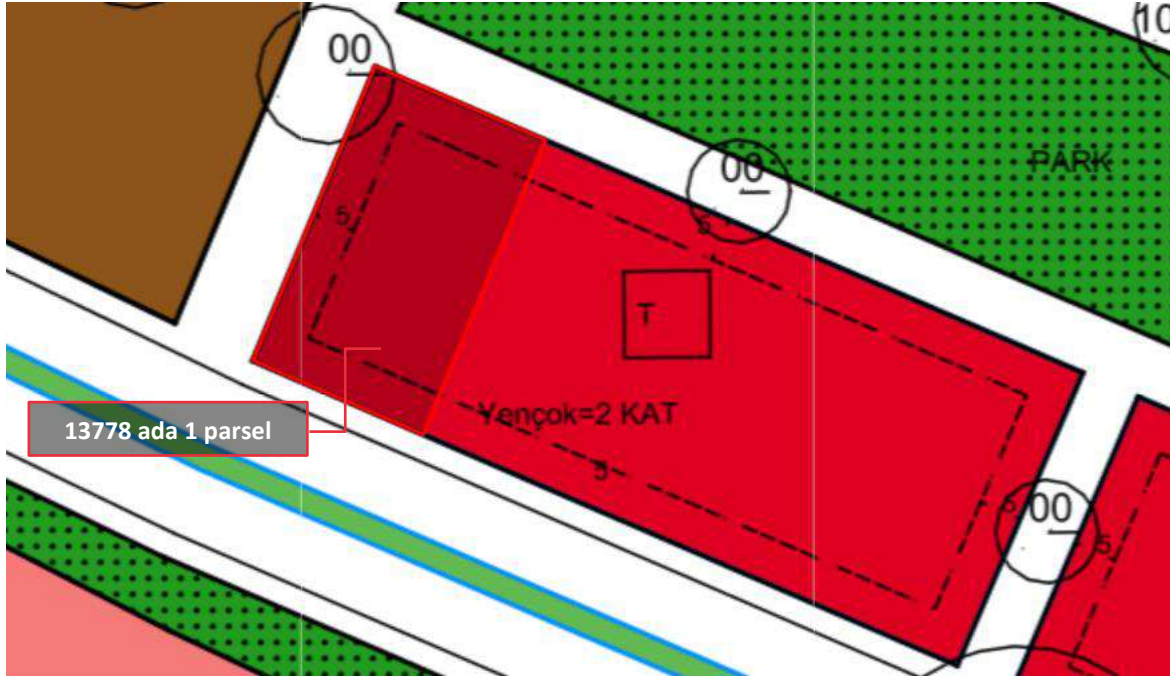












Değerleme konusu taşınmazlardan 4702 ada 1 - 9 parseller, 4704 ada 1 parsel, 4705 ada 1 parsel, 4706 ada 1 parsel, 4707 ada 1 parsel, 4709 ada 1 parsel, 4710 ada 1 parsel, 4711 ada 1 parsel, 4712 ada 1 parsel, 4713 ada 1 parsel, 4714 ada 1 parsel, 4715 ada 1 parsel, 4716 ada 1 parsel, 4717 ada 1 parsel, 4719 ada 1 parsel, 4720 ada 1 parsel, 4733 ada 1 parsel, 5407 ada 3 parsellerin 1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı"nda konumları yaklaşık olarak aşağıda belirtilen plan görselinde belirtilmiştir.



## Plan Notları

### KOCASINAN KENT BÜTÜNÜ REVİZYON İMAR PLANI PLAN NOTLARI

1. KOCASINAN KENT BÜTÜNÜ REVİZYON İMAR PLANI; PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.
2. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE ONAYLANMIŞ OLAN; İLAVE VE REVİZYON İMAR PLANLARI İLE İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDE ÖZEL OLARAK YER ALAN, "PLAN NOTLARI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ" KAPSAMINDA KAZANILMIŞ OLAN MÜKTESEP HAKLAR AYNI ŞEKİLDE KORUNACAKTIR.
3. REVİZYON İMAR PLANI ONAYINDAN ÖNCE "M" LEJANTLI KONUT ADASI OLARAK PLANLI İKEN; MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ GEREĞİNCE "TİCARET+KONUT" ALANI OLARAK PLANLANAN VE TİCARET YA DA KONUT ORANLARI BELİRLENMEYEN YAPI ADALARINDA, İSTEĞE BAĞLI OLARAK %100'E KADAR TİCARET AMAÇLI UYGULAMA YAPILABİLİR. BU YAPI ADALARINDA ZEMİN KATLARIN TİCARET OLARAK KULLANILMASI ZORUNLU OLUP, TİCARET AMAÇLI KULLANILMAYAN İNŞAAT ALANLARI ÜST KATLARDA KONUT OLARAK KULLANILABİLİR. YİNE "TİCARET+KONUT" OLARAK PLANLANAN VE TİCARET ORANLARI BELİRLENEN ALANLARDA BU DEĞER MAKSİMUM OLUP, KULLANILMAYAN İNŞAAT ALANLARI ÜST KATLARDA KONUT OLARAK KULLANILIR.
4. BLOK YAPI NİZAMI ÖNGÖRÜLEN YAPI ADALARINDA; BLOKLAR MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE OLUŞACAK, TEK KALAN PARSELLER AYRIK NİZAM YAPILAŞMA HÜKÜMLERİNE GÖRE YAPILAŞACAKTIR.
5. BLOK VE BİTİŞİK NİZAMLI YAPI ADALARINDA RUHSATLI MEVCUT BİR BİNA VAR İSE; ADA İÇERİSİNDE YAPILACAK OLAN YENİ YAPILARDA MEVCUT TEŞEKKÜLE UYGUN KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR.
6. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE YAPILMIŞ VE/VEYA RUHSATLANDIRILMIŞ YAPILARIN BULUNDUĞU ALANLARDA, MEVCUT YAPININ MÜCAVİRİNDEKİ (KOMŞU) PARSELLERDEKİ TEŞEKKÜLLERE GÖRE İMAR PLANINDA ÖNGÖRÜLEN YAPI DÜZENİNDEN FARKLI OLARAK AYRIK, İKİZ, BLOK VEYA BİTİŞİK NİZAM YAPI YAPILABİLMESİ BELEDİYE İZNİNE TABİ OLUP, PLANDA BELİRTİLEN İNŞAAT ALANI ESAS ALINACAKTIR.
7. KÜTLE PARSEL NİZAMINDA PLANLANAN ALANLARDA; "İA=....." OLARAK BELİRLENEN ALANLAR KAKS'A ESAS İNŞAAT ALANI OLUP, BU PARSELLERDE BELİRTİLEN ÖLÇÜLER VE ÇİZGİLER DIŞINA TAŞILMAZ.
8. KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI OLARAK İLAN EDİLEN VE PLANLAMASI YAPILAN ALANLARDA; BU ALANLARA DAİR HAZIRLANAN KENTSEL TASARIM PROJELERİ VE PLAN NOTLARI İLE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
9. UYGULAMA İMAR PLANI HATLARI VE MÜLKİYET HATLARI ARASINDAKİ 1 (BİR) METREYE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLAR İLE DÖNÜŞÜMDEN KAYNAKLANAN ALAN FARKLILIKLARINI UYGULAMA SİRAŞINDA ÇÖZÜMLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
10. S-2 YAPI NİZAMINDA PLANLI YAPI ADALARINDA; YAPILAR KOMŞU PARSELİN, BİR VEYA DAHA FAZLA KENARINA DAYANABİLİR. ANCAK KOMŞU PARSELE 2.50 METREDEN DAHA AZ MESAFEDEN BULUNAN BİNA CEPHESİNDE PENCERE VE KAPI AÇILAMAZ, ÇATI MEYİLİ KOMŞU PARSELE YÖNELTİLEMEZ.
11. HASTANE CADDESİNDEN CEPHE ALAN, KORUMA ETKİ ALANI SINIRI DIŞINDA KALAN TİCARET ALANI OLARAK PLANLI ALANLARDA; MEVCUT TEŞEKKÜLE BAKILMAKSIZIN ASMA KAT YAPILMASI ZORUNLUDUR.
12. KONUT ALANLARINDA ADA AYIRMA ÇİZGİLERİ ŞEMATİK OLUP, MÜLKİYET DURUMU DİKKATE ALINARAK İFRAZ YAPILACAKTIR.
13. KÜTLE NİZAM OLARAK PLANLI PARSELLERDE; PARSELİN BİR KISMI YAPILAŞMIŞ İSE, KALAN KISIMDA İNŞAAT ALANI HESABI KÜTLE PARSELE BASAN KISIMLARIN ORANLAMASINA GÖRE HESAPLANACAKTIR.
14. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE KAYSERİ KÜLTÜR VARLIKLARI KORUMA KURULU KARARLARI İLE TESPİT VE TESCİL EDİLMİŞ BULUNAN YAPILARIN BULUNDUĞU PARSELLERDE VE KORUMA ALANLARINDA, YAPILACAK UYGULAMALAR İLGİLİ KURUL KARARI DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR.
15. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK YAPILAR İÇİN AYRINTILI ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
16. PLANLAMA KAPSAMINDA YOL, YEŞİL ALAN, EĞİTİM, SAĞLIK VB. DONATI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
17. PLANDA YEŞİL ALAN OLARAK AYRILAN ALANLARDA; TOPLAM ALANIN %3'ÜNÜ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE TRAFO, DOĞALGAZ VANASI, MUHTARLIK, SEMT KONAĞI, SABİT OLMAYAN BÜFE, KAMUYA AİT AÇIK SPOR ALANLARI, ATM VB. KAMU TESİSLERİ YAPILABİLİR. YİNE BU ALANLARDA KAMU MÜLKİYETİNE GEÇMİŞ VE KAMU ELİYLE YAPILMAK KAYDIYLA; FONKSİYONEL VE REKREATİF AMAÇLI, ÖZEL NİTELİKLİ PARKLAR, GÖSTERİ ALANLARI VE BUNLARLA İLGİLİ SOSYAL TESİSLERİ; BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK PROJELER VE VAZİYET PLANLARINA UYGUN OLARAK YAPILABİLİR.
18. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE OLAN UYGULAMA İMAR PLANINDA İMAR PARSELİ OLAN ANCAK BU PLAN İLE YOL İSTİKAMETLERİNİN DEĞİŞMESİ NEDENİYLE İMAR PARSELİ ÖZELLİĞİNİ KAYBEDEN PARSELLER "İMAR PARSELİ" OLARAK KABUL EDİLEBİLİR. ANCAK RUHSATLANDIRMADA YENİ PLAN ŞARTLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILIR.
19. KARAYOLU KAMULAŞTIRMA SINIRINA CEPHELİ PARSELLERDE; PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ, YOL GEÇİŞ İZİNİ, VAZİYET PLANI, YAPI RUHSATI GİBİ HUSUSLARDA KARAYOLLARI 6.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU PARSELLERDE KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA; KAMULAŞTIRMA SINIRI İÇERİSİNDE YAPILAN YOL PROJESİNE GÖRE CEPHE VERİLEBİLİR.
20. YAYA YOLLARI; YANGIN, ACİL DURUM, ÇÖP, NAKLİYE, OTOPARK VB. SERVİS KULLANIMLARI İÇİN GEREKTİĞİNDE TRAFİĞE AÇILACAKTIR.
21. SAYISAL VERİSİ BULUNAN; HAVA MANİA PLANLARI, JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜD VERİLERİ, TEKNİK ALTYAPI HATLARI VE TESCİLLİ PARSELLERE AİT BİLGİLER İLE BENZER KAPSAMDAKİ SAYISAL VERİLER İMAR PLANLARINDA ALTLIK OLARAK KULLANILACAKTIR.
22. KOCASINAN İMAR PLANI BÜTÜNÜNDE, HAVA MANİA PLANLARI İLE KISITLAMA GETİRİLEN PARSELLERDE İMAR ÇAPU DÜZENLENİRKEN; İMAR PLANINDA ÖNGÖRÜLEN KAT SAYISI İLE BİRLİKTE HAVA MANİA KOTUNUN İZİN VERDİĞİ BİNA YÜKSEKLİĞİ DE İMAR ÇAPINDA BELİRTİLECEKTİR.

23. HAVA MANİA PLANLARI GEREĞİ KISITLAMA GETİRİLEN VE BU SEBEPLERLE İNŞAAT ALANININ TAMAMINI KULLANAMAYAN PARSELLERDE TAKS DEĞERİNİ %50'YE KADAR KULLANDIRMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

24. UYGULAMA SIRASINDA TAŞINMAZLARIN KONUMU GEREĞİ, GEREKLİ GÖRÜLDÜĞÜ TAKTİRDE, TEİAŞ, KÇETAŞ, KASKİ, BOTAŞ, DSI, TCK VB.KURUM-KURULUŞ GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

25. HALİHAZIR HARİTALARDAKİ MÜLKİYET SINIRLARI İLE KADASTRAL SINIRLAR ARASINDA UYUMSUZLUK OLMASI HALİNDE, İLGİLİ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN ALINACAK APLİKASYON KROKİSİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

26. REVİZYON İMAR PLANI HAZIRLANMASI SÜRECİNDE MECLİS KARARLARI İLE KABUL EDİLMİŞ VE REVİZYON PLANIN ASKIYA ÇIKTIĞI TARİH İTİBARIYLA SÜRECİ TAMAMLANAN PLANLAR BU REVİZYON KAPSAMINDA PLANLARA İŞLENECEKTİR.

27. REVİZYON İMAR PLANINDA 3000 M<sup>2</sup> İFRAZLI A-2 TAKS:0,05 KAKS:0,05 YAPILAŞMA ŞARTINDA PLANLI ALANLAR TARİMSAL ALANLARDIR. BU ALANLARDAKİ UYGULAMALARDA KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARINDAKİ HUKÜMLER GEÇERLİDİR.

28. BU PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA "3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ HÜKÜM VE YÖNETMELİKLERİ" İLE İMAR UYGULAMALARINDA BAĞLAYICI OLAN (DEPREM YÖNETMELİĞİ, SİĞINAK YÖNETMELİĞİ, OTO PARK YÖNETMELİĞİ VB. GİBİ) KANUN VE YÖNETMELİKLER VE "KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ VE PLAN NOTLARI HUKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

29. 3868 ADA 3 PARSEL NO.LU TAŞINMAZIN BULUNDUĞU ALANDA BODRUM KATTA TİCARET YAPILABİLİR.

30. YAVUZ SULTAN SELİM CADDESİ ÜZERİNDE, PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE PLANLI TOPTAN TİCARET ALANLARINDA ARKATLI YAPI YAPILABİLİR.

BMK : 06.09.2018/180

31. YAVUZ SULTAN SELİM CADDESİ ÜZERİNDE, PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE TİCARET - KONUT ALANI (TICK) OLARAK PLANLI YAPI ADALARINDA TİCARET KULLANIMI, TOPLAM İNŞAAT ALANININ %20'SİNİ GEÇMEYECEKTİR.

32. ÖRNEKEVLER MAHALLESİ 954 ADA 385 NO.LU PARSEL VE BİTİŞİĞİNDEKİ TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU ALANDA MEVCUT TEŞEKKÜLE BAKILMAKSIZIN ASMA KAT YAPILMASI ZORUNLUDUR.

BMK : 05.11.2018/208

33. ŞEKER MAHALLESİ 5407 ADA 1 NO.LU TAŞINMAZIN BULUNDUĞU ALANDA, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKANSEL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 07.06.2018 TARİHİNDE ONANAN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KAPSAMINDA, PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE TİCARET ALANI İÇİN ÖNGÖRÜLEN PLAN NOTLARINA GÖRE:

a) TİCARET ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI: EMSAL=1,50 VE YENÇOK=3 KATTIR.  
b) YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ DIŞINDA YALNIZCA GİRİŞ - ÇIKIŞ KONTROLÜ MAKSADİ İLE KONTROL VE GÜVENLİK KÜLÜBESİ, GİRİŞ TAKİ VB. TESİSLER YER ALABİLİR.  
c) OTO PARK GEREKSİNİMİ YÜRÜRLÜKTEKİ OTO PARK YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA ADA/PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.  
d) PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN İLGİLİ KURUM VE KURULUŞUN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KOŞULU İLE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI YAPILABİLİR VE VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ EDİLEBİLİR. BU ALANLARDA TRAFİKO, TELEKOM YAPILARI, SANTRAL BİNALARI, ARITMA TESİSİ, SU DEPOSU GİBİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR. VAZİYET PLANI DOĞRULTUSUNDA 30.000 M<sup>2</sup> İNŞAAT ALANLI YENÇOK=8 KATLI YÖNETİM VE OFİS BİNALARI YAPILABİLİR.

e) İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ. İMAR PLANINA ESAS OLMAK ÜZERE HAZIRLANAN JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT, ZEMİN ETÜDÜ YERİNE KULLANILAMAZ.

BMK : 03.12.2018/236

f) PARSEL BAZINDA LABORATUVAR DENEYLERİNE DAYALI SONDAJLI ZEMİN ETÜDÜ UYGUN GÖRÜLMEDEN VE GEREKLİ MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.  
g) PLANLAMA ALANINDA HALİHAZIRDA MEVCUT BULUNAN TRAFİKO (TR), DAĞITIM MERKEZİ (DM), KESİCİ ÖLÇÜ KABİNİ (KÖK), ENERJİ NAKİL HATTI (ENH) VB. TESİSLERİN ÖLÇÜLEREK YERİNDE KORUNMASI, MÜLKİYET-İRTİFAK HAKLARININ KORUNMASI ESASTIR. ANCAK, PLAN DEĞİŞİKLİĞİ NEDENİ İLE BU HATLARIN VE TESİSLERİN BULUNDUĞU ALANLARIN YERİNDE KORUNMASININ MÜMKÜN OLMADIĞI VE DEPLASE İŞLEMLERİNİN ZORUNLU OLDUĞU HALLERDE KAYSERİ VE ÇNARI ELEKTRİK TÜRK A.Ş.'NİN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR. DEPLASE İŞLEMLERİNİN ZORUNLU OLDUĞU HALLERDE DEPLASE EDİLMEYEN YAPI (İNŞAAT) RUHSATI ALINAMAZ.

h) PLANLAMA ALANINDA MEVCUT DOĞALGAZ BORU HATLARININ VE SERVİS HATLARININ KORUNMASI ESASTIR. ANCAK; DAĞALGAZ HATLARININ VE TESİSLERİNİN BULUNDUĞU ALANLARIN YERİNDE KORUNMASININ MÜMKÜN OLMADIĞI VE DEPLASE İŞLEMLERİNİN ZORUNLU OLDUĞU HALLERDE KAYSERİGAZ DOĞALGAZ DAĞITIM A.Ş.'NİN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR. DEPLASE İŞLEMLERİNİN ZORUNLU OLDUĞU HALLERDE DEPLASE EDİLMEYEN YAPI (İNŞAAT) RUHSATI ALINAMAZ.

34. UĞUREVLER MAHALLESİ "KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI" OLARAK İLAN EDİLEN ALAN SINIRLARI İÇERİSİNDE BULUNAN İLKOKUL ALANINDA VAZİYET PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE UYGUN OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

BMK : 07.01.2019/10

35. YENİŞEHİR MAHALLESİ 1578 ADA 1 PARSEL NUMARALI TAŞINMAZIN BULUNDUĞU ALANDA, ADA BAZINDA PROJELENDİRME YAPMAYA İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

BMK : 11.02.2019/56

36. KOCASINAN İLÇESİ SINIRLARI İÇİNDE, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA 3 VE ÜZERİ KAT YÜKSEKLİĞİ VERİLMİŞ İMAR ADALARINDA; KONUT KULLANIMLI BAĞIMSIZ BÖLÜM BÜYÜKLÜĞÜ MINIMUM (KAKS'A ESAS) 65 M<sup>2</sup> OLARAK BELİRLENMİŞTİR.

BMK : 02.06.2020/23

37. KOCASINAN İLÇESİ SINIRLARI İÇİNDE, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA YENÇOK=15 İFADESİ YENÇOK=15 KAT OLARAK DEĞERLENDİRİLECEKTİR.

BMK : 06.07.2020/77



### **TİCK (Kayseri Kent Bütünü Revizyon İmar Planı)**

- Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK) kullanımlı alanlarda; tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm+ticaret, ticaret+konut, turizm+ticaret+konut kullanımlardan sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanlardır ve bu alanlarda ayrıca plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait, iş merkezi, alışveriş merkezi, çok katlı mağaza, çok katlı otopark çarşı, rezidans, ofis, büro, banka ve finans kurumları, yönetim ile ilgili tesisler, yurt, kurs, dersane, otel, motel vb. turizm tesis alanları, sinema, tiyatro, sergi salonu, müze gibi kültürel ve sosyal tesisler yapılabilir. Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim ve özel sağlık tesisi yapılabilmesi için ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alınarak imar plan değişikliği yapılması gerekir.
- Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK) kullanımlı alanlarda; TAKS şartı aranmayacak olup yapılaşma çekme mesafeleri içerisinde olacaktır.
- Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK) kullanımlı alanlarda; Ticaret-Turizm oranı KAKS'a esas inşaat alanının %15'ine kadar yapılabilir.
- Ticaret-Turizm ile ilgili birimler konut ile aynı binada olabildiği gibi, aynı parsel üzerinde ayrı ayrı binalarda da yapılabilir.
- Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK) kullanımlı alanlarda; Toplam inşaat alanı aşılmamak koşulu ile mesafe şartı aranmadan bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. Kat bahçeleri, balkonlar, çatı terasları ve teras bahçeleri emsal harici yapılabilir. Özgün ve nezih bir yapılaşma oluşabilmesi için ; Bina cepheleri, bina derinlikleri, blok boyutları, binalar arası mesafeler, yapı kotları ve kazı dolgu yükseklikleri mimari avan projesine göre belirlenecektir.
- Yapılar yoldan, tabi zemin ortalamasından veya parsel içerisinde oluşturulacak servis yollarından kotlandırılabilir ve zemin katlar  $\pm 2.00$  m'ye kadar tesis edilebilir.
- Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK) kullanımlı alanlarda; yapı yaklaşma sınırları dışında yaya kullanımı amaçlı arkatlar, geçiş köprüleri, üstü kapalı yürüyüş yolları giriş-çıkış kontrolü için bekçi kulübesi yapılabilir.

### **3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi**

Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. adına kayıtlı 4702 ada 1 - 9 parseller, 4704 ada 1 parsel, 4705 ada 1 parsel, 4706 ada 1 parsel, 4707 ada 1 parsel, 4709 ada 1 parsel, 4711 ada 1 parsel, 4712 ada 1 parsel, 4713 ada 1 parsel, 4714 ada 1 parsel, 4715 ada 1 parsel, 4716 ada 1 parsel, 4717 ada 1 parsel, 4719 ada 1 parsel, 4720 ada 1 parsel, 4733 ada 1 parsellerin 14.02.2022 tarih 38 sayılı belediye meclisi kararıyla 1/1.000, 1/5.000, 1/25.000 ölçekli planların iptal edildiği ve bu planlara yönelik revizyon çalışması yapıldığı öğrenilmiştir. İlgili belediyede birim yetkilisi ile yapılan görüşmede plan revizyon çalışmalarının tamamlandığı tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 4702 ada 1 parsel revizyonu devam eden 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" kapsamında kısmen sanayi alanı, kısmen 2. derece doğal sit alanı lejantında kalmakta olup E: 0,10, Hmaks: Serbest yapılaşma koşullarına sahiptir. Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde imar planı revizyonu kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın imar lejantında bir değişiklik olmadığı, yapılaşma koşullarının E: 0,16'ya yükseltildiği öğrenilmiştir.

Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlardan 4702 ada 1 parselin plan revizyon çalışmalarının tamamlanması akabinde 4702 ada 2 parsel ve 4733 ada 1 parselin yapılaşma koşullarının belirleneceği öğrenilmiştir. Ayrıca plan çalışmalarının tamamlanması akabinde değerlendirme konusu taşınmazlardan 4702 ada 2 parsel ve 4733 ada 1 parselin yüz ölçümünde ve imar lejantında herhangi bir değişiklik olmayacağı tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz iptal olan 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" kapsamında kısmen sanayi alanı, kısmen 2. derece doğal sit alanı lejantında kalmakta olup E: 0,10 Hmaks: Serbest yapılaşma koşullarına

sahiptir. Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde imar planı revizyonu kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın imar lejantında bir değişiklik olmayacağı, yapılaşma koşullarının E: 0,16'ya yükseltildiği öğrenilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 4704 ada 1 parsel, 4705 ada 1 parsel, 4706 ada 1 parsel, 4707 ada 1 parsel, 4710 ada 1 parsel iptal olan 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" kapsamında park alanı lejantında kalmakta olup herhangi bir yapılaşma koşulu bulunmamaktadır. Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde imar planı revizyonu kapsamında değerlendirme konusu taşınmazların imar lejantı ve yapılaşma koşullarında bir değişiklik olmayacağı şifahi öğrenilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 4709 ada 1 parsel, 4712 ada 1 parsel, 4713 ada 1 parsel, 4713 ada 1 parsel, 4714 ada 1 parsel, 4715 ada 1 parsel, 4716 ada 1 parsel, 4717 ada 1 parsel, 4716 ada 1 parsel, 4717 ada 1 parsel, 4719 ada 1 parsel, 4720 ada 1 parsel iptal olan 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" kapsamında konut alanı lejantında kalmakta olup TAKS:0,20, KAKS:0,40, Hmaks: 2 kat yapılaşma koşullarına sahiptir. Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde imar planı revizyonu kapsamında değerlendirme konusu taşınmazların park alanı lejantına sahip olması planlandığı şifahi öğrenilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz iptal olan 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" kapsamında ticaret alanı lejantında kalmakta olup E: 1,50 yapılaşma koşulu bulunmaktadır. Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde 06.09.2021 tarih, 120 no.lu belediye meclis kararıyla onaylanan imar planı revizyonu kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın imar lejantında herhangi bir değişiklik olmayacağı öğrenilmiş olup taşınmazın çekme mesafeleri ile değişik yapılaşma şifahi öğrenilmiştir. Mevcut imar planında güney cephesinden yapması gereken 50 m çekme mesafesinin 10 m'ye düşürüleceği, batı cephesinden 50 m çekme mesafesi verileceği öğrenilmiştir. Plan revizyonu akabinde parselin inşaat taban oturumunun artacağı, bu sebeple malikin ilgili belediye değer artışından dolayı bir bedel ödemesi gerektiği tespit edilmiş olup bu bedelin henüz belirlenmediği birim yetkilisinden öğrenilmiştir. Ayrıca söz konusu plan çalışmasının henüz tamamlanmadığı ilgili belediyede yapılan incelemelerde tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 4765 ada 7 parsel, 4869 ada 4 parsel ve 12674 ada 1 parselin 14.10.2021 tarihli imar uygulaması sonucunda 7115 ada 2 parselin ifraz işlemi görmesi sonucunda tescil edildiği öğrenilmiştir.

13778 ada 1 parselin imar uygulaması işlemi ile 13.12.2022 tarih 67331 yevmiye numarası ile tescil edildiği öğrenilmiştir. Söz konusu taşınmazın en son malik değişikliği gerçekleşmiş olup bu tarihten önceki alım satım işlemlerine ilişkin bilgiye ulaşılamamıştır.

Değerleme konusu diğer tüm taşınmazlar, 10.04.2018 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmakta olup son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir değişiklik gerçekleşmemiştir.

### 3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 24.04.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazlardan 4685 ada 1 parsel ve 4765 ada 7 parsel ile ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir. Ayrıca diğer değerlendirme konusu taşınmazların herhangi bir yasal evrakı bulunmamaktadır.

#### 4685 ada 1 parsel

| Yasal Belge         | Tarih      | No   | Alan (m <sup>2</sup> ) | Veriliş Amacı | Açıklama            |
|---------------------|------------|------|------------------------|---------------|---------------------|
| Onaylı Mimari Proje | 28.12.2009 | -    | 1.155,85               | Yeni Yapı     | Akaryakıt istasyonu |
| Yapı Ruhsatı        | 04.02.2010 | 1/31 | 798,00                 | Yeni Yapı     | Akaryakıt istasyonu |
| Yapı Kullanma İzni  | 12.04.2011 | 2/10 | 798,00                 | Yeni Yapı     | Akaryakıt istasyonu |

\*Değerleme konusu 4685 ada 1 parsel üzerinde konumlu olan akaryakıt istasyonu yapılarının taşınmazın mevcut imar durumuyla uyumlu olmaması ve müşteriden alınan bilgiye göre akaryakıt istasyonun bu yıl içerisinde başka parselde taşınacak olması nedeniyle söz konusu yasal evraklar değerleme çalışmasına dahil edilmemiştir.

#### 4765 ada 7 parsel

| Yasal Belge  | Tarih      | No    | Alan (m <sup>2</sup> ) | Veriliş Amacı | Açıklama |
|--------------|------------|-------|------------------------|---------------|----------|
| Yapı Ruhsatı | 15.12.1972 | 15/20 | 984,00                 | Yeni yapı     | -        |
| Yapı Ruhsatı | 30.06.1976 | 7/1   | 1.134,00               | Yeni Yapı     | -        |

\*Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde söz konusu yapı ruhsatlarının 14 ada 30 parsel için düzenlendiği tespit edilmiş olup 14 ada 30 parselin değerleme konusu 4765 ada 7 parselin kök parseli olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazların mahallinde yapılan incelemelerde yapı ruhsatlarında belirtilen yapıların hangileri olduğu tespit edilememiş olup yasal evraklar değerleme çalışmasına dahil edilmemiştir.

Kayseri Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerleme konusu taşınmazlardan 4702 ada 1 parsel üzerinde bitişik nizamda inşa edilmiş fabrika binasının 8.501,66 m<sup>2</sup>, lojman yapılarının toplam 540,95 m<sup>2</sup> taban oturumuna sahip olduğu birim yetkilisinden şifahen öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın tapu niteliğinde "3 Adet Ev ve Çiftlik Binası ve Fabrika Binası ve Arsası" diye belirtilen fabrika yapısının mahallinde yapılan incelemelerde zemin kat ve 4 normal kattan oluştuğu tespit edilmiştir. Mevcut yapıların paftasına işli yapıdan farklı olması, herhangi bir yasal evrakına ulaşılamaması ve yasal kabul edilebilecek/ruhsat alınmasını gerektirmeyen yapılardan olmaması nedeniyle, güncel imar durumuna göre ruhsatlandırılmayacak olması da dikkate alınarak parseller üzerindeki söz konusu yapıya yasal durum değeri takdir edilmemiştir. Ayrıca 540,95 m<sup>2</sup> taban oturumuna sahip lojman yapıları mahallinde yapılan incelemelerde kadastro paftası ile uyumlu olduğu tespit edilmiş olup söz konusu yapılara değerleme çalışmasında yasal değer takdir edilmiştir.

#### Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlardan 4685 ada 1 parsel, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi fenni mesuller tarafından yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan 4765 ada 7 parsel, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir. Parsel üzerinde yeni inşaat yapılması durumunda söz konusu 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olacaktır.

#### 3.7 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkuller için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

#### 3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 28.12.2009 tarihli "Mimari Proje" ve 04.02.2010 tarih, 1/31 no.lu "Yapı Ruhsatı", 12.04.2011 tarih, 2/10 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Değerleme konusu taşınmaz "Akaryakıt ve LPG İstasyonu ve Arsası" niteliğinde olup yasal sürecini tamamlamıştır. Ancak taşınmazın imar durumu 15.11.2018 tarihinde "Akaryakıt Alanı"ndan "Konut Alanı"na çevrilmesi sebebiyle taşınmazın mevcut kullanımı ile imar durumu arasında uyumsuzluk bulunmaktadır.

Yapılan incelemeye göre 4702 ada 1 parsel, 4733 ada 1 parsel, 4765 ada 7 parsel, 12674 ada 1 parsellerin üzerinde konumlu olan inşai yapılara yönelik incelemelerde herhangi bir yasal evraka ulaşılamamıştır. Değerleme konusu taşınmazlarda yasal evraklarına aykırı olarak inşa edilmiş imalatlar bulunduğu tespit edilmiş olup söz konusu aykırı imalatlara yönelik ruhsat alınması ve cins tashihi işleminin yenilenmesi akabinde söz konusu taşınmazların yasal süreci tamamlanacaktır.

Yapılan incelemeye göre diğer tüm taşınmazların üzerinde herhangi bir inşai yapı bulunmamakta olup mevzuat uyarınca almaları gereken herhangi bir izin ve belge bulunmamaktadır.

### **3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi**

Değerleme konusu gayrimenkullere ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

### **3.10 Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)**

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik takyidat kayıtlarında ve ilgili belediyesinde herhangi bir sözleşme bilgisine ulaşılamamıştır.

### **3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Bu değerleme çalışması kapsamında proje değerlemesi yapılmamıştır.

## BÖLÜM 4

### GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

## Bölüm 4

### Gayrimenkullerin Konum Analizi

#### 4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

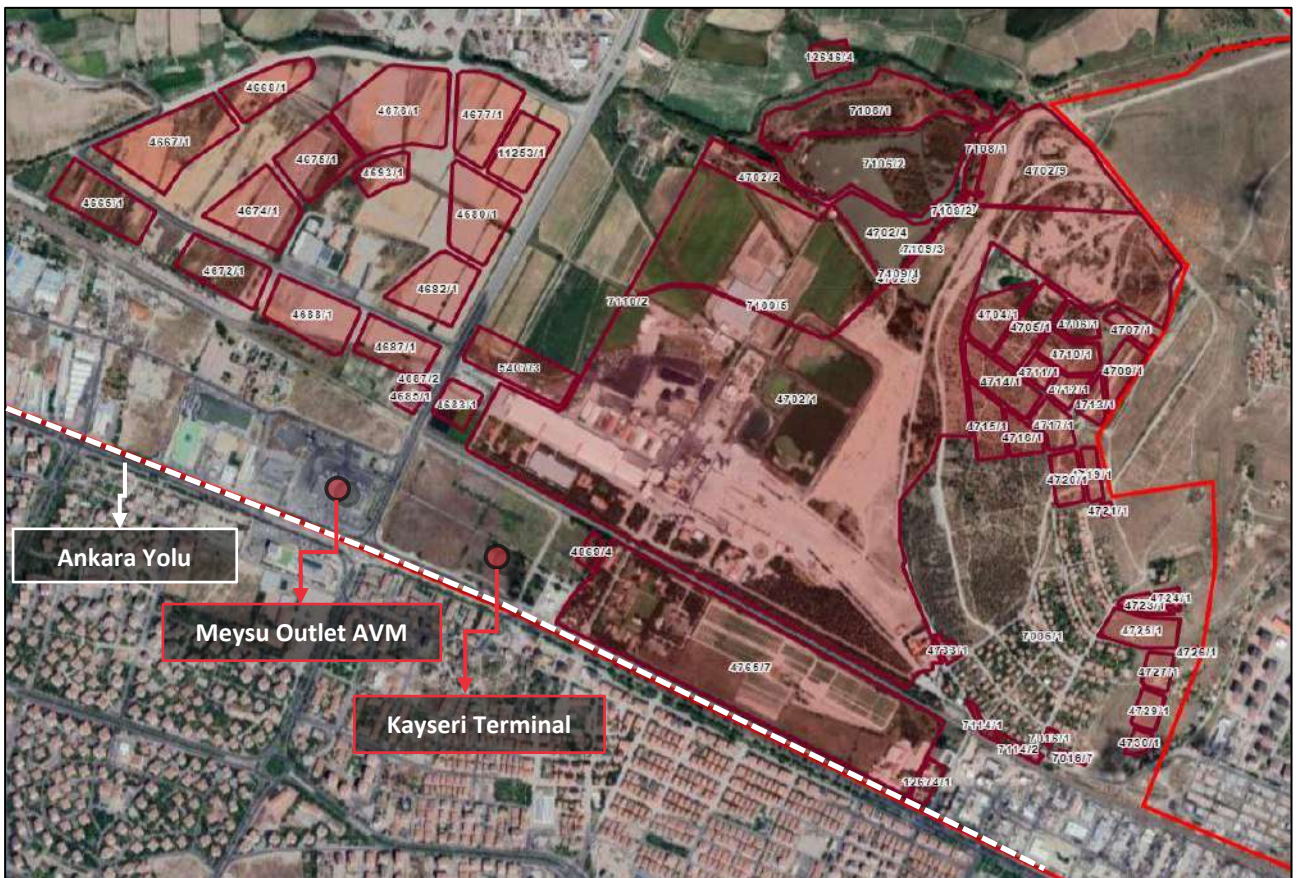
**Gayrimenkullerin açık adresi:** Şeker Mahallesi, Osman Kavuncu Caddesi Ankara Yolu 7.km, 4702 ada 1 parsel, 4702 ada 2 parsel, 4702 ada 4 parsel, 4702 ada 6 parsel, 4702 ada 7 parsel, 4702 ada 9 parsel, 7109 ada 2 parsel, 7109 ada 3 parsel, 7109 ada 4 parsel, 7109 ada 5 parsel, 7110 ada 2 parsel Kocasinan/Kayseri

Şeker Mahallesi, 4665 ada 1 parsel, 4667 ada 1 parsel, 4668 ada 1 parsel, 4672 ada 1 parsel, 4674 ada 1 parsel, 4675 ada 1 parsel, 4676 ada 1 parsel, 4677 ada 1 parsel, 4680 ada 1 parsel, 4682 ada 1 parsel, 4683 ada 1 parsel, 4685 ada 1 parsel, 4687 ada 1 parsel, 4687 ada 2 parsel, 4688 ada 1 parsel, 4693 ada 1 parsel, 4704 ada 1 parsel, 4705 ada 1 parsel, 4706 ada 1 parsel, 4707 ada 1 parsel, 4709 ada 1 parsel, 4710 ada 1 parsel, 4711 ada 1 parsel, 4712 ada 1 parsel, 4713 ada 1 parsel, 4714 ada 1 parsel, 4715 ada 1 parsel, 4716 ada 1 parsel, 4717 ada 1 parsel, 4719 ada 1 parsel, 4720 ada 1 parsel, 4721 ada 1 parsel, 4723 ada 1 parsel, 4724 ada 1 parsel, 4725 ada 1 parsel, 4726 ada 1 parsel, 4727 ada 1 parsel, 4729 ada 1 parsel, 4730 ada 1 parsel, 4733 ada 1 parsel, 4765 ada 7 parsel, 4869 ada 4 parsel, 5407 ada 3 parsel, Kirişhane Güllü Bahçe mevki 11253 ada 1 parsel, Köyünü 12646 ada 4 parsel, 12674 ada 1 parsel ve 13778 ada 1 parsel Kocasinan/Kayseri

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Kocasinan, Kayseri'nin nüfus bakımından ikinci en büyük ilçesidir. Kocasinan, Kayseri'nin merkez ilçelerinden biri niteliğinde olup konut yapılaşmasının yanında ağırlıklı olarak çeşitli showroomlar, kamu binaları, ofis binaları, oteller, sanayi alanları, konut alanları, alışveriş merkezleri, çeşitli sağlık tesisleri, eğitim tesisi alanları, sosyo-kültürel alanlar gibi kentsel kullanım alanları yer almaktadır. Bölgenin genel olarak, kentsel altyapı ve sosyal donatılardan yararlanma seviyesi yüksektir.

Taşınmazlar, Kayseri-Ankara Yolu üzerinde Kayseri il merkezine yakın mesafede yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım için Kayseri il merkezinden Osman Kavuncu Bulvarı üzerinde yaklaşık 6 km ilerlenir. Değerleme konusu taşınmazlar Kayseri Şeker Fabrikasının doğusunda ve batısında konumludur.

Taşınmazların yakın çevresinde Kayseri Şehir Hastanesi, Kayseri Otobüs Terminali, Kayseri Havalimanı, Kumsmall AVM, küçük sanayi siteleri, Kayseri Şeker Fabrikası, Kadir Has Stadyumu, Meysu Outlet AVM, konut alanları bulunmaktadır.







**Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;**

| Yer                | Mesafe (~) |
|--------------------|------------|
| Kayseri Havalimanı | 10,00 km   |
| Kayseri il merkezi | 11,00 km   |
| Kayseri OSB        | 13,00 km   |

## BÖLÜM 5

### GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

## Bölüm 5

### Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

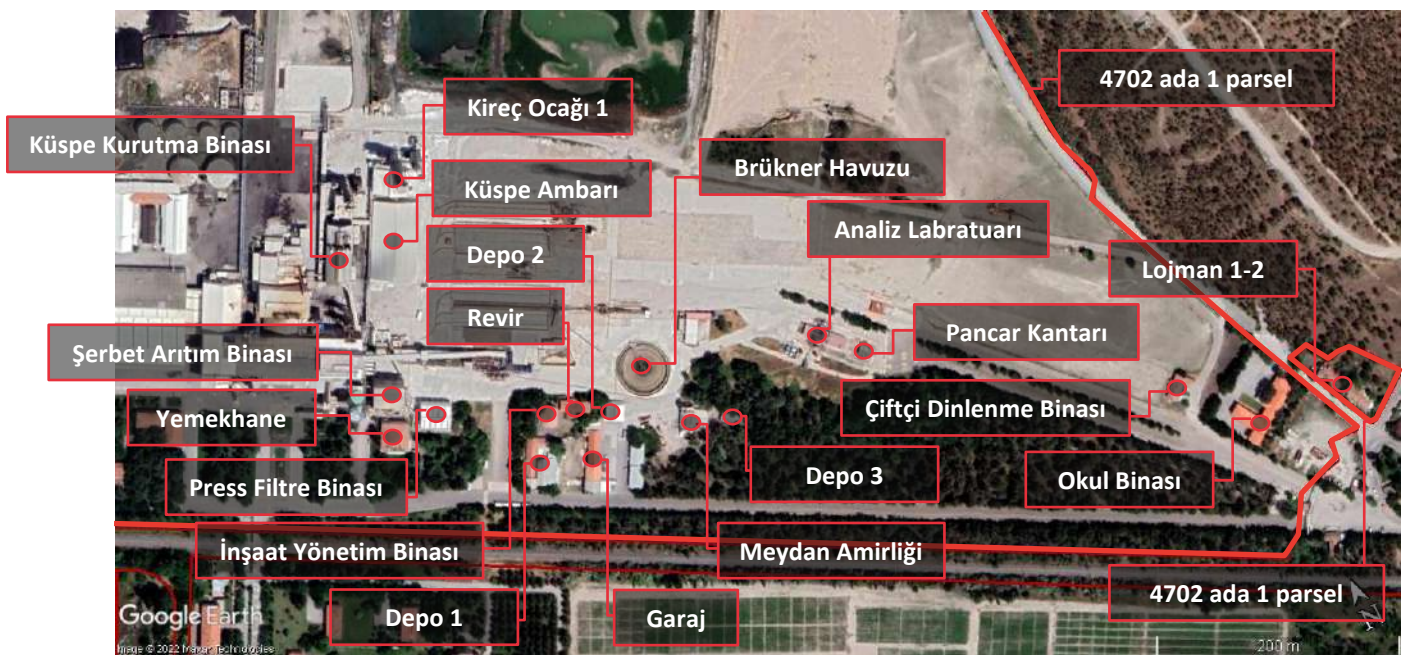
#### 5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

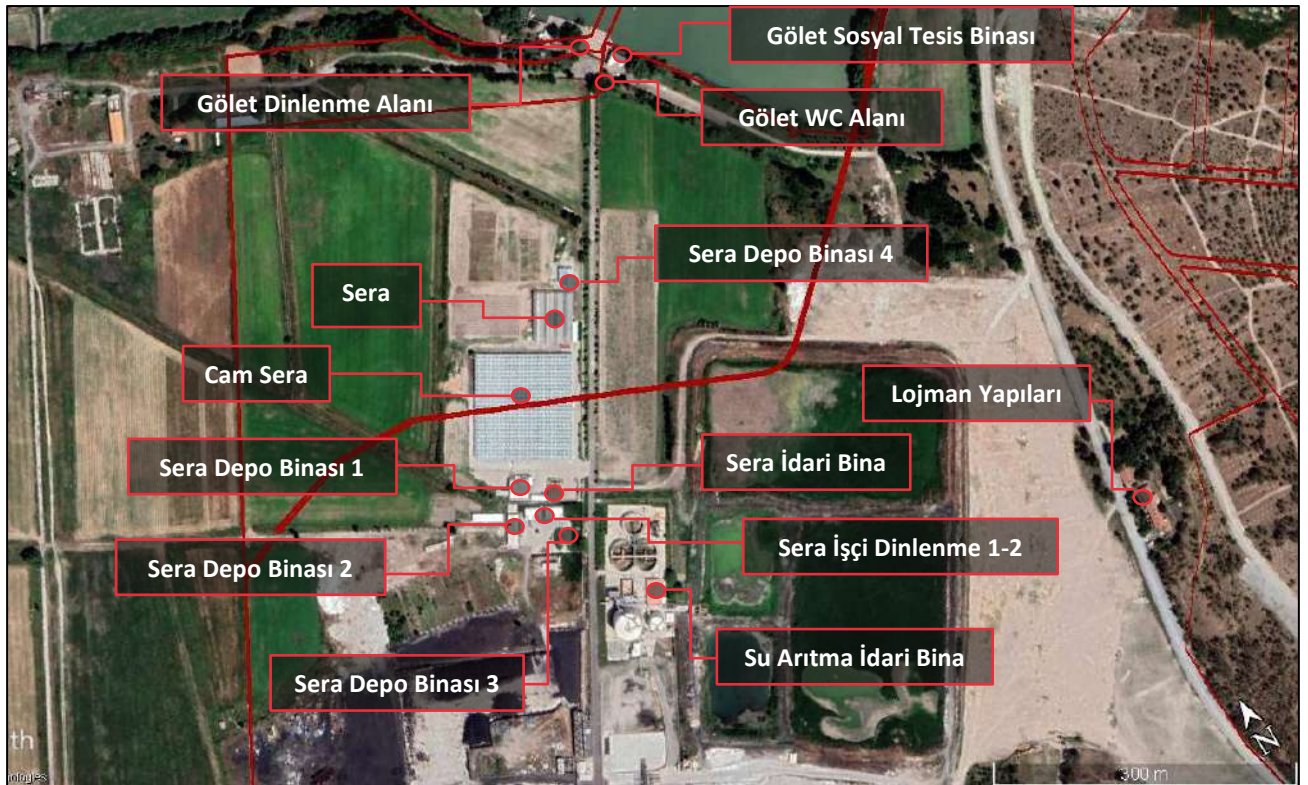
Değerleme konusu taşınmazlara yönelik öz nitelik bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan üzerinde yapı bulunan 4685 ada 1 parsel, 4702 ada 1 parsel, 4733 ada 1 parsel, 4765 ada 7 parsel ve 12674 ada 1 parsel ayrıca aşağıda belirtilmiştir.

|    | İli     | İlçesi    | Mahalle | Mevkii | Niteliği                                                | Ada No | Parsel No | Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> ) | Parsel Sınırlayıcı Eleman | İnşai Yapı | Topğrafik Durumu | Geometrik Şekil     |
|----|---------|-----------|---------|--------|---------------------------------------------------------|--------|-----------|------------------------------|---------------------------|------------|------------------|---------------------|
| 1  | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4665   | 1         | 31.073,63                    | Yok                       | Yok        | Düz              | Dikdörtgen          |
| 2  | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4667   | 1         | 49.792,42                    | Yok                       | Yok        | Düz              | Biçimsiz Çokgen     |
| 3  | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4668   | 1         | 21.615,72                    | Yok                       | Yok        | Düz              | Biçimsiz Çokgen     |
| 4  | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4672   | 1         | 26.868,93                    | Yok                       | Yok        | Düz              | Biçimsiz Çokgen     |
| 5  | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4674   | 1         | 32.983,69                    | Yok                       | Yok        | Düz              | Biçimsiz Çokgen     |
| 6  | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4675   | 1         | 29.294,86                    | Yok                       | Yok        | Düz              | Biçimsiz Çokgen     |
| 7  | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4676   | 1         | 57.597,33                    | Yok                       | Yok        | Düz              | Biçimsiz Çokgen     |
| 8  | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4677   | 1         | 33.788,37                    | Yok                       | Yok        | Düz              | Biçimsiz Çokgen     |
| 9  | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4680   | 1         | 34.812,89                    | Yok                       | Yok        | Düz              | Biçimsiz Çokgen     |
| 10 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4682   | 1         | 28.857,70                    | Yok                       | Yok        | Düz              | Biçimsiz Çokgen     |
| 11 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4683   | 1         | 10.906,65                    | Yok                       | Yok        | Düz              | Dikdörtgen          |
| 12 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Akaryakıt ve Lpg İstasyonu ve Arsası                    | 4685   | 1         | 5.596,84                     | Yok                       | Var        | Düz              | Yaklaşık Dikdörtgen |
| 13 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4687   | 1         | 23.185,28                    | Yok                       | Yok        | Düz              | Yaklaşık Dikdörtgen |
| 14 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4687   | 2         | 236,24                       | Yok                       | Yok        | Düz              | Biçimsiz Çokgen     |
| 15 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4688   | 1         | 32.471,42                    | Yok                       | Yok        | Düz              | Dikdörtgen          |
| 16 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4693   | 1         | 11.506,49                    | Yok                       | Yok        | Düz              | Biçimsiz Çokgen     |
| 17 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | 3 Adet Ev ve Çiftlik Binası ve Fabrika Binası ve Arsası | 4702   | 1         | 1.186.827,47                 | Var                       | Var        | Hafif Eğimli     | Biçimsiz Çokgen     |
| 18 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4702   | 2         | 22.795,12                    | Yok                       | Yok        | Hafif Eğimli     | Biçimsiz Çokgen     |
| 19 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4702   | 4         | 33.065,77                    | Yok                       | Yok        | Düz              | Biçimsiz Çokgen     |
| 20 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4702   | 6         | 632,50                       | Yok                       | Yok        | Düz              | Biçimsiz Çokgen     |
| 21 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                    | 4702   | 7         | 1.120,21                     | Yok                       | Yok        | Düz              | Biçimsiz Çokgen     |

|    | İli     | İlçesi    | Mahalle | Mevkii | Niteliği                                             | Ada No | Parsel No | Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> ) | Parsel Sınırlayıcı Eleman | İnşai Yapı | Topoğrafik Durumu | Geometrik Şekil |
|----|---------|-----------|---------|--------|------------------------------------------------------|--------|-----------|------------------------------|---------------------------|------------|-------------------|-----------------|
| 22 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | 2 Adet Ev<br>Avlu Müf.<br>Hane<br>Müştemilat ve Arsa | 4702   | 9         | 81.509,19                    | Yok                       | Yok        | Eğimli            | Biçimsiz Çokgen |
| 23 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                 | 4704   | 1         | 17.785,36                    | Yok                       | Yok        | Eğimli            | Biçimsiz Çokgen |
| 24 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                 | 4705   | 1         | 18.593,21                    | Yok                       | Yok        | Eğimli            | Dikdörtgen      |
| 25 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                 | 4706   | 1         | 8.328,41                     | Yok                       | Yok        | Eğimli            | Biçimsiz Çokgen |
| 26 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                 | 4707   | 1         | 5.660,72                     | Yok                       | Yok        | Eğimli            | Biçimsiz Çokgen |
| 27 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                 | 4709   | 1         | 11.753,26                    | Yok                       | Yok        | Eğimli            | Biçimsiz Çokgen |
| 28 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                 | 4710   | 1         | 13.295,51                    | Yok                       | Yok        | Eğimli            | Biçimsiz Çokgen |
| 29 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                 | 4711   | 1         | 5.090,20                     | Yok                       | Yok        | Eğimli            | Dikdörtgen      |
| 30 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                 | 4712   | 1         | 6.679,74                     | Yok                       | Yok        | Eğimli            | Biçimsiz Çokgen |
| 31 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                 | 4713   | 1         | 6.160,06                     | Yok                       | Yok        | Eğimli            | Biçimsiz Çokgen |
| 32 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                 | 4714   | 1         | 18.139,11                    | Yok                       | Yok        | Eğimli            | Biçimsiz Çokgen |
| 33 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                 | 4715   | 1         | 14.707,07                    | Yok                       | Yok        | Eğimli            | Biçimsiz Çokgen |
| 34 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                 | 4716   | 1         | 8.068,07                     | Yok                       | Yok        | Eğimli            | Biçimsiz Çokgen |
| 35 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                 | 4717   | 1         | 10.618,65                    | Yok                       | Yok        | Eğimli            | Biçimsiz Çokgen |
| 36 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                 | 4719   | 1         | 5.898,19                     | Yok                       | Yok        | Eğimli            | Dikdörtgen      |
| 37 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                 | 4720   | 1         | 11.088,04                    | Yok                       | Yok        | Eğimli            | Dikdörtgen      |
| 38 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                 | 4721   | 1         | 1.168,89                     | Yok                       | Yok        | Eğimli            | Dikdörtgen      |
| 39 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                 | 4723   | 1         | 5.241,17                     | Yok                       | Yok        | Eğimli            | Biçimsiz Çokgen |
| 40 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                 | 4724   | 1         | 2.272,07                     | Yok                       | Yok        | Eğimli            | Biçimsiz Çokgen |
| 41 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                 | 4725   | 1         | 17.131,16                    | Yok                       | Yok        | Eğimli            | Biçimsiz Çokgen |
| 42 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                 | 4726   | 1         | 239,34                       | Yok                       | Yok        | Eğimli            | Biçimsiz Çokgen |
| 43 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                 | 4727   | 1         | 7.240,36                     | Yok                       | Yok        | Eğimli            | Biçimsiz Çokgen |
| 44 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                 | 4729   | 1         | 7.095,09                     | Yok                       | Yok        | Hafif Eğimli      | Dikdörtgen      |
| 45 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                 | 4730   | 1         | 3.337,75                     | Yok                       | Yok        | Hafif Eğimli      | Biçimsiz Çokgen |
| 46 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                 | 4733   | 1         | 2.882,67                     | Yok                       | Var        | Düz               | Biçimsiz Çokgen |
| 47 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                 | 4765   | 7         | 265.190,88                   | Var                       | Var        | Düz               | Dikdörtgen      |
| 48 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                 | 4869   | 4         | 4.098,67                     | Yok                       | Yok        | Düz               | Biçimsiz Çokgen |
| 49 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                 | 5407   | 3         | 29.993,96                    | Yok                       | Yok        | Düz               | Dikdörtgen      |
| 50 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                 | 7109   | 2         | 292,10                       | Yok                       | Yok        | Düz               | Biçimsiz Çokgen |
| 51 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                 | 7109   | 3         | 369,49                       | Yok                       | Yok        | Düz               | Biçimsiz Çokgen |
| 52 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                 | 7109   | 4         | 126,59                       | Yok                       | Yok        | Düz               | Biçimsiz Çokgen |
| 53 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa                                                 | 7109   | 5         | 2.263,00                     | Yok                       | Yok        | Düz               | Biçimsiz Çokgen |

|    | İli     | İlçesi    | Mahalle | Mevkii | Niteliği | Ada No | Parsel No | Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> ) | Parsel Sınırlayıcı Eleman | İnşai Yapı | Topğrafik Durumu | Geometrik Şekil |
|----|---------|-----------|---------|--------|----------|--------|-----------|------------------------------|---------------------------|------------|------------------|-----------------|
| 54 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa     | 7110   | 2         | 151,55                       | Yok                       | Yok        | Düz              | Biçimsiz Çokgen |
| 55 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa     | 11253  | 1         | 23.023,60                    | Yok                       | Yok        | Düz              | Dikdörtgen      |
| 56 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | Köyünü | Arsa     | 12646  | 4         | 7.747,28                     | Yok                       | Yok        | Hafif Eğimli     | Biçimsiz Çokgen |
| 57 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa     | 12674  | 1         | 6.006,20                     | Yok                       | Var        | Düz              | Biçimsiz Çokgen |
| 58 | Kayseri | Kocasinan | Şeker   | -      | Arsa     | 13778  | 1         | 801,87                       | Yok                       | Yok        | Düz              | Dikdörtgen      |







Değerleme konusu taşınmazlardan 4685 ada 1 parsel, 4702 ada 1 parsel, 4733 ada 1 parsel, 4765 ada 7 parsel ve 12674 ada 1 parsel üzerinde konumlu olan yapılara yönelik öz nitelik bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan 4702 ada 1 parselin kadastro paftasına işlenmiş olan yapılar ayrıca aşağıda belirtilmiştir.

|    | Ada/Parsel        | Yapı Adı                | İnşaat Tarzı        | İnşaat Nizamı | Yapı Kat Adedi                      | Yapı Alanı (Yasal) | Yapı Alanı (Mevcut) | Yapı Yaşı |
|----|-------------------|-------------------------|---------------------|---------------|-------------------------------------|--------------------|---------------------|-----------|
| 1  | 4685 ada 1 parsel | İdari Bina              | Betonarme           | Ayrık Nizam   | Zemin Kat                           | -                  | 171,40              | 11        |
| 2  | 4685 ada 1 parsel | Servis Binası           | Betonarme           | Bitişik Nizam | Zemin Kat                           | -                  | 195,00              | 11        |
| 3  | 4685 ada 1 parsel | Depo Alanı              | Betonarme           | Bitişik Nizam | Zemin Kat                           | -                  | 159,70              | 11        |
| 4  | 4685 ada 1 parsel | Kanopi Alanı            | Prefabrik           | Ayrık Nizam   | Zemin Kat                           | -                  | 466,80              | 11        |
| 5  | 4702 ada 1 parsel | Çiftçi Dinlenme         | Kargir              | Ayrık Nizam   | Zemin Kat                           | -                  | 270,00              | -         |
| 6  | 4702 ada 1 parsel | Okul Binası             | Betonarme           | Ayrık Nizam   | Zemin Kat                           | -                  | 926,00              | -         |
| 7  | 4702 ada 1 parsel | Pancar Kantarı          | Kargir              | Ayrık Nizam   | Zemin Kat, 1 Normal Kat             | -                  | 120,00              | -         |
| 8  | 4702 ada 1 parsel | Cam Sera                | Prefabrik           | Ayrık Nizam   | Zemin Kat                           | -                  | 10.300,00           | -         |
| 9  | 4702 ada 1 parsel | Analiz Laboratuvarı     | Betonarme           | Ayrık Nizam   | Zemin Kat                           | -                  | 300,00              | -         |
| 10 | 4702 ada 1 parsel | Brükner Havuzu          | Betonarme           | Ayrık Nizam   | Zemin Kat                           | -                  | 1.520,00            | -         |
| 11 | 4702 ada 1 parsel | Revir                   | Betonarme           | Ayrık Nizam   | Zemin Kat                           | -                  | 230,00              | -         |
| 12 | 4702 ada 1 parsel | Depo 1                  | Betonarme-Prefabrik | Ayrık Nizam   | Zemin Kat                           | -                  | 815,00              | -         |
| 13 | 4702 ada 1 parsel | Garaj                   | Betonarme-Prefabrik | Ayrık Nizam   | Zemin Kat                           | -                  | 585,00              | -         |
| 14 | 4702 ada 1 parsel | Yemekhane               | Betonarme           | Ayrık Nizam   | Zemin Kat, 1 Normal Kat             | -                  | 990,00              | -         |
| 15 | 4702 ada 1 parsel | Ana Fabrika             | Çelik-Prefabrik     | Bitişik Nizam | Zemin Kat, 4 Normal Kat             | -                  | 10.110,00           | -         |
| 16 | 4702 ada 1 parsel | İşletme Binası          | Betonarme           | Bitişik Nizam | Zemin Kat, 3 Normal Kat             | -                  | 860,00              | -         |
| 17 | 4702 ada 1 parsel | Türbin ve Kazan Dairesi | Betonarme-Prefabrik | Bitişik Nizam | Zemin Kat, 1 Normal Kat             | -                  | 3.400,00            | -         |
| 18 | 4702 ada 1 parsel | Küspe Ambarı            | Betonarme-Prefabrik | Ayrık Nizam   | Zemin Kat                           | -                  | 2.400,00            | -         |
| 19 | 4702 ada 1 parsel | Kireç Ocağı 1           | Prefabrik           | Ayrık Nizam   | Zemin Kat, 1 Normal Kat             | -                  | 750,00              | -         |
| 20 | 4702 ada 1 parsel | Kireç Ocağı 2           | Betonarme           | Ayrık Nizam   | Zemin Kat, 1 Normal Kat             | -                  | 650,00              | -         |
| 21 | 4702 ada 1 parsel | Taş Bina                | Betonarme           | Ayrık Nizam   | Bodrum Kat, Zemin Kat, 1 Normal Kat | -                  | 1.420,00            | -         |

|    | Ada/Parsel        | Yapı Adı                                                    | İnşaat Tarzı        | İnşaat Nizamı | Yapı Kat Adedi          | Yapı Alanı (Yasal) | Yapı Alanı (Mevcut) | Yapı Yaşı |
|----|-------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------|---------------|-------------------------|--------------------|---------------------|-----------|
| 22 | 4702 ada 1 parsel | Lokanta-Market Binası                                       | Betonarme           | Ayrık Nizam   | Bodrum Kat, Zemin Kat   | -                  | 820,00              | -         |
| 23 | 4702 ada 1 parsel | Misafirhane 1                                               | Betonarme           | Ayrık Nizam   | Bodrum Kat, Zemin Kat   | -                  | 920,00              | -         |
| 24 | 4702 ada 1 parsel | Ofis Binası                                                 | Prefabrik           | Ayrık Nizam   | Zemin Kat               | -                  | 5.500,00            | 7         |
| 25 | 4702 ada 1 parsel | Spor Tesisi Binası                                          | Betonarme           | Ayrık Nizam   | Zemin Kat               | -                  | 530,00              | -         |
| 26 | 4702 ada 1 parsel | İşçi Pansiyonu 1                                            | Betonarme           | Ayrık Nizam   | Zemin Kat               | -                  | 420,00              | -         |
| 27 | 4702 ada 1 parsel | İşçi Pansiyonu 2                                            | Betonarme           | Ayrık Nizam   | Zemin Kat               | -                  | 420,00              | -         |
| 28 | 4702 ada 1 parsel | Kulüp Binası                                                | Betonarme           | Ayrık Nizam   | Zemin Kat               | -                  | 485,00              | -         |
| 29 | 4702 ada 1 parsel | Şeker Deposu                                                | Prefabrik           | Bitişik Nizam | Zemin Kat               | -                  | 31.000,00           | -         |
| 30 | 4702 ada 1 parsel | Melas Su Tankları                                           | Betonarme           | Ayrık Nizam   | Zemin kat               | -                  | 2.440,00            | -         |
| 31 | 4702 ada 1 parsel | ARGE Binası 1                                               | Prefabrik           | Ayrık Nizam   | Zemin Kat               | -                  | 1.070,00            | -         |
| 32 | 4702 ada 1 parsel | ARGE Binası 2                                               | Prefabrik           | Ayrık Nizam   | Zemin Kat               | -                  | 1.070,00            | -         |
| 33 | 4702 ada 1 parsel | Malzeme Ambarı 1                                            | Betonarme-Prefabrik | Bitişik Nizam | Zemin Kat               | -                  | 1.850,00            | -         |
| 34 | 4702 ada 1 parsel | Malzeme Ambarı 2, Mekanik Atölye, Kimyasal ve Ventil Deposu | Betonarme-Prefabrik | Bitişik Nizam | Zemin Kat               | -                  | 4.650,00            | -         |
| 35 | 4702 ada 1 parsel | Küspe Kurutma Binası                                        | Betonarme-prefabrik | Ayrık Nizam   | Zemin Kat               | -                  | 960,00              | -         |
| 36 | 4702 ada 1 parsel | Şeker Kurutma Binası                                        | Betonarme-Prefabrik | Bitişik Nizam | Zemin Kat               | -                  | 1.260,00            | -         |
| 37 | 4702 ada 1 parsel | Lojman Yapıları                                             | Betonarme           | Ayrık Nizam   | Zemin Kat               | 540,95             | 540,95              | 66        |
| 38 | 4702 ada 1 parsel | Gölet Sosyal Tesis Binası                                   | Betonarme           | Ayrık Nizam   | Zemin Kat, 1 Normal Kat | -                  | 230,00              | -         |
| 39 | 4702 ada 1 parsel | Gölet Dinlenme Alanı                                        | Prefabriak          | Bitişik Nizam | Zemin Kat               | -                  | 150,00              | -         |
| 40 | 4702 ada 1 parsel | Gölet WC Alanı                                              | Betonarme           | Ayrık Nizam   | Zemin Kat               | -                  | 35,00               | -         |
| 41 | 4702 ada 1 parsel | Sera İdari Bina                                             | Betonarme           | Ayrık Nizam   | Zemin Kat               | -                  | 140,00              | -         |
| 42 | 4702 ada 1 parsel | Sera Depo Binası 1                                          | Prefabrik           | Ayrık Nizam   | Zemin Kat               | -                  | 320,00              | -         |
| 43 | 4702 ada 1 parsel | Sera İşçi Dinlenme 1                                        | Betonarme           | Ayrık Nizam   | Zemin Kat               | -                  | 150,00              | -         |
| 44 | 4702 ada 1 parsel | Sera İşçi Dinlenme 2                                        | Betonarme           | Ayrık Nizam   | Zemin Kat               | -                  | 150,00              | -         |
| 45 | 4702 ada 1 parsel | Sera Depo Binası 2                                          | Betonarme           | Ayrık Nizam   | Zemin Kat               | -                  | 300,00              | -         |
| 46 | 4702 ada 1 parsel | Sera Depo Binası 3                                          | Betonarme           | Ayrık Nizam   | Zemin Kat               | -                  | 135,00              | -         |
| 47 | 4702 ada 1 parsel | Su Arıtma İdari Bina                                        | Betonarme           | Ayrık Nizam   | Zemin Kat               | -                  | 330,00              | -         |
| 48 | 4702 ada 1 parsel | Sera                                                        | Prefabrik           | Ayrık Nizam   | Zemin Kat               | -                  | 1.870,00            | -         |
| 49 | 4702 ada 1 parsel | Sera Depo Binası 4                                          | Prefabrik           | Ayrık Nizam   | Zemin Kat               | -                  | 170,00              | -         |
| 50 | 4702 ada 1 parsel | Mayalama Binası                                             | Prefabrik           | Bitişik Nizam | Zemin Kat, 3 Normal Kat | -                  | 880,00              | -         |
| 51 | 4702 ada 1 parsel | Kompresör Binası                                            | Prefabrik           | Bitişik Nizam | Zemin Kat               | -                  | 200,00              | -         |
| 52 | 4702 ada 1 parsel | Şerbet Arıtım Binası                                        | Prefabrik           | Bitişik Nizam | Zemin Kat, 3 Normal kat | -                  | 850,00              | -         |
| 53 | 4702 ada 1 parsel | Press Filtre Binası                                         | Betonarme-Prefabrik | Ayrık Nizam   | Zemin Kat, 1 Normal Kat | -                  | 675,00              | -         |
| 54 | 4702 ada 1 parsel | İnşaat Yönetim Binası                                       | Betonarme           | Ayrık Nizam   | Zemin Kat, 1 Normal Kat | -                  | 390,00              | -         |
| 55 | 4702 ada 1 parsel | Depo 2                                                      | Prefabrik           | Ayrık Nizam   | Zemin Kat               | -                  | 150,00              | -         |
| 56 | 4702 ada 1 parsel | Meydan Amirliği                                             | Betonarme           | Ayrık Nizam   | Zemin Kat               | -                  | 340,00              | -         |
| 57 | 4702 ada 1 parsel | Depo 3                                                      | Betonarme           | Ayrık Nizam   | Zemin Kat               | -                  | 140,00              | -         |
| 58 | 4733 ada 1 parsel | Lojman 1                                                    | Betonarme           | Ayrık Nizam   | Zemin Kat, 1 Normal Kat | -                  | 420,00              | -         |
| 59 | 4733 ada 1 parsel | Lojman 2                                                    | Betonarme           | Ayrık Nizam   | Zemin Kat, 1 Normal Kat | -                  | 360,00              | -         |
| 60 | 4765 ada 7 parsel | Güvenlik                                                    | Betonarme           | Ayrık Nizam   | Zemin Kat               | -                  | 150,00              | -         |
| 61 | 4765 ada 7 parsel | Kreş Binası                                                 | Betonarme           | Ayrık Nizam   | Zemin Kat               | -                  | 240,00              | -         |
| 62 | 4765 ada 7 parsel | Terzihane                                                   | Betonarme           | Ayrık Nizam   | Zemin Kat               | -                  | 100,00              | -         |

|               | Ada/Parsel         | Yapı Adı                     | İnşaat Tarzı        | İnşaat Nizamı | Yapı Kat Adedi                               | Yapı Alanı (Yasal) | Yapı Alanı (Mevcut) | Yapı Yaşı |
|---------------|--------------------|------------------------------|---------------------|---------------|----------------------------------------------|--------------------|---------------------|-----------|
| 63            | 4765 ada 7 parsel  | Yönetim Binası               | Betonarme           | Ayrık Nizam   | Zemin Kat                                    | -                  | 1.545,00            | -         |
| 64            | 4765 ada 7 parsel  | Lojman Binası Tip 1 (7 Adet) | Betonarme           | Ayrık Nizam   | Zemin Kat, 1 Normal Kat                      | -                  | 3.920,00            | -         |
| 65            | 4765 ada 7 parsel  | Lojman Binası Tip 2 (5 Adet) | Betonarme           | Ayrık Nizam   | Zemin Kat, 2 Normal Kat                      | -                  | 4.200,00            | -         |
| 66            | 4765 ada 7 parsel  | Tarım Market Binası          | Betonarme           | Ayrık Nizam   | Zemin Kat, 1 Normal Kat                      | -                  | 975,00              | -         |
| 67            | 4765 ada 7 parsel  | Tarım Market Sundurması      | Prefabrik           | Ayrık Nizam   | Zemin Kat                                    | -                  | 70,00               | -         |
| 68            | 4765 ada 7 parsel  | Kooperatif Deposu 1          | Betonarme-prefabrik | Ayrık Nizam   | Zemin Kat                                    | -                  | 850,00              | -         |
| 69            | 4765 ada 7 parsel  | Kayseri Şeker Deposu 1       | Betonarme           | Ayrık Nizam   | Zemin Kat                                    | -                  | 250,00              | -         |
| 70            | 4765 ada 7 parsel  | Kooperatif Lojmanları        | Betonarme           | Ayrık Nizam   | Bodrum Kat, Zemin Kat, 1 Normal Kat          | -                  | 600,00              | -         |
| 71            | 4765 ada 7 parsel  | Kooperatif Deposu 2          | Betonarme           | Ayrık Nizam   | Zemin Kat                                    | -                  | 1.400,00            | -         |
| 72            | 4765 ada 7 parsel  | Hububat Sellektör Ünitesi    | Prefabrik           | Ayrık Nizam   | Zemin Kat                                    | -                  | 230,00              | -         |
| 73            | 4765 ada 7 parsel  | Kayseri Şeker Deposu 2       | Betonarme           | Ayrık Nizam   | Zemin Kat                                    | -                  | 250,00              | -         |
| 74            | 4765 ada 7 parsel  | Kooperatif Deposu 3          | Betonarme           | Ayrık Nizam   | Zemin Kat                                    | -                  | 920,00              | -         |
| 75            | 12674 ada 1 parsel | Pancar Bölge Müdürlüğü       | Betonarme           | Ayrık Nizam   | Bodrum Kat, Zemin Kat, 1 Normal Kat          | -                  | 410,00              | -         |
| 76            | 12674 ada 1 parsel | Pancar Merkez Satış Binası   | Betonarme           | Ayrık Nizam   | Bodrum Kat, Zemin Kat, Ara Kat, 1 Normal Kat | -                  | 1.550,00            | -         |
| <b>TOPLAM</b> |                    |                              |                     |               |                                              | <b>540,95</b>      | <b>116.619,85</b>   |           |

Kayseri Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlardan 4702 ada 1 parsel üzerinde bitişik nizamda inşa edilmiş fabrika binasının 8.501,66 m<sup>2</sup>, lojman yapılarının toplam 540,95 m<sup>2</sup> taban oturumuna sahip olduğu birim yetkilisinden şifahen öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın tapu niteliğinde “3 Adet Ev ve Çiftlik Binası ve Fabrika Binası ve Arsası” diye belirtilen fabrika yapısının mahallinde yapılan incelemelerde zemin kat ve 4 normal kattan oluştuğu tespit edilmiştir. Mevcut yapıların paftasına işli yapıdan farklı olması, herhangi bir yasal evrakına ulaşamaması ve yasal kabul edilebilecek/ruhsat alınmasını gerektirmeyen yapılardan olmaması nedeniyle, güncel imar durumuna göre ruhsatlandırılmayacak olması da dikkate alınarak parseller üzerindeki söz konusu yapıya yasal durum değeri takdir edilmemiştir. Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir. Ayrıca 540,95 m<sup>2</sup> taban oturumuna sahip lojman yapıları mahallinde yapılan incelemelerde kadastro paftası ile uyumlu olduğu tespit edilmiş olup söz konusu yapılara değerlendirme çalışmasında yasal değer takdir edilmiştir.

Değerleme konusu parsellerin içerisinde 80.100,00 m<sup>2</sup> çamur havuzu, 6.650,00 m<sup>2</sup> peyzaj alanı, 8.850,00 m<sup>2</sup> beton duvar, 5.900,00 m<sup>2</sup> tel çit alanı, 23.000,00 m<sup>2</sup> yeni saha betonu, 50.000,00 m<sup>2</sup> eski saha betonu ve 50.000 m<sup>2</sup> eski kilit taşı bulunmakta olup söz konusu yapılar harici müteferrik işler adı altında değerlendirme çalışmasına dahil edilmiştir.

## 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

|                              |                                                                                           |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| İnşaat Tarzı                 | Betonarme                                                                                 |
| İnşaat Nizamı                | Ayrık nizam                                                                               |
| Ana Gayrimenkulün Kat Adedi  | Zemin Kat                                                                                 |
| Bina Toplam İnşaat Alanı     | 540,95 m <sup>2</sup> (Yasal duruma göre), 116.619,85 m <sup>2</sup> (Mevcut duruma göre) |
| Yaşı                         | 66                                                                                        |
| Dış Cephe                    | Sıva üzeri boya kaplama                                                                   |
| Elektrik / Su / Kanalizasyon | Şebeke                                                                                    |
| Isıtma Sistemi               | Mevcut                                                                                    |
| Havalandırma Sistemi         | Mevcut değil                                                                              |
| Asansör                      | Mevcut değil                                                                              |
| Jeneratör                    | Mevcut değil                                                                              |

|                         |              |
|-------------------------|--------------|
| <b>Yangın Merdiveni</b> | Mevcut değil |
| <b>Park Yeri</b>        | Açık Otopark |

### 5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

|                       |                                                                                           |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kullanım Amacı</b> | Fabrika (Yasal ve mevcut duruma göre)                                                     |
| <b>Alanı</b>          | 540,95 m <sup>2</sup> (Yasal duruma göre), 116.619,85 m <sup>2</sup> (Mevcut duruma göre) |
| <b>Zemin</b>          | Kısmen seramik kaplama, kısmen ahşap kaplama, ıslak hacimlerde fayans kaplama             |
| <b>Duvar</b>          | Sıva üzeri boya                                                                           |
| <b>Tavan</b>          | Sıva üzeri boya                                                                           |
| <b>Aydınlatma</b>     | Spot aydınlatma, floresan                                                                 |

### 5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Mevcut durumda yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlardan 4685 ada 1 parsel, 4702 ada 1 parsel, 4733 ada 1 parsel, 4765 ada 7 parsel ve 12674 ada 1 parsellerin üzerinde konumlu olan yapıların herhangi bir yasal evrakı bulunmamaktadır. Mevcut durumda inşa edilmiş olan yapıların alan bilgileri yukarıda belirtilen öz nitelik tablosunda belirtilmiştir.

### 5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerden 4685 ada 1 parsel, 4702 ada 1 parsel, 4733 ada 1 parsel, 4765 ada 7 parsel ve 12674 ada 1 parsellerin üzerinde konumlu olan yapıların mevcut durumdaki aykırılıkları geri dönüştürülebilir nitelikte olmayıp 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmektedir.

## BÖLÜM 6

### SWOT ANALİZİ

## Bölüm 6

### SWOT Analizi

#### + GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar Kayseri Şehir Terminali ve Kayseri Şehir Hastanesi'ne yakın konumda yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlara Keykubat Tramvay İstasyonu yakın konumdadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar Kayseri ili genelinde talep gören ve mevcut yatırım faaliyetlerinin yoğun olduğu bir bölgede konumludur.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 4680 ada 1 parsel, 4682 ada 1 parsel, 4683 ada 1 parsel, 4685 ada 1 parsel, 4687 ada 1 - 2 parseller, 11253 ada 1 parsel Muhsin Yazıcıoğlu Bulvarına cephelidir.
- Değerleme konsuu taşınmazlardan 4765 ada 7 parsel ve 12674 ada 1 parsel Osman Kavuncu Bulvarına cephelidir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 5407 ada 3 parsel ve 12646 ada 4 parseller hariç diğer tüm taşınmazlar tam mülkiyete sahiptir.

#### - ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan 4685 ada 1 parsel, 4702 ada 1 parsel, 4733 ada 1 parsel, 4765 ada 7 parsel ve 12674 ada 1 parsel üzerinde herhangi bir yasal evrakı bulunmayan yapılar bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 4702 ada 1- 2 - 4 - 6 - 7 - 9 parseller, 7109 ada 2 - 3 - 4 - 5 parseller ve 12646 ada 4 parsellerin TAKBİS kayıtlarında koruma alanı belirtmesi, korunması gerekli kültür varlığına ilişkin beyan kayıtları bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların yüz ölçümü büyük olup taşınmazlar kısıtlı alıcıya hitap etmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 4702 ada 1 parsel, 4733 ada 1 parsel, 4765 ada 7 parsel ve 12674 ada 1 parsellerin üzerinde yer alan yapıların yapım yılı eskidir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 4687 ada 1 parsel ve 4687 ada 2 parselin tevhit işlemi görmesi gerekmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 4702 ada 1 - 9 parseller, 4704 ada 1 parsel, 4705 ada 1 parsel, 4706 ada 1 parsel, 4707 ada 1 parsel, 4709 ada 1 parsel, 4710 ada 1 parsel, 4711 ada 1 parsel, 4712 ada 1 parsel, 4713 ada 1 parsel, 4714 ada 1 parsel, 4715 ada 1 parsel, 4716 ada 1 parsel, 4717 ada 1 parsel, 4718 ada 1 parsel, 4719 ada 1 parsel, 4720 ada 1 parsel, 4733 ada 1 parsel, 5407 ada 3 parseller Kayseri Büyükşehir Belediyesi ve Kocasinan Belediyesinin yürüttüğü plan revizyonu kapsamında kalmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 5407 ada 3 parsel ve 12646 ada 4 parsel hisseli mülkiyete sahiptir.

✓ **FIRSATLAR**

- Kamu binalarının Osman Kavuncu Bulvarı üzerinde yer alması, alışveriş merkezlerinin bölgeye yakın konumda olması, ticari ve sanayi faaliyetlerinin aynı aks üzerinde yer alması nedenleriyle, konu aks üzerinde yer alan arsa fiyatları artış eğilimindedir.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede faaliyet gösteren Kayseri Şehir Hastanesi bölgeye olan ilgiyi artırmaktadır.

✗ **TEHDİTLER**

- Mart 2020’de pandemi ilan edilen COVID-19 salgınının güncel durumda etkileri azalmış olmakla birlikte Dünya Sağlık Örgütü pandemi sürecini henüz sonlandırmamıştır.

## BÖLÜM 7

### DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

## Bölüm 7

### Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

#### 7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

##### Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

##### Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

##### Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmayı beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

#### 7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

## **Pazar Değeri**

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

### **7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri**

Bu değerlendirme çalışmasında satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, taşınmazların yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır. Ancak pazar yaklaşımı 4702 ada 1 parselin yalnızca arsa değerinin tespiti sırasında kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan, üzerinde bina olan 4702 ada 1 parselin sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmazlardan üzerinde konumlu binalara yönelik herhangi bir yasal evrak olmamasından dolayı taşınmazlara müşteri talebi doğrultusunda bilgi amaçlı olarak “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde yeterli sayıda ve nitelikte satılık/satılmış emsal bulunduğundan dolayı “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

## **Pazar Yaklaşımı**

### **Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı**

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

**Arsa/Arazi Emsalleri / Satış**

| No | Bilgi Kaynağı                                 | Konum                                            | Lejant | Yapılaşma Hakkı                      | Satış Durumu/ Zamanı  | Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> ) | Satış Fiyatı |                      | Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------|--------------------------------------|-----------------------|------------------------------|--------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                               |                                                  |        |                                      |                       |                              | (TL)         | (TL/m <sup>2</sup> ) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1  | REMAX Via<br>0 (532) 251 84 44                | Şeker Mahallesi'nde konumlu, 10863 ada, 3 parsel | Konut  | E: 2,85<br>H <sub>max</sub> : 10 kat | Satılmış (1 yıl önce) | 1.824                        | 8.500.000    | 4.660                | <p>*Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 11253 ada 1 parseli göre yüz ölçümü küçüktür.</p> <p>*Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 11253 ada 1 parseli göre konum bakımından dezavantajlıdır.</p> <p>*Emsal taşınmaz yapılaşma koşulları bakımından daha avantajlıdır.</p> <p>*Emsal taşınmaz kitle nizam ve 5.200 m<sup>2</sup> inşaat hakkına sahiptir.</p>                                    |
| 2  | REMAX Forum<br>0 (536) 686 50 38              | Şeker Mahallesi'nde konumlu, 11671 ada, 5 parsel | Konut  | E: 0,75<br>H <sub>max</sub> : 5 kat  | Satılık (1 aydır)     | 1.889                        | 5.200.000    | 2.753                | <p>*Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 11253 ada 1 parseli göre yüz ölçümü küçüktür.</p> <p>*Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 11253 ada 1 parseli göre konum bakımından dezavantajlıdır.</p> <p>*Emsal taşınmaz yapılaşma koşulları bakımından dezavantajlıdır.</p> <p>*Hisseli tapudur. Ana taşınmaz 5.668,28 m<sup>2</sup>'dir.</p> <p>*Emsal taşınmazın pazarlık payı bulunmaktadır.</p> |
| 3  | MS Referans Gayrimenkul<br>0 (530) 315 38 38  | Şeker Mahallesi'nde konumlu, 5405 ada, 3 parsel  | Konut  | E: 0,75<br>H <sub>max</sub> : 5 kat  | Satılık (3 haftadır)  | 589                          | 1.767.000    | 3.000                | <p>*Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 11253 ada 1 parseli göre yüz ölçümü küçüktür.</p> <p>*Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 11253 ada 1 parseli göre konum bakımından dezavantajlıdır.</p> <p>*Emsal taşınmaz yapılaşma koşulları bakımından dezavantajlıdır.</p> <p>*Hisseli tapudur. Ana taşınmaz 5.476,34 m<sup>2</sup>'dir.</p> <p>*Emsal taşınmazın pazarlık payı bulunmaktadır.</p> |
| 4  | Coldwell Banker Anatolia<br>0 (532) 308 29 40 | Mithatpaşa Mahallesi'nde konumludur.             | Konut  | E: 1,00<br>H <sub>max</sub> : 5 kat  | Satılık (1 aydır)     | 3.630                        | 15.000.000   | 4.132                | <p>*Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 11253 ada 1 parseli göre yüz ölçümü küçüktür.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

| No | Bilgi Kaynağı                                      | Konum                                                   | Lejant | Yapılaşma Hakkı | Satış Durumu/ Zamanı      | Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> ) | Satış Fiyatı |                      | Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------|-----------------|---------------------------|------------------------------|--------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                    |                                                         |        |                 |                           |                              | (TL)         | (TL/m <sup>2</sup> ) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|    |                                                    |                                                         |        |                 |                           |                              |              |                      | *Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 11253 ada 1 parseli göre konum bakımından dezavantajlıdır.<br>*Emsal taşınmaz yapılaşma koşulları bakımından dezavantajlıdır.<br>*Emsal taşınmazın pazarlık payı bulunmaktadır.                                                                                                   |
| 5  | Turgem Vizyon<br>0 (538) 504 97 67                 | Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mahallede konumlu | Ticari | E: 1,00         | Satılmış (1,5-2 yıl önce) | 2.200                        | 4.840.000    | 2.200                | *Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 5407 ada 3 parseli göre yüz ölçümü daha küçüktür.<br>*Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 5407 ada 3 parseli ile konum bakımından benzerdir.<br>*Emsal taşınmaz ana cadde niteliğinde olan Bekir Yılmaz Bulvarı'na cephelidir.                                        |
| 6  | Emko Gayrimenkul<br>KMY Emlak<br>0 (543) 733 56 35 | Oymaağaç Mahallesi'nde konumludur.                      | Ticari | E: 0,50         | Satılık (1 aydır)         | 1.119                        | 5.500.000    | 4.915                | *Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 5407 ada 3 parseli göre yüz ölçümü daha küçüktür.<br>*Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 5407 ada 3 parseli göre konum bakımından dezavantajlıdır.<br>*Emsal taşınmaz ara sokakta konumludur.<br>*Emsal taşınmaz müstakil tapu niteliğindedir.                       |
| 7  | Turgem Vizyon<br>0 (538) 504 97 67                 | Şeker Mahallesi'nde konumlu, 11668 ada, 2 parsel        | Ticari | E: 0,50         | Satılık (1 aydır)         | 699                          | 3.000.000    | 4.292                | *Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 5407 ada 3 parseli göre yüz ölçümü daha küçüktür.<br>*Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 5407 ada 3 parseli göre konum bakımından dezavantajlıdır.<br>*Hisseli tapudur. Ana taşınmaz 1.118,97 m <sup>2</sup> 'dir.<br>*Emsal taşınmazın pazarlık payı bulunmaktadır. |
| 8  | REMAX Via<br>0 (543) 466 06 49                     | Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mahallede konumlu | Ticari | E: 0,50         | Satılık (1-2 aydır)       | 2.950                        | 16.500.000   | 5.593                | *Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 5407 ada 3 parseli göre yüz ölçümü daha küçüktür.<br>*Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 5407 ada 3 parseli göre konum bakımından dezavantajlıdır.                                                                                                                   |

| No | Bilgi Kaynağı                                               | Konum                                                       | Lejant                | Yapılaşma Hakkı | Satış Durumu/ Zamanı  | Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> ) | Satış Fiyatı |                      | Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme                                                                                                                                                                                                                                            |
|----|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|------------------------------|--------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                             |                                                             |                       |                 |                       |                              | (TL)         | (TL/m <sup>2</sup> ) |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|    |                                                             |                                                             |                       |                 |                       |                              |              |                      | *Emsal taşınmaz ara sokakta konumludur.<br>*Emsal taşınmaz müstakil tapuya sahiptir.<br>*Emsal taşınmazın yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.                                                                                                                                   |
| 9  | CNR Emlak Yatırım Ortaklığı<br>0 (532) 666 17 86            | Anbar mevkinde, Kayseri Organize Sanayi Bölgesinde konumlu, | Sanayi                | E= 0,70         | Satılmış (1 yıl önce) | 4.500                        | 5.850.000    | 1.300                | *Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür.<br>*Emsal taşınmaz konum bakımından daha avantajlıdır.<br>*Emsal taşınmaz net parsel niteliğindedir.<br>*Emsal taşınmazın yapılaşma koşulları bakımından daha avantajlıdır.                                                         |
| 10 | UZ Gayrimenkul<br>0 (532) 333 33 89                         | Kayseri Organize Sanayi Bölgesi'nde konumlu                 | Sanayi                | E= 0,70         | Satılık (1 aydır)     | 5.443                        | 23.500.000   | 4.317                | *Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür.<br>*Emsal taşınmaz konum bakımından daha avantajlıdır.<br>*Emsal taşınmaz net parsel niteliğindedir.<br>*Emsal taşınmazın yapılaşma koşulları bakımından daha dezavantajlıdır.<br>*Emsal taşınmazın yüksek pazarlık payı mevcuttur. |
| 11 | Fed Global Finans & Emlak Danışmanlığı<br>0 (543) 269 58 78 | Kayseri Organize Sanayi Bölgesi'nde konumlu                 | Sanayi                | E= 0,70         | Satılık (1 aydır)     | 9.949                        | 40.000.000   | 4.021                | *Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür.<br>*Emsal taşınmaz konum bakımından daha avantajlıdır.<br>*Emsal taşınmaz net parsel niteliğindedir.<br>*Emsal taşınmazın yapılaşma koşulları bakımından daha dezavantajlıdır.<br>*Emsal taşınmazın yüksek pazarlık payı mevcuttur. |
| 12 | Sahibinden<br>0 (506) 872 87 87                             | Kayseri Organize Sanayi Bölgesi'nde konumlu                 | Sanayi                | E= 0,70         | Satılık (1-2 aydır)   | 3.004                        | 10.500.000   | 3.495                | *Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür.<br>*Emsal taşınmaz konum bakımından daha avantajlıdır.<br>*Emsal taşınmaz net parsel niteliğindedir.<br>*Emsal taşınmazın yapılaşma koşulları bakımından daha dezavantajlıdır.<br>*Emsal taşınmazın pazarlık payı mevcuttur.        |
| 13 | Atilla Şahin Gayrimenkul<br>0 (554) 765 26 09               | Yenidoğan Mahallesi'nde konumlu, 4925 ada 3 parsel          | Ağaçlandırılacak Alan | -               | Satılmış (1 yıl önce) | 806                          | 95.000       | 118                  | *Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 4702 ada 4 parseli göre yüz ölçümü daha küçüktür.                                                                                                                                                                              |

| No | Bilgi Kaynağı                      | Konum                                                                 | Lejant                    | Yapılaşma Hakkı | Satış Durumu/ Zamanı   | Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> ) | Satış Fiyatı |                      | Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme                                                                                                                                                                                                                           |
|----|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------|------------------------|------------------------------|--------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                    |                                                                       |                           |                 |                        |                              | (TL)         | (TL/m <sup>2</sup> ) |                                                                                                                                                                                                                                                                |
|    |                                    |                                                                       |                           |                 |                        |                              |              |                      | *Emsal taşınmaz, değerlendirme konusu taşınmazlardan 4702 ada 4 parsel ile konum bakımından benzerdir.<br>*Emsal taşınmaz ara sokakta konumludur.<br>*Emsal taşınmaz hisseli tapu niteliğindedir.                                                              |
| 14 | Öz Evin Emlak<br>0 (555) 070 15 77 | Melikgazi İlçesi Yılanlı<br>Mahallesi'nde<br>Konumlu parsel           | Tarla                     | -               | Satılık<br>(1 aydır)   | 26.400                       | 12.000.000   | 455                  | *Emsal taşınmaz, değerlendirme konusu taşınmazlardan 4702 ada 4 parsel ile konum bakımından benzerdir.<br>*Emsal taşınmaz, değerlendirme konusu taşınmazlardan 4702 ada 4 parsel ile konum bakımından benzerdir.<br>*Emsal taşınmazın pazarlık payı yüksektir. |
| 15 | Sahibinden<br>-                    | Melikgazi İlçesi<br>Kazımkarabekir<br>Mahallesi'nde<br>Konumlu parsel | Ağaçlandırılacak<br>Alanı | -               | Satılık<br>(1-2 aydır) | 3.209                        | 1.875.000    | 584                  | *Emsal taşınmaz, değerlendirme konusu taşınmazlardan 4702 ada 4 parsel ile konum bakımından avantajlıdır.<br>*Emsal taşınmazın pazarlık payı yüksektir.                                                                                                        |
| 16 | Sahibinden<br>-                    | Melikgazi İlçesi 30<br>Ağustos<br>Mahallesi'nde<br>Konumlu parsel     | Tarla                     | -               | Satılık<br>(1 aydır)   | 7.630                        | 4.000.000    | 524                  | *Emsal taşınmaz, değerlendirme konusu taşınmazlardan 4702 ada 4 parsel ile konum bakımından avantajlıdır.<br>*Emsal taşınmazın pazarlık payı yüksektir.                                                                                                        |

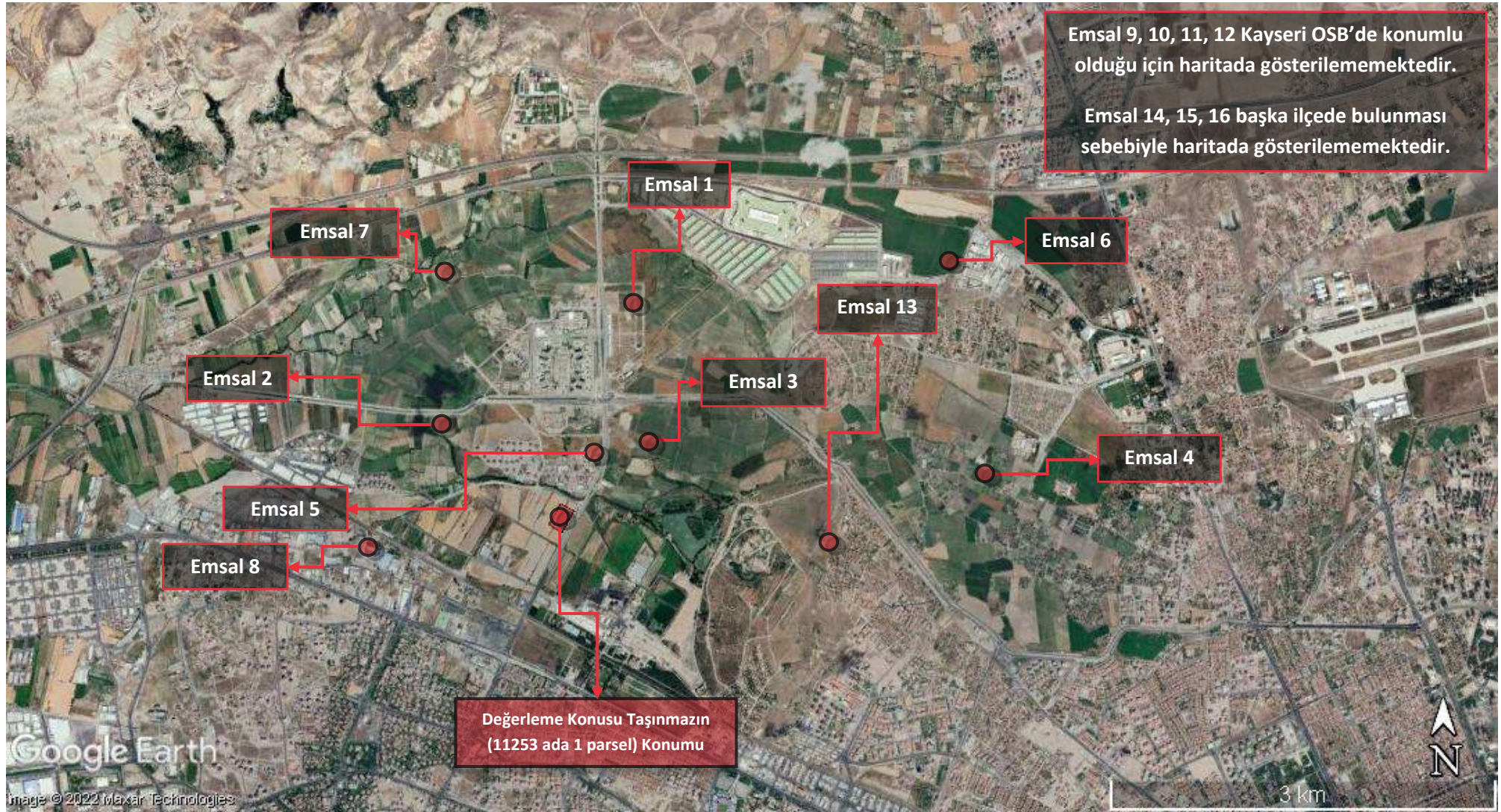
**Değerlendirme:**

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede yapılan araştırmalar sonucunda söz konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede satılık/satılmış benzer konut alanı lejantına sahip arsa stokunun bulunduğu ve parsellerin Kayseri Otobüs Terminali'ne ve Kayseri Şehir Hastanesi'ne yakın konumda bulunmasının taşınmazlara avantaj sağladığı tespit edilmiştir. Bölgede yapılan incelemelerde yerel gayrimenkul danışmanlarından alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazların Kocasinan ilçe merkezine yakın konumda olması, parsellerin terk durumları, konumları ve yüz ölçümü göz önünde bulundurularak taşınmazlardan 4665 ada 1 parsel, 4667 ada 1 parsel, 4668 ada 1 parsel, 4672 ada 1 parsel, 4674 ada 1 parsel, 4675 ada 1 parsel, 4676 ada 1 parsel, 4677 ada 1 parsel, 4680 ada 1 parsel, 4682 ada 1 parsel, 4687 ada 1 parsel, 4687 ada 2 parsel, 4688 ada 1 parsel, 11253 ada 1 parsel için 4.450 - 5.800 TL/m<sup>2</sup>, taşınmazlardan 4765 ada 7 parsellerin konumlu olduğu bölgede benzer imar durumuna sahip konut arsalarının birim satış değeri 6.400 - 6.600 TL/m<sup>2</sup>, taşınmazlardan 4721 ada 1 parsel,

4723 ada 1 parsel, 4724 ada 1 parsel, 4725 ada 1 parsel, 4727 ada 1 parsel, 4729 ada 1 parsel, 4730 ada 1 parsel, 12646 ada 4 parsellerin konumlu olduğu bölgede benzer imar durumuna sahip konut arsalarının birim satış değeri 2.050- 2.450 TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği düşünülmektedir. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmazlardan 4685 ada 1 parselin terk durumu, konumu, yüz ölçümü dikkate alındığında birim satış değeri 1.300-1.400 TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği düşünülmektedir.

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede yapılan araştırmalar sonucunda taşınmazların yakın çevresinde sanayi imarlı arsaların bulunmadığı ve çok sık el değiştirmemekte olduğu öğrenilmiş olup imar durumları, terkleri, parsellerin yüz ölçümü ve parsellerin şekli göz önünde bulundurulduğunda değerlendirme konusu taşınmazlardan 4702 ada 1 ve 2 parsellerin yer aldığı bölgede benzer imar durumuna sahip arsaların birim satış değerinin 550 – 600 TL/m<sup>2</sup>, taşınmazlardan 4702 ada 9 parsel, 4733 ada 1 parsel ve 7110 ada 2 parseller için birim satış değeri 1.100 – 1.250 TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği düşünülmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede satış yapan mülk sahipleri ve emlak ofisleri ile görüşülmüş olup bölgede ticaret alanı ve konut dışı kentsel çalışma alanı lejantına sahip boş arsa stokunun oldukça fazla olduğu ve herhangi bir ticari hareketliliğin şu an için söz konusu olmadığı tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların Kayseri Şehir Hastane'sine yakın olması ve etrafının konut arsaları ile çevrili olması, yüz ölçümü ve yapılaşma koşulları dikkate alındığında taşınmazlardan 4683 ada 1 parsel, 4693 ada 1 parseller için 7.350 - 8.100 TL/m<sup>2</sup>, 5407 ada 3 parsel ve 13778 ada 1 parseller için 10.250 - 11.500 TL/m<sup>2</sup>, 4869 ada 4 parsel için 8.800 - 8.900 TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği düşünülmektedir. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmazlardan 4726 ada 1 parselin yapılaşma koşulları, konumu ve yüz ölçümü dikkate alındığında taşınmazla aynı bölgede benzer imar durumuna sahip arsaların birim satış değerinin 2.600 – 2.700 TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği düşünülmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 4702 ada 4 - 6 - 7 parseller, 7109 ada 2 - 3 – 4 parseller 2. Derece doğal sit alanı lejantında kalması, yapılaşma koşullarının bulunmaması ve göl alanı olarak değerlendirilmesi göz önünde bulundurularak taşınmazların birim satış değerinin 245- 255 TL/m<sup>2</sup> aralığında, 7109 ada 5 parselin ise kısmen sanayi alanı ve kısmen 2. derece doğal sit alanı lejantında kalması sebebiyle birim satış değerinin 1.100 – 1.300 TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği düşünülmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 12674 ada 1 parselin lise alanı lejantında kalması, yapılaşma koşulları, konumu, yüz ölçümü göz önünde bulundurularak taşınmazın birim satış değerinin 2.000 – 2.200 TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği düşünülmektedir.

## Emsal Krokisi



| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU                  |                                   |                                    |       |       |       |
|----------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|-------|-------|-------|
|                                        | Karşılaştırılan Etmenler          | Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller |       |       |       |
|                                        |                                   | 1                                  | 2     | 3     | 4     |
| Alım-Satım<br>Yönelik<br>Düzeltilmeler | Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) | 4.660                              | 2.753 | 3.000 | 4.132 |
|                                        | Pazarlık Payı                     | 0%                                 | -15%  | -15%  | -15%  |
|                                        | Mülkiyet Durumu                   | 0%                                 | 10%   | 10%   | 0%    |
|                                        | Satış Koşulları                   | 0%                                 | 0%    | 0%    | 0%    |
|                                        | Ruhsata Sahip Olma Durumu         | 0%                                 | 0%    | 0%    | 0%    |
|                                        | Piyasa Koşulları                  | 130%                               | 0%    | 0%    | 0%    |
| Taşınmaz<br>Yönelik<br>Düzeltilmeler   | Konum                             | 20%                                | 25%   | 25%   | 25%   |
|                                        | Yapılaşma Hakkı                   | -45%                               | 115%  | 115%  | 60%   |
|                                        | Yüz Ölçümü                        | -20%                               | -20%  | -20%  | -20%  |
|                                        | Fiziksel Özellikleri              | 0%                                 | 0%    | 0%    | 0%    |
|                                        | Yasal Özellikleri                 | 0%                                 | 0%    | 0%    | 0%    |
| Düzeltilmiş Değer                      |                                   | 5.895                              | 5.663 | 6.171 | 5.795 |

\*Söz konusu karşılaştırma tablosu 11253 ada 1 parsel için düzenlenmiştir. Ayrıca söz konusu taşınmazla karşılaştırılabilir nitelikteki emsallere göre düzenlenmiştir.

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU                  |                                   |                                    |        |        |        |
|----------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|--------|--------|--------|
|                                        | Karşılaştırılan Etmenler          | Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller |        |        |        |
|                                        |                                   | 5                                  | 6      | 7      | 8      |
| Alım-Satım<br>Yönelik<br>Düzeltilmeler | Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) | 2.200                              | 4.915  | 4.292  | 5.593  |
|                                        | Pazarlık Payı                     | 0%                                 | -10%   | -10%   | -20%   |
|                                        | Mülkiyet Durumu                   | 0%                                 | 0%     | 10%    | 0%     |
|                                        | Satış Koşulları                   | 0%                                 | 0%     | 0%     | 0%     |
|                                        | Ruhsata Sahip Olma Durumu         | 0%                                 | 0%     | 0%     | 0%     |
|                                        | Piyasa Koşulları                  | 300%                               | 0%     | 0%     | 0%     |
| Taşınmaz<br>Yönelik<br>Düzeltilmeler   | Konum                             | 0%                                 | 15%    | 15%    | 15%    |
|                                        | Yapılaşma Hakkı                   | 35%                                | 175%   | 175%   | 175%   |
|                                        | Yüz Ölçümü                        | -25%                               | -25%   | -25%   | -25%   |
|                                        | Fiziksel Özellikleri              | 0%                                 | 0%     | 0%     | 0%     |
|                                        | Yasal Özellikleri                 | 0%                                 | 0%     | 0%     | 0%     |
| Düzeltilmiş Değer                      |                                   | 9.680                              | 11.722 | 11.260 | 11.857 |

\*Söz konusu karşılaştırma tablosu 5407 ada 3 parsel için düzenlenmiştir. Ayrıca söz konusu taşınmazla karşılaştırılabilir nitelikteki emsallere göre düzenlenmiştir.

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU                  |                                   |                                    |       |       |       |
|----------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|-------|-------|-------|
|                                        | Karşılaştırılan Etmenler          | Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller |       |       |       |
|                                        |                                   | 9                                  | 10    | 11    | 12    |
| Alım-Satım<br>Yönelik<br>Düzeltilmeler | Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) | 1.300                              | 4.317 | 4.021 | 3.495 |
|                                        | Pazarlık Payı                     | 0%                                 | -20%  | -20%  | -10%  |
|                                        | Mülkiyet Durumu                   | 0%                                 | 0%    | 0%    | 0%    |
|                                        | Satış Koşulları                   | 0%                                 | 0%    | 0%    | 0%    |
|                                        | Ruhsata Sahip Olma Durumu         | 0%                                 | 0%    | 0%    | 0%    |
|                                        | Piyasa Koşulları                  | 130%                               | 0%    | 0%    | 0%    |
| Taşınmaz<br>Yönelik<br>Düzeltilmeler   | Konum                             | -10%                               | -10%  | -10%  | -10%  |
|                                        | Yapılaşma Hakkı                   | -35%                               | -35%  | -35%  | -35%  |
|                                        | Yüz Ölçümü                        | -20%                               | -20%  | -15%  | -20%  |
|                                        | Fiziksel Özellikleri              | 0%                                 | 0%    | 0%    | 0%    |
|                                        | Yasal Özellikleri                 | 0%                                 | 0%    | 0%    | 0%    |
| Düzeltilmiş Değer                      |                                   | 1.047                              | 1.209 | 1.287 | 1.101 |

\*Söz konusu karşılaştırma tablosu 4702 ada 9 parsel için düzenlenmiştir. Ayrıca söz konusu taşınmazla karşılaştırılabilir nitelikteki emsallere göre düzenlenmiştir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazların yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazların arsası için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

| ARSA/ARAZİ DEĞERİ |                              |                                  |                        |
|-------------------|------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| Ada/Parsel        | Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> ) | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | Arsa/Arazi Değeri (TL) |
| 4665 ada 1 parsel | 31.073,63                    | 4.650                            | 144.490.000            |
| 4667 ada 1 parsel | 49.792,42                    | 4.550                            | 226.555.000            |
| 4668 ada 1 parsel | 21.615,72                    | 4.850                            | 104.835.000            |
| 4672 ada 1 parsel | 26.868,93                    | 4.750                            | 127.625.000            |
| 4674 ada 1 parsel | 32.983,69                    | 4.650                            | 153.375.000            |
| 4675 ada 1 parsel | 29.294,86                    | 4.700                            | 137.685.000            |
| 4676 ada 1 parsel | 57.597,33                    | 4.450                            | 256.310.000            |
| 4677 ada 1 parsel | 33.788,37                    | 4.650                            | 157.115.000            |
| 4680 ada 1 parsel | 34.812,89                    | 5.450                            | 189.730.000            |
| 4682 ada 1 parsel | 28.857,70                    | 5.650                            | 163.045.000            |
| 4683 ada 1 parsel | 10.906,65                    | 8.100                            | 88.345.000             |
| 4685 ada 1 parsel | 5.596,84                     | 1.350                            | 7.555.000              |
| 4687 ada 1 parsel | 23.185,28                    | 5.800                            | 134.475.000            |
| 4687 ada 2 parsel | 236,24                       | 5.800                            | 1.370.000              |
| 4688 ada 1 parsel | 32.471,42                    | 4.650                            | 150.990.000            |
| 4693 ada 1 parsel | 11.506,49                    | 7.350                            | 84.575.000             |
| 4702 ada 1 parsel | 1.186.827,47                 | 550                              | 652.755.000            |
| 4702 ada 2 parsel | 22.795,12                    | 575                              | 13.105.000             |

|                      |            |        |                      |
|----------------------|------------|--------|----------------------|
| 4702 ada 4 parsel    | 33.065,77  | 250    | 8.265.000            |
| 4702 ada 6 parsel    | 632,50     | 250    | 160.000              |
| 4702 ada 7 parsel    | 1.120,21   | 250    | 280.000              |
| 4702 ada 9 parsel    | 81.509,19  | 1.100  | 89.660.000           |
| 4721 ada 1 parsel    | 1.168,89   | 2.450  | 2.865.000            |
| 4723 ada 1 parsel    | 5.241,17   | 2.350  | 12.315.000           |
| 4724 ada 1 parsel    | 2.272,07   | 2.400  | 5.455.000            |
| 4725 ada 1 parsel    | 17.131,16  | 2.150  | 36.830.000           |
| 4726 ada 1 parsel    | 239,34     | 2.650  | 635.000              |
| 4727 ada 1 parsel    | 7.240,36   | 2.250  | 16.290.000           |
| 4729 ada 1 parsel    | 7.095,09   | 2.250  | 15.965.000           |
| 4730 ada 1 parsel    | 3.337,75   | 2.375  | 7.925.000            |
| 4733 ada 1 parsel    | 2.882,67   | 1.250  | 3.605.000            |
| 4765 ada 7 parsel    | 265.190,88 | 6.500  | 1.723.740.000        |
| 4869 ada 4 parsel    | 4.098,67   | 8.850  | 36.275.000           |
| 5407 ada 3 parsel    | 29.993,96  | 11.500 | 172.465.000          |
| 7109 ada 2 parsel    | 292,10     | 250    | 75.000               |
| 7109 ada 3 parsel    | 369,49     | 250    | 90.000               |
| 7109 ada 4 parsel    | 126,59     | 250    | 30.000               |
| 7109 ada 5 parsel    | 2.263,00   | 1.200  | 2.715.000            |
| 7110 ada 2 parsel    | 151,55     | 1.200  | 180.000              |
| 11253 ada 1 parsel   | 23.023,60  | 5.750  | 132.385.000          |
| 12646 ada 4 parsel   | 7.747,28   | 2.050  | 15.880.000           |
| 12674 ada 1 parsel   | 6.006,20   | 2.100  | 12.615.000           |
| 13778 ada 1 parsel   | 801,87     | 10.250 | 8.220.000            |
| <b>TOPLAM DEĞERİ</b> |            |        | <b>5.098.855.000</b> |

Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde 14.02.2022 tarih 38 sayılı karar doğrultusunda yukarıdak tabloda belirtilmiş olan değerleme konusu taşınmazların imar planlarında ve yapılaşma koşullarında değişiklik olacağı tespit edilmiştir. Değerleme çalışmasında 14.02.2022 tarih 38 sayılı kararda belirtilmiş olan taşınmazların değeri, plan değişikliği sonrasında oluşacak olan imar lejantı ve yapılaşma yoğunluğu göz önüne alınarak değer takdiri gerçekleştirilmiştir.

14.02.2022 tarih 38 sayılı kararda değerleme konusu taşınmazlardan 4702 ada 2 parsel, 4733 ada 1 parsel, 7109 ada 5 parsel ve 7110 ada 2 parsellerin belirtilmediği tespit edilmiş olup Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde söz konusu taşınmazların plan değişikliği sınırları içerisinde yer aldığı birim yetkilisinden öğrenilmiştir. Bu doğrultuda değerleme konusu taşınmazların sanayi alanı lejantına, E= 0,16 yapılaşma yoğunluğuna sahip olacağı öğrenilmiş olup değerleme çalışmasında taşınmazların plan değişikliği sonrasındaki durumları göz önünde bulundurularak değer takdiri yapılmıştır.

04.10.2017 tarihli Kayseri Büyükşehir Belediyesi ve Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. arasında imzalanmış olan protokole göre değerleme konusu taşınmazlardan 4704 ada 1 parsel, 4705 ada 1 parsel, 4706 ada 1 parsel, 4707 ada 1 parsel, 4709 ada 1 parsel, 4710 ada 1 parsel, 4711 ada 1 parsel, 4712 ada 1 parsel, 4713 ada 1 parsel, 4714 ada 1 parsel, 4715 ada 1 parsel, 4716 ada 1 parsel, 4717 ada 1 parsel, 4719 ada 1 parsel, 4720 ada 1 parsellerin tamamı ve 4702 ada 1 parselin 97.285,40 m<sup>2</sup>'lik kısmının bedelsiz olarak belediyeye devredileceği tespit edilmiştir. Söz konusu parsellere ve 4702 ada 1 parselin ilgili kısmına değer takdiri yapılmamış olup ilgili parseller değerleme çalışmasına dahil edilmemiştir. 04.10.2017 tarihli Kayseri Büyükşehir Belediyesi ve Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. arasında imzalanmış olan protokolün ilgili kısımları ve 14.02.2022 tarih 38 sayılı karar değerleme çalışmasının ekler bölümünde belirtilmiştir.

## Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkullerin arsa değeri ile birlikte bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

## Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu gayrimenkullerden 4685 ada 1 parsel, 4702 ada 1 parsel, 4733 ada 1 parsel, 4765 ada 7 parsel, 12674 ada 1 parsellerin üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmazlara yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır.

| No | Bilgi Kaynağı   | Konum      | Niteliği | İnşa Yılı | İnşaat Alanı         | Birim Maliyet           |
|----|-----------------|------------|----------|-----------|----------------------|-------------------------|
| 1  | Yüklenici Firma | Adana      | Fabrika  | 2022      | 5.000 m <sup>2</sup> | 5.000 TL/m <sup>2</sup> |
| 2  | Yüklenici Firma | Ankara ASO | Fabrika  | 2022      | 7.000 m <sup>2</sup> | 5.500 TL/m <sup>2</sup> |

Maliyet yaklaşımı ile değerlendirme çalışmasında, konu taşınmazlara yönelik herhangi bir varsayım yapılmamıştır. Yıpranma payları yapıların mevcut fiziki özelliklerine ve inşa yılına göre değerlendirilmiştir.

### ✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

| ARSA/ARAZİ DEĞERİ |                              |                                  |                        |
|-------------------|------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| Ada/Parsel        | Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> ) | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | Arsa/Arazi Değeri (TL) |
| 4665 ada 1 parsel | 31.073,63                    | 4.650                            | 144.490.000            |
| 4667 ada 1 parsel | 49.792,42                    | 4.550                            | 226.555.000            |
| 4668 ada 1 parsel | 21.615,72                    | 4.850                            | 104.835.000            |
| 4672 ada 1 parsel | 26.868,93                    | 4.750                            | 127.625.000            |
| 4674 ada 1 parsel | 32.983,69                    | 4.650                            | 153.375.000            |
| 4675 ada 1 parsel | 29.294,86                    | 4.700                            | 137.685.000            |
| 4676 ada 1 parsel | 57.597,33                    | 4.450                            | 256.310.000            |
| 4677 ada 1 parsel | 33.788,37                    | 4.650                            | 157.115.000            |
| 4680 ada 1 parsel | 34.812,89                    | 5.450                            | 189.730.000            |
| 4682 ada 1 parsel | 28.857,70                    | 5.650                            | 163.045.000            |
| 4683 ada 1 parsel | 10.906,65                    | 8.100                            | 88.345.000             |
| 4685 ada 1 parsel | 5.596,84                     | 1.350                            | 7.555.000              |
| 4687 ada 1 parsel | 23.185,28                    | 5.800                            | 134.475.000            |
| 4687 ada 2 parsel | 236,24                       | 5.800                            | 1.370.000              |
| 4688 ada 1 parsel | 32.471,42                    | 4.650                            | 150.990.000            |
| 4693 ada 1 parsel | 11.506,49                    | 7.350                            | 84.575.000             |
| 4702 ada 1 parsel | 1.186.827,47                 | 550                              | 652.755.000            |
| 4702 ada 2 parsel | 22.795,12                    | 575                              | 13.105.000             |
| 4702 ada 4 parsel | 33.065,77                    | 250                              | 8.265.000              |
| 4702 ada 6 parsel | 632,50                       | 250                              | 160.000                |
| 4702 ada 7 parsel | 1.120,21                     | 250                              | 280.000                |
| 4702 ada 9 parsel | 81.509,19                    | 1.100                            | 89.660.000             |

|                      |            |        |                      |
|----------------------|------------|--------|----------------------|
| 4721 ada 1 parsel    | 1.168,89   | 2.450  | 2.865.000            |
| 4723 ada 1 parsel    | 5.241,17   | 2.350  | 12.315.000           |
| 4724 ada 1 parsel    | 2.272,07   | 2.400  | 5.455.000            |
| 4725 ada 1 parsel    | 17.131,16  | 2.150  | 36.830.000           |
| 4726 ada 1 parsel    | 239,34     | 2.650  | 635.000              |
| 4727 ada 1 parsel    | 7.240,36   | 2.250  | 16.290.000           |
| 4729 ada 1 parsel    | 7.095,09   | 2.250  | 15.965.000           |
| 4730 ada 1 parsel    | 3.337,75   | 2.375  | 7.925.000            |
| 4733 ada 1 parsel    | 2.882,67   | 1.250  | 3.605.000            |
| 4765 ada 7 parsel    | 265.190,88 | 6.500  | 1.723.740.000        |
| 4869 ada 4 parsel    | 4.098,67   | 8.850  | 36.275.000           |
| 5407 ada 3 parsel    | 29.993,96  | 11.500 | 172.465.000          |
| 7109 ada 2 parsel    | 292,10     | 250    | 75.000               |
| 7109 ada 3 parsel    | 369,49     | 250    | 90.000               |
| 7109 ada 4 parsel    | 126,59     | 250    | 30.000               |
| 7109 ada 5 parsel    | 2.263,00   | 1.200  | 2.715.000            |
| 7110 ada 2 parsel    | 151,55     | 1.200  | 180.000              |
| 11253 ada 1 parsel   | 23.023,60  | 5.750  | 132.385.000          |
| 12646 ada 4 parsel   | 7.747,28   | 2.050  | 15.880.000           |
| 12674 ada 1 parsel   | 6.006,20   | 2.100  | 12.615.000           |
| 13778 ada 1 parsel   | 801,87     | 10.250 | 8.220.000            |
| <b>TOPLAM DEĞERİ</b> |            |        | <b>5.098.855.000</b> |

| <b>BİNA DEĞERİ</b>   |                                   |                                         |                          |                         |
|----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| <b>Binalar</b>       | <b>Bina Alanı (m<sup>2</sup>)</b> | <b>Birim Maliyet (TL/m<sup>2</sup>)</b> | <b>Yıpranma Payı (%)</b> | <b>Bina Değeri (TL)</b> |
| Lojman Yapıları      | 540,95                            | 6.500                                   | 51%                      | 1.722.926               |
| <b>TOPLAM DEĞERİ</b> |                                   |                                         |                          | <b>1.722.926</b>        |

| <b>MEVCUT BİNA DEĞERİ</b>               |                                   |                                         |                          |                         |
|-----------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| <b>Binalar</b>                          | <b>Bina Alanı (m<sup>2</sup>)</b> | <b>Birim Maliyet (TL/m<sup>2</sup>)</b> | <b>Yıpranma Payı (%)</b> | <b>Bina Değeri (TL)</b> |
| İdari Bina (4685 ada 1 parsel)          | 171,40                            | 6.500                                   | 14%                      | 958.126                 |
| Servis Binası (4685 ada 1 parsel)       | 195,00                            | 6.500                                   | 14%                      | 1.090.050               |
| Depo Alanı (4685 ada 1 parsel)          | 159,70                            | 6.000                                   | 14%                      | 824.052                 |
| Kanopi Alanı (4685 ada 1 parsel)        | 466,80                            | 3.500                                   | 14%                      | 1.405.068               |
| Çiftçi Dinlenme (4702 ada 1 parsel)     | 270,00                            | 4.000                                   | 41%                      | 637.200                 |
| Okul Binası (4702 ada 1 parsel)         | 926,00                            | 5.000                                   | 41%                      | 2.731.700               |
| Pancar Kantarı (4702 ada 1 parsel)      | 120,00                            | 3.500                                   | 41%                      | 247.800                 |
| Cam Sera (4702 ada 1 parsel)            | 10.300,00                         | 1.450                                   | 41%                      | 8.811.650               |
| Analiz Laboratuvarı (4702 ada 1 parsel) | 300,00                            | 4.000                                   | 41%                      | 708.000                 |
| Brükner Havuzu (4702 ada 1 parsel)      | 1.520,00                          | 750                                     | 41%                      | 672.600                 |

|                                                                                 |           |       |     |             |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|-----|-------------|
| Revir (4702 ada 1 parsel)                                                       | 230,00    | 4.500 | 41% | 610.650     |
| Depo 1 (4702 ada 1 parsel)                                                      | 815,00    | 3.500 | 41% | 1.682.975   |
| Garaj (4702 ada 1 parsel)                                                       | 585,00    | 3.500 | 41% | 1.208.025   |
| Yemekhane (4702 ada 1 parsel)                                                   | 990,00    | 6.500 | 41% | 3.796.650   |
| Ana Fabrika (4702 ada 1 parsel)                                                 | 10.110,00 | 7.500 | 41% | 44.736.750  |
| İşletme Binası (4702 ada 1 parsel)                                              | 860,00    | 6.500 | 41% | 3.298.100   |
| Türbin ve Kazan Dairesi (4702 ada 1 parsel)                                     | 3.400,00  | 5.500 | 41% | 11.033.000  |
| Küspe Ambarı (4702 ada 1 parsel)                                                | 2.400,00  | 5.500 | 41% | 7.788.000   |
| Kıraç Ocağı 1 (4702 ada 1 parsel)                                               | 750,00    | 5.500 | 41% | 2.433.750   |
| Kıraç Ocağı 2 (4702 ada 1 parsel)                                               | 650,00    | 5.500 | 41% | 2.109.250   |
| Taş Bina (4702 ada 1 parsel)                                                    | 1.420,00  | 6.500 | 41% | 5.445.700   |
| Lokanta-Market Binası (4702 ada 1 parsel)                                       | 820,00    | 6.500 | 41% | 3.144.700   |
| Misafirhane 1 (4702 ada 1 parsel)                                               | 920,00    | 6.000 | 41% | 3.256.800   |
| Ofis Binası (4702 ada 1 parsel)                                                 | 5.500,00  | 8.500 | 9%  | 42.542.500  |
| Spor Tesisi Binası (4702 ada 1 parsel)                                          | 530,00    | 6.500 | 41% | 2.032.550   |
| İşçi Pansiyonu 1 (4702 ada 1 parsel)                                            | 420,00    | 5.000 | 41% | 1.239.000   |
| İşçi Pansiyonu 2 (4702 ada 1 parsel)                                            | 420,00    | 5.000 | 41% | 1.239.000   |
| Kulüp Binası (4702 ada 1 parsel)                                                | 485,00    | 5.000 | 41% | 1.430.750   |
| Şeker Deposu (4702 ada 1 parsel)                                                | 31.000,00 | 5.500 | 41% | 100.595.000 |
| Melas Su Tankları (4702 ada 1 parsel)                                           | 2.440,00  | 650   | 41% | 935.740     |
| ARGE Binası 1 (4702 ada 1 parsel)                                               | 1.070,00  | 5.500 | 9%  | 5.355.350   |
| ARGE Binası 2 (4702 ada 1 parsel)                                               | 1.070,00  | 5.500 | 9%  | 5.355.350   |
| Malzeme Ambarı 1 (4702 ada 1 parsel)                                            | 1.850,00  | 5.500 | 41% | 6.003.250   |
| Malzeme Ambarı 2, Mekanik Atölye, Kimyasal ve Ventil Deposu (4702 ada 1 parsel) | 4.650,00  | 4.750 | 41% | 13.031.625  |
| Küspe Kurutma Binası (4702 ada 1 parsel)                                        | 960,00    | 5.500 | 41% | 3.115.200   |
| Şeker Kurutma Binası (4702 ada 1 parsel)                                        | 1.260,00  | 5.500 | 41% | 4.088.700   |
| Lojman Yapıları (4702 ada 1 parsel)                                             | 540,95    | 6.500 | 41% | 2.074.543   |
| Gölet Sosyal Tesis Binası (4702 ada 1 parsel)                                   | 230,00    | 4.750 | 16% | 917.700     |

|                                                  |          |       |     |            |
|--------------------------------------------------|----------|-------|-----|------------|
| Gölet Dinlenme Alanı (4702 ada 1 parsel)         | 150,00   | 3.000 | 16% | 378.000    |
| Gölet WC Alanı (4702 ada 1 parsel)               | 35,00    | 3.250 | 16% | 95.550     |
| Sera İdari Bina (4702 ada 1 parsel)              | 140,00   | 3.500 | 20% | 392.000    |
| Sera Depo Binası 1 (4702 ada 1 parsel)           | 320,00   | 3.500 | 20% | 896.000    |
| Sera İşçi Dinlenme 1 (4702 ada 1 parsel)         | 150,00   | 3.500 | 9%  | 477.750    |
| Sera İşçi Dinlenme 2 (4702 ada 1 parsel)         | 150,00   | 3.500 | 9%  | 477.750    |
| Sera Depo Binası 2 (4702 ada 1 parsel)           | 300,00   | 3.500 | 9%  | 955.500    |
| Sera Depo Binası 3 (4702 ada 1 parsel)           | 135,00   | 3.500 | 9%  | 429.975    |
| Su Arıtma İdari Bina (4702 ada 1 parsel)         | 330,00   | 3.500 | 16% | 970.200    |
| Sera (4702 ada 1 parsel)                         | 1.870,00 | 650   | 6%  | 1.142.570  |
| Sera Depo Binası 4 (4702 ada 1 parsel)           | 170,00   | 3.500 | 9%  | 541.450    |
| Mayalama Binası (4702 ada 1 parsel)              | 880,00   | 7.500 | 41% | 3.894.000  |
| Kompresör Binası (4702 ada 1 parsel)             | 200,00   | 7.500 | 41% | 885.000    |
| Şerbet Arıtım Binası (4702 ada 1 parsel)         | 850,00   | 5.500 | 41% | 2.758.250  |
| Press Filtre Binası (4702 ada 1 parsel)          | 675,00   | 5.500 | 41% | 2.190.375  |
| İnşaat Yönetim Binası (4702 ada 1 parsel)        | 390,00   | 5.500 | 16% | 1.801.800  |
| Depo 2 (4702 ada 1 parsel)                       | 150,00   | 3.500 | 41% | 309.750    |
| Meydan Amirliği (4702 ada 1 parsel)              | 340,00   | 3.650 | 41% | 732.190    |
| Depo 3 (4702 ada 1 parsel)                       | 140,00   | 3.650 | 41% | 301.490    |
| Lojman 1 (4733 ada 1 parsel)                     | 420,00   | 5.500 | 41% | 1.362.900  |
| Lojman 2 (4733 ada 1 parsel)                     | 360,00   | 5.500 | 41% | 1.168.200  |
| Güvenlik (4765 ada 7 parsel)                     | 150,00   | 3.000 | 33% | 301.500    |
| Kreş Binası (4765 ada 7 parsel)                  | 240,00   | 3.650 | 33% | 586.920    |
| Terzihane (4765 ada 7 parsel)                    | 100,00   | 3.500 | 33% | 234.500    |
| Yönetim Binası (4765 ada 7 parsel)               | 1.545,00 | 6.500 | 33% | 6.728.475  |
| Lojman Binası Tip 1 (7 Adet) (4765 ada 7 parsel) | 3.920,00 | 6.000 | 33% | 15.758.400 |
| Lojman Binası Tip 2 (5 Adet) (4765 ada 7 parsel) | 4.200,00 | 6.000 | 33% | 16.884.000 |
| Tarım Market Binası (4765 ada 7 parsel)          | 975,00   | 5.000 | 33% | 3.266.250  |
| Tarım Market Sundurması (4765 ada 7 parsel)      | 70,00    | 1.500 | 33% | 70.350     |

|                                                 |          |       |     |                    |
|-------------------------------------------------|----------|-------|-----|--------------------|
| Kooperatif Deposu 1 (4765 ada 7 parsel)         | 850,00   | 4.000 | 33% | 2.278.000          |
| Kayseri Şeker Deposu 1 (4765 ada 7 parsel)      | 250,00   | 4.000 | 33% | 670.000            |
| Kooperatif Lojmanları (4765 ada 7 parsel)       | 600,00   | 5.500 | 33% | 2.211.000          |
| Kooperatif Deposu 2 (4765 ada 7 parsel)         | 1.400,00 | 4.000 | 33% | 3.752.000          |
| Hububat Sellektör Ünitesi (4765 ada 7 parsel)   | 230,00   | 4.000 | 33% | 616.400            |
| Kayseri Şeker Deposu 2 (4765 ada 7 parsel)      | 250,00   | 4.000 | 33% | 670.000            |
| Kooperatif Deposu 3 (4765 ada 7 parsel)         | 920,00   | 4.000 | 33% | 2.465.600          |
| Pancar Bölge Müdürlüğü (12674 ada 1 parsel)     | 410,00   | 5.500 | 33% | 1.510.850          |
| Pancar Merkez Satış Binası (12674 ada 1 parsel) | 1.550,00 | 5.250 | 33% | 5.452.125          |
| <b>TOPLAM DEĞERİ</b>                            |          |       |     | <b>384.203.924</b> |

| <b>HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER</b> |                        |                                    |                    |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------------|--------------------|
| Harici ve Müteferrik İşler     | Alan (m <sup>2</sup> ) | Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> ) | Toplam Değeri (TL) |
| Çamur Havuzu                   | 80.100,00              | 250                                | 20.025.000         |
| Peyzaj Alanı                   | 6.650,00               | 200                                | 1.330.000          |
| Beton Duvar                    | 8.850,00               | 600                                | 5.310.000          |
| Tel Çit                        | 5.900,00               | 200                                | 1.180.000          |
| Yeni Saha Betonu               | 23.000,00              | 450                                | 10.350.000         |
| Eski Saha Betonu               | 50.000,00              | 250                                | 12.500.000         |
| Eski Kilit Taşı                | 50.000,00              | 250                                | 12.500.000         |
| <b>TOPLAM DEĞERİ</b>           |                        |                                    | <b>63.195.000</b>  |

| <b>MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ</b> |                       |
|---------------------------------------------------|-----------------------|
| Arsa Değeri                                       | 652.755.000 TL        |
| Bina Değeri                                       | 1.722.926 TL          |
| Harici Müteferrik İşler                           | 63.195.000 TL         |
| <b>TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ</b>                   | <b>717.672.926 TL</b> |
| <b>TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ</b>          | <b>717.675.000 TL</b> |

| <b>MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM MEVCUT DEĞERİ</b> |                         |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Arsa Değeri                                                        | 2.400.270.000 TL        |
| Bina Değeri                                                        | 384.203.924 TL          |
| Harici Müteferrik İşler                                            | 63.195.000 TL           |
| <b>TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ</b>                                    | <b>2.847.668.924 TL</b> |
| <b>TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ</b>                           | <b>2.847.670.000 TL</b> |

| TAŞINMAZLARIN TOPLAM MEVCUT DEĞERİ          |                         |
|---------------------------------------------|-------------------------|
| Pazar Yaklaşımı                             | 2.698.585.000 TL        |
| Maliyet Yaklaşımı                           | 2.847.670.000 TL        |
| <b>TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ</b>          | <b>5.546.255.000 TL</b> |
| <b>TAŞINMAZLARIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ</b> | <b>5.546.255.000 TL</b> |

Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde 14.02.2022 tarih 38 sayılı karar doğrultusunda yukarıdaki tabloda belirtilmiş olan değerleme konusu taşınmazların imar planlarında ve yapılaşma koşullarında değişiklik olacağı tespit edilmiştir. Değerleme çalışmasında 14.02.2022 tarih 38 sayılı kararda belirtilmiş olan taşınmazların değeri, plan değişikliği sonrasında oluşacak olan imar lejantı ve yapılaşma yoğunluğu göz önüne alınarak değer takdiri gerçekleştirilmiştir.

14.02.2022 tarih 38 sayılı kararda değerleme konusu taşınmazlardan 4702 ada 2 parsel, 4733 ada 1 parsel, 7109 ada 5 parsel ve 7110 ada 2 parsellerin belirtilmediği tespit edilmiş olup Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde söz konusu taşınmazların plan değişikliği sınırları içerisinde yer aldığı birim yetkilisinden öğrenilmiştir. Bu doğrultuda değerleme konusu taşınmazların sanayi alanı lejantına, E= 0,16 yapılaşma yoğunluğuna sahip olacağı öğrenilmiş olup değerleme çalışmasında taşınmazların plan değişikliği sonrasındaki durumları göz önünde bulundurularak değer takdiri yapılmıştır.

### 7.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejantı ve mevcut kullanımı dikkate alınarak 4665 ada 1 parsel, 4667 ada 1 parsel, 4668 ada 1 parsel, 4672 ada 1 parsel, 4674 ada 1 parsel, 4675 ada 1 parsel, 4676 ada 1 parsel, 4677 ada 1 parsel, 4680 ada 1 parsel, 4682 ada 1 parsel, 4687 ada 1 - 2 parseller, 4688 ada 1 parsel, 4721 ada 1 parsel, 4723 ada 1 parsel, 4724 ada 1 parsel, 4725 ada 1 parsel, 4727 ada 1 parsel, 4729 ada 1 parsel, 4730 ada 1 parsel, 11253 ada 1 parsel, 12646 ada 1 parsel için "**Konut Alanı**", 4683 ada 1 parsel, 4693 ada 1 parsel, 4726 ada 1 parsel, 4869 ada 4 parsel için "**Ticaret Alanı**", 4685 ada 1 parsel için "**Kısmen Konut, Kısmen Yol ve Kısmen Park Alanı**", 4702 ada 1 parsel için "**Kısmen Sanayi ve Depolama Alanı, Kısmen Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı**", 4702 ada 2 parsel ve 7109 ada 5 parsel için "**Kısmen Sanayi Alanı, Kısmen 2. Derece Doğal Sit Alanı**", 4702 ada 4 - 6 - 7 parseller, 7109 ada 2 - 3 - 4 parseller için "**2. Derece Doğal Sit Alanı**", 4702 ada 9 parsel için "**Sanayi ve Depolama Alanı**", 4704 ada 1 parsel, 4705 ada 1 parsel, 4706 ada 1 parsel, 4707 ada 1 parsel, 4709 ada 1 parsel, 4711 ada 1 parsel, 4712 ada 1 parsel, 4714 ada 1 parsel, 4715 ada 1 parsel, 4716 ada 1 parsel, 4717 ada 1 parsel, 4719 ada 1 parsel, 4720 ada 1 parsel, 4733 ada 1 parsel için "**Kentsel Yerleşik Alan**", 4710 ada 1 parsel, 4713 ada 1 parsel için "**Kısmen Kentsel Yerleşik Alan ve Kısmen Büyük Kentsel Yeşil Alan**", 4765 ada 7 parsel için "**Turizm, Ticaret ve Konut Alanı**", 5407 ada 3 parsel için "**Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı**", 7110 ada 2 parsel için "**Sanayi Alanı**", 12674 ada 1 parsel için "**Lise Alanı**" ve 13778 ada 1 parsel için "**Ticaret Alanı**" amaçlı kullanımıdır.

### 7.7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerleme çalışmasında, değerlemeye konu taşınmazlardan 5407 ada 3 parsel, 12646 ada 4 parsel ve 13778 ada 1 parseller hisseli mülkiyete sahip olup söz konusu taşınmazların Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi hissesine düşen paylar aşağıdaki şekildedir.

5407 ada 3 parsel - Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - ½ - 86.232.500 TL

12646 ada 4 parsel (Taşınmazın hisselerinin tamamı toplandığı zaman Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi adına tam mülkiyete sahip olduğu tespit edilmiştir.) – 15.880.000 TL

13778 ada 1 parsel - Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - 17266745/53564916 - 2.649.731 TL

## 7.8 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlardan 4702 ada 1 parsel için % 18 KDV, diğer tüm taşınmazlar için % 8 KDV uygulaması yapılmıştır.

| KDV ORANLARI                                                                                                                                                           |                       |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----|
| İş Yeri Teslimlerinde                                                                                                                                                  |                       | 18% |
| Arsa/Arazi Teslimlerinde                                                                                                                                               |                       | 8%  |
| 01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI                                                                                                        |                       |     |
| Net Alanı 150 m <sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda                                                                                                                       |                       |     |
| Net Alanın 150 m <sup>2</sup> 'den Fazla Olan Kısım İçin                                                                                                               |                       | 18% |
| Net Alanın 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Olan Kısım İçin *                                                                                                              |                       | 8%  |
| Net Alanı 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Konutlarda *                                                                                                                    |                       | 8%  |
| 01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI                                                                                                         |                       |     |
| Net Alanı 150 m <sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda                                                                                                                       |                       | 18% |
| Net Alanı 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Konutlarda */**                                                                                                                 |                       |     |
| 01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda                                                                                                               |                       | 1%  |
| 01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda<br>Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte<br>Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri | 499 TL' ye kadar ise  | 1%  |
|                                                                                                                                                                        | 500 - 999 TL ise      | 8%  |
|                                                                                                                                                                        | 1.000 TL ve üzeri     | 18% |
| 01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda<br>Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte<br>Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri       | 1.000 TL'ye kadar ise | 1%  |
|                                                                                                                                                                        | 1.000-2.000 TL ise    | 8%  |
|                                                                                                                                                                        | 2.000 TL üzeri        | 18% |

\* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

\*\* Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m<sup>2</sup>'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

\*\*\* Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

## BÖLÜM 8

### ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

## Bölüm 8

### Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

#### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

#### 8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin tapu belgeleri müşteriden talep edilmiştir ancak temin edilememiştir.

4765 ada 7 parsel, 4869 ada 4 parsel ve 12674 ada 1 parseller ifrazen taksim uygulaması sonucunda 20.11.2021 tarih 48004 yevmiye numarası ile tescil edildiği öğrenilmiştir. Söz konusu taşınmazların en son malik değişikliği 20.11.2021 tarihinde gerçekleşmiş olup bu tarihten önceki alım satım işlemlerine ilişkin bilgiye ulaşılamamıştır.

12646 ada 4 parselin imar uygulaması işlemi ile 23.12.2021 tarih 61274 yevmiye numarası ile tescil edildiği öğrenilmiştir. Söz konusu taşınmazın en son malik değişikliği gerçekleşmiş olup bu tarihten önceki alım satım işlemlerine ilişkin bilgiye ulaşılamamıştır.

5407 ada 3 parsel 15.04.2021 tarihinde satış işlemine istinaden tescil edilmiş olup son taşınmazın 3 yıl içindeki alım-satım işlemlerine ait bilgiye ulaşılamamıştır.

7110 ada 2 - 3 - 4 - 5 parsellerin 04.10.2019 tarihinde 4706 sayılı yasa kapsamında hazine mallarının satış işlemine istinaden tescil edilmiş olup son taşınmazların bu tarihten önceki alım satım işlemlerine ilişkin bilgiye ulaşılamamıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 11253 ada 1 parseller üzerinde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

13778 ada 1 parselin imar uygulaması işlemi ile 13.12.2022 tarih 67331 yevmiye numarası ile tescil edildiği öğrenilmiştir. Söz konusu taşınmazın en son malik değişikliği gerçekleşmiş olup bu tarihten önceki alım satım işlemlerine ilişkin bilgiye ulaşılamamıştır.

Diğer tüm taşınmazların 3402 sayılı Kanunun Ek-1 inci maddesi uygulaması sonucunda 20.02.2020 tarih 7493 yevmiye numarası ile tescil edildiği öğrenilmiştir. Bu doğrultuda ilgili tarihten önceki alım satım bilgilerine ulaşılamamaktadır.

#### 8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 28.12.2009 tarihli "Mimari Proje" ve 04.02.2010 tarih, 1/31 no.lu "Yapı Ruhsatı", 12.04.2011 tarih, 2/10 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Değerleme konusu taşınmaz "Akaryakıt ve LPG İstasyonu ve Arsası" niteliğinde olup yasal sürecini tamamlamıştır. Ancak taşınmazın imar durumu 15.11.2018 tarihinde "Akaryakıt Alanı"ndan "Konut Alanı"na çevrilmesi sebebiyle taşınmazın mevcut kullanımı ile imar durumu arasında uyumsuzluk bulunmaktadır.

Yapılan incelemeye göre 4702 ada 1 parsel, 4733 ada 1 parsel, 4765 ada 7 parsel, 12674 ada 1 parsellerin üzerinde konumlu olan inşai yapılara yönelik incelemelerde herhangi bir yasal evraka ulaşılamamıştır. Değerleme konusu taşınmazlarda yasal evraklarına aykırı olarak inşa edilmiş imalatlar bulunduğu tespit edilmiş olup söz konusu aykırı imalatlara yönelik ruhsat alınması ve cins tashihi işleminin yenilenmesi akabinde söz konusu taşınmazların yasal süreci tamamlanacaktır.

Yapılan incelemeye göre diğer tüm taşınmazların üzerinde herhangi bir inşai yapı bulunmamakta olup mevzuat uyarınca almaları gereken herhangi bir izin ve belge bulunmamaktadır.

#### 8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

#### 8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

#### 8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlardan 4685 ada 1 parsel üzerinde akaryakıt tesisi, 4702 ada 1 parsel üzerinde fabrika tesisi, 4733 ada 1 parsel üzerinde lojmanlar, 4765 ada 7 parsel üzerinde fabrika tesisi ve 12674 ada 1 parsel üzerinde idari bina ve lojman binası bulunmaktadır.

Değerleme konusu diğer tüm taşınmazların üzerinde herhangi bir inşai yapı bulunmamakta olup taşınmazların üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

#### 8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

#### 8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

| Yaklaşım                                | TL            |
|-----------------------------------------|---------------|
| Maliyet Yaklaşımı (4702 ada 1 parsel)   | 717.675.000   |
| Pazar Yaklaşımı (Diğer Tüm Taşınmazlar) | 4.446.100.000 |

Bu değerlendirme çalışmasında satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabiliyor olması, taşınmazların yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır. Ancak pazar yaklaşımı 4702 ada 1 parselin yalnızca arsa değerinin tespiti sırasında kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan, üzerinde bina olan 4702 ada 1 parselin sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabiliyor olması dikkate alınarak "Maliyet Yaklaşımı" uygulanmıştır. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmazlardan üzerinde konumlu binalara yönelik herhangi bir yasal evrak olmamasından dolayı taşınmazlara müşteri talebi doğrultusunda bilgi amaçlı olarak "Maliyet Yaklaşımı" uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde yeterli sayıda ve nitelikte kiralık/kiralanmış emsal tespit edilmemesi nedeniyle "Gelir Yaklaşımı" uygulanmamıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, 4702 ada 1 parsel için maliyet yaklaşımıyla, diğer tüm taşınmazlar için pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

Takdir edilen değer, değerlendirme konusu taşınmazların ayrı ayrı değerlerinin toplamını ifade etmekte olup taşınmazların toplu bir şekilde satışına ilişkin olarak belirlenmemiştir.

### 8.9 Nihai Değer Takdiri

| TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ |                   |                                                           |
|-----------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------|
| Değer Tarihi                      | 30.04.2023        |                                                           |
| Pazar Değeri (KDV Hariç)          | 5.163.775.000.-TL | Beşmilyaryüzaltmışüçmilyonyediyüzyetmişbeşbin.-TL         |
| Pazar Değeri (KDV Dahil)          | 5.648.644.500.-TL | Beşmilyaraltıyüzkırksekmilyonaltıyüzkırkdörtbinbeşyüz.-TL |

\*Değerleme konusu taşınmazların Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi hissesine düşen alanlarına değer takdiri yapılmıştır.

\*\*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum pazar değeri KDV hariç 5.546.255.000 TL olarak hesaplanmıştır.

|                                                                     |                                                                   |                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Tuğçe Nur YILDIZ<br>Değerleme Uzman Yardımcısı<br>Lisans no: 411042 | Bilge SEVİLENGÜL<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>Lisans no: 402484 | Ozan KOLCUOĞLU, MRICS<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>Lisans no: 402293 |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|