



Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Gayrimenkul

13 Adet Arsa

Değerleme

Boğazlıyan / Yozgat

Raporu

2023REVB147 / 16.06.2023

Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Osman Kavuncu Caddesi 7. km Kocasinan/Kayseri

Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.'ye

Talebiniz doğrultusunda Boğazlıyan'da konumlu olan **"13 Adet Arsa"**nın toplam pazar değerine yönelik **2023REVB147** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 66.947,45 m² yüz ölçümüne sahip arsalar. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	30.04.2023		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	30.038.000.-TL	Otuzmilyonotuzsekibin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	32.441.040.-TL	Otuzikimilyondörtüyzkırkbirbinkırk.-TL	

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 protokole istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme 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.

Değerlemeye yardım eden;
Mehmet Arif KAHRAMAN

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.....	8
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	11
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	14
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	26
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	29
SWOT Analizi.....	32
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	34
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	49
Ekler	52

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 olmadığını 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

RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmazlara yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgeleri dikkate alınmıştır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda değer tarihi 30.04.2023 olacaktır.

ANA GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Yukarı Mahallesi Köyünü mevki 364 ada 109, 110, 111, 112, 113, 114 ve 115 parseller ve Yukarı Mahallesi, 557 ada 1 parsel, 558 ada 1 parsel, 559 ada 3 parsel, 561 ada 1 parsel, 562 ada 1 parsel ve 563 ada 1 parsel Boğazlıyan / Yozgat		
TAPU KAYDI	Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Yukarı Mahallesi, Köyünü mevki, 364 ada 109, 110, 111, 112, 113, 114 ve 115 parseller ve Yukarı Mahallesi, 557 ada 1 parsel, 558 ada 1 parsel, 559 ada 3 parsel, 561 ada 1 parsel, 562 ada 1 parsel ve 563 ada 1 parsel		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMLERİ	15.253,06 m ² (364 ada 109 parsel) 2.066,19 m ² (364 ada 110 parsel) 499,99 m ² (364 ada 111 parsel) 568,18 m ² (364 ada 112 parsel) 1.488,43 m ² (364 ada 113 parsel) 6.139,09 m ² (364 ada 114 parsel) 17.474,41 m ² (364 ada 115 parsel) 4.175,60 m ² (557 ada 1 parsel) 3.795,68 m ² (558 ada 1 parsel) 2.792,71 m ² (559 ada 3 parsel) 5.776,56 m ² (561 ada 1 parsel) 3.531,72 m ² (562 ada 1 parsel) 3.385,83 m ² (563 ada 1 parsel)		
İMAR DURUMU (364 ADA 109 ve 115 PARSELLER)	Lejant: Konut Alanı	E: 1,50	Yençok: 15,50 m
İMAR DURUMU (364 ADA 113 PARSEL)	Lejant: Kültürel Tesis Alanı		

İMAR DURUMU (364 ADA 110 ve 111 PARSELLER)	Lejant: İlköğretim Tesis Alanı
İMAR DURUMU (364 ADA 112 PARSEL)	Lejant: Park Alanı
İMAR DURUMU (364 ADA 114 PARSEL)	Lejant: Ortaöğretim ve Terminal Alanı
İMAR DURUMU (557 ADA 1 PARSEL, 558 ADA 1 PARSEL, 559 ADA 3 PARSEL, 561 ADA 1 PARSEL, 562 ADA 1 PARSEL ve 563 ADA 1 PARSEL)	Lejant: Konut Alanı TAKS: 0,35 KAKS: 0,70 2 Kat İzinli
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	364 ada 109 ve 115 parseller, 557 ada 1 parsel, 558 ada 1 parsel, 559 ada 3 parsel, 561 ada 1 parsel, 562 ada 1 parsel, 563 ada 1 parsel: Konut Alanı 364 ada 15 ve 113 parseller: Kültürel Tesis Alanı 364 ada 110 ve 111 parseller: İlköğretim Tesis Alanı 364 ada 112 parsel: Park Alanı 364 ada 114 parsel: Ortaöğretim ve Terminal Alanı
FİNANSAL GÖSTERGELER	
ARSA BİRİM DEĞERLERİ	630 TL/m² (364 ada 109 parsel) 300 TL/m² (364 ada 110 parsel) 325 TL/m² (364 ada 111 parsel) 215 TL/m² (364 ada 112 parsel) 220 TL/m² (364 ada 113 parsel) 170 TL/m² (364 ada 114 parsel) 470 TL/m² (364 ada 115 parsel) 425 TL/m² (557 ada 1 parsel) 425 TL/m² (558 ada 1 parsel) 425 TL/m² (559 ada 3 parsel) 420 TL/m² (561 ada 1 parsel) 425 TL/m² (562 ada 1 parsel) 425 TL/m² (563 ada 1 parsel)
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	16.06.2023
DEĞER TARİHİ	30.04.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	30.038.000.-TL

PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)

32.441.040.-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 A.Ş. için şirketimiz tarafından 16.06.2023 tarihinde, 2023REVB147 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Yukarı Mahallesi, Köyünü mevki, 364 ada 109, 110, 111, 112, 113, 114 ve 115 parseller ve Yukarı Mahallesi, 557 ada 1 parsel, 558 ada 1 parsel, 559 ada 3 parsel, 561 ada 1 parsel, 562 ada 1 parsel ve 563 ada 1 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2023 tarihli toplam 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.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme 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) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Mehmet Arif KAHRAMAN (Lisans No: 922227) yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 18.04.2023 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 A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 995 no.lu ve 11.04.2023 tarihli dayanak sözleşmesi ve 29.05.2023 ek protokol hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 995 no.lu ve 11.04.2023 tarihli dayanak sözleşmesi ve 29.05.2023 ek protokol kapsamında; Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Yukarı Mahallesi, Köyünü mevki, 364 ada 109, 110, 111, 112, 113, 114 ve 115 parseller ve Yukarı Mahallesi, 557 ada 1 parsel, 558 ada 1 parsel, 559 ada 3 parsel, 561 ada 1 parsel, 562 ada 1 parsel ve 563 ada 1 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2023 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında, müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgeleri dikkate alınmış olup 30.04.2023 tarihli değer takdirinde bulunulmuştur.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporları aşağıda yer almaktadır;

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	30.04.2022	2022REVB152	Tuçe Nur YILDIZ Bilge SEVİLENGÜL Ozan KOLCUOĞLU	18.981.000*

* Söz konusu değere 364 ada 11 ve 15 no.lu parseller de dahildir.

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 değerlendirme 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 değerlendirilmesi" 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

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Osman Kavuncu Cad. 7. km. Kocasinan/Kayseri adresinde faaliyet gösteren Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

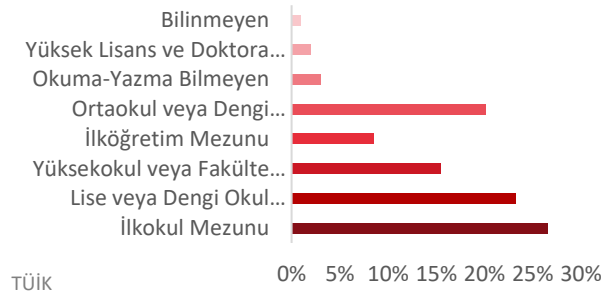
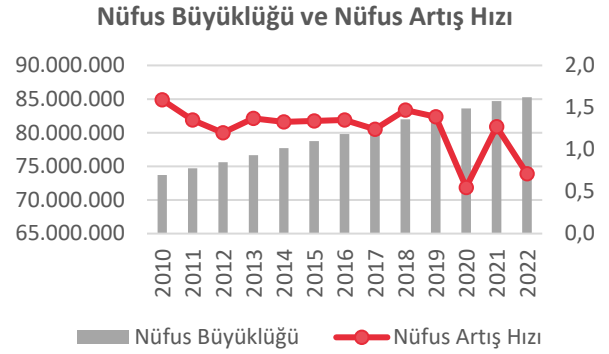
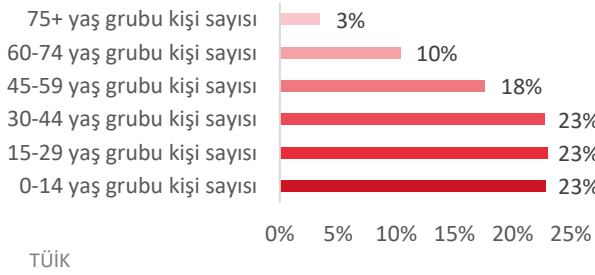
Demografik ve Ekonomik Veriler

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.

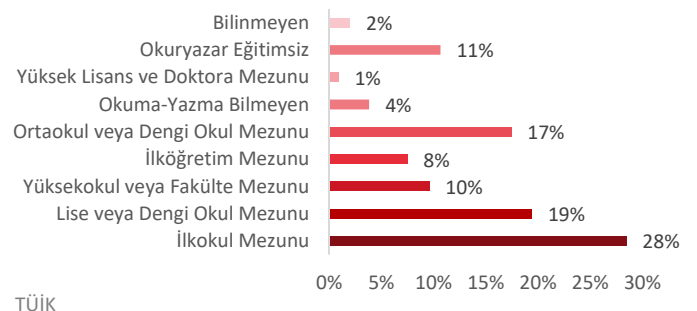
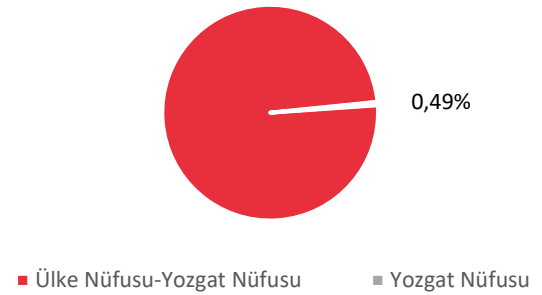
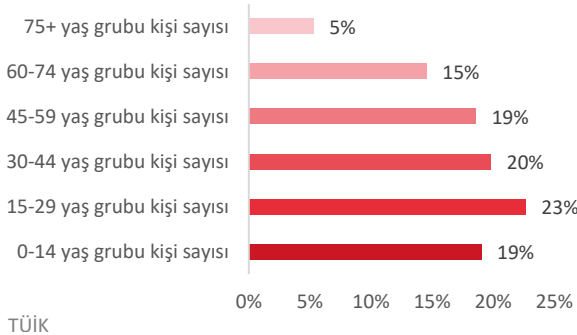
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Yozgat

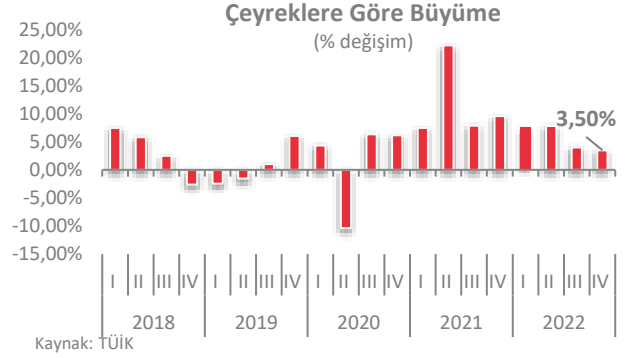
2022 yılında, Türkiye nüfusunun %0,49'unun ikamet ettiği Yozgat, 418.442 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 47. ili olmuştur. Yozgat nüfusu, 2022 yılında yaklaşık binde 0,14 oranında düşüş göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,10 olduğu görülmüştür.

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

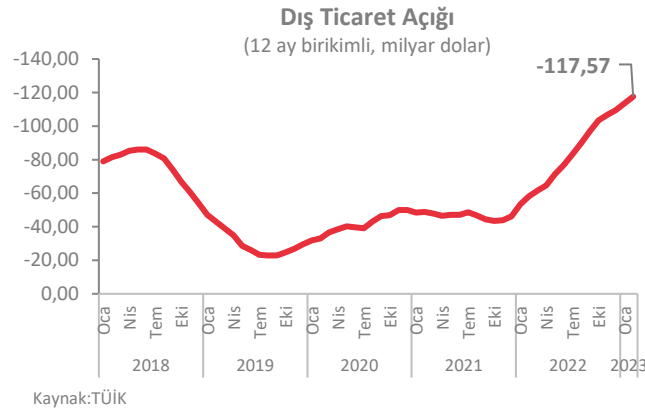


2.2 Ekonomik Veriler¹

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.

¹ 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	Yozgat			
İlçesi	Boğazlıyan			
Mahallesi	Yukarı			
Köyü	-			
Sokağı	-			
Mevki	Köyünü			
Ada No	364			
Parsel No	109	110	111	112
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa			
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	15.253,06 m ²	2.066,19 m ²	499,99 m ²	568,18 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam			

İli	Yozgat		
İlçesi	Boğazlıyan		
Mahallesi	Yukarı		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	Köyünü		
Ada No	364		
Parsel No	113	114	115
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa		
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	1.488,43 m ²	6.139,09 m ²	17.474,41 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam		

İli	Yozgat		
İlçesi	Boğazlıyan		
Mahallesi	Yukarı		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	-		
Ada No	557	558	559
Parsel No	1	1	3
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa		
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	4.175,60 m ²	3.795,68 m ²	2.792,71 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam		

İli	Yozgat		
İlçesi	Boğazlıyan		
Mahallesi	Yukarı		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	-		
Ada No	561	562	563
Parsel No	1	1	1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa		
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	5.776,56 m ²	3.531,72 m ²	3.385,83 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam		

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkullerin 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 tarih, saat 10.50 ile 10.56 aralığında alınan TAKBİS belgelerine göre 364 ada 114 parsel üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmakta olup değerlendirme konusu diğer taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

364 ada 114 parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Maddesine göre belirtme. (Malik/Lehtar: Boğazlıyan Belediyesi) (26.10.2021 tarih ve 11094 yevmiye no)

* 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. madde şerhi işlenen gayrimenkulün bir kısmının veya tamamının kanunlaşacağı anlamına gelir. 7. madde şerhi olan gayrimenkullerin tapu sicil müdürlüklerinde satışlarına engel olacak herhangi bir durum yoktur. Ancak alıcıya bu şerhin varlığı konusunda bilgi verilmesi gerekir.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullerden 364 ada 114 parsel üzerinde "2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Maddesine göre belirtme" beyanı bulunmakta olup takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır. Diğer parseller üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

26.04.2023 tarih, saat 10.50 ile 10.56 aralığında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden alınan TAKBİS belgelerine göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

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, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, genellikle ayırık nizamlı E: 0,70 ve E: 1,50 konut alanları ve okul alanları, park ve kültürel tesis alanları bulunmaktadır.

Boğazlıyan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 18.04.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Boğazlıyan Revizyon Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 04.02.2012

364 ada 109 ve 115 parsel;

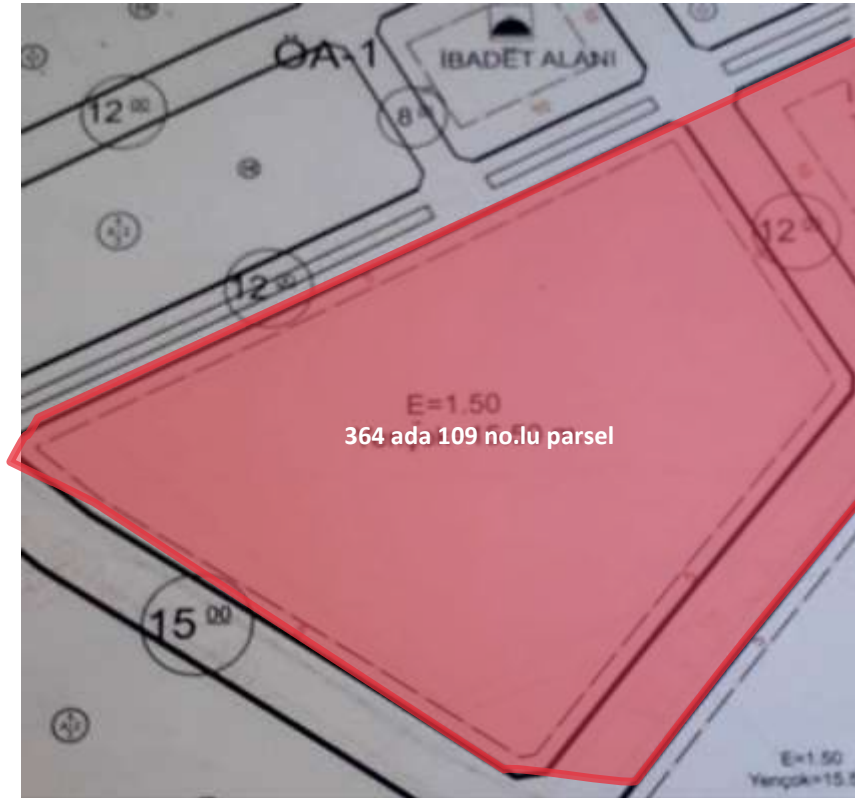
Lejandı: Konut Alanı

Yapılaşma koşulları;

- Emsal: 1,50,
- Y_{ençok}: 15,50'dir.

* Söz konusu taşınmazlardan 364 ada 109 parselin yaklaşık 2.000 m² yola terki olmakla birlikte yaklaşık 2.000 m²'si de "İlköğretim Tesis Alanı" içerisinde kalmaktadır.

** Söz konusu taşınmazlardan 364 ada 115 parselin yaklaşık 2.000 m² yola terki olmakla birlikte yaklaşık 8.000 m²'si de "Ortaöğretim Alanı" içerisinde kalmaktadır.





364 ada 113 parsel;

Lejandı: Kültürel Tesis Alanı

Yapılaşma koşulları; -

* Söz konusu taşınmazlardan 364 ada, 113 parselin yaklaşık 400 m² park alanında bulunmaktadır.



364 ada 110 ve 111 parsel;

Lejandı: İlköğretim Tesisi Alanı

Yapılaşma koşulları; -



364 ada 112 parsel;

Lejandı: Park Alanı

Yapılaşma koşulları; -

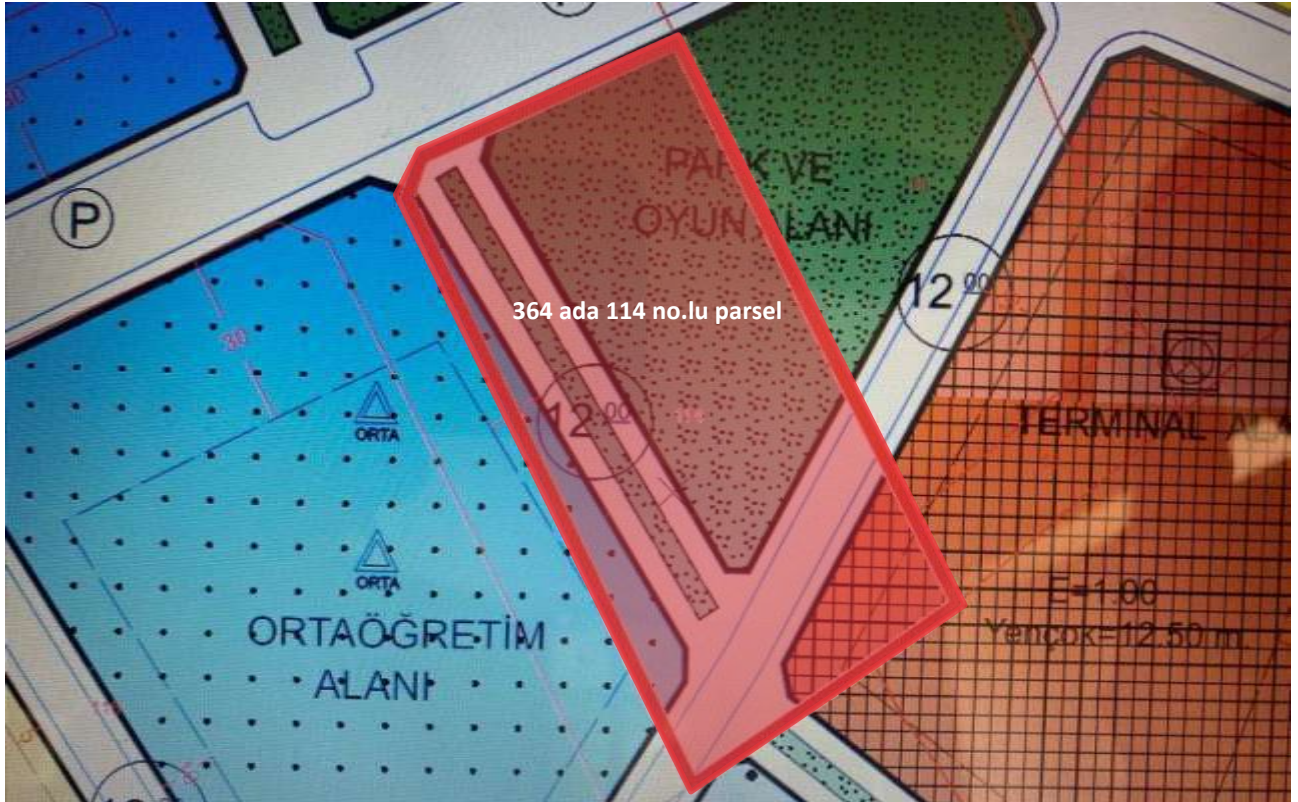


364 ada 114 parsel;

Lejandı: Ortaöğretim ve Terminal Alanı

Yapılaşma koşulları; -

* Söz konusu taşınmazın yaklaşık 4.000 m²'si parka ve yola terki bulunmaktadır.

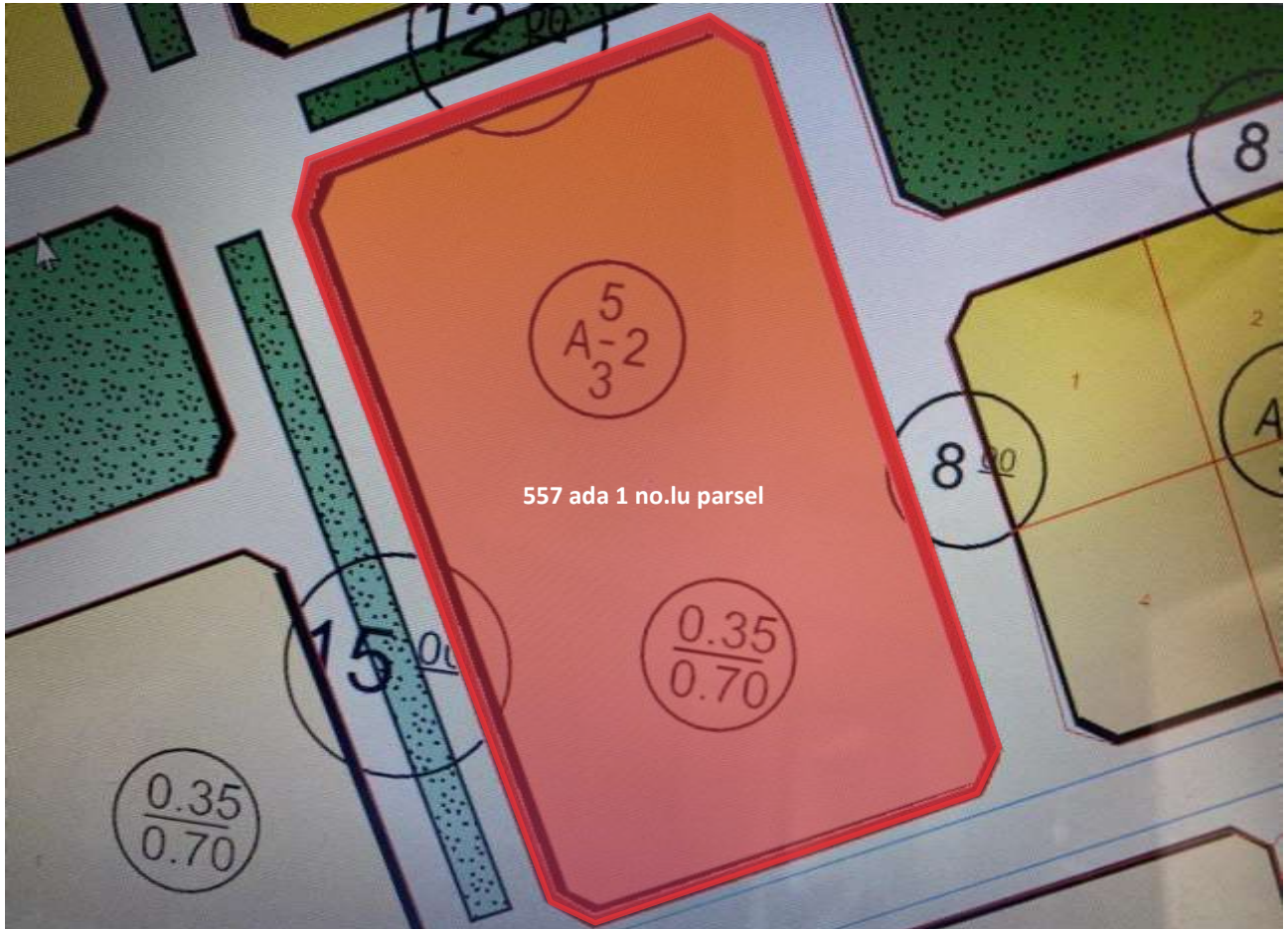


557 ada 1 parsel, 558 ada 1 parsel, 559 ada 3 parsel, 561 ada 1 parsel, 562 ada 1 parsel ve 563 ada 1 parsel;

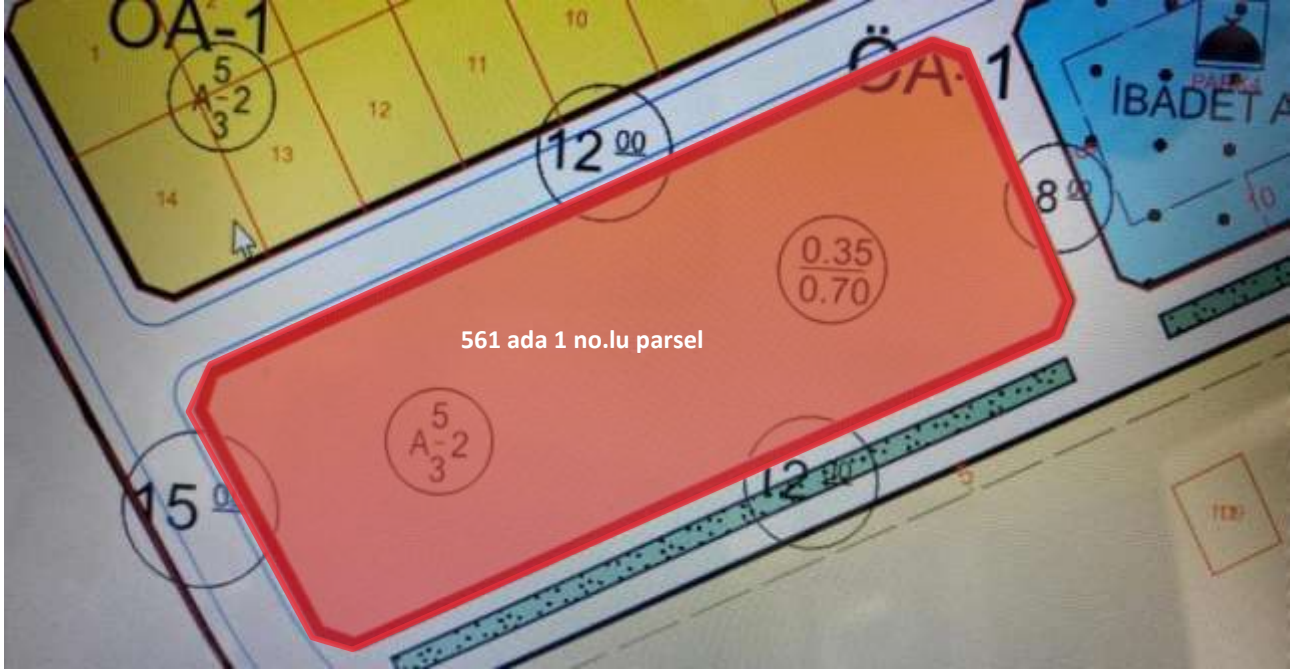
Lejandı: Konut Alanı

Yapılaşma koşulları;

- Ayrık Nizam,
- TAKS: 0,35,
- KAKS: 0,70,
- 2 kat izinli,
- Çekme mesafeleri; önden 5 'er m, arka ve yan cephelerden 3'er m'dir.









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

Belediyeden alınan bilgiye göre konu taşınmazlara ait son üç yıllık dönemde gerçekleşen imar durumu değişikliği bulunmamaktadır.

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

Boğazlıyan Belediyesi'nde 18.04.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazlara ait herhangi bir onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır. Parseller mevcutta boş durumdadır. Değerleme konusu parsellerden 364 ada 109, 113, 114 ve 115 parseller brüt parseller olup terkleri bulunmaktadır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir. Parselin üzerine yeni yapı yapılması durumunda tabi olacaktır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller "Arsa" vasfında olup taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller "Arsa" vasfında olup taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Değerleme konusu parsellerden 364 ada 109, 113, 114 ve 115 parseller brüt parsel olup terkleri bulunmaktadır.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller "Arsa" vasıflı olduğu ve üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmadığı için 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 gayrimenkule yönelik olarak tapu kayıtlarında ve belediye arşiv dosyasında yapılmış herhangi bir sözleşme kaydı bulunmamaktadır.

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 değerlendirme 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: Yukarı Mahallesi, Köyünü Mevki, 364 ada 109, 110, 111, 112, 113, 114 ve 115 parseller ve Yukarı Mahallesi, 557 ada 1 parsel, 558 ada 1 parsel, 559 ada 3 parsel, 561 ada 1 parsel, 562 ada 1 parsel ve 563 ada 1 parsel Boğazlıyan / Yozgat

Taşınmazların konumlu olduğu Yukarı Mahallesi'nin geçim kaynağı tarımsal faaliyetlerden sağlanmakta olup bölgede geniş çaplı tarım alanları bulunmaktadır. Konu taşınmazların yakın çevresinde herhangi bir yapılaşma bulunmayıp edinilen bilgiler doğrultusunda yeni bir konut, ticaret vb. projeler bulunmamaktadır.

Taşınmazlar konum olarak Boğazlıyan İlçe Merkezi'nin dış çeperinde yer almakta olup taşınmazlara ulaşım Yozgat-Kayseri Yolu üzerinden tali yoldan sağlanmaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde; genelde tarım arazileri, boş arsalar ve müstakil konutlar bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Yozgat-Kayseri Yolu	500 m
Boğazlıyan İlçe Merkezi	3,00 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 taşınmazlar, Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Yukarı Mahallesi, Köyünü mevki, 364 ada 109, 110, 111, 112, 113, 114 ve 115 parseller ve Yukarı Mahallesi, 557 ada 1 parsel, 558 ada 1 parsel, 559 ada 3 parsel, 561 ada 1 parsel, 562 ada 1 parsel ve 563 ada 1 parsellerdir.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Söz konusu taşınmazlar üzerinde mevsimlik işçilerin geçici çadır alanları bulunmaktadır. Bölge tamamen tarım alanlarından oluşmakta olup parsellerin sınırlarını belirleyici herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların imar yolları çalışması tamamlanmamış olup altyapı eksiklikleri bulunmaktadır. Konu taşınmazlardan Kayseri-Yozgat Yolu'na direk cepheli parsel bulunmamakta olup en yakın parsel yaklaşık 300 m mesafede yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 364 ada 109 parsel 15.253,06 m² yüz ölçümüne sahip olup topografik olarak hafif eğimli ve geometrik olarak çokgen şekle; 364 ada 110 parsel 2.066,19 m² yüz ölçümüne sahip olup topografik olarak hafif eğimli ve geometrik olarak dörtgen şekle; 364 ada 111 parsel 499,99 m² yüz ölçümüne sahip olup topografik olarak hafif eğimli geometrik olarak dörtgen şekle; 364 ada 112 parsel 568,18 m² yüz ölçümüne sahip olup topografik olarak hafif eğimli geometrik olarak çokgen şekle; 364 ada 113 parsel 1.488,43 m² yüz ölçümüne sahip olup topografik olarak hafif eğimli geometrik olarak çokgen şekle; 364 ada 114 parsel 6.139,09 m² yüz ölçümüne sahip olup topografik olarak hafif eğimli geometrik olarak dörtgen şekle; 364 ada 115 parsel 17.474,41 m² yüz ölçümüne sahip olup topografik olarak hafif eğimli geometrik olarak çokgen şekle; 557 ada 1 parsel 4.175,60 m² yüz ölçümüne sahip olup topografik olarak hafif eğimli ve geometrik olarak dikdörtgen şekle; 558 ada 1 parsel 3.795,68 m² yüz ölçümüne sahip olup topografik olarak hafif eğimli ve geometrik olarak dikdörtgen şekle; 559 ada 3 parsel 2.792,71 m² yüz ölçümüne sahip olup topografik olarak hafif eğimli ve geometrik olarak dikdörtgen şekle; 561 ada 1 parsel 5.776,56 m² yüz ölçümüne sahip olup topografik olarak hafif eğimli ve geometrik olarak dikdörtgen şekle; 562 ada 1 parsel 3.531,72 m² yüz ölçümüne sahip olup topografik olarak hafif eğimli ve geometrik olarak dikdörtgen şekle ve 563 ada 1 parsel 3.385,83 m² yüz ölçümüne sahip olup topografik olarak hafif eğimli ve geometrik olarak dikdörtgen şekle sahiptir.

Söz konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge Boğazlıyan ilçe merkezinin dış çeperinde yer alıp bölge yakın çevresi tamamen tarımsal alanlardan oluşmaktadır.



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

Konu taşınmazlar “Arsa” vasıflı olup üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Konu taşınmazlar “Arsa” vasıflı olup üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Konu taşınmazlar “Arsa” vasıflı olup üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazlar Boğazlıyan ilçe merkezine yaklaşık 3 km mesafededir.

- ZAYIF YANLAR

- Taşınmazların konumlu olduğu bölgede tarımsal faaliyet sürdürülmektedir.
- Taşınmazların konumlu olduğu bölgede altyapı bulunmamakta olup konut yoğunluğu çok düşük seviyelerdedir.
- Konu taşınmazlardan 364 ada 109, 114 ve 115 no'lu parseller brüt parseller olup terkleri bulunmaktadır.
- Konu taşınmazlardan 364 ada 112 parsel "Park Alanı" lejantında kalmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge Boğazlıyan-Sarıkaya Yolu'na yakın olması sebebi ile tercih edilen bir bölgedir.

✗ TEHDİTLER

- Taşınmazların konumlu olduğu bölgede alıcı kitlesi merkeze uzaklık vb. sebeplerden ötürü kısıtlıdır.
- Mart 2020'de pandemi ilan edilen COVID-19 salgınının güncel durumda etkileri azalmış olmakla birlikte Dünya Sağlık Örgütü pandemi sürecini henüz sonlandırmamıştır.
- Konu taşınmazlara ait takyidat belgelerini müşteri tarafından tarafımıza iletilmiştir.

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 değerlemede 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 yansıtmaması 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, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı”; 364 ada 109 ve 115 no.lu, 557 ada 1 no.lu, 558 ada 1 no.lu, 559 ada 3 no.lu, 561 ada 1 no.lu, 562 ada 1 no.lu ve 563 ada 1 no.lu gayrimenkullerin “Konut Alanı” lejandına sahip olmasından dolayı çevresinde yer alan konut satış geliri dikkate alınarak bu parseller için bir “Gelir Yaklaşımı” yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akışı yöntemi uygulanmış olup diğer parseller için uygulanmamıştır. Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebi ile “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmamıştır.

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

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL) (TL/m ²)		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Bölge Halkı -	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Yukarı Mahalle'de konumlandır.	Konut	E: 0,70 (2 Kat İzinli)	Satılmış (Yaklaşık 1 yıl önce)	1.000	275.000	275	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Kısmen daha dezavantajlı konumdur. * Daha dezavantajlı yapılaşma koşullarına sahiptir.
2	Sahibinden -	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Yukarı Mahalle'de konumlandır.	Konut	E: 0,70 (2 Kat İzinli)	Satılmış (Yaklaşık 2 ay önce)	1.500	750.000	500	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Kısmen daha dezavantajlı konumdur. * Daha dezavantajlı yapılaşma koşullarına sahiptir.
3	Sahibinden -	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Yukarı Mahalle'de konumlandır.	Konut	E: 1,50 (3 Kat İzinli)	Satılmış (Yaklaşık 6 ay önce)	4.000	2.800.000	700	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha avantajlı konumdur. * Benzer yapılaşma koşullarına sahiptir.
4	Ekin Group Gayrimenkul 0538 504 87 89	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Aşağı Mahallesi'nde konumlandır.	Konut	E: 1,20 (3 Kat İzinli)	Satılık (1 aydır)	412	480.000	1.165	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha avantajlı konumdur. * Daha dezavantajlı yapılaşma koşullarına sahiptir. * Pazarlık payı mevcuttur.
5	Sahibinden -	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Aşağı Mahallesi Yenifakılı Caddesine konumlandır.	Konut	E: 1,05 (3 Kat İzinli)	Satılık (1 aydır)	447	447.000	1.000	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha avantajlı konumdur. * Cadde cephelidir. * Boğazlıyan ilçe merkezine daha yakın konumdur. * Daha dezavantajlı yapılaşma koşullarına sahiptir. * Pazarlık payı mevcuttur.

***Emsal karşılaştırmasında 364 ada 109 parsel baz alınmıştır.**

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge Boğazlıyan ilçe merkezinin dış çeperinde yer almaktadır. Bölge konut yoğunluğu anlamında düşük seviyelerde yer alıp, bölgede tarımsal faaliyetler yürütülmektedir. Konu taşınmazlar için görüş alındığında taşınmazların bulunduğu bölgenin ilçe merkezinin çok dışında yer aldığı, bölgede halen tarımsal faaliyetlerin devam ettiği, altyapı olanaklarının kısıtlı olduğu vb. sebeplerden ötürü 2 kat izinli taşınmazların değer tarihi itibarıyla net m² birim değeri 415-440 TL/m² aralığında, Emsal: 1,50 olan konut alanlarının ise değer tarihi itibarıyla net m²

birim değeri 800-900 TL/m² aralığında alıcı bulabileceği bilgisi edinilmiştir. “Park Alanı”, “İlköğretim Tesis Alanı”, “Ortaöğretim Tesis Alanı”, “Terminal Alanı” ve “Kültürel Tesis Alanı” gibi imarlı arsaların yüz ölçümü, konumu, arazi yapısı, yola cephesi olup olmaması vb. özellikler dikkate alınarak değer tarihi itibarıyla m² birim değerinin 170-325 TL/m² birim fiyat üzerinden satışa konu olabileceği bilgisi edinilmiştir.

Konut Emsalleri / Satılık

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme	
						(TL)	(TL/m²)		
1	Sahibinden -	Değerleme taşınmazlara konumda, Mahallesi'nde üzerinde konumludur.	konusu yakın Yukarı sokak	Konut	Satılmış (Yaklaşık 3 ay önce)	150	1.500.000	7.000	* Daha avantajlı konumdadır. * 3+1 dairedir. * 1. katta konumludur. * 5 yıllık binada konumludur.
2	Sahibinden -	Değerleme taşınmazlara konumda, Mahalesii'nde üzerinde konumludur.	konusu yakın Yukarı sokak	Konut	Satılık (1 aydır)	150	1.290.000	8.600	* Benzer konumdadır. * 3+1 dairedir. * 2. katta konumludur. * 3 yıllık binada konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Sahibinden 0538 489 36 66	Değerleme taşınmazlara konumda, Kemal Bey Mahallesi'nde konumludur.	konusu yakın Kaymakam Mahallesi'nde	Konut	Satılık (1 aydır)	123	1.100.000	8.943	* Daha avantajlı konumdadır. * 3+1 dairedir. * 1. katta konumludur. * 10-15 yıllık binada konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Yarol Emlak 0544 214 14 16	Değerleme taşınmazlara konumda, Kemal Bey Mahallesi'nde konumludur.	konusu yakın Kaymakam Mahallesi'nde	Konut	Satılık (1 haftadır)	140	1.300.000	9.285	* Daha avantajlı konumdadır. * 3+1 dairedir. * 1. katta konumludur. * 5 yıllık binada konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Bölgede yapılan satışlar incelendiğinde değerleme konusu taşınmazlar üzerinde geliştirilmesi muhtemel projede konumlu olacak konutlara emsal teşkil edebilecek gayrimenkuller tespit edilmiş ve bölgede satış yapan emlak ofisi ve mülk sahipleriyle görüşülmüştür. Bölgedeki konut satışlarında bulunduğu binanın durumu ve yaşı, kullanım alanı, konumu gibi etkenler etkilidir. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu cadde veya sokağın durumu, kapalı alanı, konumu ve cephesi vb. özellikleri dikkate alındığında yeni konut yapılması durumunda değerleme tarihi itibarıyla yeniden inşa edilmesi durumunda konut m² birim fiyatlarının 9.500-10.000 TL/m² aralığında olabileceği değerlendirilmiştir.

Emsal Krokisi / Arsa



Emsal Krokisi / Konut



Arsa;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	275	500	700	1.165	1.000
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	100%	15%	55%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	5%	5%	10%	-12%	-12%
	Yapılaşma Hakkı	90%	90%	0%	15%	30%
	Yüz Ölçümü	-25%	-22%	-20%	-30%	-30%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		935	995	977	808	836

Değerleme konusu taşınmazlardan 364 ada 109 no.lu parsel baz alınmıştır. Karşılaştırma tablosunda taşınmazın net arsa değeri aralıklarıdır.

✓ **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; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERLERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
364 ada 109 parsel	15.253,06	630	9.609.000
364 ada 110 parsel	2.066,19	300	620.000
364 ada 111 parsel	499,99	325	162.000
364 ada 112 parsel	568,18	215	122.000
364 ada 113 parsel	1.488,43	220	327.000
364 ada 114 parsel	6.139,09	170	1.044.000
364 ada 115 parsel	17.474,41	470	8.213.000
557 ada 1 parsel	4.175,60	425	1.775.000
558 ada 1 parsel	3.795,68	425	1.613.000
559 ada 3 parsel	2.792,71	425	1.187.000
561 ada 1 parsel	5.776,56	420	2.426.000
562 ada 1 parsel	3.531,72	425	1.501.000
563 ada 1 parsel	3.385,83	425	1.439.000
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ			30.038.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazlar için satış emsal araştırması verileri ile gelir indirgeme yaklaşım yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlemesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlemesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

Bu değerleme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların üzerinde konut projeksiyonu geliştirilmiştir. Aşağıda yer alan varsayımların herhangi birinin değişmesi durumunda bulunacak değerlerin farklı olacağı muhakkaktır.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirmek için kullanılan indirgeme oranının hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtması gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

364 ada 109 ve 115 parseller;

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 5 yıllık TL bazlı tahvilin son 5 yıllık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %17,32

Risk primi: %6,18

İndirgeme oranı: %23,5 olarak hesaplanmıştır.

557 ada 1 parsel, 558 ada 1 parsel, 559 ada 3 parsel, 561 ada 1 parsel, 562 ada 1 parsel, 563 ada 1 parsel;

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 2 yıllık TL bazlı tahvilin son 5 yıllık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %17,21

Risk primi: %6,29

İndirgeme oranı: %23,5 olarak hesaplanmıştır.

Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Bu değerlendirme çalışması için bölgede yapılan araştırmalarda,

-10.000 m² yüz ölçümüne sahip benzer imar durumuna sahip arsadan elde edilecek hasılatlardan arsa sahibi %6 pay alacak şekilde olabileceği düşünülmektedir.

-5.000 m² yüz ölçümüne sahip benzer imar durumuna sahip arsadan elde edilecek hasılatlardan arsa sahibi %8 pay alacak şekilde olabileceği düşünülmektedir.

364 ada 109 ve 115 parseller;

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri

- Söz konusu proje alanında 40.684,78 m² kapalı alanlı konut alanı inşa edileceği öngörülmüştür.
- Sektörel piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Arsa alım bedeli projeksiyonlara dâhil edilmemiştir.
- İnşaatin ikinci yılda tamamlanacağı, inşaatın başlamasıyla satışların başlayacağı öngörülmüştür.
- Konut alanlarında ilk yıl satış birim fiyatı 9.750 TL/m² olarak öngörülmüştür.
- 5 yıl vadeli TL tahvilinin son 5 yıllık ortalama getirisi olan %17,32 risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiş olup risk priminin eklenmesi ile indirgeme oranı %23,5 olarak hesaplanmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir.
- Yapı maliyetinin %7'si altyapı maliyeti, %1,5'u çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri ve bu maliyetler de dahil olmak üzere toplam inşaat maliyetinin %7'si proje genel giderleri olarak alınmıştır.
- Pazarlama gideri toplam gelirlerin %2'si olarak alınmıştır.
- Artış oranları için TCMB tarafından yayımlanan Piyasa Katılımcıları Anketi dikkate alınmış olup oranlar aşağıda yer almaktadır.
- Parseller üzerinde bulunan 11.863 m² terk yapıldıktan sonraki net alan üzerinden proje geliştirilmiştir.

Artış Oranları	
Fiyat Artış Oranı (1. Yıl)	31,00%
Fiyat Artış Oranı (2. Yıl)	17,50%
Fiyat Artış Oranı (3. Yıl)	14,50%
Fiyat Artış Oranı (4. Yıl)	11,50%

- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Arsa sahibine, gelirler üzerinden %6'lık bir pay verileceği öngörülmüştür.

Ada/Parsel No	364 ada 109 ve 115 no.lu parseller
İmar Durumu	Konut Alanı
Emsale Konu Parsel Alanı (m²)	20.863,99

TAKS	0,30
Emsal / KAKS	1,50

Toplam Taban Alanı (m ²)	6.259,20
Emsale Dahil Alanı (m ²)	31.295,99
Emsal Harici Katsayısı	30%
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	40.684,78

Toplam İnşaat Alanı (m ²)	40.684,78
Konut Alanı (m ²)	40.684,78

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Konut Fonksiyonu	40.684,78	7.500	305.135.854
Ortak Alan	1.260,00	2.500	3.150.000
Otopark Alanı	4.200,00	2.500	10.500.000
Toplam	46.144,78		318.785.854

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	318.785.854
Altyapı Maliyeti	22.315.010
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	4.781.788
Proje Genel Giderleri	24.211.786
Toplam (TL)	370.094.437

Maliyetin Yıllara Dağılımı			
Yıllar	30.04.2023	30.04.2024	30.04.2025
Oran	0%	40%	60%
Maliyet (TL)	0	148.037.775	222.056.662

Konut Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL)	9.850,00

Proje Nakit Akışı (TL)					
Yıllar	30.04.2023	30.04.2024	30.04.2025	30.04.2026	30.04.2027
Konut Fonksiyonu					
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	40.684,78	40.684,78	40.684,78	40.684,78	40.684,78
Satış Oranı (%)	0,00%	20,00%	30,00%	30,00%	20,00%
Satılan Alan (m ²)	-	8.136,96	12.205,43	12.205,43	8.136,96
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		9.850,00	12.903,50	15.161,61	17.360,05
Toplam Konut Gelirleri	0	80.149.018	157.492.820	185.054.063	141.257.935
Proje Toplam Gelirleri	0	80.149.018	157.492.820	185.054.063	141.257.935
İnşaat Maliyeti	0	148.037.775	222.056.662	0	0
Pazarlama Gideri	0	1.602.980	3.149.856	3.701.081	2.825.159
Net Nakit Akışları	0	-69.491.738	-67.713.699	181.352.982	138.432.776

Değerleme Tablosu-Proje			
Risksiz Getiri Oranı	17,32%	17,32%	17,32%
Risk Primi	5,68%	6,18%	6,68%
İndirgeme Oranı	23,00%	23,50%	24,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	56.650.071	55.088.346	53.558.874
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	56.650.000	55.090.000	53.560.000

Arsa Sahibi	6%
Müteahhit	94%

Arsa Değeri (TL)	19.220.000
Birim Arsa Değeri (TL/m²)	921
Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m²)	900

557 ada 1 parsel, 558 ada 1 parsel, 559 ada 3 parsel, 561 ada 1 parsel, 562 ada 1 parsel, 563 ada 1 parsel;

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri**

- Söz konusu proje alanında 21.346,87 m² kapalı alanlı konut alanı inşa edileceği öngörülmüştür.
- Sektörel piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Arsa alım bedeli projeksiyonlara dâhil edilmemiştir.
- İnşaatin ikinci yılda tamamlanacağı, inşaatın başlamasıyla satışların başlayacağı öngörülmüştür.
- Konut alanlarında ilk yıl satış birim fiyatı 9.850 TL/m² olarak öngörülmüştür.
- 2 yıl vadeli TL tahvilinin son 5 yıllık ortalama getirisi olan %17,21 risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiş olup risk priminin eklenmesi ile indirgeme oranı %23,5 olarak hesaplanmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir.
- Yapı maliyetinin %7'si altyapı maliyeti, %1,5'u çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri ve bu maliyetler de dahil olmak üzere toplam inşaat maliyetinin %7'si proje genel giderleri olarak alınmıştır.
- Pazarlama gideri toplam gelirlerin %2'si olarak alınmıştır.
- Artış oranları için TCMB tarafından yayımlanan Piyasa Katılımcıları Anketi dikkate alınmış olup oranlar aşağıda yer almaktadır.

Artış Oranları	
Fiyat Artış Oranı (1. Yıl)	31,00%
Fiyat Artış Oranı (2. Yıl)	17,50%
Fiyat Artış Oranı (3. Yıl)	14,50%
Fiyat Artış Oranı (4. Yıl)	11,50%

- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Arsa sahibine, gelirler üzerinden %6'lık bir pay verileceği öngörülmüştür.

Ada/Parsel No	557 ada 1 parsel, 558 ada 1 parsel, 559 ada 3 parsel, 561 ada 1 parsel, 562 ada 1 parsel, 563 ada 1 parsel
İmar Durumu	Konut Alanı
Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	23.458,10
TAKS	0,35
Emsal / KAKS	0,70
Toplam Taban Alanı (m ²)	8.210,34
Emsale Dahil Alanı (m ²)	16.420,67
Emsal Harici Katsayısı	30%
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	21.346,87
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	21.346,87
Konut Alanı (m ²)	21.346,87

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Konut Fonksiyonu	21.346,87	7.500	160.101.533
Ortak Alan	650,00	2.500	1.625.000
Otopark Alanı	2.170,00	2.500	5.425.000
Toplam	24.166,87		167.151.533

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	167.151.533
Altyapı Maliyeti	11.700.607
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	2.507.273
Proje Genel Giderleri	12.695.159
Toplam (TL)	194.054.572

Maliyetin Yıllara Dağılımı		
Yıllar	30.04.2022	30.04.2023
Oran	0%	100%
Maliyet (TL)	0	194.054.572

Konut Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL)	9.850,00

Proje Nakit Akışı (TL)			
Yıllar	30.04.2023	30.04.2024	30.04.2025
Konut Fonksiyonu			
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	21.346,87	21.346,87	21.346,87
Satış Oranı (%)	0,00%	40,00%	60,00%
Satılan Alan (m ²)	-	8.538,75	12.808,12
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		9.850,00	12.903,50
Toplam Konut Gelirleri	0	84.106.672	165.269.610
Proje Toplam Gelirleri	0	84.106.672	165.269.610
İnşaat Maliyeti	0	194.054.572	0
Pazarlama Gideri	0	1.682.133	3.305.392
Net Nakit Akışları	0	-111.630.033	161.964.218

Değerleme Tablosu-Proje			
Risksiz Getiri Oranı	17,21%	17,21%	17,21%
Risk Primi	5,79%	6,29%	6,79%
İndirgeme Oranı	23,00%	23,50%	24,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	16.290.102	15.792.551	15.302.488
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	16.290.000	15.790.000	15.300.000

Arsa Sahibi	6%
Müteahhit	94%

Arsa Değeri (TL)	10.370.000
Birim Arsa Değeri (TL/m²)	442
Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m²)	440

7.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Üzerinde proje geliştirilen 364 ada 109 ve 115 parsellerin toplam boş arsa değeri 19.220.000 TL, projenin bugünkü değeri ise 55.090.000 TL olarak hesaplanmıştır. Üzerinde proje geliştirilen diğer parseller 557 ada 1 parsel, 558 ada 1 parsel, 559 ada 3 parsel, 561 ada 1 parsel, 562 ada 1 parsel, 563 ada 1 parselin toplam boş arsa değeri 10.370.000 TL, projenin bugünkü değeri ise 15.790.000 TL olarak hesaplanmıştır.

7.5 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 getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak 364 ada 109 ve 115 parsel; 557 ada 1 parsel, 558 ada 1 parsel, 559 ada 3 parsel, 561 ada 1 parsel, 562 ada 1 parsel ve 563 ada 1 parsel için “**Konut Alanı**”, 364 ada 113 parsel için “**Kültürel Tesis Alanı**”, 364 ada 110 ve 111 parsel için “**İlköğretim Tesis Alanı**”, 364 ada 112 parsel için “**Park Alanı**” ve 364 ada 114 parsel “**Ortaöğretim ve Terminal Alanı**” amaçlı kullanımıdır.

7.6 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 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 ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		8%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² 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 Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² 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 m²'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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller “Arsa” vasfında olup taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Değerleme konusu parsellerden 364 ada 109, 113, 114 ve 115 parseller brüt parsel olup terkleri bulunmaktadır.

8.4 Varsa Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlardan 364 ada 114 parsel üzerinde “2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 7. Maddesine göre belirtme.” beyanı bulunmaktadır. Bunun dışındaki parseller üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Üzerinde İpotek veya Gayrimenkullerin 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 gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesi konusunda engelleyici herhangi bir sınır 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 taşınmazlar “Arsa” niteliğinde olup alımından itibaren 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 gelir yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	30.038.000
Gelir Yaklaşımı	29.590.000*

*364 ada 109 ve 115 parsel, 557 ada 1 parsel, 558 ada 1 parsel, 559 ada 3 parsel, 561 ada 1 parsel, 562 ada 1 parsel, 563 ada 1 parseller için gelir yaklaşımı uygulanmıştır.

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 364 ada 109 ve 115 parsel, 557 ada 1 parsel, 558 ada 1 parsel, 559 ada 3 parsel, 561 ada 1 parsel, 562 ada 1 parsel, 563 ada 1 parseller için gelir yaklaşımında ise bölgedeki yapılan piyasa araştırmaları neticesinde değerleme konusu taşınmazların imar durumu dikkate alınarak proje değeri tespit edilmiştir. Ayrıca bölgedeki hasılat paylaşımı oranı ile arsa değeri tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, taşınmazların bulunduğu bölgede satılık/satılmış emsal verilerine ulaşılabilir olması sebebiyle pazar yaklaşımıyla hesaplanan toplam pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	30.04.2023		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	30.038.000.-TL	Otuzmilyonotuzsekibin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	32.441.040.-TL	Otuzikimilyondörtüüz kırkırbinkırk.-TL	

Değerlemeye yardım eden;
Mehmet Arif KAHRAMAN

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Takyidat Belgeleri
2	Takyidat Belgeleri
3	İmar Durumları
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgeleri

100047

İli	YDZGAT	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotograf		
İlçesi	BOĞAZLIYAN/0					
Mahallesi	YUKARI					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	KÖYÜ					
Satış Bedeli		Pafta No	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
					ha	m²
SATIŞ 161988.00YTL		53/2	364	109	1	5253 .06
Niteliği	ARSA					
Sınırı	Paftasında					
Edinme Sebebi	Tamamı Boğazlıyan Belediyesi adına kayıtlı iken, satışlarından tescil edildi.					
Sahibi	Kayseri Şeker Fabrikası ANONİM ŞİRKETİ :					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	105	19	182		22/04/2008	Cilt No.
Sahife No.	532	 Tapu Sicil Müdürlüğü				Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih	29/02/2008	NOT : - Müktesidatın aynı tarih ve günün 12.00 saatine kadar teslim edilmesi esastır. - Tapu Sicil Kanunu Madde 10/1'de belirtilen süreler içinde teslimatı yapılmıyorsa Tapu Sicil Müdürlüğüne 1000 Words.				Tarih

ATILIM 4.5. 2008

Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır.

Stok No. 129

100048

İli	YOZGAT	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	BOĞAZLIYAN/O						
Mahallesi	YUKARI						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	KÖYÜ						
Satış Bedeli		Pafta No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü		
SATIŞ 21943.00YTL		5372	364	110	ha	m² dm²	
					2066	.19	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Sınırı	Paftasında					
	Edinme Sebebi	Tasması Boğazlıyan Beldiyesi adına kayıtlı iken, satışlarından tescil edildi.					
	Sahibi	Hayseri Şeker Fabrikası ANONİM ŞİRKETİ :					
Girdi		Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Sıra No	Tarih	Girdi
Cilt No.		1205	19	1822		12/04/2008	Cilt No.
Sahife No.	532	 Tapu Sicil Müdürü				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih	29/02/2008					Tarih	
NOT : * Mülkiyetin gayri menkul bir nesne olması kâğıt üzerinde tescil edilmiştir. ** Tescil Kanunu hükümlerine göre tescil edilecek olan gayrimenkulün Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.							

ATILMA.Ş. 2000

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Şirk. No 129

100069

İli	YOZGAT	 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	BOĞAZLIYAN/O						
Mahallesi	YUKARI						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	KÖYÜNLÜ						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
SATIŞ 5310.00YTL 5372		364	111		ha	m² dm²	
					499	.99	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Sınırı	Paftasında					
	Edinme Sebebi	Tasama Boğazlıyan Belediyesi adına kayıtlı iken, satışlarından tescil edildi.					
	Sahibi	Kayseri Şeker Fabrikası ANONİM ŞİRKETİ :					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		1705	19	1823		22/04/2008	Cilt No.
Sahife No.		 Sicil Müdürü İLYAS ÇETİN Tapu Sicil Müdürü				Sahife No.	
Sıra No.	532					Sıra No.	
Tarih	29/02/2008					Tarih	

NOT : 1) Mülkiyet payları ve hisse hakları, devir ve diğer konularla ilgili tapu senetleri mülkiyet edilebilir.
 2) Tapu Kanunu hükümleri gereğince 5070 sayılı E-İmza Kanunu ile Tapu Senetleri elektronik ortamda imzalanabilir.

İli	YOZGAT	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	BOĞAZLIYAN/0					
Mahallesi	YUKARI					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	KÖYÜ					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
	ha	m ²	dm ²			
SATIŞ	6035.00YTL	5372	364	112	568	.18
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA				
	Sınırı	Paftasında				
	Edinme Sebebi	Tasası Boğazlıyan Belediyesi adına kayıtlı iken, satışlarından tescil edildi.				
	Sahibi	Kayseri Şeker Fabrikası ANONİM ŞİRKETİ				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	1205	19	1824		22/04/2008	Cilt No.
Sahife No.	532					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih	29/02/2008					Tarih

NOT: * Mülkiyet hakkı ayrılmıştır. Kayseri Şeker Fabrikası Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir.
 ** Tescil kararına istinaden, paftadaki adın değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.

İli	YOZGAT	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	BOĞAZLIYAN/O					
Mahallesi	YUKARI					
Köyü						
Sokağı						
Mevdi	KÖYÜNÜ					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
					ha	m ²
SATIŞ	15808.00YTL	5372	364	113		1488
						43
Niteliği	ARSA					
Sınırı	Paftasında					
Edinme Sebebi	Tasarı Boğazlıyan Belediyesi adına kayıtlı iken, satışlarından tescil edildi.					
Sahibi	Kayseri Şeker Fabrikası ANONİM ŞİRKETİ :					
Geldisi	Yeymişe No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	125	19	1825		27/04/2008	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.	532					Sıra No.
Tarih	29/02/2008					Tarih


 Tapu Sicil Müdürlüğü

NOT: * Mülkiyetin girdi ve çıktı olarak kaydedildiği ve bu kayıtlara ilişkin bilgilerin
 ** Tapu Kanunu Madde 25 gereğince tapu siciline kaydedildiği ve bu kayıtlara ilişkin bilgilerin

İli	YÖZGAT	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	BOĞAZLIYAN/O					
Mahallesi	YUKARI					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	KÖYÜNÜ					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü:		
SATIŞ	54331.00YTL 5372	364	114	ha	m ²	dm ²
Niteligi	ARSA					
Sınırı	Paftasında					
Edinme Sebebi	Tamamı Boğazlıyan Belediyesi adına kayıtlı iken, satışından tescil edildi.					
Sahibi	Kayseri Şeker Fabrikası ANONİM ŞİRKETİ :					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	550	19	1825		03/03/2008	Cilt No.
Sahife No.	532					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih	29/02/2008					Tarih
NOT: * Mükerrer her yıl birer kere, 1/1000 ölçekli fotoğrafla tescil edilmelidir. ** Tapu Kanunu Madde 24/1 gereğince, tapu sicil müdürlüğünce tescil edilmiştir.						

İli	YOZGAT	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	BOĞAZLIYAN/0						
Mahallesi	YUKARI						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	KÖYÜ						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
SATIŞ 154649.00YTL			364	115	ha	m ²	
					1.0000	7474 .41	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Sınırı	Paftasında					
	Edinme Sebebi	Tamaa: Boğazlıyan Belediyesi adına kayıtlı iken, satışından tescil edildi.					
	Sahibi	Kayseri Şeker Fabrikası ANONİM ŞİRKETİ :					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahile No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Gilt No.		550	19	1837		03/03/2008	Cilt No.
Sahile No.		532					Sahile No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih		29/02/2008					Tarih

NOT: * Mülkiyetin gayrimenkulde 19.03.2008 tarihinde tescil edilmiştir.
 ** Tescilat Kanunu hükümlerine göre 19.03.2008 tarihinde Tarih Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.

İli	YOZGAT	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotograf			
İlçesi	BOĞAZLIYAN/0						
Mahallesi	YUKARI						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
					ha	m ²	
SATIŞ 44344.87YTL 20L1D		557	1		4175	.60	
Niteliği	ARSA						
Sınıfı	Paftasında						
Edinme Sebebi	Tasarı Boğazlıyan Belediyesi adına kayıtlı iken, satışından tescil edildi.						
Sahibi	Kayseri Şeker Fabrikası ANONİM ŞİRKETİ :						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	4338	20	1931		31/12/2008	Cilt No.	
Sahife no.	Siciline Uygundur. MUSTAFA NAZLIOĞLU Tapu Sicil Müdürü					Sahife No.	
Sıra No.						4339	Sıra No.
Tarih						23/12/2008	Tarih

NOT : * Mükerrer cilt ve sahifelerle satış için tapu kütüphanesi müracaat edilmelidir.
 ** Tebliği Kanunla Hükümetin görüşüne atıldı ve yayımlandığı gibi Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.

İl		YOZGAT		 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi		BOĞAZLIYAN/O						
Mahallesi		YUKARI						
Köyü								
Sokağı								
Mevkii								
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
					ha	m ²	dm ²	
SATIŞ		40310.12YTL 20L 19	558	1	3795	.68		
Niteliği		ARSA						
Sınır		Paftasında						
Edinme Sebebi		Tanrı: Boğazlıyan Belediyesi adına kayıtlı iken, satışından tescil edildi.						
Sahibi		Kayseri Şeker Fabrikası ANONİM ŞİRKETİ :						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.	4388	20	1932		31/12/2008	Cilt No.		
Sahife no.						Sahife No.		
Sıra No.						4339	Sıra No.	
Tarih						23/12/2008	Tarih	
NOT: * Mülkiyet hakkı saklıdır. Bu belge, tapu siciline tescil edilmiştir. ** Tapu Kanunu 150/1011 gereği tapu siciline tescil edilmiş tapu senetidir.								

İl	YOZGAT	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotograf			
İlçesi	BOĞAZLIYAN/0						
Mahallesi	YUKARI						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
SATTIŞ 25134390 TL		20L1D	559	3	ha	m ²	
					2792	.71	
GAYRİMENKULUN	Niteliği	ARSA					
	Sınırı	Paftasında					
	Edinme Sebebi	Tasarrufla Boğazlıyan Belediyesi adına kayıtlı iken, satışından tescil edildi.					
	Sahibi	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. :					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		112	20	1935		16/01/2009	Cilt No.
Sahife no.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							23/12/2008
NOT: * Nakliyatın gayrimenkul hakları ile ilgili tapu kütüphanesinde tescil edilmiştir. ** İhtilaf Konusu Hükümetin perspektifinde tapu kütüphanesindeki Tapu Sicil kütüphanesine baktıkça.							

İli	YOZGAT	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	BOĞAZLIYAN/0					
Mahallesi	YUKARI					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
					ha	m ²
SATIŞ 61347.06YTL 2011D		561	1		5776	.56
GAYRİMENKULUN	Niteliği	ARSA				
	Sınıfı	Paftasında				
	Edinme Sebebi	Tasarı: Boğazlıyan Belediyesi adına kayıtlı iken, satışından tescil edildi.				
	Sahibi	Kayseri Şeker Fabrikası ANONİM ŞİRKETİ :				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	6388	20	1950		31/12/2008	Cilt No.
Sahife no.	Siciline Uygundur.					Sahife No.
Sıra No.	4339	MUSTAFA NAZLIOĞLU Tapu Sicil Müdürü				
Tarih	23/12/2008	NOT: * Mükayyet gayri menkul ile ilgili tapu sicilinde istisnalar istisnalarla.				
Tarih						

İli	YOZGAT	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	BOĞAZLIYAN/0						
Mahallesi	YUKARI						
Köyü							
Sokağı							
Mevkil							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
SATIŞ 31785048 TL.		L 20L1D	562	1	ha	m ²	
						3531	,72
Niteliği	ARSA						
Sınırı	Paftasında						
Edinme Sebebi	Tasması Boğazlıyan Belediyesi adına kayıtlı iken, satışından tescil edildi.						
Sahibi	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. 1						
Girdisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	412	20	1951		16/01/2009	Cilt No.	
Sahife no.	 Sicile uygundur MUSTAFA YAKAR Tapu Sicil Müdürlüğü					Sahife No.	
Sıra No.					4333		Sıra No.
Tarih					23/12/2008		Tarih
NOT: * Mükayyet kişi ayrı takar ile yemir için tapu siciline kayıtlı edilmelidir. ** Tabiiyet Kanunu Hükmeleri gereğince her nevi tapu Sicil Masraflarına katılmalıdır.							

İli	YÖZGAT	 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	BOĞAZLIYAN/0					
Mahallesi	YUKARI					
Köyü						
Spkığı						
Mevkii						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
SATIŞ 30472047 TL.		20L1D	563	1	ha	m ²
						dm ²
						3385
						.83
Niteliği	ARSA					
Sınıfı	Paftasında					
Edinme Sebebi	Tasarrufla Boğazlıyan Belediyesi adına kayıtlı iken, satışından tescil edildi.					
Sahibi	Hayseri Geker Fabrikası A.Ş. :					
Geldisi	Yevniye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cilt No.	442	20	1952		16/01/2009	Cilt No.
Sahife no.	4339					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih	23/12/2008					Tarih
NOT: * Mülkiyet devri ayrı tutar ile parçalar için tapu senedi tescil edilebilir. ** Tapu Senedi Kurumlarında görevli adeta deşifreli Tapu Sicil Müdürlüğüne istenecektir.						

Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-4-2023-10:50



Kayıd Oluşturan: İSMAİL GEDİK (KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	364/109
Taşınmaz Kimlik No:	40465869	AT Yüzölçümü(m2):	15253.06
İl/İlçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YUKARI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KÖYÜNÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1821	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
109730207	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	15253.06	15253.06	Satış 22-04-2008 1205	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

1 / 2

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) DXiNYeNWhqJ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-4-2023-10:50



Kayıd Oluşturan: İSMAİL GEDİK (KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	364/110
Taşınmaz Kimlik No:	40465870	AT Yüzölçümü(m2):	2066.19
İl/ilçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YUKARI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KÖYÜNÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1822	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
109730208	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2066.19	2066.19	Satış 22-04-2008 1205	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

1 / 2

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) MHZH_UcT5cs kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-4-2023-10:51



Kaydı Oluşturan: İSMAİL GEDİK (KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	364/111
Taşınmaz Kimlik No:	40465871	AT Yüzölçüm(m2):	499.99
İl/ilçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YUKARI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KÖYÖNÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1823	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
109730209	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	499.99	499.99	Satış 22-04-2008 1205	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

1 / 2

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 8vcOPR4ADpe kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-4-2023-10:51



Kayıd Oluşturan: İSMAİL GEDİK (KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	364/112
Taşınmaz Kimlik No:	40465872	AT Yüzölçümü(m2):	568.18
İl/ilçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YUKARI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KÖYÜNÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1824	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
109730210	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	568.18	568.18	Satış 22-04-2008 1205	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

1 / 2

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) TyYTfoF1hJr7 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-4-2023-10:52



Kayıd Oluşturan: İSMAİL GEDİK (KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	364/113
Taşınmaz Kimlik No:	40465873	AT Yüzölçümü(m2):	1488.43
İl/İlçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YUKARI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KÖYÜNÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1825	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
109730211	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1488.43	1488.43	Satış 22-04-2008 1205	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

1 / 2

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) sm9uvWnE3Me kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-4-2023-10:52

**Kayıd Oluşturan: İSMAİL GEDİK (KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	364/114
Taşınmaz Kimlik No:	40465874	AT Yüzölçüm(m2):	6139.09
İl/İlçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YUKARI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KÖYÖNÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1826	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme.. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:2861196) BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ VKN:1790016298	Boğazlıyan - 26-10-2021 09:57 - 11094	

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
109730212	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6139.09	6139.09	Satış 03-03-2008 550	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **wvB0toSG47kZ** kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-4-2023-10:53



Kayıd Oluşturan: İSMAİL GEDİK (KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	364/115
Taşınmaz Kimlik No:	40465875	AT Yüzölçüm(m2):	17474.41
İl/İlçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YUKARI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KÖYÜNÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1827	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
109730213	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	17474.41	17474.41	Satış 03-03-2008 550	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

1 / 2

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) V63EoMxnQ6t kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-4-2023-10:53



Kayıt Oluşturan: İSMAİL GEDİK (KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	557/1
Taşınmaz Kimlik No:	40466188	AT Yüzölçüm(m2):	4175.60
İl/ilçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YUKARI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	20/1931	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
109730770	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4175.60	4175.60	Satış 31-12-2008 4388	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

1 / 2

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Yalpx6yMwJb kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-4-2023-10:54



Kayıd Oluşturan: İSMAİL GEDİK (KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	558/1
Taşınmaz Kimlik No:	40466189	AT Yüzölçüm(m2):	3795.68
İl/ilçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YUKARI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	20/1932	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
109730771	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3795.68	3795.68	Satış 31-12-2008 4388	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

1 / 2

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) LifsY3wNdQg kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-4-2023-10:55



Kayıd Oluşturan: İSMAİL GEDİK (KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	559/3
Taşınmaz Kimlik No:	40466193	AT Yüzölçüm(m2):	2792.71
İl/ilçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YUKARI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	20/1935	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
109730776	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2792.71	2792.71	Satış 16-01-2009 112	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

1 / 2

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 4P50dxmRneF kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-4-2023-10:55



Kayıt Oluşturan: İSMAİL GEDİK (KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	561/1
Taşınmaz Kimlik No:	40466214	AT Yüzölçüm(m2):	5776.56
İl/ilçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YUKARI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	20/1950	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
109730828	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	5776.56	5776.56	Satış 31-12-2008 4388	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

1 / 2

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) SHZAeyQ70lr kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-4-2023-10:56



Kaydı Oluşturan: İSMAİL GEDİK (KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	562/1
Taşınmaz Kimlik No:	40466215	AT Yüzölçüm(m2):	3531.72
İl/ilçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YUKARI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	20/1951	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
109730829	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3531.72	3531.72	Satış 16-01-2009 112	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

1 / 2

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) _URko1mQbXS kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-4-2023-10:56



Kayıd Oluşturan: İSMAİL GEDİK (KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	563/1
Taşınmaz Kimlik No:	40466216	AT Yüzölçüm(m2):	3385.83
İl/İlçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YUKARI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	20/1952	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
109730830	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3385.83	3385.83	Satış 16-01-2009 112	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

1 / 2

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Kq75zvr56yl kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

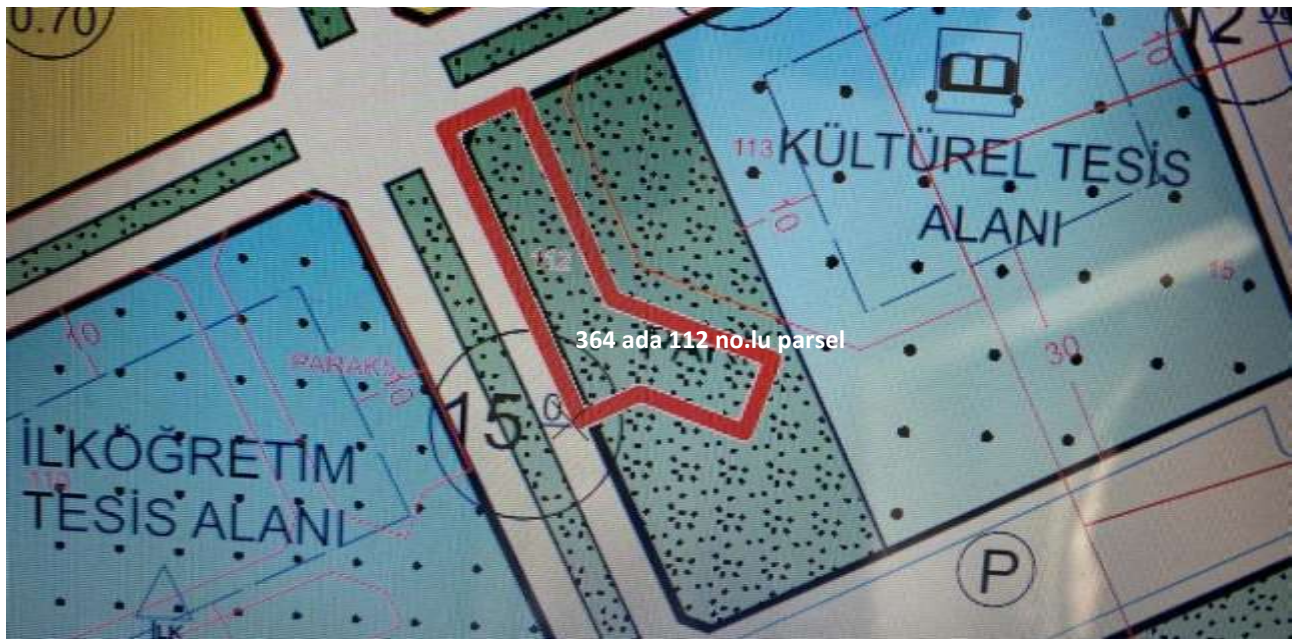


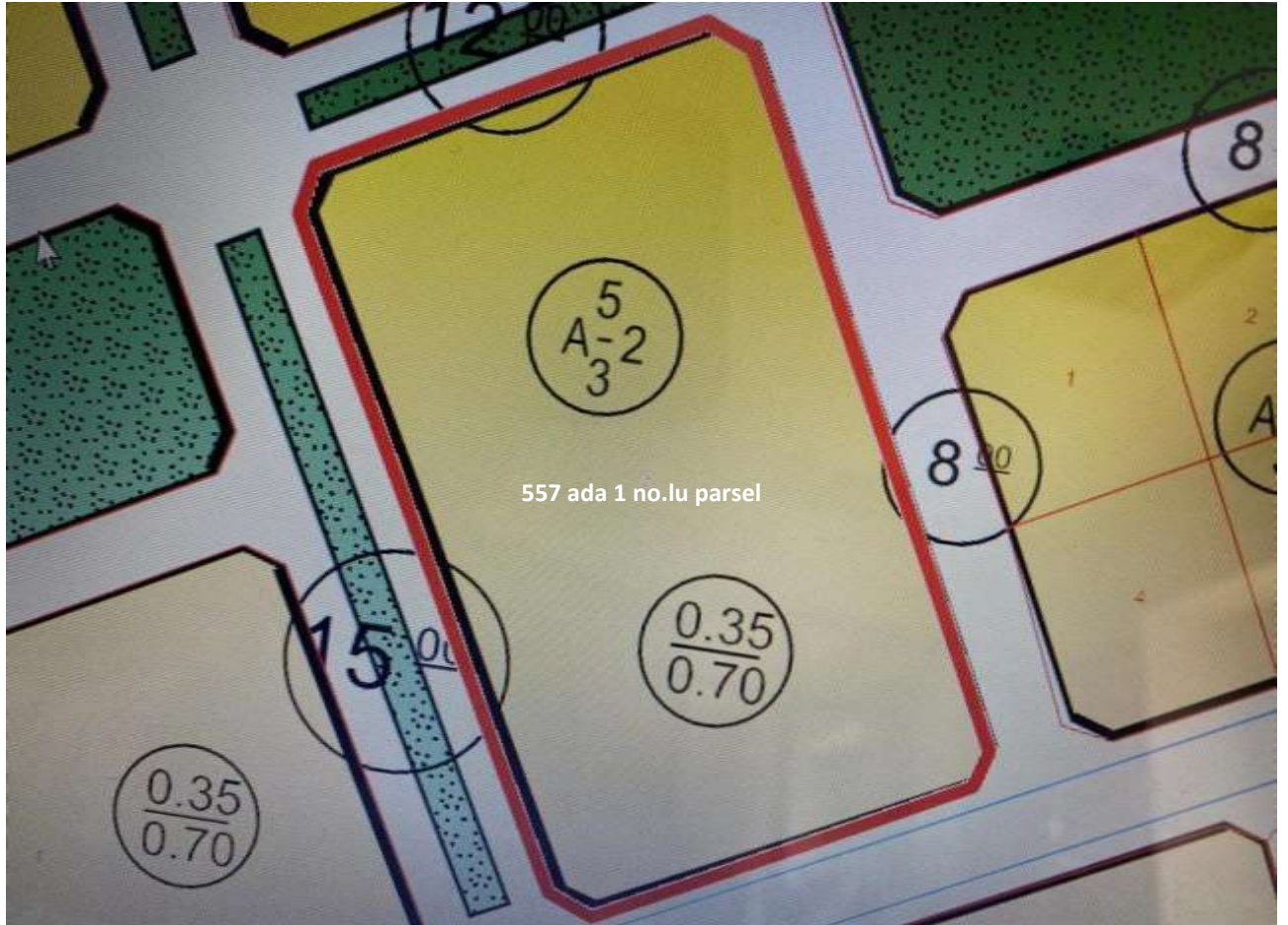
2 / 2

Ek 3: İmar Durumları



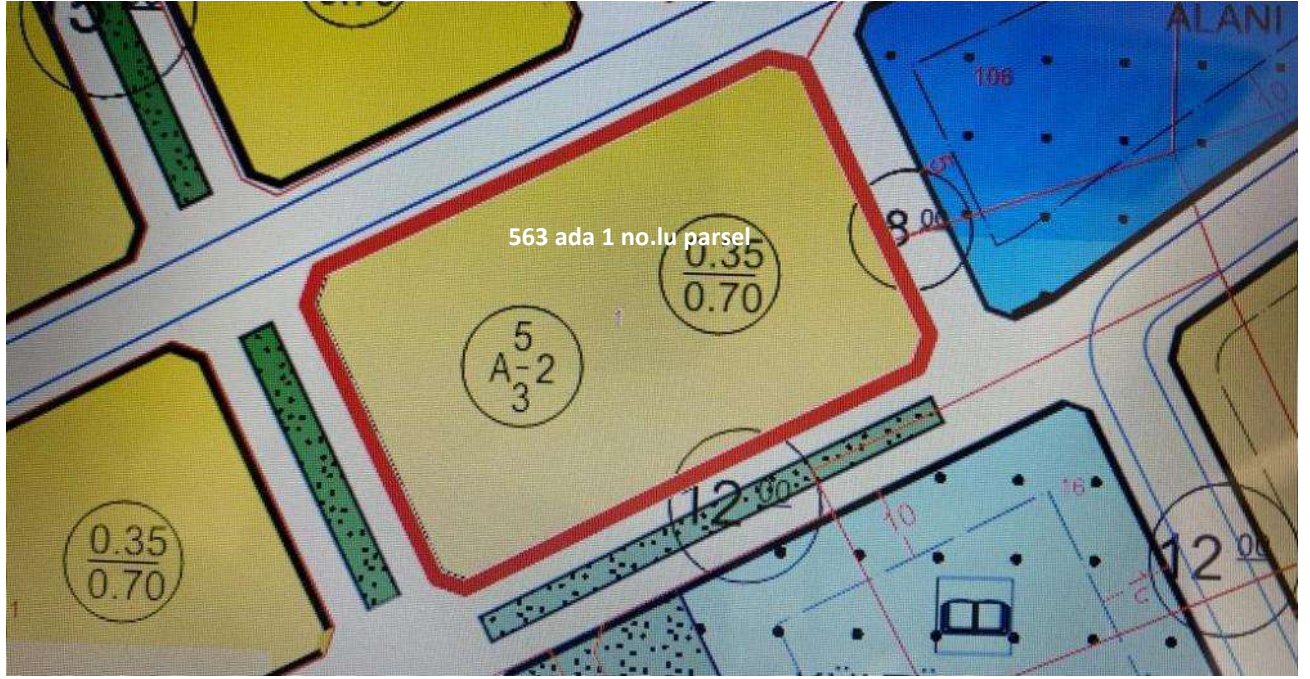












Ek 4: Fotoğraflar



Ek 5: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Bilge SEVİLENGÜL		
Doğum Yeri, Tarihi	Gümüşhane, 27.03.1986		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Yönetici		
Eğitim Durumu	Lisans Karadeniz Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2005 – 2010 Vienna Teknik Üniversitesi / Erasmus / 2009 Yüksek Lisans Ankara Üniversitesi / Sosyal Bilimler Fakültesi / Taşınmaz Mal Değerleme / 2015-		
İş Tecrübesi	2019-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici/Özel Projeler
	2016- 2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı/Özel Projeler
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2010-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:402484		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisi, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Genel Müdür Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans YTÜ / Elektrik – Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi, MBA, 2007 Sertifika Programı University of Florida / Yenilebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / 2014		
İş Tecrübesi	2015-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014-2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010-2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006-2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2006-2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Lisansı, No:402293 LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 6: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu



Gayrimenkul
Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 2.09.2019

Belge No: 402484

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği'ni uyarınca

BİLGE SEVİLENGÜL

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunandır İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.11.2019

Belge No: 2019-01.2295

Sayın Bilge KALYONCU

(T.C. Kimlik No: 20444596914 - Lisans No: 402484)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan