



## Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

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

1 Adet Tarla

Kocasinan / Kayseri

2023REVB141 / 16.06.2023

**Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.**

Osman Kavuncu Caddesi, 7. km Kocasinan/Kayseri

**Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.'ye**

Talebiniz doğrultusunda Kocasinan'da konumlu olan **"Tarla"**nın pazar değerine yönelik **2023B5** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 29.422,52 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

| TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ  |               |                                             |
|--------------------------|---------------|---------------------------------------------|
| Değer Tarihi             | 30.04.2023    |                                             |
| Pazar Değeri (KDV Hariç) | 4.119.000.-TL | Dörtmilyonyüzondokuzbin-TL                  |
| Pazar Değeri (KDV Dahil) | 4.448.520.-TL | Dörtmilyondörtüyzkırksevizbinbeşyüzirmi.-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 değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

**TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

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

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

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

## İçindekiler

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| Yönetici Özeti.....                                  | 5  |
| Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....              | 7  |
| Demografik ve Ekonomik Veriler.....                  | 10 |
| Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri ..... | 13 |
| Gayrimenkulün Konum Analizi.....                     | 19 |
| Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri .....               | 22 |
| SWOT Analizi.....                                    | 24 |
| Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....   | 26 |
| Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....  | 33 |
| Ekler .....                                          | 36 |

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

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığının varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme 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 taşınmaza 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 GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER      |                                                                                                       |
| ADRES                                  | Beydeğirmeni Mahallesi, 1021 parsel Kocasinan/Kayseri                                                 |
| TAPU KAYDI                             | Kayseri ili, Kocasinan ilçesi, Beydeğirmeni Mahallesi 1021 parsel                                     |
| PARSEL YÜZ ÖLÇÜMÜ                      | 29.422,52 m <sup>2</sup>                                                                              |
| İMAR DURUMU                            | Lejant: 1/25.000 ölçekli Kayseri İl Bütünü Nazım İmar Planı'nda "Tarım Alanı" lejantında kalmaktadır. |
| EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM          | Tarım Alanı                                                                                           |
| FİNANSAL GÖSTERGELER                   |                                                                                                       |
| ARAZİ BİRİM DEĞERİ                     | 140 TL/m <sup>2</sup>                                                                                 |
| DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER         |                                                                                                       |
| KULLANILAN YAKLAŞIM                    | Pazar Yaklaşımı                                                                                       |
| RAPOR TARİHİ                           | 16.06.2023                                                                                            |
| DEĞER TARİHİ                           | 30.04.2023                                                                                            |
| PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)               | 4.119.000.-TL                                                                                         |
| PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)               | 4.448.520.-TL                                                                                         |

# BÖLÜM 1

## RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

## Bölüm 1

### Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

#### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 16.06.2023 tarihinde, 2023REVB141 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kayseri ili, Kocasinan ilçesi, Beydeğirmeni Mahallesi, 1021 parsel no.lu gayrimenkulün 30.04.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün 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) ve Değerleme Uzman Yardımcısı Tuğçe Nur YILDIZ (Lisans No:411042) tarafından hazırlanmıştır.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

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

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

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

#### 1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 995 no.lu ve 11.04.2023 tarihli dayanak sözleşmesi ve 29.05.2023 tarihli ek protokol kapsamında Kayseri ili, Kocasinan ilçesi, Beydeğirmeni Mahallesi, 1024 parsel no.lu gayrimenkulün 30.04.2023 tarihli 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 olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

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

| Rapor          | Rapor Tarihi | Rapor Numarası | Raporu Hazırlayanlar                                       | KDV Hariç Toplam Değeri (TL) |
|----------------|--------------|----------------|------------------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>Rapor 1</b> | 10.01.2023   | 2023B5         | Ozan KOLCUOĞLU<br>Bilge SEVİLENGÜL<br>Mehmet Arif KAHRAMAN | 3.530.000                    |

### 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.tskbgd.com.tr](http://www.tskbgd.com.tr)

### 1.11 Müşteri Bilgileri

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



## BÖLÜM 2

### DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

## Bölüm 2

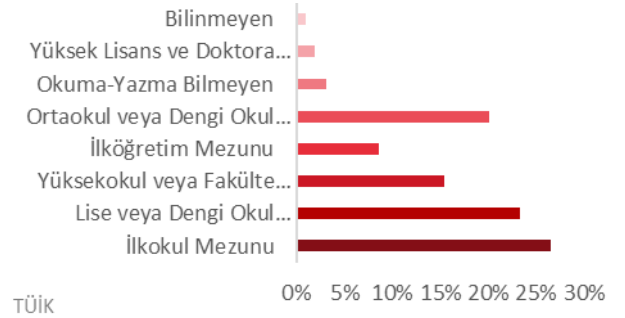
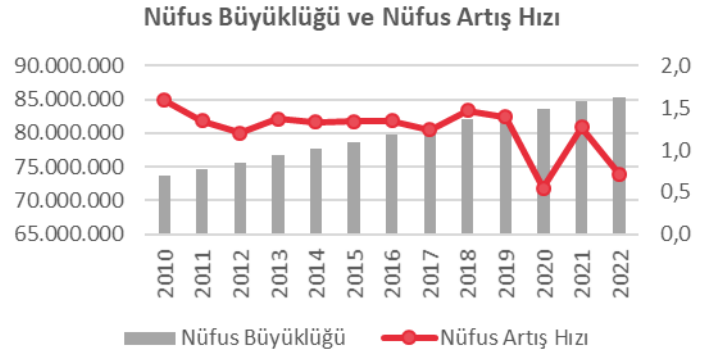
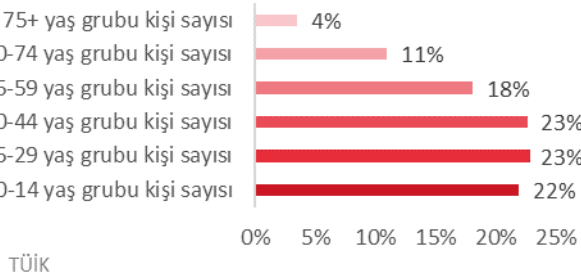
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

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

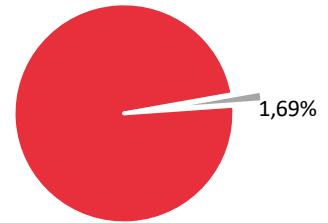
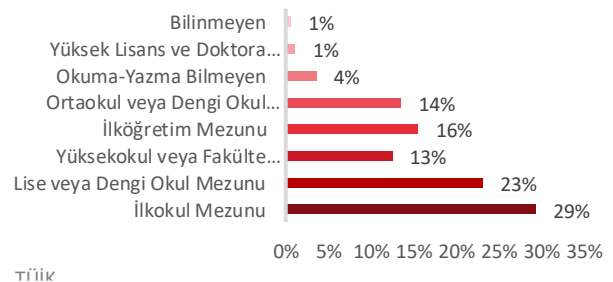
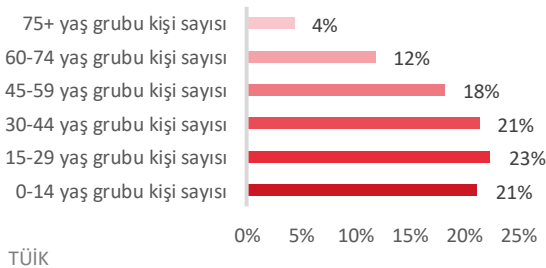
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



##### Kayseri

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

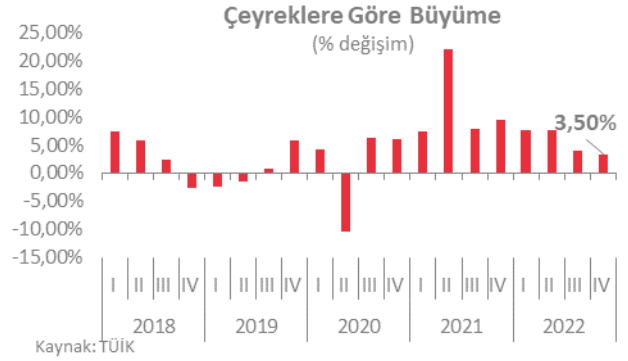
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Kayseri ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



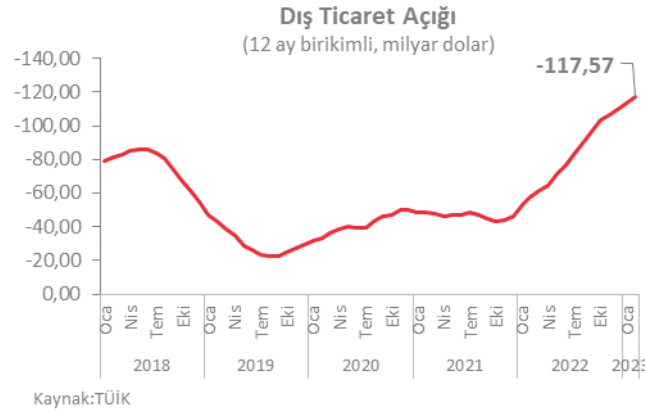
■ Ülke Nüfusu-Kayseri Nüfusu ■ Kayseri Nüfusu

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

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



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



Şubat ayında ihracat yıllık bazda %6,4 azalışla 18,6 milyar dolar, ithalat ise %10,1 artışla 30,7 milyar dolar olmuştur. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde de benzer şekilde, ihracattaki %6,4'lük aylık bazda düşüşe karşın ithalatı %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 milyardan 12,1 milyar dolara genişlemiştir.

<sup>1</sup> TSKB A.Ş.

## BÖLÜM 3

### GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

## Bölüm 3

### Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

#### 3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

|                              |                                            |
|------------------------------|--------------------------------------------|
| İli                          | Kayseri                                    |
| İlçesi                       | Kocasinan                                  |
| Mahallesi                    | Beydeğirmeni                               |
| Köyü                         | -                                          |
| Sokağı                       | -                                          |
| Mevki                        | -                                          |
| Ada No                       | - - -                                      |
| Parsel No                    | 1021                                       |
| Ana Gayrimenkulün Niteliği   | Tarla                                      |
| Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü | 29.422,52 m <sup>2</sup>                   |
| Malik / Hisse                | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/Tam |

#### 3.2 Gayrimenkulün 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 18.05.2023 tarih, saat 09.39 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre parsel üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

#### Beyanlar Hanesinde;

- 3083 sayılı Yasanın Uygulama Yönetmeliği'nin 5. maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır. (Şablon: 3083 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği'nin 24. maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır. belirtilmesi) (Malik/Lehtar: Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü) (22.12.2006 tarih ve 23111 yevmiye no)\*
- M: Tek lehine 860 m<sup>2</sup> saha üzerinde daimi irtifak hakkı vardır. (22.02.1991 tarih ve 903 yevmiye no)

*\*Madde 5: Uygulama alanlarında Cumhurbaşkanlığı Kararının Resmi Gazetede yayımı tarihinden itibaren, beş yıl süre ile gerçek kişilerle özel hukuk tüzel kişilerine ait arazilerin mülkiyet ve zilyetliği, devir, temlik ve ipotek edilemez ve satış vaadine konu olamaz. Sulama alanlarında sulama şebekesi tamamlanıp sulamaya geçinceye kadar ilave kısıtlama süresi de beş yılı aşamaz. (3) Kısıtlamalar, Cumhurbaşkanlığı Kararının Resmi Gazetede yayımı ile birlikte uygulama bölgesindeki Tapu Sicil Muhafızlıkları tarafından tapu siciline resen şerh edilir.*

*\* Madde 24: 9/12/2017 tarihli ve 30265 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Arazi Topplulaştırma Uygulama Yönetmeliği ile 29/6/1985 tarihli ve 18796 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu Uygulama Yönetmeliği'nin 20 nci, 21 inci, 22 nci, 23 üncü, 24 üncü, 25 inci, 26 ncı, 27 nci ve 28 inci maddeleri yürürlükten kaldırılmıştır.*

*-01.12.1984 tarihli 18592 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu'nun 24. Maddesi'ne göre;*

*Topplulaştırmanın uygulanacağı proje alanında bulunan parseller, tapu kütüğüne şerh verilmesi için Bölge Müdürlüğünce mahalli tapu sicil muhafızlığına bildirilir. Şerh tarihinden sonra araziyi devralan veya üzerinde bir hak iddia eden kimse, eski malikin yükümlülüklerini aynen kabul etmiş sayılır.*

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

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, “3083 sayılı Yasanın Uygulama Yönetmeliği’nin 5. maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır.” Ve “M: Tek lehine 860 m<sup>2</sup> saha üzerinde daimi irtifak hakkı vardır.” beyanları bulunmaktadır. Söz konusu “3083 sayılı Yasanın Uygulama Yönetmeliği’nin 5. maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır.” beyan kaydının 5 yıllık süresi dolduğundan dolayı geçerliliğinin bulunmadığı düşünülmektedir. Bu doğrultuda konu taşınmazların devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kaydının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

18.05.2023 tarih, saat 09.39 itibarıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri’nden alınan TAKBİS kaydına göre 17.01.2023 tarih 3272 yevmiye ile Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.’ye satış işlemi gerçekleşmiştir.

### **3.4 Gayrimenkulün 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 taşınmazın bulunduğu bölgede, çoğunlukla tarım alanları, meralar ve köy yerleşik alanı bulunmaktadır.

Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 24.04.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

**Plan Adı:** 1/25.000 ölçekli “Kayseri İl Bütünü Nazım İmar Planı”

**Plan Onay Tarihi:** 23.10.2017

**Lejandi:** Tarım Alanı

#### **1/25.000 ölçekli “Kayseri İl Bütünü Nazım İmar Planı” Plan Notları**

- Bu alanlarda 5403 sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu” ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.
- Tarım arazileri, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili yönetmeliğinde tanımlanan tarım arazileri sınıflarına ayrılmamış olup tarım arazilerinin sınıflaması, ilgili kurum ya da kuruluşlarca yapılacaktır.
- Bu kapsamdaki tarım arazileri ve fiilen sulanan veya sulama projeleri ilgili kuruluşlar tarafından hazırlanmış ve yatırım programına alınmış / alınacak tarım arazilerinin tarımsal üretim amaçlı korunması esastır.
- Yapılacak ifrazlarda 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri uyarınca işlem yapılacaktır. İfraz edilecek parsellerin bir kadastro yoluna cephesinin olması şarttır. Ancak tescil harici alanlara sınırı olan parsellerin bir kadastro yoluna direk bağlanması durumunda cephe olarak kabul etmeye ilçe belediyesi yetkilidir. İfraz edilmiş parselin yola cephesi 15 metre, derinliği 20 metreden az olamaz.
- Tarım arazilerinin amaç dışı kullanımı taleplerinde, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ve T.C. Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı’nın izni çerçevesinde bu plan karar ve hükümlerine göre işlem yapılacaktır.

- 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu uyarınca belirlenmiş/belirlenecek tarım arazileri sınıflamalarına göre tarımsal amaçlı yapılaşmalar bu planda belirlenen koşullara göre gerçekleştirilecektir. Yapılaşma için kadastro yoluna genişlik şartı aranmaksızın yola cephesinin olması şarttır. Ancak tescil harici alanlara sınırı olan parsellerin bir kadastro yoluna direk bağlanması durumunda cephe olarak kabul etmeye ilçe belediyesi yetkilidir.
- Başbakanlık, gıda, tarım ve hayvancılık bakanlığı, ilgili bakanlıklar ve bunlara bağlı kuruluşlar tarafından desteklenen projeye dayalı tarımsal faaliyetler kapsamında tarımsal amaçlı yapılar (tarımsal kalkınma kooperatiflerince uygulanan projeler, üretici birlikleri/kooperatifleri tarafından uygulanan projeler, avrupa birliği kaynaklı projeler, dünya bankası destekli projeler, sosyal riski azaltma projesi kapsamında uygulanacak projeler, kırsal kalkınma ve destekleme projeleri gibi) destekleme projeleri ile en az 100 büyükbaş, 200 küçükbaş ve üzeri kapasiteli hayvancılık veya 50.000 adet ve üzeri kapasiteli kanatlı hayvancılık yatırımlarında, bu hükümlerde belirlenen inşaat alanı %50 oranında arttırılabilir.

#### **Mutlak Tarım Arazileri**

- Bitkisel üretimde; toprağın fiziksel, kimyasal ve biyolojik özelliklerinin kombinasyonu yöre ortalamasında ürün alınabilmesi için sınırlayıcı olmayan, topoğrafik sınırlamaları yok veya çok az olan; ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan, hali hazırda tarımsal üretimde kullanılan veya bu amaçla kullanıma elverişli olan arazilerdir.
- Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için maksimum inşaat alanı 75 m<sup>2</sup>'yi, maksimum bina yüksekliği 4 m 'yi (1 kat) geçemez. Ancak, bu yapı için İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden izin alınması zorunludur. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 10.000 m<sup>2</sup> dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı;

E: 0,10

Y<sub>maks</sub>: 7,50 m olacaktır.

#### **Özel Ürün Arazileri**

- Mutlak tarım arazileri dışında kalan; toprak ve topografik sınırlamaları nedeniyle yöreye adapte olmuş bitki türlerinin tamamının tarımının yapılamadığı, ancak özel bitkisel ürünlerin yetiştiriciliği ile su ürünleri yetiştiriciliğinin ve avcılığının yapılabildiği; ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazilerdir.
- Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Ancak, entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar hariç, hayvancılık tesisi yapılmasına izin verilmez. Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için maksimum inşaat alanı 75 m<sup>2</sup>'yi, maksimum bina yüksekliği 4 m'yi (1 kat) geçemez. Ancak, bu yapı için İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden izin alınması zorunludur. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 10.000 m<sup>2</sup> dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı;

E: 0,10

Y<sub>maks</sub>: 7,50 m olacaktır.

#### **Dikili Tarım Arazileri**

- Mutlak ve özel ürün arazileri dışında kalan ve üzerinde yöre ekolojisine uygun çok yıllık ağaç ve çalı formundaki bitkilerin tarımı yapılan, ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazilerdir.
- Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Ancak, entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar hariç, hayvancılık tesisi yapılmasına izin verilmez.
- Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için maksimum inşaat alanı 75 m<sup>2</sup>'yi, maksimum bina yüksekliği 4 m'yi (1 kat) geçemez. Ancak, bu yapı için il gıda tarım ve hayvancılık müdürlüğünden izin alınması zorunludur. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 5.000 m<sup>2</sup> dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı;



E: 0,10

Y<sub>maks</sub>: 7,50 m olacaktır.

#### Marjinal Tarım Arazileri

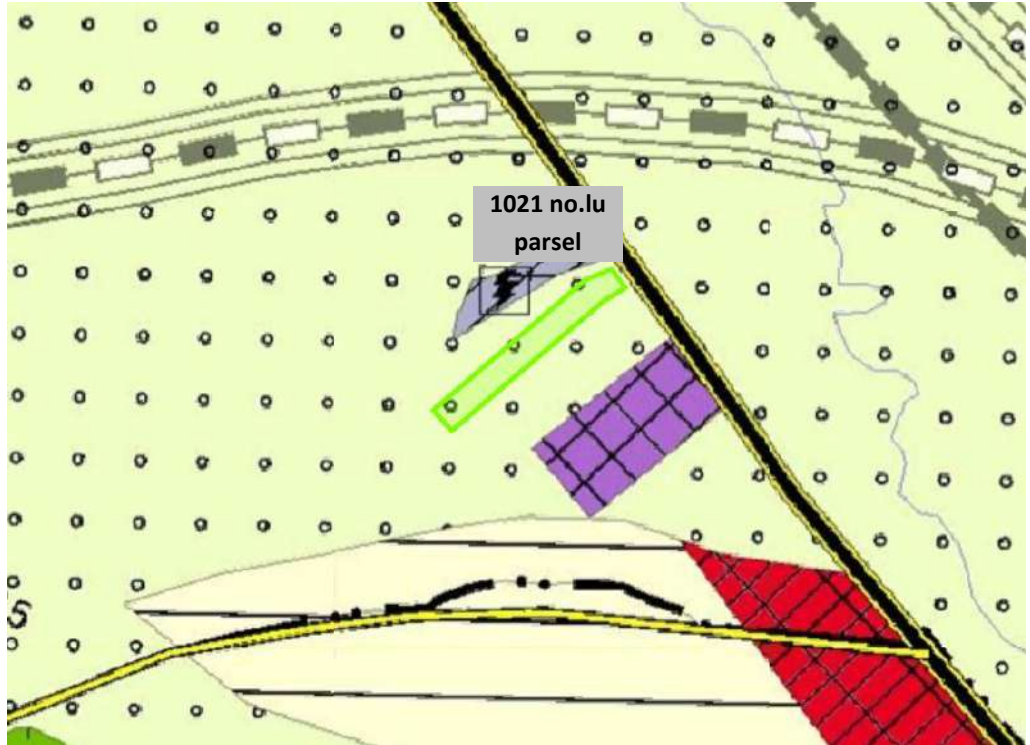
- Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri ve dikili tarım 40 arazileri dışında kalan, toprak ve topoğrafik sınırlamalar nedeniyle üzerinde sadece geleneksel toprak işlemeli tarımın yapıldığı arazileridir.
- Bu alanlarda; tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için taban alanı 75 m<sup>2</sup>'yi; maksimum bina yüksekliği 7,50 m.'yi (2 kat) geçmeyen toplam inşaat alanı 150 metrekareyi geçmeyen bir bağımsız bölüm yapılabilir. Ancak, bu yapı için İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden izin alınması zorunludur. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 5.000 m<sup>2</sup> dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı;

E: 0,30

Y<sub>maks</sub>: 7,50 m olacaktır.

#### Örtü Altı Tarım Arazileri

- İklim ve diğer dış etkilerin olumsuzluklarının kaldırılması veya azaltılması için cam, naylon veya benzeri malzeme kullanılarak oluşturulan örtüler altında ileri tarım teknikleri kullanılarak tarım yapılan arazileridir.
  - Bu alanlarda; tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için maksimum inşaat alanı 75 m<sup>2</sup>'yi, maksimum bina yüksekliği 4 m 'yi (1 kat) geçemez. Ancak, bu yapı için İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden izin alınması zorunludur. Sabit yapı niteliğinde olmayan, doğal toprak üzerinde yer alan seralar emsale dahil değildir. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 3.000 m<sup>2</sup> dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı;
- E: 0,10
  - Y<sub>maks</sub>: 7,50 m olacaktır.





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

Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgiye göre konu taşınmazın yer aldığı parselde ait son üç yıllık dönemde gerçekleşen imar durumu değişikliği bulunmamaktadır.

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

Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 24.04.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmaza ait herhangi bir onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın mahallinde yapılan incelemelere göre, Beydeğirmeni Mahallesi'nde konumlu 1021 parsel değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı tespit edilmiştir.

#### **Yapı Denetim:**

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup söz konusu parselde yönelik mevzuat uyarınca alınması gereken izin ya da belge bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik ilgili belediyede arşiv dosyası bulunmamakla birlikte herhangi bir enerji verimlilik sertifikasına rastlanılmamıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik ilgili belediyede arşiv dosyası bulunmamakla birlikte taşınmazın tapu kayıtlarında da herhangi bir sözleşme bilgisi 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

### GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

## Bölüm 4

### Gayrimenkulün Konum Analizi

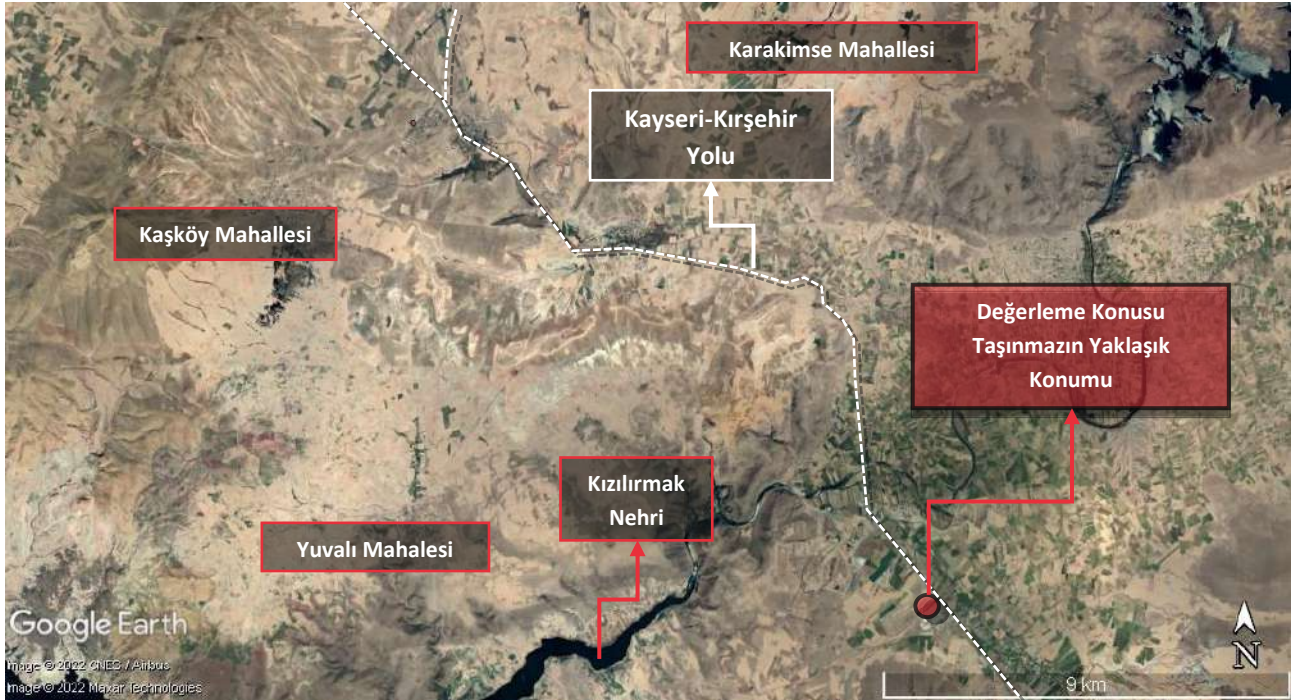
#### 4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

**Gayrimenkulün açık adresi:** Beydeğirmeni Mahallesi 1021 no.lu parsel Kocasinan/Kayseri

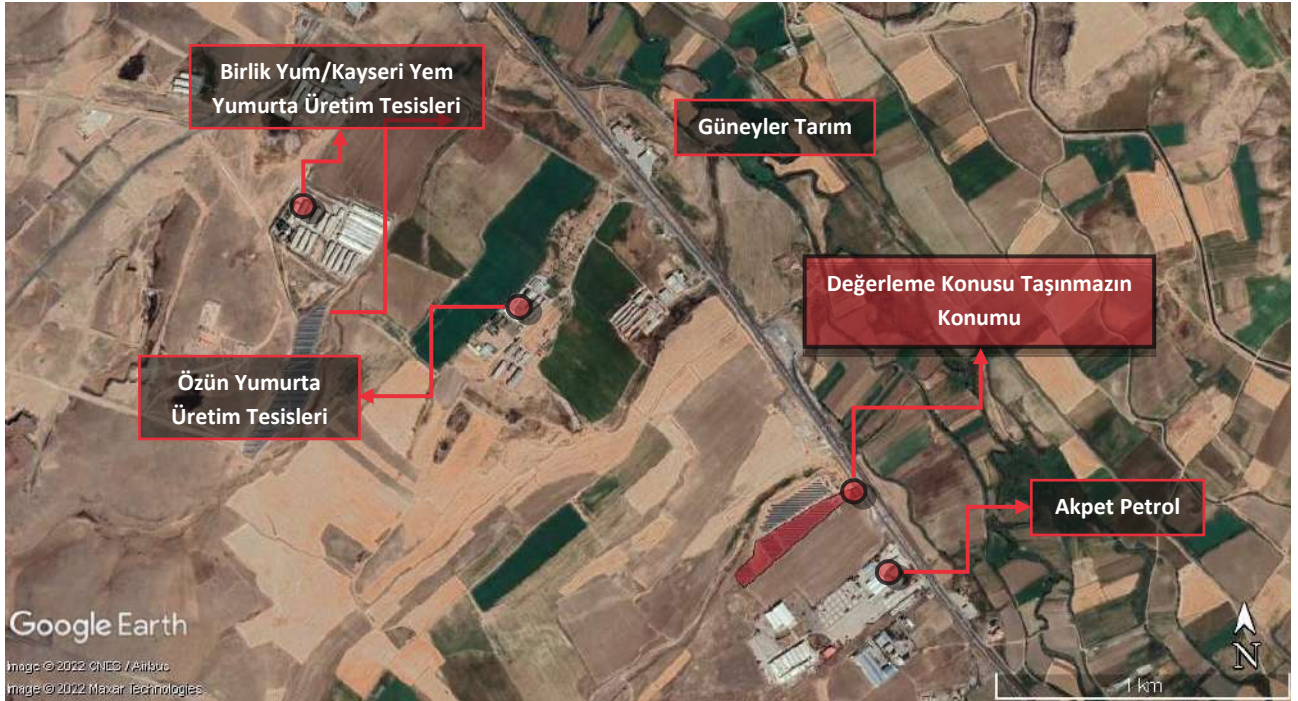
Değerleme konusu taşınmaz Kayseri ili, Kocasinan ilçesinde yer almaktadır. Kayseri'nin nüfus bakımından en büyük ikinci ilçesi olan Kocasinan ilçesi aynı zamanda Kayseri'nin erişimi en kolay ilçelerinden bir tanesi konumundadır.

Değerleme konusu taşınmaz Kocasinan'ın Beydeğirmeni Mahallesi'nde yer almaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu Beydeğirmeni Mahallesi'nde yerleşik insan yoğunluğu düşük olup bölge halkının geçim kaynağı çoğunlukla tarım ve hayvancılık faaliyetleridir.

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde Birlik Yum/Kayseri Yem Yumurta Tesisleri, Özün Yumurta Tesisleri, Güneyler Tarım, Akpet Petrol ve Milangaz Dolum Tesisleri bulunmaktadır.







#### Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

| Yer                   | Mesafe (~) |
|-----------------------|------------|
| Kayseri-Kırşehir Yolu | 20 m       |
| Kayseri OSB           | 15 Km      |
| Kayseri İl Merkezi    | 25 km      |

## BÖLÜM 5

### GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

## Bölüm 5

### Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmaz Kayseri ili, Kocasinan ilçesi, Beydeğirmeni Mahallesi, 1021 no.lu parseldir. Söz konusu taşınmaz 29.422,52 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne ve “Tarla” vasfına sahip olup tam hisse ile “Mehmet Selçuk Mehmetbeyoğlu” mülkiyetindedir.

#### 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz topografik olarak düz, geometrik olarak dikdörtgene benzer bir şekildedir. Değerleme konusu parsel Kayseri Kırşehir Yolu’na yaklaşık 20 m mesafede yer almaktadır. Söz konusu parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir faktör bulunmamaktadır.



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

Konu taşınmaz “Tarla” vasıflı olup söz konusu parselin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Konu taşınmaz “Tarla” vasıflı olup söz konusu parselin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Konu taşınmaz “Tarla” vasıflı olup söz konusu parselin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

## BÖLÜM 6

### SWOT ANALİZİ

## Bölüm 6

### SWOT Analizi

#### + GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz Kayseri Kırşehir Yolu'na yaklaşık 20 m mesafede yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz topoğrafik olarak düz bir yapıya sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmaz tam hisselidir.

#### - ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz geometrik olarak ince uzun bir yapıya sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazın sınırlarını belirleyen herhangi bir materyal bulunmamaktadır.

#### ✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Beydeğirmeni Mahallesi'nin yakın çevresi tarımsal faaliyetler için tercih edilmektedir.

#### ✗ TEHDİTLER

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



## BÖLÜM 7

### DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

## Bölüm 7

### Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

#### 7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

##### Pazar Yaklaşımı

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

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

##### Maliyet Yaklaşımı

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

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

##### Gelir Yaklaşımı

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

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini 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 taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalara göre benzer nitelikteki taşınmazların kiralamaya konu olmaması ve genellikle mülk sahipleri tarafından kullanılması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır. Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebiyle “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkullerin 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**

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

**Tarla Emsalleri / Satış**

| No | Bilgi Kaynağı                                    | Konum                                                                                   | Lejant                          | Satış Durumu/<br>Zamanı | Yüz Ölçümü (m²)                   | Satış Fiyatı |           | Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme |                                                                                                                                                                                                            |
|----|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|--------------|-----------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                  |                                                                                         |                                 |                         |                                   | (TL)         | (TL/m²)   |                                   |                                                                                                                                                                                                            |
| 1  | Mal Sahibi -                                     | Değerleme taşınmaza konumda, Mahallesi konumludur.                                      | konusu yakın Yemliha içerisinde | Tarım Alanı             | Satılmış (Yaklaşık 10-11 ay önce) | 5.000        | 300.000   | 60                                | * Daha dezavantajlı konumdadır.<br>* Yüz ölçümü daha küçüktür.<br>* Kadastro yoluna cephelidir.<br>* Tarla olarak kullanılabilir.                                                                          |
| 2  | Realty World Karem Gayrimenkul 0 (542) 202 84 38 | Değerleme taşınmaza konumda, Mah. 9603 ada 19 parsel ve 9605 ada 2 parselde konumludur. | konusu yakın Mahzemin           | Tarım Alanı             | Satılık (1-2 aydır)               | 25.961,91    | 3.000.000 | 115                               | * Daha dezavantajlı konumdadır.<br>* Yüz ölçümü daha büyüktür.<br>* Kadastro yoluna cephelidir.<br>* Tarla olarak kullanılabilir.<br>* Pazarlık payı mevcuttur.                                            |
| 3  | Coldwell Banker Zenith 0 (543) 721 64 24         | Değerleme taşınmaz mahallede konumludur.                                                | konusu ile aynı                 | Tarım Alanı             | Satılık (1 aydır)                 | 14.000       | 1.350.000 | 96                                | * Daha dezavantajlı konumdadır.<br>* Yüz ölçümü daha büyüktür.<br>* Kadastro yoluna cepheli değildir.<br>* Tarla olarak kullanılabilir.<br>* Pazarlık payı mevcuttur.<br>* Eğimli bir arazi yapısı vardır. |
| 4  | Coldwell Banker Zenith 0 (543) 721 64 24         | Değerleme taşınmaz mahallede konumludur.                                                | konusu ile aynı                 | Tarım Alanı             | Satılık (1 aydır)                 | 50.500       | 6.555.000 | 130                               | * Daha dezavantajlı konumdadır.<br>* Yüz ölçümü daha büyüktür.<br>* Kadastro yoluna cephelidir.<br>* Tarla olarak kullanılabilir.<br>* Pazarlık payı oranı yüksektir.                                      |

**Değerlendirme:**

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Beydeğirmeni Mahallesi'nde ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede taşınmazlar ile benzer niteliklere sahip arazilerin konumu, yola cepheli olup olmaması, yüz ölçümü, imar durumları gibi etkenler göz önünde bulundurulduğunda, değerleme konusu taşınmazın birim satış değerinin değer tarihi itibarıyla 135-145 TL/m<sup>2</sup> arasında olabileceği tespit edilmiştir.

## Emsal Krokisi





**KARŞILAŞTIRMA TABLOSU**

|                                        | Karşılaştırılan Etmenler          | Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller |        |       |        |
|----------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|--------|-------|--------|
|                                        |                                   | 1                                  | 2      | 3     | 4      |
| Alım-Satım<br>Yönelik<br>Düzeltilmeler | Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) | 60,00                              | 115,00 | 96,00 | 130,00 |
|                                        | Pazarlık Payı                     | 0%                                 | -10%   | -5%   | -10%   |
|                                        | Mülkiyet Durumu                   | 0%                                 | 0%     | 0%    | 0%     |
|                                        | Satış Koşulları                   | 0%                                 | 0%     | 0%    | 0%     |
|                                        | Ruhsata Sahip Olma Durumu         | 0%                                 | 0%     | 0%    | 0%     |
|                                        | Piyasa Koşulları                  | 100%                               | 0%     | 0%    | 0%     |
| Taşınmaz<br>Yönelik<br>Düzeltilmeler   | Konum                             | 30%                                | 20%    | 30%   | 10%    |
|                                        | Yapılaşma Hakkı                   | 0%                                 | 0%     | 0%    | 0%     |
|                                        | Yüz Ölçümü                        | -15%                               | 0%     | -5%   | 10%    |
|                                        | Fiziksel Özellikleri              | 0%                                 | 0%     | 0%    | 0%     |
|                                        | Yasal Özellikleri                 | 0%                                 | 0%     | 0%    | 0%     |
| Düzeltilmiş Değer                      |                                   | 138                                | 124    | 114   | 140    |

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmaza 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, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

| ARSA DEĞERİ     |                              |                                  |                  |
|-----------------|------------------------------|----------------------------------|------------------|
| Ada/Parsel      | Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> ) | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | Arsa Değeri (TL) |
| 1021 parsel     | 29.422,52                    | 140                              | 4.119.000        |
| YAKLAŞIK DEĞERİ |                              |                                  | 4.119.000        |

**7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi**

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak **“Tarım Alanı”** amaçlı kullanımıdır.

**7.5 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 taşınmaz için %8 KDV uygulaması yapılmıştır.

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

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

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

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



## BÖLÜM 8

### ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

## Bölüm 8

### Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

#### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

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 taşınmaz “Tarla” vasıflı olup değer tarihi itibarıyla üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, “3083 sayılı Yasanın Uygulama Yönetmeliği’nin 5. maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır. (Şablon: 3083 sayılı Kanun’un Uygulama Yönetmeliği’nin 24. maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır belirtilmesi) (Malik/Lehtar: Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü)” ve “M: Tek lehine 860 m<sup>2</sup> saha üzerinde daimi irtifak hakkı vardır.” beyanları bulunmamaktadır. Söz konusu “3083 sayılı Yasanın Uygulama Yönetmeliği’nin 5. maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır.” beyan kaydının 5 yıllık süresi dolduğundan dolayı geçerliliğinin bulunmadığı düşünülmektedir. Bu doğrultuda konu taşınmazların devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama 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 gayrimenkulün üzerinde ipotek veya gayrimenkulün 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 taşınmaz “Tarla” 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 değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

| Yaklaşım        | TL        |
|-----------------|-----------|
| Pazar Yaklaşımı | 4.119.000 |

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

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yerel halk, emlak ofisleri ve bölgeye hakim kişilerle yapılan görüşmelerde “Kiralık Tarla” piyasasının oluşmadığı, bölgedeki tarlaların genellikle mülk sahipleri tarafından kullanıldığı bilgisi edinilmiş olup gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, satılık/satılmış emsal verilerini ulaşılabilir olması nedeniyle pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

#### 8.9 Nihai Değer Takdiri

| TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ  |               |                                              |
|--------------------------|---------------|----------------------------------------------|
| Değer Tarihi             | 30.04.2023    |                                              |
| Pazar Değeri (KDV Hariç) | 4.119.000.-TL | Dörtmilyonyüzondokuzbin-TL                   |
| Pazar Değeri (KDV Dahil) | 4.448.520.-TL | Dörtmilyondörtüyzkırksevizbinbeşyüzyirmi.-TL |

Tuğçe Nur YILDIZ

Değerleme Uzman Yardımcısı

Lisans no: 411042

Bilge SEVİLENGÜL

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Lisans no: 402293

## BÖLÜM 9

### EKLER

## Bölüm 9

### Ekler

- |   |                                             |
|---|---------------------------------------------|
| 1 | Tapu Belgesi                                |
| 2 | Takyidat Belgesi                            |
| 3 | İmar Durumu                                 |
| 4 | Fotoğraflar                                 |
| 5 | Özgeçmişler                                 |
| 6 | SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri |

## Ek 1: Tapu Belgesi

|                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                       |                                                                                              |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
|                                                                                                                                                                                                             |                                                       |                                                                                              |                   |
| <b>TÜRKİYE CUMHURİYETİ</b><br><b>TAPU SENEDİ</b>                                                                                                                                                                                                                                             |                                                       |                                                                                              |                   |
| <b>TAŞINMAZ BİLGİLERİ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                    | İl:                                                   | KAYSERİ                                                                                      |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                              | İlçe:                                                 | KOCASINAN                                                                                    |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Mahalle/Köy: BEYDEĞİRMENİ M                           |                                                                                              |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Mevki:                                                |                                                                                              |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Ada:                                                  | Parsel: 1021                                                                                 |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Yüz Ölçümü: 0,00 m2                                   | Çilt/Sayfa No: 19/1839                                                                       |                   |
| Niteliliği:                                                                                                                                                                                                                                                                                  | TARLA                                                 |                                                                                              |                   |
| <b>MALİK BİLGİLERİ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       | Adı Soyadı/Baba Adı:                                  | Hissesi:                                                                                     | Hissaye düşen m²: |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                              | (SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V | Tam - 29.422,52                                                                              | 29.422,52         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                       |                                                                                              |                   |
| <b>TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER</b>                                                                                                                                                                                                                                                              | Taşınmaz No:                                          | Edinme Nedeni:                                                                               | İşlem Bedeli:     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 102913114 - AnaTaşınmaz                               | Satış                                                                                        |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Konum Bilgisi:                                        | Tescil Tarihi/Yevmiye No:                                                                    | Siciline Uygundur |
|                                                                                                                                                                                                           | 17.01.2023 - 3272                                     | Veriliş Tarihi: 25.04.2023<br>Web-Tapu Sistemi<br>Üzerinden Üretilmiştir.<br>Resmi Belgedir. |                   |
| <p>Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile yukarıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<a href="https://webtapu.tkgm.gov.tr">https://webtapu.tkgm.gov.tr</a> adresinden) uV3-06RFDEb kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.</p> |                                                       |                                                                                              |                   |
| <p>Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtilmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.</p>                                                                                                                                                               |                                                       |                                                                                              |                   |



## Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023-09:39



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:                    | 0/1021   |
| Taşınmaz Kimlik No: | 102913114         | AT Yüzölçümü(m2):              | 29422.52 |
| İl/İlçe:            | KAYSERİ/KOCASINAN | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |          |
| Kurum Adı:          | Kocasinan         | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |          |
| Mahalle/Köy Adı:    | BEYDEĞİRMENİ Mah. | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |          |
| Mevkii:             | -                 | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |          |
| Cilt/Sayfa No:      | 19/1839           | Arsa Pay/Payda:                |          |
| Kayıt Durum:        | Aktif             | Ana Taşınmaz Nitelik:          | TARLA    |

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama                                                                                                                                                                                                           | Malik/Lehtar                                                | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye                  | Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | 3083 Sayılı Yasanın Uygulama Yönetmeliğinin 5.maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır. ( Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirlilmesi) | (SN:2736827)<br>TARIM REFORMU<br>GENEL<br>MÜDÜRLÜĞÜ<br>VKN: | Kocasinan -<br>22-12-2006 16:52 -<br>23111 |                             |

1 / 2

|         |                                                                                                 |                                                                    |                                          |  |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--|
| İrtifak | M:TEK LEHİNE 860 M2 SAHA ÜZERİNDE DAİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR.<br>( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) | (SN:5641)<br>TÜRKİYE<br>ELEKTRİK<br>KURUMU (TEK)<br>VKN:8790304314 | Kocasinan -<br>22-02-1991 00:00 -<br>903 |  |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--|

MÜLKİYET BİLGİLERİ

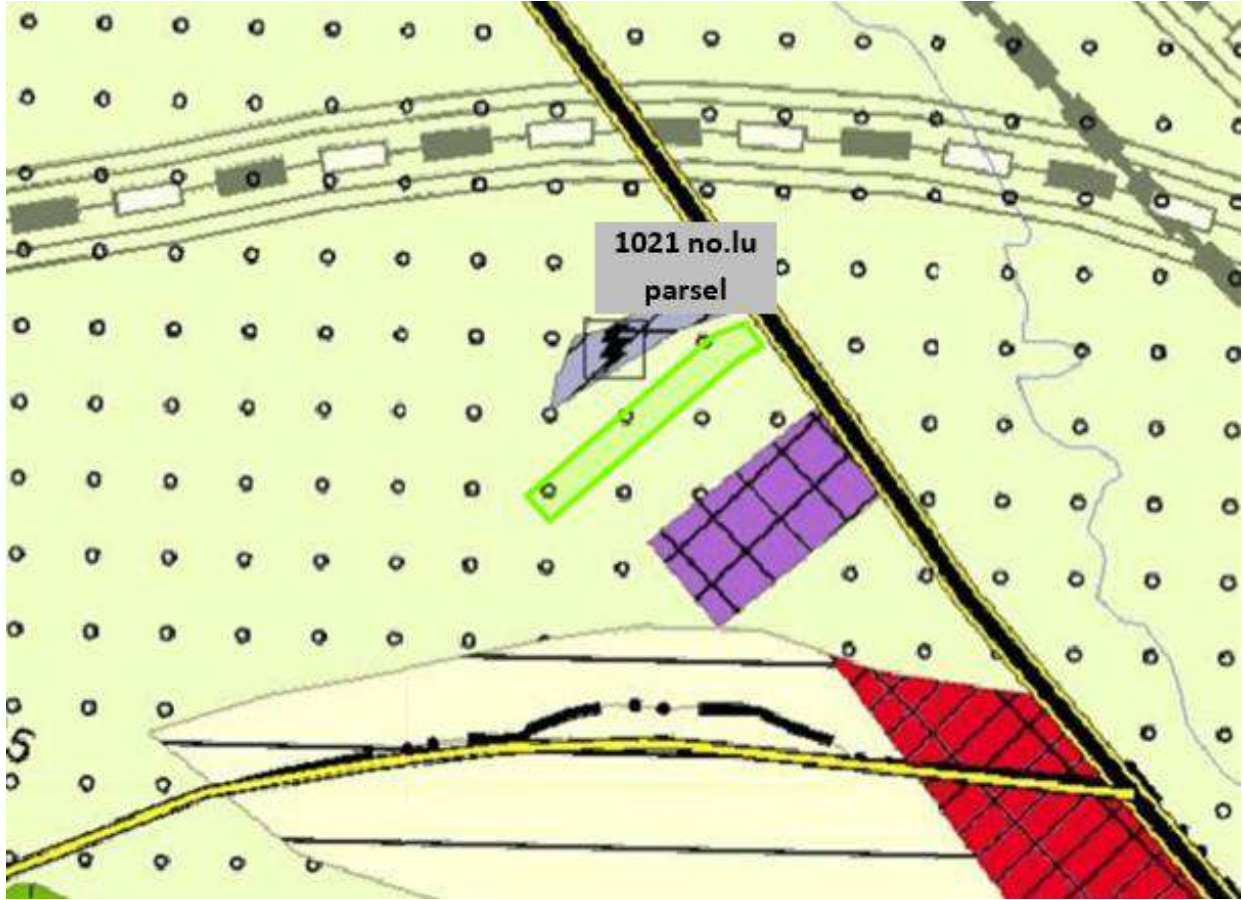
| (Hisse) Sistem No | Malik                                                    | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|----------------------------------------------------------|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 725275847         | (SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER<br>FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 29422.52  | 29422.52         | Satış<br>17-01-2023<br>3272 | -                           |

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

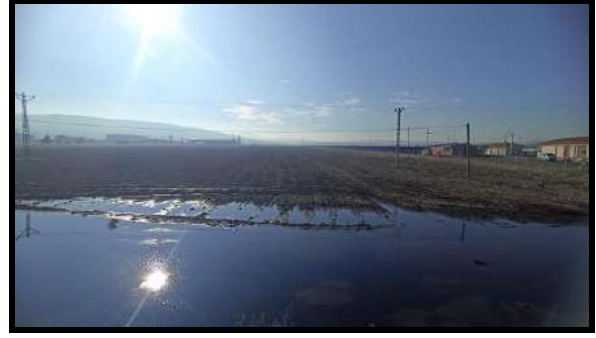
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) cdVqU5TOB\_N kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

### Ek 3: İmar Durumu



## Ek 4: Fotoğraflar



## Ek 5: Özgeçmişler

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                 |                              |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|
| <b>Adı ve Soyadı</b>      | Tuğçe Nur YILDIZ                                                                                                                                                                                                                                                |                                 |                              |
| <b>Doğum Yeri, Tarihi</b> | Ankara, 07.07.1994                                                                                                                                                                                                                                              |                                 |                              |
| <b>Mesleği</b>            | Harita Mühendisi                                                                                                                                                                                                                                                |                                 |                              |
| <b>Pozisyon</b>           | TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı                                                                                                                                                                                                   |                                 |                              |
| <b>Eğitim Durumu</b>      | <b>Lisans</b><br>Karadeniz Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği Bölümü / 2012 – 2016<br><b>Yüksek Lisans</b><br>Eskişehir Teknik Üniversitesi / Yer ve Uzay Bilimleri / Uzaktan Algılama ve Coğrafi Bilgi Sistemleri / 2019 – 2022 |                                 |                              |
| <b>İş Tecrübesi</b>       | 09.2020- ...                                                                                                                                                                                                                                                    | TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | Gayrimenkul Değerleme Uzmanı |
| <b>Sertifikalar</b>       | SPK Lisansı, No:411042                                                                                                                                                                                                                                          |                                 |                              |
| <b>Yabancı Diller</b>     | İngilizce                                                                                                                                                                                                                                                       |                                 |                              |

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

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                 |                                        |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Adı ve Soyadı</b>      | Bilge SEVİLENGÜL                                                                                                                                                                                                                                                     |                                 |                                        |
| <b>Doğum Yeri, Tarihi</b> | Gümüşhane, 27.03.1986                                                                                                                                                                                                                                                |                                 |                                        |
| <b>Mesleği</b>            | Harita Mühendisi                                                                                                                                                                                                                                                     |                                 |                                        |
| <b>Pozisyon</b>           | TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Yönetici                                                                                                                                                                                                                            |                                 |                                        |
| <b>Eğitim Durumu</b>      | <b>Lisans</b><br>KaradenizTeknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2005 – 2010<br>Viyana Teknik Üniversitesi / Erasmus / 2009<br><b>Yüksek Lisans</b><br>Ankara Üniversitesi / Sosyal Bilimler Fakültesi / Taşınmaz Mal Değerleme / 2015- |                                 |                                        |
| <b>İş Tecrübesi</b>       | 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         |
| <b>Sertifikalar</b>       | SPK Lisansı, No:402484                                                                                                                                                                                                                                               |                                 |                                        |
| <b>Yabancı Diller</b>     | İngilizce                                                                                                                                                                                                                                                            |                                 |                                        |

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

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



**SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 16.11.2018

No : 411042

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Tuğçe Nur YILDIZ**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





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 Tebliğ'i 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 Tutumaya 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