



Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Gayrimenkul Değerleme Raporu

7 Adet Parsel

Melikgazi / Kayseri

2023REVB197 / 06.07.2023

BILGE
SEVILENGÜL



Bu belge *****
kimlik numaralı
BILGE SEVILENGÜL
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 06/07/2023 09:
25

OZAN
KOLCUOĞLU



Bu belge *****
kimlik numaralı
OZAN KOLCUOĞLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 06/07/2023
08:24

Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Osman Kavuncu Caddesi 7. km Kocasinan/Kayseri

Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.'ye,

Talebiniz doğrultusunda Melikgazi'de konumlu olan **"7 Adet Parsel"**in toplam pazar değerine yönelik 2023REVB197 no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 174.815,80 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmazların Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. hissesine düşen toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM PAZAR DEĞERİ

Değer Tarihi	30.04.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	35.453.860.-TL	Otuzbeşmilyondörtüüzelliüçbinsekizyüzaltmış.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	38.290.169.-TL	Otuzsekizmilyonikiyüzdoksanbinyüzaltmışdokuz.-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 22.05.2022 tarih, 1236 no.lu sözleşmeye 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.

**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.....	5
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	8
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	11
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	14
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	22
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	25
SWOT Analizi.....	30
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	32
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	40
Ekler	44

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 gayrimenkullerin çevresel olumsuz bir etki olmadığını 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	Hisseli mülkiyet (7016 ada 7 parsel) Tam mülkiyet (Diğer parseller)
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmazlara yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgeleri dikkate alınmıştır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda değer tarihi 30.04.2023 olarak alınmıştır.
ANA GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Şeker Mahallesi, Kirişhane-Güllü Bahçe mevki 7006 ada 1 parsel, 7016 ada 7 parsel, Köyünü mevki 7106 ada 1 parsel, 7106 ada 2 parsel, 7108 ada 1 parsel, 7114 ada 1 parsel ve 7114 ada 2 parsel Kocasinan/Kayseri
TAPU KAYDI	Kayseri ili, Kocasinan ilçesi, Şeker Mahallesi, Kirişhane-Güllü Bahçe mevki 7006 ada 1 parsel, 7016 ada 7 parsel, Köyünü mevki 7106 ada 1 parsel, 7106 ada 2 parsel, 7108 ada 1 parsel, 7114 ada 1 parsel ve 7114 ada 2 parsel
PARSEL YÜZ ÖLÇÜMLERİ	100,00 m ² (7006 ada 1 parsel) 363,50 m ² (7016 ada 7 parsel) 65.180,55 m ² (7106 ada 1 parsel) 94.164,65 m ² (7106 ada 2 parsel) 9.423,76 m ² (7108 ada 1 parsel) 2.172,51 m ² (7114 ada 1 parsel) 3.410,83 m ² (7114 ada 2 parsel)
İMAR DURUMU	Lejant: Kısmen Park Alanı, Kısmen Yol Alanı (7006 ada 1 parsel) Lejant: Konut Alanı, TAKS: 0,30, KAKS: 0,90 (7016 ada 7 parsel) Lejant: 2. Derece Doğal Sit Alanı (7106 ada 2 parsel) Lejant: Kısmen 2. Derece Doğal Sit Alanı, Kısmen Park Alanı (7106 ada 1 parsel, 7108 ada 1 parsel) Lejant: Yol Alanı (7114 ada 1 ve 2 parseller)

EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Kısmen Park Alanı, Kısmen Yol Alanı (7006 ada 1 parsel) Konut Alanı (7016 ada 7 parsel) 2. Derece Doğal Sit Alanı (7106 ada 2 parseller) Kısmen 2. Derece Doğal Sit, Kısmen Park (7106 ada 1 parsel, 7108 ada 1 parsel) Yol Alanı (7114 ada 1 ve 2 parseller)
FİNANSAL GÖSTERGELER	
ARSA SATIŞ BİRİM DEĞERLERİ	460 TL/m ² (7006 ada 1 parsel) 2.850 TL/m ² (7016 ada 7 parsel) 200 TL/m ² (7106 ada 1 parsel) 180 TL/m ² (7106 ada 2 parsel) 250 TL/m ² (7108 ada 1 parsel) 460 TL/m ² (7114 ada 1 ve 2 parsel)
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	06.07.2023
DEĞER TARİHİ	30.04.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	35.453.860.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	38.290.169.-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 06.07.2023 tarihinde, 2023REVB197 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor Kayseri ili, Kocasinan ilçesi, Şeker Mahallesi, Kirişhane-Güllü Bahçe mevki 7006 ada 1 parsel, 7016 ada 7 parsel, Köyünü mevki 7106 ada 1 parsel, 7106 ada 2 parsel, 7108 ada 1 parsel, 7114 ada 1 parsel ve 7114 ada 2 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2023 tarihli Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. hissesine düşen 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, 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) 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 30.05.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 06.07.2023 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1236 no.lu ve 22.05.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1236 no.lu ve 22.05.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında Kayseri ili, Kocasinan ilçesi, Şeker Mahallesi, Kirişhane-Güllü Bahçe mevki 7006 ada 1 parsel, 7016 ada 7 parsel, Köyünü mevki 7106 ada 1 parsel, 7106 ada 2 parsel, 7108 ada 1 parsel, 7114 ada 1 parsel ve 7114 ada 2 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2023 tarihli Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. hissesine düşen 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 olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz 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	27.05.2022	2022C121	Muhammet SÖZEN Mustafa Alperen YÖRÜK Simge SEVİN	1.847.435.000*

* Söz konusu değere Şeker Mahallesi, Osman Kavuncu Caddesi Ankara Yolu 7.km, 4702 ada 1 parsel, 4702 ada 2 parsel, 4702 ada 4 parsel, 4702 ada 5 parsel, 4702 ada 6 parsel, 4702 ada 7 parsel, 4702 ada 9 parsel, Köyünü mevki 7106 ada 1 parsel, Köyünü mevki 7106 ada 2 parsel, Köyünü mevki 7108 ada 1 parsel, 7109 ada 2 parsel, 7109 ada 3 parsel, 7109 ada 4 parsel, 7109 ada 5 parsel, 7110 ada 2 parsel Şeker Mahallesi, 4665 ada 1 parsel, 4667 ada 1 parsel, 4668 ada 1 parsel, 4672 ada 1 parsel, 4674 ada 1 parsel, 4675 ada 1 parsel, 4676 ada 1 parsel, 4677 ada 1 parsel, 4680 ada 1 parsel, 4682 ada 1 parsel, 4683 ada 1 parsel, 4685 ada 1 parsel, 4687 ada 1 parsel, 4687 ada 2 parsel, 4688 ada 1 parsel, 4693 ada 1 parsel, 4704 ada 1 parsel, 4705 ada 1 parsel, 4706 ada 1 parsel, 4707 ada 1 parsel, 4709 ada 1 parsel, 4710 ada 1 parsel, 4711 ada 1 parsel, 4712 ada 1 parsel, 4713 ada 1 parsel, 4714 ada 1 parsel, 4715 ada 1 parsel, 4716 ada 1 parsel, 4717 ada 1 parsel, 4719 ada 1 parsel, 4720 ada 1 parsel, 4721 ada 1 parsel, 4723 ada 1 parsel, 4724 ada 1 parsel, 4725 ada 1 parsel, 4726 ada 1 parsel 4727 ada 1 parsel, 4729 ada 1 parsel, 4730 ada 1 parsel, 4733 ada 1 parsel, 4765 ada 7 parsel, 4869 ada 4 parsel, 5407 ada 3 parsel, Kirişhane Güllü Bahçe mevki 7006 ada 1 parsel, 7016 ada 7 parsel, 7114 ada 1 parsel, 7114 ada 2 parsel, 11253 ada 1 parsel, Köyünü 12646 ada 4 parsel, 12674 ada 1 parsel 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 değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

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

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

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

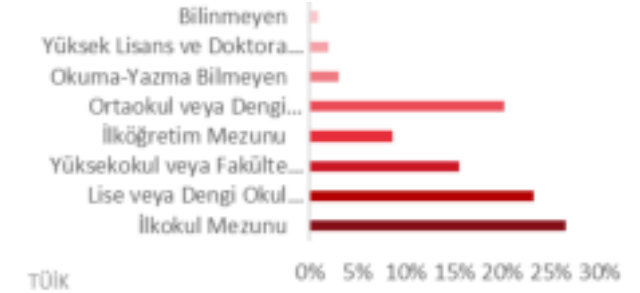
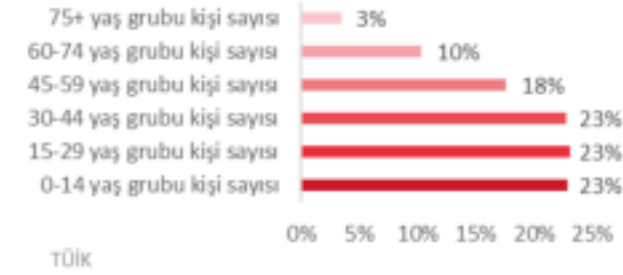
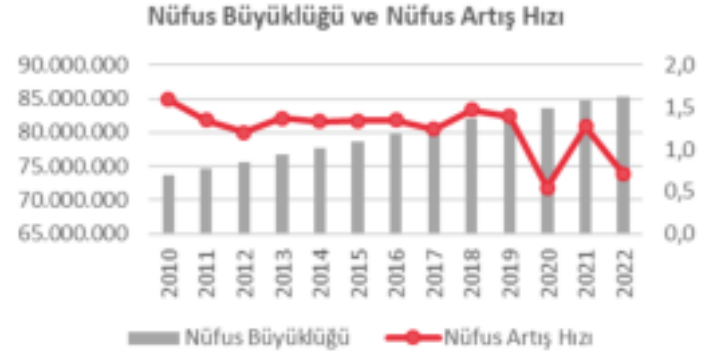
Demografik ve Ekonomik Veriler

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.

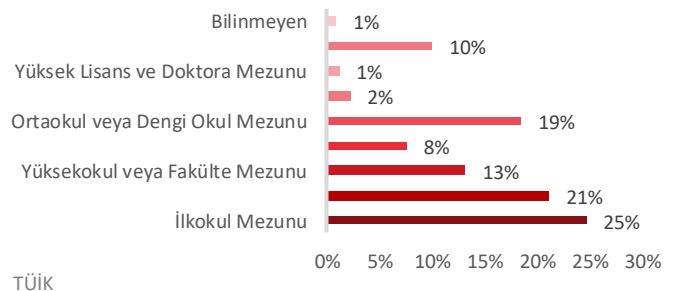
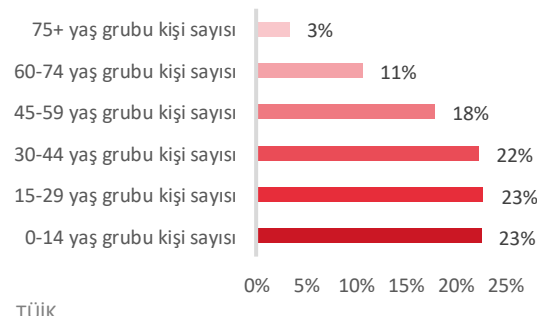
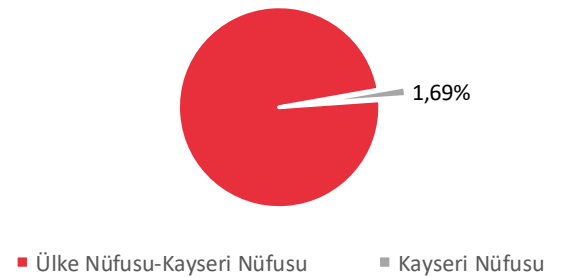
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Kayseri

2022 yılında, Türkiye nüfusunun %1,69’nun ikamet ettiği Kayseri, 1.441.523 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 15. ili olmuştur. Kayseri nüfusu, 2022 yılında yaklaşık binde 4,97 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,30 olduğu görülmüştür.

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

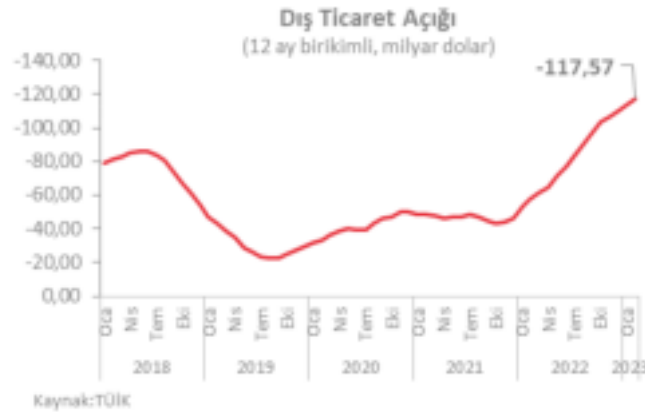


2.2 Ekonomik Veriler¹

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 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 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	Kayseri			
İlçesi	Kocasinan			
Mahallesi	Şeker			
Köyü	-			
Sokağı	-			
Mevki	Kirışhane- Güllü	-	Köyönü	Köyönü
Ada No	7006	7016	7106	7106
Parsel No	1	7	1	2
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla	Tarla	Tarla	Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	100,00 m ²	363,50	65.180,55	94.164,65
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / 965/2004	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam

İli	Kayseri		
İlçesi	Kocasinan		
Mahallesi	Şeker		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	Köyönü	-	-
Ada No	7108	7114	7114
Parsel No	1	1	2
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Hane, Arsa, Türbe	Tarla	Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	9.423,76 m ²	2.172,51	3.410,83
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 18.05.2023 tarih, saat 11.55-11.59 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre 7006 ada 1 parsel, 7016 ada 7, 7114 ada 1 parsel ve 7114 ada 2 parsel üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamakta olup 7106 ada 1 parsel, 7106 ada 2 parsel ve 7108 ada 1 parsel üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır.

Tüm parseller üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- Korunma alanı belirtmesi vardır. (13.03.2019 tarih ve 6758 yevmiye no)

7106 ada 1 ve 2 parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- 1. Derece korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (27.08.2014 tarih ve 19807 yevmiye no)
- Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (08.04.2010 tarih ve 6388 yevmiye no)

7106 ada 2 parsel;

Beyanlar Hanesinde;

- Koruma Alanlarının Tespit Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmeliğin 17. maddesi gereği (Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanıdır.) beyanı konulmuştur. Korunma alanı belirtmesi vardır. (27.03.2023 tarih ve 15371 yevmiye no)
- 1. ve 2. derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (22.05.2009 tarih ve 8778 yevmiye no)

7108 ada 1 parsel;

Beyanlar Hanesinde;

- Koruma Alanlarının Tespit Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmeliğin 17. maddesi gereği (Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanıdır.) beyanı konulmuştur. Korunma alanı belirtmesi vardır. (27.03.2023 tarih ve 15371 yevmiye no)
- 1. Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (14.05.2018 tarih ve 14531 yevmiye no)
- 1. Derece arkeolojik sit alanıdır. (14.05.2018 tarih ve 14531 yevmiye no)
- Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (06.12.2017 tarih ve 36353 yevmiye no)
- 1. Derece korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (06.03.2017 tarih ve 6597 yevmiye no)
- 2. Derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (17.07.2011 tarih ve 2916 yevmiye no)

Kayseri Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunda yapılan incelemelerde mülkiyeti Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. adına kayıtlı taşınmazların TAKBİS kayıtlarında belirtilen koruma alanı ve korunması gerekli kültür varlığı beyanları bulunan taşınmazlar için her türlü inşai faaliyette ilgili birimden görüş alınması gerektiği öğrenilmiştir.

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

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

Taşınmazlara yönelik 18.05.2023 tarihli takyidat belgeleri müşteriden temin edilmiş olup söz konusu belgelere göre konu taşınmazlara yönelik son üç yıllık dönemde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmediği tespit edilmiştir.

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.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresi genellikle konut alanları, ticaret alanları, park alanları, sağlık tesisi alanları, doğal sit alanları ve üzeri boş tarım alanları bulunmaktadır.

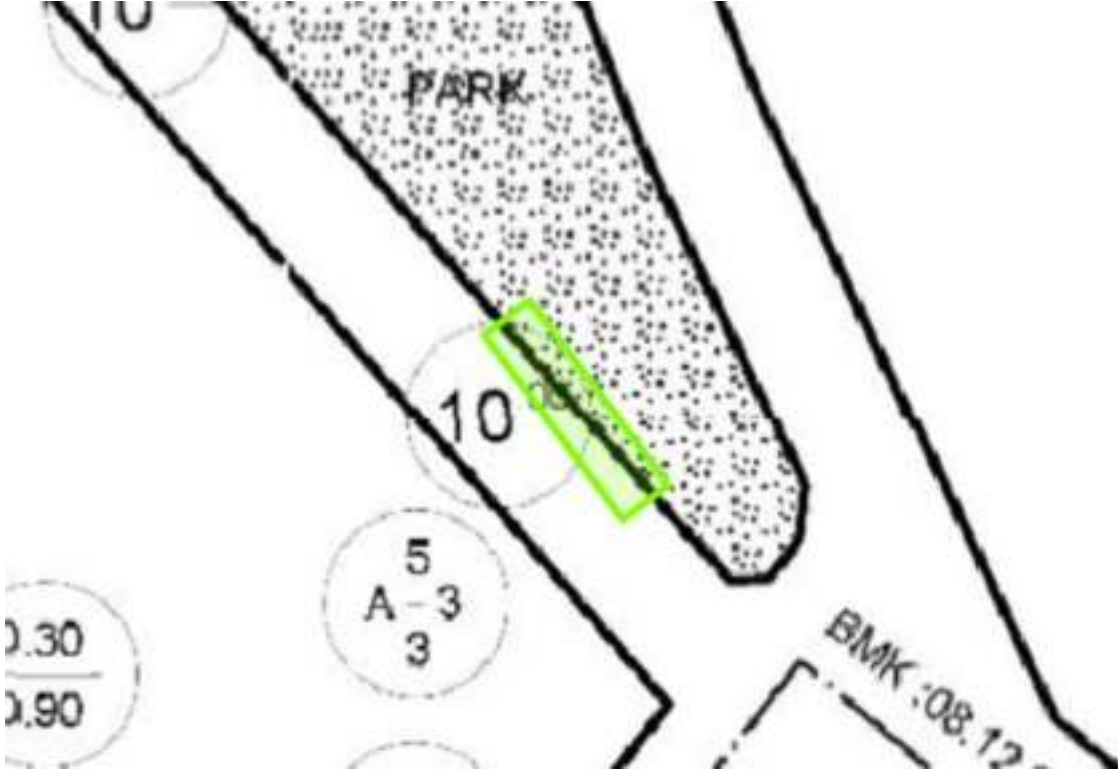
Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 30.05.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

7006 ada 1 parsel;

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Uygulama İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 10.04.2018

Lejandı: Kısmen Park, Kısmen Yol



** Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazın kamulaştırılması gerektiği öğrenilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla taşınmazın kamulaştırma programında olmadığı tespit edilmiştir.*

7016 ada 7 parsel;

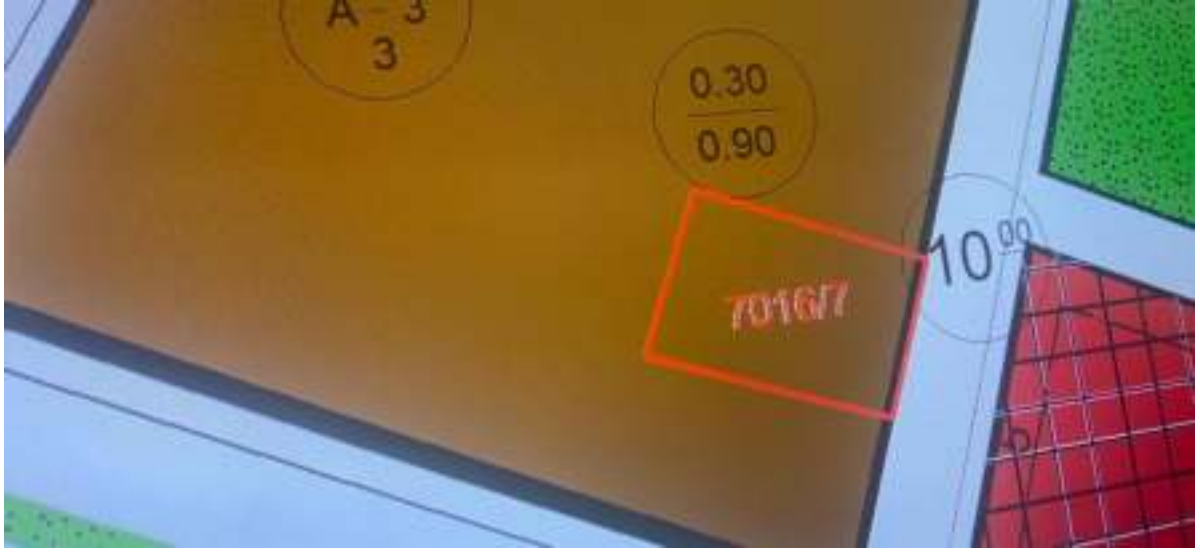
Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 13.12.2022

Lejandı: Konut Alanı

Yapılaşma Koşulları;

- TAKS: 0,30
- KAKS:0,90

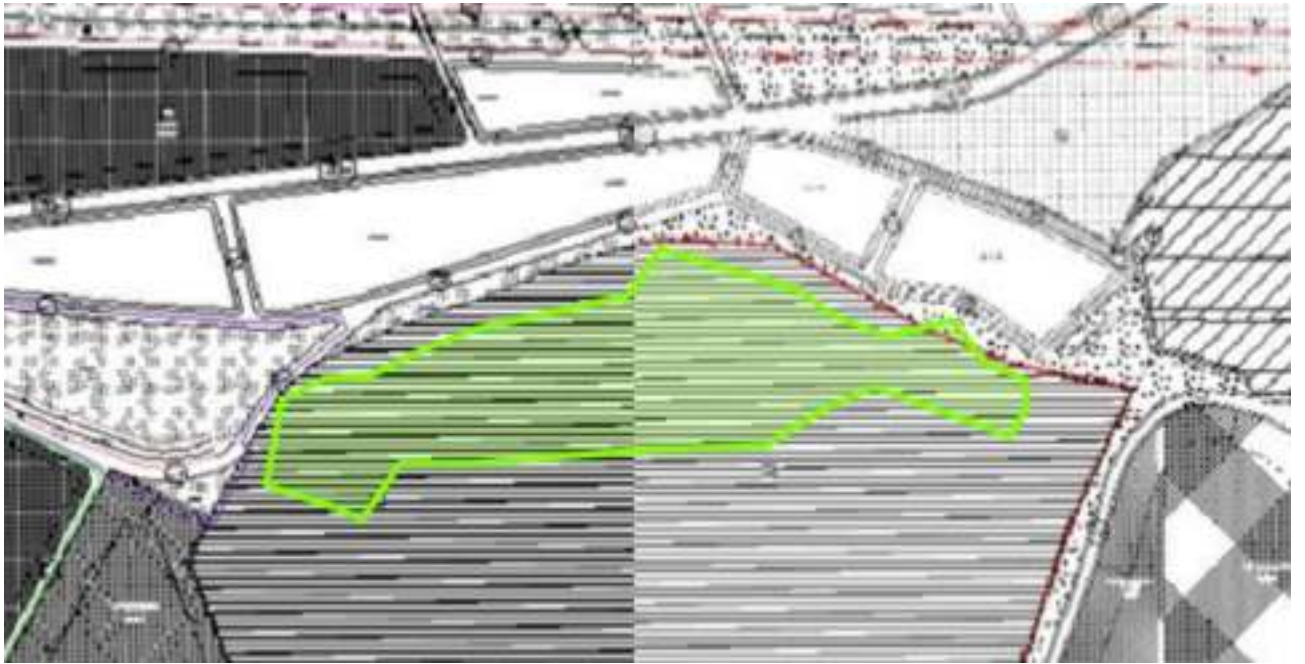


7106 ada 1 parsel ve 7108 ada 1 parsel;

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Uygulama İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 10.04.2018

Lejandı: Kismen 2. Derece Doğal Sit Alanı, Kismen Park





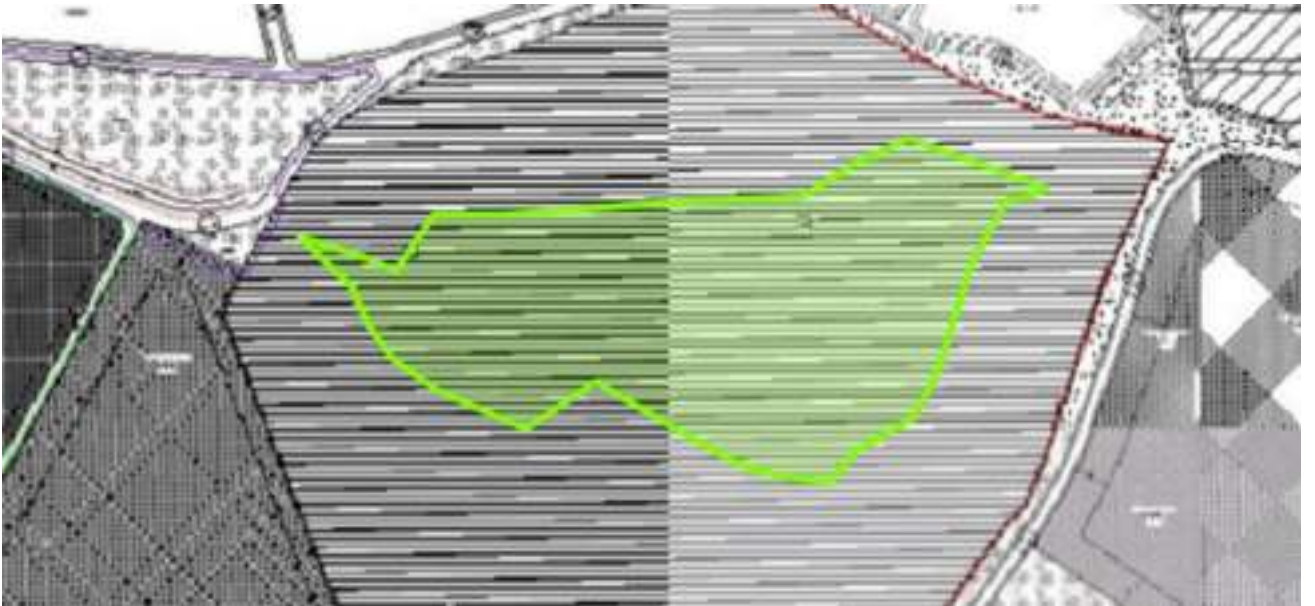
* İlgili belediyeden alınan bilgiye göre 7106 ada 1 parselin; yaklaşık 240 m²'sinin, 7108 ada 1 parselin ise yaklaşık 230 m²'sinin "Park Alanı" lejantında kaldığı bilgisi edinilmiştir.

7106 ada 2 parsel;

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

Plan Onay Tarihi: 10.04.2018

Lejandı: 2. Derece Doğal Sit Alanı



7114 ada 1 ve 2 parseller;

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

Plan Onay Tarihi: 10.04.2018

Lejandi: Yol Alanı



* Değerleme konusu taşınmazlar değerlendirme tarihi itibarıyla kamulaştırma programına dahil edilmemiştir.

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

Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 30.05.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazlardan 7016 ada 7 parselin imar durumu "Kısmen Ticaret Alanı, kısmen Konut Alanı, kısmen Yol Alanı" iken 13.12.2022 tarihinde "Konut Alanı" olarak güncellenmiştir.

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

Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 30.05.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazlara ait herhangi bir onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapılara 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 taşınmazlardan 7106 ada 1 ve 2 no.lu parseller "Tarla" vasıflı brüt parseller olup kesintileri bulunmaktadır. Söz konusu parsellerin terklerinin yapılması ve tapuya arsa olarak cins tashihlerinin yapılması ile yasal süreci tamamlanacaktır.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik ilgili belediyede arşiv dosyası bulunmamakla birlikte taşınmazların 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

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Şeker Mahallesi, Kirişhane-Güllü Bahçe mevki 7006 ada 1 parsel, 7016 ada 7 parsel, Köyünü mevki 7106 ada 1 parsel, 7106 ada 2 parsel, 7108 ada 1 parsel, 7114 ada 1 parsel ve 7114 ada 2 parsel Kocasinan/Kayseri

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

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

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





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

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



BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazlar, Kayseri ili, Kocasinan ilçesi, Şeker Mahallesi, Kirişhane-Güllü Bahçe mevki 7006 ada 1 parsel, 7016 ada 7 parsel, Köyönü mevki 7106 ada 1 parsel, 7106 ada 2 parsel, 7108 ada 1 parsel, 7114 ada 1 parsel ve 7114 ada 2 parseldir.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

7006 ada 1 parsel

Değerleme konusu taşınmaz topografik olarak düz, geometrik olarak dikdörtgen bir şekle sahiptir. Konu taşınmazın sınırlarını belirleyici herhangi bir metaryal bulunmamaktadır.



7016 ada 7 parsel;

Değerleme konusu taşınmaz topografik olarak düz, geometrik olarak kare bir şekle sahiptir. Konu taşınmazın sınırlarını belirleyici herhangi bir metaryal bulunmamaktadır.



7106 ada 1 parsel;

Değerleme konusu taşınmaz topografik olarak hafif eğimli, geometrik olarak amorf bir şekle sahiptir. Konu taşınmazın sınırlarını belirleyici herhangi bir metaryal bulunmamaktadır.



7106 ada 2 parsel;

Değerleme konusu taşınmaz topografik olarak düz, geometrik olarak amorf bir şekle sahiptir. Konu taşınmazın sınırlarını belirleyici herhangi bir metaryal bulunmamaktadır.



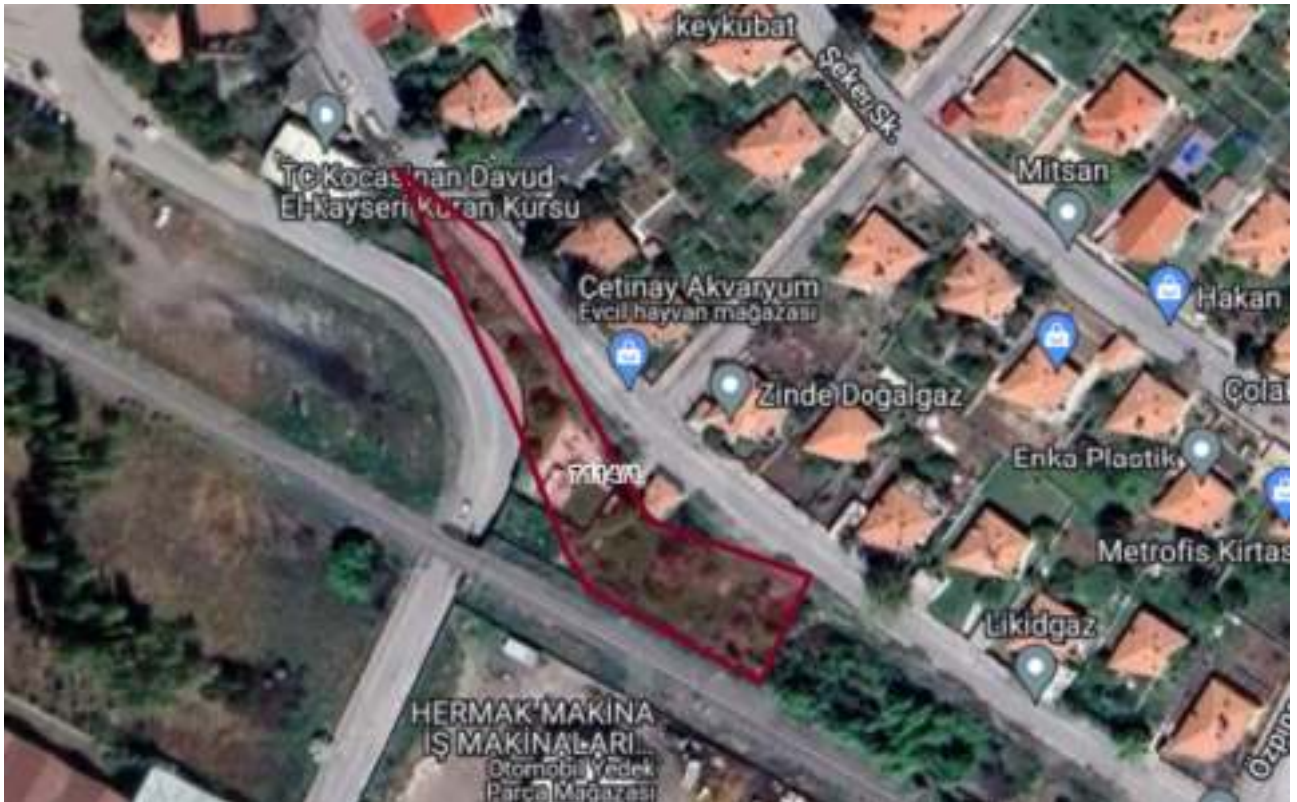
7108 ada 1 parsel;

Değerleme konusu taşınmaz topografik olarak düz, geometrik olarak amorf bir şekle sahiptir. Konu taşınmazın sınırlarını belirleyici herhangi bir metaryal bulunmamaktadır.



7114 ada 1 parsel;

Değerleme konusu taşınmaz topografik olarak hafif eğimli, geometrik olarak amorf bir şekle sahiptir. Konu taşınmazın sınırlarını belirleyici herhangi bir metaryal bulunmamaktadır.



7114 ada 2 parsel;

Değerleme konusu taşınmaz topografik olarak hafif eğimli, geometrik olarak dörtgen bir şekle sahiptir. Konu taşınmazın sınırlarını belirleyici herhangi bir metaryal bulunmamaktadır.



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

Konu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Konu taşınmazların 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 taşınmazlar "Tarla" vasıflı olup söz konusu parselin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan 7006 ada 1 parsel, 7106 ada 1 parsel, 7106 ada 2 parsel, 7108 ada 1 parsel, 7114 ada 1 parsel ve 7114 ada 2 parsel tam hisselidir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 7016 ada 7 no.lu parsel Keykubat Caddesi'ne 2. Parsel konumundadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın sınırlarını belirleyen herhangi bir materyal bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 7106 ada 1 parsel, 7106 ada 2 parsel ve 7108 ada 1 parsel üzerinde "Korunma alanı belirtmesi vardır." beyanı bulunmaktadır.
- Değerleme konsu taşınmazlardan 7016 ada 7 parsel hisseli mülkiyete sahiptir.
- Değerleme konsu taşınmazlardan 7108 ada 1 parsel üzerinde "1. Derece arkeolojik sit alanıdır." beyanı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 7106 ada 1 ve 2 no.lu parseller "Tarla" vasıflı brüt parseller olup kesintileri bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 7114 ada 1 ve 2 no.lu parseller "Yol Alanı" lejantında kalmaktadır.

✓ FIRSATLAR

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

✗ TEHDİTLER

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

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini 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 yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalara göre benzer nitelikteki taşınmazların kiralamaya konu olmaması ve genellikle mülk sahipleri tarafından kullanılması nedeniyle ve değerlendirme konusu 7016 ada 7 parselin yüz ölçümünün hasılat paylaşımı için oldukça küçük olması sebebi ile **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmamıştır. Taşınmazların 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 taşınmazlarla 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		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Mal Sahibi -	Şeker Mahallesi içerisinde konumlandır.	Konut	E: 0,90	Satılmış (6 ay önce)	1.100	2.100.000	1.909	* Daha büyük yüz ölçümüne sahiptir. * Benzer konumdur. * Benzer yapılaşma koşullarına sahiptir. * Tam hisselidir.
2	REMAX Forum 0 (536) 686 50 38	Şeker Mahallesi'nde konumlu, 11671 ada, 5 parsel	Konut	E: 0,75 H _{max} : 5 kat	Satılık (1 aydır)	1.889	5.200.000	2.753	* Daha büyük yüz ölçümüne sahiptir. * Kısmen daha dezavantajlı konumdur. * Daha dezavantajlı yapılaşma koşullarına sahiptir. * Hisseli tapudur. Ana taşınmaz 5.668,28 m ² 'dir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	MS Referans Gayrimenkul 0 (530) 315 38 38	Şeker Mahallesi'nde konumlu, 5405 ada, 3 parsel	Konut	E: 0,75 H _{max} : 5 kat	Satılık (3 haftadır)	589	1.767.000	3.000	* Daha büyük yüz ölçümüne sahiptir. * Benzer konumdur. * Daha dezavantajlı yapılaşma koşullarına sahiptir. * Hisseli tapudur. Ana taşınmaz 5.476,34 m ² 'dir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Coldwell Banker Anatolia 0 (532) 308 29 40	Mithatpaşa Mahallesi'nde konumlandır.	Konut	E: 1,00 H _{max} : 5 kat	Satılık (1 aydır)	3.630	15.000.000	4.132	* Daha büyük yüz ölçümüne sahiptir. * Benzer konumdur. * Daha avantajlı yapılaşma koşullarına sahiptir. * Tam hisselidir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

* Değerleme konusu taşınmazlardan 7016 ada 7 parsel dikkate alınmıştır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Şeker Mahallesi'nde ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde taşınmazların değerine konumu, yola cepheli olup olmaması, yüz ölçümü, imar durumları gibi etkenlerin etki ettiği bilgisi edinilmiştir. Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazların, konumu, yola cepheli olup olmaması, yüz ölçümü, imar durumları gibi faktörleri göz önünde bulundurulduğunda taşınmazlardan "Konut Alanı" lejantında kalanlar için birim satış değerinin değer tarihi itibarı ile 2.800-2.900 TL/m², "Yol Alanı" lejantında kalanlar için değer tarihi itibarı ile 400.-500. TL/m², "2. Derece Doğal Sit Alanı" lejantında kalanlar için değer tarihi itibarı ile 180.-250. TL/m² arasında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	1.909	2.753	3.000	4.132
	Pazarlık Payı	0%	-15%	-15%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	10%	10%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	45%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	5%	0%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0%	8%	8%	-20%
	Yüz Ölçümü	2%	2%	0%	5%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		2.823	2.960	3.029	2.985

* Karşılaştırma tablosunda 7016 ada 7 parsel dikkate alınmıştır.

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

ARSA DEĞERLERİ					
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Hissesi	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)	Kayseri Şeker A.Ş. Hissesine Düşen Arsa Değeri (TL)
7006 ada 1 parsel	100,00	1 / 1	460	45.000	45.000
7016 ada 7 parsel	363,50	965 / 2004	2.850	1.035.000	498.860
7106 ada 1 parsel	65.180,55	1 / 1	200	13.035.000	13.035.000
7106 ada 2 parsel	94.164,65	1 / 1	180	16.950.000	16.950.000
7108 ada 1 parsel	9.423,76	1 / 1	250	2.355.000	2.355.000
7114 ada 1 parsel	2.172,51	1 / 1	460	1.000.000	1.000.000
7114 ada 2 parsel	3.410,83	1 / 1	460	1.570.000	1.570.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				35.990.000	35.453.860

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 taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı 1/ 1.000 ölçekli uygulama imar planındaki lejantları ve mevcut kullanımı dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazlardan 7006 ada 1 parsel için **"Kısmen Park Alanı, Kısmen Yol Alanı"**, 7016 ada 7 parsel için **"Konut Alanı"**, 7106 ada 1 parsel ve 7108 ada 1 parsel için **"Kısmen 2. Derece Doğal Sit Alanı, Kısmen Park Alanı"**, 7106 ada 2 parsel için **"2. Derece Doğal Sit Alanı"**, 7114 ada 1 ve 2 parsel için ise **"Yol Alanı"** amaçlı kullanımıdır.

7.5 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerleme çalışmasında, değerlemeye konu taşınmaların hissedarlarına düşen paylar aşağıdaki şekildedir

ARSA DEĞERLERİ					
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Hissesi	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)	Kayseri Şeker A.Ş. Hissesine Düşen Arsa Değeri (TL)
7006 ada 1 parsel	100,00	1 / 1	460	45.000	45.000
7016 ada 7 parsel	363,50	965 / 2004	2.850	1.035.000	498.860
7106 ada 1 parsel	65.180,55	1 / 1	200	13.035.000	13.035.000
7106 ada 2 parsel	94.164,65	1 / 1	180	16.950.000	16.950.000
7108 ada 1 parsel	9.423,76	1 / 1	250	2.355.000	2.355.000
7114 ada 1 parsel	2.172,51	1 / 1	460	1.000.000	1.000.000
7114 ada 2 parsel	3.410,83	1 / 1	460	1.570.000	1.570.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				35.990.000	35.453.860

7.6 KDV Konusu

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararnamesine göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu karar kapsamında değerleme konusu taşınmaz 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 Kısmı İçin		18%
Net Alanın 150 m ² ’ye Kadar Olan Kısmı 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		
Net Alanı 150 m ² ’ye Kadar Konutlarda */**		18%
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 ² 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 ² 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 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

Değerleme konusu taşınmazlardan 7016 ada 1 parsel 13.12.2022 tarihinde ifraz işlemi ile tescil edilmiş olup söz konusu taşınmazların ilk alım tarihine ulaşamamaktadır.

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 taşınmazlardan 7106 ada 1 ve 2 no.lu parseller "Tarla" vasıflı brüt parseller olup kesintileri bulunmaktadır. Söz konusu parselerin terklerinin yapılması ve tapuya arsa olarak cins tashihlerinin yapılması ile yasal süreci tamamlanacaktır.

8.4 Varsa Gayrimenkullerin Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar 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	35.453.860*

* Söz konusu değer taşınmazların Kayseri Şeker A.Ş. hissesine düşen toplam Pazar değeridir.

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 taşınmazların yakın çevresinde yeterli sayıda ve nitelikte kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılamıyor olması nedeniyle ve değerleme konusu 7016 ada 7 parselin yüz ölçümünün hasılat paylaşımı için oldukça küçük olması sebebi ile "Gelir Yaklaşımı" uygulanmamıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, satılık/satılmış yeterli 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

TAŞINMAZLARIN KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	30.04.2023		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	35.453.860.-TL	Otuzbeşmilyondört yüzelliüç binsekiz yüzaltmış.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	38.290.169.-TL	Otuzsekizmilyoniki yüzdoksanbin yüzaltmış dokuz.-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 | Tapu Belgeleri |
| 2 | Takyidat Belgeleri |
| 3 | İmar Durumu |
| 4 | Fotoğraflar |
| 5 | Özgeçmişler |
| 6 | SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri |

Ek 1: Tapu Belgesi

İl	Kayseri	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	Kocasinan						
Mahallesi	Şeker						
Köyü							
Sokağı							
Mevki	Kırışhane-Göllu Bahçe						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
		024-0448-1-A	7008	1	ha	m ²	dm ²
					.	0100	00
GAYRİMENKULÜN	Nispeti	Tarihi					
	Sınırı	Paftasında					
	Edinme Sebebi	3402/22-a Uygulaması					
	Sahibi	Kayseri Şeker Fabrikası Yapı Koop. - Tam					
Geldisi		Yerleşme No.	Cilt No.	Sahle No.	Sıra No.	Tarih	Gözet
Cilt No.		22558	5	486		09.12.2010	CA No.
Sahle No.		 Sicilinde Özgürdür Mehmet Ali KAYA Tapu Sicil Müdürü				Sahle No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT: 1) İlk defa satış kayıtları ile ilgili olarak tapu siciline işlenmiş mülklerde 2) Tapu Sicil Kurumu tarafından verilen tapu senetleri, tapu senetlerinin tapu siciline işlenmesiyle geçerli olur.							
SHCEK - 10 YIL		Düzenleme Sayısı İşlenmiş ve Gözetim Harcı				Sıra No 129	

İl	KAYSERİ	 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
	İlçesi						KOCASINAN
	Mahallesi						ŞEKER
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
800		K34-C-04-B-1-D	7016	7	ha	m ²	
						1.329,49 m ²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Tarla					
	Sınırı	Planlıdır					
	Edinme Sebebi	Zaman Sınırı No: 43798643					
		Tapu Senedi İşlenildi: 18/02/2011					
Sahibi	Malikler arka sayfadır... (Hisseli)						
Geldisi		Tavmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	
Cilt No		22558	6	-563		09/12/2010	
Sahife No.		Sicil No: 09/12/2010				Cilt No.	
Sıra No		Kocasinan				Sahife No.	
Tarih		NOT: *Bu belge geri verilmeli ve tapu senedi ile birlikte kullanılmalıdır. *Bu belge resmi ihtisabı gerektirmez. *Bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.				Sıra No.	
						Tarih	



SHÇEK - 50. YIL
 Diğer Sermaye İşlemesi tarafından tutulmuştur.

Sayfa No **129**

İl	Kayseri	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	Kocasinan						
Mahallesi	Şeker						
Köyü							
Sokağı							
Mevki	Köyönü						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
		63-834-0-3	7106	1	ha	m ²	
					6	5180	
						55	
GAYRİMENKULUN	Niteliği	Tarla					
	Sınırı	Paftasında					
	Edinme Sebebi	3402/22-a Uygulaması					
	Sahibi	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. - Tam					
Geldisi		Yatırıya No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gelir
Cilt No.		22558	12	1166		09.12.2010	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Mehmet ALKAYA Tapu Sicil Müdürü				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT: * Mülkiyetin devri için gerekli olan diğer hususlar bu senede belirtilmemiştir. ** Tapu Sicil Müdürlüğüne göre işlem yapılmıştır.							

SİRKET - 50. YIL
 Diğer Sermaye İşlemleri tarafından imzalanmıştır.

Stok No 129

İli	Kayseri	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	Kocasinan					
Mahallesi	Şeker					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	Köyünü					
Satış Bedeli		Pafsa No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
		K34-S-24-D-3	7106	2	9	4164 65
Niteliği	Tarla					
Sınırı	Paftasında					
Edinme Sebebi	3402/22-a Uygulaması					
Sahibi	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - Tam					
Geldisi	Yatırıya No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	GİRİŞ
Cilt No.	22558	12	1165		09.12.2010	Cilt No.
Sahife No.	 Siciline Uygundur Mehmet Ali KAYA Tapu Sicil Müdürü NOT: * Mülkiyet hakkı, ayrı tutulmuş tapu senetleri ile ilgili olarak saklanması ve imzaları ** Tapu Kanunu, maddelerinde ve diğer ilgili kanun ve tüzimlerle ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

ŞİRKET - 50. YIL

Diğer Sayıya İhtisasi tarafından bastırılmıştır.

☐ ☐ ☐ ☐

Stok No 129

İl	Kayseri	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	Kocasinan						
Mahallesi	Şeker						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	Köyünü						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
		104-B-24-C-3	7108	1	m ²	dm ²	
						9423 76	
GAYRİMENKULUN	Niteliği	Hane, Arsa, Türbe					
	Sınırı	Paftasında					
	Edinme Sebebi	3402/22-a Uygulaması					
	Sahibi	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - Tarih					
Geldisi		Yerliye No.	Çit No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Çit No.		21458	17	1606		09.12.2010	Çit No.
Sahife No.		 Sicil Durum Mühür Tapu Sicil Durum				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

SHCEK - 30. YIL
 Düser Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır. 129 Sıra No. 129

İl	Kayseri	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	Kocasinan						
Mahallesi	Şeker						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
		K04-C-04.4.2	7114	2	ha	m ²	dm ²
						3410	83
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Tarla					
	Sınırı	Paftasında					
	Edinme Sebebi	3402/22-a Uygulaması					
	Sahibi	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - Tam					
Geldisi		Yatırımcı No.	GR No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gibisi
GR No.		22553	6	581	09.12.2010		GR No.
Sahife No.		 Sicilinde Uygundur. Mehmed Ali KAYA Tapu Sicil Müdürü				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

NOT: Tapu Senedi, bir kere kullanılır ve kullanıldıktan sonra iptal olur. Tapu Senedi, bir kere kullanılır ve kullanıldıktan sonra iptal olur.

SAÇEK - 50 VII

Düzenleme Servisi tarafından hazırlanmıştır.

Stok No 129

Ek 2: Takyidat Belgesi

15804 ada 1 parsel

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023-12:07



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:	15804/1
Tasınmaz Kimlik No:	121263856	AT Yüzölçümü(m2):	17383.87
İl/İlçe:	KAYSERİ/MELİKGAZI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Melikgazi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BAĞPINAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1777	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Bir Adet Kantar Binası Ve Bir Adet Çiftçi Dinlenme Binası Ve Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Et Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
660143869	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	17383.87	17383.87	3402 S.Ynın 22/A Md. Gereğince	-

1 / 2

						Yenilemenin Tescil 29-04-2022 28750	
--	--	--	--	--	--	---	--

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) j0lx2NWH2VT kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

15804 ada 2 parsel

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023-12:08



Kaydı Oluşturan: İSMAİL GEDİK (KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	15804/2
Taşınmaz Kimlik No:	121283857	AT Yüzölçümü(m2):	10339.00
İl/İlçe:	KAYSERİ/MELİKGAZI	Bağmsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Melîkgazi	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BAGPINAR Mah.	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1799	Ana Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/Bİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Teslis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesine gereğince karlıdır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 13. Maddesine Göre Belirleme)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Melîkgazi - 12-03-2010 15:29 - 5362	

1 / 2

Beyan	Toprak Tanım Reformu na tapu kayıt örneği gönderilmiştir. (Şablon: 3083 Sayılı Kanun Gereği Kayıt Örneği Gönderilen Taşınmaza Ait Belirleme)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Melîkgazi - 12-03-2010 15:29 - 5362	
-------	---	---	-------------------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
660143871	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10339.00	10339.00	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesclli 29-04-2022 28750	-

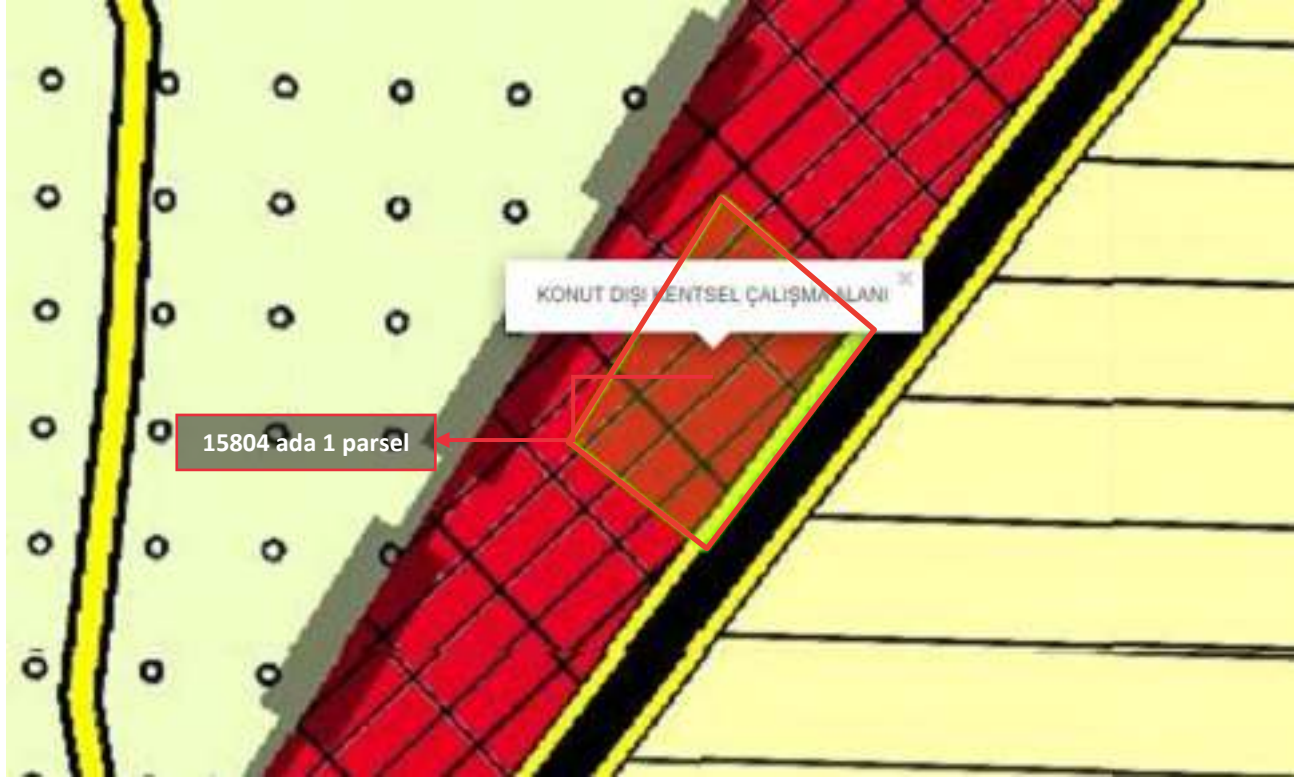
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak,

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) deZAe6Tidue kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

Ek 3: İmar Durumu

15804 ada, 1 parsel



15804 ada, 2 parsel



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 Viyana 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 Mühendisliği, 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



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 Bulunanlar 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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