



## Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

### Gayrimenkul Değerleme Raporu

3 Adet Arsa ve Üzerindeki Yapılar

Şarkışla / Sivas

2023REV322 / 06.07.2023

DOGUSCAN  
IGDIR



Bu belge \*\*\*\*\*  
kimlik numaralı  
DOGUSCAN IGDIR  
tarafından  
elektronik olarak  
imzalanmıştır.

Tarih: 06/07/2023  
08:39

OZAN  
KOLCUOGLU



Bu belge \*\*\*\*\*  
kimlik numaralı  
OZAN KOLCUOGLU  
tarafından  
elektronik olarak  
imzalanmıştır.

Tarih: 06/07/2023  
08:18

**Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.**

Osman Kavuncu Cad. 7. km. Kocasinan/Kayseri

**Sayın Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.,**

Talebiniz doğrultusunda Şarkışla'da konumlu olan **"3 Adet Arsa ve Üzerindeki Yapılar"**ın toplam pazar değerine yönelik **2023REV322** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 58.691,30 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde yasal durumda 7.801 m<sup>2</sup> brüt kapalı alandan ve mevcut durumda 7.971 m<sup>2</sup> brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

| TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ |                 |                                         |  |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------------------------------|--|
| Değer Tarihi                      | 30.04.2023      |                                         |  |
| Pazar Değeri (KDV Hariç)          | 86.960.000.-TL  | Seksenaltımilyondokuzyüzaltmışbin.-TL   |  |
| Pazar Değeri (KDV Dahil)          | 102.612.800.-TL | Yüzikimilyonaltıyüzonikibinsekizyüz.-TL |  |

*\*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmaza bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazın mevcut durum değeri 87.420.000 TL olarak hesaplanmıştır.*

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 22.05.2023 tarih, 1236 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

**TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

**Değerlemeye Yardım Eden**  
**Ali Baver GÜLER**

**Doğuşcan İĞDIR, MRICS**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
**Lisans No: 404244**

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

## İçindekiler

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| Yönetici Özeti.....                                  | 4  |
| Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....              | 7  |
| Demografik ve Ekonomik Veriler.....                  | 10 |
| Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri ..... | 13 |
| Gayrimenkulün Konum Analizi.....                     | 20 |
| Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri .....               | 23 |
| SWOT Analizi.....                                    | 28 |
| .....                                                | 29 |
| Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....   | 30 |
| Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....  | 44 |
| Ekler .....                                          | 47 |

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

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığının varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî 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                                                                                                                                                                                                                 |
| DEĞERLEMENİN AMACI | Konu rapor bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadı ile hazırlanmıştır.                                                                                                                                          |
| ÖZEL VARSAYIMLAR   | Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.                                                                                                              |
| KISITLAMALAR       | Değerleme çalışmasında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.                                                                                                                                                          |
| MÜŞTERİ TALEBİ     | Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda değer tarihi 30.04.2023 olarak hazırlanmıştır. Ayrıca parsel üzerinde yer alan yasal olmayan yapılar için mevcut durum değeri bilgi amaçlı paylaşılmıştır. |

### ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

|                               |                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ADRES                         | Gürçayır/Yeni Mahallesi, Yenice Bayırı Mevkii, 166 ada 1 no.lu parsel, Kayalıyokuş Mahallesi 711 ada 1 no.lu parsel ile Pınarönü Mahallesi, Gözbaşı ve Oğruburun Mevkii, 167 ada 211 no.lu parsel Şarkışla/Sivas              |
| TAPU KAYDI                    | Sivas İli, Şarkışla İlçesi, Gürçayır/Yeni Mahallesi, Yenice Bayırı Mevkii, 166 ada 1 no.lu parsel, Kayalıyokuş Mahallesi 711 ada 1 no.lu parsel ile Pınarönü Mahallesi, Gözbaşı ve Oğruburun Mevkii, 167 ada 211 no.lu parsel |
| ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ               | 58.691,30 m <sup>2</sup> (Toplam Yüz Ölçümü)                                                                                                                                                                                  |
| İMAR DURUMU                   | Değerleme konusu taşınmazların imar durumuna ilişkin detay bilgiler, raporun "3.3 Gayrimenkulün İmar Durumu" bölümünde detaylı olarak aktarılmıştır.                                                                          |
| EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM | Resmi Kurum, Konut+Ticaret, Depolama, Tarım Alanı                                                                                                                                                                             |

### YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

|                     |                                                                                                                                      |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| MEVCUT FONKSİYONLAR | 711 ada 1 no.lu parsel: Konut, Ofis, Depo, Market<br>167 ada 211 no.lu parsel: Ofis, Depo, Silo                                      |
| İNŞAAT ALANI        | 711 ada 1 no.lu parsel toplam inşaat alanı 3.253 m <sup>2</sup><br>167 ada 211 no.lu parsel toplam inşaat alanı 4.547 m <sup>2</sup> |

### DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| KULLANILAN YAKLAŞIM | Pazar Yaklaşımı |
| RAPOR TARİHİ        | 06.07.2023      |
| DEĞER TARİHİ        | 30.04.2023      |



|                                                                            |                 |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI A.Ş. HİSSESİNİN<br>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ) | 86.960.000.-TL  |
| KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI A.Ş. HİSSESİNİN<br>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL) | 102.612.800.-TL |



## BÖLÜM 1

### RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

## Bölüm 1

### Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

#### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için şirketimiz tarafından 06.07.2023 tarihinde, 2023REV322 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Sivas ili, Şarkışla ilçesi, Gürçayır/Yeni Mahallesi, Yenice Bayırı Mevkii, 166 ada 1 no.lu parsel, Kayalıyokuş Mahallesi 711 ada 1 no.lu parsel ile Pınarönü Mahallesi, Gözbaşı ve Öğruburun Mevkii, 167 ada 211 parsel no.lu gayrimenkullerin, Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. hisselerinin 30.04.2023 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî 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 maksadı ile hazırlanmıştır.

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğuşcan İĞDIR (Lisans No: 404244) tarafından hazırlanmıştır. Değerleme raporunun hazırlanmasına Ali Baver GÜLER yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı belirtilmiştir.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 25.05.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 06.07.2023 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 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; Sivas İli, Şarkışla İlçesi, Gürçayır/Yeni Mahallesi, Yenice Bayırı Mevkii, 166 ada 1 no.lu parsel, Kayalıyokuş Mahallesi 711 ada 1 no.lu parsel ile Pınarönü Mahallesi, Gözbaşı ve Öğruburun Mevkii, 167 ada 211 parsel no.lu gayrimenkullerin, Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. hisselerinin 30.04.2023 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda değer tarihi 30.04.2023 olacaktır. Ayrıca parsel üzerinde yer alan yasal olmayan yapılar için mevcut durum değeri bilgi amaçlı paylaşılmıştır.

#### 1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

| Rapor          | Rapor Tarihi | Rapor Numarası | Raporu Hazırlayanlar             | KDV Hariç Toplam Değeri (TL) |
|----------------|--------------|----------------|----------------------------------|------------------------------|
| <b>Rapor 1</b> | 27.05.2022   | 2022REV254     | Doğuşcan IĞDIR<br>Ozan KOLCUOĞLU | 63.285.000                   |

### 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 Cad. 7. km. Kocasinan/Kayseri adresinde faaliyet gösteren Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için hazırlanmıştır.



## BÖLÜM 2

### DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

## Bölüm 2

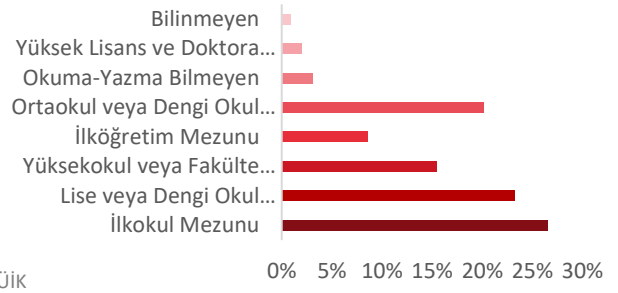
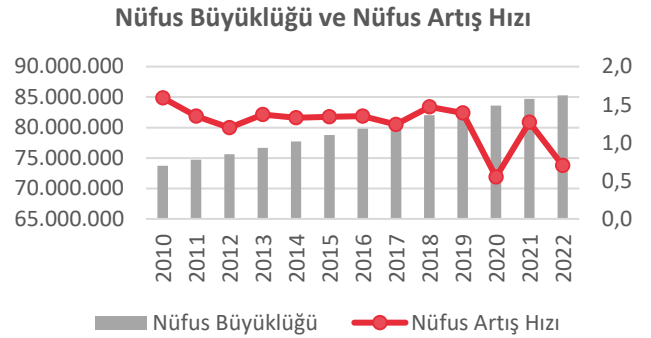
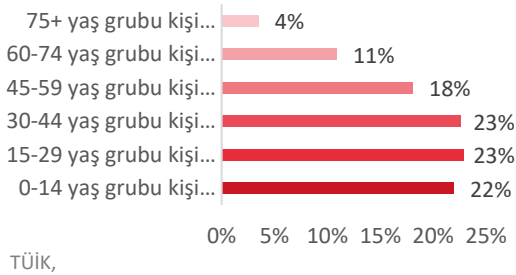
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

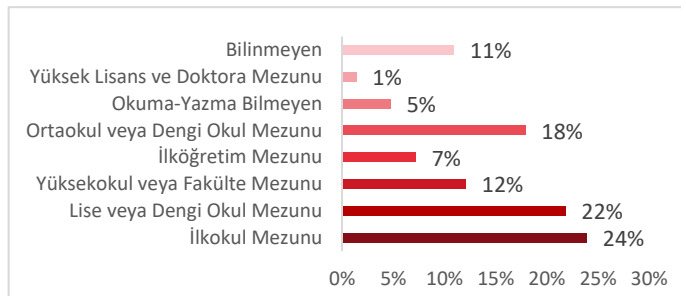
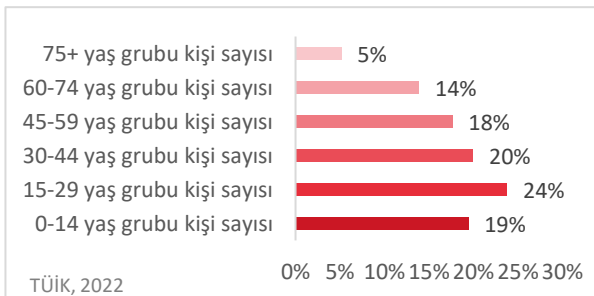
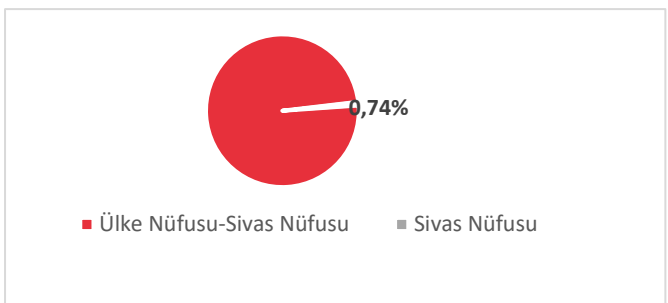
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,007 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.704.112 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.575.441 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür.

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



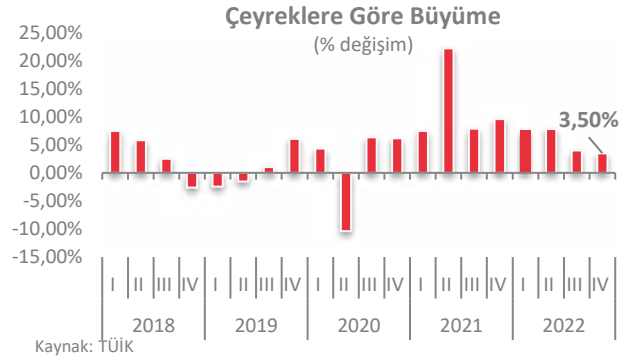
##### Sivas

2022 yılında, Türkiye nüfusunun %0,74’ünün ikamet ettiği Sivas, 634.924 nüfusa sahiptir. Sivas nüfusu, 2022 yılında yaklaşık yüzde 0,19 oranında düşüş göstermiştir. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Sivas ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

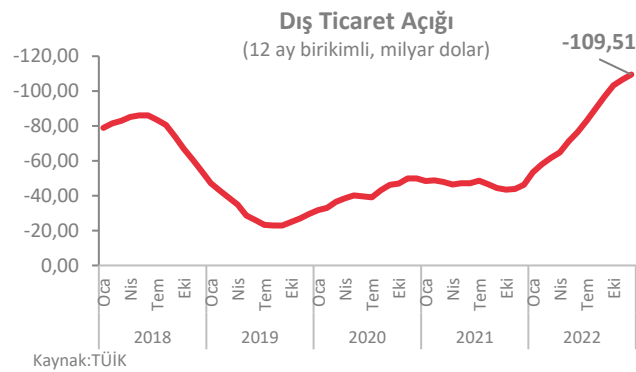
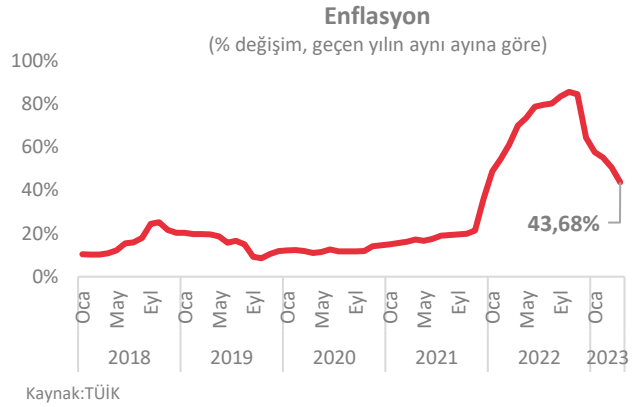


## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

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



Nisan ayında tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,4 artarken yıllık enflasyon mart ayındaki %50,5'ten %43,7'ye inmiştir. Üretici enflasyonu ve maliyet unsurlarına ek olarak çekirdek momentum göstergelerinde iyileşme gözlenirse de gıdada ve bazı hizmetlerde fiyat artışları dirençli kalmıştır. Yurtiçi üretici fiyatları endeksinde (Yi-ÜFE) enerji ve baz etkisi kaynaklı düşüş sürmüştür; Yi-ÜFE aylık enflasyonu %0,8 olurken yıllık enflasyon mart ayındaki %62,5'ten baz etkisiyle %52,1'e düşmüştür. ÜFE-TÜFE arasındaki fark ise 11,9 yüzde puandan 8,4 yüzde puana çekilmiştir.



Mart ayında ihracat ve ithalat öncü verilerle uyumlu biçimde artış göstermiştir. İhracat yıllık bazda %4,4 artışla 23,6 milyar dolar olurken ithalat %3,4 artarak 31,9 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Söz konusu dönemde ihracatta %4,7, ithalatta %3,7 artış kaydedilmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı Mart'ta yükselse de dış ticaret açığında genişleme devam etmiştir. Mart ayında %73,2 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2023'ün aynı ayında %73,9'a yükselmiştir. Dış ticaret açığı 8,2 milyar dolardan 8,3 milyar dolara sınırlı 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                          | Sivas                                                                                            |
| İlçesi                       | Şarkışla                                                                                         |
| Mahallesi                    | Pınarönü                                                                                         |
| Köyü                         | -                                                                                                |
| Sokağı                       | -                                                                                                |
| Mevki                        | Gözbaşı ve Oğruburun                                                                             |
| Ada No                       | 167                                                                                              |
| Parsel No                    | 211                                                                                              |
| Ana Gayrimenkulün Niteliği   | Arsa                                                                                             |
| Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü | 12.667,91 m <sup>2</sup>                                                                         |
| Malik / Hisse                | T.C. Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/ 529703/633410<br>Şarkışla Belediyesi/ 103707/633410 |

|                              |                                                  |                                             |
|------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| İli                          | Sivas                                            |                                             |
| İlçesi                       | Şarkışla                                         |                                             |
| Mahallesi                    | Kayalıyokuş                                      | Gürçayır/Yeni                               |
| Köyü                         | -                                                |                                             |
| Sokağı                       | -                                                |                                             |
| Mevki                        | -                                                | Yenice Bayırı                               |
| Ada No                       | 711                                              | 166                                         |
| Parsel No                    | 1                                                | 1                                           |
| Ana Gayrimenkulün Niteliği   | Arsa                                             | Tarla                                       |
| Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü | 13.676,68 m²                                     | 32.346,71m²                                 |
| Malik / Hisse                | T.C. Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/ Tam | Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/ Tam |

#### 3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 18.05.2023 tarih, saat 10.39-11:13 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

**167 ada 211 no.lu parsel üzerinde;**

**Beyanlar Hanesinde;**

- TEDAŞ lehine 2942 sayılı yasanın 7. Maddesi uyarınca kamulaştırma şerhi bulunmaktadır. (12.12.1995 tarih ve 1007 yevmiye no)

**Rehinler Hanesinde;**

- Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden F.B.K. müddet ve %32 akdi faiz ile 20.000.000 TL ipotek bulunmaktadır. (17.06.2016 tarih ve 2430 yevmiye no)

**Değerleme konusu taşınmazlardan olan 166 ada 1 no.lu parsel ile 711 ada 1 no.lu parsel üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.**

### Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullerden 167 ada 211 no.lu parsel ile ilişkin takyidat kayıtlarında kamulaştırma şerhi bulunmakta olup ilgili madde aşağıdaki belirtilmiştir. İlgili maddenin son cümlesi uyarınca konu şerhin resen kaldırılması gerektiği düşünülmektedir.

*“Madde 7 – Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracak araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir. İlgili vergi dairesi idarenin isteği üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde verir. İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri aynı haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. (Değişik cümle: 24/4/2001 - 4650/2 md.) İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.”*

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 166 ada 1 no.lu parsel ile 711 ada 1 no.lu parsel üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamakta olup devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

### Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullerin takyidat bilgilerinin, taşınmazların değerine bir etkisi bulunmamaktadır.

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

Sivas ili, Şarkışla Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazlardan olan 711 ada 1 no.lu parsel, 167 ada 211 no.lu parsellere ilişkin 24.08.2021 tarih ve 7974 yevmiye no ile 3402 S.Y. Kadastro Kanunu’nun Ek 1. Maddesi Gereğince Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri ile Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi üzerine tescil olmuştur.

### 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 resmî kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, tarımsal amaçlı boş parseller bulunmaktadır.

Şarkışla Belediyesi ve Gürçayır Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlükleri’nde 25.05.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

**Plan Adı:** 1/1.000 ölçekli “Şarkışla Revizyon İmar Planı”

**Plan Onay Tarihi:** 17.05.2021

**711 ada 1 no.lu parsel:**

**Lejandi:** Resmi Kurum Alanı (Yaklaşık 5.700 m<sup>2</sup>) ve Konut+Ticaret Alanı (Yaklaşık 7.977 m<sup>2</sup>)

**Resmi Kurum Alanı**

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 0,30
- Y<sub>ençok</sub>: 3 Kat

**Konut+ Ticaret Alanı**

Yapılaşma şartları

- Emsal: 1,50
- Y<sub>ençok</sub>: 5 Kat

**167 ada 211 no.lu parsel:**

**Lejandı:** Depolama Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 0,50
- Y<sub>ençok</sub>: 2 Kat

**166 ada 1 no.lu parsel:**

**\*Değerleme konusu taşınmazlardan olan 166 ada 1 no.lu parsel imar planı bulunmayan alanda kalması nedeniyle yapılaşma hakkının olmadığı belirtilmiştir.**

**Plan Adı:** 1/100.000 ölçekli “Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Plan Değişikliği”

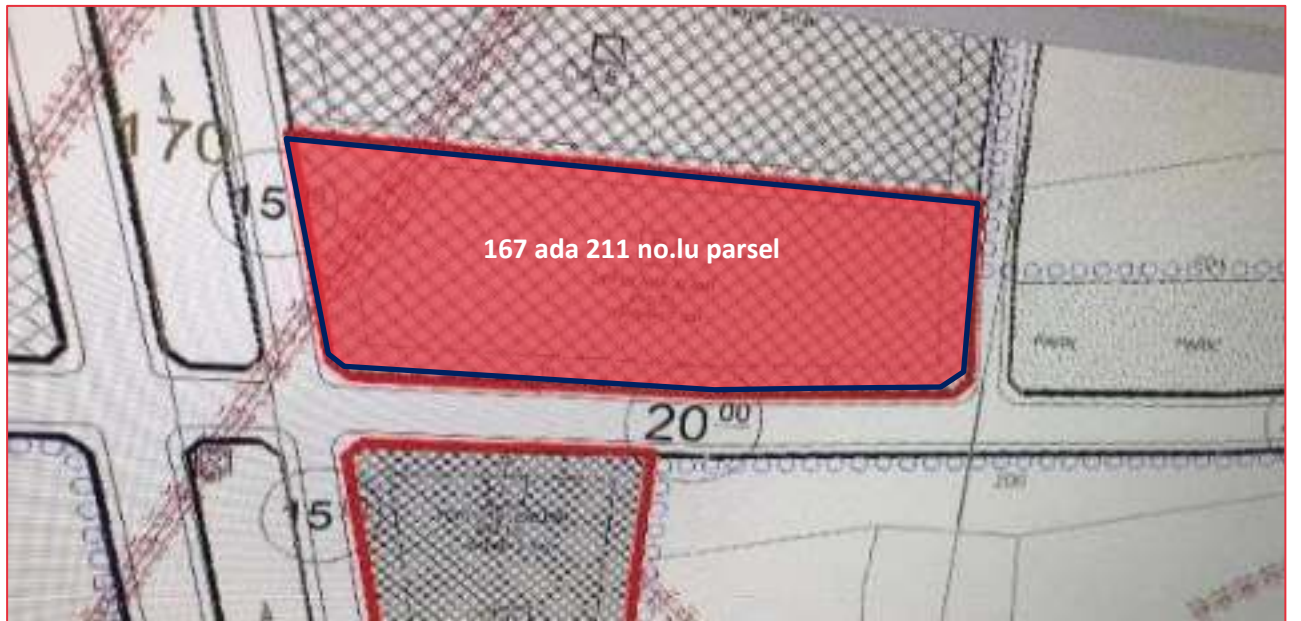
**Plan Onay Tarihi:** 12.04.2022

**Lejandı:** Tarım Arazisi

Yapılaşma şartları;

- Bu arazilerde; tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup inşaat alanı 75 m<sup>2</sup>’yi geçemez. Tarımsal amaçlı yapılar için maksimum Emsal = 0,20’dir.





### 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

Değerleme konusu parsellerden olan 711 ada 1 no.lu parcel Hayvan Pazarı lejanında E: 2,10 ve Hmax: 24,50 m yapılaşma koşullarına sahipken 17.05.2021 tarih 1/1.000 ölçekli “Şarkışla Revizyon İmar Planı” kapsamında Resmi Kurum Alanı lejanında E: 0,30, Yençok: 3 Kat ve Konut+Ticaret Alanı lejanında E: 1,50, Yençok: 5 Kat yapılaşma şartlarına sahiptir. Değerleme konusu parsellerden olan 167 ada 211 no.lu parcel Depolama lejanında E: 0,50 ve Hmax: Serbest yapılaşma koşullarına sahipken 17.05.2021 tarih 1/1.000 ölçekli “Şarkışla Revizyon İmar Planı” kapsamında Depolama lejanında E: 0,50 ve Hmax: 2 Kat yapılaşma şartlarına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 166 ada 1 no.lu parsel ise çevre düzeni planında kalmakta olup parselin imar durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

Şarkışla Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 25.05.2023 yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

#### 711 ada 1 no.lu parsel:

| Yasal Belge         | Tarih      | No        | Alan (m <sup>2</sup> ) | Veriliş Amacı | Açıklama                                                                                         |
|---------------------|------------|-----------|------------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Onaylı Mimari Proje | 06.05.2015 | bila      | 804                    | Yeni Yapı     | 1 adet ofis ve işyeri için; 402 m2 ve 1 adet depo için; 402 m2                                   |
| Onaylı Mimari Proje | 07.05.2015 | bila      | 1.015                  | Yeni Yapı     | 1 adet depo için; 1.015 m2                                                                       |
| Yapı Ruhsatı        | 07.05.2015 | 2015/20   | 1.015                  | Yeni Yapı     | 1 adet depo için; 1.015 m2                                                                       |
| Yapı Ruhsatı        | 07.05.2015 | 2015/19   | 1.435                  | Yeni Yapı     | 6 adet mesken için; 879,96 m2, 1 adet ofis ve işyeri için; 280,04 m2 ve 1 adet depo için; 275 m2 |
| Yapı Ruhsatı        | 07.05.2015 | 2015/18   | 804                    | Yeni Yapı     | 1 adet ofis ve işyeri için; 402 m2 ve 1 adet depo için; 402 m2                                   |
| Yapı Kullanma İzni  | 03.02.2017 | 2017/07-M | 804                    | Yeni Yapı     | 1 adet ofis ve işyeri için; 402 m2 ve 1 adet depo için; 402 m2                                   |
| Yapı Kullanma İzni  | 03.02.2017 | 2017/07-H | 1.015                  | Yeni Yapı     | 1 adet depo için; 1.015 m2                                                                       |
| Yapı Kullanma İzni  | 14.03.2017 | 2017/07-L | 1.435                  | Yeni Yapı     | 6 adet mesken için; 879,96 m2, 1 adet ofis ve işyeri için; 280,04 m2 ve 1 adet depo için; 275 m2 |

#### Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Çarşıbaşı Mahallesi Kepenek Caddesi A Blok No: 34/1 Merkez/Sivas adresinde faaliyet gösteren Güzel Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

#### 167 ada 211 no.lu parsel (Eskisi 203 parsel):

| Yasal Belge         | Tarih      | No        | Alan (m <sup>2</sup> ) | Veriliş Amacı | Açıklama                                           |
|---------------------|------------|-----------|------------------------|---------------|----------------------------------------------------|
| Onaylı Mimari Proje | 08.10.2015 | bila      | 261,8                  | Yeni Yapı     | 2 adet ofis ve işyeri için; 261,8 m2 (İdari Bina)  |
| Onaylı Mimari Proje | 08.10.2015 | bila      | 22                     | Yeni Yapı     | 1 adet ofis ve işyeri için; 22 m2 (Bekçi Binası)   |
| Onaylı Mimari Proje | 08.10.2015 | bila      | 194,3                  | Yeni Yapı     | 1 adet depo için; 194,3 m2 (Malzeme Deposu)        |
| Onaylı Mimari Proje | 08.10.2015 | bila      | 116,88                 | Yeni Yapı     | 1 adet ofis ve işyeri için; 118,88 m2 (Çiftçi Evi) |
| Onaylı Mimari Proje | 08.10.2015 | bila      | 3.923,02               | Yeni Yapı     | 1 adet depo için; 3.923,02 m2 (Silolar)            |
| Onaylı Mimari Proje | 08.10.2015 | bila      | 30                     | Yeni Yapı     | 1 adet ofis ve işyeri için; 30 m2 (Pompa Binası)   |
| Yapı Ruhsatı        | 08.10.2015 | 2015/70-A | 261,8                  | Yeni Yapı     | 2 adet ofis ve işyeri için; 261,8 m2 (İdari Bina)  |
| Yapı Ruhsatı        | 08.10.2015 | 2015/70-B | 194,3                  | Yeni Yapı     | 1 adet depo için; 194,3 m2 (Malzeme Deposu)        |
| Yapı Ruhsatı        | 08.10.2015 | 2015/70-C | 116,88                 | Yeni Yapı     | 1 adet ofis ve işyeri için; 118,88 m2 (Çiftçi Evi) |
| Yapı Ruhsatı        | 08.10.2015 | 2015/70-D | 22                     | Yeni Yapı     | 1 adet ofis ve işyeri için; 22 m2 (Bekçi Binası)   |
| Yapı Ruhsatı*       | 08.10.2015 | 2015/70-F | 3.923,02               | Yeni Yapı     | 1 adet depo için; 3.923,02 m2 (Silolar)            |
| Yapı Ruhsatı        | 08.10.2015 | 2015/70-E | 30                     | Yeni Yapı     | 1 adet ofis ve işyeri için; 30 m2 (Pompa Binası)   |

| Yasal Belge         | Tarih      | No        | Alan (m <sup>2</sup> ) | Veriliş Amacı | Açıklama                                                       |
|---------------------|------------|-----------|------------------------|---------------|----------------------------------------------------------------|
| Yapı Kullanma İzni  | 25.10.2018 | 2018/66-A | 261,8                  | Yeni Yapı     | 2 adet ofis ve işyeri için; 261,8 m <sup>2</sup> (İdari Bina)  |
| Yapı Kullanma İzni  | 25.10.2018 | 2018/66-B | 194,3                  | Yeni Yapı     | 1 adet depo için; 194,3 m <sup>2</sup> (Malzeme Deposu)        |
| Yapı Kullanma İzni  | 25.10.2018 | 2018/66-C | 116,88                 | Yeni Yapı     | 1 adet ofis ve işyeri için; 116,88 m <sup>2</sup> (Çiftçi Evi) |
| Yapı Kullanma İzni  | 25.10.2018 | 2018/66-D | 22                     | Yeni Yapı     | 1 adet ofis ve işyeri için; 22 m <sup>2</sup> (Bekçi Binası)   |
| Yapı Kullanma İzni  | 25.10.2018 | 2018/66-E | 30                     | Yeni Yapı     | 1 adet ofis ve işyeri için; 30 m <sup>2</sup> (Pompa Binası)   |
| Yapı Kullanma İzni* | 25.10.2018 | 2018/66-F | 3.923,02               | Yeni Yapı     | 1 adet depo için; 3.923,02 m <sup>2</sup> (Silolar)            |

**\*Söz konusu ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi 16 adet 3.016,80 m<sup>2</sup> çelik silo, 70 m<sup>2</sup> kontrol binası, 438,22 m<sup>2</sup> makine kulesi ve 398 m<sup>2</sup> kamyon kaldırma için verilmiş olduğu belediye arşiv dosyasından tespit edilmiştir.**

#### Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Çarşıbaşı Mahallesi Kepenek Caddesi A Blok No: 34/1 Merkez/Sivas adresinde faaliyet gösteren Güzel Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 711 ada 1 no.lu parsel ile 167 ada 211 no.lu parsel üzerinde yapılar bulunmakta olup söz konusu yapılar ile ilgili riskli yapı tespiti yapılmamış olup 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 olan 711 ada 1 no.lu parsel, 167 ada 211 no.lu parseller "Arsa" vasıflı olup 711 ada 1 no.lu parsel, 167 ada 211 no.lu parsel için alınmış olan ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan olan 166 ada 1 no.lu parsel ise "Tarla" vasıflı olup söz konusu taşınmaz için alınmış herhangi bir yasal belge bulunmamaktadır.

#### 3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerden olan 711 ada 1 no.lu parsel üzerinde bulunan yapı için belediye arşiv dosyasında konu gayrimenkul için düzenlenmiş 23.09.2016 tarih, S34S4E91BA457 ve S3463737A4493 sayılı C sınıfı enerji verimlilik sertifikası bulunmaktadır. Değerleme konusu gayrimenkullerden olan 167 ada 211 no.lu parsel üzerinde bulunan yapı için belediye arşiv dosyasında konu gayrimenkul için düzenlenmiş 26.12.2016 tarih, S34DE89A1E62A sayılı C sınıfı enerji verimlilik sertifikası bulunmaktadır.

#### 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 olarak yapılmış herhangi bir sözleşme 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

Değerleme çalışması bir projenin değerlendirilmesi için yapılmamıştır.



## BÖLÜM 4

### GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

## Bölüm 4

### Gayrimenkulün Konum Analizi

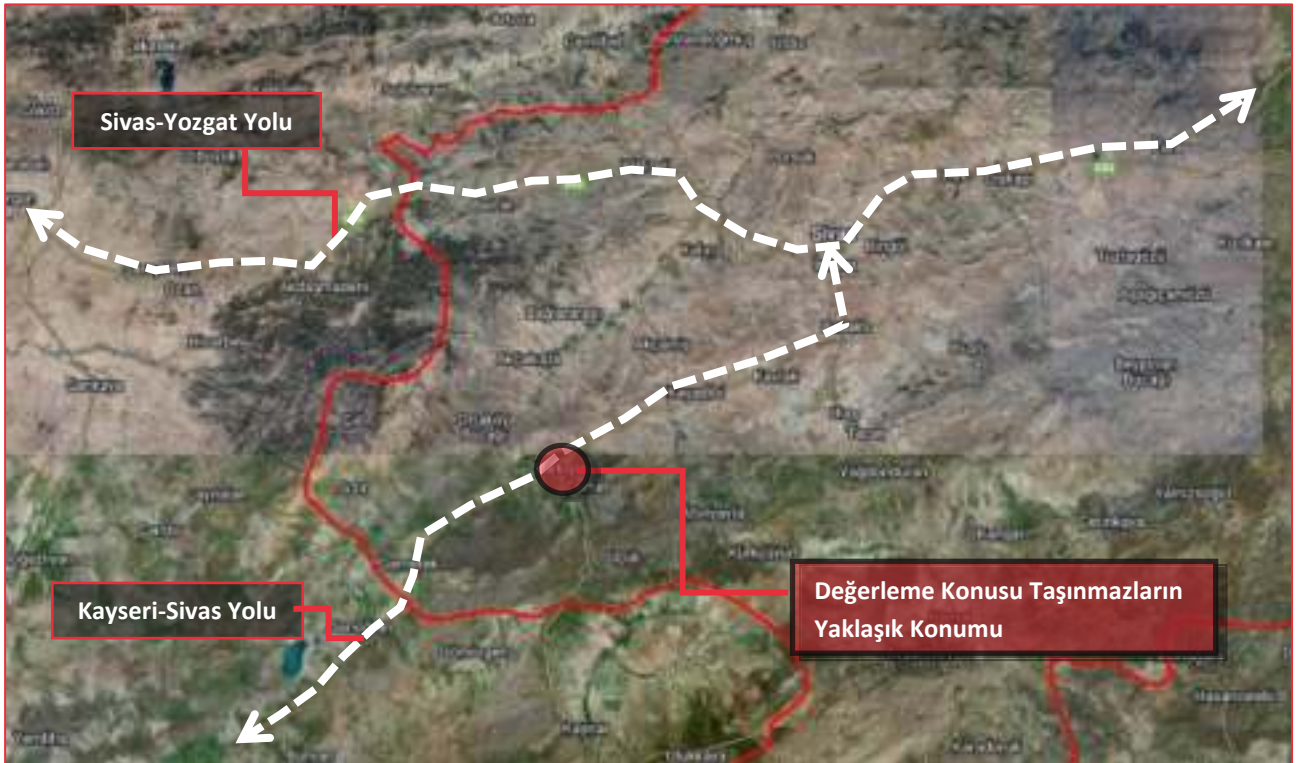
#### 4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

**Gayrimenkulün açık adresi:** Gürçayır/Yeni Mahallesi, Yenice Bayırı Mevkii, 166 ada 1 no.lu parsel, Kayalıyokuş Mahallesi 711 ada 1 no.lu parsel ile Pınarönü Mahallesi, Gözbaşı ve Oğruburun Mevkii, 167 ada 211 no.lu parsel Şarkışla/Sivas

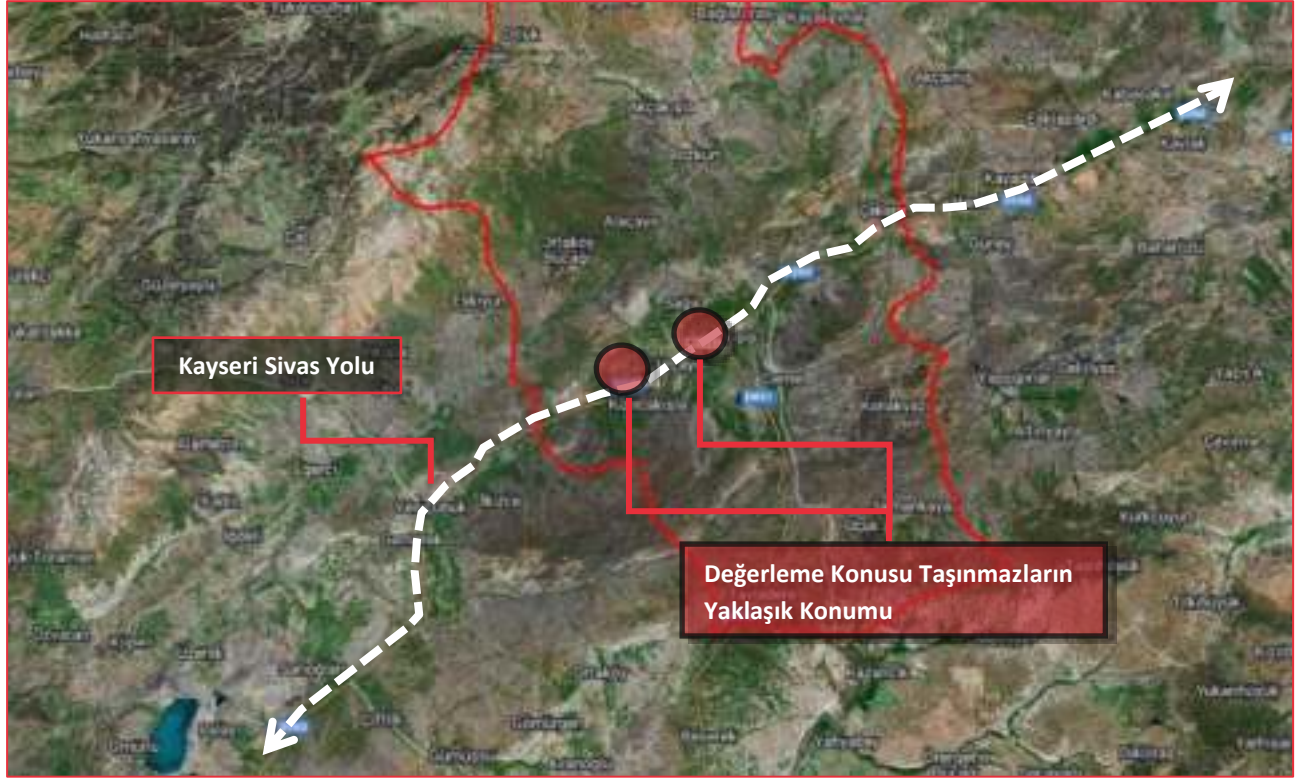
Değerleme konusu taşımazlar İç Anadolu'nun doğusunda yer alan Sivas'ta konumludur. Sivas; kuzeyde Giresun, Ordu ve Tokat, doğuda Erzincan, güneyde Malatya, Kahramanmaraş, Kayseri ve batıda Yozgat illeriyle komşudur. Şehir, Orta Anadolu, Doğu Anadolu ve Karadeniz ile Güneydoğu Anadolu bölgesi arasındaki geçiş yolu üzerinde yer almaktadır. Sivas nüfusu 2022 ADNKS verilerine göre 634.924 kişidir.

Sivas özellikle 1930 sonrasında demiryolu ve karayollarının yapılandırılması sonucunda, konum itibarıyla ulaşım ağı üzerinde bir kavşak haline gelmiştir. Son yıllarda hızla gelişen havayolu taşımacılığı da Sivas'a ekonomik anlamda canlılık kazandırmıştır. Sivas, Anadolu'nun yüksek platoları ve dağlık alanları arasında yer almaktadır. Şehrin ortalama yükseltisi 1.000 metrenin üzerinde olup Kuzey Anadolu sıradağlarının uzantısı olan Köse Dağları, Torosların kuzey kollarından Tecer Dağları ve İncebel Dağları, Akdağlar ve Yama Dağları ile çevrelenmektedir.

Sivas ekonomisini öncelikli olarak tarım oluşturmaktadır. Tarım üretiminde buğday, arpa, çavdar, ay çekirdeği, patates ve şeker pıacarı bölge üretiminde en fazla payı alan ürünlerdir. Ayrıca kent küçükbaş ve büyükbaş hayvancılığı ve arı kovani bakımından da önemli bir paya sahiptir. Kentin ekonomisini oluşturan bir diğer sektör ise sanayidir. En büyük ve eski endüstri kompleksi 1939 yılında Sivas Cer Atelyesi olarak kurulan TÜDEMSAŞ, TCDD'ye bağlı Beton Travers Fabrikası, 1938'de temelleri atılan ve 1943 yılında hizmete giren Çimento Fabrikası bulunmaktadır. Bunu yanı sıra Küçük Sanayi Siteleri ve Organize Sanayi Bölgeleri sanayi sektörünün altyapısı olarak değerlendirilebilir.



Değerleme konusu taşınmazlar Sivas ilinin Şarkışla ilçesinde bulunmaktadır. Şarkışla ilçesinde 12 adet mahalle bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar Gürçayır/Yeni, Kayalıyokuş ve Pınarönü Mahalleleri'nde bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu mahalleler Sivas Merkez'e yaklaşık olarak 80 km mesafede bulunmaktadır.



#### Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

| Yer                                 | Mesafe (~) |
|-------------------------------------|------------|
| <b>166 ada 1 no.lu parsel için;</b> |            |
| Kayseri Sivas Yolu                  | 1 m        |
| Şarkışla Merkez                     | 8,5 km     |
| Sivas Merkez                        | 86 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 taşınmazlar, Sivas ili, Şarkışla ilçesi, Gürçayır/Yeni Mahallesi, Yenice Bayırı Mevkii, 166 ada 1 no.lu parsel, Kayalıyokuş Mahallesi 711 ada 1 no.lu parsel ile Pınarönü Mahallesi, Gözbaşı ve Oğruburun Mevkii, 167 ada 211 no.lu parsellerdir.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 166 ada 1 no.lu parsel 32.346,71 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip olup “Tarla” niteliğindedir. Söz konusu taşınmaz kuzeyinde bulunan Kayseri Sivas Yolu’na yaklaşık 200 m cephelidir. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup üzerinde herhangi bir yasal belgesi olmayan 120 m<sup>2</sup> ve 50 m<sup>2</sup> alanlı 2 adet kantar binası ve kantar bulunmaktadır. Söz konusu parsel geometrik olarak çokgen forma sahip olup çevresi herhangi bir sınırlayıcı unsur ile çevrili değildir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 167 ada 211 no.lu parsel 12.667,91 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip olup “Arsa” niteliğindedir. Söz konusu taşınmaz güneyinde bulunan yola yaklaşık 175 m cephelidir. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup üzerinde onaylı mimari projesine göre 16 adet çelik silo, kamyon kaldırma, makine kulesi, kontrol binası, bekçi binası, idari bina, pompa binası, malzeme deposu ve çiftçi evi bulunmaktadır. Söz konusu parsel geometrik olarak dörtgen forma sahip olup çevresi beton üzeri tel örgü ile çevrilidir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 167 ada 211 no.lu parsel üzerinde onaylı mimari projesine göre 117 m<sup>2</sup> brüt kapalı alanlı zemin kattan oluşan çiftçi evi, 194 m<sup>2</sup> brüt kapalı alanlı zemin kattan oluşan malzeme deposu, 30 m<sup>2</sup> brüt kapalı alanlı zemin kattan oluşan pompa binası, 22 m<sup>2</sup> brüt kapalı alanlı zemin kattan oluşan bekçi binası, 70 m<sup>2</sup> brüt kapalı alanlı zemin kattan oluşan kontrol binası, 398 m<sup>2</sup> brüt alanlı zemin kattan oluşan kamyon kaldırma, 438 m<sup>2</sup> brüt kapalı alanlı 2 bodrum+ zemin+ 5 normal kattan oluşan makine kulesi, her biri 1.250 ton olan 16 adet 3.017 m<sup>2</sup> alanlı silolar ve 131 m<sup>2</sup>’şer brüt kapalı alanlı zemin ve 1. normal kattan oluşan idari bina bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 167 ada 211 no.lu parselin kullanım ve alansal dağılımı aşağıdaki tabloda bulunmaktadır.

| Bina Adı        | Kat Dağılımı            | Alan (m <sup>2</sup> ) | Kullanım Durumu                                                                     |
|-----------------|-------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| İdari Bina      | Zemin Kat               | 131                    | Yemekhane, giyim odası, sistem odası, wc’ler ve duşlar, ofisleri arşiv, bina girişi |
|                 | 1. Normal Kat           | 131                    | Ofisler, numune odası, wc                                                           |
| Malzeme Deposu  | Zemin Kat               | 194                    | Depo, ofis, wc                                                                      |
| Çiftçi Evi      | Zemin Kat               | 117                    | Dinlenme odası, mutfak, wc ve teras                                                 |
| Bekçi Binası    | Zemin Kat               | 22                     | Bekçi odası                                                                         |
| Pompa Binası    | Zemin Kat               | 30                     | Yangın suyu pompası                                                                 |
| Kontrol Binası  | Zemin Kat               | 70                     | Kontrol, teknisyen ve eksper odası, wc-duş                                          |
| Makina Kulesi   | 2 Bodrum+               | 438                    | Hava-toz toplama, buğday taşıyıcı konvoyörler, akış boruları                        |
|                 | Zemin Kat+ 5 Normal Kat |                        |                                                                                     |
| Kamyon Kaldırma | Zemin Kat               | 398                    | -                                                                                   |
| Silolar         | 16 Adet                 | 3.017                  | -                                                                                   |
| <b>Toplam</b>   |                         | <b>4.547</b>           |                                                                                     |

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 711 ada 1 no.lu parsel 13.676,68 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip olup "Arsa" niteliğindedir. Söz konusu taşınmaz güney, doğu ve batısında bulunan sokaklara toplam 310 m cephelidir. Taşınmaz düz bir topoğrafya üzerinde konumlu olup üzerinde mağaza, depo ve ofis-lojman binaları bulunmaktadır. Söz konusu parsel geometrik olarak dörtgen forma sahip olup çevresi beton üzeri tel örgü ile çevrilidir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 711 ada 1 no.lu parsel üzerinde onaylı mimari projesine göre zemin kattan oluşan 1.015 m<sup>2</sup> alanlı ve yaklaşık 7 m yüksekliğine sahip olan gübre deposu, 804 m<sup>2</sup> brüt kapalı alanlı zemin ve 1. normal kattan oluşan mağaza ve 1.415 m<sup>2</sup> brüt kapalı alanlı bodrum+zemin+3 normal kattan oluşan bölge müdürlüğü ve dairelerin bulunduğu bina bulunmaktadır. 804 m<sup>2</sup> brüt kapalı alanlı mağazanın 402 m<sup>2</sup> alanlı bodrum katında; tohum ve zehir deposu, mutfak, ısı merkezi, teknik oda, wc ve yük indirme alanı ve 402 m<sup>2</sup> alanlı zemin katında ise mağaza girişi, mağaza ve ofis hacimleri bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 711 ada 1 no.lu parselin kullanım ve alansal dağılımı aşağıdaki tabloda bulunmaktadır.

| Bina Adı          | Kat Dağılımı  | Alan (m2)    | Kullanım Durumu                                                                 |
|-------------------|---------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| İdari Bina-Lojman | Bodrum Kat    | 275          | Dairelere ait depolar, teknik hacimler                                          |
|                   | Zemin Kat     | 280          | Bölge müdürlüğü ofisleri, wc, mutfak                                            |
|                   | 1. Normal Kat | 293          | 2 adet daire                                                                    |
|                   | 2. Normal Kat | 293          | 2 adet daire                                                                    |
|                   | 3. Normal Kat | 293          | 2 adet daire                                                                    |
| Tarım Market      | Bodrum Kat    | 402          | Tohum ve zehir deposu, mutfak, ısı merkezi, teknik oda, wc ve yük indirme alanı |
|                   | Zemin Kat     | 402          | Mağaza girişi, mağaza ve ofisler                                                |
| Depo              | Zemin Kat     | 1.015        | Gübre Deposu                                                                    |
| <b>Toplam</b>     |               | <b>3.253</b> | -                                                                               |

## 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

### 167 ada 211 no.lu parsel

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>İnşaat Tarzı</b>                | Kompozit (Karma)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>İnşaat Nizamı</b>               | Ayrık nizam                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Ana Gayrimenkulün Kat Adedi</b> | Zemin kat + 1 normal kat (İdari Bina)<br>Zemin kat (Malzeme Deposu)<br>Zemin kat (Çiftçi Evi)<br>Zemin kat (Bekçi Binası)<br>Zemin kat (Pompa Binası)<br>Zemin kat (Kontrol Binası)<br>2 bodrum kat+ zemin kat+ 5 normal kat (Makina Kulesi)<br>Zemin kat (Kamyon Kaldırma)<br>16 Adet Silo                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Bina Toplam İnşaat Alanı</b>    | 262 m <sup>2</sup> (İdari Bina-Lojman) (Yasal ve Mevcut)<br>194 m <sup>2</sup> (Malzeme Deposu) (Yasal ve Mevcut)<br>117 m <sup>2</sup> (Çiftçi Evi) (Yasal ve Mevcut)<br>22 m <sup>2</sup> (Bekçi Binası) (Yasal ve Mevcut)<br>30 m <sup>2</sup> (Pompa Binası) (Yasal ve Mevcut)<br>70 m <sup>2</sup> (Kontrol Binası) (Yasal ve Mevcut)<br>438 m <sup>2</sup> (Makina Kulesi) (Yasal ve Mevcut)<br>298 m <sup>2</sup> (Kamyon Kaldırma) (Yasal ve Mevcut)<br>3.017 m <sup>2</sup> (16 Adet Silo) (Yasal ve Mevcut) |

|                              |                               |
|------------------------------|-------------------------------|
| Yaşı                         | 7                             |
| Dış Cephe                    | Dış cephe boyası (İdari Bina) |
| Elektrik / Su / Kanalizasyon | Şebeke                        |
| Isıtma Sistemi               | Mevcut değil                  |
| Havalandırma Sistemi         | Mevcut değil                  |
| Asansör                      | Mevcut değil                  |
| Jeneratör                    | Mevcut değil                  |
| Yangın Merdiveni             | Mevcut değil                  |
| Park Yeri                    | Açık Otopark                  |
| Diğer                        | Güvenlik Sistemi              |

**711 ada 1 no.lu parsel**

|                              |                                                                                                                                                                    |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| İnşaat Tarzı                 | Kompozit (Karma)                                                                                                                                                   |
| İnşaat Nizamı                | Ayrık nizam                                                                                                                                                        |
| Ana Gayrimenkulün Kat Adedi  | Bodrum+ zemin kat + 3 normal kat (İdari Bina-Lojman)<br>Bodrum+ zemin kat (Tarım Market)<br>Zemin kat (Depo)                                                       |
| Bina Toplam İnşaat Alanı     | 1.435 m <sup>2</sup> (İdari Bina-Lojman) (Yasal ve Mevcut)<br>804 m <sup>2</sup> (Tarım Market) (Yasal ve Mevcut)<br>1.015 m <sup>2</sup> (Depo) (Yasal ve Mevcut) |
| Yaşı                         | 7                                                                                                                                                                  |
| Dış Cephe                    | Dış cephe boyası (İdari Bina-Lojman)<br>Çelik Konstrüksiyon (Depo)                                                                                                 |
| Elektrik / Su / Kanalizasyon | Şebeke                                                                                                                                                             |
| Isıtma Sistemi               | Mevcut                                                                                                                                                             |
| Havalandırma Sistemi         | Mevcut değil                                                                                                                                                       |
| Asansör                      | Mevcut değil                                                                                                                                                       |
| Jeneratör                    | Mevcut değil                                                                                                                                                       |
| Yangın Merdiveni             | Mevcut değil                                                                                                                                                       |
| Park Yeri                    | Açık Otopark                                                                                                                                                       |
| Diğer                        | Güvenlik Sistemi                                                                                                                                                   |

**5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekân İnşaat ve Teknik Özellikleri**

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

**167 ada 211 no.lu parsel**

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kullanım Amacı | Ofisler ve Silolar (Yasal ve mevcut duruma göre)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Alanı          | 262 m <sup>2</sup> (İdari Bina) (Yasal ve Mevcut)<br>194 m <sup>2</sup> (Malzeme Deposu) (Yasal ve Mevcut)<br>117 m <sup>2</sup> (Çiftçi Evi) (Yasal ve Mevcut)<br>22 m <sup>2</sup> (Bekçi Binası) (Yasal ve Mevcut)<br>30 m <sup>2</sup> (Pompa Binası) (Yasal ve Mevcut)<br>70 m <sup>2</sup> (Kontrol Binası) (Yasal ve Mevcut)<br>438 m <sup>2</sup> (Makina Kulesi) (Yasal ve Mevcut)<br>398 m <sup>2</sup> (Kamyon Kaldırma) (Yasal ve Mevcut)<br>3.017 m <sup>2</sup> (16 Adet Silo) (Yasal ve Mevcut) |
| Zemin          | Kısmen laminat parke, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Duvar          | Boya                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Tavan          | Asma tavan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Aydınlatma     | Dekoratif aydınlatma                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

**711 ada 1 no.lu parsel**

|                       |                                                                                                                                                                    |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kullanım Amacı</b> | Ofis, Daire, Mağaza, Depo (Yasal ve mevcut duruma göre)                                                                                                            |
| <b>Alanı</b>          | 1.435 m <sup>2</sup> (İdari Bina-Lojman) (Yasal ve Mevcut)<br>804 m <sup>2</sup> (Tarım Market) (Yasal ve Mevcut)<br>1.015 m <sup>2</sup> (Depo) (Yasal ve Mevcut) |
| <b>Zemin</b>          | Kısmen laminat parke, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans                                                                                      |
| <b>Duvar</b>          | Boya                                                                                                                                                               |
| <b>Tavan</b>          | Asma tavan                                                                                                                                                         |
| <b>Aydınlatma</b>     | Dekoratif aydınlatma                                                                                                                                               |

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari projeler ile uyumlu olduğu görülmüştür.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün mevcut durumda herhangi bir aykırılık bulunmamaktadır.



## BÖLÜM 6

### SWOT ANALİZİ

## Bölüm 6

### SWOT Analizi

#### + GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan olan 166 ada 1 no.lu parsel Kayseri Sivas Yolu'na cephelidir.
- Değerleme konusu taşınmazların görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmazlardan olan 711 ada 1 parsel sanayi sitesi yakınında bilinirliği yüksek bir bölgede konumlandır.
- Taşınmazlardan olan 711 ada 1 no.lu parsel ile 167 ada 211 no.lu parsel üzerinde altyapısı tamamlanmış lojman hangar ve mağaza yapıları bulunmakta olup konu yapılara ait mimari proje, ruhsat ve yapı kullanma izin belgeleri Şarkışla Belediyesinde mevcuttur.
- Taşınmazlara ulaşım özel araçlarla sağlanmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar düz bir topoğrafyaya sahiptir.

#### - ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan 166 ada 1 no.lu parsel tarla niteliğindedir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan olan 166 ada 1 parsel yerleşim merkezinden uzak konumlandır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan olan 166 ada 1 no.lu parsel üzerinde konumlu yapılara ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır.

#### ✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan olan 711 ada 1 parselin mevcut durumda kullanmadığı yapılaşma hakkı bulunmaktadır.
- Taşınmazlara ulaşım sorunu bulunmaması nedeniyle mevcut durum kullanımları açısından kuvvetli bir konum kazanmaktadır.

#### ✗ TEHDİTLER

- Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemektedir.



## BÖLÜM 7

### DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

## Bölüm 7

### Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

#### 7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

##### Pazar Yaklaşımı

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

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

##### Maliyet Yaklaşımı

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

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

##### Gelir Yaklaşımı

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

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

## 7.2 Değer Tanımları

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

### Pazar Değeri

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmıştır. Taşınmazların yer aldığı pazarda taşınmazlar ile benzer nitelikteki taşınmazların kiralama ve parselin, potansiyel gelirleri üzerinden alım satımına konu olmalarına imkân sağlayacak piyasa şartlarının bulunmaması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı”; Üzerinde yapı olan taşınmazlar için, pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı”na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır. Üzerinde yapı bulunmayan parseller için, emsal satış rakamları dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı”na göre değerlendirme yapılmıştır.

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

### Pazar Yaklaşımı

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

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

**Arsa-Tarla Emsalleri / Satış**

| No | İletişim                                 | Konum                                      | Satış Durumu / Zamanı             | Lejandı               | Yapılaşma Şartı          | Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> ) | Satış Fiyatı (TL) | Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) | Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----|------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|--------------------------|------------------------------|-------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Lüks İnşaat<br>Şarkışla<br>544 512 28 84 | Şarkışla/Pınarönü Mahallesi'nde Konumlu    | Satılmış/<br>Yaklaşık 4-5 ay önce | Ticaret + Konut Alanı | E: 0,60<br>Yençok: 4 Kat | 672                          | 1.250.000         | 1.860                                   | *Değerleme konusu taşınmazlardan 167 ada 211 no.lu parselde yakın konumlu olup daha avantajlıdır.<br>*Sokak arasında konumlu olup imar yoluna cephesi vardır.<br>*Yapılaşma şartı değerlendirme konusu taşınmazlardan 167 ada 211 no.lu parselde göre dezavantajlıdır.<br>*Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara göre oldukça küçüktür                                                                                                                                                              |
| 2  | Lüks İnşaat<br>Şarkışla<br>544 512 28 85 | Şarkışla/Kayalıyokuş Mahallesi'nde Konumlu | Satılmış/<br>Yaklaşık 2 ay önce   | Konut Alanı           | E: 0,30<br>4 Kat         | 400                          | 775.000           | 1.938                                   | *Değerleme konusu taşınmazlardan 167 ada 211 no.lu parselde uzak konumlu olup daha avantajlıdır.<br>*Sokak arasında konumlu olup imar yoluna cephesi vardır.<br>*Yapılaşma şartı değerlendirme konusu taşınmazlardan 167 ada 211 no.lu parselde göre dezavantajlıdır.<br>*Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara göre oldukça küçüktür.                                                                                                                                                              |
| 3  | Sahibinden<br>505 074 51 64              | Şarkışla/Gültekin Mahallesi'nde Konumlu    | Satılık                           | Ticaret + Konut Alanı | E: 0,60<br>Yençok: 4 Kat | 220                          | 715.000           | 3.250                                   | *Değerleme konusu taşınmazlardan 167 ada 211 no.lu parselde uzak konumlu olup daha avantajlıdır.<br>*1006 ada 17 no.lu parseldir.<br>*Sokak arasında konumlu olup Kayseri-Sivas Yolu'na yaklaşık 2,2 km mesafededir.<br>*Yapılaşma şartı değerlendirme konusu taşınmazlardan 167 ada 211 no.lu parselde göre dezavantajlıdır.<br>*Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara göre oldukça küçüktür.<br>*Geometrik olarak dörtgen şekle sahip olup taşınmazla benzerdir.<br>*Pazarlık payı bulunmaktadır. |

|   |                                             |                                            |         |                             |                             |     |         |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---|---------------------------------------------|--------------------------------------------|---------|-----------------------------|-----------------------------|-----|---------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4 | Sahibinden<br>505 803 32<br>20              | Şarkışla/Kandemir<br>Mahallesi'nde Konumlu | Satılık | Konut<br>Alanı              | E: 0,30<br>2 Kat            | 407 | 850.000 | 2.088 | <p>*Değerleme konusu taşınmazlardan 167 ada 211 no.lu parselde uzak konumlu olup daha avantajlıdır.</p> <p>*544 ada 2 no.lu parseldir.</p> <p>*Sokak arasında konumlu olup Kayseri-Sivas Yolu'na yaklaşık 430 m mesafededir.</p> <p>*Yapılaşma şartı değerlendirme konusu taşınmazlardan 167 ada 211 no.lu parselde göre dezavantajlıdır.</p> <p>*Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara göre oldukça küçüktür.</p> <p>*Geometrik olarak dörtgen şekle sahip olup taşınmazla benzerdir.</p> <p>*Pazarlık payı bulunmamaktadır.</p>      |
| 5 | Sahibinden<br>546 619 97<br>36              | Şarkışla/Kale<br>Mahallesi'nde Konumlu     | Satılık | Ticaret<br>+ Konut<br>Alanı | E: 0,80<br>Yençok:<br>4 Kat | 368 | 775.000 | 2.106 | <p>*Değerleme konusu taşınmazlardan 167 ada 211 no.lu parselde uzak konumlu olup daha avantajlıdır.</p> <p>*759 ada 3 no.lu parseldir.</p> <p>*Sokak arasında konumlu olup Kayseri-Sivas Yolu'na yaklaşık 450 m mesafededir.</p> <p>*Yapılaşma şartı değerlendirme konusu taşınmazlardan 167 ada 211 no.lu parselde göre dezavantajlıdır.</p> <p>*Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara göre oldukça küçüktür.</p> <p>*Geometrik olarak dörtgen şekle sahip olup taşınmazla benzerdir.</p> <p>*Pazarlık payı bulunmaktadır.</p>        |
| 6 | Lüks İnşaat<br>Şarkışla<br>544 512 28<br>84 | Şarkışla/Gültekin<br>Mahallesi'nde Konumlu | Satılık | Ticaret<br>Alanı            | E: 1,00<br>Yençok:<br>2 Kat | 375 | 770.000 | 2.053 | <p>*Değerleme konusu taşınmazlardan 167 ada 211 no.lu parselde uzak konumlu olup daha avantajlıdır.</p> <p>*1034 ada 2 no.lu parseldir.</p> <p>*Cumhuriyet caddesinde konumlu olup Kayseri-Sivas Yolu'na yaklaşık 1 km mesafededir.</p> <p>*Yapılaşma şartı değerlendirme konusu taşınmazlardan 167 ada 211 no.lu parselde göre dezavantajlıdır.</p> <p>*Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara göre oldukça küçüktür.</p> <p>*Geometrik olarak dörtgen şekle sahip olup taşınmazla benzerdir.</p> <p>*Pazarlık payı bulunmaktadır.</p> |

|   |                                                |                                              |                                    |                  |                                     |        |         |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---|------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------|------------------|-------------------------------------|--------|---------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7 | Vakıfbank<br>216 724 29<br>69                  | Şarkışla/Pınarönü<br>Mahallesi'nde Konumlu   | Satılık                            | Ticaret<br>Alanı | E:1,00<br>4 Kat<br>Bitişik<br>Nizam | 336    | 650.000 | 1.935 | <p>*Değerleme konusu taşınmazlardan 167 ada 211 no.lu parselle uzak konumlu olup daha avantajlıdır.</p> <p>*267 ada 7 no.lu parseldir.</p> <p>*Sokak arasında konumlu olup Kayseri-Sivas Yolu'na yaklaşık 420 m mesafededir.</p> <p>*Yapılaşma şartı değerlendirme konusu taşınmazlardan 167 ada 211 no.lu parselle göre dezavantajlıdır.</p> <p>*Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara göre oldukça küçüktür.</p> <p>*Geometrik olarak dörtgen şekle sahip olup taşınmazla benzerdir.</p> <p>*Pazarlık payı bulunmaktadır.</p>                                                                |
| 8 | Pandoğa<br>Mehmet Bey<br>542 281 09<br>56      | Gemerek/Fevziçakmak<br>Mahallesi'nde Konumlu | Satılmış/<br>Yaklaşık 2<br>ay önce | Tarla            | -                                   | 13.159 | 850.000 | 65    | <p>*Değerleme konusu taşınmazlardan olan 166 ada 1 no.lu parselle uzak konumdadır.</p> <p>*505 ada 1 no.lu parseldir.</p> <p>*Kayseri Sivas Yolu'na 750 m mesafelidir.</p> <p>*Reklam kabiliyeti 166 ada 1 no.lu parselle benzerdir.</p> <p>*Kadastral yola cepheli bulunmaktadır.</p> <p>*Düz bir topografya üzerinde geometrik olarak çokgen şeklindedir.</p> <p>*Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlardan olan 166 ada 1 no.lu parselle göre küçüktür.</p>                                                                                                                                   |
| 9 | İNTENGO<br>Duygu Aşkın<br>0 (543) 312<br>27 85 | Şarkışla/Sivrialan<br>Köyü'nde Konumlu       | Satılık                            | Tarla            | -                                   | 1.695  | 124.800 | 74    | <p>*Değerleme konusu taşınmazlardan olan 166 ada 1 no.lu parselle uzak konumdadır.</p> <p>*122 ada 9 no.lu parseldir.</p> <p>*Reklam kabiliyeti 166 ada 1 no.lu parselle göre dezavantajlıdır.</p> <p>*Yapılaşma şartı 166 ada 1 no.lu parselle benzerdir.</p> <p>*Düz bir topografya üzerinde geometrik olarak çokgen şeklindedir.</p> <p>*Kayseri Sivas Yolu'na yaklaşık olarak 320 m mesafededir.</p> <p>*Kadastral yola cepheli bulunmamaktadır.</p> <p>*Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlardan olan 166 ada 1 no.lu parselle göre çok küçüktür.</p> <p>*Pazarlık payı bulunmaktadır.</p> |

|    |                                        |                                                           |         |       |   |        |           |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------|-------|---|--------|-----------|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10 | Sahibinden<br>536 317 53<br>01         | Gemerek/Burhan<br>Köyü'nde Konumlu                        | Satılık | Tarla | - | 17.275 | 1.290.000 | 75 | <p>*Değerleme konusu taşınmazlardan olan 166 ada 1 no.lu parselle oldukça uzak konumdadır.</p> <p>*125 ada 6 no.lu parseldir.</p> <p>*Reklam kabiliyeti 166 ada 1 no.lu parsele göre oldukça dezavantajlıdır.</p> <p>*Yapılaşma şartı 166 ada 1 no.lu parselle benzerdir.</p> <p>*Hafif eğimli bir topografya üzerinde geometrik olarak dörtgen şeklindedir.</p> <p>*Çayıralan- Yeniçubuk Yolu'na yaklaşık olarak 100 m cephelidir.</p> <p>*Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlardan olan 166 ada 1 no.lu parsele göre küçüktür.</p> <p>*Pazarlık payı bulunmaktadır.</p>                                       |
| 11 | REMAX<br>FORUM<br>0 (553) 537<br>81 56 | Gemerek/ Yeniçubuk/<br>Karacalar Mahallesi'nde<br>Konumlu | Satılık | Tarla | - | 25.200 | 2.495.000 | 99 | <p>*Değerleme konusu taşınmazlardan olan 166 ada 1 no.lu parselle oldukça uzak konumdadır.</p> <p>*564 ada 6 no.lu parseldir.</p> <p>*Reklam kabiliyeti 166 ada 1 no.lu parsele göre dezavantajlıdır.</p> <p>*Yapılaşma şartı 166 ada 1 no.lu parselle benzerdir.</p> <p>*Eğimli bir topografya üzerinde belirbi bir geometrik şekli bulunmamaktadır.</p> <p>*D260 Kayseri-Sivas Yolu'na yaklaşık olarak 3 km mesafededir.</p> <p>*Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlardan olan 166 ada 1 no.lu parsele göre benzerdir.</p> <p>*Kadastral yola cephesi bulunmaktadır.</p> <p>*Pazarlık payı bulunmaktadır.</p> |

**Değerlendirme:**

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazlarının konumlu olduğu Şarkışla ilçesinde çok sık arsa satışı yapılamadığı, nüfus yoğunluğunun az olması nedeniyle yatırımların çok kısıtlı olduğu, yapılan yatırımların bölge halkının tarım ile geçinmesi nedeniyle tarımsal uygulamalara yönelik olduğu bilgisi alınmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, konumu ve reklam kabiliyeti gibi durumları dikkate alınarak benzer nitelikte arsaların birim satış değerinin 1.750-2.000 TL/m<sup>2</sup>, tarlaların 75-100 TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

## Emsal Krokisi



| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU ARSA     |                                   |                                    |       |       |       |       |       |       |
|--------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                                | Karşılaştırılan Etmenler          | Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller |       |       |       |       |       |       |
|                                |                                   | 1                                  | 2     | 3     | 4     | 5     | 6     | 7     |
| Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler | Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) | 1.860                              | 1.938 | 3.250 | 2.088 | 2.106 | 2.053 | 1.935 |
|                                | Pazarlık Payı                     | 0%                                 | 0%    | -25%  | 0%    | -2%   | -3%   | -2%   |
|                                | Mülkiyet Durumu                   | 0%                                 | 0%    | 0%    | 0%    | 0%    | 0%    | 0%    |
|                                | Satış Koşulları                   | 0%                                 | 0%    | 0%    | 0%    | 0%    | 0%    | 0%    |
|                                | Ruhsata Sahip Olma Durumu         | 0%                                 | 0%    | 0%    | 0%    | 0%    | 0%    | 0%    |
|                                | Piyasa Koşulları                  | 14%                                | 5%    | 0%    | 0%    | 0%    | 0%    | 0%    |
| Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler   | Konum                             | -15%                               | -20%  | -25%  | -25%  | -10%  | -3%   | 0%    |
|                                | Yapılaşma Hakkı                   | 30%                                | 40%   | 30%   | 40%   | 23%   | 17%   | 17%   |
|                                | Yüz Ölçümü                        | -18%                               | -19%  | -19%  | -19%  | -19%  | -19%  | -19%  |
|                                | Fiziksel Özellikleri              | 0%                                 | 0%    | 0%    | 0%    | 0%    | 0%    | 0%    |
|                                | Yasal Özellikleri                 | 0%                                 | 0%    | 0%    | 0%    | 5%    | 10%   | 10%   |
| Düzeltilmiş Birim Değer        |                                   | 2.057                              | 2.055 | 2.096 | 2.005 | 2.043 | 2.091 | 2.048 |

**\*Karşılaştırma tabloları 711 ada 1 no.lu parsele göre yapılmıştır.**

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU TARLA    |                               |                                    |      |      |      |
|--------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|------|------|------|
| Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler | Karşılaştırılan Etmenler      | Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller |      |      |      |
|                                |                               | 8                                  | 9    | 10   | 11   |
|                                | Birim Fiyatı (TL/m²)          | 65                                 | 74   | 75   | 99   |
|                                | Pazarlık Payı                 | 0%                                 | -20% | -10% | -20% |
|                                | Mülkiyet Durumu               | 0%                                 | 0%   | 0%   | 0%   |
|                                | Satış Koşulları               | 0%                                 | 0%   | 0%   | 0%   |
|                                | Ruhsata Sahip Olma Durumu     | 0%                                 | 0%   | 0%   | 0%   |
|                                | Piyasa Koşulları              | 25%                                | 0%   | 0%   | 0%   |
|                                | Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler | Konum                              | 15%  | 50%  | 40%  |
| Yapılaşma Hakkı                |                               | 0%                                 | 10%  | 0%   | 0%   |
| Yüz Ölçümü                     |                               | -15%                               | -24% | -12% | -6%  |
| Fiziksel Özellikleri           |                               | 20%                                | 25%  | 12%  | 5%   |
| Yasal Özellikleri              |                               | 0%                                 | 0%   | 0%   | 0%   |
| Düzeltilmiş Birim Değer        |                               | 97                                 | 95   | 94   | 95   |

**\*Karşılaştırma tabloları 166 ada 1 no.lu parsele göre yapılmıştır.**

#### ✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

| PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ |                              |                                  |                  |
|----------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------|------------------|
| Ada / Parsel                                       | Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> ) | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | Arsa Değeri (TL) |
| 167 ada 211 no.lu parsel                           | 12.667,91                    | 1.550                            | 19.635.261       |
| 711 ada 1 no.lu parsel                             | 13.676,68                    | 1.550                            | 21.198.854       |
| 166 ada 1 no.lu parsel                             | 32.346,71                    | 95                               | 3.072.937        |
| TOPLAM DEĞERİ                                      |                              |                                  | 43.907.052       |
| TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ                             |                              |                                  | 43.905.000       |

**\*Konu taşınmaza ait yapı ruhsatlarına göre, konu yapıların inşaatı Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. tarafından gerçekleştirilmiştir. Ayrıca, ilgili belediyeden alınan vergi beyannamelerinde, konu yapılara ait vergilerin Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. tarafından ödendiği öğrenilmiş ve malik olarak Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. belirtilmiştir. Müşteriden, konu yapıların Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. tarafından inşa edildiği ve firmanın muhasebe kayıtlarında görüldüğü bilgisi edinilmiş olup Şarkışla Belediyesi mülkiyetinin, yalnızca arsalar üzerinde olduğu sonucuna varılmıştır.**

### Maliyet Yaklaşımı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır.

| No | Bilgi Kaynağı   | Konum | Niteliği    | İnşa Yılı | İnşaat Alanı | Birim Maliyet                 |
|----|-----------------|-------|-------------|-----------|--------------|-------------------------------|
| 1  | Yüklenici Firma | Sivas | Depo        | 2023      | -            | 5.000-6.500 TL/m <sup>2</sup> |
| 2  | Yüklenici Firma | Sivas | Lojman-Ofis | 2023      | -            | 5.500-7.000 TL/m <sup>2</sup> |

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

### ✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

| ARSA DEĞERİ              |                              |                                        |               |                   |
|--------------------------|------------------------------|----------------------------------------|---------------|-------------------|
| Ada / Parsel             | Hisseler                     | Taşınmazın Toplam Yaklaşık Değeri (TL) | Hisse         | Hisse Değeri (TL) |
| 167 ada 211 no.lu parsel | Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. | 19.635.261                             | 529703/633410 | 16.420.417        |
| 711 ada 1 no.lu parsel   | Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. | 21.198.854                             | 1             | 21.198.854        |
| 166 ada 1 no.lu parsel   | Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. | 3.072.937                              | 1             | 3.072.937         |
| TOPLAM DEĞER             |                              |                                        |               | 40.692.209        |
| TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER    |                              |                                        |               | 40.690.000        |

| BİNA DEĞERİ YASAL DURUM  |                   |                              |                                    |                   |                  |
|--------------------------|-------------------|------------------------------|------------------------------------|-------------------|------------------|
| Ada/Parsel               | Binalar           | Bina Alanı (m <sup>2</sup> ) | Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> ) | Yıpranma Payı (%) | Bina Değeri (TL) |
| 167 ada 211 no.lu parsel | İdari Bina        | 262                          | 6.000                              | 8%                | 1.445.136        |
|                          | Malzeme Deposu    | 194                          | 4.000                              | 8%                | 715.024          |
|                          | Çiftçi Evi        | 117                          | 5.750                              | 8%                | 618.295          |
|                          | Bekçi Binası      | 22                           | 4.000                              | 8%                | 80.960           |
|                          | Pompa Binası      | 30                           | 4.000                              | 8%                | 110.400          |
|                          | Kontrol Binası    | 70                           | 4.000                              | 8%                | 257.600          |
|                          | Makina Kulesi     | 438                          | 15.000                             | 8%                | 6.041.088        |
|                          | Kamyon Kaldırma   | 398                          | 4.500                              | 8%                | 1.647.140        |
|                          | Silolar           | 3.017                        | 3.000                              | 8%                | 8.326.202        |
| 711 ada 1 no.lu parsel   | İdari Bina-Lojman | 1.435                        | 5.500                              | 8%                | 7.261.100        |
|                          | Tarım Market      | 804                          | 5.000                              | 8%                | 3.698.400        |
|                          | Depo              | 1015                         | 4.500                              | 8%                | 4.202.100        |
| TOPLAM DEĞERİ            |                   |                              |                                    |                   | 34.403.446       |
| TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER    |                   |                              |                                    |                   | 34.405.000       |

| HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER    |                        |                                   |                   |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------------|-------------------|
| Harici ve Müteferrik İşler | Alan (m <sup>2</sup> ) | Birim Değer (TL/ m <sup>2</sup> ) | Toplam Değer (TL) |
| Beton Zemin                | 7.900                  | 450                               | 3.555.000         |
| Parke Taşı                 | 25.870                 | 300                               | 7.761.000         |
| Tel Çit                    | 1829                   | 300                               | 548.700           |
| TOPLAM DEĞERİ              |                        |                                   | 11.864.700        |
| TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER      |                        |                                   | 11.865.000        |

| MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN YASAL DURUM DEĞERİ |                      |
|-----------------------------------------------------------|----------------------|
| Arsa Değeri                                               | 40.692.209 TL        |
| Bina Değeri                                               | 34.403.446 TL        |
| Harici Müteferrik İşler                                   | 11.864.700 TL        |
| <b>TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ</b>                        | <b>86.960.355 TL</b> |
| <b>TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b>               | <b>86.960.000 TL</b> |

### Mevcut durum değeri\*

| ARSA DEĞERİ              |                              |                                        |               |                   |
|--------------------------|------------------------------|----------------------------------------|---------------|-------------------|
| Ada / Parsel             | Hisseler                     | Taşınmazın Toplam Yaklaşık Değeri (TL) | Hisse         | Hisse Değeri (TL) |
| 167 ada 211 no.lu parsel | Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. | 19.635.261                             | 529703/633410 | 16.420.417        |
| 711 ada 1 no.lu parsel   | Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. | 21.198.854                             | 1             | 21.198.854        |
| 166 ada 1 no.lu parsel   | Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. | 3.072.937                              | 1             | 3.072.937         |
| TOPLAM DEĞER             |                              |                                        |               | 40.692.209        |
| TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER    |                              |                                        |               | 40.690.000        |

| BİNA DEĞERİ MEVCUT DURUM |                   |                              |                                    |                   |                  |
|--------------------------|-------------------|------------------------------|------------------------------------|-------------------|------------------|
| Ada/Parsel               | Binalar           | Bina Alanı (m <sup>2</sup> ) | Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> ) | Yıpranma Payı (%) | Bina Değeri (TL) |
| 166 ada 1 no.lu parsel   | Kantar Binası     | 120                          | 4.500                              | 40%               | 324.000          |
|                          | Kantar Binası     | 50                           | 4.500                              | 40%               | 135.000          |
| 167 ada 211 no.lu parsel | İdari Bina        | 262                          | 6.000                              | 8%                | 1.445.136        |
|                          | Malzeme Deposu    | 194                          | 4.000                              | 8%                | 715.024          |
|                          | Çiftçi Evi        | 117                          | 5.750                              | 8%                | 618.295          |
|                          | Bekçi Binası      | 22                           | 4.000                              | 8%                | 80.960           |
|                          | Pompa Binası      | 30                           | 4.000                              | 8%                | 110.400          |
|                          | Kontrol Binası    | 70                           | 4.000                              | 8%                | 257.600          |
|                          | Makina Kulesi     | 438                          | 15.000                             | 8%                | 6.041.088        |
|                          | Kamyon Kaldırma   | 398                          | 4.500                              | 8%                | 1.647.140        |
|                          | Silolar           | 3.017                        | 3.000                              | 8%                | 8.326.202        |
|                          | İdari Bina-Lojman | 1.435                        | 5.500                              | 8%                | 7.261.100        |
| 711 ada 1 no.lu parsel   | Tarım Market      | 804                          | 5.000                              | 8%                | 3.698.400        |
|                          | Depo              | 1.015                        | 4.500                              | 8%                | 4.202.100        |
| TOPLAM DEĞERİ            |                   |                              |                                    |                   | 34.862.446       |
| TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER    |                   |                              |                                    |                   | 34.860.000       |

| HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER    |                        |                                   |                   |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------------|-------------------|
| Harici ve Müteferrik İşler | Alan (m <sup>2</sup> ) | Birim Değer (TL/ m <sup>2</sup> ) | Toplam Değer (TL) |
| Beton Zemin                | 7.900                  | 450                               | 3.555.000         |
| Parke Taşı                 | 25.870                 | 300                               | 7.761.000         |
| Tel Çit                    | 1829                   | 300                               | 548.700           |
| TOPLAM DEĞERİ              |                        |                                   | 11.864.700        |
| TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER      |                        |                                   | 11.865.000        |

| MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN MEVCUT DURUM DEĞERİ |                      |
|------------------------------------------------------------|----------------------|
| Arsa Değeri                                                | 40.692.209 TL        |
| Bina Değeri                                                | 34.862.446 TL        |
| Harici Müteferrik İşler                                    | 11.864.700 TL        |
| <b>TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ</b>                         | <b>87.419.355 TL</b> |
| <b>TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b>                | <b>87.420.000 TL</b> |

**\*Mevcut durum değeri bilgi amaçlı verilmiştir.**

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak 711 ada 1 no.lu parsel “Resmi Kurum Alanı ve Konut + Ticaret Alanı”, 167 ada 211 no.lu parsel “Depolama Alanı” ve 166 ada 1 no.lu parsel ise “Plansız Alan” amaçlı kullanımıdır.

### 7.5 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerleme çalışmasında, değerlemeye konu taşınmazın hissedarlarına düşen paylar aşağıdaki şekildedir.

| TAŞINMAZLARIN HİSSE DEĞERİ |                              |                                              |               |                   |
|----------------------------|------------------------------|----------------------------------------------|---------------|-------------------|
| Ada / Parsel               | Hisseler                     | Taşınmazın<br>Toplam Yaklaşık<br>Değeri (TL) | Hisse         | Hisse Değeri (TL) |
| 167 ada 211 no.lu parsel   | Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. | 19.635.261                                   | 529703/633410 | 16.420.417        |
| 711 ada 1 no.lu parsel     | Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. | 21.198.854                                   | 1             | 21.198.854        |
| 166 ada 1 no.lu parsel     | Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. | 3.072.937                                    | 1             | 3.072.937         |
| TOPLAM DEĞER               |                              |                                              |               | 40.692.209        |
| TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER      |                              |                                              |               | 40.690.000        |

## 7.6 KDV Konusu

Tarlalar İçin;

30.12.2007 tarihli, 26742 sayılı Resmî Gazete’de, KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesine istinaden yayımlanan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” doğrultusunda KDV oranı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda KDV oranı söz konusu “Tarla” vasıflı taşınmazlar için %18 olarak hesaplanmıştır.

Yapılı Taşınmazlar İçin;

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

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlar için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

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

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

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

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



## BÖLÜM 8

### ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

## Bölüm 8

### Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

#### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

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 taşınmazlardan olan 711 ada 1 no.lu parsel ile ve 167 ada 211 no.lu parsellerin üzerinde bulunan yapılara ait yasal belgeler bulunmakta olup tüm yasal gereklilikleri tamamlamaları için cins değişikliği işleminin yapılması gerekmektedir.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerden 167 ada 211 no.lu parsel ile ilişkin takyidat kayıtlarında kamulaştırma serhi bulunmakta olup söz konusu parsellerin devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerden 167 ada 211 no.lu parsel ile ilişkin takyidat kayıtlarında kamulaştırma serhi bulunmakta olup söz konusu parsellerin 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 taşınmazdan olan 711 ada 1 no.lu parsel ile 167 ada 211 no.lu parseller “Arsa” niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazdan olan 166 ada 1 no.lu parsel ise “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 taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

| Yaklaşım                 | TL         |
|--------------------------|------------|
| Pazar- Maliyet Yaklaşımı | 86.960.000 |

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır. Çalışma kapsamında, üzerinde yapı bulunmayan parseller için Pazar Yaklaşımı uygulanmıştır.

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

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

#### 8.9 Nihai Değer Takdiri

| TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ |                 |                                         |  |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------------------------------|--|
| Değer Tarihi                      | 30.04.2023      |                                         |  |
| Pazar Değeri (KDV Hariç)          | 86.960.000.-TL  | Seksenaltımilyondokuzyüzaltmışbin.-TL   |  |
| Pazar Değeri (KDV Dahil)          | 102.612.800.-TL | Yüzikimilyonaltıyüzonikibinsekizyüz.-TL |  |

*\*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmaza bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazın mevcut durum değeri 87.420.000 TL olarak hesaplanmıştır.*

Değerlemeye Yardım Eden  
Ali Bayer GÜLER

Doğuşcan İĞDIR, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 404244

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  | Yapı Ruhsatları                             |
| 5  | Yapı Kullanma İzin Belgeleri                |
| 6  | Enerji Verimlilik Sertifikaları             |
| 7  | Vaziyet Planları                            |
| 8  | Belgeler                                    |
| 9  | Fotoğraflar                                 |
| 10 | Özgeçmişler                                 |
| 11 | SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri |

## Ek 1: Tapu Belgeleri

167 ada 211 no.lu parsel

| TÜRKİYE CUMHURİYETİ<br>TAPU SENEDİ |                                                            |                                                                                        |                                                                                        |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| TAŞINMAZ BİLGİLERİ                 | İl:                                                        | SİVAS                                                                                  |                                                                                        |
|                                    | İlçe:                                                      | ŞARKIŞLA                                                                               |                                                                                        |
|                                    | Mahalle/Köy:                                               | PINARDÜĞÜ M                                                                            |                                                                                        |
|                                    | Mevki:                                                     | Gözbaşı Ve Öğrururun                                                                   |                                                                                        |
|                                    | Ada:                                                       | 167                                                                                    |                                                                                        |
|                                    | Parsel:                                                    | 211                                                                                    |                                                                                        |
|                                    | Yüz Ölçümü:                                                | 12.667,91 m2                                                                           |                                                                                        |
| Kitlesel:                          | Arsa                                                       |                                                                                        |                                                                                        |
| MALİK BİLGİLERİ                    | Adı Soyadı/Baba Adı:                                       | Hissesi:                                                                               | Hissesi Döşen m²:                                                                      |
|                                    | (SIN:7293547) T.C.KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V | 529703/633410                                                                          | 10.593,82                                                                              |
|                                    | (SIN:2880896) ŞARKIŞLA BELEDİYESİ V                        | 103707/633410                                                                          | 2.074,09                                                                               |
| TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER           | Tapu Senedi No:                                            | Edine Nedeni:                                                                          | İşlem Bedeli:                                                                          |
|                                    | 116313789 - AnaTasınmaz                                    | 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemi |                                                                                        |
|                                    | Korum Bilgisi:                                             | 24.08.2021 - 7974                                                                      | Veri Tarihi: 17.01.2022<br>Web-Tapu Sistemi Üzerinden Üretilmiştir.<br>Resmi Belgedir. |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile yukarıdaki barkodu tatarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.ticim.gov.tr> adresinden) HFOYDwv1m3 kodunu Online İşlemler ekranına yazarak doğrulayabilirsiniz.

MAĞAZINIZI, EĞİTİM VE İŞLERİ İÇİN KULLANIM İÇİN BİLGİLER İÇİN TAPU ADRESİNDEN EDİNEBİLİRSİNİZ.

**711 ada 1 no.lu parsel**

|               |                                                                                     |                                                                                                                         |            |                                                                                                         |            |                |                 |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|-----------------|
| İl            |                                                                                     | SİVAS                                                                                                                   |            | <br><b>TAPU SENEDİ</b> |            | Fotoğraf       |                 |
| İlçesi        |                                                                                     | ŞARKIŞLA                                                                                                                |            |                                                                                                         |            |                |                 |
| Mahallesi     |                                                                                     | KAYALIYOKUŞ                                                                                                             |            |                                                                                                         |            |                |                 |
| Köyü          |                                                                                     |                                                                                                                         |            |                                                                                                         |            |                |                 |
| Sokağı        |                                                                                     |                                                                                                                         |            |                                                                                                         |            |                |                 |
| Mevkil        |                                                                                     |                                                                                                                         |            |                                                                                                         |            |                |                 |
| Satış Bedeli  |                                                                                     | Pafta No.                                                                                                               | Ada No.    | Parsel No.                                                                                              | Yüzölçümü  |                |                 |
| 752.499,55    |                                                                                     | 316408                                                                                                                  | 711        | 1                                                                                                       | ha         | m <sup>2</sup> | dm <sup>2</sup> |
|               |                                                                                     | 13.681,81 m <sup>2</sup>                                                                                                |            |                                                                                                         |            |                |                 |
| GAYRİMENKULÜN | Niteliği                                                                            | Arsa                                                                                                                    |            |                                                                                                         |            |                |                 |
|               | Şeyri                                                                               | Planlıdır                                                                                                               |            |                                                                                                         |            |                |                 |
|               |                                                                                     | Zemin Sıra No : 81953649                                                                                                |            |                                                                                                         |            |                |                 |
|               | Edinme Sebebi                                                                       | Tasarrufla ŞARKIŞLA BELEDİYESİ adına kayıtlı olan T.C. KAYNIRI ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ adına Tapuya işlenmiştir. |            |                                                                                                         |            |                |                 |
| Sahibi        | T.C. KAYNIRI ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ                                         |                                                                                                                         |            |                                                                                                         |            |                |                 |
|               | Tarih                                                                               |                                                                                                                         |            |                                                                                                         |            |                |                 |
|               |                                                                                     |                                                                                                                         |            |                                                                                                         |            |                |                 |
| Geldisi       | Yerleşim No.                                                                        | Cilt No.                                                                                                                | Serile No. | Sıra No.                                                                                                | Tarihi     | Gittisi        |                 |
| Cilt No.      | 2453                                                                                | 11                                                                                                                      | 5220       |                                                                                                         | 16/09/2014 | Cilt No.       |                 |
| Serile No.    |  |                                                                                                                         |            |                                                                                                         |            | Serile No.     |                 |
| Sıra No.      |                                                                                     |                                                                                                                         |            |                                                                                                         |            | Sıra No.       |                 |
| Tarih         |                                                                                     |                                                                                                                         |            |                                                                                                         |            | Tarih          |                 |

NOT : İktisadiyatı yapıldı. Bu belge ile parsel için tapu siciline işlenmiştir.

→ İktisadiyatı yapıldı. Bu belge ile parsel için tapu siciline işlenmiştir.

**166 ada 1 no.lu parsel**

|                                                                                                                                                                                |  |                                                                                                      |          |                                                                                                                                       |                         |                                       |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|----------|
| İl                                                                                                                                                                             |  | KARAKÖSE                                                                                             |          | <b>Türkiye Cumhuriyeti</b><br><br><b>TAPU SENEDİ</b> |                         | Fotoğraf                              |          |
| İlçe                                                                                                                                                                           |  | DURÇAYIR YENİ                                                                                        |          |                                                                                                                                       |                         |                                       |          |
| Mahalle                                                                                                                                                                        |  |                                                                                                      |          |                                                                                                                                       |                         |                                       |          |
| Köy                                                                                                                                                                            |  |                                                                                                      |          |                                                                                                                                       |                         |                                       |          |
| Sokağı                                                                                                                                                                         |  |                                                                                                      |          |                                                                                                                                       |                         |                                       |          |
| Mevki                                                                                                                                                                          |  | YENİCE BAYIRI                                                                                        |          |                                                                                                                                       |                         |                                       |          |
| Satış Bedeli                                                                                                                                                                   |  | Patta No.                                                                                            | Ada No.  | Parsel No.                                                                                                                            | Yüzölçümü               |                                       |          |
| 10.00                                                                                                                                                                          |  | 15.00.17.00                                                                                          | 100      | 1                                                                                                                                     | ha                      | m <sup>2</sup>                        | dmsl     |
|                                                                                                                                                                                |  |                                                                                                      |          |                                                                                                                                       | 2.346,71 m <sup>2</sup> |                                       |          |
| <b>GAYRİMENKULÜN</b><br>Niteliği<br>FABRİKA<br>Sınırı<br>Zemin Sınırı No : 438741/14<br>Tapu Sicil No : 2201/2015<br>Edinme Sebebi<br>KAVRILAR FABRİKASI A.Ş.<br>Sahibi<br>... |  |                                                                                                      |          |                                                                                                                                       |                         |                                       |          |
| Gözetil                                                                                                                                                                        |  | Yevmiye No.                                                                                          | Cilt No. | Sahile No.                                                                                                                            | Sıra No.                | Tarih                                 | Gözetil  |
| Cilt No.                                                                                                                                                                       |  | 341                                                                                                  | 3        | 413                                                                                                                                   |                         | 12/02/2014<br>İmza Tarihi: 22/01/2015 | Cilt No. |
| Sahile No.                                                                                                                                                                     |  | <br>Tapu Sicil V. |          |                                                                                                                                       |                         | Sahile No.                            |          |
| Sıra No.                                                                                                                                                                       |  |                                                                                                      |          |                                                                                                                                       |                         | Sıra No.                              |          |
| Tarih                                                                                                                                                                          |  |                                                                                                      |          |                                                                                                                                       |                         | Tarih                                 |          |
|                                                                                                                                                                                |  |                                                                                                      |          |                                                                                                                                       |                         |                                       |          |
| DMO Basım İş. Mtd. Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır.                                                                                                             |  |                                                                                                      |          |                                                                                                                                       |                         |                                       |          |
| Sayı No: 129                                                                                                                                                                   |  |                                                                                                      |          |                                                                                                                                       |                         |                                       |          |

## Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023-10:39

**webtapu**

Kayıd 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:                    | 166/1    |
| Taşınmaz Kimlik No: | 83674114           | AT Yüzölçümü(m2):              | 32346.71 |
| İl/İlçe:            | SİVAS/ŞARKIŞLA     | Bağimsiz Bölüm Niteliği:       |          |
| Konum Adı:          | Şarkışla           | Bağimsiz Bölüm Brüt Yüzölçümü: |          |
| Mahalle/Köy Adı:    | GÜRCAYIR/YENİ Mah. | Bağimsiz Bölüm Net Yüzölçümü:  |          |
| Mevki:              | YENİCE BAYIRI      | Blok/Kat/Sıra/BBNo:            |          |
| Cilt/Sayfa No:      | 5/413              | Alan Payı/Payda:               |          |
| Kayıt Durumu:       | Aktif              | Ana Taşınmaz Niteliği:         | TARLA    |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                 | E Bilgi No | Hisse Payı/Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yerimye                                   | Terkin Sebebi-Tarih-Yerimye |
|-------------------|-------------------------------------------------------|------------|------------------|-----------|------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 260615917         | (SN.7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V | -          | 1/1              | 32346.71  | 32346.71         | 3402 S.Y.ın 22/A Md. Gereğince Yenilamının Tescili 12-02-2014 | -                           |

1 / 2

|  |  |  |  |  |  |     |  |
|--|--|--|--|--|--|-----|--|
|  |  |  |  |  |  | 341 |  |
|--|--|--|--|--|--|-----|--|

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) eKnpErb3j12W kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023-11:13



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:                    | 711/1    |
| Taşınmaz Kimlik No: | 116321318          | AT Yüzölçümü(m2):              | 13676.68 |
| İl/İlçe:            | SİVAS/ŞARKIŞLA     | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |          |
| Kurum Adı:          | Sarkışla           | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |          |
| Mahalle/Köy Adı:    | KAYALI/YOKLUŞ Mah. | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |          |
| Mevki:              | -                  | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |          |
| Cilt/Sayfa No:      | 53/5220            | Arsa Payı/Payda:               |          |
| Kayıt Durum:        | Aktif              | Arsa Taşınmaz Nitelik:         | Arsa     |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                     | Et Birliği No | Hisse Payı/Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye                                          | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|-----------------------------------------------------------|---------------|------------------|-----------|------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 602426229         | (SN.7293547) T.C.KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 13676.68  | 13676.68         | 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Geroğlu Yüz Ölçüm ve Cins | -                           |

1 / 2

|  |  |  |  |  |  |                                             |  |
|--|--|--|--|--|--|---------------------------------------------|--|
|  |  |  |  |  |  | Değişikliği İşlemleri<br>24-08-2021<br>7974 |  |
|--|--|--|--|--|--|---------------------------------------------|--|

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) cUleZpmi7Z kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023-10:41



Kaydı Oluşturan: İSMAİL GEDİK ( KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                   |                                |          |
|---------------------|-------------------|--------------------------------|----------|
| Zemin Tipi:         | Ana Taahhüt       | Ada/Parsel:                    | 167/213  |
| Tahminat Kimlik No: | 116313789         | AT Yüzölçümü(m2):              | 12667.91 |
| İl/İlçe:            | SIĞIR/ŞARŞIŞLA    | Bağınmaz Bölüm Nitelik:        |          |
| Kurum Adı:          | Şarkışla          | Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü: |          |
| Mahalle/Köy Adı:    | PINARÖNÜ Mah.     | Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:  |          |
| Mevki:              | Görsel ve Öğrenim | Blok/Kat/Grup/BBNo:            |          |
| Cilt/Sayfa No:      | 32/3067           | Arsa Pay/Payda:                |          |
| Kayıt Durum:        | Aktif             | Ana Tahminat Nitelik:          | Arsa     |

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                     | İl Bilgi No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yerine                                          | Terkin Sebebi-Tarih-Yerine |
|-------------------|-----------------------------------------------------------|-------------|------------------|-----------|------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| 602279402         | (SN:7292547) T.C.KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V | -           | 529703/63 3410   | 10593.82  | 12667.91         | 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins | -                          |

1 / 3

|           |                                    |   |                |         |          |                                                                                                          |  |
|-----------|------------------------------------|---|----------------|---------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|           |                                    |   |                |         |          | Değişiklik İşlemleri 24-08-2021 7974                                                                     |  |
| 602279406 | (SN:2860896) ŞARŞIŞLA BELEDİYESİ V | - | 103707/63 3410 | 2074.09 | 12667.91 | 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişiklik İşlemleri 24-08-2021 7974 |  |

## MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| S/Bİ  | Açıklama                                                                                  | Kırsal Malik (Hisse) Ad Soyad                  | Malik/Lehtar                                                   | Tesis Kurum Tarih-Yerine           | Terkin Sebebi-Tarih-Yerine |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------|
| Beyan | TEDAŞ LEHİNE 2942 SAYILI YASANIN 7. MAD. UYARINCA KAMULAŞTIRMA ŞERHİ. 12/10/1995-YEV:1007 | T.C.KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN | (SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397 | Şarkışla - 12-10-1995 00:00 - 1007 |                            |
| Beyan | TEDAŞ LEHİNE 2942 SAYILI YASANIN 7. MAD. UYARINCA KAMULAŞTIRMA ŞERHİ. 12/10/1995-YEV:1007 | ŞARŞIŞLA BELEDİYESİ VKN                        | (SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397 | Şarkışla - 12-10-1995 00:00 - 1007 |                            |

## MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

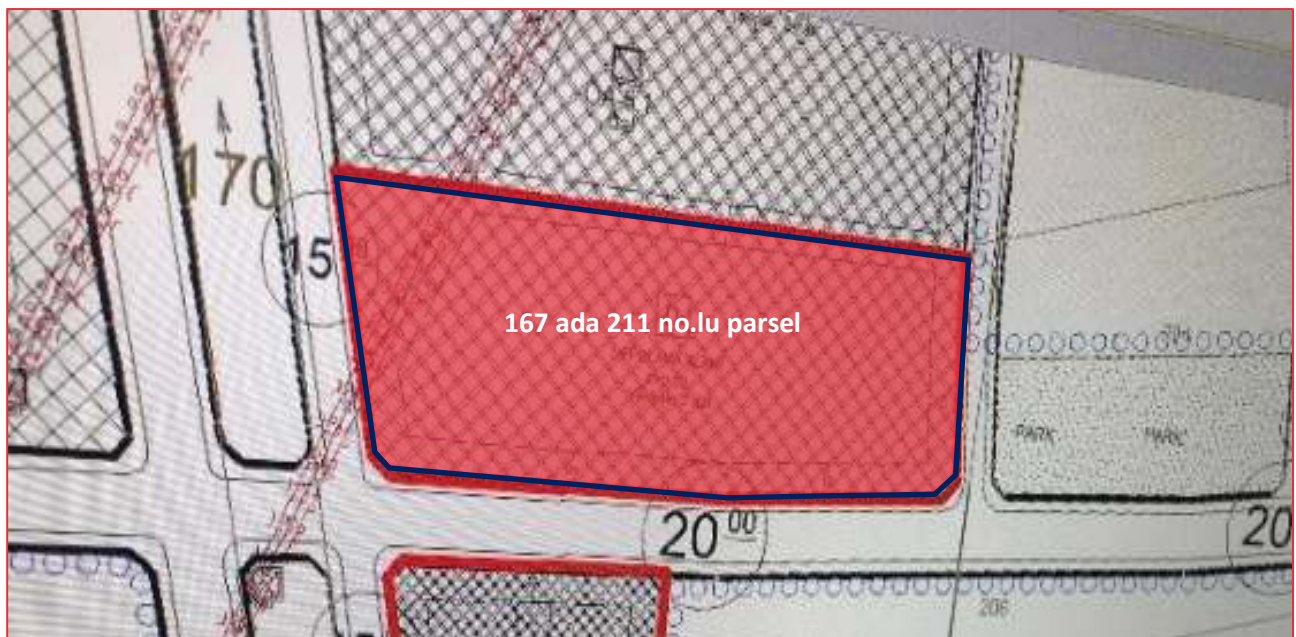
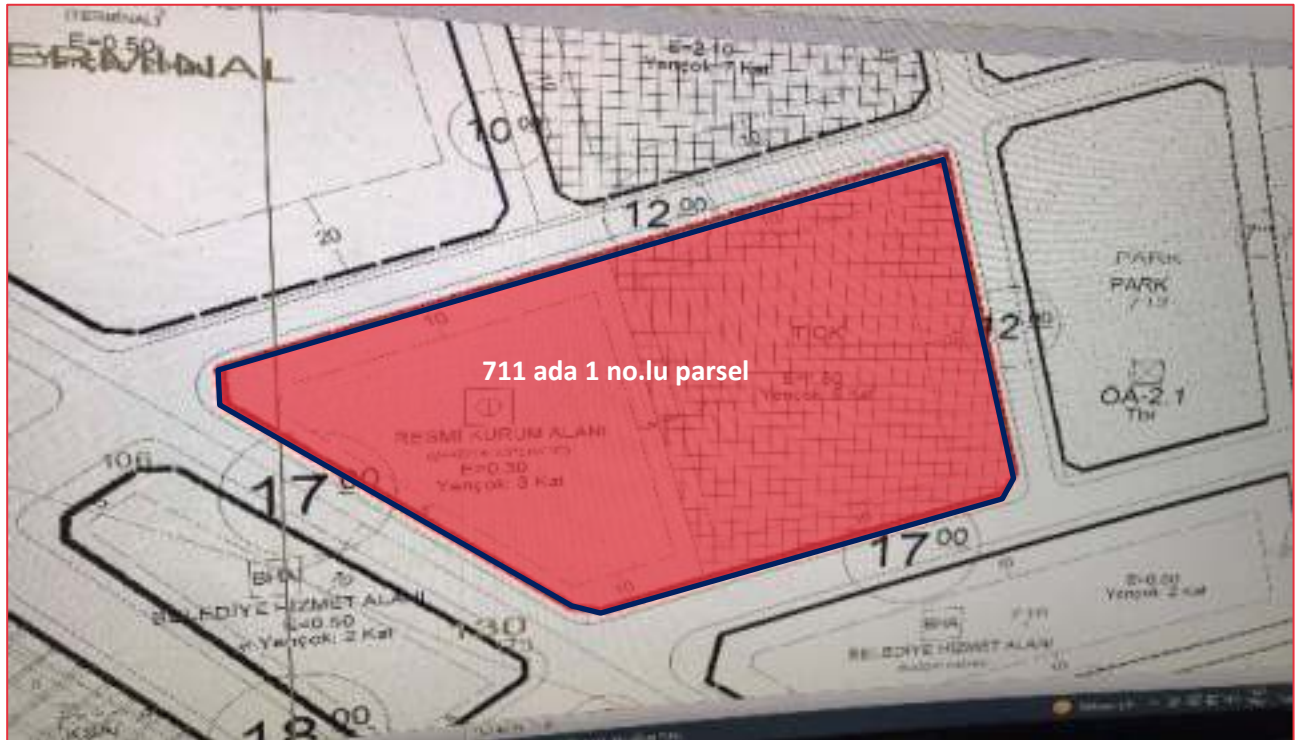
2 / 3

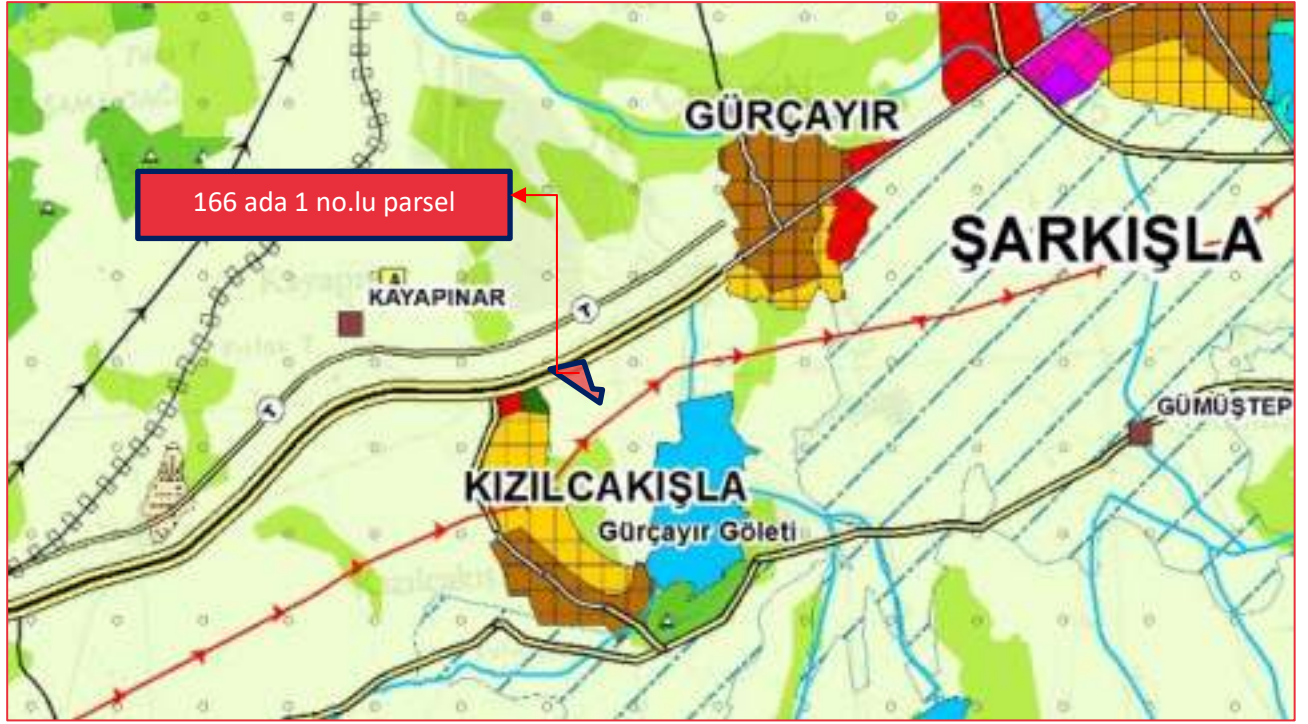
| İpotek                                                       |                     |                                                              |                   |                                          |                                |                                    |
|--------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|
| Alacaklı                                                     | Müşterek<br>MİT     | Borç                                                         | Faiz              | Derece<br>Sıra                           | Süre                           | Tesis Tarih - Yev                  |
| (SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI<br>A.Ş. VKN:8790017566       | Hayır               | 20000000.00 TL                                               | %32 akdi          | 1/0                                      | F.B.K.                         | Şarkışla - 17-06-2016 15:06 - 2430 |
| İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi                            |                     |                                                              |                   |                                          |                                |                                    |
| Taşınmaz                                                     | Hisse Pay/<br>Payda | Borçlu Malik                                                 | Malik Borç        | Tescil Tarih - Yev                       | Terklin<br>Sebebi<br>Tarih Yev |                                    |
| Şarkışla - PINARÖNÜ Mah. -<br>(Aktif) - 167 Ada - 211 Parsel | 529703/63<br>3410   | (SN:7293547) T.C.KAYSERİ ŞEKER<br>FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V | 20000000.00<br>TL | Şarkışla -<br>17-06-2016 15:06 -<br>2430 | -                              |                                    |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) N4zw\_QpmaUE kodunu Online İşlemler  
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



### Ek 3: İmar Durumu





**167 ada 211 no.lu parsel**

[illegible]

58

59

60

61

62

# YAPI RUHSATI

**Proje Sahibi**

Adı:

Adres:

İletişim:

**07-05-2015**

**2015/18**

**07-05-2015**

**Proje Sahibi**

Adı:

Adres:

İletişim:

**07-05-2015**

**2015/18**

**07-05-2015**

**Proje Sahibi**

Adı:

Adres:

İletişim:

**07-05-2015**

**2015/18**

**07-05-2015**

**Proje Sahibi**

Adı:

Adres:

İletişim:

**07-05-2015**

**2015/18**

**07-05-2015**

**Proje Sahibi**

Adı:

Adres:

İletişim:

**07-05-2015**

**2015/18**

**07-05-2015**

**Proje Sahibi**

Adı:

Adres:

İletişim:

**07-05-2015**

**2015/18**

**07-05-2015**

**Proje Sahibi**

Adı:

Adres:

İletişim:

**07-05-2015**

**2015/18**

**07-05-2015**

**Proje Sahibi**

Adı:

Adres:

İletişim:

**07-05-2015**

**2015/18**

**07-05-2015**

**Proje Sahibi**

Adı:

Adres:

İletişim:

**07-05-2015**

**2015/18**

**07-05-2015**

**Proje Sahibi**

Adı:

Adres:

İletişim:

**07-05-2015**

**2015/18**

**07-05-2015**

**Proje Sahibi**

Adı:

Adres:

İletişim:

**07-05-2015**

**2015/18**

**07-05-2015**

**Proje Sahibi**

Adı:

Adres:

İletişim:

**07-05-2015**

**2015/18**

**07-05-2015**

**Proje Sahibi**

Adı:

Adres:

İletişim:

**07-05-2015**

**2015/18**

**07-05-2015**

**Proje Sahibi**

Adı:

Adres:

İletişim:

**07-05-2015**

**2015/18**

**07-05-2015**

**Proje Sahibi**

Adı:

Adres:

İletişim:

**07-05-2015**

**2015/18**

**07-05-2015**

64

65

**167 ada 211 no.lu parsel**

[illegible]

67

| YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ    |  |                                                                        |  |
|-------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------|--|
| 1. Adres: SAKARYA BULVARI     |  | 2. Belgelerin sayısı: 1. Başvuru sayısı: 2. Başvuru tarihi: 25-10-2018 |  |
| 3. Başvuru tarihi: 2018/66-B  |  | 4. Başvuru tarihi: 2018/66-B                                           |  |
| 5. Başvuru tarihi: 2018/66-B  |  | 6. Başvuru tarihi: 2018/66-B                                           |  |
| 7. Başvuru tarihi: 2018/66-B  |  | 8. Başvuru tarihi: 2018/66-B                                           |  |
| 9. Başvuru tarihi: 2018/66-B  |  | 10. Başvuru tarihi: 2018/66-B                                          |  |
| 11. Başvuru tarihi: 2018/66-B |  | 12. Başvuru tarihi: 2018/66-B                                          |  |
| 13. Başvuru tarihi: 2018/66-B |  | 14. Başvuru tarihi: 2018/66-B                                          |  |
| 15. Başvuru tarihi: 2018/66-B |  | 16. Başvuru tarihi: 2018/66-B                                          |  |
| 17. Başvuru tarihi: 2018/66-B |  | 18. Başvuru tarihi: 2018/66-B                                          |  |
| 19. Başvuru tarihi: 2018/66-B |  | 20. Başvuru tarihi: 2018/66-B                                          |  |
| 21. Başvuru tarihi: 2018/66-B |  | 22. Başvuru tarihi: 2018/66-B                                          |  |
| 23. Başvuru tarihi: 2018/66-B |  | 24. Başvuru tarihi: 2018/66-B                                          |  |
| 25. Başvuru tarihi: 2018/66-B |  | 26. Başvuru tarihi: 2018/66-B                                          |  |
| 27. Başvuru tarihi: 2018/66-B |  | 28. Başvuru tarihi: 2018/66-B                                          |  |
| 29. Başvuru tarihi: 2018/66-B |  | 30. Başvuru tarihi: 2018/66-B                                          |  |
| 31. Başvuru tarihi: 2018/66-B |  | 32. Başvuru tarihi: 2018/66-B                                          |  |
| 33. Başvuru tarihi: 2018/66-B |  | 34. Başvuru tarihi: 2018/66-B                                          |  |
| 35. Başvuru tarihi: 2018/66-B |  | 36. Başvuru tarihi: 2018/66-B                                          |  |
| 37. Başvuru tarihi: 2018/66-B |  | 38. Başvuru tarihi: 2018/66-B                                          |  |
| 39. Başvuru tarihi: 2018/66-B |  | 40. Başvuru tarihi: 2018/66-B                                          |  |
| 41. Başvuru tarihi: 2018/66-B |  | 42. Başvuru tarihi: 2018/66-B                                          |  |
| 43. Başvuru tarihi: 2018/66-B |  | 44. Başvuru tarihi: 2018/66-B                                          |  |
| 45. Başvuru tarihi: 2018/66-B |  | 46. Başvuru tarihi: 2018/66-B                                          |  |
| 47. Başvuru tarihi: 2018/66-B |  | 48. Başvuru tarihi: 2018/66-B                                          |  |
| 49. Başvuru tarihi: 2018/66-B |  | 50. Başvuru tarihi: 2018/66-B                                          |  |
| 51. Başvuru tarihi: 2018/66-B |  | 52. Başvuru tarihi: 2018/66-B                                          |  |
| 53. Başvuru tarihi: 2018/66-B |  | 54. Başvuru tarihi: 2018/66-B                                          |  |
| 55. Başvuru tarihi: 2018/66-B |  | 56. Başvuru tarihi: 2018/66-B                                          |  |
| 57. Başvuru tarihi: 2018/66-B |  | 58. Başvuru tarihi: 2018/66-B                                          |  |
| 59. Başvuru tarihi: 2018/66-B |  | 60. Başvuru tarihi: 2018/66-B                                          |  |
| 61. Başvuru tarihi: 2018/66-B |  | 62. Başvuru tarihi: 2018/66-B                                          |  |
| 63. Başvuru tarihi: 2018/66-B |  | 64. Başvuru tarihi: 2018/66-B                                          |  |
| 65. Başvuru tarihi: 2018/66-B |  | 66. Başvuru tarihi: 2018/66-B                                          |  |
| 67. Başvuru tarihi: 2018/66-B |  | 68. Başvuru tarihi: 2018/66-B                                          |  |
| 69. Başvuru tarihi: 2018/66-B |  | 70. Başvuru tarihi: 2018/66-B                                          |  |
| 71. Başvuru tarihi: 2018/66-B |  | 72. Başvuru tarihi: 2018/66-B                                          |  |
| 73. Başvuru tarihi: 2018/66-B |  | 74. Başvuru tarihi: 2018/66-B                                          |  |
| 75. Başvuru tarihi: 2018/66-B |  | 76. Başvuru tarihi: 2018/66-B                                          |  |
| 77. Başvuru tarihi: 2018/66-B |  | 78. Başvuru tarihi: 2018/66-B                                          |  |
| 79. Başvuru tarihi: 2018/66-B |  | 80. Başvuru tarihi: 2018/66-B                                          |  |
| 81. Başvuru tarihi: 2018/66-B |  | 82. Başvuru tarihi: 2018/66-B                                          |  |
| 83. Başvuru tarihi: 2018/66-B |  | 84. Başvuru tarihi: 2018/66-B                                          |  |
| 85. Başvuru tarihi: 2018/66-B |  | 86. Başvuru tarihi: 2018/66-B                                          |  |
| 87. Başvuru tarihi: 2018/66-B |  | 88. Başvuru tarihi: 2018/66-B                                          |  |
| 89. Başvuru tarihi: 2018/66-B |  | 90. Başvuru tarihi: 2018/66-B                                          |  |
| 91. Başvuru tarihi: 2018/66-B |  | 92. Başvuru tarihi: 2018/66-B                                          |  |
| 93. Başvuru tarihi: 2018/66-B |  | 94. Başvuru tarihi: 2018/66-B                                          |  |
| 95. Başvuru tarihi: 2018/66-B |  | 96. Başvuru tarihi: 2018/66-B                                          |  |
| 97. Başvuru tarihi: 2018/66-B |  | 98. Başvuru tarihi: 2018/66-B                                          |  |
| 99. Başvuru tarihi: 2018/66-B |  | 100. Başvuru tarihi: 2018/66-B                                         |  |

69

70

**711 ada 1 no.lu parsel**

| YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ     |  |                                 |  |
|--------------------------------|--|---------------------------------|--|
| 1. Başvuru tarihi: 03.07.2017  |  | 2. Başvuru tarihi: 03.07.2017   |  |
| 3. Başvuru tarihi: 03.07.2017  |  | 4. Başvuru tarihi: 03.07.2017   |  |
| 5. Başvuru tarihi: 03.07.2017  |  | 6. Başvuru tarihi: 03.07.2017   |  |
| 7. Başvuru tarihi: 03.07.2017  |  | 8. Başvuru tarihi: 03.07.2017   |  |
| 9. Başvuru tarihi: 03.07.2017  |  | 10. Başvuru tarihi: 03.07.2017  |  |
| 11. Başvuru tarihi: 03.07.2017 |  | 12. Başvuru tarihi: 03.07.2017  |  |
| 13. Başvuru tarihi: 03.07.2017 |  | 14. Başvuru tarihi: 03.07.2017  |  |
| 15. Başvuru tarihi: 03.07.2017 |  | 16. Başvuru tarihi: 03.07.2017  |  |
| 17. Başvuru tarihi: 03.07.2017 |  | 18. Başvuru tarihi: 03.07.2017  |  |
| 19. Başvuru tarihi: 03.07.2017 |  | 20. Başvuru tarihi: 03.07.2017  |  |
| 21. Başvuru tarihi: 03.07.2017 |  | 22. Başvuru tarihi: 03.07.2017  |  |
| 23. Başvuru tarihi: 03.07.2017 |  | 24. Başvuru tarihi: 03.07.2017  |  |
| 25. Başvuru tarihi: 03.07.2017 |  | 26. Başvuru tarihi: 03.07.2017  |  |
| 27. Başvuru tarihi: 03.07.2017 |  | 28. Başvuru tarihi: 03.07.2017  |  |
| 29. Başvuru tarihi: 03.07.2017 |  | 30. Başvuru tarihi: 03.07.2017  |  |
| 31. Başvuru tarihi: 03.07.2017 |  | 32. Başvuru tarihi: 03.07.2017  |  |
| 33. Başvuru tarihi: 03.07.2017 |  | 34. Başvuru tarihi: 03.07.2017  |  |
| 35. Başvuru tarihi: 03.07.2017 |  | 36. Başvuru tarihi: 03.07.2017  |  |
| 37. Başvuru tarihi: 03.07.2017 |  | 38. Başvuru tarihi: 03.07.2017  |  |
| 39. Başvuru tarihi: 03.07.2017 |  | 40. Başvuru tarihi: 03.07.2017  |  |
| 41. Başvuru tarihi: 03.07.2017 |  | 42. Başvuru tarihi: 03.07.2017  |  |
| 43. Başvuru tarihi: 03.07.2017 |  | 44. Başvuru tarihi: 03.07.2017  |  |
| 45. Başvuru tarihi: 03.07.2017 |  | 46. Başvuru tarihi: 03.07.2017  |  |
| 47. Başvuru tarihi: 03.07.2017 |  | 48. Başvuru tarihi: 03.07.2017  |  |
| 49. Başvuru tarihi: 03.07.2017 |  | 50. Başvuru tarihi: 03.07.2017  |  |
| 51. Başvuru tarihi: 03.07.2017 |  | 52. Başvuru tarihi: 03.07.2017  |  |
| 53. Başvuru tarihi: 03.07.2017 |  | 54. Başvuru tarihi: 03.07.2017  |  |
| 55. Başvuru tarihi: 03.07.2017 |  | 56. Başvuru tarihi: 03.07.2017  |  |
| 57. Başvuru tarihi: 03.07.2017 |  | 58. Başvuru tarihi: 03.07.2017  |  |
| 59. Başvuru tarihi: 03.07.2017 |  | 60. Başvuru tarihi: 03.07.2017  |  |
| 61. Başvuru tarihi: 03.07.2017 |  | 62. Başvuru tarihi: 03.07.2017  |  |
| 63. Başvuru tarihi: 03.07.2017 |  | 64. Başvuru tarihi: 03.07.2017  |  |
| 65. Başvuru tarihi: 03.07.2017 |  | 66. Başvuru tarihi: 03.07.2017  |  |
| 67. Başvuru tarihi: 03.07.2017 |  | 68. Başvuru tarihi: 03.07.2017  |  |
| 69. Başvuru tarihi: 03.07.2017 |  | 70. Başvuru tarihi: 03.07.2017  |  |
| 71. Başvuru tarihi: 03.07.2017 |  | 72. Başvuru tarihi: 03.07.2017  |  |
| 73. Başvuru tarihi: 03.07.2017 |  | 74. Başvuru tarihi: 03.07.2017  |  |
| 75. Başvuru tarihi: 03.07.2017 |  | 76. Başvuru tarihi: 03.07.2017  |  |
| 77. Başvuru tarihi: 03.07.2017 |  | 78. Başvuru tarihi: 03.07.2017  |  |
| 79. Başvuru tarihi: 03.07.2017 |  | 80. Başvuru tarihi: 03.07.2017  |  |
| 81. Başvuru tarihi: 03.07.2017 |  | 82. Başvuru tarihi: 03.07.2017  |  |
| 83. Başvuru tarihi: 03.07.2017 |  | 84. Başvuru tarihi: 03.07.2017  |  |
| 85. Başvuru tarihi: 03.07.2017 |  | 86. Başvuru tarihi: 03.07.2017  |  |
| 87. Başvuru tarihi: 03.07.2017 |  | 88. Başvuru tarihi: 03.07.2017  |  |
| 89. Başvuru tarihi: 03.07.2017 |  | 90. Başvuru tarihi: 03.07.2017  |  |
| 91. Başvuru tarihi: 03.07.2017 |  | 92. Başvuru tarihi: 03.07.2017  |  |
| 93. Başvuru tarihi: 03.07.2017 |  | 94. Başvuru tarihi: 03.07.2017  |  |
| 95. Başvuru tarihi: 03.07.2017 |  | 96. Başvuru tarihi: 03.07.2017  |  |
| 97. Başvuru tarihi: 03.07.2017 |  | 98. Başvuru tarihi: 03.07.2017  |  |
| 99. Başvuru tarihi: 03.07.2017 |  | 100. Başvuru tarihi: 03.07.2017 |  |

| YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ |  |  |  |  |                     |  |  |  |  |
|----------------------------|--|--|--|--|---------------------|--|--|--|--|
| 1. Başvuru bilgileri       |  |  |  |  | 2. Başvuru tarihi   |  |  |  |  |
| 3. Başvuru bilgileri       |  |  |  |  | 4. Başvuru tarihi   |  |  |  |  |
| 5. Başvuru bilgileri       |  |  |  |  | 6. Başvuru tarihi   |  |  |  |  |
| 7. Başvuru bilgileri       |  |  |  |  | 8. Başvuru tarihi   |  |  |  |  |
| 9. Başvuru bilgileri       |  |  |  |  | 10. Başvuru tarihi  |  |  |  |  |
| 11. Başvuru bilgileri      |  |  |  |  | 12. Başvuru tarihi  |  |  |  |  |
| 13. Başvuru bilgileri      |  |  |  |  | 14. Başvuru tarihi  |  |  |  |  |
| 15. Başvuru bilgileri      |  |  |  |  | 16. Başvuru tarihi  |  |  |  |  |
| 17. Başvuru bilgileri      |  |  |  |  | 18. Başvuru tarihi  |  |  |  |  |
| 19. Başvuru bilgileri      |  |  |  |  | 20. Başvuru tarihi  |  |  |  |  |
| 21. Başvuru bilgileri      |  |  |  |  | 22. Başvuru tarihi  |  |  |  |  |
| 23. Başvuru bilgileri      |  |  |  |  | 24. Başvuru tarihi  |  |  |  |  |
| 25. Başvuru bilgileri      |  |  |  |  | 26. Başvuru tarihi  |  |  |  |  |
| 27. Başvuru bilgileri      |  |  |  |  | 28. Başvuru tarihi  |  |  |  |  |
| 29. Başvuru bilgileri      |  |  |  |  | 30. Başvuru tarihi  |  |  |  |  |
| 31. Başvuru bilgileri      |  |  |  |  | 32. Başvuru tarihi  |  |  |  |  |
| 33. Başvuru bilgileri      |  |  |  |  | 34. Başvuru tarihi  |  |  |  |  |
| 35. Başvuru bilgileri      |  |  |  |  | 36. Başvuru tarihi  |  |  |  |  |
| 37. Başvuru bilgileri      |  |  |  |  | 38. Başvuru tarihi  |  |  |  |  |
| 39. Başvuru bilgileri      |  |  |  |  | 40. Başvuru tarihi  |  |  |  |  |
| 41. Başvuru bilgileri      |  |  |  |  | 42. Başvuru tarihi  |  |  |  |  |
| 43. Başvuru bilgileri      |  |  |  |  | 44. Başvuru tarihi  |  |  |  |  |
| 45. Başvuru bilgileri      |  |  |  |  | 46. Başvuru tarihi  |  |  |  |  |
| 47. Başvuru bilgileri      |  |  |  |  | 48. Başvuru tarihi  |  |  |  |  |
| 49. Başvuru bilgileri      |  |  |  |  | 50. Başvuru tarihi  |  |  |  |  |
| 51. Başvuru bilgileri      |  |  |  |  | 52. Başvuru tarihi  |  |  |  |  |
| 53. Başvuru bilgileri      |  |  |  |  | 54. Başvuru tarihi  |  |  |  |  |
| 55. Başvuru bilgileri      |  |  |  |  | 56. Başvuru tarihi  |  |  |  |  |
| 57. Başvuru bilgileri      |  |  |  |  | 58. Başvuru tarihi  |  |  |  |  |
| 59. Başvuru bilgileri      |  |  |  |  | 60. Başvuru tarihi  |  |  |  |  |
| 61. Başvuru bilgileri      |  |  |  |  | 62. Başvuru tarihi  |  |  |  |  |
| 63. Başvuru bilgileri      |  |  |  |  | 64. Başvuru tarihi  |  |  |  |  |
| 65. Başvuru bilgileri      |  |  |  |  | 66. Başvuru tarihi  |  |  |  |  |
| 67. Başvuru bilgileri      |  |  |  |  | 68. Başvuru tarihi  |  |  |  |  |
| 69. Başvuru bilgileri      |  |  |  |  | 70. Başvuru tarihi  |  |  |  |  |
| 71. Başvuru bilgileri      |  |  |  |  | 72. Başvuru tarihi  |  |  |  |  |
| 73. Başvuru bilgileri      |  |  |  |  | 74. Başvuru tarihi  |  |  |  |  |
| 75. Başvuru bilgileri      |  |  |  |  | 76. Başvuru tarihi  |  |  |  |  |
| 77. Başvuru bilgileri      |  |  |  |  | 78. Başvuru tarihi  |  |  |  |  |
| 79. Başvuru bilgileri      |  |  |  |  | 80. Başvuru tarihi  |  |  |  |  |
| 81. Başvuru bilgileri      |  |  |  |  | 82. Başvuru tarihi  |  |  |  |  |
| 83. Başvuru bilgileri      |  |  |  |  | 84. Başvuru tarihi  |  |  |  |  |
| 85. Başvuru bilgileri      |  |  |  |  | 86. Başvuru tarihi  |  |  |  |  |
| 87. Başvuru bilgileri      |  |  |  |  | 88. Başvuru tarihi  |  |  |  |  |
| 89. Başvuru bilgileri      |  |  |  |  | 90. Başvuru tarihi  |  |  |  |  |
| 91. Başvuru bilgileri      |  |  |  |  | 92. Başvuru tarihi  |  |  |  |  |
| 93. Başvuru bilgileri      |  |  |  |  | 94. Başvuru tarihi  |  |  |  |  |
| 95. Başvuru bilgileri      |  |  |  |  | 96. Başvuru tarihi  |  |  |  |  |
| 97. Başvuru bilgileri      |  |  |  |  | 98. Başvuru tarihi  |  |  |  |  |
| 99. Başvuru bilgileri      |  |  |  |  | 100. Başvuru tarihi |  |  |  |  |

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

Proje Adı: ... No: ... Tarih: 20/07/11

Yapı Sahibi: ...

Yapı Mülkhanesi: ...

Yapı Özellikleri: ...

Yapı ile İlgili Özellikler: ...

Yapının Teknik Özellikleri: ...

Yapının RİSK Katsayısı İçin Verilen Yapı Kullanma İzni: ...

Kullanıcı İlgili Özellikler: ...

**167 ada 211 no.lu parsel**

74

**711 ada 1 no.lu parsel**

**ENERJİ KİMLİK BELGESİ**

**Bina Bilgileri**

Tipi : ÇTA  
 İnşaat Yılı :  
 Kapalı Kullanım Alanı : 8000  
 Ada, Parsel : 1-PTT-1  
 Adres : SAKINLA BULVARI ESERLERE KARŞI KÜÇ. CAD. NO:54C SAKINLA  
 Bina Sahibinin Adı Soyadı : MUSTAFA OKER/ŞAK  
 Adres :  
 Müterek Tesisatların Sahibi İsmi Soyadı :  
 Adı Soyadı :  
 Adres :  
 Bina Enerji

**Enerji Performansı**

T00000  
 A  
 B  
 C  
 D  
 E  
 F  
 G  
 00000  
 100,14 kWh/m<sup>2</sup> yıl

**Sera Gazı Emisyonu**

00000  
 A  
 B  
 C  
 D  
 E  
 F  
 G  
 T00000  
 90,10 kg CO<sub>2</sub> eq/m<sup>2</sup> yıl

**Verilebilir Enerji Kullanım Oranı**

**%48,28**

**Enerji Kullanım Alanı**

| Kullanım Alanı | Kullanım Sistemi | Yıllık Enerji Tüketimleri       |                                         |                                                | Sınıf    |
|----------------|------------------|---------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------|----------|
|                |                  | Isınma (kWh/m <sup>2</sup> yıl) | Sıhhi Sıcak Su (kWh/m <sup>2</sup> yıl) | Kullanım Alanı Başına (kWh/m <sup>2</sup> yıl) |          |
| YERLEŞİM       |                  | 135.310,63                      | 219.803,97                              | 169,14                                         | ABCD EFG |
| YERLEŞİM       | Isıtma Sistemi   | 58.469,27                       | 58.469,27                               | 73,09                                          | ABCD EFG |
| YERLEŞİM       | Sıcak Su Sistemi | 14.677,14                       | 14.677,14                               | 18,35                                          | ABCD EFG |
| YERLEŞİM       | Sogutma Sistemi  | 58.116,07                       | 137.153,93                              | 72,65                                          | ABCD EFG |
| YERLEŞİM       |                  | 0,00                            | 0,00                                    | 0,00                                           |          |
| YERLEŞİM       |                  | 4.048,15                        | 9.553,63                                | 5,66                                           | ABCD EFG |

**Açıklamalar**

**Belgenin**

Numarası : 53463737A4899  
 Veriliş Tarihi : 23.08.2016  
 Son Geçerlilik Tarihi : 24.08.2026

**Belgeyi Düzenleyenin**

Adı Soyadı : FATMA EROGLU  
 Fırması : FATMA Güney Eroğlu Mühendislik  
 Uda Sicil No : ATLASLT-34-0044



# ENERJİ KİMLİK BELGESİ

**Bina Bilgileri**

Tipi : ÇİFT

İnşaat Yılı : 1

Kapalı Kullanım Alanı : 800,00

Ada, Parsel : 213-1

Adres : SAMSUN İLİ BELEDİYESİ ESENTEPE MAH. KILÇ. CAD. NO: 213-1K SAMSUN İLİ

Bina Sahibinin Adı Soyadı : MUSTAFA ÖZGÜR (SAR)

Adres : Samsun İl Belediyeleri Tarafından 26 Mülkiyet Kaydı

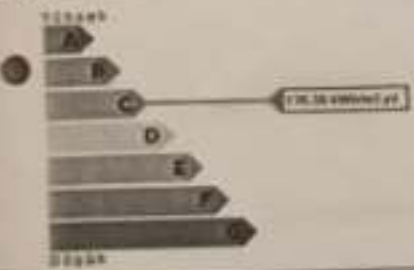
Mülkiyet Tescil Sahibi (İmza Sahibi) Adı Soyadı : 1

Adres : 1

**Bina Enerji Raporu**



**Enerji Performansı**



**Sera Gazı Emisyonu**

CO<sub>2</sub> Ekv. A

B

C 41,32 kg CO<sub>2</sub> Ekv. / m<sup>2</sup> / yıl

D

E

F

G

**Yerleşim Enerji Kullanım Oranı**

**%47,93**



| Enerji Kullanım Alanı | Kullanılan Sistem | Yıllık Enerji Tüketimleri |                   |                                            | Sınıf          |
|-----------------------|-------------------|---------------------------|-------------------|--------------------------------------------|----------------|
|                       |                   | Isınma (kWh/yıl)          | Soğutma (kWh/yıl) | Kullanılan Ayrık Ayrık Sistemler (kWh/yıl) |                |
| <b>TOPLAM</b>         |                   | 136.313,43                | 217.905,32        | 170,19                                     | <b>ABCDEFG</b> |
| Isınma                | Isınma Sistemi    | 61.583,47                 | 61.583,47         | 70,98                                      | <b>ABCDEFG</b> |
| Soğutma               | Sıcak Su Sistemi  | 14.677,14                 | 14.677,14         | 18,35                                      | <b>ABCDEFG</b> |
| Diğer Enerji Alanları | Sogutma Sistemi   | 16.204,70                 | 132.171,09        | 70,01                                      | <b>ABCDEFG</b> |
| Isınma Sistemleri     |                   | 0,00                      | 0,00              | 0,00                                       |                |
| Diğer Enerji Alanları |                   | 4.048,15                  | 6.553,63          | 5,06                                       | <b>ABCDEFG</b> |

**Açıklamalar**

**Belgenin**

Numarası : 13414EY100000

Yararlı Tarihi : 23.06.2016

İmza Tarihi : 24.06.2016

**Belgeyi Düzenleyen**

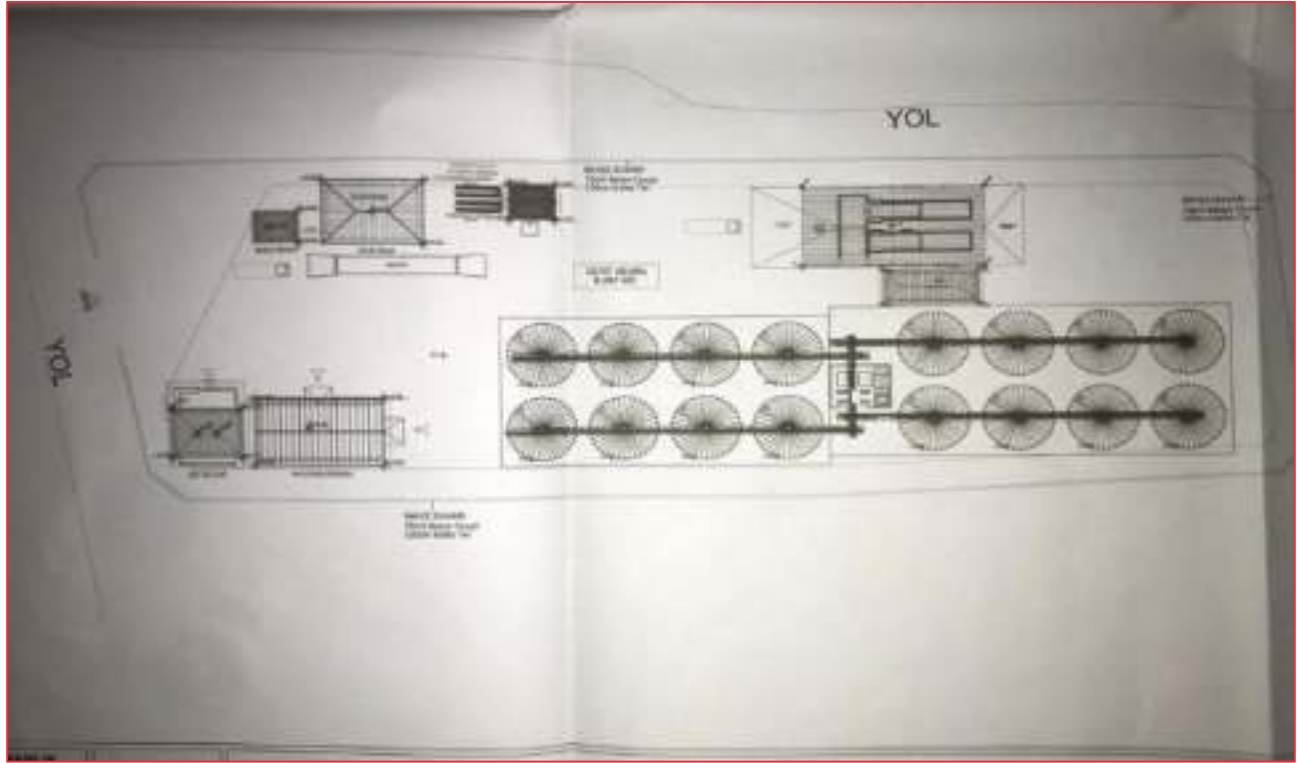
Adı Soyadı : FATMA ÖZGÜR

Firma : FATMA Güney Enerji Mühendislik

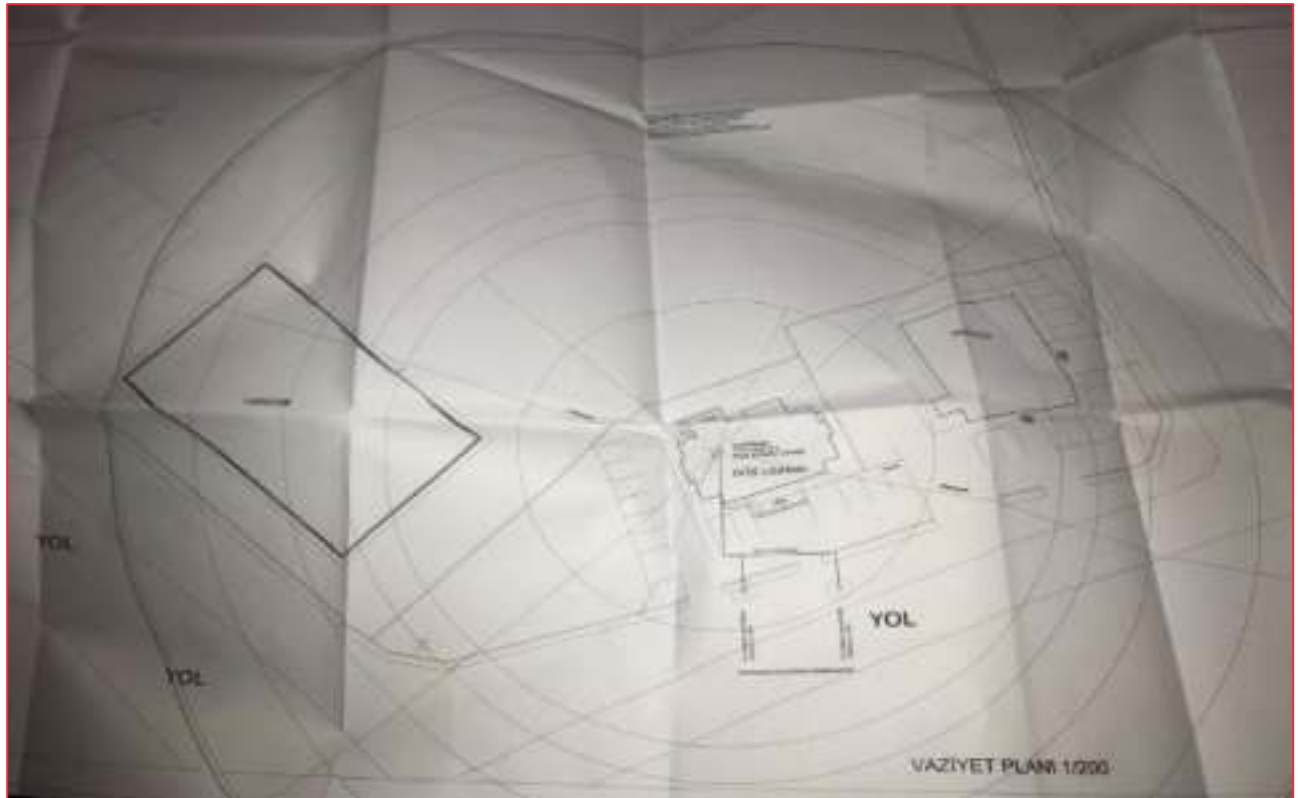
Öde Tutarı : 1 TL 50 Kuruş

## Ek 7: Vaziyet Planları

### 167 ada 211 no.lu parsel



### 711 ada 1 no.lu parsel



## Ek 8: Belgeler



### T.C. ŞARKIŞLA BELEDİYESİ

Sayı :

Konu : Tapu İşlemleri Dışında Kullanım İçin Emlak vergisine esas beyan değeri

07.06.2022

#### İLGİLİ MAKAMA

Tabloda tapu ve mülkiyet bilgisi bulunan taşınmaz/taşınmazların 2022 yılına ait emlak vergisine esas beyan değeri aşağıdaki gibidir.

Gereğini rica ederim.

NOT: Bu belge veriliş tarihinden itibaren 30 gün süre ile geçerlidir.

|            |                              |             |              |             |                                  |
|------------|------------------------------|-------------|--------------|-------------|----------------------------------|
| Malik      | KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI A.Ş. |             |              | Sicil No    | 1018                             |
| Tckn/Vkn   | 54*****15                    | Baba Adı    |              | Cilt/Sahife |                                  |
| Mahalle    | İSTİKLAL - (PINARÖNÜ)        | Pafta       |              | Arsa Payı   | 3923/12668                       |
| CSBM       | 11-11                        | Parsel Alan | 12668,2      | Hisse Alan  | 3.923,06                         |
| Ada/Parsel | 167/211                      | Türü        | Bina Tapusuz | İnj. Bitiş  | 25.10.2018                       |
| Hisse      | 1/1                          | Değeri      | 3.109.186,83 | No          | No:35F, Bk:ŞİLOLAR - Grs:1, BB:1 |

|            |                              |             |              |             |                                       |
|------------|------------------------------|-------------|--------------|-------------|---------------------------------------|
| Malik      | KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI A.Ş. |             |              | Sicil No    | 1018                                  |
| Tckn/Vkn   | 54*****15                    | Baba Adı    |              | Cilt/Sahife |                                       |
| Mahalle    | İSTİKLAL - (PINARÖNÜ)        | Pafta       |              | Arsa Payı   | 30/12668                              |
| CSBM       | 11-11                        | Parsel Alan | 12668,2      | Hisse Alan  | 30,00                                 |
| Ada/Parsel | 167/211                      | Türü        | Bina Tapusuz | İnj. Bitiş  | 25.10.2018                            |
| Hisse      | 1/1                          | Değeri      | 28.045,91    | No          | No:35E, Bk:POMPA BİNASI - Grs:1, BB:1 |

|            |                              |             |              |             |                                       |
|------------|------------------------------|-------------|--------------|-------------|---------------------------------------|
| Malik      | KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI A.Ş. |             |              | Sicil No    | 1018                                  |
| Tckn/Vkn   | 54*****15                    | Baba Adı    |              | Cilt/Sahife |                                       |
| Mahalle    | İSTİKLAL - (PINARÖNÜ)        | Pafta       |              | Arsa Payı   | 22/12668                              |
| CSBM       | 11-11                        | Parsel Alan | 12668,2      | Hisse Alan  | 22,00                                 |
| Ada/Parsel | 167/211                      | Türü        | Bina Tapusuz | İnj. Bitiş  | 25.10.2018                            |
| Hisse      | 1/1                          | Değeri      | 17.094,66    | No          | No:35D, Bk:BEKÇİ BİNASI - Grs:1, BB:1 |

|            |                              |             |              |             |                                    |
|------------|------------------------------|-------------|--------------|-------------|------------------------------------|
| Malik      | KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI A.Ş. |             |              | Sicil No    | 1018                               |
| Tckn/Vkn   | 54*****15                    | Baba Adı    |              | Cilt/Sahife |                                    |
| Mahalle    | İSTİKLAL - (PINARÖNÜ)        | Pafta       |              | Arsa Payı   | 110/12668                          |
| CSBM       | 11-11                        | Parsel Alan | 12668,2      | Hisse Alan  | 110,00                             |
| Ada/Parsel | 167/211                      | Türü        | Bina Tapusuz | İnj. Bitiş  | 25.10.2018                         |
| Hisse      | 1/1                          | Değeri      | 103.618,06   | No          | No:35C, Bk:ÇİFÇİ EVİ - Grs:1, BB:1 |

Hatırlatus: Tapu devri içerisinde, devir olan mülklerle 3 ay içinde emlak bölüminde bulunmaları gerekmektedir.

Düzenleyen: Cansel KOÇ

e-İmza Form No: 4.2.403

Düzenleme Nedeni: Tapu İşlemleri Dışında Kullanım İçin

1 / 2

|                   |                                |                    |              |                    |                                        |
|-------------------|--------------------------------|--------------------|--------------|--------------------|----------------------------------------|
| <b>Malik</b>      | KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI A.Ş. - |                    |              | <b>Sicil No</b>    | 1018                                   |
| <b>Tckn/Vkn</b>   | 54*****15                      | <b>Baba Adı</b>    |              | <b>Cilt/Sahife</b> |                                        |
| <b>Mahalle</b>    | İSTİKLAL - (PINARÖNÜ)          | <b>Pafta</b>       |              | <b>Arsa Payı</b>   | 194/12668                              |
| <b>CSBM</b>       | 11-11                          | <b>Parcel Alan</b> | 12668,2      | <b>Hisse Alan</b>  | 194,00                                 |
| <b>Ada/Parcel</b> | 167/211                        | <b>Türü</b>        | Bina Tapusuz | <b>İnş. Bitiş</b>  | 25.10.2018                             |
| <b>Hisse</b>      | 1/1                            | <b>Değeri</b>      | 181.630,46   | <b>No</b>          | No:35B, BK MALZEME DEPOSU - Gr:1, BB:1 |

|                   |                                |                    |              |                    |                                    |
|-------------------|--------------------------------|--------------------|--------------|--------------------|------------------------------------|
| <b>Malik</b>      | KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI A.Ş. - |                    |              | <b>Sicil No</b>    | 1018                               |
| <b>Tckn/Vkn</b>   | 54*****15                      | <b>Baba Adı</b>    |              | <b>Cilt/Sahife</b> |                                    |
| <b>Mahalle</b>    | İSTİKLAL - (PINARÖNÜ)          | <b>Pafta</b>       |              | <b>Arsa Payı</b>   | 261/12668                          |
| <b>CSBM</b>       | 11-11                          | <b>Parcel Alan</b> | 12668,2      | <b>Hisse Alan</b>  | 261,00                             |
| <b>Ada/Parcel</b> | 167/211                        | <b>Türü</b>        | Bina Tapusuz | <b>İnş. Bitiş</b>  | 25.10.2018                         |
| <b>Hisse</b>      | 1/1                            | <b>Değeri</b>      | 203.390,53   | <b>No</b>          | No:35A, BK İDARI BİNA - Gr:1, BB:1 |

|                   |                                |                    |          |                    |          |
|-------------------|--------------------------------|--------------------|----------|--------------------|----------|
| <b>Malik</b>      | KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI A.Ş. - |                    |          | <b>Sicil No</b>    | 1018     |
| <b>Tckn/Vkn</b>   | 54*****15                      | <b>Baba Adı</b>    |          | <b>Cilt/Sahife</b> |          |
| <b>Mahalle</b>    | İSTİKLAL - (PINARÖNÜ)          | <b>Pafta</b>       |          | <b>Arsa Payı</b>   | /        |
| <b>CSBM</b>       |                                | <b>Parcel Alan</b> | 12668,2  | <b>Hisse Alan</b>  | 2.074,14 |
| <b>Ada/Parcel</b> | 167/211                        | <b>Türü</b>        | Arazi    | <b>İnş. Bitiş</b>  |          |
| <b>Hisse</b>      | 103707/633410                  | <b>Değeri</b>      | 1.638,57 | <b>No</b>          |          |

|                       |              |
|-----------------------|--------------|
| <b>Toplam Kayıt :</b> | 7            |
| <b>Toplam Değer :</b> | 3.644.605,02 |

Ad-Soyad- İmza

Hizmetimiz: Tapu devri sırasında, devri alın untilkaleller 3 ay içinde anlık bildirimlerde bulunmaları gerekmektedir.

Düzenleyen: Cansel KOÇ

e-İmza Form No: 4.2.403

Düzenleme Nedeni: Tapu İşlemleri Dışında Kullanım İçin

2 / 2

## Ek 9: Fotoğraflar

### 167 ada 211 no.lu parsel







**711 ada 1 no.lu parsel**





**166 ada 1 no.lu parsel**



## Ek 10: Özgeçmişler

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                 |                                      |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Adı ve Soyadı</b>      | Doğuşcan IĞDIR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                 |                                      |
| <b>Doğum Yeri, Tarihi</b> | İstanbul, 27.11.1987                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                 |                                      |
| <b>Mesleği</b>            | Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                 |                                      |
| <b>Pozisyon</b>           | TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                 |                                      |
| <b>Eğitim Durumu</b>      | <p><b>Lise</b></p> <p>Yedikule Lisesi (Yabancı Dil Ağırlıklı) (2001-2005)</p> <p><b>Lisans</b></p> <p>Yıldız Teknik Üniversitesi / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği (2005-2011)</p> <p>Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing. Geodesica / Cartografica y Topografica / Erasmus Öğrenci Değişim Programı (2009-2010)</p> <p>Yıldız Teknik Üniversitesi / Yabancı Diller Yüksek Okulu / İngilizce Hazırlık Okulu (2005-2006),</p> <p><b>Yüksek Lisans</b></p> <p>Yıldız Teknik Üniversitesi / Geomatik Yüksek Lisans Programı (2011-)</p> <p>Maltepe Üniversitesi/ MBA (2016-2017)</p> |                                 |                                      |
| <b>İş Tecrübesi</b>       | 2020-...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | Yönetici                             |
|                           | 2016- 2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | Yönetici Yardımcısı                  |
|                           | 2013-2016                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı |
|                           | 2011-2013                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | Gayrimenkul Değerleme Uzmanı         |
|                           | 2011                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | Stajyer                              |
|                           | 2008                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Gözlem Harita                   | Stajyer                              |
| <b>Sertifikalar</b>       | <p>İspanyolca Kursu / Universidad Politecnica De Valencia / İspanya (2010)</p> <p>İspanyolca Kursu / İstanbul Cervantes Enstitüsü (2010)</p> <p>Yeşil Binalar ve LEED Sertifikasyon Sistemi Eğitimi (2013)</p> <p>Yapı Malzemelerinde Sürdürülebilirlik ve Sürdürülebilir Yapılar (2014)</p> <p>Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Member</p>                                                                                                                                                                                                                                                         |                                 |                                      |
| <b>Yabancı Diller</b>     | <p>İngilizce</p> <p>İspanyolca</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                 |                                      |

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 Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı                                                                                                                                                                                                                    |                                 |                        |
| <b>Pozisyon</b>           | TSKB Gayrimenkul Değerleme<br>Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK                                                                                                                                                                       |                                 |                        |
| <b>Eğitim Durumu</b>      | <b>Lisans</b><br>YTÜ, Elektrik-Elektronik Fakültesi, Elektrik Mühendisliği, (2004)<br><b>Yüksek Lisans</b><br>İstanbul Üniversitesi, MBA, (2005-2007)<br><b>Sertifika Programı</b><br>University of Florida, Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik, (2013-2014) |                                 |                        |
| <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>Üyelikler</b>          | Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB),<br>Ataköy Marina Yat Kulübü<br>YTU Mezunlar Derneği (YTUMED)                                                                                                                                                            |                                 |                        |
| <b>Sertifikalar</b>       | Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi<br>SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans 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 11: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruludur

Tarih : 24.03.2015

No : 404244

### 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

**Doğuşcan IĞDIR**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
**Levent HANLIOĞLU**  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
**Tuba ERTUGAY YILDIZ**  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI





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 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: 09.10.2019

Belge No: 2019-01.1844

**Sayın Doğuşcan İĞDIR**

(T.C. Kimlik No: 21989782084 - Lisans No: 404244 )

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