



Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

1 Adet Depo ve 1 Adet Tarla

Yeşilhisar / Kayseri

2023REVB204 / 06.07.2023

BÜSRA
GÜNES



Bu belge
***** kimlik
numaralı BÜSRA
GÜNES tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 06/07/2023
08:38

BILGE
SEVİLENGÜL



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

Tarih: 06/07/2023 08:
35

OZAN
KOLCUOĞLU



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

Tarih: 06/07/2023
08:23



Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Osman Kavuncu Caddesi 7. Km Kocasinan/Kayseri

Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.'ye,

Talebiniz doğrultusunda Yeşilhisar'da konumlu olan "1 Adet Depo ve 1 Adet Tarla"nın pazar değerine yönelik **2023REVB204** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar toplam 33.894,35 m² yüz ölçümüne sahip taşınmazlar üzerinde yasal durumda 5.069 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın 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)	40.025.000 TL	Kırmilyonyirmibeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	47.176.500 TL	Kırkyedimilyonyüzyetmişaltıbinbeşyüz-TL

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 47.125.000 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.

Büşra GÜNEŞ
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 920973

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri	7
Demografik ve Ekonomik Veriler	10
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkullerin Konum Analizi	20
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	24
SWOT Analizi	28
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	30
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	41
Ekler	44

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmazlara yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgeleri dikkate alınmıştır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda değer tarihi 30.04.2023 olacaktır. Ayrıca parsel üzerinde yer alan yasal olmayan yapılar için mevcut durum değeri bilgi amaçlı paylaşılmıştır.	
ANA GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Yavuz Selim Mahallesi, Kılcan mevki, 171 Sk. No: 4-4/1, Yeşilhisar/Kayseri (844 ada 5 parsel) Kesik Mahallesi, Bozot mevki, 1234 ada 7 parsel, Yeşilhisar/Kayseri	
TAPU KAYDI	Kayseri ili, Yeşilhisar ilçesi, Kılcan Mahallesi, Kılcan mevki, 844 ada 5 parsel ve Kesik Mahallesi, Bozot mevki, 1234 ada 7 parsel	
ARSA-ARAZİ YÜZ ÖLÇÜMLERİ	18.719,8 m² (844 ada 5 parsel) 15.174,55 m² (1234 ada 7 parsel)	
İMAR DURUMU (844 ada 5 parsel)	Lejant: Sanayi Alanı	E: 0,50 H _{maks} : 7,50 m
İMAR DURUMU (1234 ada 7 parsel)	Lejant: 1/25.000 Ölçekli nazım imar planında “Tarım Alanı” lejandında kalmaktadır.	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Depo (844 ada 5 parsel), Tarım Alanı (1234 ada 7 parsel)	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ (844 Ada 5 Parsel)	Bina sayısı: 4 (Yasal durum)	Yapım yılı: 2019
	Yol kotu üstü kat sayısı: 1	Yol kotu altı kat sayısı: -
MEVCUT FONKSİYONLAR	Depo	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	5.069 m² (Yasal durum)



FİNANSAL GÖSTERGELER	
ARSA/ARAZİ SATIŞ BİRİM DEĞERLERİ	245 TL/m ² (844 ada 5 parsel) 77 TL/ m ² (1234 ada 7 parsel)
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı (844 ada 5 parsel) Pazar Yaklaşımı (1234 ada 7 parsel)
RAPOR TARİHİ	06.07.2023
DEĞER TARİHİ	30.04.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	40.025.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	47.176.500.-TL

Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 06.07.2023 tarihinde, 2023REVB204 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kayseri ili, Yeşilhisar ilçesi, Kılcan Mahallesi, Kılcan mevki, 844 ada 5 parsel ve Kesik Mahallesi Bozot mevki 1234 ada 7 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2023 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No:402484) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Büşra GÜNEŞ (Lisans No: 920973) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 30.05.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 06.07.2023 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

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

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 1236 no.lu ve 22.05.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Kayseri ili, Yeşilhisar ilçesi, Kılcan Mahallesi, Kılcan mevki, 844 ada 5 parsel ve Kesik Mahallesi Bozot mevki 1234 ada 7 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2023 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda konu taşınmazlar üzerindeki yapılara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir. Müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgeleri dikkate alınmıştır. Ayrıca müşteri talebi doğrultusunda değer tarihi 30.04.2023 olacaktır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	27.05.2022	2022C129	Mustafa Alperen YÖRÜK Simge SEVİN Ozan KOLCUOĞLU	28.160.000*

* Söz konusu değere, Kılcan Mahallesi, Kılcan mevki, 670 ada 220, 282 parsel; 843 ada 14 parsel, 844 ada 5, 6, 7 parsel; Kesik Mahallesi, Bozot mevki, 886 ada 69, 71 parsel; 1234 ada 7 parsel; Ovaçiftlik Mahallesi, 1215 parsel no.lu taşınmazlar dahildir.

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

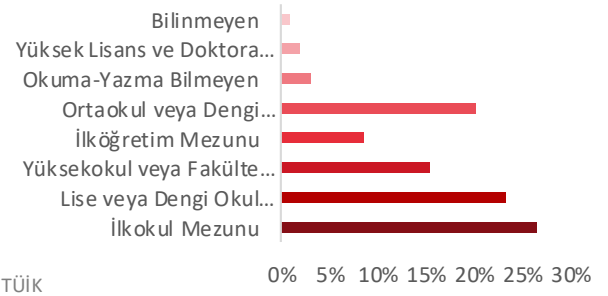
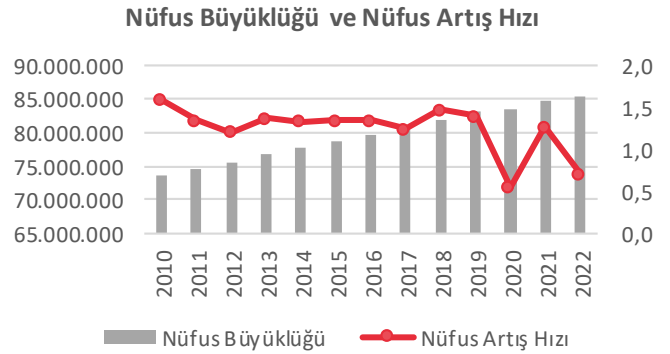
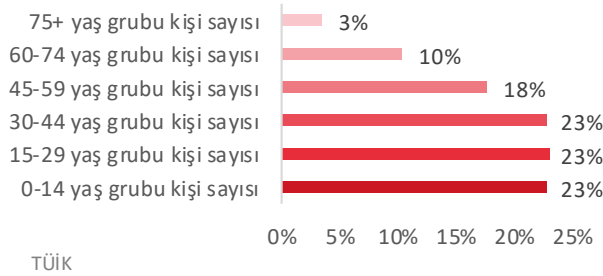
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

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

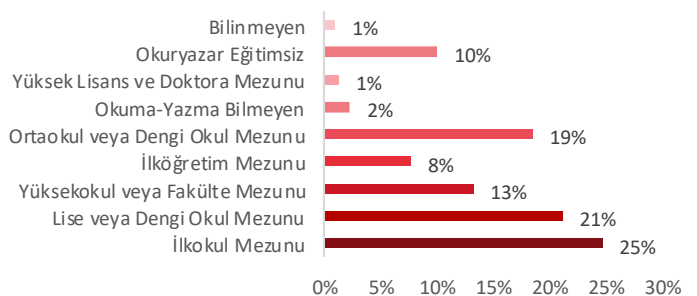
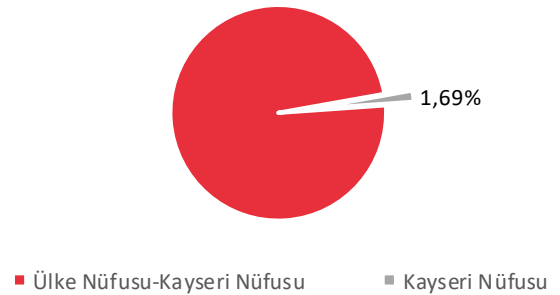
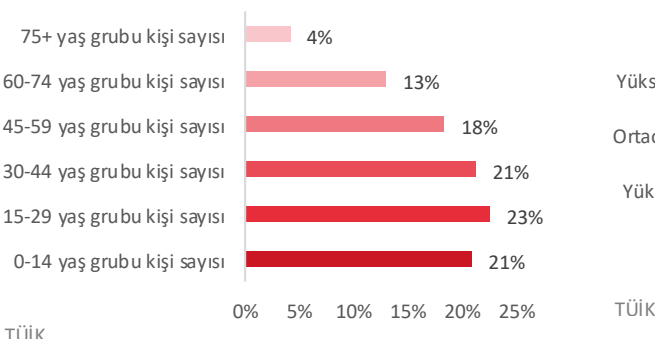
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Kayseri

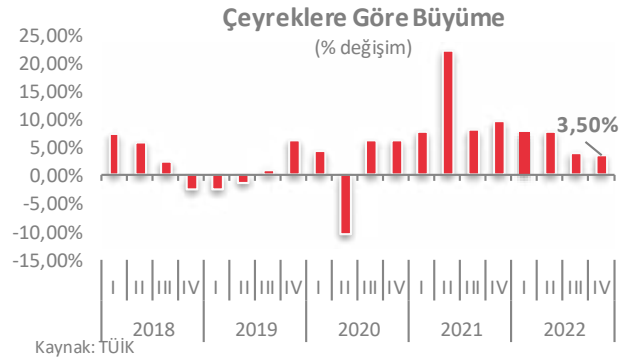
2022 yılında, Türkiye nüfusunun %1,69’nun ikamet ettiği Kayseri, 1.441.523 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 15. ili olmuştur. Kayseri nüfusu, 2022 yılında yaklaşık binde 4,97 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,30 olduğu görülmüştür.

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

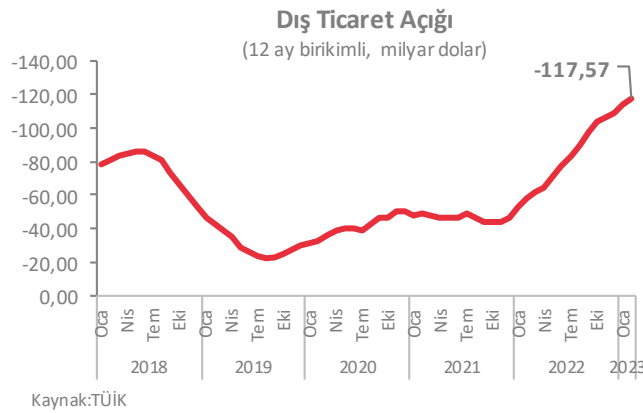


2.2 Ekonomik Veriler¹

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



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



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

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Kayseri	
İlçesi	Yeşilhisar	
Mahallesi	Kılcan	Kesik
Köyü	-	
Sokağı	-	
Mevki	Kılcan	Bozot
Ada No	844	1234
Parsel No	5	7
Ana Gayrimenkullerin Niteliği	Arsa	Tarla
Ana Gayrimenkullerin Yüz Ölçümü	18.719,80 m ²	15.174,55 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam	

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Müşteri tarafından tarafımıza iletilen Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 18.05.2023 tarih, saat 11.13-11.30 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

844 ada 5 parsel

Beyanlar Hanesinde;

- 3402 sayılı Kanun'un Ek 1. maddesi uygulamasında tabidir. (08.08.2017 tarih 2816 yevmiye no)*

1234 ada 7 parsel

Beyanlar Hanesinde;

- Büyük Ova Koruma Alanı içerisinde kalmaktadır. (23.03.2021 tarih ve 1915 yevmiye no)
- Krokisinde A, B harfleri ile gösterilen yapılar tescilsizdir. (24.04.2012 tarih ve 769 yevmiye no)

*** 3402 sayılı Kanun'un Ek 1. maddesi:**

"Kadastro veya tapulama haritaları, arazi kontrolü yapılmaksuretiyle sayısal hale getirilir. Yapılan çalışmaların sonucu, 11'inci maddeye göre ilân edilir ve ilân süresi içerisinde dava açılmayan taşınmaz malların kayıtlarında gerekli düzeltme yapılır. Tapu kayıtlarında icareteyn veya mukataalı olduğuna dair vakıf şerhi bulunan taşınmazlarda 12'nci maddenin 3'üncü fıkrâ hükümleri uygulanmaz."

Konu taşınmazlardan 844 ada 5 parselin 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun Ek 1. madde işlemlerinin tamamlandığı ve uygulama sonrası güncel parsellerin tapuya tescil edildiği tespit edilmiştir.

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullerden 1234 ada 7 parsel için tapu kayıtlarında "Büyük ova koruma alanı içerisinde kalmaktadır" şerhi, bulunmaktadır. Bu şerh satış işlemine engel teşkil etmemektedir. Ancak şerh bulunan parselin satışının 5403 sayılı kanunun 8. maddesi kapsamında incelenmesi ve değerlendirilmesi yapılacaktır. Tarım arazisi olan parsellerin üzerinde yapılacak her türlü yapının (tarımsal yapı olsa dahi) Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün iznine tabi olduğu bilinmelidir.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

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

Müşteri tarafından tarafımıza iletilen Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 18.05.2023 tarih, saat 11.13-11.30 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerlendirme konusu taşınmazlardan 844 ada 5 parsel üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiş olup taşınmazlardan 1234 ada 7 no.lu parselin 23.11.2021 tarihinde 7383 yevmiye numarası ile mülkiyet ve hisse oranlarının düzeltilmesi işlemiyle tescil edilmiş olup söz konusu tarihten önceki alım satım bilgilerine ulaşılamamaktadır.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazlardan 844 ada 5 parselin bulunduğu bölgede, genellikle E: 0,50 yapılaşma hakkı bulunan sanayi imarlı arsalar ve tarım alanları yer almaktadır.

Taşınmazlardan 1234 ada 7 parselin bulunduğu bölgede ise genellikle tarım alanları yer almaktadır.

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

844 ada 5 parsel;

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

Plan Onay Tarihi: 04.2017

Lejandı: Sanayi Alanı, ÖA-5.1

Yapılaşma şartları;

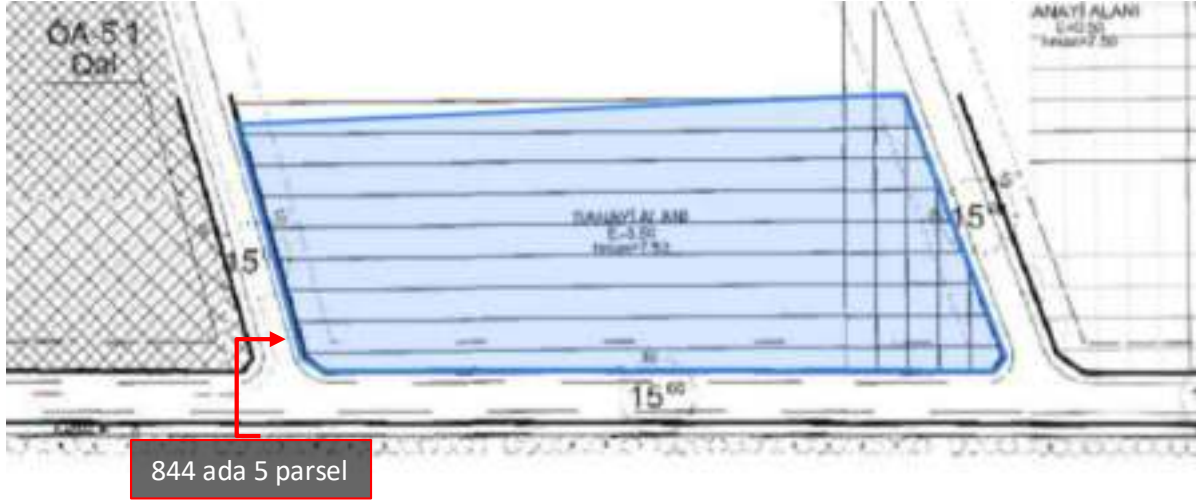
- E: 0,50
- H_{maks}: 7,50 m
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Tüm cephelerden 10 m’dir.

Plan Notları:

Önemli Alanlar-5.1 ÖA-5.1:

- Yapılaşmalarda çok iyi bir çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey, yer altı ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır. Ayrıca foseptik uygulamasına izin verilmemelidir.
- Bu alanlarda yapılacak tüm bina bazı zemin etüt rapor içeriğinde etki derinliği boyunca zemin oturma, şişme, taşıma gücü, büyütme, periyot ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri belirlenmeli, bunların yanı sıra temel derinliği önerilmeli ve takibi yapılmalıdır.
- Bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı veya tesisler varsa proje sorumlusu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce mutlaka istinat duvarları ve iksa sistemleri ile desteklenmelidir.

- Bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı veya tesisler varsa proje sorumlusu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa her türlü temel ve yol kazısı sonrasında oluşacak şevler iksa sistemleri ile korunmalı ve kazı temelleri, en kısa zamanda yağmur ve yüzey sularından korunmak için grobetonla kaplanmalıdır.
- Temellerin aynı birimler üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Ayrıca planlama öncesi bu alan içinde kalan mevsimsel akış gösteren dereler ile ilgili DSİ görüşü mutlaka alınmalıdır.



1234 ada 7 parsel;

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

Plan Onay Tarihi: 23.10.2017

Lejandı: Tarım Alanı (Büyük Ova Koruma Alanı sınırları içerisinde)

Plan Notları

Büyük Ova Koruma Alanları

- Tarımsal üretim potansiyeli yüksek, erozyon, kirlenme, amaç dışı veya yanlış kullanımlar gibi çeşitli nedenlerle toprak kaybı ve arazi bozulmalarının hızlı geliştiği ovalar; kurul veya kurulların görüşü alınarak, bakanlığın teklifi ve bakanlar kurulu kararı ile belirlenen alanlardır.

Tarım Alanları

- Bu alanlarda 5403 sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu” ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.
- Tarım arazileri, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili yönetmeliğinde tanımlanan tarım arazileri sınıflarına ayrılmamış olup tarım arazilerinin sınıflaması, ilgili kurum ya da kuruluşlarca yapılacaktır.
- Bu kapsamdaki tarım arazileri ve fiilen sulanan veya sulama projeleri ilgili kuruluşlar tarafından hazırlanmış ve yatırım programına alınmış / alınacak tarım arazilerinin tarımsal üretim amaçlı korunması esastır.
- Yapılacak ifrazlarda 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri uyarınca işlem yapılacaktır. İfraz edilecek parsellerin bir kadastro yoluna cephesinin olması şarttır. Ancak tescil harici alanlara sınırı olan parsellerin bir kadastro yoluna direk bağlanması durumunda cephe olarak

kabul etmeye ilçe belediyesi yetkilidir. İfraz edilmiş parselin yola cephesi 15 metre, derinliği 20 metreden az olamaz.

- Tarım arazilerinin amaç dışı kullanımı taleplerinde, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ve T.C. Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'nın izni çerçevesinde bu plan karar ve hükümlerine göre işlem yapılacaktır.
- 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu uyarınca belirlenmiş / belirlenecek tarım arazileri sınıflamalarına göre tarımsal amaçlı yapılaşmalar bu planda belirlenen koşullara göre gerçekleştirilecektir. Yapılaşma için kadastro yoluna genişlik şartı aranmaksızın yola cephesinin olması şarttır. Ancak tescil harici alanlara sınırı olan parsellerin bir kadastro yoluna direk bağlanması durumunda cephe olarak kabul etmeye ilçe belediyesi yetkilidir.
- Tarım arazileri kapsamında kalan mera vasıflı parsellerde 4342 sayılı "Mera Kanunu" hükümleri geçerlidir.
- Tarım arazileri kapsamında kalan sulama alanlarında, 3083 sayılı "Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu" hükümleri geçerlidir.
- Başbakanlık, gıda, tarım ve hayvancılık bakanlığı, ilgili bakanlıklar ve bunlara bağlı kuruluşlar tarafından desteklenen projeye dayalı tarımsal faaliyetler kapsamında tarımsal amaçlı yapılar (tarımsal kalkınma kooperatiflerince uygulanan projeler, üretici birlikleri/kooperatifleri tarafından uygulanan projeler, avrupa birliği kaynaklı projeler, dünya bankası destekli projeler, sosyal riski azaltma projesi kapsamında uygulanacak projeler, kırsal kalkınma ve destekleme projeleri gibi) destekleme projeleri ile en az 100 büyükbaş, 200 küçükbaş ve üzeri kapasiteli hayvancılık veya 50.000 adet ve üzeri kapasiteli kanatlı hayvancılık yatırımlarında, bu hükümlerde belirlenen inşaat alanı %50 oranında arttırılabilir.
- Bu planın onayından önce yürürlükteki mevzuat uyarınca inşaat ruhsatı veya yapı kullanma izni verilmiş olan tarımsal amaçlı yapılara ilişkin haklar saklıdır.
- 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun geçici 1. Maddesi ve geçici 4. Maddesi kapsamında tarım dışı amaçla kullanıma açılmış alanlarda ve T.C. Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı veya İl Tarım Müdürlüğü'nün söz konusu kanun kapsamında görüş vermediği/veremediği alanlarda, bu planın marjinal tarım arazilerine ilişkin hükümleri uygulanır.
- İçme ve kullanma suyu temin edilen kıta içi yüzeysel su kaynaklarının bulunduğu havzalarda, kısa mesafeli koruma kuşaklarında yapılan tarımsal faaliyetlerde, organik tarım özendirilecektir.
- Tarım arazilerinde örtü altı tarım yapılması durumunda seralar emsale dahil değildir.
- Tarım arazilerinde mevcut kadastro parsellerinin bir kadastro yoluna cephesinin olması yeterlidir. Kadastro yoluna cephesi olmayan parsellerde yeni bir yapılaşmaya izin verilemez. Ancak tescil harici alanlara sınırı olan parsellerin bir kadastro yoluna direk bağlanması durumunda yol olarak kabulünde ilgili ilçe belediyesi yetkilidir. İfraz durumunda minimum parsel cephesi 15 metre, minimum parsel derinliği 20 metreden az olamaz.

Mutlak Tarım Arazileri

- Bitkisel üretimde; toprağın fiziksel, kimyasal ve biyolojik özelliklerinin kombinasyonu yöre ortalamasında ürün alınabilmesi için sınırlayıcı olmayan, topoğrafik sınırlamaları yok veya çok az olan; ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan, hali hazırda tarımsal üretimde kullanılan veya bu amaçla kullanıma elverişli olan arazilerdir.
- Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için maksimum inşaat alanı 75 m²'yi, maksimum bina yüksekliği 4 m'yi (1 kat) geçemez. Ancak, bu yapı için İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden izin alınması zorunludur. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 10.000 m² dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı; E: 0,10, H_{maks}: 7,50 m olacaktır.

Özel Ürün Arazileri

- Mutlak tarım arazileri dışında kalan; toprak ve topoğrafik sınırlamaları nedeniyle yöreye adapte olmuş bitki türlerinin tamamının tarımının yapılamadığı, ancak özel bitkisel ürünlerin yetiştiriciliği ile su ürünleri yetiştiriciliğinin ve avcılığının yapılabildiği; ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazilerdir.
- Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için maksimum inşaat alanı 75 m²'yi, maksimum bina yüksekliği 4 m'yi (1 kat) geçemez. Ancak, bu yapı için İl Gıda Tarım

ve Hayvancılık Müdürlüğünden izin alınması zorunludur.bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 10.000 m² dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı;

E: 0,10,

H_{maks}: 7,50 m olacaktır.

Dikili Tarım Arazileri

- Mutlak ve özel ürün arazileri dışında kalan ve üzerinde yöre ekolojisine uygun çok yıllık ağaç ve çalı formundaki bitkilerin tarımı yapılan, ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazilerdir.
- Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için maksimum inşaat alanı 75 m²'yi, maksimum bina yüksekliği 4 m'yi (1 kat) geçemez. Ancak, bu yapı için İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden izin alınması zorunludur.bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 10.000 m² dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı;

E: 0,10,

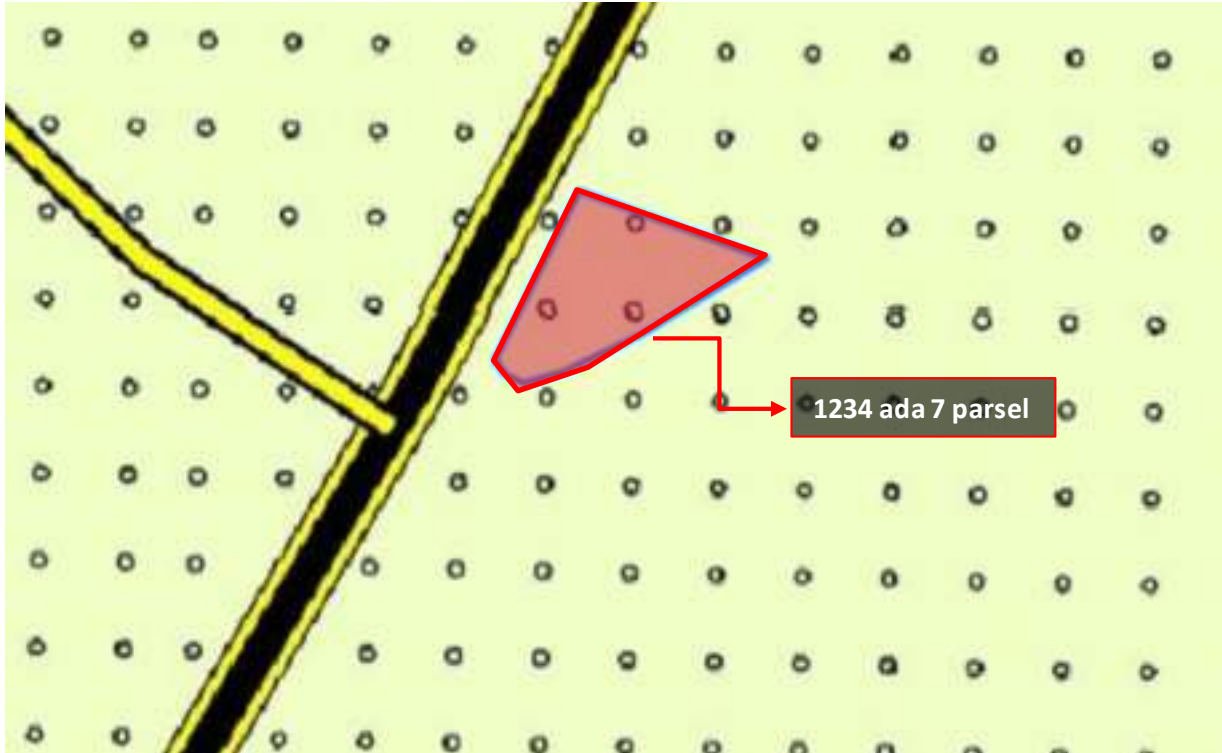
H_{maks}: 7,50 m olacaktır.

Marjinal Tarım Arazileri

- Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri ve dikili tarım 40 arazileri dışında kalan, toprak ve topoğrafik sınırlamalar nedeniyle üzerinde sadece geleneksel toprak işlemeli tarımın yapıldığı arazileridir.
- Bu alanlarda; tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için taban alanı 75 m²'yi; maksimum bina yüksekliği 7,50 m'yi (2 kat) geçmeyen toplam inşaat alanı 150 m²'yi geçmeyen bir bağımsız bölüm yapılabilir. Ancak, bu yapı için İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nden izin alınması zorunludur. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 5.000 m² dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı;

E: 0,30,

H_{maks}: 7,50 m olacaktır.



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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsellerin hukuki durumunda son üç yılda herhangi bir değişiklik bulunmadığı öğrenilmiştir.

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

Yeşilhisar Belediyesi'nde 30.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre 844 ada 5 no.lu taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

844 ada 5 parsel

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	-	-	140	Yeni Yapı	İdari Bina: 140 m ²
Onaylı Mimari Proje	-	-	30	Yeni Yapı	Yangın Suyu Pompa Binası: 30 m ²
Onaylı Mimari Proje	-	-	66,56	Yeni Yapı	Su Deposu: 66,56 m ²
Onaylı Mimari Proje	-	-	5.000	Yeni Yapı	Depo: 5.000 m ²
Yapı Ruhsatı	18.06.2018	2018/15	5.069	Yenileme	Depolar: 4.954 m ² ve idari bina: 115 m ²
Yapı Kullanma İzni	20.12.2019	09	5.069	Yeni Yapı	Depolar: 4.954 m ² ve idari bina: 115 m ²

* Değerleme konusu taşınmazın yasal belgelerinin brüt alanlar yerine net alanlar baz alınarak düzenlendiği tespit edilmiş olup onaylı mimari projeden hesaplanan alanlar yasal kabul edilmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlardan 844 ada 5 parsel üzerinde bulunna yapılar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup yapı denetimi, fenni mesuller tarafından yapılmıştır. Taşınmazlardan 1234 ada 7 no.lu parsel üzerinde bulunan yapılara ilişkin herhangi bir yasal belge bulunmamakta olup taşınmazlar Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

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

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

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

Yapılan incelemeye göre taşınmazlardan 844 ada 5 parsel üzerindeki yapıya ilişkin bila tarihli 3 adet "Mimari Proje" ve 20.12.2019 tarih, 09 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup cins tashihi işlemini tamamlaması akabinde yasal sürecini tamamlayacaktır. Taşınmazlardan 1234 ada 7 no.lu parsel üzerinde bulunan yapılara ilişkin herhangi bir yasal belge bulunmamaktadır. Bu yapılar için ruhsat alınması gerekmektedir.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik takyidat kayıtlarında ve ilgili müdürlüğünde yapılan incelemelerde herhangi bir sözleşme bilgisine ulaşılamamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin herhangi bir proje bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

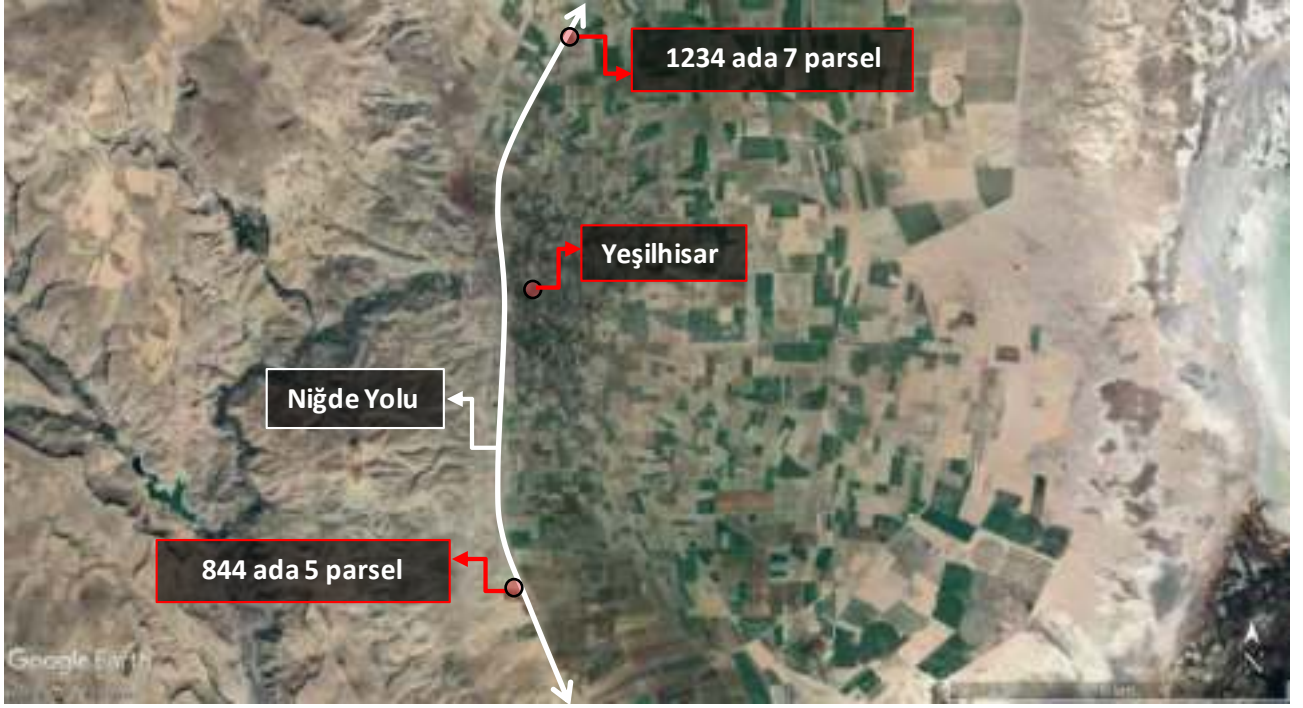
Gayrimenkullerin açık adresi: Yavuz Selim Mahallesi, Kılcan mevki, 171 Sk. No: 4-4/1, Yeşilhisar/Kayseri (844 ada 5 parsel Kesik Mahallesi, Bozot mevki, 1234 ada 7 parsel Yeşilhisar/Kayseri

Değerleme konusu taşınmazlar Yeşilhisar'da konumludur. Yeşilhisar, doğusunda Develi, batıda Ürgüp, kuzeyde İncesu, güneyde Niğde merkez ve Çamardı ilçesi ile çevrilidir. İlçe ekonomisi tarım ağırlıklıdır. Tarım arazilerinin %60'ında sulu tarım yapılmaktadır. Endüstriyel bitkilerden şeker pancarı ve patates başta gelmektedir. İlçe, Kapadokya bölgesi sınırları içinde kalmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 844 ada 5 parsel Yeşilhisar ilçe merkezinin yaklaşık 5 km güneyinde Niğde Yolu üzerinde konumludur. Konu taşınmazın yakın çevresinde depo-sanayi kullanımları mevcuttur.

Değerleme konusu taşınmazlardan 1234 ada 7 no.lu parsel, Yeşilhisar ilçe merkezinin yaklaşık 4,5 km kuzeyinde konumludur. Parsel Niğde Yolu'na 2. sıra parsel konumundadır. Taşınmazın yakın çevresinde tarım arazileri mevcuttur.







Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Yeşilhisar ilçe merkezi	5 km
Niğde il merkezi	67 km
Kayseri il merkezi	8 km

* Taşınmazlardan 844 ada 5 no.lu parsel dikkate alınmıştır.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

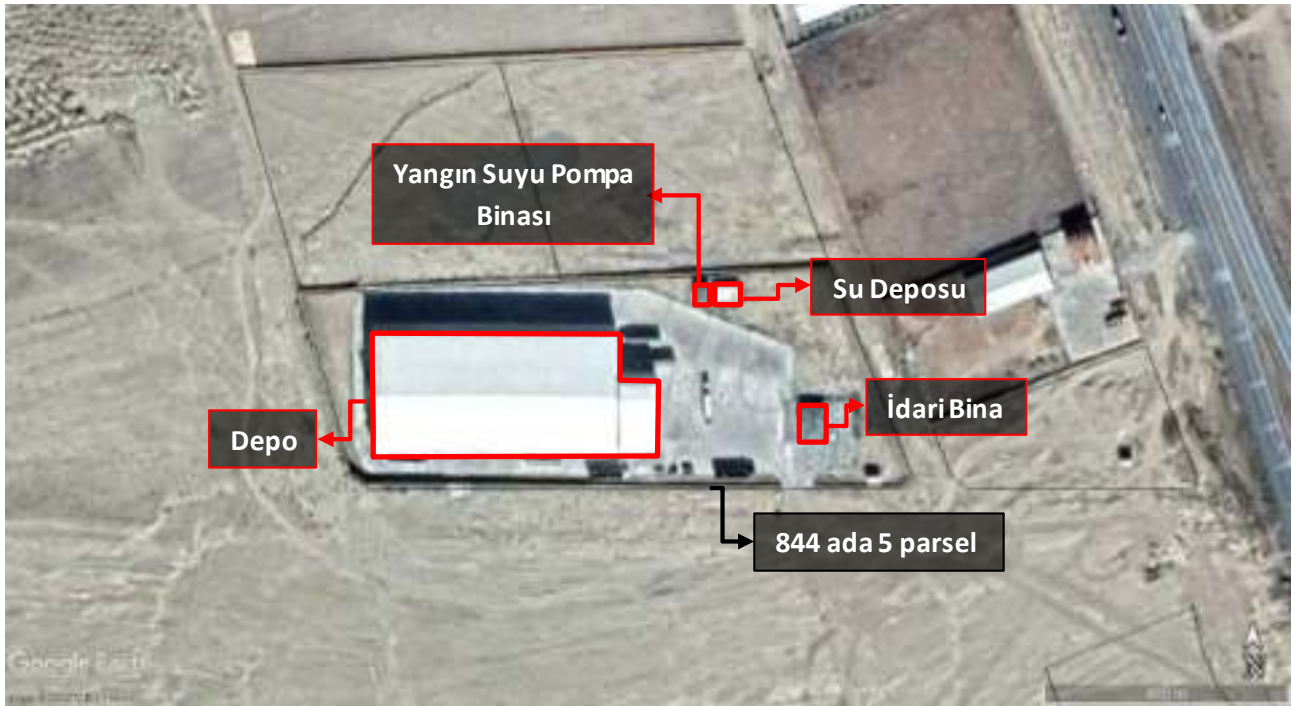
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazlar, Kayseri ili, Yeşilhisar ilçesi, Kılcan Mahallesi, Kılcan mevki, 670 ada 220-282 parsel no.lu; 843 ada 14 parsel, 844 ada 5-6-7 parseller; Kesik Mahallesi, Bozot mevki, 886 ada 69-71 parsel no.lu; 1234 ada 7 parsel no.lu; Ovaçiftlik Mahallesi, 1215 parsel no.lu taşınmazlardır.

844 ada 5 parsel

Konu parsel üzerinde idari bina ve depolardan oluşan bir depolama tesisi mevcuttur.



Depo Binası

Mahallinde yapılan incelemeler sonucunda yapının onaylı mimari projesi ile uyumlu olarak toplam 5.000 m² brüt kapalı alana sahip olduğu tespit edilmiştir. Tek katlı, betonarme sistemli yapı, depo kullanımında olup yaklaşık 12 m yüksekliğe sahiptir. Taşınmazın yapı kullanma izin belgesinde alanı 4.867,95 m² olarak hesaplanmış olup değerlendirme çalışmasında mimari projeden hesaplanan alan yasal kabul edilmiştir.

İdari Bina

Parselin doğusunda kalmakta olan idari bina tek katlı, betonarme sistemli olup onaylı mimari projesi ile uyumlu olarak toplam 140 m² brüt kapalı alana sahiptir. İdari bina, yapı kullanma izin belgesi düzenlenirken net alanı baz alınarak 115 m² olarak hesaplandığı tespit edilmiştir. Taşınmazın yasal alanı, onaylı mimari proje üzerinden hesaplandığı üzere 140 m² olarak kabul edilmiştir.

Yangın Suyu Pompa Binası

Tek katlı, betonarme sistemli yapı; onaylı mimari projesi ile uyumlu olarak toplam 30 m² brüt kapalı alana ve 3 m yüksekliğe sahiptir. Taşınmazın net alanı 27,64 olup yapı kullanma izin belgesi düzenlenirken net alan baz alınmıştır. Taşınmazın yasal alanı onaylı mimari proje ve mahallinde yapılan tespitler sonucunda 30 m² olarak hesaplanmıştır.

Su Deposu

Tek katlı, betonarme sistemli yapı, onaylı mimari projesi ile uyumlu olarak toplam 66,56 m² brüt kapalı alana ve 3 m yüksekliğe sahiptir. Taşınmazın net alanı 58,41 m² olup yapı kullanma izin belgesi düzenlenirken net alan baz alınmıştır. Taşınmazın yasal alanı onaylı mimari proje üzerinden 66,56 m² olarak hesaplanmıştır.

Parsel üzerinde yasal durumda toplam 5.236,56 m² brüt kapalı alan mevcut olup değerlendirme çalışmasında bu alan baz alınmıştır.

1234 ada 7 parsel;

Parsel üzerinde 670 m² alana sahip ve 630 m² alana sahip iki adet betonarme sistemli depo bulunmaktadır. Yapılar mevcut durumda faal haldedir. Yapılara ilişkin herhangi bir yasal evrak bulunmadığı tespit edilmiştir. Konu ruhsatsız yapılar müşteri talebi doğrultusunda mevcut durum değerinde dikkate alınmıştır.



BİNA ALANLARI				
Ada/Parsel	Bina Adı	Bulunduğu Kat	Yasal Alan (m²)	Mevcut Alan (m²)
844 ada 5 parsel	Depo binası	Zemin	5.000,00	5.000,00
		TOPLAM	5.000,00	5.000,00
	İdari bina	Zemin Kat	140,00	140,00
		TOPLAM	140,00	140,00
	Yangın suyu pompa binası	Zemin Kat	30,00	30,00
		TOPLAM	30,00	30,00
	Su deposu	Zemin Kat	66,56	66,56
		TOPLAM	66,56	66,56
TOPLAM			5.236,56	5.236,56
1234 ada 7 parsel	Yapı 1	Zemin Kat	0,00	670,00
		TOPLAM	0,00	670,00
	Yapı 2	Zemin Kat	0,00	630,00

	TOPLAM	0,00	630,00
	TOPLAM	0,00	1.300,00
	GENEL TOPLAM	5.236,56	6.536,56

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

844 ada 5 parsel;

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zemin kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	5.236,56 m ² (Yasal durum)
Yaşı	4
Dış Cephe	Beton
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Klima
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık Otopark

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

Değer takdirinde 844 ada 5 no.lu parselin aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Konu taşınmazlardan 1234 ada 7 no.lu parselin mevcut durumda üzerinde yer alan yapıların içerisine girilememiş olup taşınmazın iç mekan özellikleri belirlenememiştir.

Kullanım Amacı	Depo (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	5.236,56 m ²
Zemin	Beton zemin, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Sıva, ıslak hacimlerde fayans
Tavan	Sac panel
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde 844 ada 5 parsel üzerinde konumlu olan yapıların onaylı mimari projesiyle uyumlu olduğu görülmüştür. Taşınmazlardan 1234 ada 7 parsel üzerinde konumlu yapılara ait herhangi bir yasal evrak bulunmadığı ve ruhsatsız inşa edildiği tespit edilmiştir. Söz konusu yapılar için ruhsat alınması gerekmektedir.

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

Taşınmazlardan 1234 ada 7 parsel üzerindeki yapılara ilişkin olarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazlardan 844 ada 5 no.lu parsel üzerinde yer alan yapıların tüm yasal evrakları eksiksizdir.
- Taşınmazlar Niğde Yolu güzergahında konumlu olup ulaşılabilirlikleri yüksektir.
- Konu taşınmazlardan 844 ada 5 no.lu parsel 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı sınırları içerisinde kalmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar düz bir topoğrafyaya sahiptir.

- ZAYIF YANLAR

- Taşınmazlardan 1234 ada 7 no.lu parsel üzerinde bulunan yapılara ilişkin herhangi bir yasal belge bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar il ve ilçe merkezine uzak konumdadırlar.
- Konu taşınmazlardan 1234 ada 7 no.lu parselin 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgenin ulaşım olanaklarının bulunması, bölgedeki parsellere olan ilgiyi artırmaktadır.

✗ TEHDİTLER

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

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiriyi veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriyi 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 taşınmazlardan 1234 ada 7 no.lu parselin satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalara göre “Kiralık Tarla” piyasasının oluşmaması, arsaların genellikle mülk sahipleri tarafından kullanılması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır. Konu parsel üzerindeki yapıların yasal evrakının bulunmamasından dolayı söz konusu yapılara yönelik yalnızca mevcut durum değerinin bilgi amaçlı takdir edilmesi amacıyla “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Konu taşınmazlardan 844 ada 5 parselin sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak söz konusu parsel için “Maliyet Yaklaşımı”, uygulanmıştır. Taşınmazın çevresinde e kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşamıyor olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı”, taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkuller ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı”na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır. Pazar yaklaşımı sadece arsa değerinin takdir edilmesi için kullanılmıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Yeşilhisar Belediyesi	Kılcan, 772 ada 1-2-3-4-5-6 parsellerde konumlandır.	Sanayi Alanı	E=0,50 H _{maks} =7,50	Satılmış (1 yıl önce)	14.221,64	2.560.000	180	* Değerleme konusu taşınmazlardan 844 ada 5 parselin yaklaşık 1 km kuzeyinde konumlandır. * Değerleme konusu taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. * Yapılaşma koşulları benzerdir. * Piyasa koşullarının üzerinde bir bedel ile satılmıştır.
2	Yeşilhisar Belediyesi	Kılcan Mahallesi'nde konumlandır.	Sanayi alanı	E=0,50 H _{maks} =7,50	Satılmış (1 yıl önce)	5.000	850.000	170	* 844 ada 5 no.lu parselle benzer konumdadır. * Yapılaşma koşulları benzerdir. * Değerleme konusu taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür.
3	Yeşilhisar Belediyesi	Kılcan Mahallesi'nde 740 ada 3 no.lu parselde konumlandır.	Sanayi alanı	E=0,50 H _{maks} =7,50	Satılmış (3-4 ay önce)	5.270,29	1.475.600	280	* 844 ada 5 no.lu parselle benzer konumdadır. * Yapılaşma koşulları benzerdir. * Değerleme konusu taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür.
4	Beyoğlu Emlak 0536 714 27 50	İncesu Mahallesi konumlandır.	Sanayi Alanı	E=0,60	Satılık (2 Haftadır)	16.000	3.750.000	234	* 844 ada 5 parselin 11 km kuzeyinde konumlandır. * Yapılaşma koşulları daha dezavantajlıdır. * Daha dezavantajlı konumdadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

*Emsal araştırmasında 844 ada 5 parsel baz alınmıştır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki mülk sahipleri ve emlak danışmanlarıyla yapılan görüşmeler sonucu söz konusu taşınmaza benzer imar lejantına sahip arsaların yapılaşma koşulları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu taşınmazlardan 844 ada 5 parselin m² birim satış değerinin değer tarihi itibarıyla 240-250 .-TL/m² olabileceği tespit edilmiştir.

Tarla Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Rex Gayrimenkul 0536 446 08 09	Yeşilhisar, Hacı İmezarlığı Mahallesi'nde konumlu 1151 ada 3 parsel	Tarım Alanı	-	Satılmış (1 yıl önce)	2.430	95.000	39	* Daha dezavantajlı konumdur. * 1234 ada 7 parselin yaklaşık 8 km güneydoğusunda konumlandır. Taşınmaza kıyasla daha küçük yüz ölçümlüdür.
2	Tuncer Emlak 0532 432 43 92	Yeşilhisar, İçmece Mahallesi'nde, 1358 ada 7 parselde konumlandır.	Tarla	-	Satılık (1 haftadır)	13.960	1.200.000	86	* Emsal taşınmaz Yahyalı Yolu'na birinci parsel konumundadır. * Emsal taşınmaz henüz teklif almamıştır. * Pazarlık payı mevcuttur. * Taşınmaza kıyasla daha büyük yüz ölçümlüdür. * Benzer konumdur.
3	Rex Gayrimenkul 0536 446 08 09	Yeşilhisar, Yeşilova Mahallesi'nde 2016 ada 63 parsel konumlandır.	Tarla	-	Satılık (1 haftadır)	8.800	900.000 (700.000)	102 (79)	* Pazarlık payı oranı yüksektir. * Taşınmaz yola cephelidir. * Daha dezavantajlı konumdur. * Emsal taşınmaz yakın zamanda 700.000 TL teklif almıştır. * Taşınmaza kıyasla daha küçük yüz ölçümlüdür.
4	Atasoylar Emlak Kayseri 0507 516 45 06	Yeşilhisar, Dağılgan mevkinde konumlandır.	Tarla	-	Satılmış (1 yıl önce)	8.000	320.000	40	* Niğde Yolu'na 150 m mesafededir. * Taşınmaza kıyasla daha küçük yüz ölçümlüdür. * Daha dezavantajlı konumdur.

* Emsal araştırmasında 1234 ada 7 no.lu parsel dikkate alınmıştır.

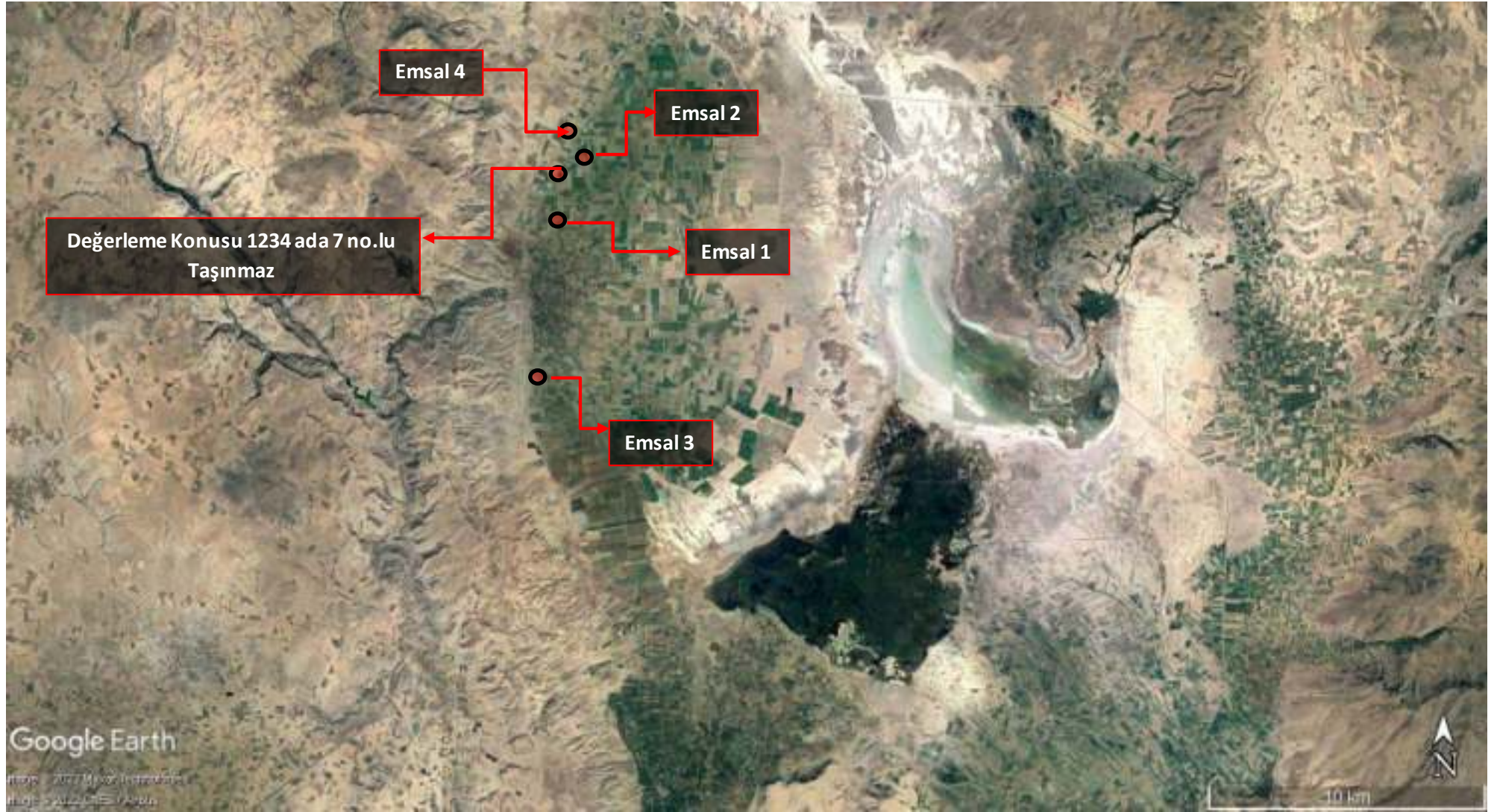
Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede mülk sahipleri ve emlak ofisleriyle yapılan görüşmeler sonucu tarım arazilerinin yola cephe, yüz ölçümü, topoğrafik yapıları, toprak yapısı ve meyve ağaçları bulunması gibi etkenlere bağlı olarak değerlerinde değişiklik gösterdiği öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın yola cephe durumu, yüz ölçümü, toprak yapısı ve konumu değerlendirildiğinde birim satış değerinin değer tarihi itibarı ile 74-80 TL/m² olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi/Arsa



Emsal Krokisi / Tarla



Arsa;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-ARSA					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	180,00	170,00	280,00	234,00
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	-10%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	90%	90%	15%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	0%	25%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	-10%
	Yüz Ölçümü	-5%	-15%	-15%	-2%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		292	275	274	238

Tarla;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-TARLA					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	39,00	86,00	102,00	40,00
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-15%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	90%	0%	0%	90%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	20%	0%	0%	15%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-12%	0%	-7%	-7%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		80	77	81	82

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

ARSA/ARAZİ DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa/Arazi Değeri (TL)
844 ada 5 parsel	18.719,80	245	4.585.000
1234 ada 7 parsel	15.174,55	77	530.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			5.115.000

Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Adana	Fabrika	2022	5.000 m ²	5.000 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	Ankara ASO	Fabrika	2022	7.000 m ²	5.500 TL/m ²
3	Yüklenici Firma	Kayseri	Fabrika	2023	10.000 m ²	6.500 TL/m ²

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:

844 ada 5 parsel;

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
844 ada 5 parsel	18.719,80	245	4.585.000
TOPLAM DEĞERİ			4.585.000

BİNA DEĞERİ					
Ada/Parsel	Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
844 ada 5 parsel	Depo	5.000,00	6.000	5%	28.500.000
	İdari Bina	140,00	6.500	5%	864.500
	Yangın Suyu Pompa Binası	30,00	3.000	5%	85.500
	Su Deposu	66,56	3.000	5%	189.696
TOPLAM DEĞERİ					29.639.696

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER DEĞERİ			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Beton Zemin	12.400	425	5.270.000
TOPLAM DEĞERİ			5.270.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	4.585.000 TL
Bina Değeri	29.639.696 TL
Harici Müteferrik İşler	5.270.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	39.494.696 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	39.495.000 TL

Mevcut durum;

ARSA/ARAZİ DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa/Arazi Değeri (TL)
844 ada 5 parsel	18.719,80	245	4.585.000
1234 ada 7 parsel	15.174,55	77	530.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			5.115.000

BİNA DEĞERİ (MEVCUT)					
Ada/Parsel	Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
844 ada 5 parsel	Depo	5.000,00	6.000	5%	28.500.000
	İdari Bina	140,00	6.500	5%	864.500
	Yangın Suyu Pompa Binası	30,00	3.000	5%	85.500
	Su Deposu	66,56	3.000	5%	189.696
1234 ada 7 parsel	Depo	670,00	5.750	5%	3.659.875
	Depo	630,00	5.750	5%	3.441.375
TOPLAM DEĞERİ					36.740.946

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER				
Ada Parsel	Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
844 ada 5 parsel	Beton Zemin	12.400	425	5.270.000
TOPLAM DEĞERİ				5.270.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN MEVCUT DEĞERİ	
Arsa Değeri	5.115.000 TL
Bina Değeri	36.740.946 TL
Harici Müteferrik İşler	5.270.000 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	47.125.946 TL
TAŞINMAZLARIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	47.125.000 TL

*Değerleme konusu taşınmazlar üzerindeki söz konusu yapılara yönelik mevcut durum değeri bilgi amaçlı takdir edilmiştir.

Gelir Yaklaşımı

Bu değerleme çalışmasında gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

7.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı imar planlarındaki lejandı ve mevcut kullanımı dikkate alınarak 844 ada 5 no.lu parselin “Depo” 1234 ada 7 no.lu parselin ise “Tarım Alanı” amaçlı kullanımıdır.

7.7 KDV Konusu

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

Bu doğrultuda değerleme konusu taşınmazlardan 844 ada 5 no.lu parsel için %18 KDV, 1234 ada 7 no.lu parsel için ise %8 KDV uygulaması yapılmıştır.

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

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

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullerden 1234 ada 7 parsel, 23.11.2021 tarihinde 7383 yevmiye numarası ile mülkiyet ve hisse oranlarının düzeltilmesi işlemiyle tescil edilmiş olup söz konusu tarihten önceki alım satım bilgilerine ulaşamamaktadır. Ayrıca konu taşınmazlardan 1234 ada 7 no.lu parsel üzerinde yer alan yapılara girilmemiştir.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmazlardan 844 ada 5 parsel üzerindeki yapıya ilişkin bila tarihli 3 adet "Mimari Proje" ve 20.12.2019 tarih, 09 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup cins tashihi işlemini tamamlaması akabinde yasal sürecini tamamlayacaktır. Taşınmazlardan 1234 ada 7 no.lu parsel üzerinde bulunan yapılara ilişkin herhangi bir yasal belge bulunmamaktadır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerden 1234 ada 7 parsel için tapu kayıtlarında "Büyük ova koruma alanı içerisinde kalmaktadır" şerhi, bulunmaktadır. Bu şerh satış işlemine engel teşkil etmemektedir. Ancak şerh bulunan parselin satışının 5403 sayılı kanunun 8. maddesi kapsamında incelenmesi ve değerlendirilmesi yapılacaktır. Tarım arazisi olan parsellerin üzerinde yapılacak her türlü yapının (tarımsal yapı olsa dahi) Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün iznine tabi olduğu bilinmelidir.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 844 ada 5 parsel üzerinde depolama tesisi bulunmakta olup 1234 ada 7 no.lu parseli yönelik alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen parsel üzerinde proje geliştirilmesine yönelik bir tasarruf bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerleme çalışmasında 844 ada 5 no.lu parsel için maliyet yaklaşımı, 1234 ada 7 no.lu parsel için ise pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı (844 ada 5 parsel)	39.495.000
Pazar Yaklaşımı (1234 ada 7 parsel)	530.000

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmazlardan 1234 ada 7 no.lu parselin satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır. Bununla birlikte, maliyet yaklaşımıyla değerlemesi yapılan 844 ada 5 parselin arsa değeri pazar yaklaşımıyla belirlenmiştir.

Gayrimenkullere benzer nitelikte yeterli sayıda kiralık gayrimenkul bilgilerine ulaşamıyor olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 844 ada 5 parselin sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak söz konusu parsel için “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır. Taşınmazlardan 1234 ada 7 parsel üzerindeki yapıların yasal evrakı bulunmaması sebebiyle söz konusu taşınmazların mevcut durum değerinde “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, 844 ada 5 parselin arsa ve bina maliyetlerinin daha somut verilere dayanıyor olması ve verilerine ulaşılabilir olmasından dolayı maliyet yaklaşımıyla, 1234 ada 7 no.lu parselin ise bulunduğu bölgede satılık/satılmış emsal verilerine ulaşılabilir olması sebebiyle 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)	40.025.000 TL	Kırmilyonyirmibeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	47.176.500 TL	Kırkyedimilyonyüzyetmişaltıbinbeşyüz-TL

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 47.125.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Büşra GÜNEŞ Değerleme Uzmanı Lisans no: 920973	Bilge SEVİLENGÜL Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402484	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402293
--	---	--

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

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

Ek 1: Tapu Belgeleri

İl		KAYSERİ		<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  <i>TAPU SENEDİ</i>		Fotoğraf	
İlçe		YEŞİLİSAR					
Mahalle		KILCAN					
Köyü							
Sokağı							
Mevki		KILCAN					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yatırım		
276.263,00		39-111-118	800	1	ha	m ²	dm ²
Niteligi		ARSA					
Sınırı		Planlıdır					
		Zemin Sınırı No : 49508412					
Fotom. Sebebi		Ticaret YERİLİSAR BELEDİYESİ adına kayıtlı olan KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ adına Transpa. yapılmıştır.					
Sahibi		KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ - Tam					
Geldi		Yatırım No.	Cilt No.	Sahle No.	Sıra No.	Tarih	Gibi
Cilt No.		140	30	2005		15/01/2013	Cilt No.
Sahle No.							Sahle No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih

TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ		
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	KAYSERİ
	İlçe:	YEŞİLİYESAR
	Mahalle/Köy:	KESİK
	Mevki:	BOZOT
	Ada:	1234
	Pafta:	7
	Yüz Ölçümü:	15.174,55 m ²
	Çiz/Sayfa No:	37 - 3697
	Kullanım:	TARLA
MALİK BİLGİLERİ	Ash Soyadı/Sıra Adı:	KAYSERİ ŞİRKETİ İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ
	Hissesi:	Tam
	Hissesi Ölçüsü (m ²):	15.174,55
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taahhüt No:	104472143
	Edine Nedens:	Mülkiyet ve Hissis Ortaklıkların Dönüşümü
	Kurum Bilgi:	Tescil Tarihi/Hissesi No: 23/11/2023 - 7283
		
		
Ashkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile pafta ve belgeler için tapu siciline müdahale edilmesi gerekmektedir.		

Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLI DİR.

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:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	844/5
Taşınmaz Kimlik No:	100695265	AT Yüzölçümü(m2):	18719.80
İl/İlçe:	KAYSERİ/YEŞİLHİSAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yeşilhisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KILCAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Kılcın	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	30/2969	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)		Yeşilhisar - 08-08-2017 09:53 - 2816	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
436192150	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	18719.80	18719.80	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 11-07-2018 2549	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) I7IAZ8BoOL4 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023-11:30



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:	1234/7
Tasınmaz Kimlik No:	104073183	AT Yüzölçümü(m2):	15174.55
İl/ilçe:	KAYSERİ/YEŞİLHISAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yeşilhisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KESİK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	BOZOT	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	37/3697	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

ŞBİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Büyük Ova Koruma Alanı İçerisinde Kalmaktadır.) Tarih: 0 Sayı: 780042(Şablon: Diğer)	(SN:8308495) KAYSERİ İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ VKN:0000000000	Yeşilhisar - 23-03-2021 09:06 - 1915	

1 / 2

Beyan	Krokisinde A, B harfleri ile gösterilen yapılar tescilsizdir.(Şablon: Geçici Yapıların Belirtilmesi)		Yeşilhisar - 24-04-2012 11:28 - 769	
-------	---	--	-------------------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

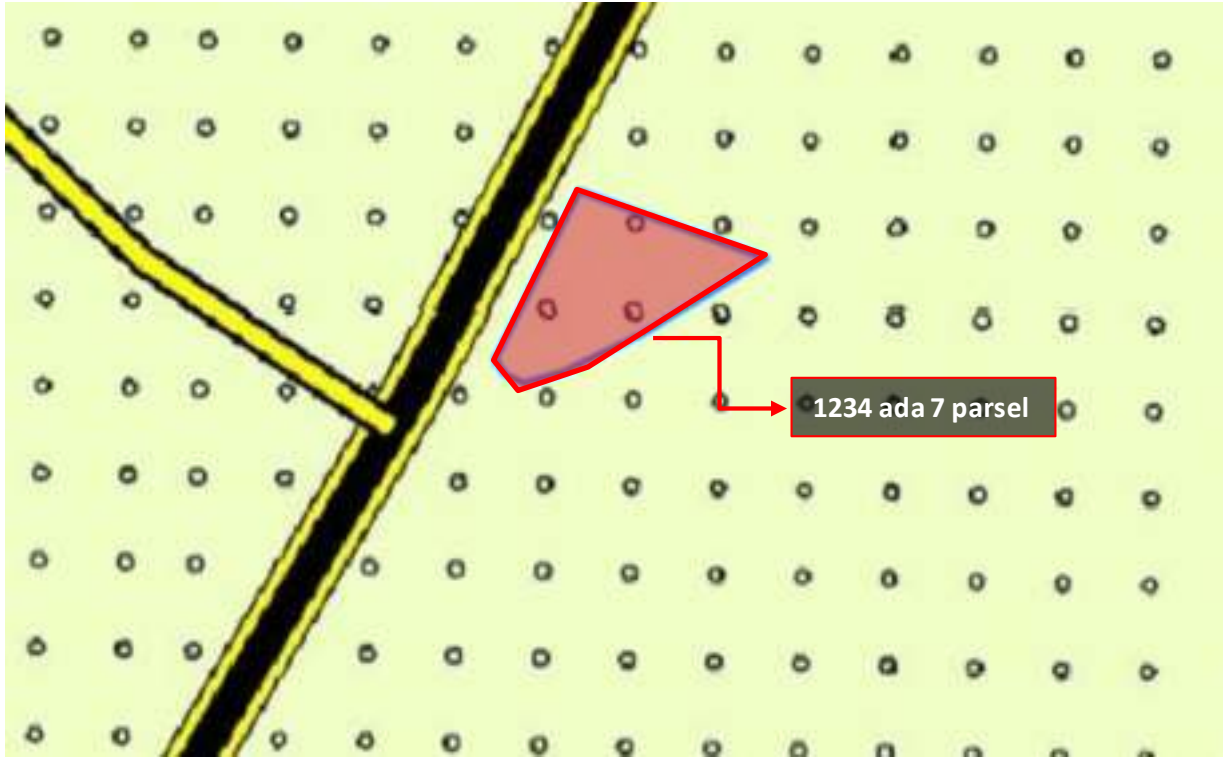
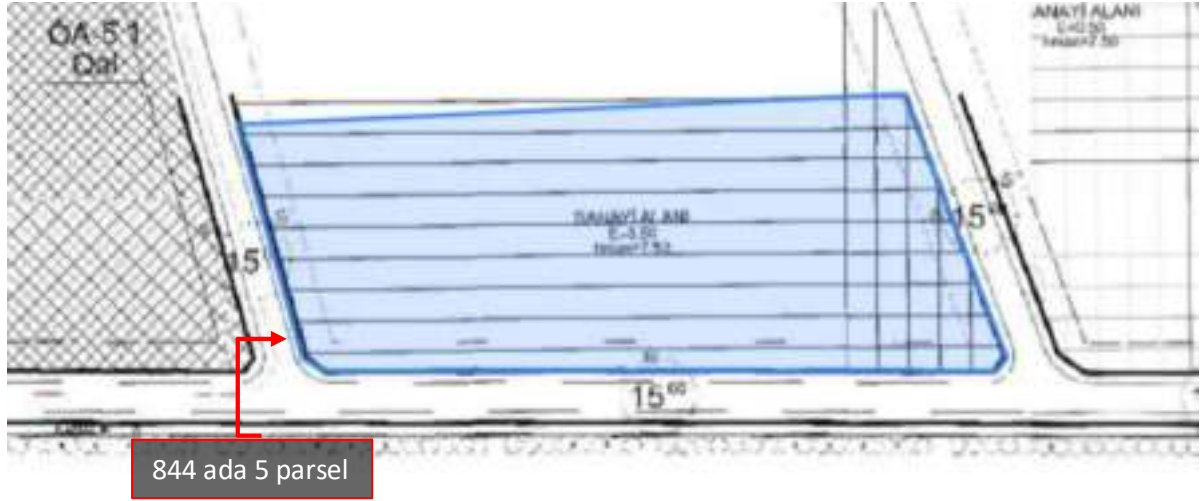
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
622375429	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	15174.55	15174.55	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi 23-11-2021 7383	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 96c8i3EmdLb kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Fotoğraflar

844 ada 5 parsel



1234 ada 7 parsel



Ek 5: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Büşra GÜNEş		
Doğum Yeri, Tarihi	şanlıurfa, 30.08.1995		
Mesleği	şehir Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.ř. – Kıdemli Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Selçuk Üniversitesi / Mimarlık Fakóltesi / şehir ve Bölge Planlama / 2014– 2018 İstanbul Üniversitesi/ İşletme / 2022 -		
İş Tecrübesi	2022-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.ř.	Kıdemli Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2020-2022	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.ř.	Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2019 -2020	Uğur Harita İnşaat Planlama ve Kentsel Dönüşüm Ltd. şti.	şehir Plancısı
Sertifikalar	Lisans No:920973		
Yabancı Diller	İngilizce		

şirketimizin gı zlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerleme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerleme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

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

şirketimizin gı zlilik politikası çerçevesinde uzman n n hazırladığı değerleme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerleme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

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

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

Ek 6: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Düzenlenme Tarihi: 24.12.2021

Belge No: 920973

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128,7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

BÜŞRA GÜNEŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABAÇAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Düzenlenme Tarihi: 2.09.2019

Belge No: 402484

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

BİLGE SEVİLENGÜL

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil 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: 15.08.2022

Belge No: 2022-03.2622

Sayın Büşra GÜNEŞ

(T.C. Kimlik No: 65431238934 - Lisans No: 920973)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Konut Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 1 (bir) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

İbrahim Cihan KURTULAN
Başkan Vekili

Yaşar BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.11.2019

Belge No: 2019-01.2295

Sayın Bilge KALYONCU

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

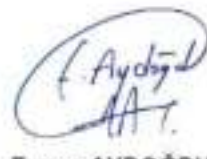
Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan