



Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Gayrimenkul Değerleme Raporu

3 Adet Bağımsız Bölüm

Bünyan / Kayseri

2023REVC146 / 06.07.2023

MUSTAFA
ALPEREN
YÖRÜK



Bu belge kimlik numaralı MUSTAFA ALPEREN YÖRÜK tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.

Tarih: 06/07/2023 08:53

OZAN
KOLCUOĞLU



Bu belge kimlik numaralı OZAN KOLCUOĞLU tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.

Tarih: 06/07/2023 09:05

Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Osman Kavuncu Caddesi, 7. km Kocasinan/Kayseri

Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.'ye,

Talebiniz doğrultusunda Bünyan'da konumlu olan **"3 Adet Bağımsız Bölüm"**ün pazar değerine yönelik **2023REVC146** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 3.398,70 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerindeki ana gayrimenkulde bulunan 3 adet bağımsız bölüm olmak üzere yasal durumda toplam 602,03 m² 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)	9.905.000.-TL	Dokuzmilyondokuzyüzbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	11.569.750.-TL	Onbirmilyonbeşyüzaltmışdokuzbinyediyüzelli.-TL

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 22.05.2023 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
Meltem MİNARECİ

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404919

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.....	22
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	25
SWOT Analizi.....	30
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	32
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	49
Ekler	52

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki 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 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	Konu taşınmazlara yönelik herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.		
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgeleri kullanılarak değerlendirilmiştir.		
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazlara 30.04.2023 tarihli değer takdir edilmiştir.		
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER			
ADRES	Cumhuriyet Mahallesi, Kayseri Caddesi, No:7/B Bünyan/Kayseri (1 no.lu bb) Cumhuriyet Mahallesi, Kayseri Caddesi, No:7/A Bünyan/Kayseri (2 no.lu bb) Cumhuriyet Mahallesi, Kayseri Caddesi, No:7 Bünyan/Kayseri (3 no.lu bb)		
TAPU KAYDI	Kayseri ili, Bünyan ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 951 ada 1 parsel, B Blok, 1-2-3 no.lu bağımsız bölümler		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	3.398,70 m²		
İMAR DURUMU	Lejant: Turizm + Ticaret + Konut Alanı	E: 1,20	Hmaks: 7 kat
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Turizm + Ticaret + Konut Alanı		
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER			
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 3 (B Blok)	Yapım yılı: 2022	
	Yol kotu üstü kat sayısı: 2	Yol kotu altı kat sayısı: -	
MEVCUT FONKSİYONLAR	Dükkan (1 ve 2 no.lu bağımsız bölümler) Konut (3 no.lu bağımsız bölümler)		
BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI	1 No.lu Bağımsız Bölüm: 365,69 m² (Yasal ve mevcut durum) 2 No.lu Bağımsız Bölüm: 170,34 m² (Yasal ve mevcut durum) 3 No.lu Bağımsız Bölüm: 66,00 m² (Yasal ve mevcut durum)		
FİNANSAL GÖSTERGELER			
KAPİTALİZASYON ORANI	%5,00 (1 ve 2 no.lu bağımsız bölümler) %4,52 (3 no.lu bağımsız bölüm)		

GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	20,00 Yıl (1 ve 2 no.lu bağımsız bölümler) 23,52 Yıl (3 no.lu bağımsız bölüm)
DÜKKAN/KONUT BİRİM DEĞERİ	1 No.lu Bağımsız Bölüm: 16.800 TL/m ² 2 No.lu Bağımsız Bölüm: 18.000 TL/m ² 3 No.lu Bağımsız Bölüm: 10.500 TL/m ²
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	30.04.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	9.905.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	11.569.750.-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, 2023REVC146 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kayseri ili, Bünyan ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 951 ada 1 parsel, 1-2-3 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 30.04.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) kontrolünde Değerleme Uzmanı Mustafa Alperen YÖRÜK (Lisans No:404913) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Meltem MİNARECİ yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 08.06.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 06.07.2023 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Kayseri Şeker Fabrikası 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; Kayseri ili, Bünyan ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 951 ada 1 parsel, 1-2-3 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 30.04.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgeleri kullanılarak değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir. Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri verilmiş olup 30.04.2023 tarihli değer takdir edilmiştir.

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	2022C116	Mustafa Alperen YÖRÜK Ozan KOLCUOĞLU	11.955.000

*Söz konusu değerleme raporu, ana taşınmaz olan 951 ada 1 parselin sadece arsa bedelinin kapsamakta olup rapor içeriğinde 2023REVC146 no.lu raporun kapsamında olmayan parseller mevcuttur.

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 değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

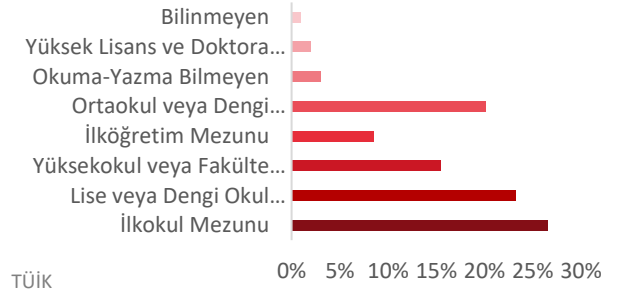
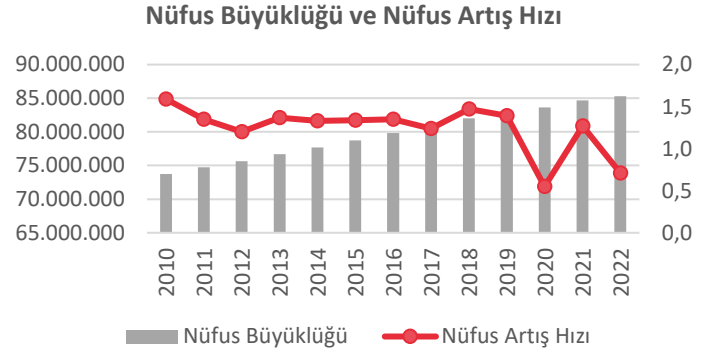
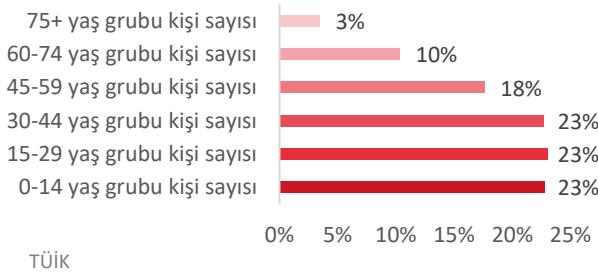
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

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

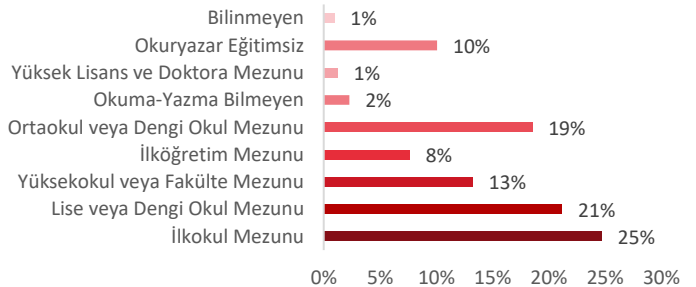
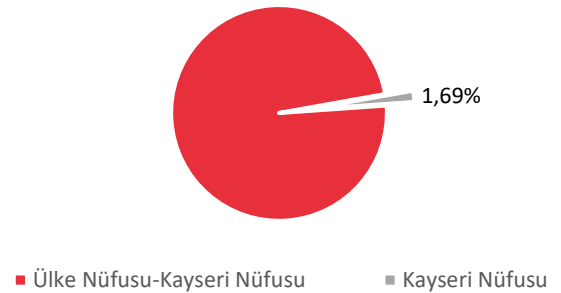
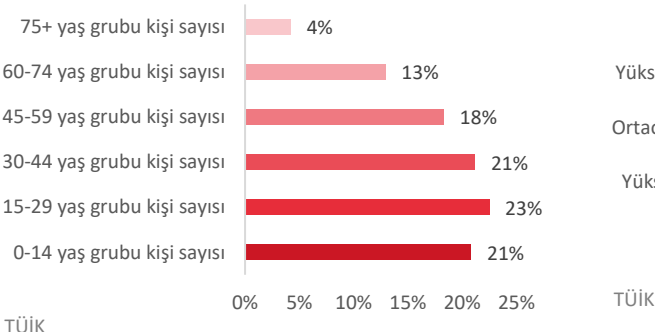
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



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.

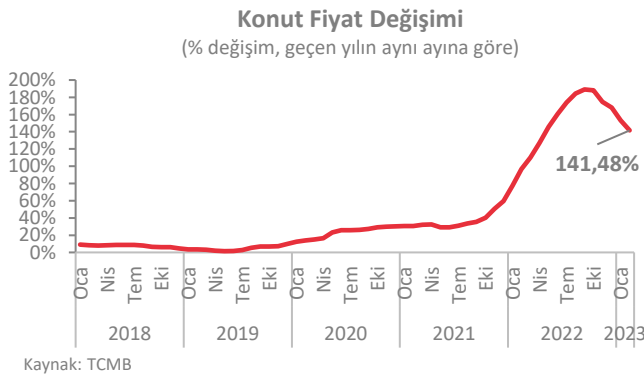
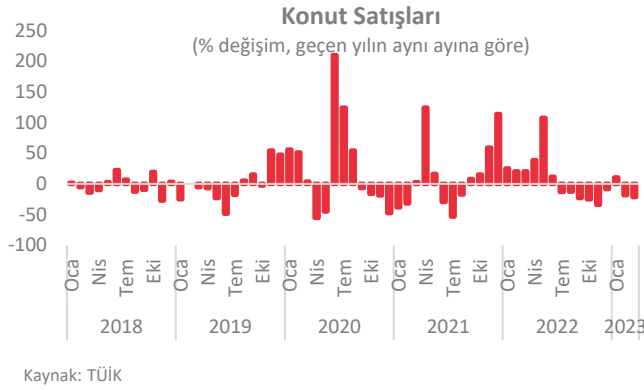
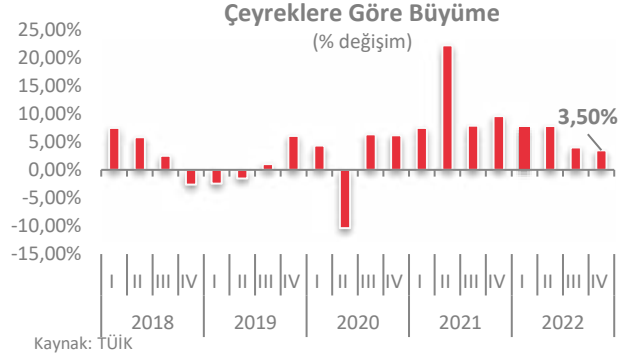
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Kayseri ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



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.



Mart ayında konut satışları yıllık bazda %21,4 azalarak 105.476 olmuştur. Çalışma günü başına satışlar ise mart ayı uzun dönem ortalamasının altında kalmıştır. Yıllık bazda ipotekli satışlar %16,5, diğer satışlar %22,8 azalma kaydetmiştir. Mart 2022'ye kıyasla yabancılara satışlar %38,66 azalırken toplam satışlardaki payı %3,2 olarak gerçekleşmiştir. Böylece mart ayı yıllık bazda yabancılara satışın azalışta olduğu dokuzuncu ay olmuştur. Depremden etkilenen 11 ilde çalışma günü başına konut satışları mart ayında yıllık %45,17 azalış gösterirken kalan iller için azalış oranı %17,88 olmuştur.

Konut Fiyat Endeksi (KFE) Şubat 2023'te geçtiğimiz aya göre %8,4 oranında artış göstermiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre artış nominal düzeyde %141,5 olurken reel olarak %56,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsimsel etkilerden arındırılmış veriler aylık reel değişimin 2022 ortalamasına göre bir miktar yavaşlarsa da gücünü koruduğuna işaret etmektedir. Yıllık en fazla artış gözlemlenen bölge %174,3 ile TR61 (Antalya, Burdur, Isparta), olmuştur. İstanbul'da 120 metrekarelik bir konutun ortalama fiyatı ise Şubat 2022'ye kıyasla %129,86 artış ile 3,8 milyon TL seviyesine ulaşmıştır.

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	Bünyan		
Mahallesi	Cumhuriyet		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	-		
Ada No	951		
Parsel No	1		
Ana Gayrimenkulün Niteliği	İki Bloklu B Bloğu İki Katlı Betonarme Ev ve İşyeri A Bloğu Sekiz Katlı Apartman ve Arsası		
Ana Gayrimenkulün Yüz	3.398,70 m²		
Bağımsız Bölüm Blok	B		
Bağımsız Bölüm Katı	Zemin	Zemin	1. Kat
Bağımsız Bölüm Numarası	1	2	3
Arsa Pay/Payda	365/4666	170/4666	66/4666
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan	Dükkan	Mesken
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam		

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Müşteriden temin edilen ve 18.05.2023 tarih, saat 11.15, 11.18, 11.28 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır.

951 ada 1 parsel – 1 no.lu bağımsız bölüm:

Beyanlar Hanesinde;

- Yönetim Planı: 24.09.2021 (01.10.2021 tarih ve 11122 yevmiye no)

951 ada 1 parsel – 2 ve 3 no.lu bağımsız bölümler:

Beyanlar Hanesinde;

- Yönetim Planı: 24.09.2021 (01.10.2021 tarih ve 11122 yevmiye no)
- 73,49 m²'lik kısmının kamuya terkine muvafakat etmiştir. (28.09.2020 tarih ve 6397 yevmiye no)*

*Değerleme konusu taşınmazlardan 2 ve 3 no.lu bağımsız bölümlerin takyidat kaydında söz konusu beyan kaydına ilişkin 28.09.2020 tarih ve 6397 yevmiye no ile yola terk işleminin olduğu ve 01.10.2020 tarihinde 92 ada 35 parsel, 92 ada 42 parsel ve 92 ada 43 parselin tevhihiyle ana taşınmaz olan 951 ada 1 parselin olduğu bilgisi yetkili kişiden öğrenilmiştir. Mevcut durumda herhangi bir kamu terki bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında taşınmazların konumlu olduğu parselin yola tekinin olduğuna yönelik beyan kaydı bulunmakta olup beyanın herhangi bir geçerliliği bulunmadığından taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023-11:15

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

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	951/1
Taşınmaz Kimlik No:	117095364	AT Yüzölçümü(m2):	3398.70
İl/İlçe:	KAYSERİ/BÜNYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Dükkan
Kurum Adı:	Bünyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CUMHURİYET	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN/1
Cilt/Sayfa No:	13/1205	Arsa Payı/Payda:	365/4666
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ BLOKLU B BLOĞU İKİ KATLI BETONARME EV VE İŞYERİ A BLOĞU SEKİZ KATLI APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malık/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 24/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Bünyan - 01-10-2021 16:01 - 11122	

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
612709019	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	365	365	Kat Karşılığı Temlik 08-10-2021 11458	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) WrePi4vJsRk kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLI DIR.

Tarih: 18-5-2023-11:18



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	951/1
Tapınmaz Kimlik No:	117095365	AT Yüzölçümü(m2):	3396.70
İl/ilçe:	KAYSERİ/DÜNYAN	Bağımsız Bölüm Niteliği:	Dükkan
Kurum Adı:	Dünyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CUMHURİYET	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Ciriş/BBNo:	B/ZEMİN/2
GR/Sayfa No:	13/1206	Arsa Pay/Payda:	170/4666
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tapınmaz Niteliği:	İKİ Bİ OKUL B BLOĞU İKİ KATLI BETONARME EV VE İŞYERİ A BLOĞU SEKİZ KATLI APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 24/09/2021(Şablona Yönetim Planının Belirlenmesi)		Dünyan - 01-10-2021 16:01 - 11122	

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yerimye	Terkün Sebabi-Tarih-Yerimye
612709020	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	170	170	Kat Karşılığı Temlik: 08-10-2021 11458	

MÜLKİYETE AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/d	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerimye	Terkün Sebabi-Tarih-Yerimye
Boyan	73,49 m2'lik kısmının kamuya terkine muvafakat etmiştir.	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Bünyan - 28-09-2020 14:01 - 6397	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) jFHLFZy7AAC kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023-11:28



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parşel:	951/1
Taşınmaz Kimlik No:	117095366	AT Yüzölçümü(m2):	3398.70
İl/İlçe:	KAYSERİ/BÜNYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	Bünyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CUMHURİYET	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNö:	B/1.NORMAL/3
Cilt/Sayfa No:	13/1207	Arsa Pay/Payda:	66/4666
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ BLOKLU B BLOĞU İKİ KATLI BETONARME EV VE İŞYERİ A BLOĞU SEKİZ KATLI APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 24/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Bünyan - 01-10-2021 16:01 - 11122	

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
612709021	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	66	66	Kat Karşılığı Temlik 08-10-2021 11458	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	73,49 m2 lik kısmının kamuya terkine muvafakat etmiştir.	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Bünyan - 28-09-2020 14:01 - 6397	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) NDsmLtzc10Z kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

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

Değerleme konusu taşınmazların 08.10.2021 tarihinde kat karşılığı temlik işlemi ile tescil edildiği ve kat irtifakı kurulduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların, ilgili tarihten önceki alım satım işlemlerine ilişkin bilgiye 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 taşınmazların bulunduğu bölgede genellikle ticaret-konut ve resmi kurum alanları bulunmaktadır.

Bünyan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 08.06.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

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

Plan Onay Tarihi: 07.01.2019

Lejandı: Turizm-Ticaret-Konut Alanı

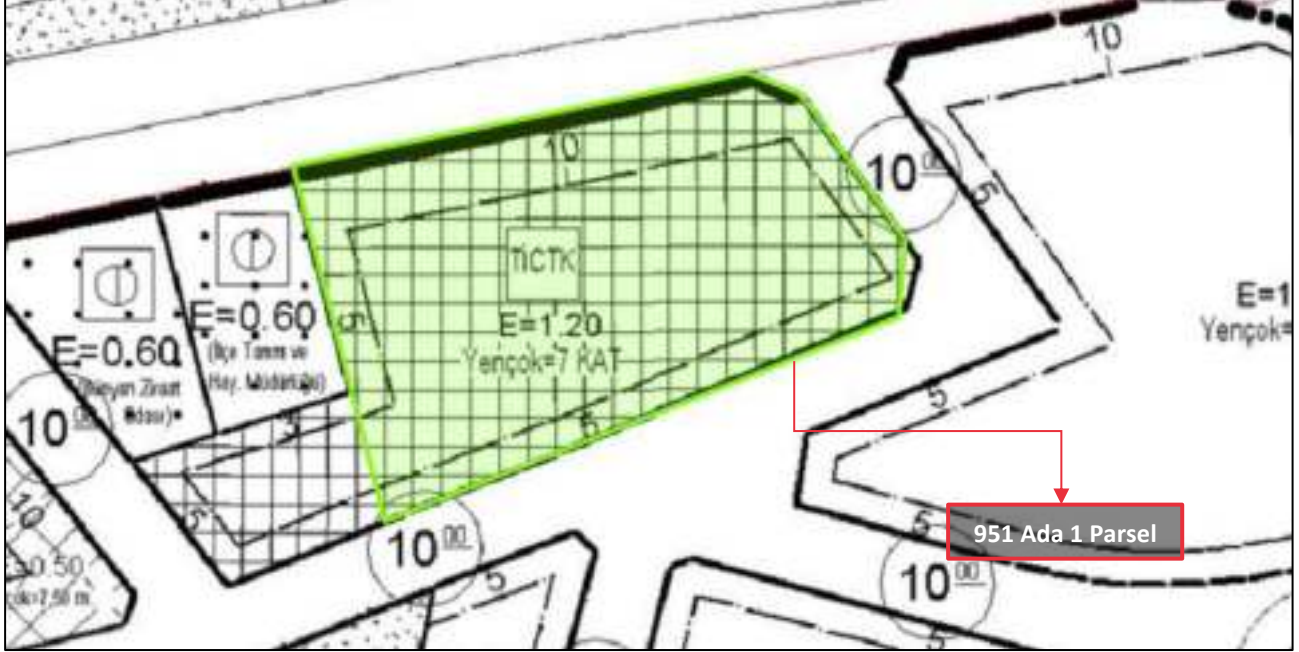
Yapılaşma şartları;

- Emsal: 1,20
- H_{maks}: 7 kat

- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 10 m, yan bahçe mesafesi: 5 m, arka bahçe mesafesi: 10 m

Plan Notları

- Bu planın onayından önce yapılmış ve/veya ruhsatlandırılmış yapıların bulunduğu alanlarda mevcut yapının mücavirindeki parsellerdeki teşekküllere göre imar planında öngörülen yapı düzeninden farklı olarak ayrıık, ikiz, blok veya bitişik nizam yapı yapılabilmesi belediye iznine tabi olup planda belirtilen inşaat alanı esas alınacaktır.



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

Değerleme konusu taşınmazlardan 2 ve 3 no.lu bağımsız bölümlerin takyidat kaydında söz konusu beyan kaydına ilişkin 28.09.2020 tarih ve 6397 yevmiye no ile kamuya terk işleminin olduğu ve 01.10.2020 tarihinde 92 ada 35 parsel, 92 ada 42 parsel ve 92 ada 43 parselin tevhideyle 951 ada 1 parselin olduğu bilgisi yetkili kişiden öğrenilmiştir.

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

Bünyan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 08.06.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje*	03.08.2021	20	637,00	Yeni Yapı	Ofis ve işyeri: 552 m ² Mesken: 85 m ²
Yapı Ruhsatı*	03.08.2021	20	637,00	Yeni Yapı	Ofis ve işyeri: 552 m ² Mesken: 85 m ²
Yapı Kullanma İzin Belgesi*	05.10.2022	19	637,00	Yeni Yapı	Ofis ve işyeri: 552 m ² Mesken: 85 m ²

*Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu B bloka ait yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinde belirtilen brüt alanlara blokun ortak kullanımına ait merdiven ve merdiven sahanlık alanları dahil olup 637,00 m² brüt alan, blokun toplam brüt alanıdır. Söz konusu yapı ruhsatının esas aldığı onaylı mimari proje üzerinden hesaplanan 1-2-3 bağımsız bölümlerin brüt alanları numaralandırma sırasına göre; 365,69 m², 170,34 m², 66 m² olup bu alanlar yasal durum değerinde esas alınmıştır.

Bünyan Tapu Müdürlüğünde yapılan görüşmeler neticesinde, fiziki arşivlerinin bulunmadığı, taralı projenin yüklü olduğu web tapu sisteminin sistemsal sıkıntılardan dolayı hata verdiği ilgili tapu müdüründen öğrenilmiştir. Bünyan Belediyesinde yapılan görüşmeler neticesinde, değerlendirme konusu taşınmazların bağımsız bölüm numaralarının işli olduğu kat irtifakı onaylı mimari projenin, belediyeden tarafımızca temin edilen onaylı mimari proje olduğu birim yetkilisinden öğrenilmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimleri, Yıldırım Beyazıt Mahallesi, Gesi 1 Sk., No: 1, İç Kapı No: 31, Melikgazi/Kayseri adresinde faaliyet gösteren Nurbay Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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 yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı veya 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 taşınmazlara ilişkin; "Yapı Ruhsatı" ve "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere 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 konusu taşınmazlar proje değerlemesi kapsamında bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

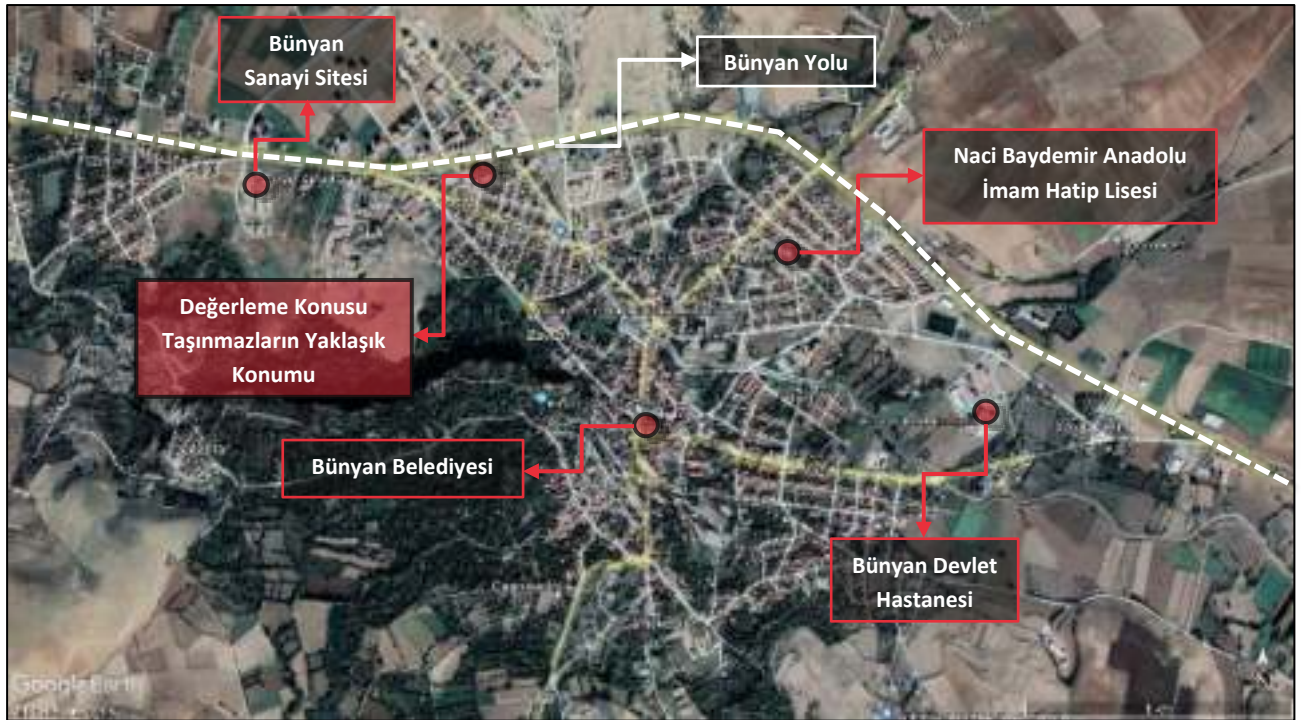
Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Cumhuriyet Mahallesi, Kayseri Caddesi, No:7/B Bünyan/Kayseri (1 no.lu bb), Cumhuriyet Mahallesi, Kayseri Caddesi, No:7/A Bünyan/Kayseri (2 no.lu bb), Cumhuriyet Mahallesi, Kayseri Caddesi, No:7 Bünyan/Kayseri (3 no.lu bb)

Değerleme konusu taşınmazlar Kayseri'nin Bünyan ilçesinde konumludur. İlçenin kuzeyinde Sarioğlan ve Akkışla, güneyinde Tomarza ve Talas, doğusunda Pınarbaşı, batısında Kocasinan ve Melikgazi ilçeleri bulunmaktadır. İlçenin yerleşimi, 1.900 m yüksekliği olan Koramaz Dağı'nın kuzey yamaçlarıdır. İlçe ekonomisi tarım ve tarıma dayalı ticaret ağırlıklıdır.

Değerleme konusu taşınmazlar Cumhuriyet Mahallesi'nin merkezinde ve ilçenin önemli ulaşım akslarından olan Bünyan Yolu üzerinde konumludur. Taşınmazların yakın çevresinde ÇİMSA Çimento, Bünyan ilçe jandarma, S. S. Kayseri Pancar Ekicileri Kooperatifi ve Şehit Muzaffer Can Ersoy Kız Anadolu İmam Hatip Lisesi bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Bünyan ilçe merkezi	0,15 km
Kayseri il merkezi	42,00 km
Kayseri Havalimanı	45,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

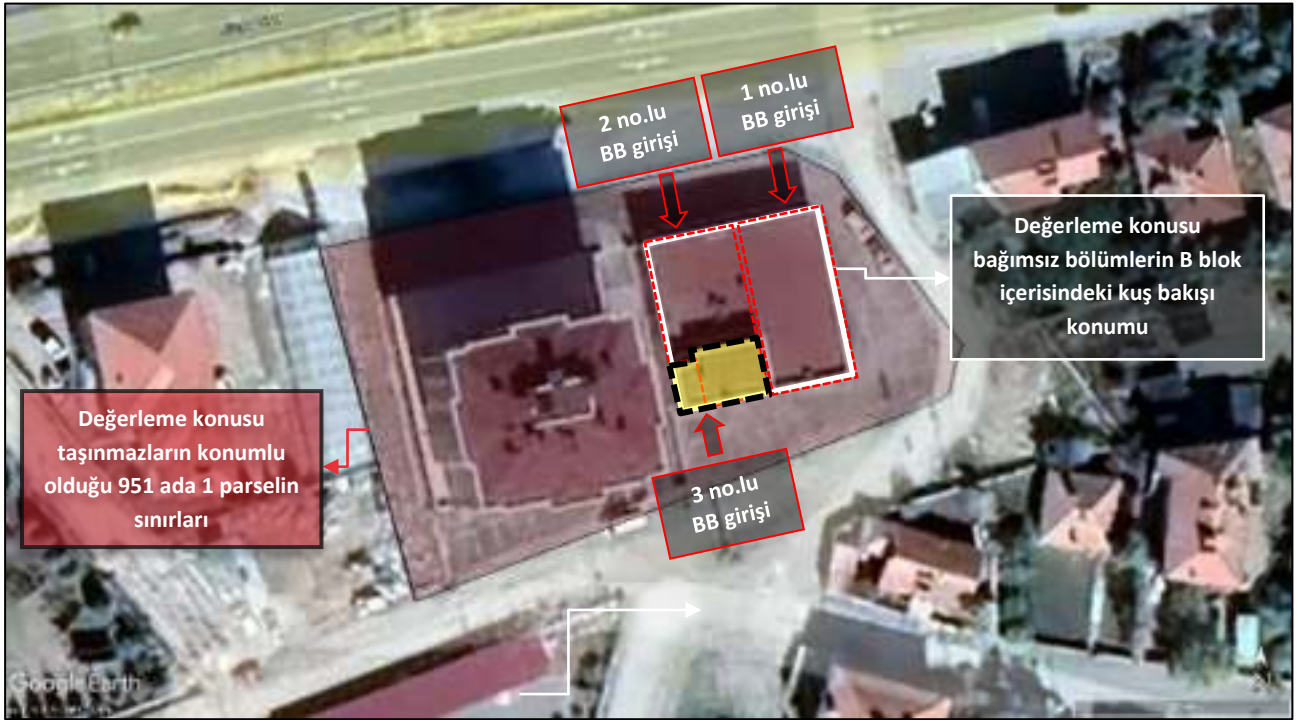
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

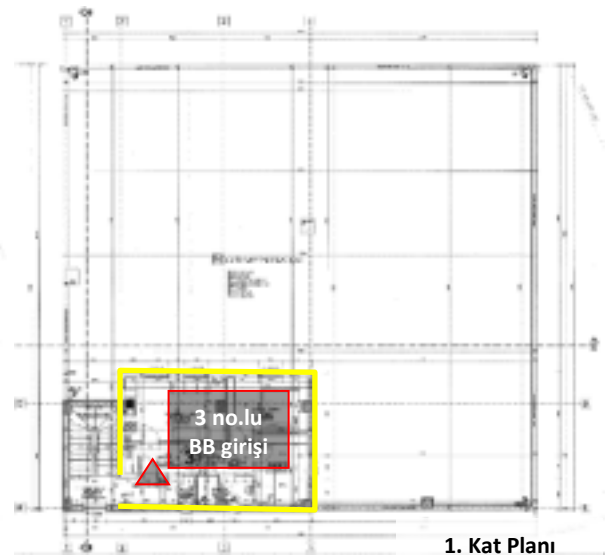
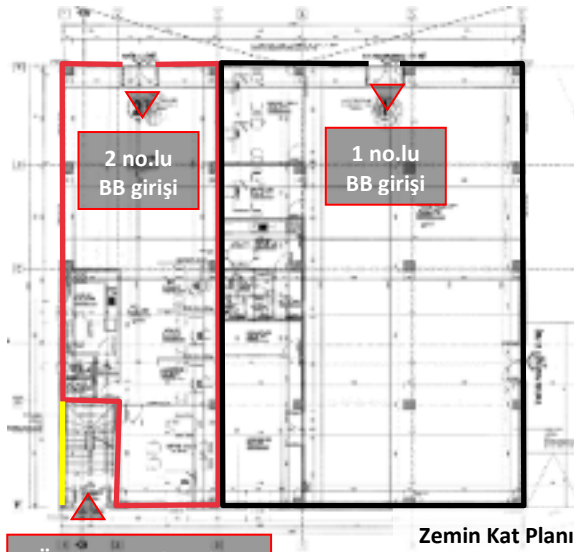
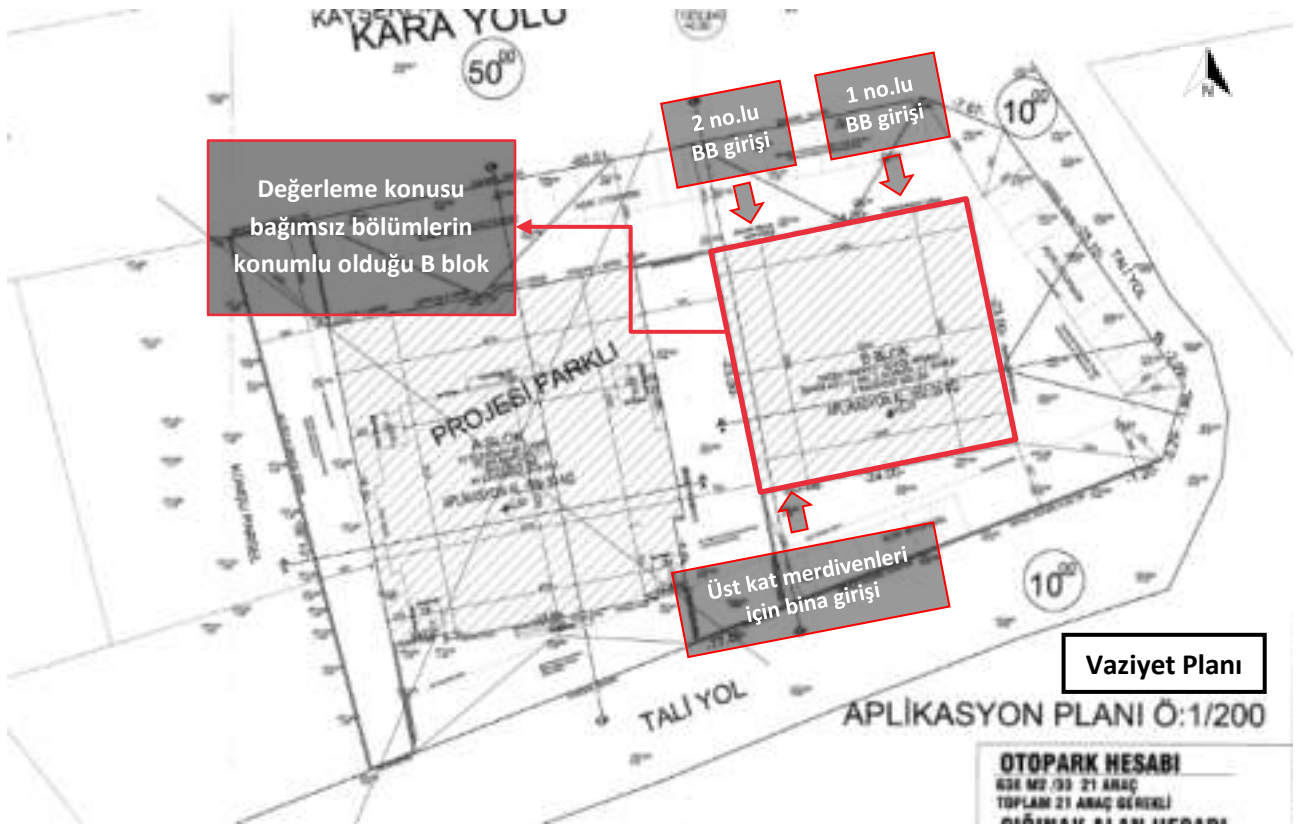
5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

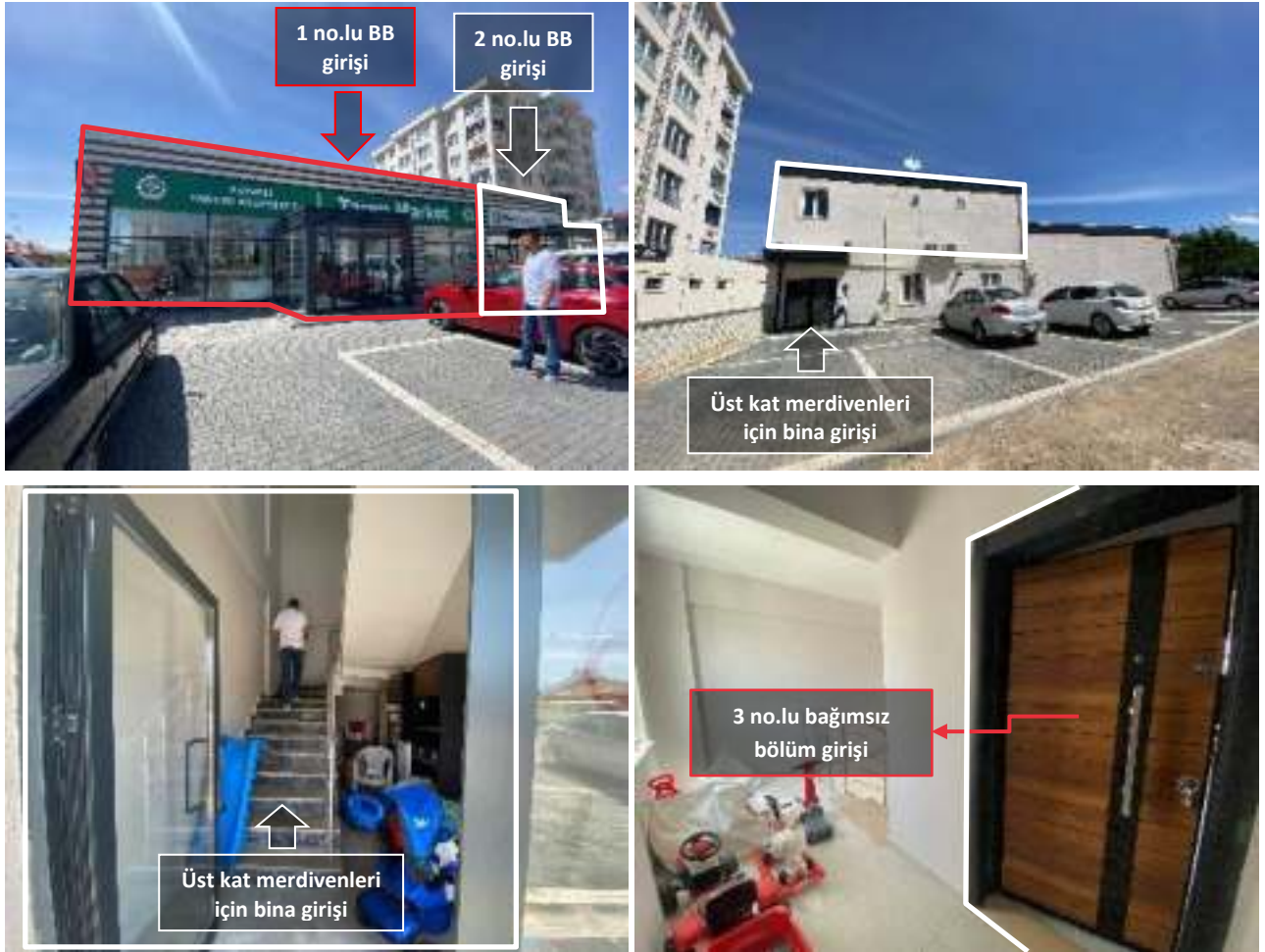
Değerleme konusu taşınmazlar, Kayseri ili, Bünyan ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 951 ada 1 parsel üzerinde yer alan yapılardan B blokta konumlu 1-2-3 no.lu bağımsız bölümlerdir. Onaylı mimari proje ve tapu kayıtlarına göre 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümler dükkan, 3 no.lu bağımsız bölüm konut niteliğindedir.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu B blok, 3.398,70 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde ayrıık nizam olarak inşa edilmiş betonarme bir bina olup zemin kat ve 1 normal kat olmak üzere toplam 2 kat ve 3 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. B bloka 3 adet giriş bulunmakta olup üçüde de zemin kattan sağlanmaktadır. Ayrıca değerleme konusu bağımsız bölümün konumlu olduğu parsel, Bünyan Yolu'na yaklaşık 65 m cephelidir.

Değerleme konusu 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümün giriş kapılarında bağımsız bölüm numaralarına ilişkin tabela mevcut olup 1 no.lu bağımsız bölüm 7/A, 2 no.lu bağımsız bölüm 7/B olarak belirtilmiştir. 3 no.lu bağımsız bölüm bölümün giriş kapısında bağımsız bölüm numaralarına ilişkin tabela mevcut değildir. Bünyan Tapu Müdürlüğünde yapılan görüşmeler neticesinde, fiziki arşivlerinin bulunmadığı, taralı projenin yüklü olduğu web tapu sisteminin sistemsel sıkıntılardan dolayı hata verdiği ilgili tapu müdüründen öğrenilmiştir. Bünyan Belediyesinde yapılan görüşmeler neticesinde, değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm numaralarının işli olduğu kat irtifakı onaylı mimari projenin, belediyeden tarafımızca temin edilen onaylı mimari proje olduğu birim yetkilisinden öğrenilmiştir. Taşınmazların konum tespiti mahallinde yapılan incelemelere ve onaylı mimari projesine göre yapılmıştır. Bağımsız bölümlerin konumunun, onaylı mimari projedeki vaziyet planı ve kat planları ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.







1 no.lu Bağımsız Bölüm:

Değerleme konusu taşınmazlardan 1 no.lu bağımsız bölüm, B blokun zemin katında yer almaktadır. Taşınmazın mahallinde yapılan incelemelerde, yasal ve mevcut durumunun uyumlu olup 365,69 m² brüt alana sahip olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaz tarım market olarak kullanılmakta olup ürün depo alanı, ofis, WC ve mutfak kullanım alanlarından oluşmaktadır.

Taşınmaza ait zeminler; ıslak hacimlerde seramik, diğer alanlarda mermer kaplama, duvarlar; ıslak hacimlerde fayans, diğer alanlarda sıva üzeri boya uygulamalıdır.

2 no.lu Bağımsız Bölüm:

Değerleme konusu taşınmazlardan 2 no.lu bağımsız bölüm, B blokun zemin katında yer almaktadır. Taşınmazın mahallinde yapılan incelemelerde, yasal ve mevcut durumunun uyumlu olup 170,34 m² brüt alana sahip olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaz bölge ofisi olarak kullanılmakta olup ürün depo alanı, ofis, WC ve mutfak kullanım alanlarından oluşmaktadır.

Taşınmaza ait zeminler; ıslak hacimlerde seramik, diğer alanlarda mermer kaplama, duvarlar; ıslak hacimlerde fayans, diğer alanlarda sıva üzeri boya uygulamalıdır.

3 no.lu Bağımsız Bölüm:

Değerleme konusu taşınmazlardan 3 no.lu bağımsız bölüm, B blokun 1. katında yer almaktadır. Taşınmazın mahallinde yapılan incelemelerde, yasal ve mevcut durumunun uyumlu olup 66 m² brüt alana sahip olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaz konut olarak inşa edilmiş olup mevcut durumda kullanılmamaktadır. Söz konusu taşınmaz 2 adet oda, 1 adet açık mutfak-salon, banyo ve WC kullanım alanlarından oluşmaktadır.

Taşınmaza ait zeminler; ıslak hacimlerde seramik, diğer alanlarda kısmen laminat kaplama kısmen mermer kaplama, duvarlar; ıslak hacimlerde fayans, diğer alanlarda sıva üzeri boya uygulamalıdır.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binanın ortak kullanıma sahip açık otopark alanı yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların yasal ve mevcut durumdaki brüt alanlarını gösteren özet tablo aşağıda verilmiştir.

Bağımsız Bölüm	Toplam Brüt Alan (m ²) (Yasal ve Mevcut)
1 no.lu bağımsız bölüm	365,69
2 no.lu bağımsız bölüm	170,34
3 no.lu bağımsız bölüm	66,00
Toplam Brüt Alan	602,03

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	2 (Zemin kat ve 1. kat)
Bağımsız Bölüm Alanı	1 no.lu bb: 365,69 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre) 2 no.lu bb: 170,34 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre) 3 no.lu bb: 66,00 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre)
Yaşı	1 yıl
Dış Cephe	Sıva üzeri boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Klima, Doğalgaz
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
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 taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	1 ve 2 no.lu bağımsız bölümler: Dükkan (Yasal ve mevcut duruma göre) 3 no.lu bağımsız bölümler: Konut (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	1 no.lu bb: 365,69 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre) 2 no.lu bb: 170,34 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre) 3 no.lu bb: 66,00 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre)
Zemin	Islak hacimlerde seramik, diğer alanlarda kısmen laminat parke kısmen mermer kaplama
Duvar	Islak hacimlerde fayans, diğer alanlarda sıva üzeri boya
Tavan	Sıva üzeri boya
Aydınlatma	Ampül aydınlatma

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

Değerleme konusu taşınmazların mahallinde yapılan incelemelerde, söz konusu bağımsız bölümlerin, onaylı mimari projesi ve mimari projeye esas yapı ruhsatı ile uyumlu olduğu tespit edilmiş olup herhangi bir aykırılık tespit edilmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlara yönelik 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesine göre tekrar ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı binanın ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, Bünyan Yolu'na cephelidir.
- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün açık otopark imkanı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana bina yeni inşa edilmiştir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Bünyan ilçesi, Kayseri il merkezine 42 km mesafede konumludur.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin ulaşımının rahat bir şekilde sağlanabilmesi tercih edilirliliğini artırmaktadır.

✗ TEHDİTLER

- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de 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 yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümlerin “Dükkan”, 3 no.lu bağımsız bölümün “Konut” niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların arsa payı olan kat mülkiyeti tapusuna sahip olması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

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 gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Dükkan Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m ²)	
1	Selami Çelik 0505 596 13 44	Bünyan ilçesinde, değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu	Dükkan	Satılmış (14 ay önce)	68,00	750.000	11.029,41	*Emsal taşınmaz yeni yapıdır. *Emsal taşınmaz zemin kattan oluşmaktadır. *Emsal taşınmaz daha avantajlı konumdur. *Emsal taşınmaz merkezi konumda yer almaktadır.
2	Yaşar Gayrimenkul 0534 455 51 55	Bünyan ilçesinde, değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu	Dükkan	Satılık	16	180.000	11.250,00	*Emsal taşınmazın konumu dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz yaklaşık 25 yaşında olup tadilat ihtiyacı mevcuttur. *Emsal taşınmazın pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Türküm Yapı Emlak 0532 294 73 91	Bünyan ilçesinde, değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu	Dükkan	Satılık	387	5.200.000 (4.750.000)	13.326,69 (12.273,90)	*Emsal taşınmaz yeni yapıdır. *Emsal taşınmaz 265 m ² zemin kattan, 122 m ² bodrum kattan oluşmaktadır. *Emsal taşınmaz daha dezavantajlı konumdur. *Emsal taşınmazın pazarlık payı mevcut olup 4.500.000-5.000.000 TL aralığında bir bedel ile satılabileceği öğrenilmiştir. *Emsal taşınmaz 3 ay önce 4.750.000 TL bedel ile teklif almıştır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumu olduğu mahallede ve yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki dükkan satış değerlerinin ilçe merkezine olan mesafesine, bina yaşına, malzeme kalitesine, bakımlı olup olmamasına, bağımsız bölüm brüt alanına, ara katta konumlu olup olmamasına ve konumlu olduğu sokağın ana cadde olup olmamasına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte değerlendirme konusu taşınmazlardan 1 no.lu bağımsız bölümün birim satış değerinin 16.500-17.000 TL/m², 2 no.lu bağımsız bölümün birim satış değerinin 17.750-18.250 TL/m aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m ² /ay)	
1	Selami Çelik 0505 596 13 44	Bünyan ilçesinde, değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu	Dükkan	Kiralanmış (1 hafta içinde)	340	25.000	73,53	*Emsal taşınmazın konumu daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz 2 yaşındadır. *Emsal taşınmaz kurumsal bir makete kiraya verilmiştir.
2	Yaşar Gayrimenkul 0530 270 13 34	Bünyan ilçesinde, değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu	Dükkan	Kiralık	44	3.000	68,18	*Emsal taşınmazın konumu dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz yeni devlet hastanesi karşısında konumludur. *Emsal taşınmaz yeni inşa edilmiştir. *Emsal taşınmazın pazarlık payı mevcuttur.
3	Özgür İnşaat Emlak 0532 200 48 46	Melikgazi ilçesinde, Gesi Fatih Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralık	230	15.000	65,22	*Emsal taşınmazın konumu dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz yeni inşa edilmiştir. *Emsal taşınmaz ana yola cephelidir. *Emsal taşınmazın pazarlık payı mevcut olup henüz teklif görmemiştir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumu olduğu mahallede ve yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki dükkan kira değerlerinin ilçe merkezine olan mesafesine, bina yaşına, malzeme kalitesine, bakımlı olup olmamasına, bağımsız bölüm brüt alanına, ara katta konumlu olup olmamasına ve konumlu olduğu sokağın ana cadde olup olmamasına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bölgedeki konut ve dükkanların genellikle daha büyük brüt alan bilgisi ile pazarlandığı öğrenilmiştir. Bununla birlikte değerleme konusu taşınmazlardan 1 no.lu bağımsız bölümün birim kira değerinin 63-66 TL/m²/ay, 2 no.lu bağımsız bölümün birim kira değerinin 68-72 TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Konut Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m ²)	
1	Selami Çelik 0505 596 13 44	Bünyan ilçesinde, değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu	Konut	Satılmış (1 ay içinde)	130,00	1.200.000	9.230,77	*Emsal taşınmaz yeni yapıdır. *Emsal taşınmaz 3+1 tiptedir. *Emsal taşınmaz ara katta konumludur. *Emsal taşınmazın konumu daha avantajlıdır.
2	Selami Çelik 0505 596 13 44	Bünyan ilçesinde, değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu	Konut	Satılmış (1 ay içinde)	120,00	1.000.000	8.333,00	*Emsal taşınmaz yeni yapıdır. *Emsal taşınmaz 3+1 tiptedir. *Emsal taşınmaz ara katta konumludur. *Emsal taşınmazın konumu daha dezavantajlıdır.
3	Fatoş Emlak 0553 166 58 22	Bünyan ilçesinde, değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu	Konut	Satış Aşamasında	147,00	1.700.000	11.564,63	*Emsal taşınmaz yeni yapıdır. *Emsal taşınmaz 3+1 tiptedir. *Emsal taşınmaz ara katta konumludur. *Emsal taşınmazın konumu daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz konut sitesi içerisinde konumludur. *Emsal taşınmaz satış aşamasındadır.
4	Fatoş Emlak 0553 166 58 22	Bünyan ilçesinde, değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu	Konut	Satılık	160,00	1.700.000 (1.500.000)	10.625 (9.375)	*Emsal taşınmaz yeni yapıdır. *Emsal taşınmaz 3+1 tiptedir. *Emsal taşınmaz ara katta konumludur. *Emsal taşınmaz teklif görmemiştir. *Emsal taşınmazın konumu benzerdir. *Emsal taşınmazın pazarlık payı mevcut olup henüz teklif görmemiştir. *Emsal taşınmazın 1.500.000 TL bedel ile satılabileceği öğrenilmiştir.
5	Hülya Şahin 0505 615 66 50	Bünyan ilçesinde, değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu	Konut	Satılık	148,00	1.550.000	10.472,97	*Emsal taşınmaz yeni yapıdır. *Emsal taşınmaz 3+1 tiptedir. *Emsal taşınmaz ara katta konumludur. *Emsal taşınmaz teklif görmemiştir. *Emsal taşınmazın konumu daha avantajlıdır. *Emsal taşınmazın pazarlık payı mevcuttur.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumu olduğu mahallede ve yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki konut satış değerlerinin ilçe merkezine olan mesafesine, bina yaşına, malzeme kalitesine, bakımlı olup olmamasına, bağımsız bölüm brüt alanına, ara katta konumlu olup olmamasına ve konumlu olduğu sokağın ana cadde olup olmamasına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bölgedeki konut ve dükkanların genellikle daha büyük brüt alan bilgisi ile pazarlandığı öğrenilmiştir. Bununla birlikte değerlendirme konusu taşınmazlardan 3 no.lu bağımsız bölümün birim satış değerinin 10.250-10.750 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Konut Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m ² /ay)	
1	Selami Çelik 0505 596 13 44	Bünyan ilçesinde, değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu	Konut	Kiralanmış (1 ay içinde)	130	4.000	30,77	*Emsal taşınmaz yeni yapıdır. *Emsal taşınmaz 3+1 tiptedir. *Emsal taşınmaz ara katta konumludur. *Emsal taşınmazın konumu benzerdir.
2	Selami Çelik 0505 596 13 44	Bünyan ilçesinde, değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu	Konut	Kiralanmış (1 ay içinde)	130	4.500	34,62	*Emsal taşınmaz yeni yapıdır. *Emsal taşınmaz 3+1 tiptedir. *Emsal taşınmaz ara katta konumludur. *Emsal taşınmazın konumu daha avantajlıdır.
3	Ali Karaduman 0505 917 65 08	Bünyan ilçesinde, değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu	Konut	Kiralık	82	2.500	30,49	*Emsal taşınmaz 15 yaşındadır. *Emsal taşınmaz 2+1 tiptedir. *Emsal taşınmaz en üst katta konumludur. *Emsal taşınmazın konumu daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmazın pazarlık payı mevcuttur.
4	Öğretmenden Emlak 0553 851 09 49	Bünyan ilçesinde, değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu	Konut	Kiralık	100	3.250	32,50	*Emsal taşınmaz 15 yaşındadır. *Emsal taşınmaz 2+1 tiptedir. *Emsal taşınmaz ara katta konumludur. *Emsal taşınmazın konumu daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz kısmi eşyalı olarak kiralıktır. *Emsal taşınmazın pazarlık payı mevcuttur.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumu olduğu mahallede ve yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki konut kira değerlerinin ilçe merkezine olan mesafesine, bina yaşına, malzeme kalitesine, bakımlı olup olmamasına, bağımsız bölüm brüt alanına, ara katta konumlu olup olmamasına ve konumlu olduğu sokağın ana cadde olup olmamasına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bölgedeki konut ve dükkanların genellikle daha büyük brüt alan bilgisi ile pazarlandığı öğrenilmiştir. Bununla birlikte değerlendirme konusu taşınmazlardan 3 no.lu bağımsız bölümün birim kira değerinin 33-38 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi-Dükkan Satış



Emsal Krokisi-Dükkan-Kira



Emsal Krokisi-Konut Satış



Emsal Krokisi-Konut Kira



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN SATIŞ)

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	11.029	11.250	13.327
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	90%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-5%	15%	15%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	20%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	15%
	Kullanım Alanı	-10%	-15%	15%
	Konfor Koşulları	0%	20%	0%
Düzeltilmiş Değer		17.812	15.750	19.324

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN KİRA)

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	76	68	65
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-10%	10%	10%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	0%	-10%	5%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		68	68	75

*Söz konusu dükkân-kira ve dükkân satış karşılaştırma tabloları, değerlendirme konusu 2 no.lu bağımsız bölüm referans alınarak hazırlanmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT SATIŞ)

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	9.231	8.333	11.565	10.625	10.473
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	5%	5%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-10%	10%	-10%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Kullanım Alanı	15%	15%	20%	20%	20%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		9.692	10.500	12.143	10.997	10.840

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT KİRA)

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	31	35	30	33
	Pazarlık Payı	0%	0%	-5%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	5%	5%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	5%	10%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	10%	10%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-5%	-5%	0%	-5%
	Kullanım Alanı	15%	15%	0%	10%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	-10%
Düzeltilmiş Değer		36	42	35	34

*Söz konusu konut-kira ve konut-satış karşılaştırma tabloları, değerlendirme konusu 3 no.lu bağımsız bölüm referans alınarak hazırlanmıştır.

✓ **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 DEĞERİ (YASAL DURUM)

Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
1	365,69	16.800	6.145.000
2	170,34	18.000	3.065.000
3	66,00	10.500	695.000
TOPLAM DEĞER			9.905.000

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişki incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi
1 ve 2 no.lu bağımsız bölümler için;

-Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer bölgede, Bünyan ilçesinde konumlu 340 m² brüt alana sahip dükkanın 6.000.000 TL bedel ile satılabileceği ve 25.000 TL/ay bedel ile kiralandığı öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 25.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 6.000.000 \text{ TL} = 0,050$$

-Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer bölgede, Bünyan ilçesinde konumlu 150 m² brüt alana sahip dükkanın 2.400.000 TL bedel ile satılabileceği ve 10.000 TL/ay bedel ile kiralanabileceği öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 10.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 2.400.000 \text{ TL} = 0,050$$

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki dükkanların birim kira değerlerinin; 65-70 TL/m²/ay aralığında olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %5,00 olarak kabul edilmiştir.

3 no.lu bağımsız bölüm için;

-Değerleme konusu taşınmaz ile benzer bölgede, Bünyan ilçesinde konumlu 130 m² brüt alana sahip konutun 1.200.000 TL bedel ile satıldığı ve 4.000 TL/ay bedel ile kiralanabileceği öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 4.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 1.200.000 \text{ TL} = 0,040$$

-Değerleme konusu taşınmaz ile benzer bölgede, Bünyan ilçesinde konumlu 120 m² brüt alana sahip konutun 1.000.000 TL bedel ile satıldığı ve 3.700 TL/ay bedel ile kiralanabileceği öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 3.700 \text{ TL} / \text{Ay} / 1.000.000 \text{ TL} = 0,044$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki konutların birim kira değerlerinin; 33-38 TL/m²/ay aralığında olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %4,25 olarak kabul edilmiştir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Gayrimenkullerden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ (YASAL DURUM)

Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
1	365,69	65,0	23.769,85	5,00%	5.705.000
2	170,34	70,0	11.923,80	5,00%	2.860.000
3	66,00	35,0	2.310,00	4,25%	650.000
TOPLAM DEĞER					9.215.000

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek 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 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümler için “**Dükkan**”, 3 no.lu bağımsız bölüm için “**Konut**” amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

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

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlardan 1-2 no.lu bağımsız bölümler için %18 KDV, 3 no.lu bağımsız bölüm için %1 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	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	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri		2.000 TL üzeri

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

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

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Taşınmazların 08.10.2021 tarihinde kat karşılığı temlik işlemi ile tescil edildiği ve kat irtifakı kurulduğu tespit edilmiştir. Söz konusu parselin, ilgili tarihten önceki alım satım işlemlerine ilişkin bilgiye ulaşılamamaktadır.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; “Yapı Ruhsatı” ve “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

8.4 Varsa Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında taşınmazların konumlu olduğu parselin yola tekinin olduğuna yönelik beyan kaydı bulunmakta olup beyanın herhangi bir geçerliliği bulunmadığından taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, 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

Taşınmazların 08.10.2021 tarihinde kat karşılığı temlik işlemi ile tescil edildiği tespit edilmiş olup söz konusu bağımsız bölümlerin konumlu olduğu B blokun inşası 05.10.2022 tarihinde tamamlanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	9.905.000
Gelir Yaklaşımı	9.215.000

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümlerin “Dükkan”, 3 no.lu bağımsız bölümün “Konut” niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların arsa payı olan kat ittifakı tapusuna sahip olması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” ile değerlendirilmesinin doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır. Takdir edilen değer, değerlendirme konusu taşınmazların ayrı ayrı değerlerinin toplamını ifade etmekte olup taşınmazların toplu bir şekilde satışına ilişkin olarak belirlenmemiştir.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	9.905.000.-TL	Dokuzmilyondokuzyüzbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	11.569.750.-TL	Onbirmilyonbeşyüzaltmışdokuzbinyediyüzelli.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Meltem MİNARECİ

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404919

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	Vaziyet Planı
5	Yapı Ruhsatı
6	Yapı Kullanma İzin Belgesi
7	Fotoğraflar
8	Özgeçmişler
9	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgeleri

ANA GAYRİMENKULÜN	İl	KAYSERİ	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	BÜNYAN				
	Mahalle	MİHURİYET				
	Köyü					
	Sokağı					
	Mevki					
Palta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
10100000000000000000	911	1	İKİ BLOKLU B BLOĞU İKİ KATLI BİTİRİLMİŞ EV VE İŞYERİ A BLOĞU SİCİLİZ KATLI APARTMAN VE ARSA	ha	m ²	dm ²
Planında				3.398,70 m ²		
Sıhhi Zemin Sıra No: 117893364 QR Kodu kullanılarak tapunun heritane etaplıdır.						
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTFAKİ		DEVRE MÜLK		
Sahib Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.
0,90		Dokun		3314666	5-	10/11
Ka İmtidatından Kat Mülkiyetine geçiş						
Edinme Sebebi						
KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ						
Sahibi						
Ten						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cilt No.	1458	33	005		08/10/2021 Veriliş Tarihi: 01/02/2023	Cilt No.
Sahife No.	Müşteri Onayları					Sahife No.
Sıra No.	Tapu Müdür V					Sıra No.
Tarih	01/02/2023					Tarih
						
DMO Başarı İşi Akt						
Ölner Sermaye İşletmesi İstisnasından yararlanmıştır						
Sıra No 199						

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	KAYSERİ	 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
	İlçesi	BÜNYAN					
	Mahalle	CUMHURİYET					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Palfa No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
135813040	951	1	İKİBLOKLU B BLOĞU İKİ KATLI BETONARME EV VE İYİ YERİ A BLOĞU SEKİZ KATLI /PARKMAN VE ARSALI	ha	m ²	dm ²	
Sınıfı				Zemin Sınırı No : 117895363 ORKUNLU kullanılarak inşaatın ve inşaatın tamamı yapılmıştır.			
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Etm. No.
9,00		Dükkan		70/4460	9-	SEMDK	1
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Kat İrtifakından Kat Mülkiyetine geçiş						
	Edinme Sebabı						
	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ Tan						
	Sahibi						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	11458	13	206		08/10/2021 Veriliş Tarihi : 01/02/2023	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyetin geçiş ve devri için tapu idaresine başvurulmalıdır. ** Tapu idaresi tarafından tapu idaresine teslim edilmiş ve tapu idaresi tarafından tapu idaresine teslim edilmiştir.							
DMO Basm. İgl. Mkt.						Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.	
						Sık No 199	

Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023-11:15



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	951/1
Taşınmaz Kimlik No:	117095364	AT Yüzölçümü(m2):	3398.70
İl/İlçe:	KAYSERİ/BUNYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Dükkan
Kurum Adı:	Bünyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CUMHURİYET	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN/1
Cilt/Sayfa No:	13/1205	Arsa Pay/Payda:	365/4666
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ BLOKLU B BLOĞU İKİ KATLI BETONARME EV VE İŞYERİ A BLOĞU SEKİZ KATLI APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 24/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Bünyan - 01-10-2021 16:01 - 11122	

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
612709019	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	365	365	Kat Karşılığı Temlik 08-10-2021 11458	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) WrePi4vJsRk kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023-11:18



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	951/1
Tapınmaz Kimlik No:	117095365	AT Yüzölçümü(m2):	3398.70
İl/İlçe:	KAYSERİ/BÜNYAN	Bağımsız Bölüm Niteliği:	Dükkan
Kurum Adı:	Bünyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CUMHURİYET	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN/2
Çift/Sayfa No:	13/1206	Arsa Pay/Payda:	170/4666
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tapınmaz Niteliği:	İKİ BLOKLU B BLOĞU İKİ KATLI BETONARME EV VE İŞYERİ A BLOĞU SEKİZ KATLI APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 24/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Bünyan - 01-10-2021 16:01 - 11122	

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Bilgi No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
612709020	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	170	170	Kat Karşılığı Tamlık 08-10-2021 11458	

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	73,49 m2 İlk kısmının kamuya terkinde muvafakat etmiştir.	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Bünyan - 28-09-2020 14:01 - 6397	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) jFHLFZy7AAC kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023-11:28



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parşel:	951/1
Taşınmaz Kimlik No:	117095366	AT Yüzölçümü(m2):	3398.70
İl/İlçe:	KAYSERİ/BÜNYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	Bünyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CUMHURİYET	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/1.NORMAL/3
Cilt/Sayfa No:	13/1207	Arsa Pay/Payda:	66/4666
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ BLOKLU B BLOĞU İKİ KATLI BETONARME EV VE İŞYERİ A BLOĞU SEKİZ KATLI APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 24/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Bünyan - 01-10-2021 16:01 - 11122	

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
612709021	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	66	66	Kat Karşılığı Temlik 08-10-2021 11458	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

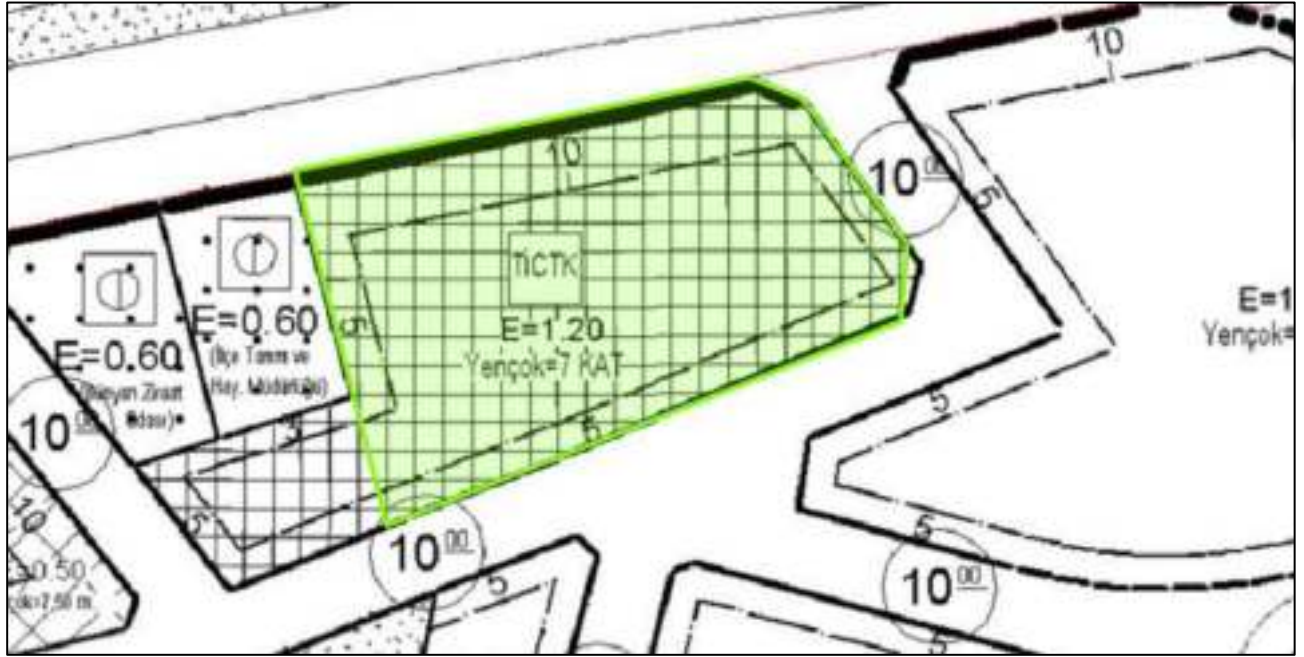
Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	73,49 m2'lik kısmının kamuya terkinine muvafakat etmiştir.	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Bünyan - 28-09-2020 14:01 - 6397	

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

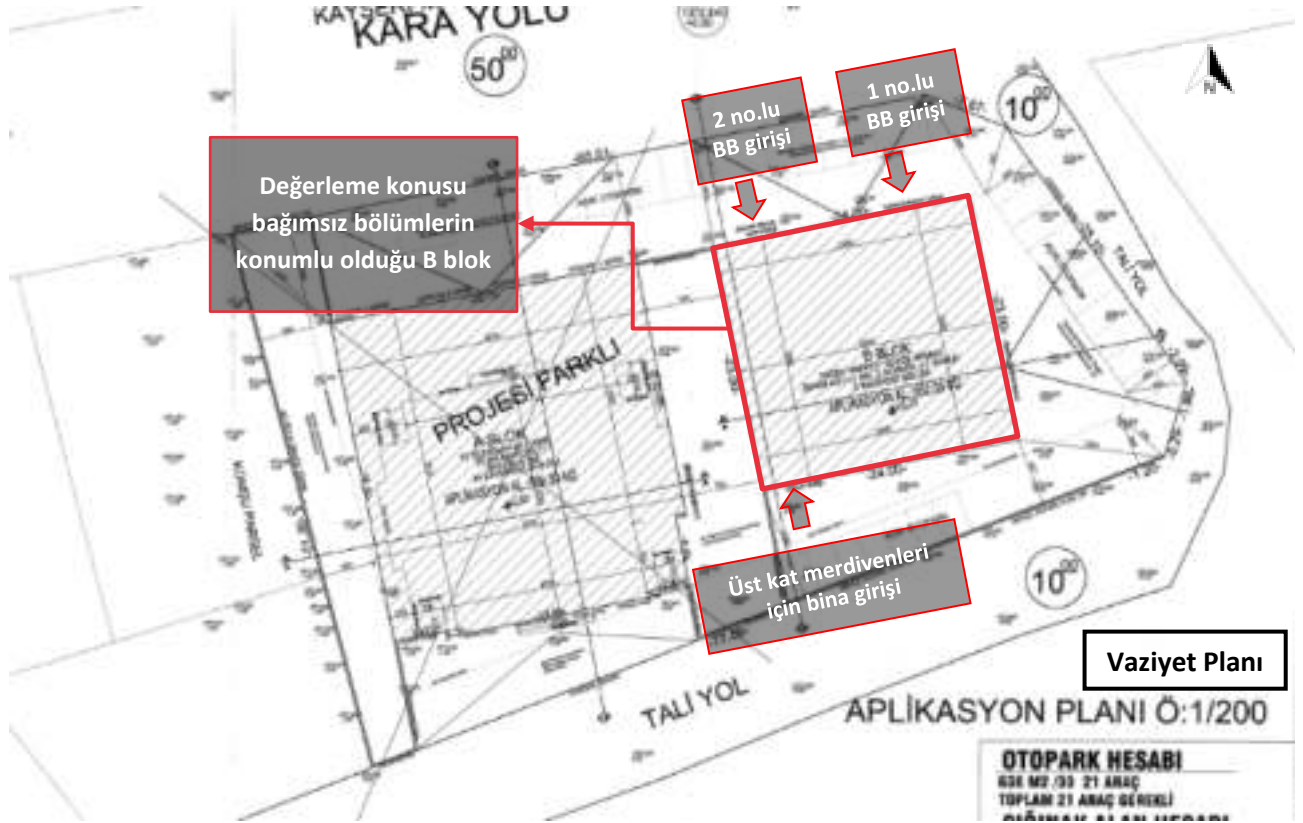
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **NDsmLtzc10Z** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Vaziyet Planı



Ek 7: Fotoğraflar





Ek 8: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Meltem MİNARECİ		
Doğum Yeri, Tarihi	Konak, 27.07.1995		
Mesleği	İnşaat Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Manisa Celal Bayar Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / İnşaat Mühendisliği / 2018		
İş Tecrübesi	03.2022- ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	09.2020-02.2022	Berk İnşaat San. Ve Tic. Ltd. Şti.	İnşaat Mühendisi
	03.2020-09.2020	Genser Mühendislik Mimarlık İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti.	İnşaat Mühendisi
	08.2018-04.2019	Polgün Su Kayd. Oyun Park Ltd. Şti.	İnşaat Mühendisi
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Adı ve Soyadı	Mustafa Alperen Yörük		
Doğum Yeri, Tarihi	Çorlu, 16.03.1991		
Mesleği	Harita Mühendisi, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Karadeniz Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2013		
İş Tecrübesi	01.2023-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	01.2021-12.2022	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	09.2017-12.2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	01.2016-02.2017	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	06.2014-12.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	09.2013-05.2014	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Gayrimenkul Değerleme Lisansı, No:404913		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans YTÜ, Elektrik-Elektronik Fakültesi, Elektrik Mühendisliği, (2004) Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi, MBA, (2005-2007)		
İş Tecrübesi	2015-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014-2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans 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 9: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 10.09.2015

No : 404913

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

Mustafa Alperen YÖRÜK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri/VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlgilin Esaslar Hakkında Tebliğ"i 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: 08.10.2019

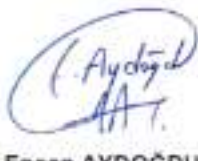
Belge No: 2019-01.1815

Sayın Mustafa Alperen YÖRÜK

(T.C. Kimlik No: 37252940822 - Lisans No: 404913)

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

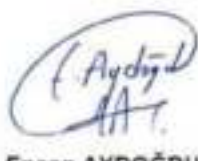
Belge No: 2019-01.2584

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