



Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

15 Adet Tarla ve Üzerindeki Yapılar

Gemerek / Sivas

2023REV320 / 06.07.2023

DOGUSCAN
IGDIR



Bu belge kimlik numaralı
DOGUSCAN IGDİR
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 06/07/2023
08:40

OZAN
KOLCUOGLU



Bu belge kimlik numaralı
OZAN KOLCUOGLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 06/07/2023
08:19

Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Osman Kavuncu Cad. 7. km. Kocasinan/Kayseri

Sayın Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.,

Talebiniz doğrultusunda Gemerek'te konumlu olan **"15 Adet Tarla ve Üzerindeki Yapılar"**ın toplam pazar değerine yönelik **2023REV320** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 331.816,34 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde yasal durumda 11.352 m² ve mevcut durumda 21.306 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)	92.115.000.-TL	Doksanikimilyonyüzonbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	108.695.700.- TL	Yüzsekizmilyonaltıyüzdoksanbeşbinyediyüz.-TL

**Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmaza bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazın mevcut durum değeri 115.980.000.- 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 değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Ali Baver GÜLER

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	23
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	27
SWOT Analizi.....	34
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	36
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	50
Ekler	53

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	Konu rapor bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadı ile hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda değer tarihi 30.04.2023 olarak hazırlanmıştır. Ayrıca parsel üzerinde yer alan yasal olmayan yapılar için mevcut durum değeri bilgi amaçlı paylaşılmıştır.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Alperen Mahallesi, Aşağı Boğaz Mevkii, 107 ada 50 no.lu parsel, Bahçeli Mahallesi, Sığıryolu Mevkii, 172 ada 108 no.lu parsel, Çepni/Uğurmumcu Mahallesi, Koru Mevkii, 308 ada 11 no.lu parsel, Fevziçakmak Mahallesi, Köyünü Mevkii, 245 ada 1 no.lu parsel, Hamzalar Arkası Mevkii, 246 ada 2, 3 ve 4 no.lu parsel, Çipil Yazısı Mevkii, 513 ada 2 no.lu parsel ile 515 ada 32 no.lu parsel, Kovalık Mevkii, 538 ada 3 no.lu parsel, Hacıyusuf Mahallesi, Acı Dere Mevkii, 105 ada 120 ve 123 no.lu parsel, Tekmen Mahallesi Bezirganbaşı Mevkii, 107 ada 2 no.lu parsel, Yeniçubuk/Yenihayat Mahallesi, Gemerek İst. Mevkii, 272 ada 10 no.lu parsel ile Karagöl Mahallesi, Sabunçeşme Mevkii, 159 ada 2 no.lu parsel Gemerek/Sivas
TAPU KAYDI	Sivas ili, Gemerek ilçesi, Alperen Mahallesi, Aşağı Boğaz Mevkii, 107 ada 50 no.lu parsel, Bahçeli Mahallesi, Sığıryolu Mevkii, 172 ada 108 no.lu parsel, Çepni/Uğurmumcu Mahallesi, Koru Mevkii, 308 ada 11 no.lu parsel, Fevziçakmak Mahallesi, Köyünü Mevkii, 245 ada 1 no.lu parsel, Hamzalar Arkası Mevkii, 246 ada 2, 3 ve 4 no.lu parsel, Çipil Yazısı Mevkii, 513 ada 2 no.lu parsel ile 515 ada 32 no.lu parsel, Kovalık Mevkii, 538 ada 3 no.lu parsel, Hacıyusuf Mahallesi, Acı Dere Mevkii, 105 ada 120 ve 123 no.lu parsel, Tekmen Mahallesi Bezirganbaşı Mevkii, 107 ada 2 no.lu parsel, Yeniçubuk/Yenihayat Mahallesi, Gemerek İst. Mevkii, 272 ada 10 no.lu parsel ile Karagöl Mahallesi, Sabunçeşme Mevkii, 159 ada 2 no.lu parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	331.816,34 m ² (Toplam Yüz Ölçümü)
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmazların imar durumuna ilişkin detay bilgiler, raporun "3.3 Gayrimenkulün İmar Durumu" bölümünde detaylı olarak aktarılmıştır.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Pancar Alım Merkezi, Tır ve Kamyon Garajı, B.H.A. Dezenfeksiyon Sevk ve Kontrol Merkezi Alanı, Yol, Yeşil Alan, Resmi Kurum, Hayvancılık, Akaryakıt Servis İstasyonu, Tarım Alanı

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
MEVCUT FONKSİYONLAR	172 ada 108 no.lu parsel: Akaryakıt Servis İstasyonu	
	538 ada 3 no.lu parsel: Tarımsal Amaçlı Yapılar, Depo, Ofis	
	272 ada 10 no.lu parsel: Ofis, Lojman, Depo	
İNŞAAT ALANI	172 ada 108 no.lu parsel toplam inşaat alanı	1.625 m ² (Yasal ve Mevcut Durum)
	538 ada 3 no.lu parsel toplam inşaat alanı	9.727 m ² (Yasal Durum)
	538 ada 3 no.lu parsel toplam inşaat alanı	17.621 m ² (Mevcut Durum)
	272 ada 10 no.lu parsel toplam inşaat alanı	1.490 m ² (Mevcut Durum)
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı	
RAPOR TARİHİ	06.07.2023	
DEĞER TARİHİ	30.04.2023	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	92.115.000.-TL	
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	108.695.700.-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, 2023REV320 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Sivas ili, Gemerek ilçesi, Alperen Mahallesi, Aşağı Boğaz Mevkii, 107 ada 50 no.lu parsel, Bahçeli Mahallesi, Sığıryolu Mevkii, 172 ada 108 no.lu parsel, Çepni/Uğurmumcu Mahallesi, Koru Mevkii, 308 ada 11 no.lu parsel, Fevziçakmak Mahallesi, Köyünü Mevkii, 245 ada 1 no.lu parsel, Hamzalar Arkası Mevkii, 246 ada 2, 3 ve 4 no.lu parsel, Çipil Yazısı Mevkii, 513 ada 2 no.lu parsel ile 515 ada 32 no.lu parsel, Kovalık Mevkii, 538 ada 3 no.lu parsel, Hacıyusuf Mahallesi, Acı Dere Mevkii, 105 ada 120 ve 123 no.lu parsel, Tekmen Mahallesi Bezirganbaşı Mevkii, 107 ada 2 no.lu parsel, Yeniçubuk/Yenihayat Mahallesi, Gemerek İst. Mevkii, 272 ada 10 no.lu parsel ile Karagöl Mahallesi, Sabunçeşme Mevkii, 159 ada 2 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2023 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadı ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Değerleme Tarihi

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

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

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

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1236 no.lu ve 22.05.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Sivas ili, Gemerek ilçesi, Alperen Mahallesi, Aşağı Boğaz Mevkii, 107 ada 50 no.lu parsel, Bahçeli Mahallesi, Sığıryolu Mevkii, 172 ada 108 no.lu parsel, Çepni/Uğurmumcu Mahallesi, Koru Mevkii, 308 ada 11 no.lu parsel, Fevziçakmak Mahallesi, Köyünü Mevkii, 245 ada 1 no.lu parsel, Hamzalar Arkası Mevkii, 246 ada 2, 3 ve 4 no.lu parsel, Çipil Yazısı Mevkii, 513 ada 2 no.lu parsel ile 515 ada 32 no.lu parsel, Kovalık Mevkii, 538 ada 3 no.lu parsel, Hacıyusuf Mahallesi, Acı Dere Mevkii, 105 ada 120 ve 123 no.lu parsel, Tekmen Mahallesi Bezirganbaşı Mevkii, 107 ada 2 no.lu parsel, Yeniçubuk/Yenihayat Mahallesi, Gemerek İst. Mevkii, 272 ada 10 no.lu parsel

ile Karagöl Mahallesi, Sabunçeşme Mevkii, 159 ada 2 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 değer tarihi 30.04.2023 olacaktır. Ayrıca parsel üzerinde yer alan yasal olmayan yapılar için mevcut durum değeri bilgi amaçlı paylaşılmıştır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	27.05.2022	2022REV252	Doğuşcan İĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	47.100.000

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

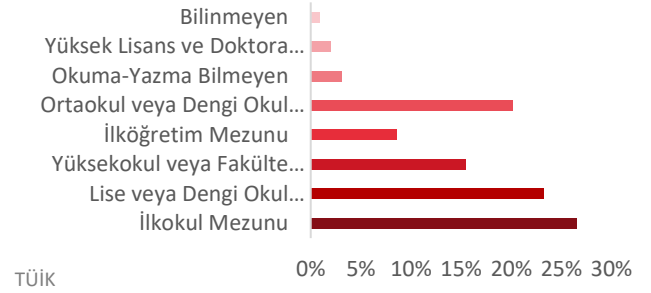
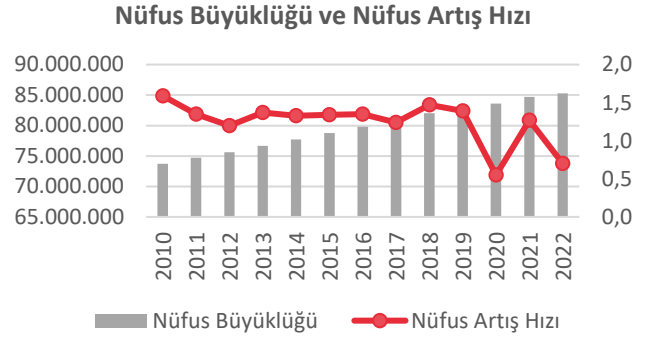
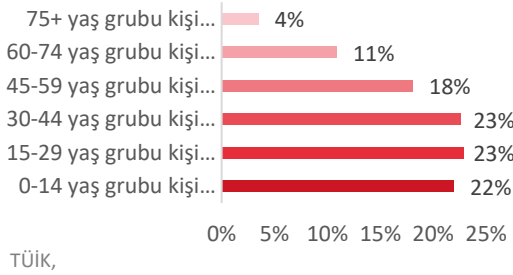
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

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

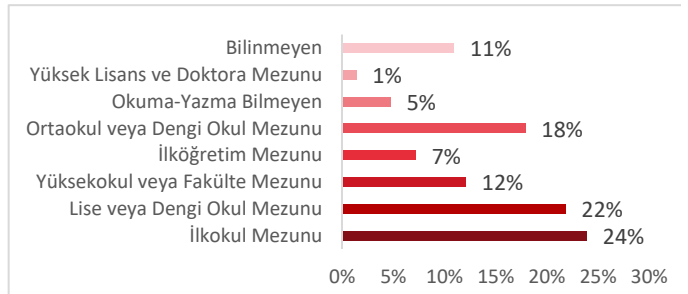
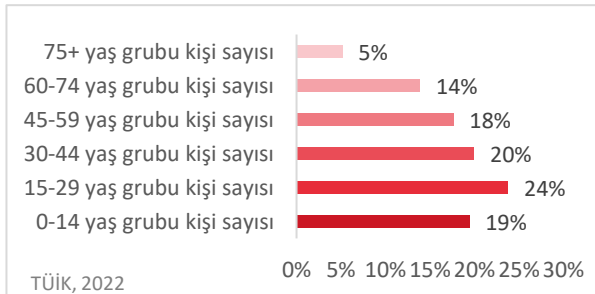
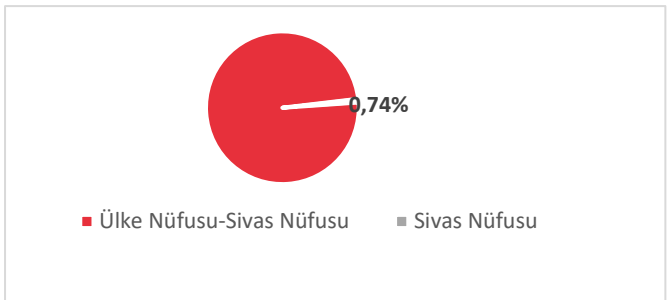
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Sivas

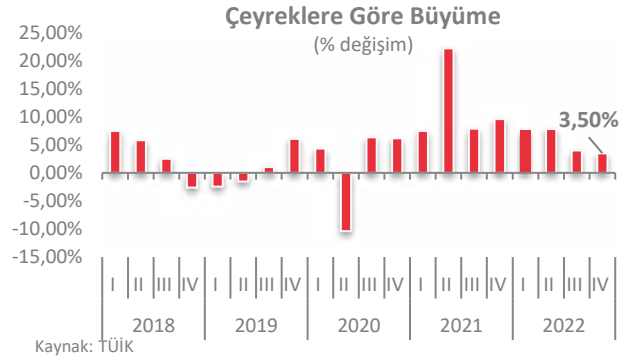
2022 yılında, Türkiye nüfusunun %0,74’ünün ikamet ettiği Sivas, 634.924 nüfusa sahiptir. Sivas nüfusu, 2022 yılında yaklaşık yüzde 0,19 oranında düşüş göstermiştir.

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

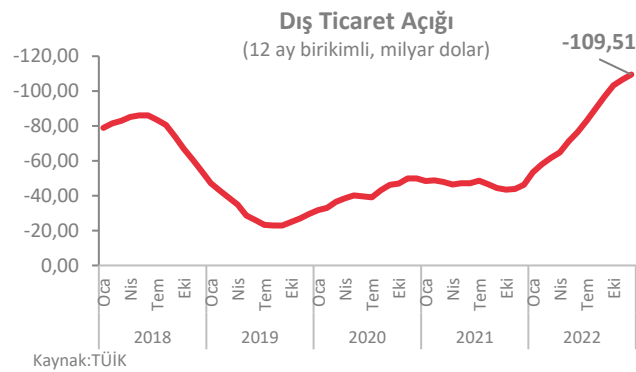
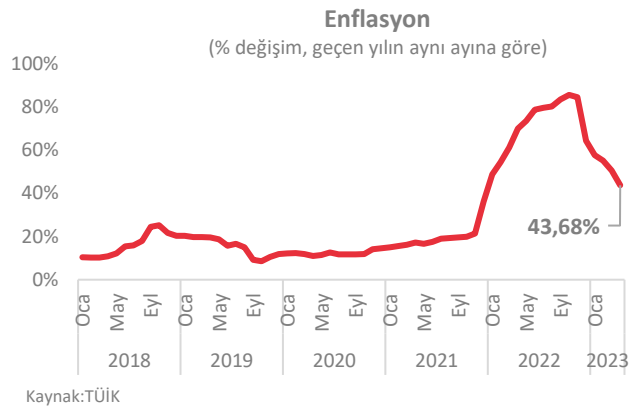


2.2 Ekonomik Veriler¹

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.



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



Mart ayında ihracat ve ithalat öncü verilerle uyumlu biçimde artış göstermiştir. İhracat yıllık bazda %4,4 artışla 23,6 milyar dolar olurken ithalat %3,4 artarak 31,9 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Söz konusu dönemde ihracatta %4,7, ithalatta %3,7 artış kaydedilmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı Mart'ta yükselse de dış ticaret açığında genişleme devam etmiştir. Mart ayında %73,2 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2023'ün aynı ayında %73,9'a yükselmiştir. Dış ticaret açığı 8,2 milyar dolardan 8,3 milyar dolara sınırlı genişlemiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Sivas		
İlçesi	Gemerek		
Mahallesi	Alperen	Bahçeli	Yeniçubuk/Yenihayat
Köyü	-	-	-
Sokağı	-	-	-
Mevki	Aşağı Boğaz	Sığıryolu	Gemerek İst.
Ada No	107	172	272
Parsel No	50	108	10
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla	Bir Katlı Betonarme Akaryakıt İstasyonu Deposu ve Arsası	Kargir Hizmet Binası ve Lojman ve Depo
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	38.479,51 m ²	10.857,70 m ²	3.438,84 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/ Tam	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/ Tam	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/ Tam

İli	Sivas			
İlçesi	Gemerek			
Mahallesi	Fevziçakmak	Fevziçakmak	Fevziçakmak	Fevziçakmak
Köyü	-	-	-	-
Sokağı	-	-	-	-
Mevki	Köyünü	Hamzalar Arkası	Hamzalar Arkası	Hamzalar Arkası
Ada No	245	246	246	246
Parsel No	1	2	3	4
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Kantar ve Binası ve Arsası	Yol	Yol	Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	26.169,51 m ²	179,15 m ²	1.694,60 m ²	6.307,41 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/ Tam	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/ Tam	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/ Tam	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/ Tam

İli	Sivas			
İlçesi	Gemerek			
Mahallesi	-	-	-	-
Köyü	Hacıyusuf	Hacıyusuf	Tekmen	Karagöl
Sokağı	-	-	-	-
Mevki	Acı Dere	Acı Dere	Bezirganbaşı	Sabunçeşme
Ada No	105	105	107	159
Parsel No	120	123	2	2
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla	Tarla	Tarla	Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz	20.762,93 m ²	4.493,91 m ²	16.327,48 m ²	14.070,85 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/ Tam	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/ Tam	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/ Tam	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/ Tam

İli	Sivas			
İlçesi	Gemerek			
Mahallesi	Fevziçakmak	Fevziçakmak	Fevziçakmak	Çepni/ Uğurmumcu
Köyü	-	-	-	-
Sokağı	-	-	-	-
Mevki	Çipil Yazısı	Çipil Yazısı	Kovalık	Koru
Ada No	513	515	538	308
Parsel No	2	32	3	11
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla	Tarla	Tarla	Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	54.120,27 m ²	46.267,98 m ²	68.646,32 m ²	19.999,88m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/1543310/68 64632 Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/1089124/6 864632 Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/4232198/6 864632 Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/ Tam			

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 18.05.2023 tarih, saat 10:10-10:58 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

245 ada 1 no.lu parsel, 246 ada 2 ve 3 no.lu parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- Karayolları Genel Müdürlüğü lehine 2942 sayılı kamulaştırma kanununun 7. Maddesine göre belirtme bulunmaktadır. * (23.01.2013 tarih ve 106 yevmiye no)

513 ada 2 no.lu parsel, 515 ada 32 no.lu parsel, 538 ada 3 no.lu parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- 3083 sayılı yasanın 6. Maddesi gereğince kısıtlıdır. * (28.01.2022 tarih ve 464 yevmiye no)

538 ada 3 no.lu parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- 3402 sayılı kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir. **(06.02.2020 tarih ve 482 yevmiye no)

105 ada 120, 123 no.lu parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü lehine 3083 sayılı yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır.*** (06.05.2019 tarih ve 1245 yevmiye no)

159 ada 2 no.lu parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- Tarım Reformu Genel Müdürlüğü lehine 3083 sayılı yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır.*** (25.12.2017 tarih ve 3538 yevmiye no)
- Karayolları Genel Müdürlüğü lehine 2942 sayılı kamulaştırma kanununun 7. Maddesi gereğince kamulaştırma şerhi bulunmaktadır.**** (06.06.1995 tarih ve 150 yevmiye no)

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 107 ada 50 no.lu parsel, 172 ada 108 no.lu parsel, 246 ada 4 no.lu parsel, 308 ada 11 no.lu parsel, 107 ada 2 no.lu parsel ve 272 ada 10 no.lu parsel üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

() Toplulaştırma sonunda dağıtılan veya sahibine bırakılan tarım arazisi malikleri adına, geriye kalan arazi ise Hazine adına uygulayıcı kuruluşun talebi ile tapuya tescil edilir. Malikleri adına tescil edilen arazi bu Kanun hükümleri dışında o bölge için tespit edilen dağıtım normundan daha küçük parçalara rızaen veya hükmen taksim edilemez ve ifraz işlemlerine konu olamaz. Bu husus tapu siciline şerh edilir.*

*(**) Kadastro veya tapulama haritalarının sayısallaştırılmasında uyulması gereken usul ve esasları belirlemektir.*

*(***) 3083 sayılı Kanunun 13. maddesi 3083 sayılı Kanunun uygulama alanında kalan yerlerle ilgili tapuya tescil işlemleri sonuçlanıncaya kadar özel kişilerle özel hukuk tüzel kişilerine ait arazinin mülkiyet ve zilyetliğinin devir ve temlik edilemeyeceğini düzenlemiş kısıtlama süresini de beş yıl olarak belirlenmiştir.*

*(****) Mülkiyetin devrini kısıtlayan bir belirtme değildir. Belirtmenin amacı, taşınmazı satın almak isteyen kişilerin kamulaştırmadan haberdar olmasını sağlamaktır.*

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullerden 245 ada 1 no.lu parsel, 246 ada 2 ve 3 no.lu parsellere ilişkin takyidat kayıtlarında kamulaştırma şerhi bulunmakta olup söz konusu parsellerin devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullerden 513 ada 2 no.lu parsel, 515 ada 32 no.lu parsel, 538 ada 3 no.lu parsellere ilişkin takyidat kayıtlarında kamulaştırma şerhi bulunmakta olup söz konusu parsellerin devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullerden 105 ada 120 ve 123 no.lu parsel ile 159 ada 2 no.lu parsellere ilişkin takyidat kayıtlarında parsellerin devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullerden 245 ada 1 no.lu parsel, 246 ada 2 ve 3 no.lu parsel ile ilişkin takyidat kayıtlarında kamulaştırma şerhi bulunmakta olup söz konusu parsellerin devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullerden 513 ada 2 no.lu parsel, 515 ada 32 no.lu parsel, 538 ada 3 no.lu parsellere ilişkin takyidat kayıtlarında kamulaştırma şerhi bulunmakta olup söz konusu parsellerin devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullerden 105 ada 120 ve 123 no.lu parsel ile 159 ada 2 no.lu parsellere ilişkin takyidat kayıtlarında parsellerin devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmaktadır.

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

Sivas ili, Gemerek Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre değerleme konusu taşınmazlardan olan 107 ada 50 no.lu parsel, 172 ada 108 no.lu parsellere ilişkin 11.08.2021 tarih ve 3726 yevmiye no ile 3402 S.Y. Kadastro Kanunu'nun Ek 1. Maddesi Gereğince Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri ile Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi üzerine, 245 ada 1 no.lu parsel, 246 ada 2, 3, 4 no.lu parsellere ilişkin 12.07.2021 tarih ve 3270 yevmiye no ile 3402 S.Y. Kadastro Kanunu'nun Ek 1. Maddesi Gereğince Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri ile Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi üzerine ve 513 ada 2 no.lu parsel, 515 ada 32 no.lu parsellere ilişkin 28.01.2022 tarih ve 464 yevmiye no ile 3083 s.y. göre toplulaştırma işlemi ile Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi üzerine tescil olmuştur.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, tarımsal amaçlı boş parseller bulunmaktadır.

Gemerek Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 25.05.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

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

Plan Onay Tarihi: 15.09.2015

107 ada 50 no.lu parsel:

Lejandi: Hayvancılık Alanı (Yaklaşık 18.000,51 m²), Tır ve Kamyon Garajı, B.H.A. Dezenfeksiyon Sevk ve Kontrol Merkezi Alanı (7.300 m²), Yol alanı (Yaklaşık 8.129 m²) ve Park Alanı (Yaklaşık 5.050 m²),

Hayvancılık Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 0,60
- Y_{ençok}: Serbest

172 ada 108 no.lu parsel:

Lejandi: Akaryakıt Servis İstasyonu Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 1,00
- Y_{ençok}: 12,50 m

245 ada 1 no.lu ve 246 ada 4 no.lu parsel:

Lejandi: Resmi Kurum Alanı (Pancar Alım Merkezi)

- Çekme mesafeleri: doğudaki ana yoldan: 25m, batıdan 15 m, kuzeyden 10 ve 15 m

246 ada 2 no.lu parsel:

Lejandi: Yol Alanı

246 ada 3 no.lu parsel:

Lejandi: Yol ve Yeşil Alanı

272 ada 10 no.lu parsel:

Lejandı: Resmi Kurum Alanı (Şeker Fabrikası)

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 0,60
- Y_{ençok}: Serbest
- Çekme mesafeleri: doğu, batı ve güneyden: 5'er m, kuzeyden 10 m

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

Plan Onay Tarihi: 12.04.2022

105 ada 120 ve 123 no.lu parsel, 107 ada 2 no.lu parsel, 159 ada 2 no.lu parsel ile 308 ada 11 no.lu parsel:

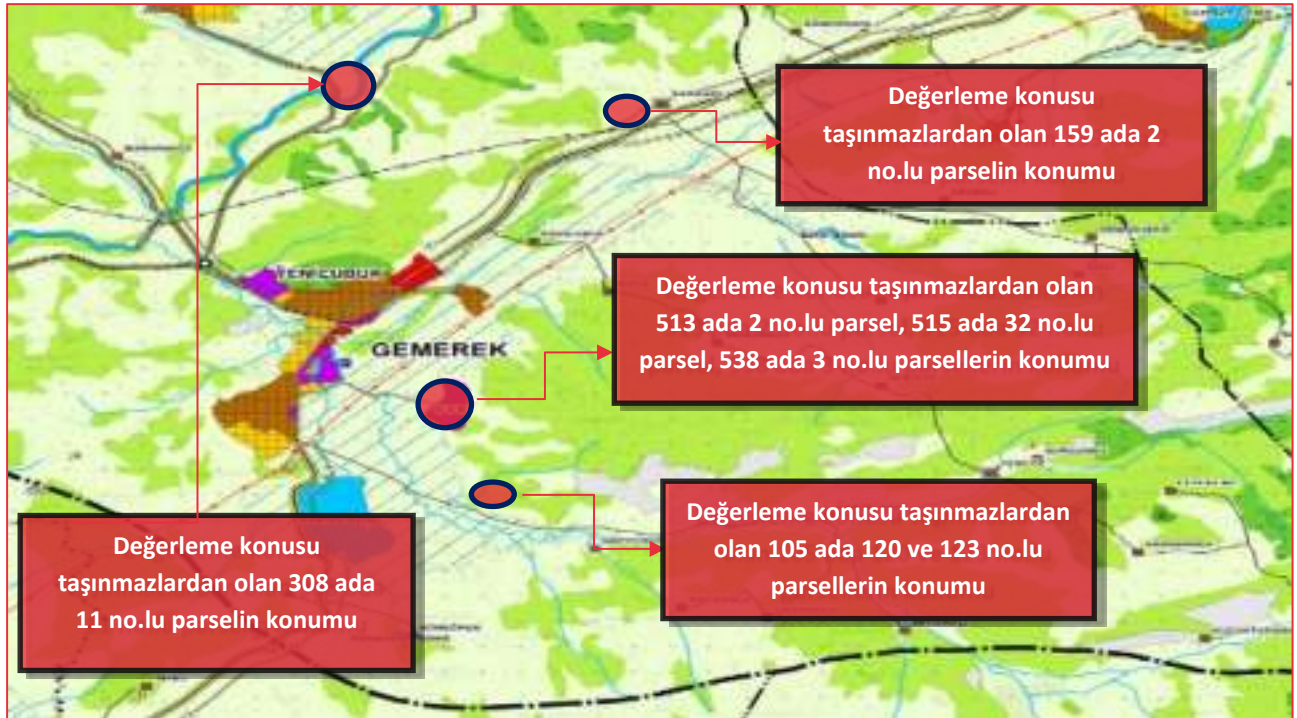
Lejandı: Tarım Arazisi

Yapılaşma şartları;

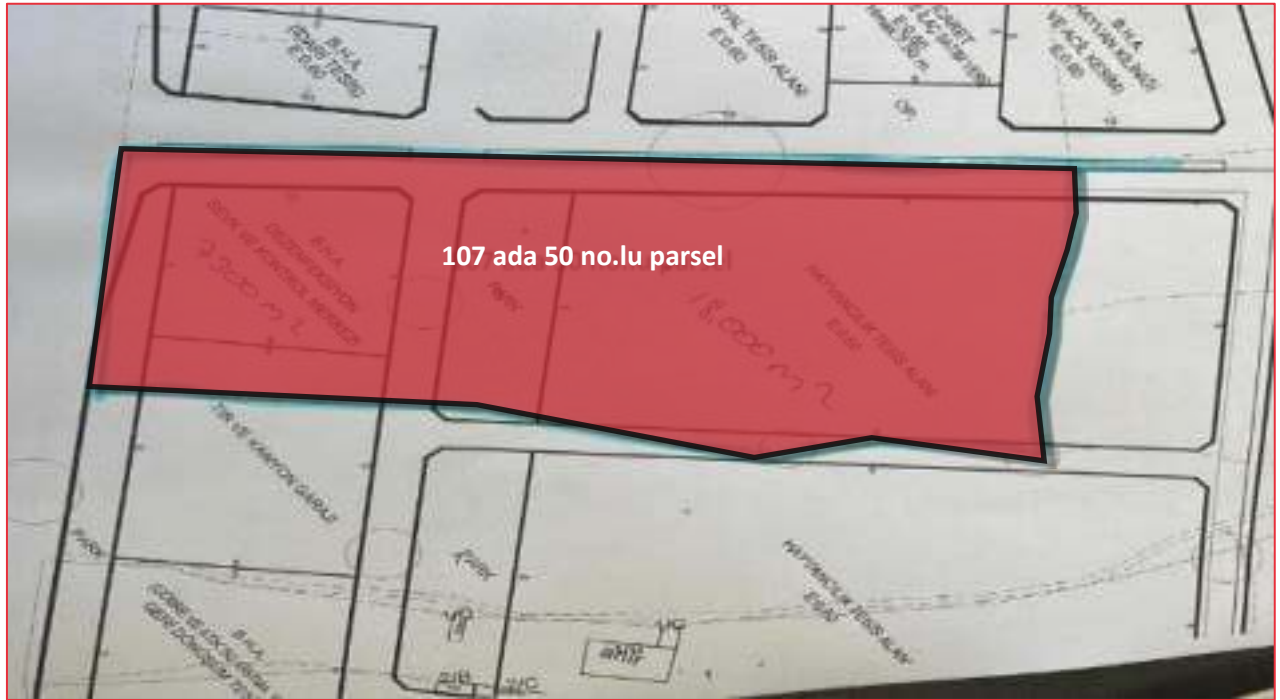
- Bu arazilerde; tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup inşaat alanı 75 m² 'yi geçemez. Tarımsal amaçlı yapılar için maksimum Emsal = 0,20'dir.

513 ada 2 no.lu parsel, 515 ada 32 no.lu parsel, 538 ada 3 no.lu parsel:

Lejandı: OSB Alanı







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

Değerleme konusu parsellerden olan 105 ada 120 ve 123 no.lu parsel, 107 ada 2 no.lu parsel, 159 ada 2 no.lu parsel, 513 ada 2 no.lu parsel, 515 ada 32 no.lu parsel ile 538 ada 3 no.lu parsel 12.04.2022 tarihli 1/100.000 ölçekli "Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Plan Değişikliği"nde tarım arazisi lejandında kalmakta olup söz konusu diğer parsellerin lejandında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

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

172 ada 108 no.lu parsel:

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	30.05.2022	Bila	1.626	Yeni Yapı	Akaryakıt İstasyonu/Deposu: 1.626 m ²
Yapı Ruhsatı	01.06.2022	2022-9	1.625,24	Yeni Yapı	Akaryakıt İstasyonu / Deposu: 1.625,24 m ²
Yapı Kullanma İzni	23.02.2023	2023-6	1.625,24	Yeni Yapı	Akaryakıt İstasyonu / Deposu: 1.625,24 m ²

538 ada 3 no.lu parsel:

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	29.12.2017	bila	6.744,25	Yeni Yapı	1 adet tarım ve hayvancılık için: 6.744,25 m ²
Onaylı Mimari Proje	29.12.2017	bila	2.548,3	Yeni Yapı	1 adet depo için: 2.548,3 m ²
Onaylı Mimari Proje	29.12.2017	bila	433,45	Yeni Yapı	1 adet ofis ve işyeri için: 433,45 m ²
Yapı Ruhsatı*	13.03.2018	2018-3	2.548,3	Yeni Yapı	1 adet depo için: 2.548,3 m ²
Yapı Ruhsatı**	13.03.2018	2018-4	433,45	Yeni Yapı	1 adet ofis ve işyeri için: 433,45 m ²
Yapı Ruhsatı***	13.03.2018	2018-5	6.744,25	Yeni Yapı	1 adet tarım ve hayvancılık için: 6.744,25 m ²
Yapı Kullanma İzni	01.04.2019	2019-3	433,45	Yeni Yapı	1 adet ofis ve işyeri için: 433,45 m ²
Yapı Kullanma İzni	01.04.2019	2019-4	6.744,25	Yeni Yapı	1 adet tarım ve hayvancılık için: 6.744,25 m ²
Yapı Kullanma İzni	01.04.2019	2019-5	2.548,3	Yeni Yapı	1 adet depo için: 2.548,3 m ²

* Söz konusu belge idari bina için düzenlenmiştir.

** Söz konusu belge 454,30 m² alanlı iş makinası otoparkı ve depo, 2.030,60 m² alanlı kaba yem deposu ve 64 m² alanlı su deposu için alınmıştır.

*** Söz konusu belge 5.161,25 m² alanlı ahır ve 1.583 m² alanlı doğumhane için düzenlenmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlardan 172 ada 108 no.lu parsel üzerinde bulunan Akaryakıt İstasyonu/ Deposu, 09.02.21016 tarih ve 2040 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Çarşıbaşı Mah. Nalbantlarbaşı Cad. Ayvalı Dere Sitesi Ayvalı Dere Apartmanı Blok No:21 İç kapı No:1 Merkez/Sivas adresinde faaliyet gösteren Ubuntu Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 538 ada 3 no.lu parsel üzerinde bulunan yapılar, 09.02.21016 tarih ve 2040 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup herhangi bir yapı denetimi kaydına rastlanmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 172 ada 108 no.lu parsel, 538 ada 3 no.lu parsel ile 272 ada 10 no.lu parsel, 107 ada 50 no.lu parsel, 245 ada 1 no.lu parsel, 105 ada 120 no.lu parsel, 107 ada 2 no.lu parsel, 159 ada 2 no.lu parseller üzerinde yapılar bulunmakta olup söz konusu yapılar için riskli yapı tespiti yapılmamış olup alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan olan 308 ada 11 no.lu parsel, 246 ada 2, 3 ve 4 no.lu parseller, 513 ada 2 no.lu parsel, 515 ada 32 no.lu parsel ile 105 ada 123 no.lu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 172 ada 108 no.lu parsel “Akaryakıt İstasyonu ve Deposu” vasıflı olup söz konusu taşınmaz yapı ruhsat ve yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan 538 ada 3 no.lu parsel “Tarla” vasıflı olup söz konusu taşınmaz yapı ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan olan 107 ada 50 no.lu parsel, 308 ada 11 no.lu parsel, 245 ada 1 no.lu parsel, 246 ada 2, 3 ve 4 no.lu parsel, 513 ada 2 no.lu parsel, 515 ada 32 no.lu parsel, 105 ada 120 ve 123 no.lu parsel, 107 ada 2 no.lu parsel ile 159 ada 2 no.lu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından söz konusu parseller için alınmış herhangi bir izin ve belge bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

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

3.10 Gayrimenkule 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 çalışması bir projenin değerlendirilmesi için yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Alperen Mahallesi, Aşağı Boğaz Mevkii, 107 ada 50 no.lu parsel, Bahçeli Mahallesi, Sığıryolu Mevkii, 172 ada 108 no.lu parsel, Çepni/Uğurmumcu Mahallesi, Koru Mevkii, 308 ada 11 no.lu parsel, Fevziçakmak Mahallesi, Köyünü Mevkii, 245 ada 1 no.lu parsel, Hamzalar Arkası Mevkii, 246 ada 2, 3 ve 4 no.lu parsel, Çipil Yazısı Mevkii, 513 ada 2 no.lu parsel ile 515 ada 32 no.lu parsel, Kovalık Mevkii, 538 ada 3 no.lu parsel, Hacıyusuf Mahallesi, Acı Dere Mevkii, 105 ada 120 ve 123 no.lu parsel, Tekmen Mahallesi Bezirganbaşı Mevkii, 107 ada 2 no.lu parsel, Yeniçubuk/Yenihayat Mahallesi, Gemerek İst. Mevkii, 272 ada 10 no.lu parsel ile Karagöl Mahallesi, Sabunçeşme Mevkii, 159 ada 2 no.lu parsel Gemerek/Sivas

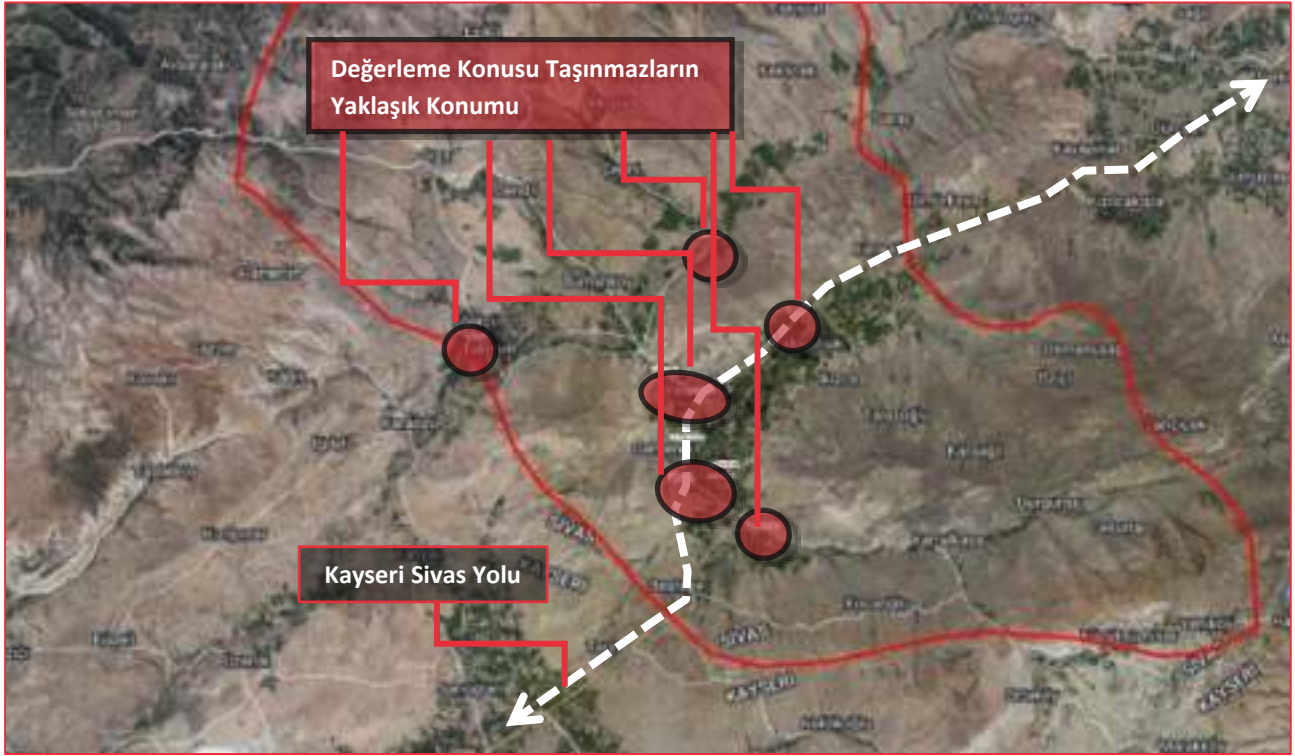
Değerleme konusu taşınmazlar İç Anadolu'nun doğusunda yer alan Sivas'ta konumlanmaktadır. Sivas; kuzeyde Giresun, Ordu ve Tokat, doğuda Erzincan, güneyde Malatya, Kahramanmaraş, Kayseri ve batıda Yozgat illeriyle komşudur. Şehir, Orta Anadolu, Doğu Anadolu ve Karadeniz ile Güneydoğu Anadolu bölgesi arasındaki geçiş yolu üzerinde yer almaktadır. Sivas nüfusu 2021 ADKS endeksine göre 636.121 kişidir.

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

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



Değerleme konusu taşınmazlar Sivas ilinin Gemerek İlçesi'nde bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu mahalleler Sivas Merkez'e yaklaşık olarak 120 km mesafede bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
245 ada 1 no.lu parcel için;	
Kayseri Sivas Yolu	1 m
Gemerek Merkez	2 km
Sivas Merkez	115 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

Sivas İli, Gemerek İlçesi, Alperen Mahallesi, Aşağı Boğaz Mevkii, 107 ada 50 no.lu parsel, Bahçeli Mahallesi, Sığıryolu Mevkii, 172 ada 108 no.lu parsel, Çepni/Uğurmumcu Mahallesi, Koru Mevkii, 308 ada 11 no.lu parsel, Fevziçakmak Mahallesi, Köyünü Mevkii, 245 ada 1 no.lu parsel, Hamzalar Arkası Mevkii, 246 ada 2, 3 ve 4 no.lu parsel, Çipil Yazısı Mevkii, 513 ada 2 no.lu parsel ile 515 ada 32 no.lu parsel, Kovalık Mevkii, 538 ada 3 no.lu parsel, Hacıyusuf Mahallesi, Acı Dere Mevkii, 105 ada 120 ve 123 no.lu parsel, Tekmen Mahallesi Bezirganbaşı Mevkii, 107 ada 2 no.lu parsel, Yeniçubuk/Yenihayat Mahallesi, Gemerek İst. Mevkii, 272 ada 10 no.lu parsel ile Karagöl Mahallesi, Sabunçeşme Mevkii, 159 ada 2 no.lu parsellerdir.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 107 ada 50 no.lu parsel 38.479,51 m² yüz ölçümüne sahip olup “Tarla” niteliğindedir. Söz konusu taşınmaz güneybatısında bulunan Çayıralan Yeniçubuk Yolu’na yaklaşık 125 m cephelidir. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup herhangi bir yasal belgesi bulunmayan 100 m² alanlı kantar binası ve kantar bulunmaktadır. Söz konusu parsel geometrik olarak çokgen forma sahip olup çevresi herhangi bir sınırlayıcı unsur ile çevrili değildir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 172 ada 108 no.lu parsel 10.857,70 m² yüz ölçümüne sahip olup “Bir Katlı Betonarme Akaryakıt İstasyonu Deposu Ve Arsası” niteliğindedir. Söz konusu taşınmaz batısında bulunan Kayseri Sivas Yolu’na yaklaşık 125 m ve güneyinde bulunan sokağa yaklaşık 105 m cephelidir. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup üzeri çakıl taşları ile kaplanmış ve yol seviyesine getirilmiş olup arkasındaki parsel arasında kot farkı yaratılmıştır. Taşınmaz onaylı mimari projesine, ruhsat ile yapı kullanma izin belgesine göre zemin kattan oluşan 495 m² kapalı alanlı Dükkan ve Market binası, 464 m² kapalı alanlı Kanopi Alanı, 292 m² kapalı alanlı Tonoz Alanı, 374 m² kapalı alanlı Yeraltı Tank alanı hacimlerinden oluşmaktadır. Söz konusu parsel geometrik olarak çokgen forma sahip olup çevresi çitlerle çevrilidir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 172 ada 108 no.lu parsel üzerinde yer alan yapıların yasal-mevcut alanları ile binaların isimleri ve kat dağılımları bulunmaktadır.

Bina Adı	Kat Dağılımı	Alan (m ²)	Kullanım Durumu
Dükkan-Market Binası	Zemin Kat	495	-
Kanopi Alanı	Zemin Kat	464	-
Tonoz Alanı	Zemin Kat	292	-
Yeraltı Tank Alanı	Zemin Kat	374	-
Toplam		1.625	

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 308 ada 11 no.lu parsel 19.999,88 m² yüz ölçümüne sahip olup “Tarla” niteliğindedir. Söz konusu taşınmaz batısında bulunan Akdağmadeni Yeniçubukçu Yolu’na yaklaşık 150 m cephelidir. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup üzerinde doğal bitki örtüsü bulunmaktadır. Söz konusu parsel geometrik olarak çokgen forma sahip olup çevresi herhangi bir sınırlayıcı unsur ile çevrili değildir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 245 ada 1 no.lu parsel 26.169,51 m² yüz ölçümüne sahip olup “Kantar ve Binası ve Arsası” niteliğindedir. Söz konusu taşınmaz batısında bulunan Kayseri Caddesi’ne yaklaşık 50 m ve doğusunda bulunan Kayseri Sivas Yolu’na yaklaşık 170 m cephelidir. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup herhangi bir yasal belgesi bulunmayan 60 m² alanlı kantar binası ve kantar bulunmaktadır. Söz konusu parsel geometrik olarak çokgen forma sahip olup çevresi herhangi bir sınırlayıcı unsur ile çevrili değildir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 246 ada 2 no.lu parsel 179,15 m² yüz ölçümüne sahip olup “Yol” niteliğindedir. Söz konusu taşınmaz batısında bulunan Kayseri Caddesi’ne yaklaşık 110 m cephelidir. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup üzeri asfalt kaplıdır. Söz konusu parsel geometrik olarak üçgen forma sahip olup çevresi herhangi bir sınırlayıcı unsur ile çevrili değildir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 246 ada 3 no.lu parsel 1.694,60 m² yüz ölçümüne sahip olup “Yol” niteliğindedir. Söz konusu taşınmaz batısında bulunan Kayseri Caddesi’ne yaklaşık 65 m ve doğusunda bulunan Kayseri Sivas Yolu’na yaklaşık 90 m cephelidir. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup üzeri asfalt kaplıdır. Söz konusu parsel geometrik olarak yaklaşık üçgen forma sahip olup çevresi herhangi bir sınırlayıcı unsur ile çevrili değildir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 246 ada 4 no.lu parsel 6.307,41 m² yüz ölçümüne sahip olup “Tarla” niteliğindedir. Söz konusu taşınmaz batısında bulunan Kayseri Caddesi’ne yaklaşık 95 m cephelidir. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup üzeri parke taşı kaplıdır. Söz konusu parsel geometrik olarak yaklaşık üçgen forma sahip olup çevresi herhangi bir sınırlayıcı unsur ile çevrili değildir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 513 ada 2 no.lu parsel 54.120,27 m² yüz ölçümüne sahip olup “Tarla” niteliğindedir. Söz konusu taşınmazın kuzeydoğusunda bulunan kadastral yola yaklaşık 220 m cephelidir. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup üzerinde doğal bitki örtüsü bulunmaktadır. Söz konusu parsel geometrik olarak dörtgen forma sahip olup çevresi herhangi bir sınırlayıcı unsur ile çevrili değildir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 515 ada 32 no.lu parsel 46.267,98 m² yüz ölçümüne sahip olup “Tarla” niteliğindedir. Söz konusu taşınmazın herhangi bir kadastral yola cephesi bulunmamaktadır. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup üzerinde doğal bitki örtüsü bulunmaktadır. Söz konusu parsel geometrik olarak çokgen forma sahip olup çevresi herhangi bir sınırlayıcı unsur ile çevrili değildir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 538 ada 3 no.lu parsel 68.646,32 m² yüz ölçümüne sahip olup “Tarla” niteliğindedir. Söz konusu taşınmazın herhangi bir kadastral yola cephesi bulunmaktadır. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup onaylı mimari projesine, ruhsat ile yapı kullanma izin belgesine göre zemin ve 1. normal kattan oluşan 433 m² kapalı alanlı idari bina, 1.583 m² kapalı alanlı doğumhane, 5.161 m² kapalı alanlı ahır, 454 m² kapalı alanlı iş makinası ve depo, 2.031 m² alanlı kaba yem deposu ile 64 m² kapalı alanlı su deposu hacimlerinden oluşmaktadır. Ayrıca herhangi bir yasal evrağı bulunmayan toplam yaklaşık 7.895 m² alanlı tarım ve hayvancılıkla ilgili kullanılan yapılar bulunmaktadır. Söz konusu parselin belirli bir geometrik şekli bulunmamakta olup çevresi tel çit ile çevrilidir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 538 ada 3 no.lu parsel üzerinde yer alan yapıların yasal-mevcut alanları ile binaların isimleri ve kat dağılımları bulunmaktadır.

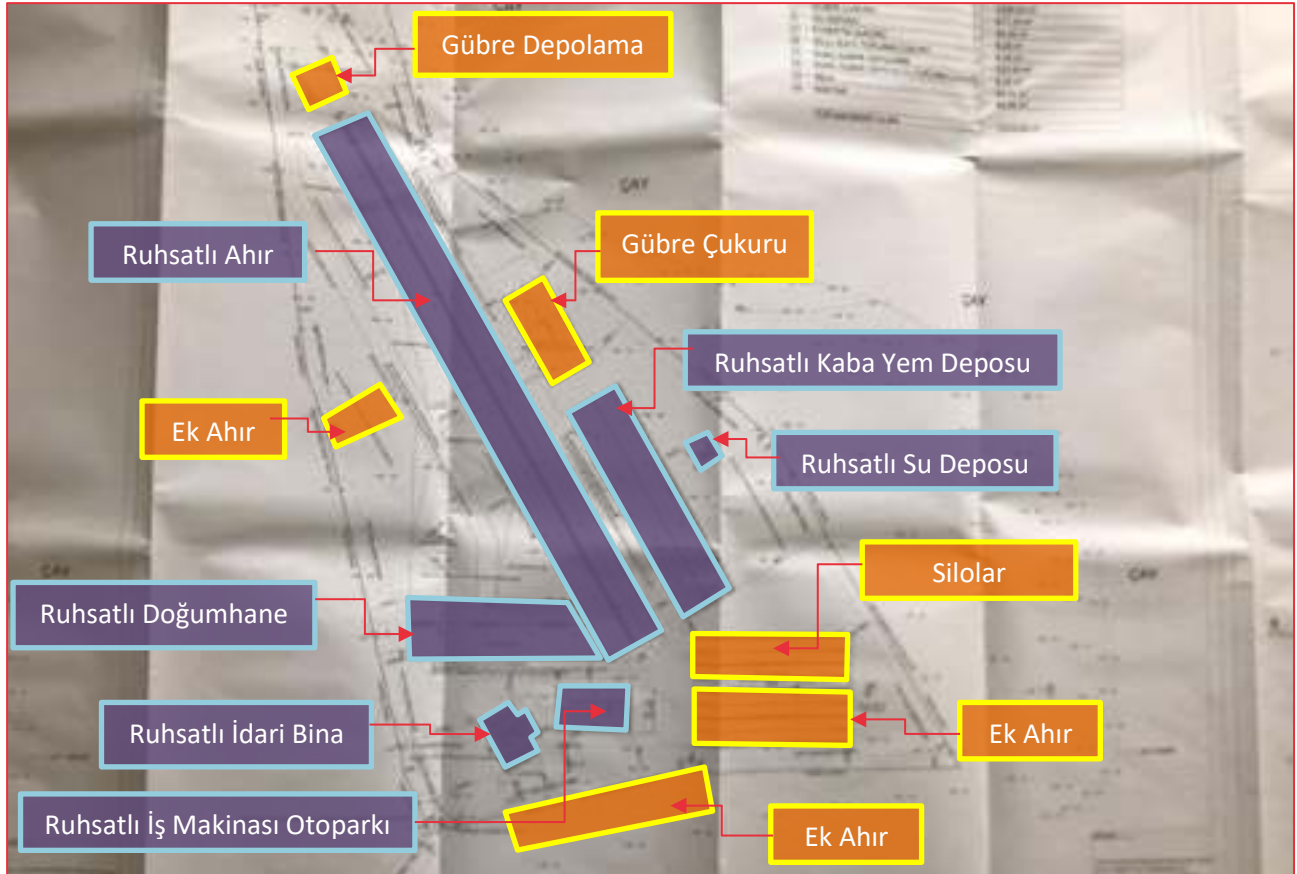
Yasal Durum

Bina Adı	Kat Dağılımı	Alan (m2)	Kullanım Durumu
İdari Bina	Zemin Kat	217	Mutfak, misafirhane, wc, güvenlik odası
	1. Normal Kat	217	Ofisler
Doğumhane	Zemin Kat	1583	-
Ahır	Zemin Kat	5161	-
İş Makinesi Otoparkı ve Depo	Zemin Kat	454	-
Kaba Yem Deposu	Zemin Kat	2031	-
Su Deposu	Zemin Kat	64	-
Toplam		9.727	

Mevcut Durum

Bina Adı	Kat Dağılımı	Alan (m2)	Kullanım Durumu
İdari Bina	Zemin Kat	217	Mutfak, misafirhane, wc, güvenlik odası
	1. Normal Kat	217	Ofisler
Doğumhane	Zemin Kat	1583	-
Ahır	Zemin Kat	5161	-
İş Makinası Otoparkı ve Depo	Zemin Kat	454	-
Kaba Yem Deposu	Zemin Kat	2031	-
Su Deposu	Zemin Kat	64	-
Silaj Çukuru	Zemin Kat	2430	-
Gübre Çukuru	Zemin Kat	677	-
Foseptik Çukuru	Zemin Kat	6,25	-
Silaj Suyu Toplama Çukuru	Zemin Kat	6,25	-
Kuru Gübre Depolama	Zemin Kat	220	-
Kuru Gübre Depo Suyu Toplama Çukuru	Zemin Kat	6,25	-
Silo	Zemin Kat	68	-
Kantar	Zemin Kat	90	-
Depo	Zemin Kat	2685	-
Ek Ahır	Zemin Kat	570	-
Ek Ahır	Zemin Kat	570	-
Depo ve Ek Ahır	Zemin Kat	565	-
Toplam		17.621	

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 538 ada 3 no.lu parselde ait vaziyet planı aşağıdaki gibidir.



Değerleme konusu taşınmazlardan olan 105 ada 120 no.lu parsel 20.762,93 m² yüz ölçümüne sahip olup “Tarla” niteliğindedir. Söz konusu taşınmaz güneyinde bulunan yola yaklaşık 170 m cephesi bulunmaktadır. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup herhangi bir yasal belgesi bulunmayan 100 m² alanlı kantar binası bulunmaktadır. Söz konusu parselin belirli bir geometrik şekli bulunmamakta olup çevresi herhangi bir sınırlayıcı unsur ile çevrili değildir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 105 ada 123 no.lu parsel 4.493,91 m² yüz ölçümüne sahip olup “Tarla” niteliğindedir. Söz konusu taşınmaz güneyinde bulunan yola yaklaşık 60 m cephesi bulunmaktadır. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup üzerinde doğal bitki örtüsü bulunmaktadır. Söz konusu parselin belirli bir geometrik şekli bulunmamakta olup çevresi herhangi bir sınırlayıcı unsur ile çevrili değildir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 107 ada 2 no.lu parsel 16.327,48 m² yüz ölçümüne sahip olup “Tarla” niteliğindedir. Söz konusu taşınmaz güneybatısında bulunan Gemerek Caddesi’ne yaklaşık 200 m cephesi bulunmaktadır. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup herhangi bir yasal belgesi bulunmayan 100 m² ve 80 m² alanlı 2 adet kantar binası ve kantar bulunmaktadır. Söz konusu parselin belirli bir geometrik şekli bulunmamakta olup çevresi herhangi bir sınırlayıcı unsur ile çevrili değildir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 272 ada 10 no.lu parsel 3.438,84 m² yüz ölçümüne sahip olup “Kargir Hizmet Binası ve Lojman ve Depo” niteliğindedir. Söz konusu taşınmaz kuzeyinde bulunan Çayıralan Yeniçubuk Yolu’na yaklaşık 70 m cephesi bulunmaktadır. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup herhangi bir yasal belgesi bulunmayan 6 m yüksekliğinde 580 m² kapalı alanlı depo, 4,5 m yüksekliğinde 106 m² kapalı alanlı depo, zemin ve 1. Normal kattan oluşan her katı 70’er m² olan toplam 140 m² kapalı alanlı lojman ve toplam 665 m² kapalı alanlı idari bina-lojmanın zemin katında ofisler, wc ve 1 adet daire ile 1. normal katında 2 adet daire bulunmaktadır. Söz konusu parsel geometrik olarak dikdörtgen şekle sahip olup çevresi istinat duvarı ile çevrilidir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Aşağıda mevcut alanları ile binaların isimleri ve kat dağılımları bulunmaktadır.

Bina Adı	Kat Dağılımı	Mevcut Alan (m ²)	Kullanım Durumu
İdari Bina-Lojman	Zemin Kat	332	Ofisler, wc ve 1 adet daire
	1. Normal Kat	332	2 adet daire
Depo	Zemin Kat	106	-
Depo	Zemin Kat	415	-
Depo	Zemin Kat	164	-
Lojman	Zemin Kat	70	-
	1. Normal Kat	70	-
Toplam		1.490	

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 159 ada 2 no.lu parsel 14.070,85 m² yüz ölçümüne sahip olup “Tarla” niteliğindedir. Söz konusu taşınmaz doğusunda bulunan Kayseri Sivas Yolu’na yaklaşık 145 m cephelidir. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup 130 m² alanlı kantar binası ve kantar bulunmaktadır. Söz konusu parsel geometrik olarak çokgen forma sahip olup çevresi herhangi bir sınırlayıcı unsur ile çevrili değildir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

172 ada 108 no.lu parsel:

İnşaat Tarzı	Kompozit (Karma)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zemin (Dükkan ve Market Binası)
	Zemin Kat (Kanopi Alano)
	Zemin Kat (Tonoz Alanı)

	Bodrum Kat (Yeraltı Tank Alanları)
Bina Toplam İnşaat Alanı	1.625 m ² (Yasal-Mevcut Alan)
Yaşı	1
Dış Cephe	Dış cephe boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık Otopark
Diğer	Güvenlik

538 ada 3 no.lu parsel:

İnşaat Tarzı	Kompozit (Karma)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zemin+ 1 normal kat (İdari Bina) Zemin Kat (Doğumhane) Zemin Kat (Ahır) Zemin Kat (İş Makinesi Otoparkı ve Depo) Zemin Kat (Kaba Yem Deposu)) Zemin Kat (Su Deposu)
Bina Toplam İnşaat Alanı	9.727 m ² (Yasal Alan) 17.621 m ² (Mevcut Alan)
Yaşı	8
Dış Cephe	Dış cephe boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık Otopark
Diğer	Güvenlik

272 ada 10 no.lu parsel:

İnşaat Tarzı	Kompozit (Karma)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zemin+ 1 normal kat (İdari Bina) Zemin+ 1 normal kat (Lojman) Zemin Kat (3 adet depo)
Bina Toplam İnşaat Alanı	1.490 m ² (Mevcut Alan)
Yaşı	40
Dış Cephe	Dış cephe boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut değil
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık Otopark
Diğer	Güvenlik

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

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

172 ada 108 no.lu parsel:

Kullanım Amacı	Akaryakıt İstasyonu ve Depolar (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	1.625 m ² (Yasal-Mevcut Alan)
Zemin	Ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans (Dükkan ve Market Binası) Beton zemin (Kanopi ve Tonoz Alanları)
Duvar	Boya
Tavan	Asma tavan (Dükkan ve Market Binası)
Aydınlatma	Spot aydınlatma

538 ada 3 no.lu parsel:

Kullanım Amacı	Ofis ve tarımsal amaçlı yapılar (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	9.727 m ² (Yasal Alan) 17.621 m ² (Mevcut Alan)
Zemin	Ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans (İdari bina) Beton zemin (Ahır, Depolar)
Duvar	Boya
Tavan	Asma tavan (İdari Bina)
Aydınlatma	Spot aydınlatma

272 ada 10 no.lu parsel:

Kullanım Amacı	Ofis, lojman, depo (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	1.490 m ² (Mevcut Alan)
Zemin	Kısmen laminat parke, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans (İdari bina-lojman) Beton zemin (Depolar)
Duvar	Boya
Tavan	Asma tavan (İdari Bina)
Aydınlatma	Spot aydınlatma

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde değerleme konusu taşınmazlardan olan 172 ada 108 no.lu parsel üzerinde yer alan yapıların onaylı mimari projesi ile uyumlu olduğu görülmüş olup, 538 ada 3 no.lu parsel üzerinde yer alan yapıların onaylı mimari projesi ile uyumlu olduğu görülmüş olup onaylı mimari proje harici yapılan ek binalar için ruhsat alınması gerekmektedir.

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde değerleme konusu taşınmazlardan olan 172 ada 108 no.lu parsel üzerinde yer alan yapıların onaylı mimari projesi ile uyumlu olduğu görülmüş olup, 538 ada 3 no.lu parsel üzerinde yer alan yapıların onaylı mimari projesi ile uyumlu olduğu görülmüş olup onaylı mimari proje harici yapılan ek binalar için ruhsat alınması gerekmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan olan 245 ada 1 no.lu parsel, 246 ada 3 no.lu parsel, 172 ada 108 no.lu parsel ile 107 ada 50 no.lu parseller Kayseri Sivas Yolu'na cephelidir.
- Taşınmazlardan olan 272 ada 10 parsel yerleşim alanı içerisinde konumludur.
- Değerleme konusu taşınmazlar düz bir topoğrafyaya sahiptir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan olan 272 ada 10 no.lu parsel üzerinde yer alan yapılara ait herhangi bir yasal evrağa rastlanmamıştır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgeye ulaşım toplu taşınma ile kısıtlıdır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan olan 246 ada 2 ve 3 no.lu parsel yol alanında kalmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan olan 538 ada 3 no.lu parsel üzerinde yer alan bazı yapılara ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar tarım uygulamaları açısından tercih edilirliliği yüksek olan bir bölgede konumludurlar.

✗ TEHDİTLER

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

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

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

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

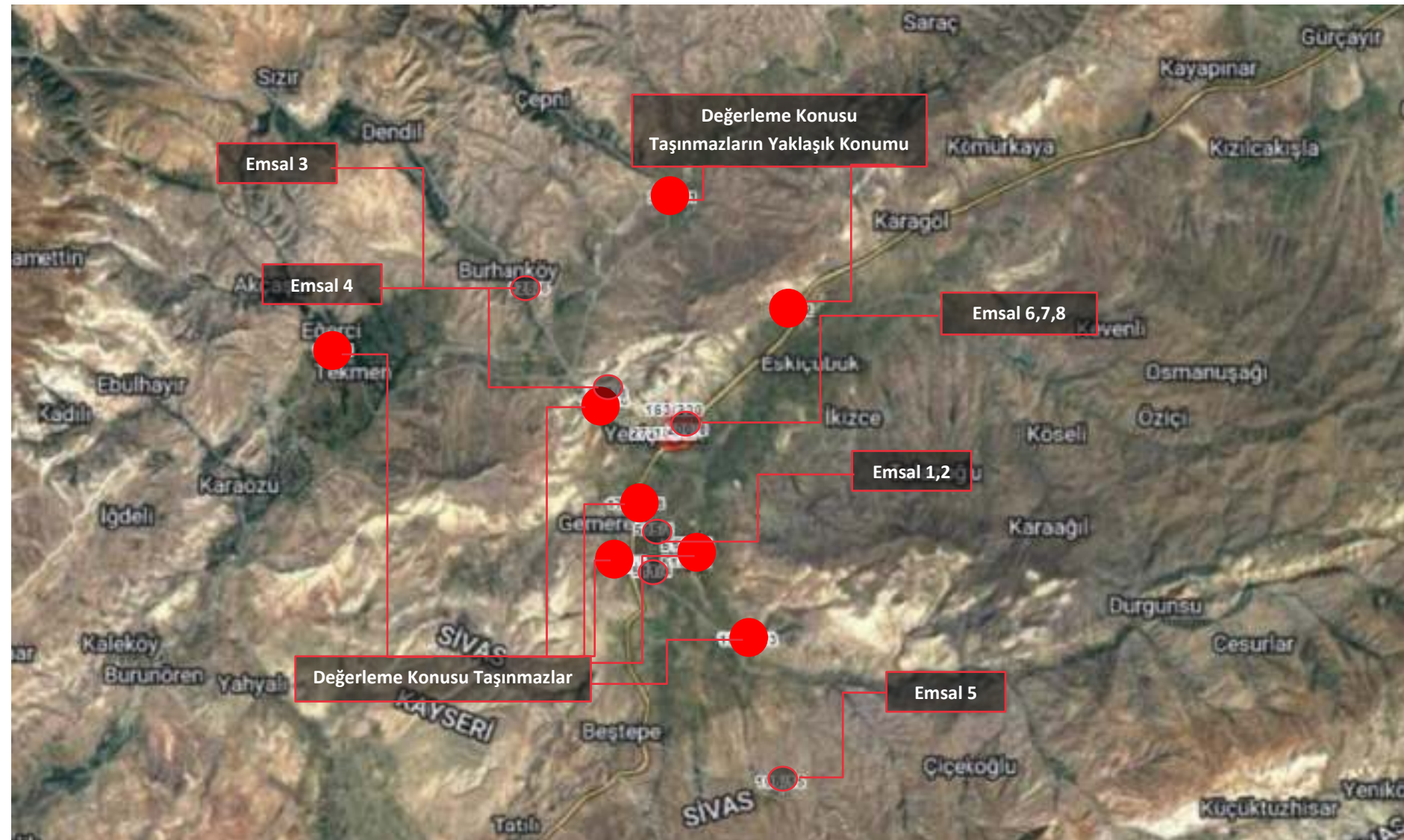
Arsa-Tarla Emsalleri / Satış

No	İletişim	Konum	Satış Durumu / Zamanı	Lejandı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Pandoğa Mehmet bey 542 281 09 56	Fevzi Çakmak Mahallesi'nde Konumlu	Satılmış / Yaklaşık 2 ay önce	Tarla	13.158	850.000	65	*Değerleme konusu taşınmazlardan olan 513 ada 2 no.lu parsele yakın konumludur. *505 ada 1 no.lu parseldir. *Dikdörtgene benzer şekle sahiptir. *Düz bir topoğrafyaya sahiptir. *Kadastral yola cephesi bulunmaktadır. *Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlardan olan 513 ada 2 no.lu parsele göre oldukça küçüktür.
2	Pandoğa Mehmet bey 542 281 09 56	Fevzi Çakmak Mahallesi'nde Konumlu	Satılmış / Yaklaşık 2 ay önce	Tarla	31.900	1.900.000	60	*Değerleme konusu taşınmazlardan olan 513 ada 2 no.lu parsele yakın konumludur. *511 ada 4 no.lu parseldir. *Dikdörtgen şekle sahiptir. *Düz bir topoğrafyaya sahiptir. *Kadastral yola cephesi bulunmaktadır. *Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlardan olan 513 ada 2 no.lu parsele göre oldukça küçüktür.
3	Sahibinden 536 317 53 02	Burhan Köyü'nde Konumlu	Satılık	Tarla	17.275	1.290.000	75	*Değerleme konusu taşınmazlardan olan 107 ada 50 no.lu parsele yakın konumludur. *125 ada 6 no.lu parseldir. *Dikdörtgene benzer şekle sahiptir. *Düz bir topoğrafyaya sahiptir. *Çayıralan-Yeniçubuk anayoluna cephelidir. *Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlardan olan 107 ada 50 no.lu parsele göre daha küçüktür. *Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Gemerek Emlak 546 694 19 30	Alperen Mahallesi'nde Konumlu	Satılık	Tarla	44.078	3.100.000	70	*Değerleme konusu taşınmazlardan olan 107 ada 50 no.lu parsele komşu parsellerdir. *107 ada 7-8 no.lu parsellerdir. *Belli bir geometrik forma sahip değildir. *Düz bir topoğrafyaya sahiptir. *Kadastral yola cephesi bulunmamaktadır. *Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlardan olan 107 ada 50 no.lu

								parsele göre daha büyüktür. <u>*Dönümü 65.000 TL den satılabileceği bilgisi alınmıştır.</u>
5	Sahibinden 546 698 15 65	Tatlıpınar Köyü'nde Konumlu	Satılık	Tarla	5.098	300.000	59	*Değerleme konusu taşınmazlardan olan 105 ada 120 no.lu parsele yakın konumludur. *108 ada 15 no.lu parseldir. *Belli bir geometrik forma sahip değildir. *Düz bir topoğrafyaya sahiptir. *Tatlıpınar köyü yerleşim alanında kalmaktadır. *Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlardan olan 105 ada 120 no.lu parsele göre oldukça küçüktür. *Pazarlık payı bulunmaktadır.
6	Gemerek Emlak 546 694 19 30	Yeniçubuk, Yenidoğan Mahallesi'nde Konumlu	Satılmış/ Yaklaşık 5 ay önce	Ticaret + Konut Alanı TAKS: 0,50 h:max 5 Kat	615	460.000	748	*Değerleme konusu taşınmazlardan 172 ada 108 no.lu parsele kıyasla avantajlı konumdadır. *184 ada 8 no.lu parseldir. *Net parsel alanıdır. *İmar yoluna 20 metre cephelidir. *Yapılaşma koşulları değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır. *Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara göre oldukça küçüktür.
7	Sahibinden 545 233 45 77	Yeniçubuk, Yenidoğan Mahallesi'nde Konumlu	Satılık	Konut Alanı TAKS / KAKS: 0,25 / 0,50 2 Kat Ayrık Nizam	773	550.000	712	*Değerleme konusu taşınmazlardan 172 ada 108 no.lu parsele kıyasla avantajlı konumdadır. *200 ada 8 no.lu parseldir. *Belirli bir geometrik şekli yoktur. *İmar yoluna 20 metre cephelidir. *Yapılaşma koşulları değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır. *Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara göre oldukça küçüktür. *Pazarlık payı bulunmamaktadır.
8	Sahibinden 533 192 57 41	Yeniçubuk, Yenidoğan Mahallesi'nde Konumlu	Satılık	Konut Alanı TAKS / KAKS: 0,25 / 0,50 2 Kat Ayrık Nizam	720	600.000	833	*Değerleme konusu taşınmazlardan 172 ada 108 no.lu parsele kıyasla avantajlı konumdadır. *163 ada 230 no.lu parseldir. *Dikdörtgene yakın bir şekle sahiptir. *İmar yoluna 19 metre cephelidir. *Yapılaşma koşulları değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır. *Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara göre oldukça küçüktür. *Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, konumu ve reklam kabiliyeti gibi durumları dikkate alınarak benzer nitelikte taşınmazların birim satış değerinin tarlalar için 40-60 TL/m², yol lejandlı taşınmazlar için 100-150 TL/m², arsalar için 500-600 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - TARLA						
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
	Birim Fiyatı (TL/m ²)	65	60	75	70	59
	Pazarlık Payı	0%	0%	-10%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	10%	10%	0%	0%	0%
	Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	5%	15%	10%	5%
Yapılaşma Hakkı		0%	0%	0%	0%	0%
Yüz Ölçümü		-18%	-10%	-17%	-4%	-22%
Fiziksel Özellikleri		5%	-5%	5%	0%	5%
Yasal Özellikleri		0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer		65	66	66	67	66

**Karşılaştırma tabloları 513 ada 2 no.lu parsele göre yapılmıştır.*

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - ARSA					
		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
			6	7	8
		Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m²)	748	712
Pazarlık Payı	0%		-5%	-15%	
Mülkiyet Durumu	0%		0%	0%	
Satış Koşulları	0%		0%	0%	
Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%		0%	0%	
Piyasa Koşulları	15%		0%	0%	
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum		-18%	-10%	-15%
	Yapılaşma Hakkı	10%	12%	12%	
	Yüz Ölçümü	-23%	-23%	-23%	
	Fiziksel Özellikleri	0%	10%	10%	
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	
Düzeltilmiş Birim Değer		594	602	595	

**Karşılaştırma tabloları 172 ada 108 no.lu parsele göre yapılmıştır.*

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			
Ada / Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
107 ada 50 no.lu parsel	38.479,51	55	2.116.373
172 ada 108 no.lu parsel	10.857,70	600	6.514.620
308 ada 11 no.lu parsel	19.999,88	40	799.995
245 ada 1 no.lu parsel	26.169,51	150	3.925.427
246 ada 2 no.lu parsel	179,15	90	16.124
246 ada 3 no.lu parsel	1.694,60	80	135.568
246 ada 4 no.lu parsel	6.307,41	150	946.112
513 ada 2 no.lu parsel	54.120,27	65	3.517.818
515 ada 32 no.lu parsel	46.267,98	60	2.776.079
538 ada 3 no.lu parsel	68.646,32	60	4.118.779
105 ada 120 no.lu parsel	20.762,93	55	1.141.961
105 ada 123 no.lu parsel	4.493,91	55	247.165
107 ada 2 no.lu parsel	16.327,48	70	1.142.924
272 ada 10 no.lu parsel	3.438,84	530	1.822.585
159 ada 2 no.lu parsel	14.070,85	45	633.188
TOPLAM DEĞERİ			29.854.717
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			29.855.000

Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

ARSA DEĞERİ			
Ada / Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
107 ada 50 no.lu parsel	38.479,51	55	2.116.373
172 ada 108 no.lu parsel	10.857,70	600	6.514.620

308 ada 11 no.lu parsel	19.999,88	40	799.995
245 ada 1 no.lu parsel	26.169,51	150	3.925.427
246 ada 2 no.lu parsel	179,15	90	16.124
246 ada 3 no.lu parsel	1.694,60	80	135.568
246 ada 4 no.lu parsel	6.307,41	150	946.112
513 ada 2 no.lu parsel	54.120,27	65	3.517.818
515 ada 32 no.lu parsel	46.267,98	60	2.776.079
538 ada 3 no.lu parsel	68.646,32	60	4.118.779
105 ada 120 no.lu parsel	20.762,93	55	1.141.961
105 ada 123 no.lu parsel	4.493,91	55	247.165
107 ada 2 no.lu parsel	16.327,48	70	1.142.924
272 ada 10 no.lu parsel	3.438,84	530	1.822.585
159 ada 2 no.lu parsel	14.070,85	45	633.188
TOPLAM DEĞERİ			29.854.717
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			29.855.000

BİNA DEĞERİ YASAL DURUM

Ada/Parsel	Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
172 ada 108 no.lu parsel	Dükkan-Market Binası	495	6.000	0%	2.970.000
	Kanopi Alanı	464	4.000	0%	1.856.000
	Tonoz Alanı	292	1.000	0%	292.000
	Yeraltı Tank Alanı	374	5.000	0%	1.871.200
538 ada 3 no.lu parsel	İdari Bina	433,44	6.000	8%	2.392.589
	Doğumhane	1583	4.000	8%	5.825.440
	Ahır	5161	4.000	8%	18.993.400
	İş Makinesi Otoparkı ve Depo	454	4.250	8%	1.776.313
	Kaba Yem Deposu	2031	4.000	8%	7.472.608
	Su Deposu	64	4.250	8%	250.240
TOPLAM DEĞERİ					43.699.790
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ					43.700.000

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER

Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/ m ²)	Toplam Değer (TL)
Beton Zemin	9.250	450	4.162.500
Parke Taşı	48.000	300	14.400.000
TOPLAM DEĞERİ			18.562.500
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			18.565.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN YASAL DURUM DEĞERİ	
Arsa Değeri	29.854.717 TL
Bina Değeri	43.699.790 TL
Harici Müteferrik İşler	18.562.500 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	92.117.006 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	92.115.000 TL

Mevcut durum değeri*

ARSA DEĞERİ			
Ada / Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
107 ada 50 no.lu parsel	38.479,51	55	2.116.373
172 ada 108 no.lu parsel	10.857,70	600	6.514.620
308 ada 11 no.lu parsel	19.999,88	40	799.995
245 ada 1 no.lu parsel	26.169,51	150	3.925.427
246 ada 2 no.lu parsel	179,15	90	16.124
246 ada 3 no.lu parsel	1.694,60	80	135.568
246 ada 4 no.lu parsel	6.307,41	150	946.112
513 ada 2 no.lu parsel	54.120,27	65	3.517.818
515 ada 32 no.lu parsel	46.267,98	60	2.776.079
538 ada 3 no.lu parsel	68.646,32	60	4.118.779
105 ada 120 no.lu parsel	20.762,93	55	1.141.961
105 ada 123 no.lu parsel	4.493,91	55	247.165
107 ada 2 no.lu parsel	16.327,48	70	1.142.924
272 ada 10 no.lu parsel	3.438,84	530	1.822.585
159 ada 2 no.lu parsel	14.070,85	45	633.188
TOPLAM DEĞERİ			29.854.717
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			29.855.000

BİNA DEĞERİ MEVCUT DURUM					
Ada/Parsel	Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
107 ada 50 no.lu parsel	Kantar Binası	100	4.500	41%	265.500
245 ada 1 no.lu parsel	Kantar Binası	60	4.500	41%	159.300
105 ada 120 no.lu parsel	Kantar Binası	100	4.500	41%	265.500
107 ada 2 no.lu parsel	Kantar Binası	100	4.500	41%	265.500
	Kantar Binası	80	4.500	41%	212.400
159 ada 2 no.lu parsel	Kantar Binası	130	4.500	41%	345.150
272 ada 10 no.lu parsel	İdari Bina-Lojman	665	6.000	41%	2.354.100
	Lojman	140	6.000	41%	495.600
	Depo	106	4.250	41%	264.942
	Depo	415	4.250	41%	1.041.600
	Depo	164	4.250	41%	412.048

172 ada 108 no.lu parsel	Dükkan-Market Binası	495	6.000	0%	2.970.000
	Kanopi Alanı	464	4.000	0%	1.856.000
	Tonoz Alanı	292	1.000	0%	292.000
	Yeraltı Tank Alanı	374,24	5.000	0%	1.871.200
538 ada 3 no.lu parsel	İdari Bina	433	6.000	8%	2.392.589
	Doğumhane	1.583	4.000	8%	5.825.440
	Ahır	5.161	4.000	8%	18.993.400
	İş Makinesi Otoparkı ve Depo	454	4.250	8%	1.776.313
	Kaba Yem Deposu	2.031	4.000	8%	7.472.608
	Su Deposu	64	4.250	8%	250.240
	Silaj Çukuru	2.430	550	8%	1.229.580
	Gübre Çukuru	677	550	8%	342.689
	Foseptik Çukuru	6	550	8%	3.163
	Silaj Suyu Toplama Çukuru	6	550	8%	3.163
	Kuru Gübre Depolama	220	4.000	8%	809.600
	Kuru Gübre Depo Suyu Toplama Çukuru	6	585	8%	3.364
	Silo	68	3.150	8%	197.064
	Kantar	90	4.500	8%	372.600
	Depo	2.685	4.000	8%	9.880.800
	Ek Ahır	570	3.150	8%	1.651.860
	Ek Ahır	570	3.150	8%	1.651.860
	Depo ve Ek Ahır	565	3.150	8%	1.637.370
TOPLAM DEĞERİ					67.564.542
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ					67.565.000

HARİCİ MÜTEFERİK İŞLER			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/ m ²)	Toplam Değer (TL)
Beton Zemin	9.250	450	4.162.500
Parke Taşı	48.000	300	14.400.000
TOPLAM DEĞERİ			18.562.500
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			18.565.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
Arsa Değeri	29.854.717 TL
Bina Değeri	67.564.542 TL
Harici Müteferrik İşler	18.562.500 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	115.981.758 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	115.980.000 TL

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

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

7.5 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

TAŞINMAZLARIN HİSSE DEĞERİ				
Ada / Parsel	Hisseler	Taşınmazın Toplam Yaklaşık Değeri (TL)	Hisse	Hisse Değeri (TL)
107 ada 50 no.lu parsel	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.	2.116.373	1	2.116.373
172 ada 108 no.lu parsel	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.	6.514.620	1	6.514.620
308 ada 11 no.lu parsel	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.	799.995	1	799.995
245 ada 1 no.lu parsel	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.	3.925.427	1	3.925.427
246 ada 2 no.lu parsel	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.	16.124	1	16.124
246 ada 3 no.lu parsel	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.	135.568	1	135.568
246 ada 4 no.lu parsel	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.	946.112	1	946.112
513 ada 2 no.lu parsel	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.	3.517.818	1	3.517.818
515 ada 32 no.lu parsel	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.	2.776.079	1	2.776.079
538 ada 3 no.lu parsel *	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.	4.118.779	1543310/6864632	925.986
			1089124/6864632	653.474
			4232198/6864632	2.539.319
105 ada 120 no.lu parsel	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.	1.141.961	1	1.141.961
105 ada 123 no.lu parsel	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.	247.165	1	247.165
107 ada 2 no.lu parsel	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.	1.142.924	1	1.142.924
272 ada 10 no.lu parsel	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.	1.822.585	1	1.822.585
159 ada 2 no.lu parsel	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.	633.188	1	633.188
TOPLAM DEĞER				29.854.717
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER				29.855.000

(*) Değerleme konusu taşınmazın tapu kaydında, Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketine ait 1543310/6864632, 1089124/6864632 ve 4232198/6864632 olmak üzere üç hisse bulunmakta olup üç hissenin toplamı 1/1 olmaktadır. Bu doğrultuda taşınmazın tam mülkiyetle Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi adına kayıtlı olduğu tespit edilmiştir.

7.6 KDV Konusu

Tarlalar için;

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

Üzerinde yapı bulunan taşınmazlar için;

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

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

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m 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

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlardan olan 538 ada 3 no.lu parsel üzerinde yer alan yapıların onaylı mimari projesi ile uyumlu olduğu görülmüş olup onaylı mimari proje harici yapılan ek binalar için ruhsat alınması gerekmektedir. İlgili ruhsatlar akabinde, yapı kullanma izin belgesi temini ve cins tashihi gerekmektedir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerden 245 ada 1 no.lu parsel, 246 ada 2 ve 3 no.lu parsellere ilişkin takyidat kayıtlarında kamulaştırma şerhi bulunmakta olup söz konusu parsellerin devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullerden 513 ada 2 no.lu parsel, 515 ada 32 no.lu parsel, 538 ada 3 no.lu parsellere ilişkin takyidat kayıtlarında kamulaştırma şerhi bulunmakta olup söz konusu parsellerin devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullerden 105 ada 120 ve 123 no.lu parsel ile 159 ada 2 no.lu parsellere ilişkin takyidat kayıtlarında kamulaştırma şerhi bulunmakta olup söz konusu parsellerin devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 107 ada 50 no.lu parsel, 172 ada 108 no.lu parsel, 246 ada 4 no.lu parsel, 308 ada 11 no.lu parsel, 107 ada 2 no.lu parsel ve 272 ada 10 no.lu parsel üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerden 245 ada 1 no.lu parsel, 246 ada 2 ve 3 no.lu parsellere ilişkin takyidat kayıtlarında kamulaştırma şerhi bulunmakta olup söz konusu parsellerin devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullerden 513 ada 2 no.lu parsel, 515 ada 32 no.lu parsel, 538 ada 3 no.lu parsellere ilişkin takyidat kayıtlarında kamulaştırma şerhi bulunmakta olup söz konusu parsellerin devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullerden 105 ada 120 ve 123 no.lu parsel ile 159 ada 2 no.lu parsellere ilişkin takyidat kayıtlarında kamulaştırma şerhi bulunmakta olup söz konusu parsellerin devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 107 ada 50 no.lu parsel, 172 ada 108 no.lu parsel, 246 ada 4 no.lu parsel, 308 ada 11 no.lu parsel, 107 ada 2 no.lu parsel ve 272 ada 10 no.lu parsel üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar “Tarla”, “Kargir Hizmet Binası ve Lojman ve Depo”, “Yol”, “Bir Katlı Betonarme Akaryakıt İstasyonu Deposu Ve Arsası”, “Arsa” ve “Kantar ve Binası ve Arsası” niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

Yaklaşım	TL
Pazar- Maliyet Yaklaşımı	92.115.000

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

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

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

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	30.04.2023		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	92.115.000.-TL	Doksanikimilyonyüzonbeşbin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	108.695.700.- TL	Yüzsekizmilyonaltıyüzdoksanbeşbinyedi yüz.-TL	

**Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmaza bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazın mevcut durum değeri 115.980.000.- TL olarak hesaplanmıştır.*

Değerlemeye Yardım Eden
Ali Bayer GÜLER

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgeleri
2	Takyidat Belgeleri
3	İmar Durumu
4	Yapı Ruhsatları
5	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
6	Fotoğraflar
7	Özgeçmişler
8	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

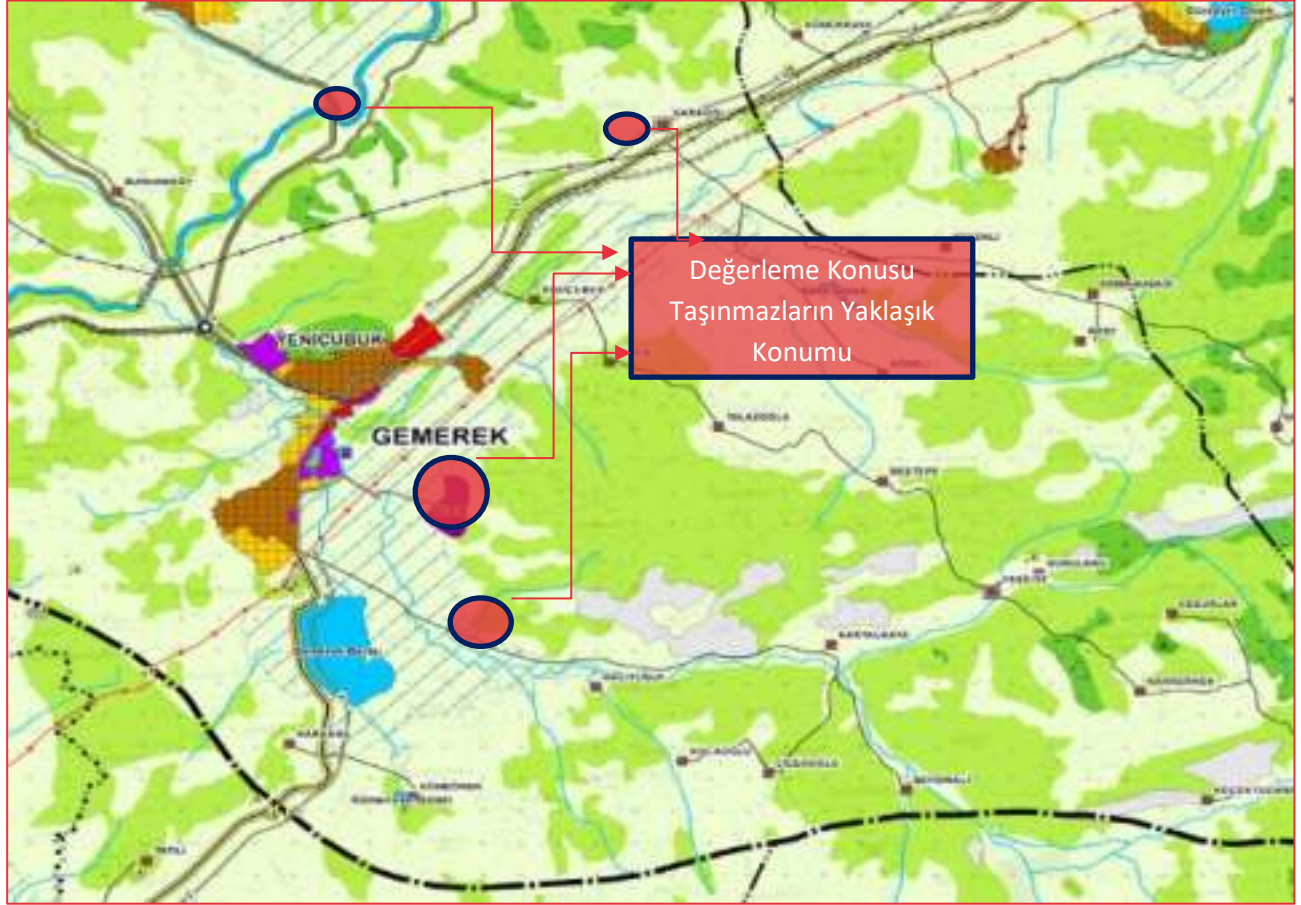
Ek 1: Tapu Belgeleri

Raporun sonunda ayrıca ek olarak sunulmuştur.

Ek 2: Takyidat Belgeleri

Raporun sonunda ayrıca ek olarak sunulmuştur.

Ek 3: İmar Durumu





172 ada 108 no.lu parsel

YAPI RUHSATI

Building License

142447069

Project Information

Project Name: KENT 1000000

Address: KENT 1000000

Plot No: KENT 1000000

Project No: KENT 1000000

Owner: KENT 1000000

Project Details

Project Type: ☒ Residential ☐ Commercial ☐ Industrial ☐ Other

Project Category: ☐ Single Family ☐ Multi-Family ☐ Office ☐ Retail ☐ Industrial ☐ Other

Project Sub-Category: ☐ Single Family ☐ Multi-Family ☐ Office ☐ Retail ☐ Industrial ☐ Other

Project Sub-Category: ☐ Single Family ☐ Multi-Family ☐ Office ☐ Retail ☐ Industrial ☐ Other

Project Dates

Project Start Date: 01/01/2024

Project End Date: 01/01/2024

Project Duration: 01/01/2024

Project Duration: 01/01/2024

Project Location

Project Location: KENT 1000000

Project Location: KENT 1000000

Project Location: KENT 1000000

Project Location: KENT 1000000

Project Details

Project Details: KENT 1000000

Project Details: KENT 1000000

Project Details: KENT 1000000

Project Details: KENT 1000000

Project Dates

Project Dates: KENT 1000000

Project Dates: KENT 1000000

Project Dates: KENT 1000000

Project Dates: KENT 1000000

Project Location

Project Location: KENT 1000000

Project Location: KENT 1000000

Project Location: KENT 1000000

Project Location: KENT 1000000

Project Details

Project Details: KENT 1000000

Project Details: KENT 1000000

Project Details: KENT 1000000

Project Details: KENT 1000000

Project Dates

Project Dates: KENT 1000000

Project Dates: KENT 1000000

Project Dates: KENT 1000000

Project Dates: KENT 1000000

Project Location

Project Location: KENT 1000000

Project Location: KENT 1000000

Project Location: KENT 1000000

Project Location: KENT 1000000

Project Details

Project Details: KENT 1000000

Project Details: KENT 1000000

Project Details: KENT 1000000

Project Details: KENT 1000000

Project Dates

Project Dates: KENT 1000000

Project Dates: KENT 1000000

Project Dates: KENT 1000000

Project Dates: KENT 1000000

Project Location

Project Location: KENT 1000000

Project Location: KENT 1000000

Project Location: KENT 1000000

Project Location: KENT 1000000

Project Details

Project Details: KENT 1000000

Project Details: KENT 1000000

Project Details: KENT 1000000

Project Details: KENT 1000000

Project Dates

Project Dates: KENT 1000000

Project Dates: KENT 1000000

Project Dates: KENT 1000000

Project Dates: KENT 1000000

Project Location

Project Location: KENT 1000000

Project Location: KENT 1000000

Project Location: KENT 1000000

Project Location: KENT 1000000

Project Details

Project Details: KENT 1000000

Project Details: KENT 1000000

Project Details: KENT 1000000

Project Details: KENT 1000000

Project Dates

Project Dates: KENT 1000000

Project Dates: KENT 1000000

Project Dates: KENT 1000000

Project Dates: KENT 1000000

Project Location

Project Location: KENT 1000000

Project Location: KENT 1000000

Project Location: KENT 1000000

Project Location: KENT 1000000

Project Details

Project Details: KENT 1000000

Project Details: KENT 1000000

Project Details: KENT 1000000

Project Details: KENT 1000000

Project Dates

Project Dates: KENT 1000000

Project Dates:

[illegible]

YAPI RUHSATI									
1. Proje Adı: ...					2. Proje No: ...				
3. Proje Sahibi: ...					4. Proje Yeri: ...				
5. Proje İçeriği: ...					6. Proje Durumu: ...				
7. Proje Tutarı: ...					8. Proje Tutarı: ...				
9. Proje Tutarı: ...					10. Proje Tutarı: ...				
11. Proje Tutarı: ...					12. Proje Tutarı: ...				
13. Proje Tutarı: ...					14. Proje Tutarı: ...				
15. Proje Tutarı: ...					16. Proje Tutarı: ...				
17. Proje Tutarı: ...					18. Proje Tutarı: ...				
19. Proje Tutarı: ...					20. Proje Tutarı: ...				
21. Proje Tutarı: ...					22. Proje Tutarı: ...				
23. Proje Tutarı: ...					24. Proje Tutarı: ...				
25. Proje Tutarı: ...					26. Proje Tutarı: ...				
27. Proje Tutarı: ...					28. Proje Tutarı: ...				
29. Proje Tutarı: ...					30. Proje Tutarı: ...				
31. Proje Tutarı: ...					32. Proje Tutarı: ...				
33. Proje Tutarı: ...					34. Proje Tutarı: ...				
35. Proje Tutarı: ...					36. Proje Tutarı: ...				
37. Proje Tutarı: ...					38. Proje Tutarı: ...				
39. Proje Tutarı: ...					40. Proje Tutarı: ...				
41. Proje Tutarı: ...					42. Proje Tutarı: ...				
43. Proje Tutarı: ...					44. Proje Tutarı: ...				
45. Proje Tutarı: ...					46. Proje Tutarı: ...				
47. Proje Tutarı: ...					48. Proje Tutarı: ...				
49. Proje Tutarı: ...					50. Proje Tutarı: ...				
51. Proje Tutarı: ...					52. Proje Tutarı: ...				
53. Proje Tutarı: ...					54. Proje Tutarı: ...				
55. Proje Tutarı: ...					56. Proje Tutarı: ...				
57. Proje Tutarı: ...					58. Proje Tutarı: ...				
59. Proje Tutarı: ...					60. Proje Tutarı: ...				
61. Proje Tutarı: ...					62. Proje Tutarı: ...				
63. Proje Tutarı: ...					64. Proje Tutarı: ...				
65. Proje Tutarı: ...					66. Proje Tutarı: ...				
67. Proje Tutarı: ...					68. Proje Tutarı: ...				
69. Proje Tutarı: ...					70. Proje Tutarı: ...				
71. Proje Tutarı: ...					72. Proje Tutarı: ...				
73. Proje Tutarı: ...					74. Proje Tutarı: ...				
75. Proje Tutarı: ...					76. Proje Tutarı: ...				
77. Proje Tutarı: ...					78. Proje Tutarı: ...				
79. Proje Tutarı: ...					80. Proje Tutarı: ...				
81. Proje Tutarı: ...					82. Proje Tutarı: ...				
83. Proje Tutarı: ...					84. Proje Tutarı: ...				
85. Proje Tutarı: ...					86. Proje Tutarı: ...				
87. Proje Tutarı: ...					88. Proje Tutarı: ...				
89. Proje Tutarı: ...					90. Proje Tutarı: ...				
91. Proje Tutarı: ...					92. Proje Tutarı: ...				
93. Proje Tutarı: ...					94. Proje Tutarı: ...				
95. Proje Tutarı: ...					96. Proje Tutarı: ...				
97. Proje Tutarı: ...					98. Proje Tutarı: ...				
99. Proje Tutarı: ...					100. Proje Tutarı: ...				

61

Ek 5: Yapı Kullanma İzin Belgeleri

172 ada 108 no.lu parsel

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		Certificate of permission for use of building	
115500040		Tarih: 23.02.23 2023/06	
1. Adres: ...		2. Yapı Adı: ...	
3. Yapı Sahibi: ...		4. Yapı Mülkiyeti: ...	
5. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...		6. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...	
7. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...		8. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...	
9. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...		10. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...	
11. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...		12. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...	
13. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...		14. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...	
15. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...		16. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...	
17. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...		18. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...	
19. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...		20. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...	
21. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...		22. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...	
23. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...		24. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...	
25. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...		26. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...	
27. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...		28. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...	
29. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...		30. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...	
31. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...		32. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...	
33. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...		34. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...	
35. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...		36. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...	
37. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...		38. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...	
39. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...		40. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...	
41. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...		42. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...	
43. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...		44. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...	
45. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...		46. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...	
47. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...		48. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...	
49. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...		50. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...	
51. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...		52. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...	
53. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...		54. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...	
55. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...		56. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...	
57. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...		58. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...	
59. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...		60. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...	
61. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...		62. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...	
63. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...		64. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...	
65. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...		66. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...	
67. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...		68. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...	
69. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...		70. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...	
71. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...		72. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...	
73. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...		74. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...	
75. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...		76. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...	
77. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...		78. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...	
79. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...		80. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...	
81. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...		82. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...	
83. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...		84. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...	
85. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...		86. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...	
87. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...		88. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...	
89. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...		90. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...	
91. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...		92. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...	
93. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...		94. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...	
95. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...		96. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...	
97. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...		98. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...	
99. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...		100. Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...	

2

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Certificate of permission for use of building

100010000

1. Başvuru tarihi (Date of application)

2. Başvuru yeri (Place of application)

3. Başvuru sayısı (Number of applications)

4. Başvuru türü (Type of application)

5. Başvuru konusu (Subject of application)

6. Başvuru tarihi (Date of application)

7. Başvuru yeri (Place of application)

8. Başvuru sayısı (Number of applications)

9. Başvuru türü (Type of application)

10. Başvuru konusu (Subject of application)

11. Başvuru tarihi (Date of application)

12. Başvuru yeri (Place of application)

13. Başvuru sayısı (Number of applications)

14. Başvuru türü (Type of application)

15. Başvuru konusu (Subject of application)

16. Başvuru tarihi (Date of application)

17. Başvuru yeri (Place of application)

18. Başvuru sayısı (Number of applications)

19. Başvuru türü (Type of application)

20. Başvuru konusu (Subject of application)

21. Başvuru tarihi (Date of application)

22. Başvuru yeri (Place of application)

23. Başvuru sayısı (Number of applications)

24. Başvuru türü (Type of application)

25. Başvuru konusu (Subject of application)

26. Başvuru tarihi (Date of application)

27. Başvuru yeri (Place of application)

28. Başvuru sayısı (Number of applications)

29. Başvuru türü (Type of application)

30. Başvuru konusu (Subject of application)

31. Başvuru tarihi (Date of application)

32. Başvuru yeri (Place of application)

33. Başvuru sayısı (Number of applications)

34. Başvuru türü (Type of application)

35. Başvuru konusu (Subject of application)

36. Başvuru tarihi (Date of application)

37. Başvuru yeri (Place of application)

38. Başvuru sayısı (Number of applications)

39. Başvuru türü (Type of application)

40. Başvuru konusu (Subject of application)

41. Başvuru tarihi (Date of application)

42. Başvuru yeri (Place of application)

43. Başvuru sayısı (Number of applications)

44. Başvuru türü (Type of application)

45. Başvuru konusu (Subject of application)

46. Başvuru tarihi (Date of application)

47. Başvuru yeri (Place of application)

48. Başvuru sayısı (Number of applications)

49. Başvuru türü (Type of application)

50. Başvuru konusu (Subject of application)

51. Başvuru tarihi (Date of application)

52. Başvuru yeri (Place of application)

53. Başvuru sayısı (Number of applications)

54. Başvuru türü (Type of application)

55. Başvuru konusu (Subject of application)

56. Başvuru tarihi (Date of application)

57. Başvuru yeri (Place of application)

58. Başvuru sayısı (Number of applications)

59. Başvuru türü (Type of application)

60. Başvuru konusu (Subject of application)

61. Başvuru tarihi (Date of application)

62. Başvuru yeri (Place of application)

63. Başvuru sayısı (Number of applications)

64. Başvuru türü (Type of application)

65. Başvuru konusu (Subject of application)

66. Başvuru tarihi (Date of application)

67. Başvuru yeri (Place of application)

68. Başvuru sayısı (Number of applications)

69. Başvuru türü (Type of application)

70. Başvuru konusu (Subject of application)

71. Başvuru tarihi (Date of application)

72. Başvuru yeri (Place of application)

73. Başvuru sayısı (Number of applications)

74. Başvuru türü (Type of application)

75. Başvuru konusu (Subject of application)

76. Başvuru tarihi (Date of application)

77. Başvuru yeri (Place of application)

78. Başvuru sayısı (Number of applications)

79. Başvuru türü (Type of application)

80. Başvuru konusu (Subject of application)

81. Başvuru tarihi (Date of application)

82. Başvuru yeri (Place of application)

83. Başvuru sayısı (Number of applications)

84. Başvuru türü (Type of application)

85. Başvuru konusu (Subject of application)

86. Başvuru tarihi (Date of application)

87. Başvuru yeri (Place of application)

88. Başvuru sayısı (Number of applications)

89. Başvuru türü (Type of application)

90. Başvuru konusu (Subject of application)

91. Başvuru tarihi (Date of application)

92. Başvuru yeri (Place of application)

93. Başvuru sayısı (Number of applications)

94. Başvuru türü (Type of application)

95. Başvuru konusu (Subject of application)

96. Başvuru tarihi (Date of application)

97. Başvuru yeri (Place of application)

98. Başvuru sayısı (Number of applications)

99. Başvuru türü (Type of application)

100. Başvuru konusu (Subject of application)

Yapı Sahibinin

Yapı Mülktaşının

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kurumla İlgili Özellikler

Yapı ile İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Kullanım Özellikleri

Yapının Diğer Kurumlarla İlgili Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Konut ile İlgili Özellikler

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		Certificate of permission for use of building	
1. Yapı Adı: ...		2. Yayımlanma Tarihi: 01.04.19	
3. Yayımlanma Yeri: ...		4. Yayımlanma Yeri: ...	
5. Yayımlanma Yeri: ...		6. Yayımlanma Yeri: ...	
7. Yayımlanma Yeri: ...		8. Yayımlanma Yeri: ...	
9. Yayımlanma Yeri: ...		10. Yayımlanma Yeri: ...	
11. Yayımlanma Yeri: ...		12. Yayımlanma Yeri: ...	
13. Yayımlanma Yeri: ...		14. Yayımlanma Yeri: ...	
15. Yayımlanma Yeri: ...		16. Yayımlanma Yeri: ...	
17. Yayımlanma Yeri: ...		18. Yayımlanma Yeri: ...	
19. Yayımlanma Yeri: ...		20. Yayımlanma Yeri: ...	
21. Yayımlanma Yeri: ...		22. Yayımlanma Yeri: ...	
23. Yayımlanma Yeri: ...		24. Yayımlanma Yeri: ...	
25. Yayımlanma Yeri: ...		26. Yayımlanma Yeri: ...	
27. Yayımlanma Yeri: ...		28. Yayımlanma Yeri: ...	
29. Yayımlanma Yeri: ...		30. Yayımlanma Yeri: ...	
31. Yayımlanma Yeri: ...		32. Yayımlanma Yeri: ...	
33. Yayımlanma Yeri: ...		34. Yayımlanma Yeri: ...	
35. Yayımlanma Yeri: ...		36. Yayımlanma Yeri: ...	
37. Yayımlanma Yeri: ...		38. Yayımlanma Yeri: ...	
39. Yayımlanma Yeri: ...		40. Yayımlanma Yeri: ...	
41. Yayımlanma Yeri: ...		42. Yayımlanma Yeri: ...	
43. Yayımlanma Yeri: ...		44. Yayımlanma Yeri: ...	
45. Yayımlanma Yeri: ...		46. Yayımlanma Yeri: ...	
47. Yayımlanma Yeri: ...		48. Yayımlanma Yeri: ...	
49. Yayımlanma Yeri: ...		50. Yayımlanma Yeri: ...	
51. Yayımlanma Yeri: ...		52. Yayımlanma Yeri: ...	
53. Yayımlanma Yeri: ...		54. Yayımlanma Yeri: ...	
55. Yayımlanma Yeri: ...		56. Yayımlanma Yeri: ...	
57. Yayımlanma Yeri: ...		58. Yayımlanma Yeri: ...	
59. Yayımlanma Yeri: ...		60. Yayımlanma Yeri: ...	
61. Yayımlanma Yeri: ...		62. Yayımlanma Yeri: ...	
63. Yayımlanma Yeri: ...		64. Yayımlanma Yeri: ...	
65. Yayımlanma Yeri: ...		66. Yayımlanma Yeri: ...	
67. Yayımlanma Yeri: ...		68. Yayımlanma Yeri: ...	
69. Yayımlanma Yeri: ...		70. Yayımlanma Yeri: ...	
71. Yayımlanma Yeri: ...		72. Yayımlanma Yeri: ...	
73. Yayımlanma Yeri: ...		74. Yayımlanma Yeri: ...	
75. Yayımlanma Yeri: ...		76. Yayımlanma Yeri: ...	
77. Yayımlanma Yeri: ...		78. Yayımlanma Yeri: ...	
79. Yayımlanma Yeri: ...		80. Yayımlanma Yeri: ...	
81. Yayımlanma Yeri: ...		82. Yayımlanma Yeri: ...	
83. Yayımlanma Yeri: ...		84. Yayımlanma Yeri: ...	
85. Yayımlanma Yeri: ...		86. Yayımlanma Yeri: ...	
87. Yayımlanma Yeri: ...		88. Yayımlanma Yeri: ...	
89. Yayımlanma Yeri: ...		90. Yayımlanma Yeri: ...	
91. Yayımlanma Yeri: ...		92. Yayımlanma Yeri: ...	
93. Yayımlanma Yeri: ...		94. Yayımlanma Yeri: ...	
95. Yayımlanma Yeri: ...		96. Yayımlanma Yeri: ...	
97. Yayımlanma Yeri: ...		98. Yayımlanma Yeri: ...	
99. Yayımlanma Yeri: ...		100. Yayımlanma Yeri: ...	

65

Ek 6: Fotoğraflar

107 ada 50 no.lu parsel



107 ada 2 no.lu parsel





308 ada 11 no.lu parsel



272 ada 10 no.lu parsel





513 ada 2 no.lu parsel



538 ada 3 no.lu parsel





515 ada 32 no.lu parsel



172ada 108 no.lu parsel



159 ada 2 no.lu parsel



245 ada 1 no.lu parsel, 246 ada 2, 3 4 no.lu parsel



105 ada 120, 123 no.lu parsel



Ek 5: Özgeçmişler

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

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 Fakóltesi, Elektrik Mühendisliği, (2004) Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi, MBA, (2005-2007) Sertifika Programı University of Florida, Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik, (2013-2014)		
İş Tecrübesi	2015-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.ř.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014 - 2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.ř.	Müdür
	2012 - 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.ř.	Yönetici
	2010 - 2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.ř.	Yönetici Yardımcısı
	2006 - 2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.ř.	Değerleme Uzmanı
	2006 - 2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Üyelikler	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB), Ataköy Marina Yat Kulübü YTU Mezunlar Derneği (YTUMED)		
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 değerleme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerleme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 6: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluna

Tarih : 24.03.2015

No : 404244

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Doğuşcan IĞDIR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutumaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019

Belge No: 2019-01.1844

Sayın Doğuşcan İĞDIR

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan