



Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

2 Adet Tarla

Merkez / Sivas

2023REV321 / 06.07.2023

**YASAR
CARK**

Bu belge *****
kimlik numaralı
YASAR CARK
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 06/07/2023
09:16

**DOGUSCAN
IGDIR**

Bu belge *****
kimlik numaralı
DOGUSCAN IGDİR
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 06/07/2023
08:40

Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Osman Kavuncu Cad. 7. km. Kocasinan/Kayseri

Sayın Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.,

Talebiniz doğrultusunda Merkez’de konumlu olan “**2 Adet Tarla**”nın toplam pazar değerine yönelik **2023REV321** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 18.666,05 m² yüz ölçümüne tarlalardır. 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)	830.000 TL	Sekizyüzotuzbin-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	979.400 TL	Dokuzyüzyetmişdokuzbindörtüyüz-TL	

**Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmaza bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazın mevcut durum değeri 1.095.000 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

Yaşar ÇARK
Değerleme Uzmanı
Lisans No:411337

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	16
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	19
SWOT Analizi.....	22
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	24
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	32
Ekler	35

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	Akkuzulu Köyü, 106 ada 2 ve 3 no.lu parsel Merkez/Sivas
TAPU KAYDI	Sivas ili, Merkez ilçesi, Akkuzulu Köyü, Güzyurdu Mevkii, 106 ada 2 ve 3 no.lu parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	106 ada 2 no.lu parsel: 8.256,59 m ² 106 ada 3 no.lu parsel: 10.409,46 m ²
İMAR DURUMU	1/100.000 ölçekli Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Plan Değişikliği Planında "Tarım Alanı" lejantında kalmaktadır.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Tarım Alanı
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	06.07.2023
DEĞER TARİHİ	30.04.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	830.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	979.400.-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, 2023REV321 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Sivas ili, Merkez ilçesi, Akkuzulu Köyü, Güzyurdu Mevkii, 106 ada 2 ve 3 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 Doğuşcan İĞDIR (Lisans No: 404244) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Yaşar ÇARK (Lisans No: 411337) tarafından hazırlanmıştır. Değerleme çalışmasının hazırlanmasına Ali Baver GÜLER yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 24.05.2023 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, Merkez ilçesi, Akkuzulu Köyü, Güzyurdu Mevkii, 106 ada 2 ve 3 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	2022REV253	Doğuşcan IĞDIR Simgе SEVİN	400.000

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

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

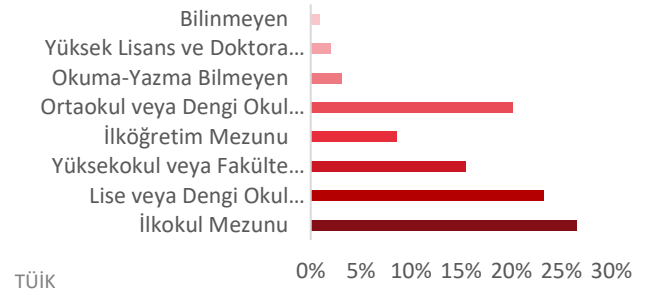
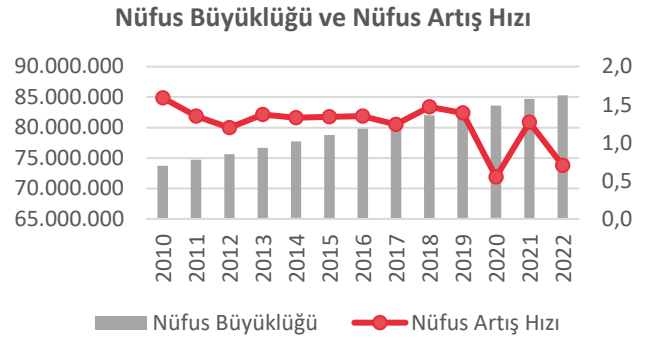
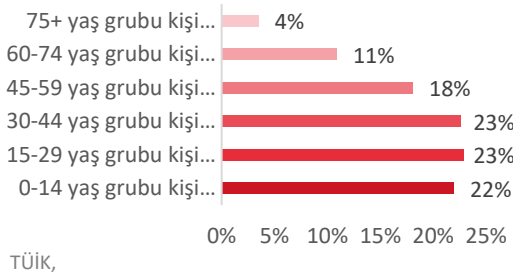
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

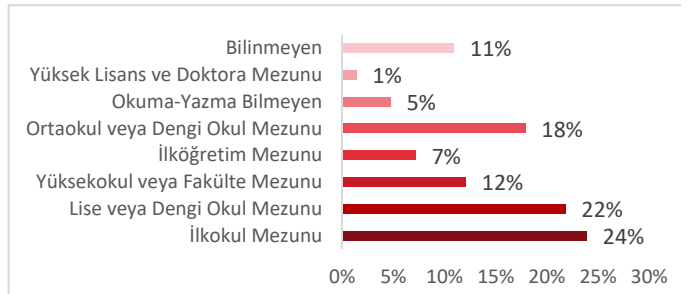
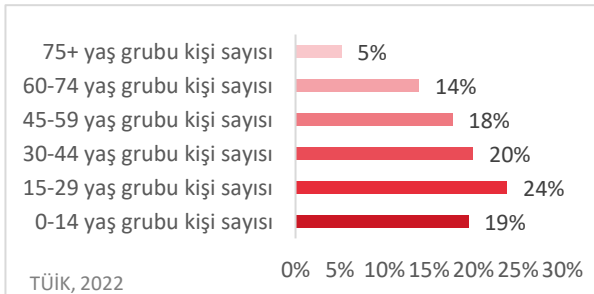
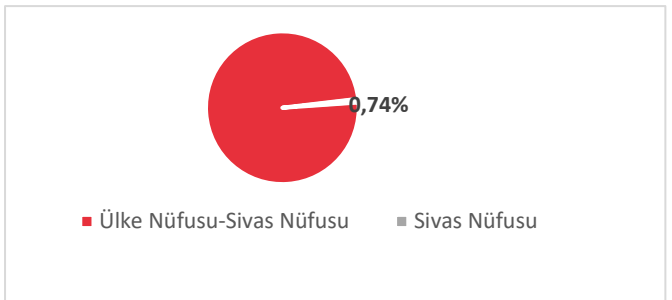
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,007 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.704.112 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.575.441 kişi) 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.



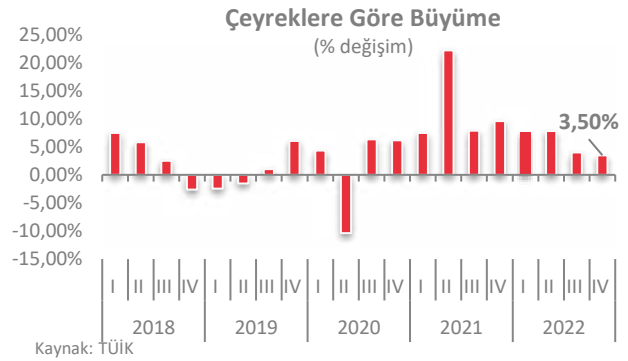
Sivas

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.

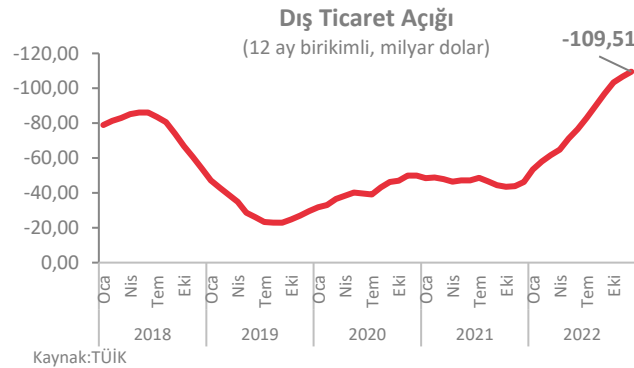
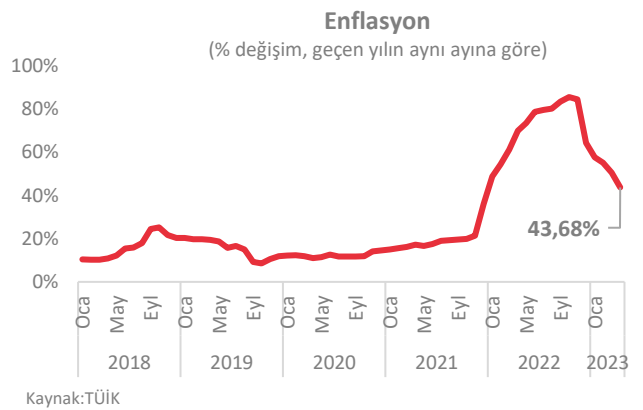


2.2 Ekonomik Veriler¹

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	Merkez	
Mahallesi	-	
Köyü	Akkuzulu	
Sokağı	-	
Mevki	Güzyurdu	
Ada No	106	106
Parsel No	2	3
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla	Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	8.256,59 m ²	10.409,46 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/ Tam	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/ Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 18.05.2023 tarih, saat 10.11 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kaydı bulunmamakta olup devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kaydı bulunmamakta olup değerine ilişkin bir etki bulunmamaktadır.

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

Sivas ili, Merkez Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre değerleme konusu taşınmazlar 07.09.2020 tarih ve 26988 yevmiye no ile 3402 S.Y.'nın 22/A Md. Gereğince yenilemenin tescili 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.

Sivas İl Özel İdaresi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 24.05.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

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

Plan Onay Tarihi: 12.04.2022

Lejandi: 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.



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 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 parselin 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

Sivas İl Özel İdaresi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 24.05.2023 tarihinde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlara ait herhangi bir yasal evrağa ulaşılamamıştır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu 106 ada 2 no.lu parsel üzerinde bulunan yapı 29.06.2001 tarihinden önce yapılmış olup 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir.

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

Değerleme konusu parsellerden 106 ada 2 no.lu parsel üzerinde yapı bulunmakta olup belediye arşiv dosyasında herhangi bir belge bulunmaması sebebi ile riskli yapı tespiti yapılmamış ve 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 taşınmazlar “Tarla” vasıflı olup taşınmazlar için alınmış herhangi bir izin ve belge bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule 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 gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Değerleme çalışması bir projenin değerlendirilmesi için yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Akkuzulu Köyü, 106 ada 2 ve 3 no.lu parsel Merkez/Sivas

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

Sivas özellikle 1930 sonrasında demiryolu ve karayollarının yapılandırılması sonucunda, konum itibariyle 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 1000 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 pancarı 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 Merkez ilçesi'nde bulunmaktadır. Merkez ilçesi'nde 63 adet Mahalle bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar söz konusu 63 adet mahalleye bağlı olan 150 köyden biri olan Akkuzulu köyünde bulunmaktadır. Akkuzu köyü Sivas Merkeze yaklaşık olarak 50 km mesafede bulunmaktadır.



Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Kızılırmak Nehri	200 m
D851 Karayolu	900 m
Sivas Merkez	46 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazlar, Sivas ili, Merkez ilçesi, Akkuzulu Köyü'nde bulunan 106 ada 2 ve 3 no.lu parsellerdir.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 106 ada 2 no.lu parsel 8.256,59 m² yüz ölçümüne sahip olup "Tarla" niteliğindedir. Söz konusu taşınmaz güneydoğusunda bulunan kadastral yola yaklaşık 100 m cephelidir. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup üzerinde herhangi bir yasal belgesi bulunmayan 100 m² kapalı alanlı kantar binası ve kantar bulunmaktadır. Söz konusu parsel geometrik olarak dikdörtgen forma sahip olup çevresi herhangi bir sınırlayıcı unsur ile çevrili değildir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 106 ada 3 no.lu parsel 10.409,46 m² yüz ölçümüne sahip olup "Tarla" niteliğindedir. Söz konusu taşınmaz herhangi bir kadastral yola cepheli değildir. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup üzerinde doğal bitki örtüsü bulunmaktadır. Söz konusu parsel geometrik olarak dikdörtgen forma sahip olup çevresi herhangi bir sınırlayıcı unsur ile çevrili değildir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile sağlanmaktadır.



BİNA ALANLARI		
Ada/Parsel	Binalar	Mevcut Alan (m ²)
106 ada 2 no.lu parsel	Kantar Binası	100
TOPLAM DEĞERİ		100

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	1 Katlı (Zemin kat) (Kantar binası) (Mevcut durum)
Bina Toplam İnşaat Alanı	100 m ² (Kantar Binası) (Mevcut durum)
Yaşı	-
Dış Cephe	Dış cephe boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut değil
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık Otopark

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

Değer takdirinde taşınmazların mevcut durumda üzerinde yer alan yapıların içerisine girilememiş olup taşınmazın iç mekan özellikleri belirlenememiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar “Tarla” vasfında olup söz konusu parsellerden 106 ada 2 no.lu parsel üzerinde ruhsat gerektiren kantar binası bulunmaktadır. Konu yapılar kadastro paftasına işli değildir. Söz konusu yapı için ruhsat alınması gerekmektedir.

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

Değerleme konusu parsel üzerinde kantar binası bulunmakta olup 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci Maddesi Kapsamında ruhsat alınmasını gerektirmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar D851 Karayoluna ve Kızılırmak Nehri'ne yakın konumda bulunmaktadır.
- Taşınmazlara ulaşım özel araçlarla sağlanmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz düz bir topoğrafya üzerinde konumludur.
- Taşınmazlardan 106 ada 2 no.lu parselin kadastral yolu bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan 106 ada 3 no.lu parselin herhangi bir kadastral yola cephesi bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar tarla niteliğine sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan olan 106 ada 2 no.lu parsel üzerinde herhangi bir yasal belgesi bulunmayan bir yapı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgeye ulaşım toplu taşınma ile kısıtlıdır.

✓ 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 etkilemektedir.
- Bölgede nüfus yoğunluğunun çok az olması bölgeye yatırım yapılmasının önünün kapatmaktadır.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Taşınmazların bulunduğu bölge ve diğer yakın bölgelerde, benzer imar durumuna sahip taşınmazlar için kira piyasası oluşmaması sebebi ile **“Gelir Yaklaşımı”**, değerlendirme konusu taşınmazlardan 106 ada 2 no.lu parsel üzerinde herhangi bir yasal belgesi bulunmayan bir yapı bulunması sebebi ve 106 ada 3 no.lu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebi ile **“Maliyet Yaklaşımı”** ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Tarla Emsalleri / Satış

No	İletişim	Konum	Satış Durumu / Zamani	Lejandı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Altınyayla Belediyesi Fen İşleri 505 886 44 63	Altınyayla / Rifatöçten Mahallesi	Satılmış/ Yaklaşık 1 yıl önce	Tarla	8.618	230.000	27	*Değerleme konusu taşınmazlarla uzak konumlu olup merkeze uzaklığına göre daha dezavantajlıdır. *503 ada 1 no.lu parseldir. *Dikdörtgen şeklinde forma sahiptir. *Kadastral yola cephesi bulunmakta olup değerlemeye konu taşınmazlardan 106 ada 2 no.lu parselle benzer avantajlıdır. *Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlarla benzerdir.
2	KAYAP Gayrimenkul 0 (535) 252 70 86	Himmetfakı Köyü'nde Konumlu	Satılık	Tarla	6.515	235.000	36	*Değerleme konusu taşınmazlara uzak konumludur. *115 ada 34 no.lu parseldir. *Belirli bir geometrik şekli yoktur. *Ulaşım toprak yoldan sağlanmakta olup ulaşım imkanları konu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. *İlgili taşınmazın yüz ölçümü, konu taşınmazlara göre biraz küçüktür. *Hafif eğimli bir topografyaya sahip olup topografik yapısı açısından konu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. *Pazarlık payı bulunmamaktadır.
3	Sahibinden 545 566 02 58	Kolluca Köyü'nde Konumlu	Satılık	Tarla	11.570	465.000	40	*Değerleme konusu taşınmazlara uzak konumludur. *106 ada 206 no.lu parseldir. *Dikdörtgene yakın bir şekle sahiptir. *Düz bir topoğrafyaya sahip olup taşınmazlarla benzerdir. *Herhangi bir kadastral yola cephesi olmayı değerlendirme konusu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. *Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara göre biraz büyüktür. *Ufak bir pazarlık payı bulunmaktadır.
4	KAYAP Gayrimenkul 0 (530) 669 01 58	Hasbey Köyü'nde Konumlu	Satılık	Tarla	14.780	660.000	45	*Değerleme konusu taşınmazlara uzak konumludur. *110 ada 138 no.lu parseldir. *Dikdörtgene yakın bir şekle sahiptir. *Düz bir topoğrafyaya sahip olup taşınmazlarla benzerdir. *Kadastral yola cephesi mevcuttur. *Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara göre büyüktür. *Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde yakın zamanda herhangi bir satış gerçekleşmediği öğrenilmiştir. Konu taşınmazlar ile benzer imar lejandına sahip bulunan tarlaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, konumu ve reklam kabiliyeti gibi durumları dikkate alınarak benzer nitelikte taşınmazların birim satış değerinin 40-50 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	27	36	40	45
	Pazarlık Payı	0%	0%	-5%	-8%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	70%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	5%	25%	10%	5%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	0%	-5%	10%	20%
	Fiziksel Özellikleri	0%	5%	0%	-10%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer		48	45	46	47

**Karşılaştırma tabloları 106 ada 2 no.lu parselde 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.

ARSA DEĞERİ			
Ada / Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
106 ada 2 no.lu parsel	8.256,59	50	412.830
106 ada 3 no.lu parsel	10.409,46	40	416.378
TOPLAM DEĞERİ			829.208
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			830.000

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	-	5.000-5.500 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	Sivas	Lojman-Ofis	2023	-	5.500-6.000 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:**

Mevcut durum değeri*

ARSA DEĞERİ			
Ada / Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
106 ada 2 no.lu parsel	8.256,59	50	412.830
106 ada 3 no.lu parsel	10.409,46	40	416.378
TOPLAM DEĞERİ			829.208
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			830.000

BİNA DEĞERİ MEVCUT DURUM					
Ada/Parsel	Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
106 ada 2 no.lu parsel	Kantar Binası	100	4.500	41%	265.500
TOPLAM DEĞERİ					265.500

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
Arsa Değeri	829.208 TL
Bina Değeri	265.500 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	1.094.708 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	1.095.000 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 getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejarlı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak **“Tarım Alanı”** amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

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.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar “Tarla” vasıflı olup mevcut durum itibarıyla üzerinde bulunan betonarme yapılar için herhangi bir yasal evrağı bulunmamaktadır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde takyidat kaydı bulunmamakta olup devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde takyidat kaydı bulunmamakta olup devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar “Tarla” niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	830.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

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

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yerel halk, emlak ofisleri ve bölgeye hakim kişilerle yapılan görüşmelerde “Kiralık Tarla” piyasasının oluşmadığı, bölgedeki tarlaların genellikle mülk sahipleri tarafından kullanıldığı bilgisi edinilmiş olup gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

Değerleme konusu parsel üzerindeki yapıların yasal evrakının bulunmamasından dolayı söz konusu yapılarla yönelik yalnızca mevcut durum değerinin bilgi amaçlı takdir edilmesi amacıyla “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, satılık/satılmış emsal verilerini ulaşılabilir olması nedeniyle pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	830.000 TL	Sekizyüzotuzbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	979.400 TL	Dokuzyüzyetmişdokuzbindörtü TL

**Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmaza bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazın mevcut durum değeri 1.095.000 TL olarak hesaplanmıştır.*

Değerlemeye Yardım Eden
Ali Bayer GÜLER

Yaşar ÇARK
Değerleme Uzmanı
Lisans No:411337

Doğuşcan IĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

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

Ek 1: Tapu Belgeleri

İl		SİVAS		 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
İlçe		MERKEZ					
Mahallesi							
Köyü		AKKUZULU					
Sokağı							
Mevkii		GUZYURDU					
Satış Bedeli		Pafta No.		Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
10.000,00		370128		106	2	7.700,00 m2	
Nitelik		TARLA					
Planındadır							
Sınırı		Zemin Sınırı No : 6935034					
Edinme Sebebi		Tartışma ALİ YILDIZ : YAHYA Oğlu adına kayıtlı olan KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
Sahibi		KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Görsel		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	
Cilt No.		11126	4	524		27.12.2007	
Sahife No.							Cilt No.
Sıra No.							Sahife No.
Tarih							Sıra No.
							Tarih
ATILINILAN		Düzen Sorumlusu İşletmeni tarafından tasdik edilmiştir.					
		Sıra No: 129					

İl		KAYS		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
İlçesi		MERKEZ					
Mh.İlçesi							
Köyü		AKKUZULU					
Sokağı							
Mevki		GÜZYURDU					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
15.000,00		DİDİ20	106	3	ha	m ²	dm ²
Nitelik		ARLA					
Sınır		Menundadır Zamir Sistem No : 6935035					
Edinme Sebebi		Ticaret ALI YILDIZ - YAHYA Oğlu adına kayıtlı olan KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
Sahibi		KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ Tan					
Gittisi		Yatırıya No.	Cilt No.	Sahile No.	Sıra No.	Tarihi	
Cilt No.		11126	6	525		27.12.2007	
Sahile No.							Cilt No.
Sıra No.							Sahile No.
Tarih							Sıra No.
							Tarih

ATILIM A.Ş. 2006

Düzenlemeye İlgili Kurumun İmza Alanıdır.

Sıra No 129

Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023-10.11

webtapu
EMLAK VERGİSİ

Kayıt Oluşturan: İSMAİL GEDİK (KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaahhüt	Ada/Parsel:	106/2
Tapınmaz Kimlik No:	109959995	AT Yüzölçümü(m2):	8256.59
İl/İlçe:	SIVAS/MERKEZ	Bağmsız Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	ŞİŞE	Bağmsız Bölüm Birim Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKKUZULU Köyü	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Meski:	Güzyurdu	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
ÇiR/Sayfa No:	6/524	Area Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tapınmaz Niteliği:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerliye	Tekin Sebebi-Tarih-Yerliye
535773067	(SN: 7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ Y	-	1/1	8256.59	8256.59	3402 S.Yılı 22/A Md. Gereğince Yeniden Tescilli 07-09-2020	-

1 / 2

						26/988	
--	--	--	--	--	--	--------	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) vzxuP0zwgqN kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023 10:11



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	106/3
Taşınmaz Kimlik No:	109959995	AT Yüzölçümü(m2):	10409.46
İl/İlçe:	SİVAS/MERKEZ	Bağmsız Bölüm Nitelik:	
Katman Adı:	Sivas	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mohalle/Köy Adı:	AKKUZULU Köyü	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Gözyurdu	Blok/Kat/Giriş/BB No:	
Cilt/Sayfa No:	6/525	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Yerleşim Sebebi-Tarih-Yevmiye
535773078	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10409.46	10409.46	3402 S.Y'nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesvii 07-09-2020	-

1 / 2

						26988	
--	--	--	--	--	--	-------	--

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) pA2IA_66Arx kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Fotoğraflar



Ek 5: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Yaşar ÇARK		
Doğum Yeri, Tarihi	Giresun, 01.01.1991		
Mesleği	Harita Mühendisi, Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme, Yönetici Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, Harita Mühendisliği, (2010 – 2014) Yüksek Lisans Bahçeşehir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, MBA-Genel İşletmecilik (2017-)		
İş Tecrübesi	01.2022-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	01.2020-01.2022	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	03.2017- 01.2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2015-2017	Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, No:411337		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Adı ve Soyadı	Doğuşcan İĞDIR		
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) Yüksek Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Geomatik Yüksek Lisans Programı (2011-) Maltepe Üniversitesi/ MBA (2016-2017)		
İş Tecrübesi	2023-....	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Müdür
	2020-2022	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
Üyelikler	İstanbul Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası		
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.

Ek 5: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğilim Kurulunu

Tarih : 27.12.2018

No : 411337

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

Yaşar ÇARK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





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 İĞDIR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.01.2021

Belge No: 2021-01.3798

Sayın Yaşar ÇARK

(T.C. Kimlik No: 39535352612 - Lisans No: 411337)

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: 09.10.2019

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