



Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Depo, Ofis-Lojman ve Satış Mağazası

Yenipazar / Yozgat

2023REVB189 / 06.07.2023

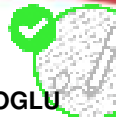
BILGE
SEVILENGÜL



Bu belge kimlik numaralı
BILGE SEVILENGÜL
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 06/07/2023 09:
36

OZAN
KOLCUOĞLU



Bu belge kimlik numaralı
OZAN KOLCUOĞLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 06/07/2023
08:20

Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Osman Kavuncu Cad. 7. km Kocasinan/Kayseri

Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.'ye,

Talebiniz doğrultusunda Yenipazar'da konumlu olan “Depo, Ofis-Lojman ve Satış Mağazası”nın pazar değerine yönelik **2022REVB189** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 27.605,71 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde yasal durumda 2.752 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	30.04.2023		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	19.295.000.-TL	Ondokuzmilyonikiyüzdoksanbeşbin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	22.767.770-TL	Yirmiikimilyonyediyüzaltmışyedibinyediyüzyetmiş-TL	

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

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

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye yardım eden;

Safa ÖZTÜRK

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri	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 değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgeleri dikkate alınmıştır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda değer tarihi 30.04.2023 olacaktır.

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Yenipazar Karşıyaka Mahallesi Ömerli Civarı Mevki, Yozgat-Boğazlıyan Yolu üzeri 110 ada 30 parsel Yenipazar-Boğazlıyan / Yozgat		
TAPU KAYDI	Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Yenipazar-Karşıyaka Mahallesi, Ömerli Civarı Mevki, 110 ada 30 parsel		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	27.605,71 m ²		
İMAR DURUMU	Lejant: Depolama Alanı	E: 0,50	Yençok: Serbest
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Depo ve Kooperatif Binası		

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

ANA TAŞINMAZ	Bina sayısı: 3	Yapım yılı: 2017
	Yol kotu üstü kat sayısı: 1, 2	Yol kotu altı kat sayısı: -
	Otopark Kapasitesi: Açık otopark	Asansör Kapasitesi: Mevcut değil
MEVCUT FONKSİYONLAR	Depo, Ofis-Lojman ve Satış Mağazası	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	2.752 m ² (Yasal ve mevcut alan)

FİNANSAL GÖSTERGELER

ARSA BİRİM DEĞERİ	70 TL/m ²
-------------------	----------------------

DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	06.07.2023
DEĞER TARİHİ	30.04.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	19.295.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	22.767.770.-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, 2023REVB189 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Yenipazar-Karşıyaka Mahallesi, Ömerli Civarı Mevki, 110 ada, 30 parsel no.lu gayrimenkulün 30.04.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

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

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No: 402484) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Safa ÖZTÜRK (Lisans No: 921033) yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 23.05.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 06.07.2023 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkulün mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

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

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1236 no.lu ve 22.05.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Yenipazar-Karşıyaka Mahallesi, Ömerli Civarı Mevki, 110 ada, 30 parsel no.lu gayrimenkulün 30.04.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında, müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgeleri dikkate alınmıştır. Ayrıca müşteri talebi doğrultusunda değer tarihi 30.04.2023 olacaktır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporları aşağıda yer almaktadır;

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	27.05.2022	2022REVB164	Büşra GÜNEŞ Bilge SEVİLENGÜL Ozan KOLCUOĞLU	11.650.000

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

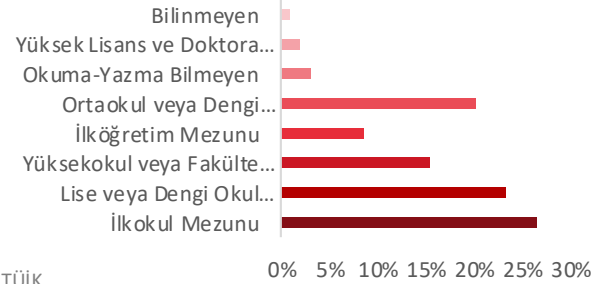
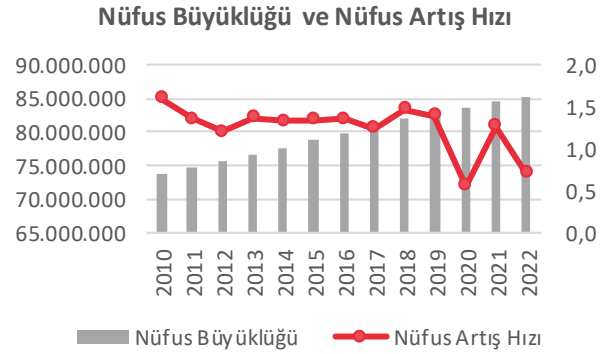
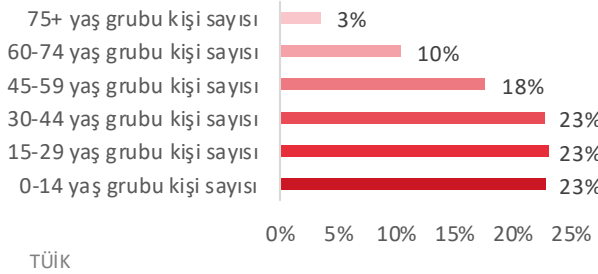
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

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

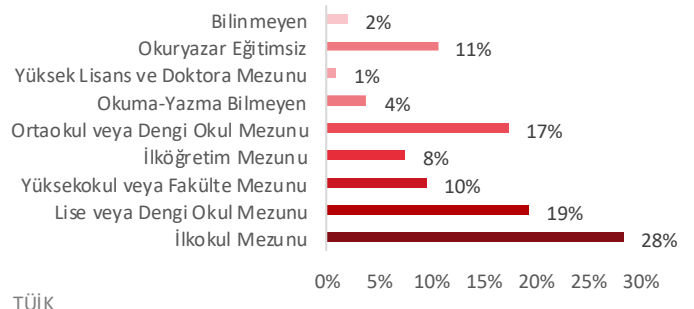
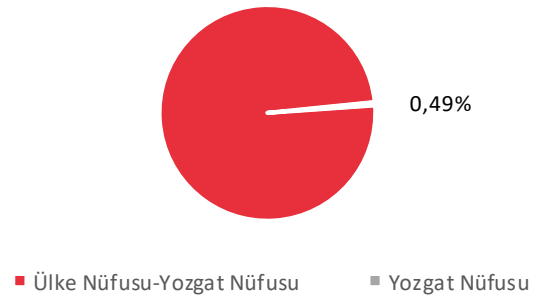
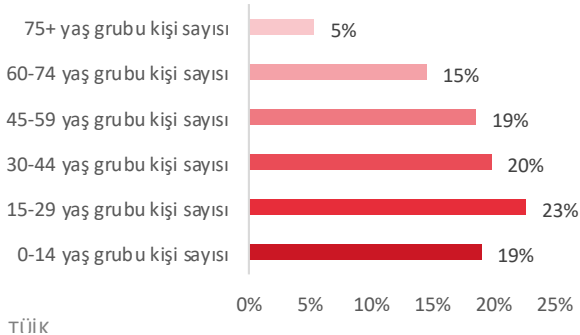
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Yozgat

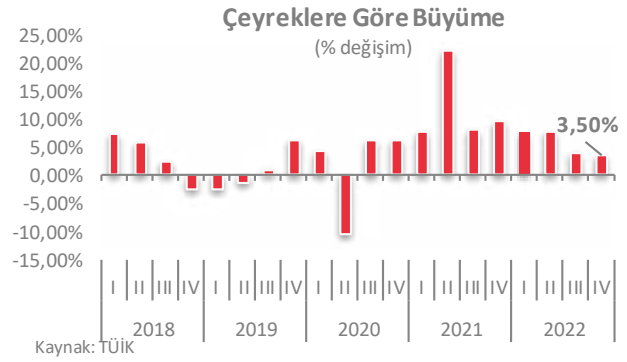
2022 yılında, Türkiye nüfusunun %0,49'unun ikamet ettiği Yozgat, 418.442 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 47. ili olmuştur. Yozgat nüfusu, 2022 yılında yaklaşık binde 0,14 oranında düşüş göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,10 olduğu görülmüştür.

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

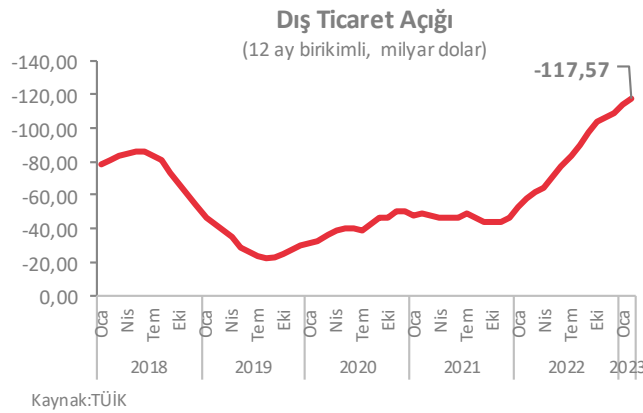


2.2 Ekonomik Veriler¹

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



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



Şubat ayında ihracat yıllık bazda %6,4 azalışla 18,6 milyar dolar, ithalat ise %10,1 artışla 30,7 milyar dolar olmuştur. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde de benzer şekilde, ihracattaki %6,4'lük aylık bazda düşüşe karşın ithalatla %10,2 artış kaydedilmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı gerilerken, dış ticaret açığında genişlemenin devam ettiği görülmüştür. 2022 Şubat'ta %71,4 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı %60,7'ye gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise 8,0 milyar dolardan 12,1 milyar dolara 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	Yozgat
İlçesi	Boğazlıyan
Mahallesi	Yenipazar-Karşıyaka
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Ömerli Civarı
Ada No	110
Parsel No	30
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Kantar Binası ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	27.605,71 m ²
Malik / Hisse	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.

Müşteri tarafından tarafımıza iletilen Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 18.05.2023 tarih, saat 10.19 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerleme konusu taşınmazlardan 110 ada 30 parsel üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

Ya Müşteri tarafından tarafımıza iletilen Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 18.05.2023 tarih, saat 10.19 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerleme konusu taşınmazla ilgili son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

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 resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede genellikle boş tarlalar ve askeri alan imarlı bölgeler bulunmaktadır. Yenipazar-Karşıyaka Mahalle merkezinde ise genellikle ayırık nizam 2 katlı konut alanları bulunmaktadır.

Yenipazar Belediyesi'nde 23.06.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

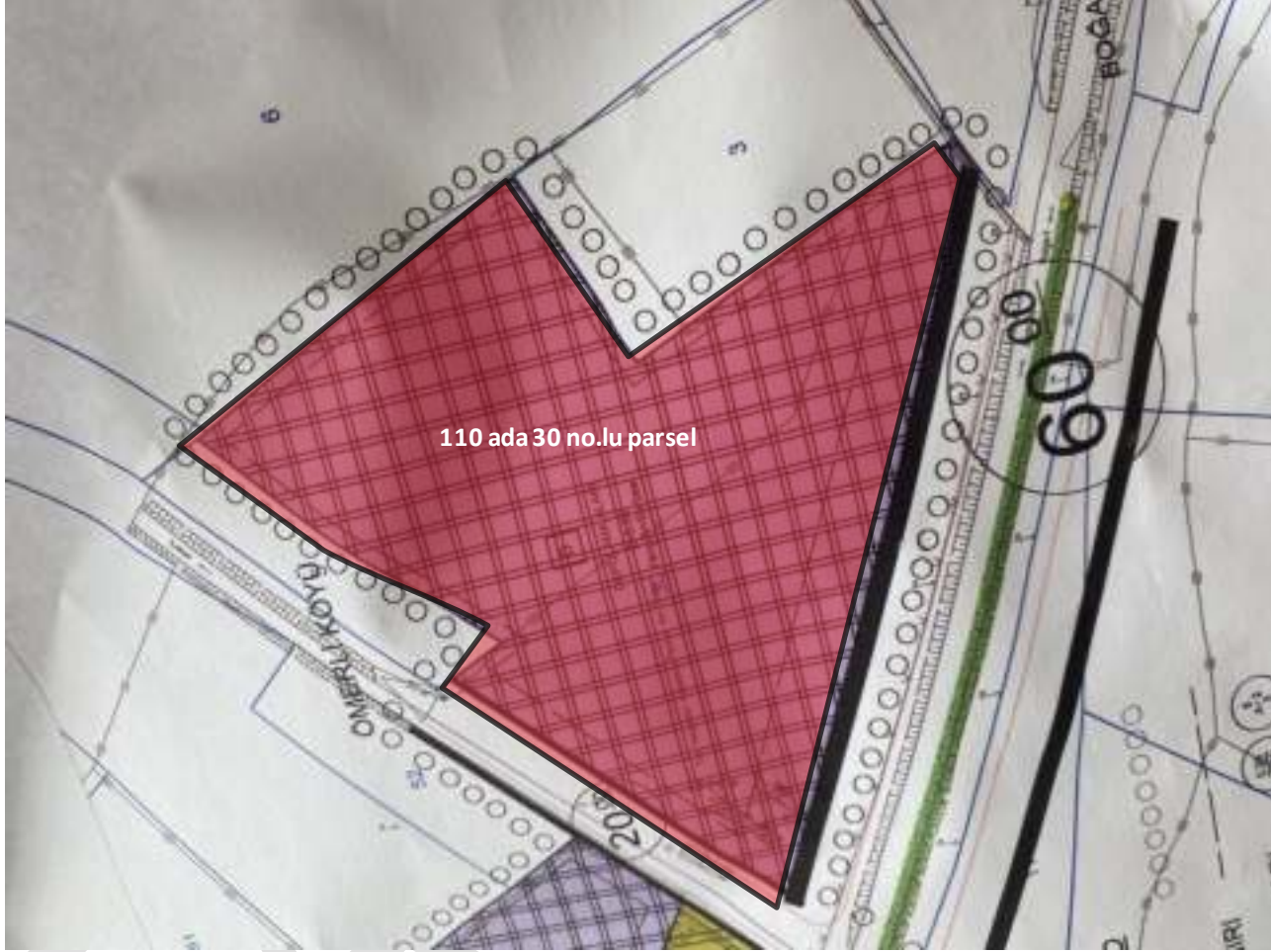
Plan Adı: 1/1.000 ölçekli Yenipazar Uygulama İmar Planı

Plan Onay tarihi: İlgili belediyede onay tarihi ile ilgili bilgi alınamamıştır.

Lejandı: Depolama Alanı

Yapılaşma koşulları;

- Emsal: 0,50,
- Yüksek: Serbest,
- Çekme mesafeleri: 60 m'lik yoldan 25,00 m, yan cepheden 10,00 m diğer cephelerden 5,00 m'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

Yenipazar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre konu taşınmaza ait son üç yıllık dönemde gerçekleşen imar durumu değişikliği bulunmamaktadır.

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

Yenipazar Belediyesi'nde 23.06.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	bila	bila	625	Yeni Yapı	Ofis ve işyeri: 312,50 m ² Mesken: 312,50 m ²
Onaylı Mimari Proje	bila	bila	510	Yeni Yapı	Mağaza binası: 510 m ²
Onaylı Mimari Proje	bila	bila	1.617	Yeni Yapı	Hangar ve toplantı binası: 1.617 m ²
Yapı Ruhsatı	03.10.2016	06	625	Yeni Yapı	Ofis ve işyeri: 312,50 m ² Mesken: 312,50 m ²
Yapı Ruhsatı	03.10.2016	04	510	Yeni Yapı	Mağaza binası: 510 m ²
Yapı Ruhsatı	03.10.2016	05	1.149	Yeni Yapı	Depolar: 1.149 m ²
Yapı Ruhsatı	03.10.2016	03	468	Yeni Yapı	Toplantı salonu: 468 m ²
Yapı Ruhsatı	17.03.2017	7	625	İsim değişikliği	Ofis ve işyeri: 312,50 m ² Mesken: 312,50 m ²
Yapı Ruhsatı	17.03.2017	6	510	İsim değişikliği	İkamet harici: 510 m ²
Yapı Ruhsatı	17.03.2017	8	468	Yeni Yapı	Toplantı salonu: 468 m ²
Yapı Ruhsatı	17.03.2017	9	1.149	İsim değişikliği	Depolar: 1.149 m ²
Yapı Kullanma İzni	06.04.2017	3	625	Yeni Yapı	Ofis ve işyeri: 312,50 m ² Mesken: 312,50 m ²
Yapı Kullanma İzni	06.04.2017	2	510	Yeni Yapı	Mağaza binası: 510 m ²
Yapı Kullanma İzni	06.04.2017	4	468	Yeni Yapı	Toplantı salonu: 468 m ²
Yapı Kullanma İzni	06.04.2017	5	1.149	Yeni Yapı	Depolar: 1.149 m ²

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki yapı 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Yıldırım Beyazıt Mahallesi Süratlı Sokak No: 6 İç Kapı No: 26 Melikgazi/Kayseri adresinde faaliyet gösteren Pronorm Yapı Denetim Ltd. Şti tarafından yapılmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için 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

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ait bila tarihli "Mimari Projeler" ve 06.04.2017 tarihli "Yapı Kullanma İzin Belgeleri" mevcuttur. Değerleme konusu taşınmaz "Kantar Binası ve Arsası" vasıflı olup cins tashihi yapılmıştır. Taşınmaz yasal sürecini tamamlamıştır.

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 tapu kayıtlarında ve belediye arşivinde 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

Bu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

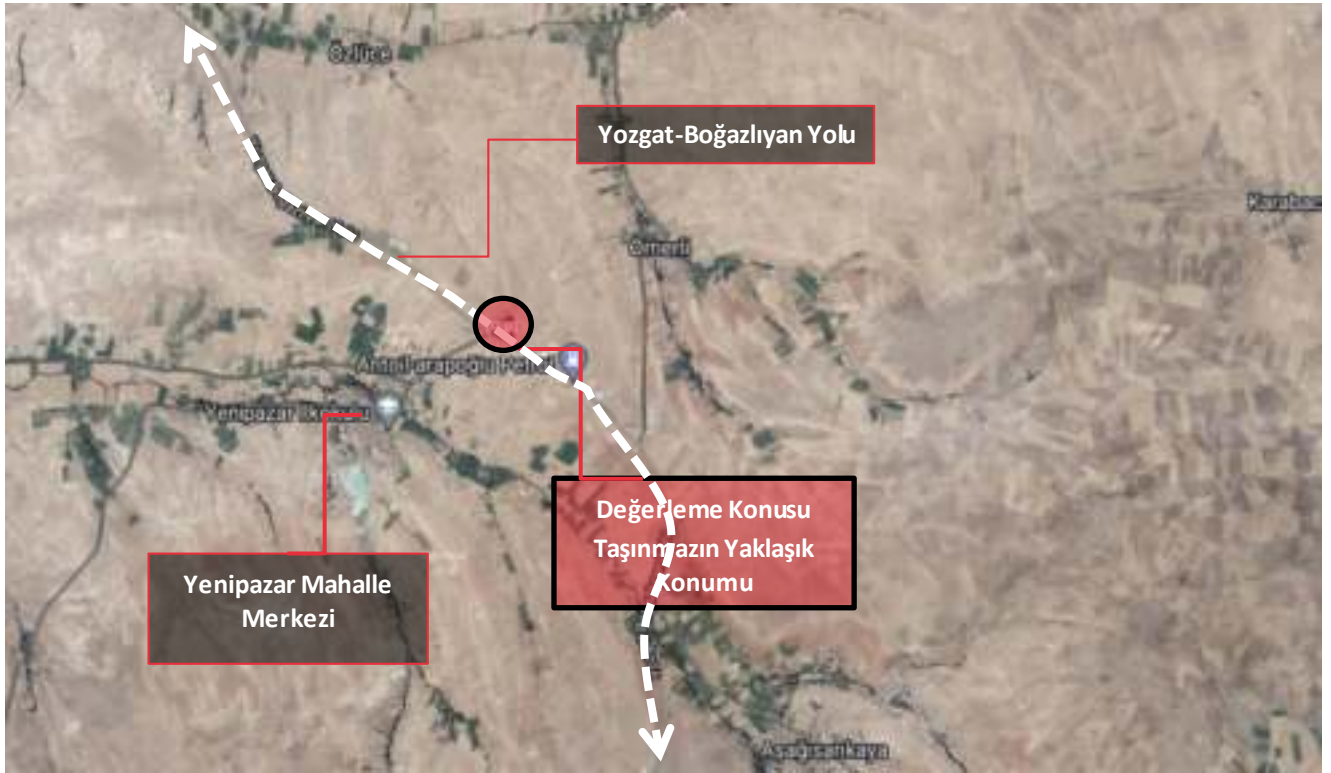
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Yenipazar Karşıyaka Mahallesi Ömerli Civarı Mevki, Yozgat-Boğazlıyan Yolu üzeri 110 ada 30 parsel Yenipazar-Boğazlıyan/Yozgat

Değerleme konusu taşınmaz Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Yenipazar-Karşıyaka Mahallesi'nde konumlanmaktadır. Boğazlıyan ilçesi Yozgat ili'nin 90 km güneyinde yer almakta olup ilçe Kayseri il merkezine daha yakın konumda yer almaktadır. İlçe doğudan Çandır, kuzeyinden Sarıkaya ve Yozgat, batıdan Yenifakılı, Kozaklı (Nevşehir) güneyinden ise, Kayseri Felahiye ilçesi bulunmaktadır. Bir ova üzerine kurulan ilçe Kayseri-Yozgat Yolu üzerinde kalmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Yenipazar Mahallesi ise Boğazlıyan ilçesinin yaklaşık 38 km güneydoğusunda yer almaktadır. Konu taşınmaz bölge için önemli bir yol olan Yozgat-Boğazlıyan Yolu'na cepheli konumdadır.

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, tarım alanları, Yapulaközü Deresi ve Yapalak köy yerleşkesi bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Yeni pazar mahalle merkezi	1,3 km
Boğazlıyan ilçe merkezi	38 km
Yozgat il merkezi	45 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 taşınmaz, Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Yenipazar-Karşıyaka Mahallesi, Ömerli Civarı Mevki, 110 ada 30 parsel no.lu gayrimenkulde konumlanmaktadır.

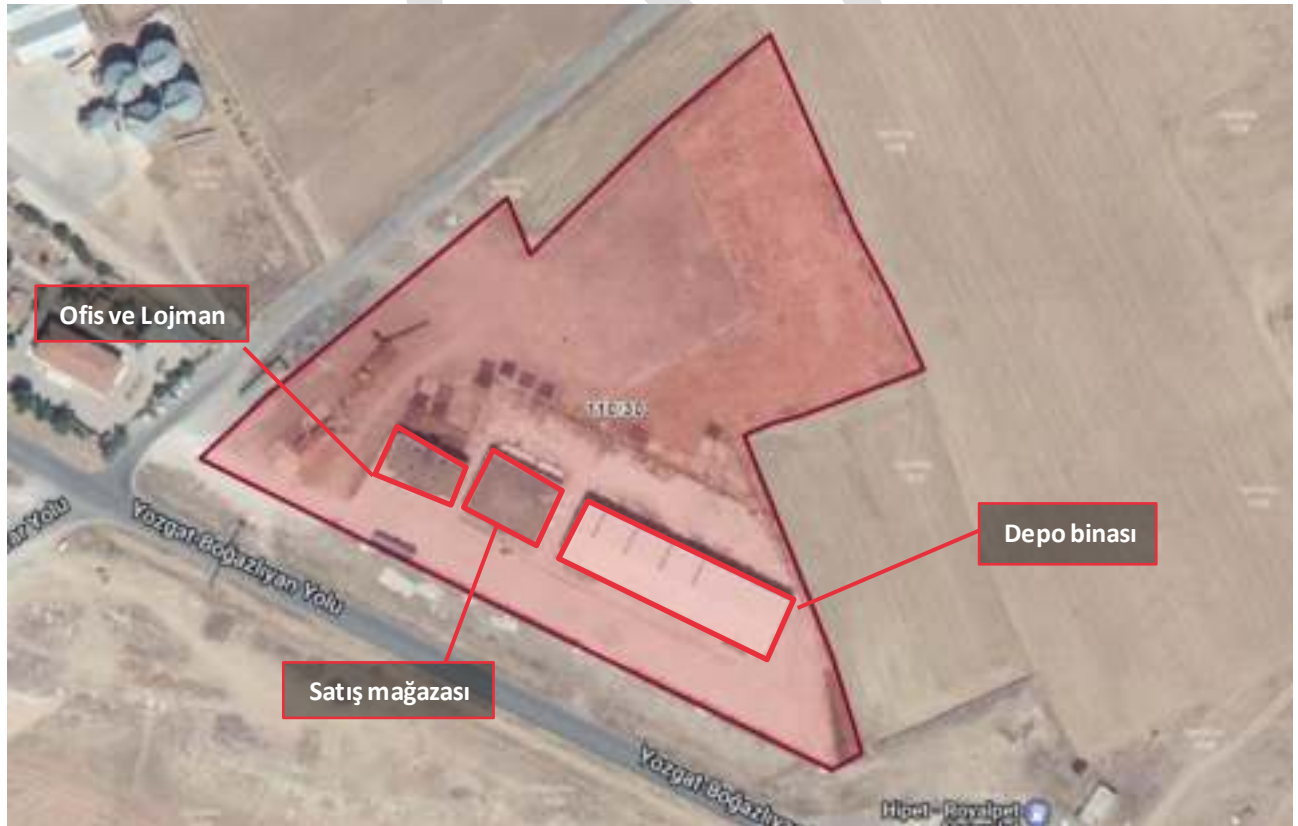
Konu taşınmaz 27.605,71 m² yüz ölçümüne sahip olup “Kantar Binası ve Arsası” vasıflıdır. Taşınmazın üzerinde depo, ofis, lojman ve satış mağazası bulunmaktadır. Konu taşınmaz topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip olup, geometrik olarak çokgendir. Taşınmazın Yozgat-Boğazlıyan Yolu’na yaklaşık olarak 250 m cephesi bulunmaktadır.

Ofis ve Lojman binası: Yapı yasal ve mevcut durumuna göre zemin ve 1. normal kat olmak üzere 2 kattan oluşmaktadır. Yapı 625 m² kapalı alanlıdır. Yapının zemin katında açık ofis bölümleri, müdür odası ve WC alanları; 1. normal katında ise 2 adet lojman dairesi bulunmaktadır.

Depo binası: Yapı yasal ve mevcut durumuna göre zemin kattan oluşmakta olup 1.617 m² kapalı alanlıdır. Yapının yüksekliği yaklaşık olarak 7,5 m’dir. Yapının yaklaşık 468 m² kapalı alanı toplantı odası olarak bölümlendirilmiştir.

Satış mağazası: Yapı yasal ve mevcut durumuna göre zemin kattan oluşmakta olup 510 m² kapalı alanlıdır. Zemin katında mağaza bölümleri, ofis alanı, depo bölümü ve WC alanları yer almaktadır.

Parsel üzerinde yer alan 6.500 m² alanlı saha betonu, 200 m² beton duvar, 500 m² tel çit harici müteferrik işler kapsamında değerlemeye tabi tutulmuştur.



BİNA ALANLARI			
Ada/Parsel	Bina Adı	Bulunduğu Kat	Alan (m ²)
110 ada 30 parsel	Ofis-lojman	Zemin Kat	312,50
		1. normal kat	312,50
		TOPLAM	625,00
	Depo	Zemin Kat	1.617,00
		TOPLAM	1.617,00
	Satış Magazası	Zemin Kat	510,00
		TOPLAM	510,00
	TOPLAM ALAN		2.752,00

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme (Depo, ofis-lojman, satış mağazası)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zemin kat ((Depo, satış mağazası) Zemin ve 1 normal kat (Ofis-Lojman)
Bina Toplam İnşaat Alanı	2.752 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre)
Yaşı	~6
Dış Cephe	Siva üzeri dış cephe boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Klima
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık otopark

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

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

Kullanım Amacı	Depo, ofis-lojman binası ve satış mağazası (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	2.752 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre)
Zemin	Seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Boya, ıslak hacimlerde fayans
Tavan	Asma tavan
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 ruhsata aykırı herhangi bir durum bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde yer alan yapılar için 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında ruhsat alınmasını gerektirmemektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Konu taşınmaz Yozgat-Boğazlıyan Yolu üzerinde konumludur.
- Konu taşınmaz Yozgat-Boğazlıyan Yolu'na ve Ömerli Yolu'na yaklaşık olarak 250 m cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapılara ait yasal evrak bulunmaktadır.
- Konu taşınmaz cins tashihini tamamlamıştır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konu taşınmazın bulunduğu bölgede arsa-tarla alım satım süresi oldukça uzun sürmektedir.
- Taşınmaz görünürlüğü, taşıt yoğunluğu vb özelliklerin çok az düzeyde olan bir bölgede yer almaktadır.
- Taşınmazın bulunduğu bölgede genellikle tarım alanları bulunmakta olup ticari faaliyette herhangi bir gelişim bulunmamaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu parselin Yozgat-Boğazlıyan Yolu üzerinde olması sebebiyle gelişime açık bir bölgedir.

✗ TEHDİTLER

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

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı 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, taşınmazın cins tashihli tapuya sahip olması, sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmıştır. Taşınmazın yer aldığı pazarda “Depo, ofis-lojman ve satış mağazası” amaçlı benzer nitelikteki taşınmazların kiralamaya konu olmaması nedeniyle gelir getirme potansiyelinin olmaması dikkate alınarak “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı”na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır. Pazar yaklaşımı sadece maliyet yaklaşımının arsa değerinde kullanılmıştır.

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

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkulün arsasına emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Yenipazar Belediyesi	Değerleme konusu taşınmaz Yenipazar-Karşıyaka Mahallesi'nde konumludur.	Konut	E: 0,50	Satılmış (6-7ay önce)	650	50000	76	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha dezavantajlı konumdur. * Yeni pazar Yolu'na cephelidir. * Daha avantajlı imar durumuna sahiptir.
2	Bölge Halkı	Değerleme konusu taşınmaz Yenipazar-Karşıyaka Mahallesi'nde konumludur.	Konut	E: 0,50	Satılmış (1-2ay önce)	500	45.000	90	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha dezavantajlı konumdur. * Yeni pazar Yolu'na cephelidir. * Daha avantajlı imar durumuna sahiptir.
3	Bölge Halkı	Değerleme konusu taşınmaz Yenipazar-Karşıyaka Mahallesi'nde konumludur.	Konut	E: 0,50	Satılmış (1-2ay önce)	1.000	85.000	85	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Benzer konumdur. * Daha avantajlı imar durumuna sahiptir.
3	Bölge Halkı	Değerleme konusu taşınmaz Yenipazar-Karşıyaka Mahallesi'nde konumludur.	Konut	E: 0,50	Satılmış (1-2ay önce)	1.000	455.000	70	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha dezavantajlı konumdur. * Daha avantajlı imar durumuna sahiptir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede mülk sahipleri, muhtarlar ve bölge halkı ile yapılan görüşmelerde bölgede sanayi-depolama imarlı arsaların bulunmadığı genellikle tarla ve konut imarlı arsaların yer aldığı öğrenilmiştir. Yapılan araştırmalarda konu taşınmazın bulunduğu bölgede arsaların genellikle belediye tarafından satışının gerçekleştirildiği ve konut imarlı arsalar taleple olduğu, taşınmazın konut imarlı arsalarla göre %10-20 oranında daha düşük bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır. Bu görüşler sonucunda konu taşınmazın Yozgat-Boğazlıyan Yolu'na cepheli olması, yüz ölçümü, hisse durumu gibi etkenleri göz önüne alınarak m² birim satış değerinin değer tarihi itibarı ile 65-75 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)	76	90	85	70
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	35%	10%	10%	10%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	15%	15%	10%	15%
	Yapılaşma Hakkı	-20%	-20%	-20%	-20%
	Yüz Ölçümü	-20%	-20%	-15%	-15%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		77	74	70	62

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

ARSA DEĞERİ			
Ada /Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
110 ada 30 parsel	27.605,71	70	1.930.000
YAKLAŞIK DEĞERİ			1.930.000

Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Adana	Fabrika	2022	5.000 m ²	5.000 TL/m ²

2	Yüklenici Firma	Ankara ASO	Fabrika	2022	7.000 m ²	5.500 TL/m ²
3	Yüklenici Firma	Kayseri	Fabrika	2023	10.000 m ²	6.500 TL/m ²

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

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
110 ada 30 parsel	27.605,71	70	1.930.000
YAKLAŞIK DEĞERİ			1.930.000

BİNA DEĞERİ					
Ada-Parsel	Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
110 ada 30 parsel	Ofis-lojman	625,00	6.000	8%	3.450.000
	Depo	1.617,00	5.500	8%	8.182.020
	Kooperatif Binası	510,00	6.000	8%	2.815.200
TOPLAM DEĞER					14.447.220

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER				
Ada-Parsel	Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
110 ada 30 parsel	Saha Betonu	6.500,00	415	2.697.500
	Beton Duvar	200,00	600	120.000
	Tel Çit	500,00	200	100.000
TOPLAM DEĞER				2.917.500

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	1.930.000 TL
Bina Değeri	14.447.220 TL
Harici Müteferrik İşler	2.917.500 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	19.294.720 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	19.295.000 TL

Gelir Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

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 taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “**Sanayi**” amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

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

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazın arsası 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 Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ait bila tarihli “Mimari Projeler” ve 06.04.2017 tarihli “Yapı Kullanma İzin Belgeleri” mevcuttur. Değerleme konusu taşınmaz “Kantar Binası ve Arsası” vasıflı olup cins tashihi yapılmıştır. Taşınmaz yasal sürecini tamamlamıştır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde 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 taşınmaz 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 taşınmaz “Kantar Binası ve Arsası” niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde depo, satış mağazası ve ofis-lojman inşa edilmiştir..

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 konu taşınmaz için maliyet yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı	19.295.000

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

Değerleme konusu taşınmazın sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak söz konusu parsel için "Maliyet Yaklaşımı" uygulanmıştır.

Gayrimenkule benzer nitelikte yeterli sayıda kiralık gayrimenkul bilgilerine ulaşamıyor olması nedeniyle "Gelir Yaklaşımı" uygulanmamıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, 844 ada 5 parselin arsa ve bina maliyetlerinin daha somut verilere dayanıyor olması ve verilerine ulaşılabilir olmasından dolayı maliyet yaklaşımıyla pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	19.295.000.-TL	Ondokuzmilyonikiyüzdoksanbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	22.767.770-TL	Yirmiikimilyonyediyüzaltmışyedibinyediyüzyetmiş-TL

Değerlemeye yardım eden;
Safa ÖZTÜRK

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

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

Ek 1: Tapu Belgesi

İli	YOZGAT	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	BOĞAZLIYAN						
Mahallesi	YENİPAZAR-KARŞIYAKA						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	ÖMERLİ CIVARI						
Satış Bedeli		Patla No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00		054A/02C	110	30	ha	m²	dm²
				27.605,71 m2			
GAYRİMENKULUN	Niteliği	KANTAR BİNASI VE ARSASI					
	Sınırı	Planındaır Zemin Sırtı No : 94231/35					
	Edinme Sebebi	YENİPAZAR-KARŞIYAKA Mah. 110 Ada 1 Parsel(9415.00m2), YENİPAZAR-KARŞIYAKA Mah. 110 Ada 2 Parsel(9242.00m2), YENİPAZAR-KARŞIYAKA Mah. 110 Ada 4 Parsel(12719.00m2) taşınmazlarını Tevhit işlemi, Alan Ölçülmesi, Cins Değişikliği ve Bodelir Yolu Tesli (TSM) ile edinir.					
	Sahibi	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Tevhit No.	CE No.	Sahle No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Glt No.		4090	25	2442		05/09/2016	Glt No.
Sahle No.	Sicline İşgundur Ali Rıza DOĞAN Tapu Müdürü  NOT : 1- Bu tapu senedi, tapu senedi ve tapu senedi ile ilgili olarak alınmıştır. 2- Tapu senedi, tapu senedi ve tapu senedi ile ilgili olarak alınmıştır.					Sahle No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023-10:19



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parset:	110/30
Tasınmaz Kimlik No:	94231735	AT Yüzölçümü(m2)	27605.71
İl/İlçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağmsız Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YENİPAZAR KARSİYAKA Mah.	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ÖMERLİ ÇIYARI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	25/2462	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Niteliği:	KANTAR BİNASI VE ARSASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
355682915	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	27605.71	27605.71	Terkit İşlemi (TSM) 08-09-2016 4093	-

1 / 2

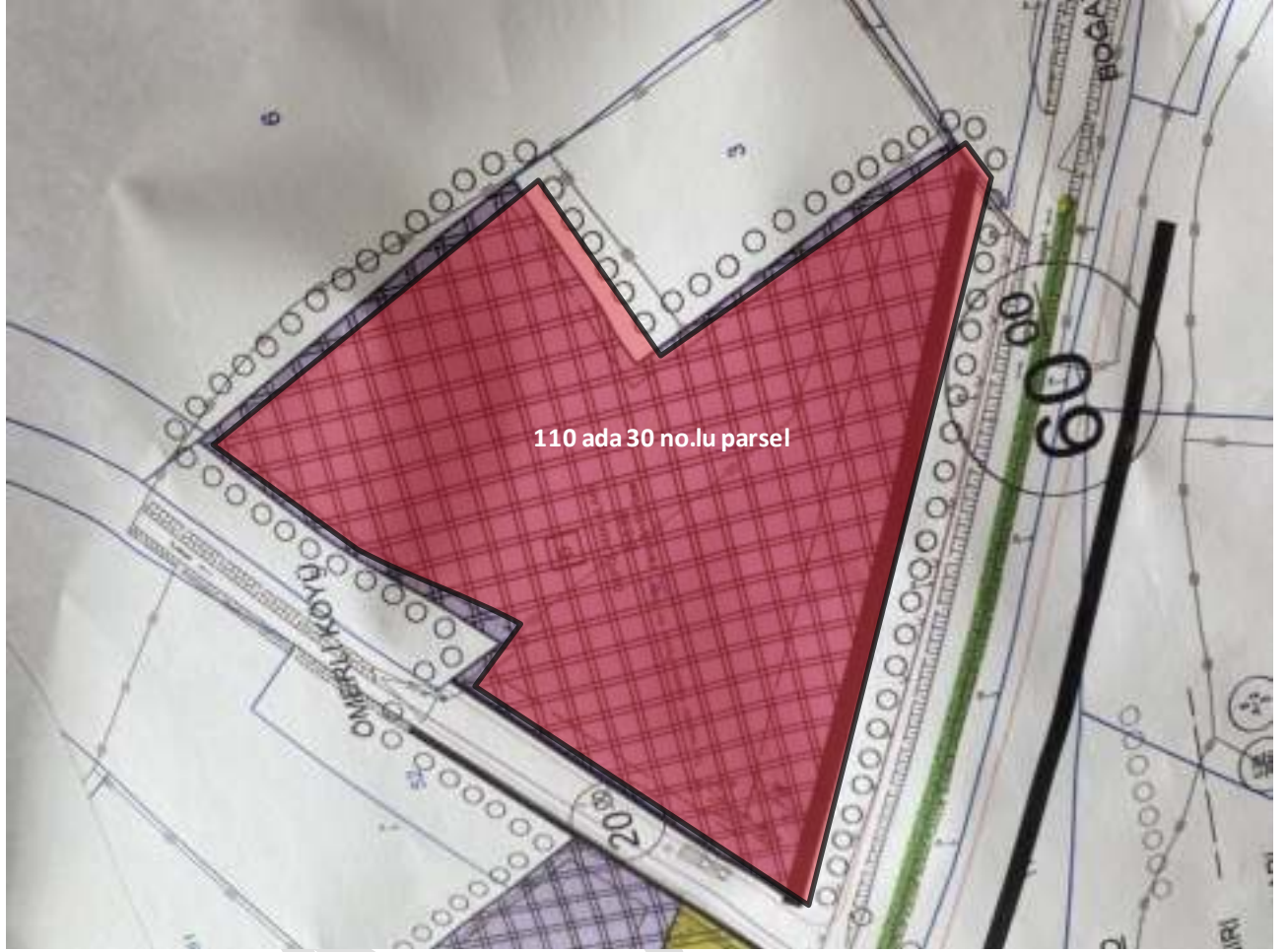
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ezKMRIT9U8j kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

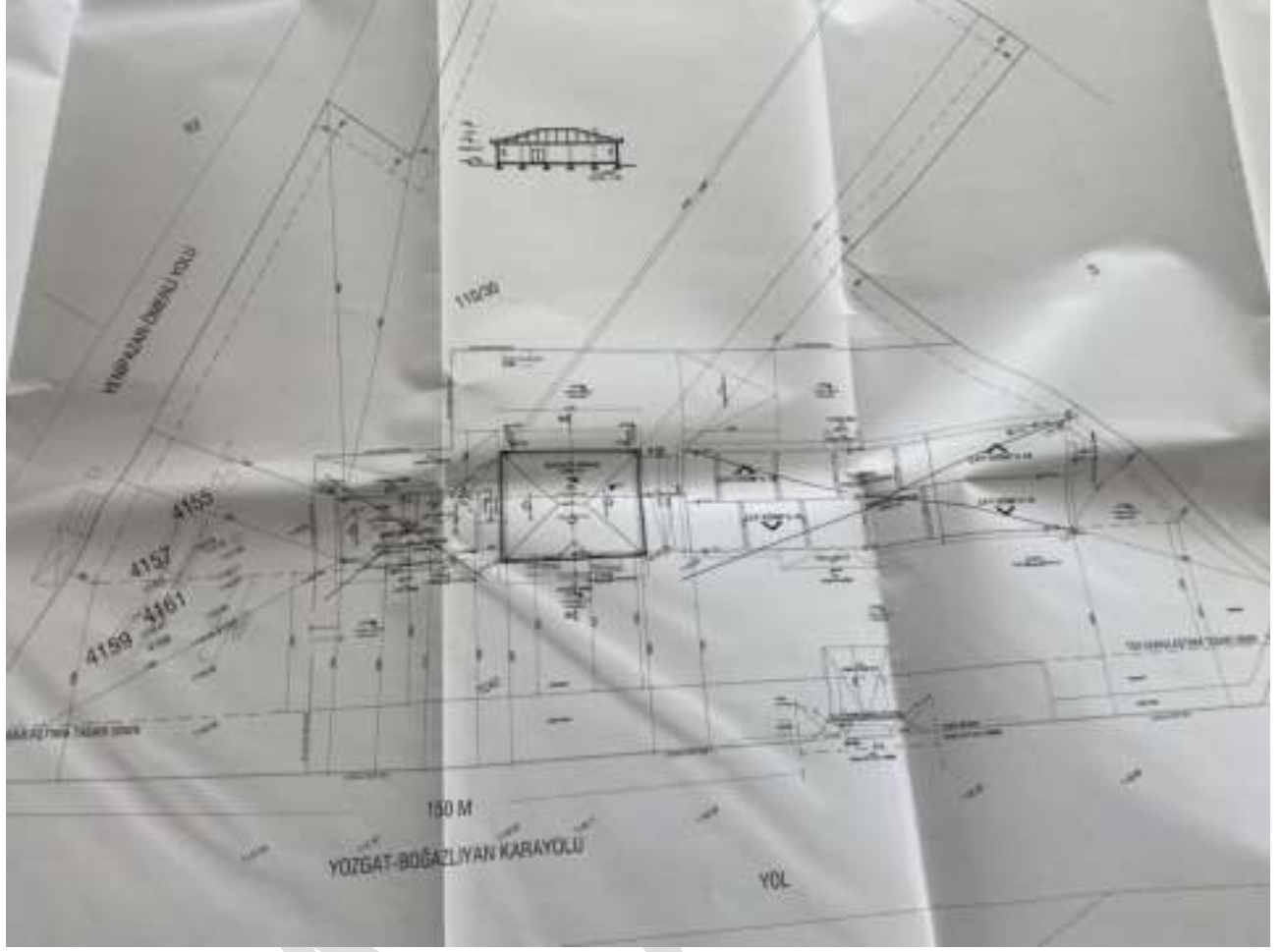


2 / 2

Ek 3: İmar durumu



Ek 4: Vaziyet Planı



[illegible]

41

42

44

45

Ek 7: Fotoğraflar



Ek 8: Özgeçmişler

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

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

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

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

Ek 9: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Düzenlenme Tarihi: 2.09.2019

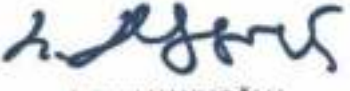
Belge No: 402484

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

BİLGE SEVİLENGÜL

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.11.2019

Belge No: 2019-01.2295

Sayın Bilge KALYONCU

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan