



Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Gayrimenkul

3 Adet Arazi

Değerleme

Kozaklı / Nevşehir

Raporu

2023REVB179/ 06.07.2023

BÜSRA
GÜNES



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

Tarih: 06/07/2023
08:41

BILGE
SEVILENGÜL



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

Tarih: 06/07/2023 09:
41

OZAN
KOLCUOĞLU



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

Tarih: 06/07/2023
08:22



Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Osman Kavuncu Caddesi 7. km, Kocasinan/Kayseri

Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.'ye,

Talebiniz doğrultusunda Kozaklı'da konumlu olan **"3 Adet Arazi"**nin pazar değerine yönelik **2023REVB179** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 63.086 m² yüz ölçümüne sahip arazilerden oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	757.000 TL	Yediyüzelliyedibin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	817.560 TL	Sekizyüzonyedibinbeşyüzaltmış-TL

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 995.000 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.

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

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri	6
Demografik ve Ekonomik Veriler	9
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkullerin Konum Analizi	18
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	21
SWOT Analizi	25
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	27
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	35
Ekler	38

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 alınmış olup parsel üzerinde yer alan yapının içerisine girilmemiştir.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda değer tarihi 30.04.2023 olacaktır. Ayrıca parseller üzerinde yer alan yasal olmayan yapılar için mevcut durum değeri bilgi amaçlı paylaşılmıştır.
ANA GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Abdi Köyü Mahallesi, Obadağtan mevki, 141 ada 88, 89 ve 90 no.lu parsel Kozaklı/Nevşehir
TAPU KAYDI	Nevşehir ili, Kozaklı ilçesi, Abdi Köyü Mahallesi, Obadağtan mevki, 141 ada 88, 89 ve 90 parsel
ARAZİ YÜZ ÖLÇÜMLERİ	141,91 m ² (141 ada 88 parsel) 200,48 m ² (141 ada 89 parsel) 62.743,61 m ² (141 ada 90 parsel)
İMAR DURUMU	1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda 141 ada 88 ve 89 parsel : Otoyol, 141 ada 90 parsel ise Tarım Alanında kalmaktadır.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Tarla
FİNANSAL GÖSTERGELER	
ARAZİ BİRİM SATIŞ DEĞERİ	12 TL/m ²
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	06.07.2023
DEĞER TARİHİ	30.04.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	757.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	817.260.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 06.07.2023 tarihinde, 2023REVB179 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Nevşehir ili, Kozaklı ilçesi, Abdi Köyü Mahallesi, Obadağtan mevki, 141 ada 88, 89 ve 90 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2023 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Değerleme Tarihi

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

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

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

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 1236 no.lu ve 22.05.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Nevşehir ili, Kozaklı ilçesi, Abdi Köyü Mahallesi, Obadağtan mevki, 141 ada 88, 89 ve 90 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2023 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.



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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	27.05.2022	2022C132	Simge SEVİN Mustafa Alperen YÖRÜK	315.500

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

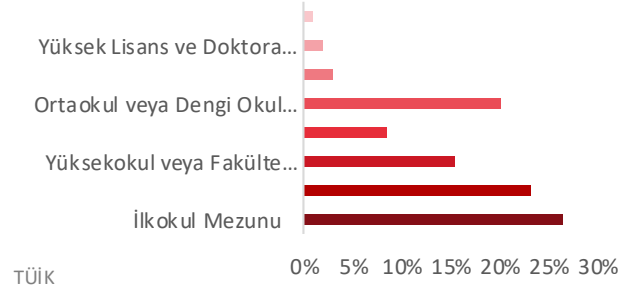
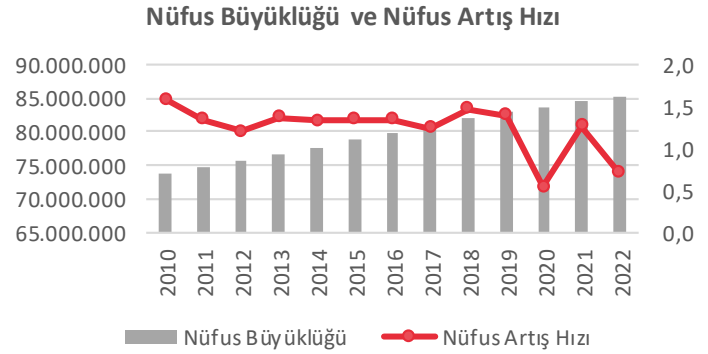
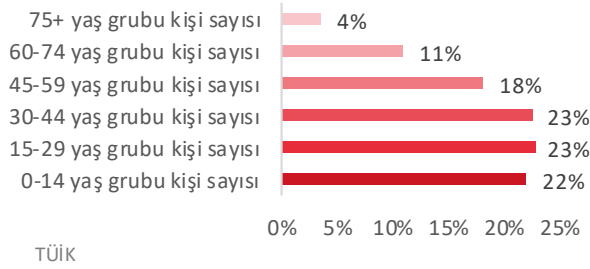
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

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

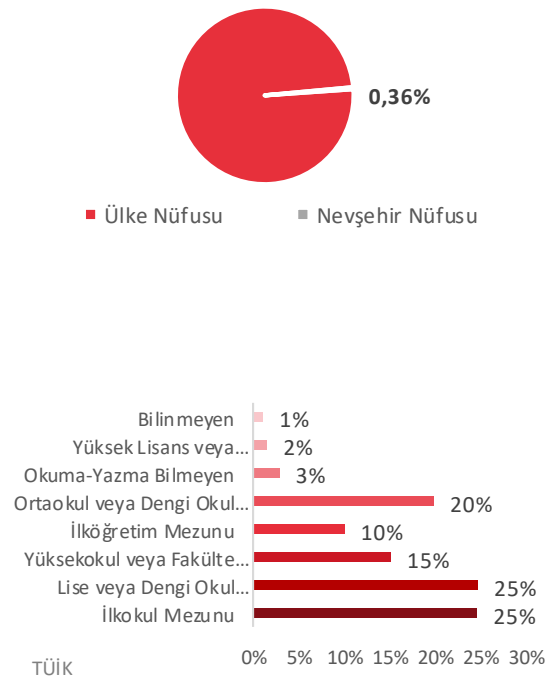
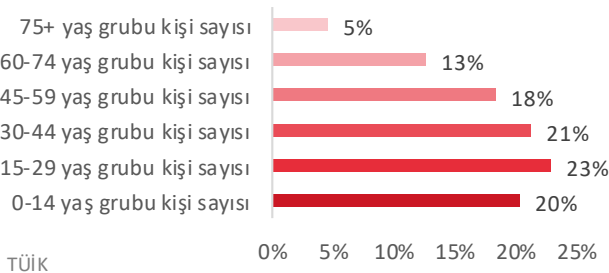
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Nevşehir

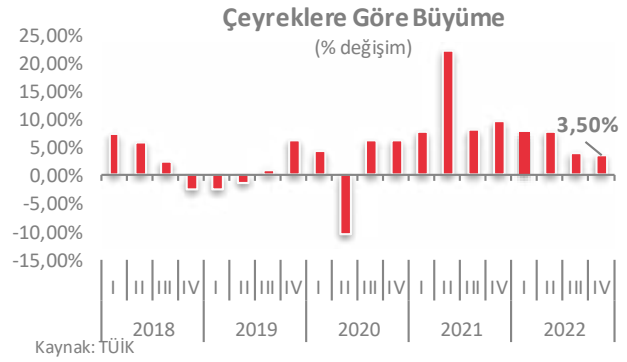
2022 yılında, Türkiye nüfusunun %0,36'sının ikamet ettiği Nevşehir, 310.011 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 60. il olmuştur. Nevşehir nüfusu, 2022 yılında yaklaşık yüzde 0,65 oranında artış göstermiştir. Hanehalkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,1 olduğu görülmüştür.

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

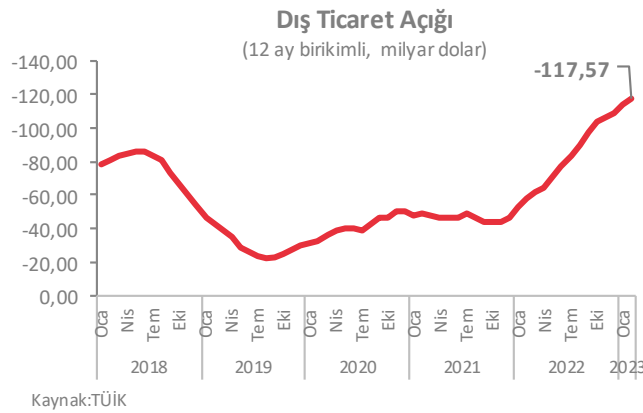


2.2 Ekonomik Veriler¹

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



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



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

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Nevşehir	Nevşehir	Nevşehir
İlçesi	Kozaklı	Kozaklı	Kozaklı
Mahallesi	Abdi Köyü	Abdi Köyü	Abdi Köyü
Köyü	-	-	-
Sokağı	-	-	-
Mevki	Obadağtan	Obadağtan	Obadağtan
Ada No	141	141	141
Parsel No	88	89	90
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Yol	Yol	Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	141,91 m ²	200,48 m ²	62.743,61 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Müşteri tarafından tarafımıza iletilen Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 18.05.2023 tarih, saat 10.36-10.37 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

141 ada 88 ve 89 no.lu parseller;

Beyanlar Hanesinde;

- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun Maddesi gereğince lehine istimlak şerhi (05.04.2011 tarih ve 477 yevmiye no)*
- Kozaklı Asliye Hukuk Mahkemesinin 23/01/2018 tarih 2018/19 esas sayılı mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (23.01.2018 tarih ve 215 yevmiye no)**

* Karayolları İl Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre 141 ada 88 ve 89 no.lu parsellerin tümü için (342,39 m²) 2010 yılında kamulaştırılma kararı alınmıştır. Fakat, 2010 yılında kamulaştırma süreci günümüzden farklı olarak önce tapuda devrin yapılmasını takiben ödemenin yapılması şeklinde olup taşınmazların devri halen gerçekleştirilmemiştir. 2010 yılından bu yana mahkeme sürecinin devam ettiği öğrenilmiştir. Sonuç olarak devir işlemleri tamamlanmamış olmakla birlikte 2010 yılından bu yana kamulaştırma için bir bedel belirlenmediği öğrenilmiştir.

141 ada 90 no.lu parsel;

Beyanlar Hanesinde;

- Kozaklı Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 23/01/2018 tarih 2018/19 esas sayılı mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (23.01.2018 tarih ve 215 yevmiye no)**

** Taşınmazların dava dosyası ile ilgili olarak detay bilgiye ulaşılammış olup detay bilgiler için ilgili kurumlara resmi başvuru yapılması gerekmektedir.

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Taşınmazların takyidat kayıtlarında dava dosyaları bulunmakta olup bu davalara ilişkin detaylı bilgiye ulaşılamamış olup detay bilgiler için ilgili kurumlara resmi başvuru yapılması gerekmektedir. Konu taşınmazlardan 141 ada 88 ve 89 no.lu parsellerin takyidat kaydında “2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun Maddesi gereğince lehine istimlak şerhi bulunmakta olup Karayolları İl Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre 141 ada 88 ve 89 no.lu parsellerin tümü için (342,39 m²) 2010 yılında kamulaştırılma kararı alınmıştır. Fakat, 2010 yılında kamulaştırma süreci günümüzden farklı olarak önce tapuda devrin yapılmasını takiben ödemenin yapılması şeklinde olup taşınmazların devri halen gerçekleştirilmemiştir. 2010 yılından bu yana mahkeme sürecinin devam ettiği öğrenilmiştir. Sonuç olarak devir işlemleri tamamlanmamış olmakla birlikte 2010 yılından bu yana kamulaştırma için bir bedel belirlenmediği öğrenilmiştir. Yapılan incelemeler sonucunda değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin diğer takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

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

Müşteri tarafından tarafımıza iletilen Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 18.05.2023 tarih, saat 10.36-10.37 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerleme konusu taşınmazlar son üç yıllık dönemde herhangi bir alım satımına konu olmamıştır.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazların bulunduğu bölge, genellikle tarım arazileriyle çevrilidir. Bölgenin 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamakla birlikte bölge, 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planına tabidir.

Kozaklı Belediyesi’nde 23.05.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmazların mücavir alan sınırları dışında bulunması sebebiyle yetkinin Nevşehir İl Özel İdaresinde olduğu bilgisi alınmıştır. Nevşehir İl Özel İdaresinde 23.05.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/100.000 ölçekli “Kırşehir Nevşehir Niğde Aksaray Çevre Düzeni Planı”

Plan Onay Tarihi: 16.07.2007

Lejandi: Otoyol (141 ada 88 ve 89 parseller), Tarım alanı (141 ada 90 parsel)



Plan Notları

Tarım Arazileri: Bu planda yer alan tarım alanları “Tarım Alanları” olarak tek gösterim altında gösterilmiş olup, 5403 sayılı kanun ve ilgili yönetmeliğinde tanımlanan “Tarım Arazileri Sınıflarına” ayrılmamıştır. Tarım alanlarında yapılacak ifraz işlemlerinde; 5403 sayılı kanun ve bu kanuna dayanılarak çıkarılmış yönetmelik/tüzük hükümleri uyarınca işlem yapılır. Tarım arazileri sınıflaması, Tarım ve Köyişleri Bakanlığı'nca yapılacak/yaptırılacaktır. Tarımsal nitelikli alanlarda, belirlenmiş/belirlenecek tarım arazileri sınıflamalarına göre tarımsal amaçlı yapılaşmalar, aşağıda belirlenen koşullara göre gerçekleştirilecektir. Bu planda 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Kapsamındaki tarım arazilerinde (özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri, örtü altı tarım alanları, fiilen sulanan veya ilgili kurum ve kuruluşlarca sulama projesi kapsamında olan hariç) yapılacak olan tarım ve hayvancılık yapılarına ilişkin;

- **Mutlak Tarım Arazilerinde:** E = 0,20'yi, Marjinal Tarım arazilerinde E = 0,30'u geçmemek, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerine uyulmak kaydı ile ilgili idaresince, bu planda değişikliğe gerek olmaksızın, 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında işlem tesis edilir. Yapılan işlemlere ilişkin veriler sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere Bakanlığa gönderilir.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda dikili, özel ürün, fiilen sulanan veya sulama projesi kapsamında kalan tarım arazilerinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27.maddesi kapsamında kalan hayvancılık amaçlı yapılar hariç, hayvancılık tesisi yapılmasına izin verilmez. Başbakanlık, Tarım ve Köyişleri Bakanlığı, ilgili Bakanlıklar ve bunların bağlı kuruluşlar tarafından desteklenen projeye dayalı tarımsal faaliyetler kapsamında tarımsal amaçlı yapılar (Tarımsal Kalkınma Kooperatiflerince uygulanan projeler, Üretici Birlikleri/Kooperatifleri tarafından uygulanan projeler, Avrupa Birliği kaynaklı projeler, Dünya Bankası destekli projeler, sosyal riski azaltma projesi kapsamında uygulanacak projeler gibi) ile destekleme projeleri ile en az 100 büyükbaş, 200 küçükbaş ve üzeri kapasiteli hayvancılık veya 50.000 adet ve üzeri kapasiteli kanatlı hayvancılık yatırımlarında yukarıda belirtilen yapılaşma Emsali (E) % 50 oranında arttırılabilir.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun Geçici 1. ve Geçici 4. maddeleri kapsamına giren arazilerde ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu kapsamı dışında kalan alanlarda marjinal tarım araziler hükümleri geçerlidir. Bu planın onayından önce yürürlükteki mevzuat uyarınca inşaat ruhsatı veya yapı kullanma izni verilmiş olan tarımsal amaçlı yapılara ilişkin haklar saklıdır. Tarımsal amaçlı yapılar kullanım amacı dışında kullanılamaz ve dönüştürülemez. Tarım alanlarında yapılacak tarımsal amaçlı yapılar için bu plan ile verilmiş olan yapılanma koşulları aşılamaz. Maksimum bina yüksekliği ihtiyaç doğrultusunda Tarım ve Orman Bakanlığı/Tarım ve Orman İl Müdürlüğü tarafından projesine uygun olarak belirlenecektir. Bu planda yer almayan hususlarda ise 3194 sayılı İmar Kanunu Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 6. Bölümünde belirtilen esaslara uyulur.

- **Mutlak Tarım Arazileri:** Bu alanlarda; tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahi olup, İnşaat alanı 75 m²'yi geçemez. E=0,20'dir. Örtü altı tarımın yapıldığı, fiilen sulanan veya ilgili kurum ve kuruluşlarca sulama projesi kapsamında olan mutlak tarım arazilerinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. maddesi kapsamında kalan hayvancılık amaçlı yapılar hariç, hayvancılık tesisi yapılmasına izin verilmez. Bu alanlarda örtü altı tarım yapılması durumunda sera yapıları emsale dahil değildir.
- **Özel Ürün Arazisi:** Bu alanlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. maddesi kapsamında kalan hayvancılık amaçlı yapılar hariç, hayvancılık tesisi yapılmasına izin verilmez. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup, İnşaat alanı 75 m²'yi geçemez, Tarımsal amaçlı yapılar için E=0,10'dur.

Bu alanlarda örtü altı tarım yapılması durumunda sera yapıları emsale dahil değildir.

- **Dikili Tarım Arazisi:** Bu alanlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. maddesi kapsamında kalan hayvancılık amaçlı yapılar hariç, hayvancılık tesisi yapılmasına izin verilmez. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup, İnşaat alanı 75 m²'yi geçemez, Tarımsal amaçlı yapılar için E=0,10'dur.

Bu alanlarda örtü altı tarım yapılması durumunda sera yapıları emsale dahil değildir.

- **Marjinal Tarım Arazisi:** Marjinal tarım arazilerinde, tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Tarımsal amaçlı yapılar için $E=0,30'$ dur. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup inşaat alanı $150 m^2$ 'yi geçemez. Örtü altı tarımın yapıldığı, fiilen sulanan veya ilgili kurum ve kuruluşlarca sulama projesi kapsamında olan marjinal tarım arazilerinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. maddesi kapsamında kalan hayvancılık amaçlı yapılar hariç, hayvancılık tesisi yapılmasına izin verilmez.

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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsellerin hukuki durumunda, son üç yılda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

Nevşehir İl Özel İdaresi'nde 23.05.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre 141 ada 90 parsel no.lu taşınmaz üzerinde bulunan yapıya ilişkin herhangi bir yasal belge bulunmamaktadır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yasal yapı bulunmamakta olup 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanununa tabi değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerden 141 ada 90 no.lu parsel üzerindeki yapı 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

Değerleme konusu taşınmazlardan 141 ada 90 parsel no.lu taşınmaz üzerindeki yapıya ait yasal belgesi bulunmamaktadır. Söz konusu yapı için ruhsat alınması gerekmektedir.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin herhangi bir proje bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Abdi Köyü Mahallesi, Obadağtan mevki, 141 ada 88, 89 ve 90 no.lu parsel Kozaklı/Nevşehir

Değerleme konusu taşınmazlar Nevşehir'in Kozaklı ilçesinde, Abdi Köyü Mahallesi'nde yer almaktadır. Kozaklı ilçesinde sağlık turizminde önemli yere sahip kaplıcalar ve kaplıca turizmine dair yatırımlar mevcuttur. Sağlık turizminin yanı sıra, ilçe ekonomisinde tarım da önemli yer tutmaktadır. İlçedeki tarım arazilerinin %93'ünde kuru, %7'sinde sulı tarım yapılmaktadır. Kozaklı, Nevşehir il merkezine yaklaşık 77 km, Kayseri il merkezine yaklaşık 88 km uzaklıktadır.

Taşınmazların konumlu olduğu Abdi Köyü Mahallesi Kozaklı ilçe merkezi ile Nevşehir, Kayseri ve Ankara'yı bağlayan karayolu güzergahında konumludur. Abdi Köyü Mahallesi, Kozaklı ilçe merkezinin yaklaşık 16 km güneyindedir. Değerleme konusu taşınmazlar mahalle merkezine yaklaşık 2,5 km mesafede, Kozaklı Yolu üzerinde konumludur. Taşınmazların yakın çevresi genellikle tarım arazileriyle çevrilidir.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Nevşehir İl Merkezi	59 km
Kayseri İl Merkezi	76 km
Kayseri Havalimanı	87 km
Ankara İl Merkezi	282 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı,

Değerleme konusu taşınmazlar, Nevşehir ili, Kozaklı ilçesi, Abdi Köyü Mahallesi'nde 141 ada ve 88, 89 ve 90 no.lu parsellerde konumludur.

141 ada 88 parsel;

Konu taşınmaz Nevşehir ili, Kozaklı ilçesi, Abdi Köyü Mahallesi, Obadağıtan mevki, 141 ada 88 parsel no.lu "Yol" vasıflı taşınmazdır.

Konu taşınmaz 141,91 m² yüz ölçümüne sahiptir. Söz konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel geometrik olarak lineer, topografik olarak ise düzdür.



141 ada 89 parsel;

Konu taşınmaz Nevşehir ili, Kozaklı ilçesi, Abdi Köyü Mahallesi, Obadağıtan mevki, 141 ada 89 parsel no.lu "Yol" vasıflı taşınmazdır.

Konu taşınmaz 200,48 m² yüz ölçümüne sahiptir. Söz konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel geometrik olarak lineer, topografik olarak ise düzdür.



141 ada 90 parsel;

Konu taşınmaz Nevşehir ili, Kozaklı ilçesi, Abdi Köyü Mahallesi, Obadağitan Mevki, 141 ada 90 parsel no.lu “Tarla” vasıflı taşınmazdır.

Konu taşınmaz 62.743,61 m² yüz ölçümüne sahiptir. Söz konusu taşınmaz üzerinde mevcut durumda tek katlı, betonarme sistemli, 100 m² alana sahip bir kantar binası bulunmaktadır. Söz konusu yapıya ilişkin herhangi bir yasal belge bulunmamaktadır. Kantar binasının içine girilememiş olup mevcut durum değerinde dikkate alınmıştır. Taşınmazlar üzerinde başka herhangi bir inşai yapı bulunmamaktadır.

Parsel geometrik olarak çokgen, topografik olarak ise eğimlidir. Taşınmazın Kozaklı Yolu’na yaklaşık olarak 850 m cephesi bulunmaktadır.



Bina	Yasal Alan (m ²)	Mevcut Alan (m ²)
Kantar Binası	-	100
Toplam	-	100

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

141 ada 90 parsel;

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)
Yaşı	-
Dış Cephe	Boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Soba
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık otopark

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

Değer takdirinde taşınmazlardan 141 ada 90 no.lu parselin mevcut durumda üzerinde yer alan yapının 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 141 ad 90 parsel üzerinde ruhsat gerektiren kantar binası bulunmaktadır. Konu yapı 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 Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlardan 141 ada 90 parsel üzerindeki mevcut yapı için 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci Maddesi Kapsamında ruhsat belgesi düzenlenmesi gerekmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazlardan 141 ada 88 ve 90 no.lu parseller mevcut durumda karayolundan cephe almakta olup ulaşılabilirlikleri yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmazlar tam hisselidir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar 1/100.000 ölçekli imar planları kapsamında olup alt ölçekli planları bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 141 ada 90 parselin takyidat kayıtlarında davalı olduğuna dair şerh bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 141 ada 90 parselin üzerinde ruhsatsız yapı bulunmaktadır.
- Taşınmazlardan 141 ada 88 ve 89 parseller 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında otoyol lejandında kalmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 141 ada 88 ve 89 parseller geometrik yapıları itibarıyla kullanıma elverişli değildir.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde inşa edilmesi planlanan otoyol projesi, taşınmazlardan 141 ada 90 parselin ulaşılabilirliğini artıracaktır.
- Otoyolun inşa edilmesi akabinde bölgenin erişilebilirliği yükselecektir.

✗ TEHDİTLER

- Mart 2020’de pandemi ilan edilen COVID-19 salgınının güncel durumda etkileri azalmış olmakla birlikte Dünya Sağlık Örgütü pandemi sürecini henüz sonlandırmamıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 141 ada 88 ve 89 parseller üzerinde inşa edilmesi planlanan otoyol projesi ve konu taşınmazlar üzerindeki kamulaştırma beyanı sebebiyle taşınmazların devri söz konusudur.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

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

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalara göre benzer nitelikteki taşınmazların kiralamaya konu olmaması ve genellikle mülk sahipleri tarafından kullanılması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır. Değerleme konusu parsellerden 141 ada 90 no.lu parselin üzerindeki yapının yasal evrakının bulunmamasından dolayı söz konusu yapılara yönelik yalnızca mevcut durum değerinin bilgi amaçlı takdir edilmesi amacıyla “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

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 gayrimenkullerin arazisine emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Tarla Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m ²)	
1	Altun Emlak 0536 280 47 19	Kozaklı İlçesi Abdi Köyü Mahallesi'nde konumludur.	Tarla	Satılmış (1 hafta önce)	60.000	480.000	12	* Emsal taşınmazın geometrik formu daha avantajlıdır. * Benzer konumdadır.
2	Sahibinden 0532 155 24 65	Kozaklı İlçesi Abdi Köyü Mahallesi'nde 120 ada 15 no.lu parselde konumludur.	Tarla	Satılık (2 haftadır)	51.625	700.000	13,5	* Yola cephesi yoktur. * Konumu daha dezavantajlıdır. * Emsal taşınmazın geometrik formu daha avantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Altun Emlak 0536 280 47 19	Kozaklı, Kalecik/Orta Mahallesi'nde, 130 ada 67 parselde konumludur.	Tarla	Satılık (2 haftadır)	40.118,25	545.000	13,5	* Yola cephesi yoktur. * Konumu daha dezavantajlıdır. * Emsal taşınmazın geometrik formu daha avantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Önar Emlak 0553 163 68 86	Kozaklı İlçesi Abdi Köyü Mahallesi'nde konumludur.	Tarla	Satılık (1 haftadır)	135.000	2.025.000	15	* Konumu daha dezavantajlıdır. * Emsal taşınmazın geometrik formu daha avantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır. * Tarıma elverişli olup ekim yapılmaktadır.

* Konu taşınmazlardan 141 ada 90 no.lu parsel dikkate alınmıştır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ilçede ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazlara benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak parsellerin birim satış değerinin değer tarihi itibarı ile 11- 13 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik	Birim Fiyatı (TL/m²)	12	14	14	15
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik	Konum	0%	10%	10%	5%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	0%	2%	5%	10%
	Fiziksel Özellikleri	-5%	-5%	-5%	-5%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	-10%
Düzeltilmiş Değer		11	13	13	14

*Karşılaştırma tablosu, 141 ada 90 no.lu parsel dikkate alınarak hazırlanmıştır.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

TARLA DEĞERLERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Tarla Değerleri (TL)
141 ada 88 parsel	141,91	12	2.000
141 ada 89 parsel	200,48	12	2.000
141 ada 90 parsel	62.743,61	12	753.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			757.000

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.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

TARLA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Tarla Değeri (TL)
141 ada 90 parsel	62.743,61	12	753.000
YAKLAŞIK DEĞERİ			753.000

MEVCUT BİNA DEĞERİ					
Ada Parsel	Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
141 ada 90 parsel	Kantar Binası	100,00	4.000	41%	236.000
TOPLAM DEĞERİ					236.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN MEVCUT DEĞERİ	
Arsa Değeri	753.000 TL
Bina Değeri	236.000 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	989.000 TL
TAŞINMAZLARIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	990.000 TL

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

Gelir Yaklaşımı

Bu değerleme çalışmasından gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

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, değerleme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planındaki lejandı ve mevcut kullanımı dikkate alınarak 141 ada 88 ve 89 parseller “**Otoyol**” 141 ada 90 parsel “**Tarım Alanı**” 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 değerleme konusu taşınmazlar için %8 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² 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 m²'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%

Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	18%

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

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

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır..

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 141 ada 90 parsel no.lu taşınmaz üzerindeki yapıya ait yasal belgesi bulunmamaktadır. Söz konusu yapı için ruhsat alınması gerekmektedir.

8.4 Varsa Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Karayolları İl Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre 141 ada 88 ve 89 no.lu parsellerin tümü için kamulaştırma kararı mevcut olup ödeme yapılmasına karşın taşınmazların devri halen gerçekleştirilmemiştir. 2010 yılından bu yana mahkeme sürecinin devam ettiği öğrenilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında taşınmazların devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır. Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesi konusunda engelleyici herhangi bir sınır 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 “Yol ve Tarla” niteliğinde olup alımından itibaren beş yıldan fazla bir zaman geçmiş olup mevcut durumda inşa edilen ruhsatsız yapıların inşa edildiği tarih bilgisine ulaşamamıştır. Bununla birlikte taşınmazda herhangi bir proje geliştirilmediği görülmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	757.000

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

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalara göre “Kiralık Tarla” piyasasının oluşmaması, tarlaların genellikle mülk sahipleri tarafından kullanılması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, satılık/satılmış yeterli sayıda emsal verilerine ulaşılabilir olması nedeniyle pazar yaklaşımıyla hesaplanan toplam 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)	757.000 TL	Yediyüzelliyedibin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	817.560 TL	Sekizyüzonyedibinbeşyüzaltmış-TL

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 995.000 TL olarak hesaplanmıştır.

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

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

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

Ek 1: Tapu Belgeleri

İl	NEVŞEHİR	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	KOZAKLI						
Mahallesi							
Köyü	ABDI						
Sokağı							
Mevkii	OBADAĞITAN						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00		03C17C	141	88	ha	m ²	dm ²
0,00						141,91 m ²	
GAYRİMENKULÜN	Nispeti	YOL					
	Sınırı	Plandadır					
	Edinme Sebebi	Zemin Satış No : 35227082					
		Mülkiyet ve Hissiz Olanakların Dönüştürülmesi aşımından.					
Satış	KAYSERİ SEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Gekide	Yerleşme No.	ÇR No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gibi	
ÇR No.	1688	21	2042		24/05/2018	ÇR No.	
Sahife No.	 Satışına Uygundur. Hakan Hakan ÇALIKIRAN Tapu Müdürü					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
Not : 1. Mülkiyet ve Hissiz Olanakların Dönüştürülmesi aşımından. 2. Tapu Sicil Mühürü ile onaylanmıştır. 3. Tapu Sicil Mühürü ile onaylanmıştır.							

DMZ Sayın İht. Mh.

Düzenli Sarımsız İşletimden İstisnalarla

129

129

İl	NEVŞEHİR	 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçe	KOZAKLI					
Mahalle						
Köy	ABDI					
Sokağı						
Mevki	OBADAĞITAN					
Satış Bedeli		Pafra No.	Ada No	Parşel No.	Yüzölçümü	
0,00		000000	101	00	ha	m ²
				200,48 m ²		
Niteligi	YOL					
Sınır	Planlıdır					
	Zemin Sıra No : 55227083					
Edinme Sebebi	Mülkiyet ve Hukuk Durumunun Düzeltilmesi işlemleridir.					
Sahibi	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ					
	Tarih					
Gönderi	Yatırımcı No.	CH No.	Satış No.	Sıra No.	Tarih	Gönderi
CH No.	1480	21	2043		24/05/2018	CH No.
Satış No.	 Tapu Sicil Müdürlüğü İzmir Tapu Sicil Müdürlüğü					Satış No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

D.M.G. Rasım İş. M2

Döner Sermaye İşlemleri Kurumları Kurulunca



Bok No 129

Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023-10:36



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	141/88
Taşınmaz Kimlik No	55227082	AT Yüzölçümü(m2)	141.91
İl/İlçe	NEVŞEHİR/KOZAKLI	Bağmsız Bölüm Nitelik	
Kurum Adı	Kozaklı	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü	
Mahalle/Köy Adı	ABDİ Köyü	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü	
Merkül	OBADAĞITAN	Blok/Kat/Cinaz/BBNo	
Cilt/Sayfa No	21/2042	Ana Pay/Payda	
Kayıt Durumu	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik	YOL

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/Bİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KOZAKLI ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 23/01/2018 tarih 2018/19 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasıyla davalıdır. (Şablon: Davalıdır Belirtmesi)		Kozaklı - 23-01-2018 16 03 - 215	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
343643023	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ Y	-	1/1	141.91	141.91	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi 24-05-2016 1680	

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/Bİ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 SAYILI KAMULAŞTIRMA KANUNUNUN MADDESİ GEREĞİNCE LEHİNE İSTİMLAK ŞERHİ	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Kozaklı - 05-04-2011 00:00 - 477	

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

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

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023-10:37



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	141/89
Tasınmaz Kimlik No:	55227083	AT Yüzölçümü(m2):	200.48
İl/İlçe:	NEVŞEHİR/KOZAKLI	Bağmsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kozaklı	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ABDİ Köyü	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	OBADAĞITAN	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	21/2043	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	YOL

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KOZAKLI ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 23/01/2018 tarih 2018/19 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numarakı dosyasında davalıdır. (Şablon: Davalıdır Belirtmesi)		Kozaklı - 23-01-2018 16:03 - 215	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1/2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
343643028	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	200.48	200.48	Mülkiyet ve Hisse Olanaklarının Düzeltilmesi 24-05-2016 1680	

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942SAYILI KAMULAŞTIRMA KANUNUNUN MADDESİ GEREĞİNCE LEHİNE İSTİMLAK ŞERHİ	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Kozaklı - 05-04-2011 00:00 - 477	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) k0-CeXYPEKh kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023-10:37



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	141/90
Taşınmaz Kimlik No:	55227084	AT Yüzölçümü(m2):	62743.61
İl/İlçe:	NEVŞEHİR/KOZAKLI	Bağmsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kozaklı	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ABDİ Köyü	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	OBADAĞITAN	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	21/2044	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KOZAKLI ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 23/01/2018 tarih 2018/19 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (Şablon: Davalıdır Belirtmesi)		Kozaklı - 23-01-2018 16:03 - 215	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

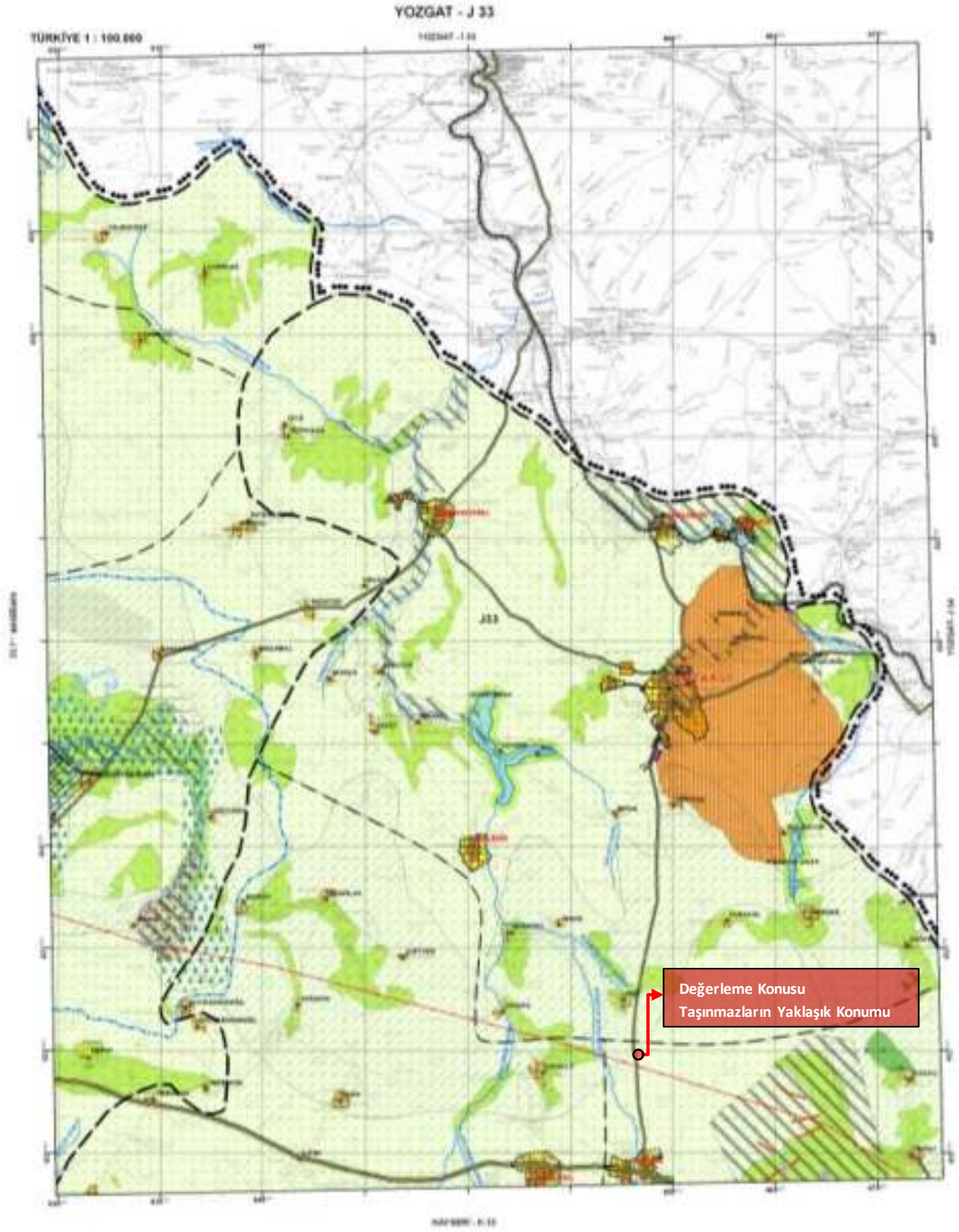
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
343643030	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	62743.61	62743.61	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi 24-05-2016 1680	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 57PJ0BwhH4I kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

Ek 3: İmar Durumu





Ek 4: Fotoğraflar



Ek 5: Özgeçmişler

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

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

Adı ve Soyadı	Bilge SEVİLENGÜL		
Doğum Yeri, Tarihi	Gümüşhane, 27.03.1986		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.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 Yardımcısı/Özel Projeler
	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.ř. - Genel Müdür Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans YTÜ / Elektrik – Elektronik Fakóltesi / 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.ř.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014-2015	TSKB Gayri menkul Değerleme A.ř.,	Müdür
	2012-2013	TSKB Gayri menkul Değerleme A.ř.	Yönetici
	2010-2011	TSKB Gayri menkul Değerleme A.ř.	Yönetici Yardımcısı
	2006-2009	TSKB Gayri menkul Değerleme A.ř.	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		

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

Ek 6: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Düzenlenme Tarihi: 24.12.2021

Belge No: 920973

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

BÜŞRA GÜNEŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABAÇAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Düzenlenme Tarihi: 2.09.2019

Belge No: 402484

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

BİLGE SEVİLENGÜL

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 15.08.2022

Belge No: 2022-03.2622

Sayın Büşra GÜNEŞ

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

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

İbrahim Cihan KURTULAN
Başkan Vekili

Yaşar BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.11.2019

Belge No: 2019-01.2295

Sayın Bilge KALYONCU

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

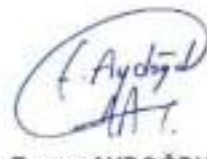
Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan