



Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Gayrimenkul Değerleme Raporu

2 Adet Tarla

Bünyan / Kayseri

2023REVC147 / 06.07.2023

MUSTAFA
ALPEREN
YÖRÜK



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

Tarih: 06/07/2023 09:
18

OZAN
KOLCUOĞLU



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

Tarih: 06/07/2023
09:07

Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Osman Kavuncu Caddesi, 7. km Kocasinan/Kayseri

Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.'ye,

Talebiniz doğrultusunda Bünyan'da konumlu olan **"2 Adet Tarla"**nın toplam pazar değerine yönelik **2023REVC147** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 38.300 m² yüz ölçümüne sahip 2 parselden 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)	1.342.000.-TL	Birmilyonüçyüzkırkikibin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.449.360.-TL	Birmilyondörtüyükırkdokuzbinüçyüzaltmış.-TL	

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 1.622.000 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 değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Meltem MİNARECİ

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404919

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	21
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	24
SWOT Analizi.....	27
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	29
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	37
Ekler	40

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 olmadığının 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 çalışmasında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgeleri kullanılarak değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir. Değerleme çalışmasında 3867 parselde konumlu yapının içine girilememiş olup değerlendirme çalışması dışarıdan gerçekleştirilmiştir. Yapının iç özelliklerinin piyasa standartlarında olduğu kabul edilmiştir.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazlara 30.04.2023 tarihli değer takdir edilmiştir. Ayrıca müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Köprübaşı Mahallesi, Karakaya mevki, 3866 parsel ve 3867 parsel, Bünyan/Kayseri
TAPU KAYDI	Kayseri ili, Bünyan ilçesi, Köprübaşı Mahallesi, Karakaya mevki, 3866 parsel ve 3867 parsel
ARAZİ YÜZ ÖLÇÜMÜ	3866 parsel: 197,10 m ² 3867 parsel: 38.102,90 m ²
İMAR DURUMU	Tarım Alanı E:0,10 (Maksimum inşaat Hakkı: 75,00 m ²) H _{maks} : 7,50 m
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Tarım Alanı

FİNANSAL GÖSTERGELER

ARAZİ BİRİM DEĞERİ	3866 Parsel: 35,00 TL/m ² 3867 Parsel: 35,00 TL/m ²
--------------------	--

DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	30.04.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.342.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.449.360.-TL

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

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, 2023REVC147 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kayseri ili, Bünyan ilçesi, Köprübaşı Mahallesi, Karakaya mevki, 3866 parsel ve 3867 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2023 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Değerleme Tarihi

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

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

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

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1236 no.lu ve 22.05.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Kayseri ili, Bünyan ilçesi, Köprübaşı Mahallesi, Karakaya mevki, 3866 parsel ve 3867 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir. Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri verilmiş olup 30.04.2023 tarihli değer takdir edilmiştir. Değerleme çalışmasında 3867 parselde konumlu yapının içine girilememiş olup değerleme çalışması dışarıdan gerçekleştirilmiştir. Yapının iç özelliklerinin piyasa standartlarında olduğu kabul edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	27.05.2022	2022C117	Mustafa Alperen YÖRÜK Ozan KOLCUOĞLU	655.000

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

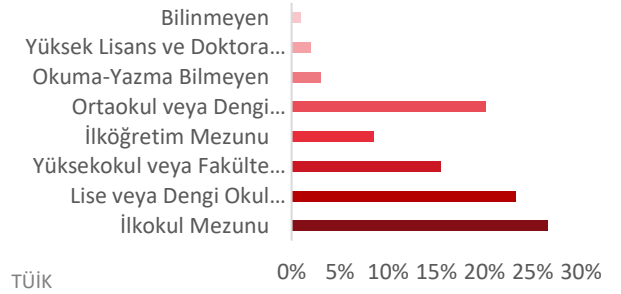
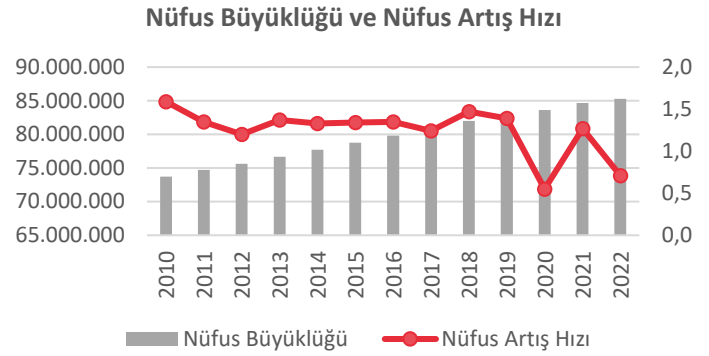
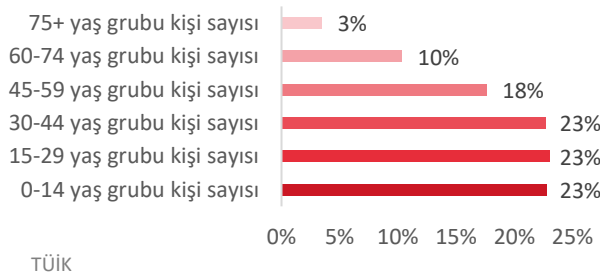
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

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

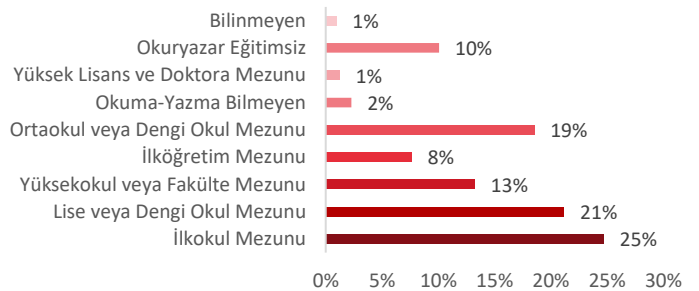
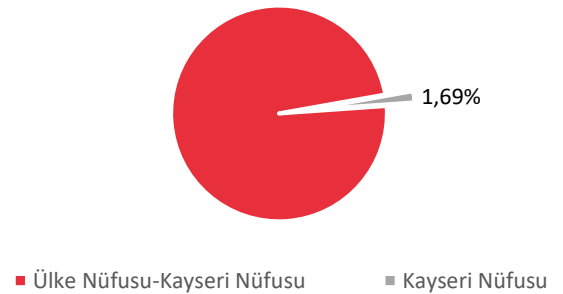
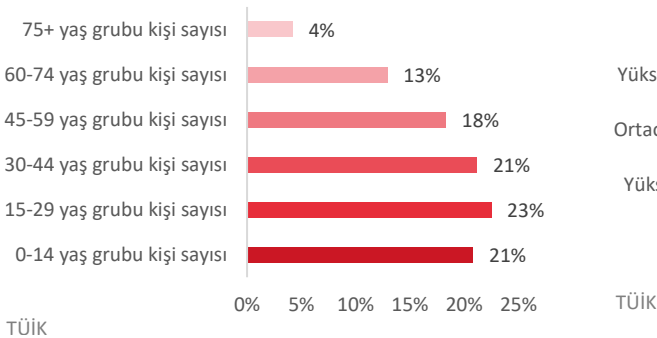
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Kayseri

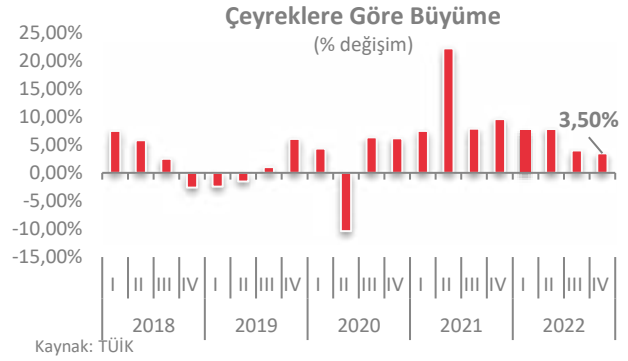
2022 yılında, Türkiye nüfusunun %1,69’nun ikamet ettiği Kayseri, 1.441.523 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 15. ili olmuştur. Kayseri nüfusu, 2022 yılında yaklaşık binde 4,97 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,30 olduğu görülmüştür.

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

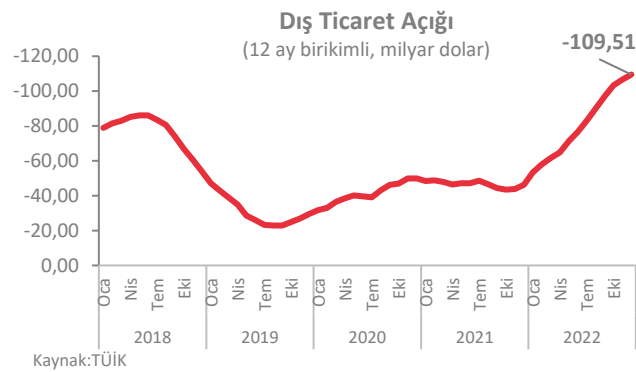
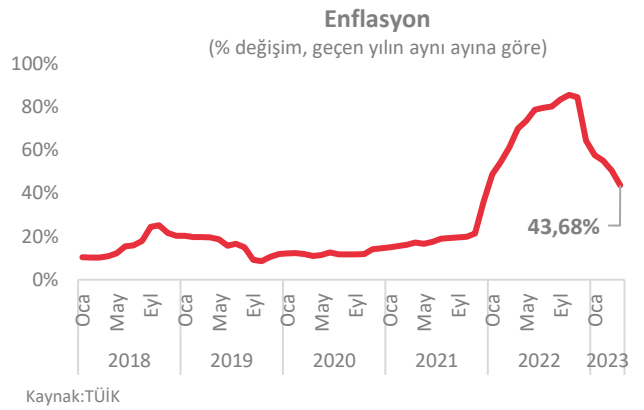


2.2 Ekonomik Veriler¹

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



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



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

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Kayseri	
İlçesi	Bünyan	
Mahallesi	Köprübaşı	
Köyü	-	
Sokağı	-	
Mevki	Karakaya	
Ada No	-	-
Parsel No	3866	3867
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Yol	Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	197,10 m ²	38.102,90 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam	

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Müşteriden temin edilen ve 18.05.2023 tarih, saat 09.36 ve 09.37 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır.

3866 Parsel:

Beyanlar Hanesinde;

- T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü lehine kamulaştırılacak alandır. (30.04.2015 tarih ve 2144 yevmiye no)
- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Maddesine göre belirtme. (21.01.2014 tarih ve 193 yevmiye no)
- 3083 sayılı kanun gereğince devir-temlik, ipotek edilemez ve satış vaadine konu olamaz. (02.01.2009 tarih ve 4 yevmiye no)
- Mehmet Yurtseven ve karısı Hatice ve kızları Fethiye ve Emine'nin işgalindedir. (bila tarih ve bila yevmiye no)

3867 Parsel:

- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Maddesine göre belirtme. (21.01.2014 tarih ve 193 yevmiye no)
- 3083 sayılı kanun gereğince devir-temlik, ipotek edilemez ve satış vaadine konu olamaz. (02.01.2009 tarih ve 4 yevmiye no)
- Mehmet Yurtseven ve karısı Hatice ve kızları Fethiye ve Emine'nin işgalindedir. (bila tarih ve bila yevmiye no)

*Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde 2942 sayılı kanunun 7. Madde beyanı bulunmaktadır. 2942 sayılı kanunun 7. maddesine göre; "Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracağı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir."

**** Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde 3083 sayılı kanunun 13. madde beyanı bulunmaktadır. 3083 sayılı kanunun 13. maddesine göre; "Uygulama alanlarında Cumhurbaşkanı kararının Resmi Gazetede yayımı tarihinden itibaren, kamulaştırma, toplulaştırma, arazi değiştirilmesi ve dağıtım işlemlerinin tamamlanması veya tapuya tescil sonuçlandırılınca kadar, gerçek kişilerle özel hukuk tüzel kişilerine ait arazinin mülkiyet ve zilyetliği devir ve temlik edilemez. Bu araziler ipotek edilemez ve satış vaadine konu olamaz. Ancak, bu kısıtlama süresi beş yılı aşamaz. Sulama şebekesi tamamlanıp sulamaya geçinceye kadar da aynı işlemler yapılmaz. Bu kısıtlamada ise süre beş yılı aşamaz. Ancak, sulama alanlarında toplulaştırma çalışmaları kısıtlama süresi içerisinde sonuçlandırılmadığı takdirde, Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün teklifi ve Tarım ve Köyişleri Bakanlığının onayı ile toplulaştırma çalışmalarının sonuçlandırılması amacıyla kısıtlama süresi en fazla beş yıla kadar daha uzatılabilir."**

***** Kayseri Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre 3866 parsel ve 3867 parsel, 1983 parselin 30.04.2015 tarihinde ifraz edilmesiyle oluşmuştur. Taşınmazlardan 3866 parselin tamamı (197,10 m²) kamulaştırılmış olup kamulaştırma bedeli 676,00 TL olarak belirlenmiştir. Söz konusu taşınmazlardan 3867 parsel kamulaştırma işlemine tabi değildir.**

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin takyidat kayıtlarında, 3083 sayılı kanunun 13. maddesine ve 2942 sayılı Kanun'un 7. Maddesine göre beyan kaydı bulunmaktadır. 3083 sayılı Kanun'un 13. Maddesinin 5 yıllık süresi dolduğundan dolayı söz konusu taşınmazların devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023-09:36



Kayıd Oluşturan: İSMAİL GEDİK (KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	0/3866
Taşınmaz Kimlik No:	88980212	AT Yüzölçümü(m2)	197.10
İl/İlçe:	KAYSERİ/BÜNYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bünyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KÖPRÜBAŞI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KARAKAYA	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	40/3911	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	YOL

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	MEHMET YURTSEVEN VE KARISI HATİCE VE KIZLARI FETHİYE VE EMİNE NİN İŞGALİNDEDİR. (Şablon: Diğer)			
Beyan	T.C KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KAMULAŞTIRILACAK ALANDIR (Şablon: Diğer)		Bünyan - 30-04-2015 10:17 - 2144	

Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5230028459	Bünyan - 21-01-2014 14:16 - 193	
Beyan	3083 SAYILI KANUN GEREĞİNCE DEVİR-TEMLİK,İPOTEK EDİLEMİZ VE SATIŞ VAADİNE KONU OLAMAZ. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 13. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Bünyan - 02-01-2009 00:00 - 4	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
300369755	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	197.10	197.10	İfraz İşlemi (TSM) 30-04-2015 2144	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 26QIsaN9Q5B kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023-09:37



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:	0/3867
Taşınmaz Kimlik No:	88980213	AT Yüzölçümü(m2):	38102.90
İl/ilçe:	KAYSERİ/BÜNYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bünyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KÖPRÜBAŞI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KARAKAYA	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	40/3910	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	MEHMET YURTSEVEN VE KARISI HATİCE VE KIZLARI FETHİYE VE EMİNE NİN İŞGALİNDEDİR. (Şablon: Diğer)			
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL	Bünyan - 21-01-2014 14:16 - 193	

1 / 2

		MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5230028459		
Beyan	3083 SAYILI KANUN GEREĞİNCE DEVİR-TEMLİK,İPOTEK EDİLEMİZ VE SATIŞ VAADİNE KONU OLAMAZ (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 13. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Bünyan - 02-01-2009 00:00 - 4	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
300369756	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	38102.90	38102.90	İfraz İşlemi (TSM) 30-04-2015 2144	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) fWIdGj43L92 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

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

Yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkuller ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, genellikle tarım arazileri yer almaktadır.

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

Plan Adı: 1/25.000 ölçekli “Kayseri Nazım İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 04.05.2015

Lejandı: Tarım Alanı

Plan Notları

- Bu alanlarda 5403 sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu” ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

- Tarım arazileri, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili yönetmeliğinde tanımlanan tarım arazileri sınıflarına ayrılmamış olup tarım arazilerinin sınıflaması, ilgili kurum ya da kuruluşlarca yapılacaktır.
- Bu kapsamdaki tarım arazileri ve fiilen sulanan veya sulama projeleri ilgili kuruluşlar tarafından hazırlanmış ve yatırım programına alınmış / alınacak tarım arazilerinin tarımsal üretim amaçlı korunması esastır.
- Yapılacak ifrazlarda 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri uyarınca işlem yapılacaktır. İfraz edilecek parsellerin bir kadastro yoluna cephesinin olması şarttır. Ancak tescil harici alanlara sınırı olan parsellerin bir kadastro yoluna direk bağlanması durumunda cephe olarak kabul etmeye ilçe belediyesi yetkilidir. İfraz edilmiş parselin yola cephesi 15 metre, derinliği 20 metreden az olamaz.
- Tarım arazilerinin amaç dışı kullanımı taleplerinde, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ve T.C. Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'nın izni çerçevesinde bu plan karar ve hükümlerine göre işlem yapılacaktır.
- 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu uyarınca belirlenmiş/belirlenecek tarım arazileri sınıflamalarına göre tarımsal amaçlı yapılaşmalar bu planda belirlenen koşullara göre gerçekleştirilecektir. Yapılaşma için kadastro yoluna genişlik şartı aranmaksızın yola cephesinin olması şarttır. Ancak tescil harici alanlara sınırı olan parsellerin bir kadastro yoluna direk bağlanması durumunda cephe olarak kabul etmeye ilçe belediyesi yetkilidir.
- Başbakanlık, gıda, tarım ve hayvancılık bakanlığı, ilgili bakanlıklar ve bunlara 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, kırsal kalkınma ve destekleme projeleri gibi) destekleme projeleri ile en az 100 büyükbaş, 200 küçükbaş ve üzeri kapasiteli hayvancılık veya 50.000 adet ve üzeri kapasiteli kanatlı hayvancılık yatırımlarında, bu hükümlerde belirlenen inşaat alanı %50 oranında arttırılabilir.

Mutlak Tarım Arazileri

- Bitkisel üretimde; toprağın fiziksel, kimyasal ve biyolojik özelliklerinin kombinasyonu yöre ortalamasında ürün alınabilmesi için sınırlayıcı olmayan, topoğrafik sınırlamaları yok veya çok az olan; ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan, hali hazırda tarımsal üretimde kullanılan veya bu amaçla kullanıma elverişli olan arazilerdir.
- Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için maksimum inşaat alanı 75 m²'yi, maksimum bina yüksekliği 4 m 'yi (1 kat) geçemez. Ancak, bu yapı için İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden izin alınması zorunludur. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 10.000 m² dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı;

E: 0,10

Y_{maks}: 7,50 m olacaktır.

Özel Ürün Arazileri

- Mutlak tarım arazileri dışında kalan; toprak ve topoğrafik sınırlamaları nedeniyle yöreye adapte olmuş bitki türlerinin tamamının tarımının yapılamadığı, ancak özel bitkisel ürünlerin yetiştiriciliği ile su ürünleri yetiştiriciliğinin ve avcılığının yapılabildiği; ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazilerdir.
- Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Ancak, entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar hariç, hayvancılık tesisi yapılmasına izin verilmez. Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için maksimum inşaat alanı 75 m²'yi, maksimum bina yüksekliği 4 m'yi (1 kat) geçemez. Ancak, bu yapı için İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden izin alınması

zorunludur. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 10.000 m² dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı;

E: 0,10

Y_{maks}: 7,50 m olacaktır.

Dikili Tarım Arazileri

- Mutlak ve özel ürün arazileri dışında kalan ve üzerinde yöre ekolojisine uygun çok yıllık ağaç ve çalı formundaki bitkilerin tarımı yapılan, ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazilerdir.
- Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Ancak, entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar hariç, hayvancılık tesisi yapılmasına izin verilmez.
- Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için maksimum inşaat alanı 75 m²'yi, maksimum bina yüksekliği 4 m'yi (1 kat) geçemez. Ancak, bu yapı için il gıda tarım ve hayvancılık müdürlüğünden izin alınması zorunludur. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 5.000 m²'dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı;

E: 0,10

Y_{maks}: 7,50 m olacaktır.

Marjinal Tarım Arazileri

- Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri ve dikili tarım 40 arazileri dışında kalan, toprak ve topoğrafik sınırlamalar nedeniyle üzerinde sadece geleneksel toprak işlemeli tarımın yapıldığı arazileridir.
- Bu alanlarda; tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için taban alanı 75 m²'yi; maksimum bina yüksekliği 7,50 m.'yi (2 kat) geçmeyen toplam inşaat alanı 150 metrekareyi geçmeyen bir bağımsız bölüm yapılabilir. Ancak, bu yapı için İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden izin alınması zorunludur. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 5.000 m² dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı;

E: 0,30

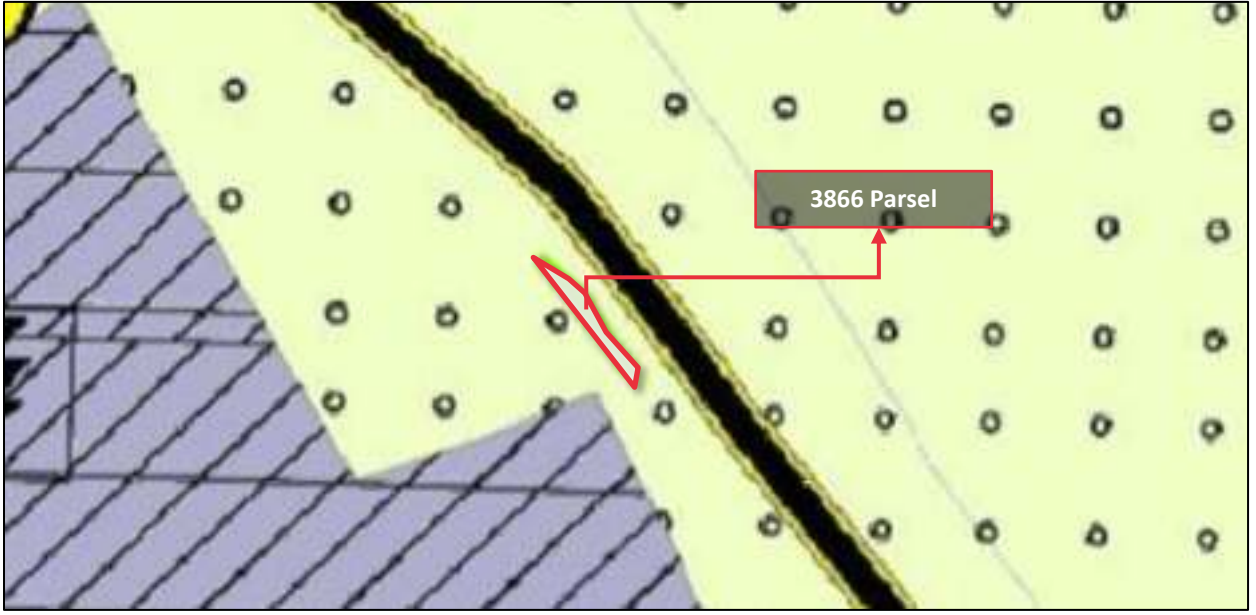
Y_{maks}: 7,50 m olacaktır.

Örtü Altı Tarım Arazileri

- İklim ve diğer dış etkilerin olumsuzluklarının kaldırılması veya azaltılması için cam, naylon veya benzeri malzeme kullanılarak oluşturulan örtüler altında ileri tarım teknikleri kullanılarak tarım yapılan arazileridir.
- Bu alanlarda; tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için maksimum inşaat alanı 75 m²'yi, maksimum bina yüksekliği 4 m 'yi (1 kat) geçemez. Ancak, bu yapı için İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden izin alınması zorunludur. Sabit yapı niteliğinde olmayan, doğal toprak üzerinde yer alan seralar emsale dahil değildir. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 3.000 m²'dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı;

E: 0,10

Y_{maks}: 7,50 m olacaktır.



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

Değerleme konusu taşınmazlar 23.10.2017 onay tarihli, 1/25.000 ölçekli “Kayseri Nazım Uygulama İmar Planı” kapsamında “Tarım Alanı” lejandında kalmaktadır. Bünyan Belediyesinde 08.06.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre son üç yıllık dönemde değerlendirme konusu taşınmazların hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmediği öğrenilmiştir.

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

Bünyan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 08.06.2023 tarihinde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlara ilişkin herhangi bir yasal belgeye ulaşılamamıştır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 3867 parsel "tarla" vasıflı olup üzerinde kantar binası bulunmaktadır. Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapılara 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 3867 parsel üzerinde mevcut durumda kantar binası bulunmakta olup taşınmaz tapu kayıtlarına göre "Tarla" niteliğine sahiptir. 3867 no.lu parselin üzerinde bulunan yapıya yönelik yasal evrakların alınması akabinde cins tahsisi işleminin yapılmasıyla taşınmazın yasal süreci tamamlanacaktır.

3866 no.lu parsel "Yol" vasıflı olup ilgili mevzuat uyarınca alması gereken izin ya da belge bulunmamaktadır.

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 tapu kayıtlarında ve ilgili belediyesinde 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 taşınmazlar proje değerlemesi kapsamında bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

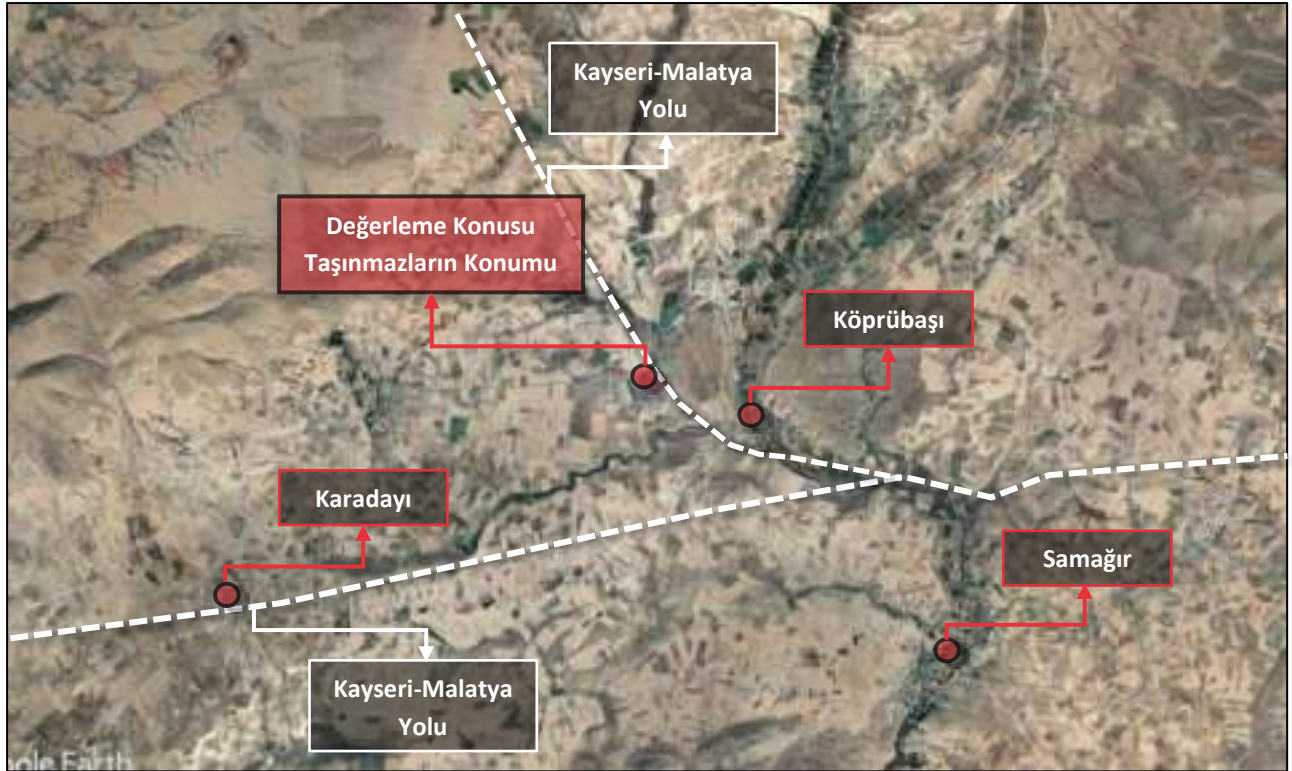
4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

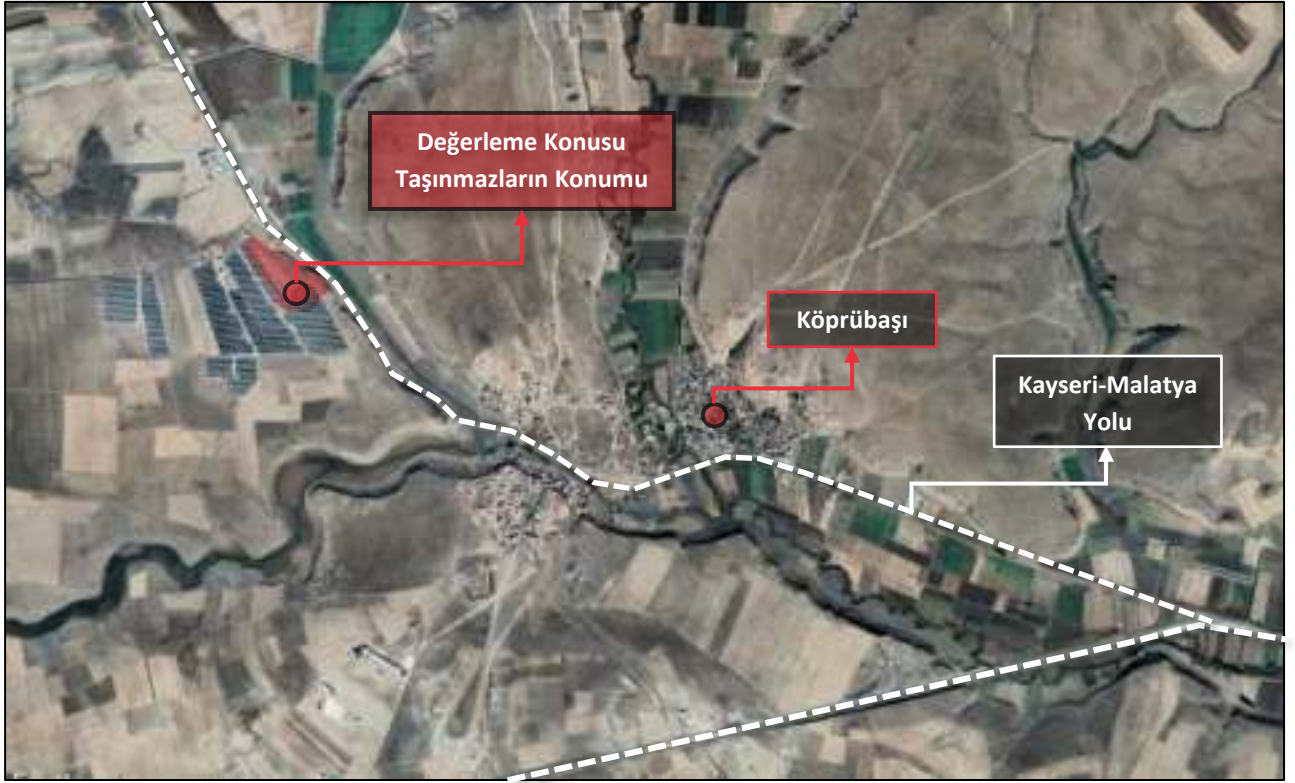
Gayrimenkullerin açık adresi: Köprübaşı Mahallesi, Karakaya mevki, 3866 parsel ve 3867 parsel, Bünyan/ Kayseri

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

Değerleme konusu taşınmazlar Köprübaşı Mahallesi'nin kuzeyinde konumlu olup Kayseri-Malatya Karayolu'na yaklaşık 35 m mesafede yer almaktadırlar. Değerleme konusu taşınmazlar birbirlerine komşu parsellerdir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede tarım arazileri ve yenilenebilir enerji tesisleri yer almaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Bünyan İlçe Merkezi	26,00 km
Kayseri Havalimanı	47,00 km
Kayseri İl Merkezi	52,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazlar, Kayseri ili, Bünyan ilçesi, Köprübaşı Mahallesi, Karakaya mevki, 3866 parsel ve 3867 no.lu parsellerdir. Değerleme konusu taşınmazlar toplam 38.300 m² yüz ölçümüne sahip olup 3866 parsel “Yol” ve 3867 parsel “Tarla” vasıflıdır.

3866 Parsel

Değerleme konusu taşınmaz geometrik olarak biçimsiz çokgen bir formda olup topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip parseldir. Değerleme konusu ana taşınmaz 197,10 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmaz üzerinde herhangi bir inşai yapı olmamakla birlikte çevresinde herhangi bir sınırlayıcı eleman bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz ilçenin önemli ulaşım akslarından biri olan Kayseri-Malatya yoluna yaklaşık 35,00 m mesafede konumlu olmasına rağmen parselle karayolu arasında başka bir taşınmaz bulunmamaktadır. Taşınmazın kadastral yola cephesi bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz 3867 parsel ile komşu parsellerdir.



3867 Parsel

Değerleme konusu taşınmaz geometrik olarak biçimsiz çokgen bir formda olup topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip parseldir. Değerleme konusu ana taşınmaz 38.102,90 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmazın üzerinde mevcut durumda yaklaşık 95,00 m²'lik kantar binası yer almakta Bünyan Belediyesi'nde yapılan incelemelerde taşınmaza ait herhangi bir dosya bulunmamakta olup bu sebeple söz konusu yapı yasal durumda değerlendirme çalışması kapsamına dahil edilmemiştir. Ana taşınmazın çevresinde herhangi bir sınırlayıcı eleman bulunmamaktadır. Taşınmazın kadastral yola cephesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz ilçenin önemli ulaşım akslarından biri olan Kayseri-Malatya yoluna yaklaşık 35,00 m mesafede konumlu olup görünürlüğü yüksek bir lokasyonda yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaz 3866 parsel ile komşu parseldir.



Bina Adı	Yasal Alan (m ²)	Mevcut Alan (m ²)
Kantar Binası	-	95

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlardan 3867 parsel üzerinde tek katlı betonarme sistemde inşa edilmiş kantar binası bulunmakta olup söz konusu yapı yasal durumda değerleme çalışmasına dahil edilmemiştir. Söz konusu yapıya müşteri talebi doğrultusunda mevcut durum değeri takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 3867 parsel üzerinde tek katlı betonarme sistemde inşa edilmiş kantar binası bulunmakta olup söz konusu yapı yasal durumda değerleme çalışmasına dahil edilmemiştir. Söz konusu yapıya müşteri talebi doğrultusunda mevcut durum değeri takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 3867 parsel "Tarla" vasıflı olup üzerinde mahallinde yapılan incelemelere göre brüt 95,00 m²'lik kantar binası bulunmaktadır. Taşınmazın Bünyan Belediyesinde yapılan incelemelere göre herhangi bir yasal dosyası bulunmamaktadır.

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 3867 parsel üzerinde inşa edilen kantar binasına yönelik 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci maddesi kapsamında ruhsat alınması gerekmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar ulaşım aksları üzerinde konumlu olup görünürlüğü yüksek bir lokasyonda yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlara özel araç ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar düz bir topoğrafyaya sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazlar tam mülkiyete sahiptir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan 3867 parsel üzerinde bulunan kantar binası bulunmakta olup Bünyan Belediyesi'nde yapılan incelemelerde yapıya ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların üzerinde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre kamulaştırma beyanı yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların TAKBİS kayıtları üzerinde 2942 sayılı Kanun'un 7. Maddesi ve 3083 sayılı Kanun maddesi beyan kaydı bulunmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge tarımsal faaliyetler ve yenilenebilir enerji projeleri için tercih edilmektedir.

✗ TEHDİTLER

- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

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

Değerleme konusu taşınmazlar “Tarla” vasıflı olup taşınmazlardan 3867 parsel üzerindeki kantar binasının herhangi bir yasal dosyası bulunmamasından dolayı söz konusu yapıya yönelik yalnızca mevcut durum değerinin bilgi amaçlı takdir edilmesi amacıyla “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede tarla kiralamalarına yönelik somut bir piyasa oluşmaması ve konu taşınmaza benzer nitelikteki taşınmazların kiralanmasına yönelik yeterli sayıda ve nitelikte emsal verisine ulaşılamamasından dolayı "Gelir Yaklaşımı" uygulanmamıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Tarla Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Yahya Yönten Gayrimenkul 0542 842 93 58	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı mahallede konumlu	Tarım Alanı	-	Satılmış (1 hafta önce)	1.400,00	65.000	46,43	*Emsal taşınmaz D300 Karayolu'na cephelidir. *Emsal taşınmazın konumu daha avantajlıdır. *Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür.
2	Yaşar Gayrimenkul 0530 144 18 71	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı mahallede konumlu, 1956 parşel	Tarım Alanı	-	Satılık	15.000,00	520.000 (500.000)	34,67 (33,33)	*Emsal taşınmazın kadastral yola cephesi yoktur. *Emsal taşınmazın Kayseri-Malatya Yolu'na cephesi yoktur. *Emsal taşınmazın konumu benzerdir. *Emsal taşınmaz müstakil tapuya sahiptir. *Emsal taşınmazın pazarlık payı mevcut olup henüz teklif görmemiştir. *Emsal taşınmazın 480.000 TL-500.000 TL bedel ile satılabileceği düşünülmektedir.
3	Secret Group Gayrimenkul 0532 490 66 72	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı mahallede konumlu, 196 ada 2 parşel	Tarım Alanı	-	Satılık	37.655,60	1.350.000	35,85	*Emsal taşınmazın Kayseri-Malatya Yolu'na cephesi mevcuttur. *Emsal taşınmazın konumu daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz müstakil tapuya sahiptir. *Emsal taşınmazın üzeri şeker pancarı ekili durumdadır. *Emsal taşınmazın pazarlık payı düşük olup henüz teklif görmemiştir.
4	Altay Gayrimenkul 0546 201 42 92	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı mahallede konumlu, 329 parşel	Tarım Alanı	-	Satılık	3.950,00	151.000 (120.000)	38,23 (30,38)	*Emsal taşınmazın Kayseri-Malatya Yolu'na cephesi mevcut değildir. *Emsal taşınmazın konumu daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz müstakil tapuya sahiptir. *Emsal taşınmazın pazarlık payı mevcut olup 120.000 TL bedel ile satılabileceği öğrenilmiştir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde kadastral ve ana yola cephe durumu, imar lejandı, Kayseri-Malatya Yolu'na yakınlığı ve topoğrafya durumunu gibi durumları dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazların satış değerinin değerlendirme tarihi itibarıyla 32-37.-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)	46,43	34,67	35,85	38,23
	Pazarlık Payı	0%	-5%	-5%	-5%
	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 Düzeltilmeler	Konum	-15%	0%	-10%	10%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-10%	-5%	0%	-10%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		35	31	31	36

*Karşılaştırma tablosu 3867 no.lu parsel dikkate alınarak düzenlenmiştir.

✓ 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.

ARAZİ TOPLAM DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arazi Değeri (TL)
3866 Parsel	197,10	35,00	7.000
3867 parsel	38.102,90	35,00	1.335.000
TOPLAM DEĞERİ			1.342.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkullerin arazi 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, değerleme 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 gayrimenkullerden 3867 parsel üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır. Geçmiş yıllara ilişkin maliyet bedelleri inşaat maliyet endeksi dikkate alınarak güncel koşullara göre değerlendirilmiştir.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Ankara	Tarımsal Depo	2023	3.500 m ²	4.000 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	Kayseri	Fabrika	2022	10.000 m ²	3.500 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:**

ARAZİ DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arazi Değeri (TL)
3867 parsel	38.102,90	35,00	1.335.000
TOPLAM DEĞERİ			1.335.000

MEVCUT BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Kantar Binası	95,00	4.000	26%	281.200
TOPLAM DEĞERİ				281.200

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN MEVCUT DEĞERİ	
Arazi Değeri	1.335.000 TL
Bina Değeri	281.200 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	1.616.200 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	1.615.000 TL

TAŞINMAZLARIN TOPLAM YASAL DEĞERİ	
3866 Parsel	7.000
3867 parsel	1.335.000
Toplam	1.342.000

TAŞINMAZLARIN TOPLAM MEVCUT DEĞERİ*	
3866 Parsel	7.000
3867 parsel	1.615.000
Toplam	1.622.000

*Değerleme konusu taşınmazın üzerindeki söz konusu yapıya yönelik mevcut durum değeri bilgi amaçlı takdir edilmiştir.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandi ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “**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 değerlendirme 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 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		8%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	8%
	2.000 TL üzeri	18%

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

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

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 3867 parsel üzerinde mevcut durumda kantar binası bulunmakta olup taşınmaz tapu kayıtlarına göre "Tarla" niteliğine sahiptir. 3867 no.lu parselin üzerinde bulunan yapıya yönelik yasal evrakların alınması akabinde cins tahsisi işleminin yapılmasıyla taşınmazın yasal süreci tamamlanacaktır.

3866 no.lu parsel "Yol" vasıflı olup ilgili mevzuat uyarınca alması gereken izin ya da belge bulunmamaktadır.

8.4 Varsa Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

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

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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin takyidat kayıtlarında, 3083 sayılı kanunun 13. maddesine ve 2942 sayılı Kanun'un 7. Maddesine göre beyan kaydı bulunmaktadır. 3083 sayılı Kanun'un 13. Maddesinin 5 yıllık süresi dolduğundan dolayı söz konusu taşınmazın devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar "Tarla" niteliğinde olup alımından itibaren üzerinden beş yıl geçmesine rağmen taşınmazların üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	1.342.000

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

Değerleme konusu taşınmazlar "Tarla" vasıflı olup taşınmazlardan 3867 parsel üzerindeki kantar binasının herhangi bir yasal dosyası bulunmamasından dolayı söz konusu yapıya yönelik yalnızca mevcut durum değerinin bilgi amaçlı takdir edilmesi amacıyla "Maliyet Yaklaşımı" uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede tarla kiralamalarına yönelik somut bir piyasa oluşmaması ve konu taşınmaza benzer nitelikteki taşınmazların kiralanmasına yönelik yeterli sayıda ve nitelikte emsal verisine ulaşılamamasından dolayı "Gelir Yaklaşımı" uygulanmamıştır.

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

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	30.04.2023		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.342.000.-TL	Birmilyonüçyüzkırkikibin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.449.360.-TL	Birmilyondörtüyükırkdokuzbinüçyüzaltmış.-TL	

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 1.622.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Değerlemeye Yardım Eden
Meltem MİNARECİ

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404919

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

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

Ek 1: Tapu Belgeleri

İl	KAYSERİ	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	BUNYAN					
Mahallesi	KÖPRÜBAŞI					
Kayı						
Sokağı						
Mevki	KARAKAYA					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	106606A		1996	ha	m ²	dm ²
					197,60 m ²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	YOL				
	Sınırı	Planında				
		Zemin Sınırı No : 88980212				
	Edinme Sebebi	Tapu Senedi ile alındı. 01/06/2018				
Tahiti	KAYSERİ SEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ					
	Tanı					
Gözetici	Yayın No.	Çizim No.	Sıra No.	Sıra No.	Tarih	Gözetici
Çizim No.	2144	248	304	304	30/04/2018	Çizim No.
Sıra No.						Sıra No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
DİKKAT: Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.						
Diğer İmza ve İmza Tarihleri:						
Sayfa No: 129						

İl	KAYSERİ	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	BUNYAN					
Mahalləsi	KÖPRÜBAŞI					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	KARAKAYA					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	106D06-A		3467	ha	m ²	dm ²
					38.102,90 m ²	
Niteliği	TARLA					
Sınırı	Planındaır Zemin Sistem No : 8898213					
Edinme Sabebi	Tapu Senedi ilelerinden 01/06/2016					
Sahibi	KAYSERİ SEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ Tarih:					
Geldisi	Yatırma No	Cilt No	Sahife No	Sıra No	Tarih	Geldisi
Cilt No.	2144	40	3910		20/9/2015	Cilt No.
Sahife No.					Verile Tarih: 01/06/2016	Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
 Notary: B. ARK Tarih: 01/06/2016 Notary: B. ARK Tarih: 01/06/2016						

D.M.C. Başm. İj. MÜ. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No: 129

Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023-09:36



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:	0/3866
Taşınmaz Kimlik No:	88980212	AT Yüzölçümü(m2)	197.10
İl/İlçe:	KAYSERİ/BÜNYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bünyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KÖPRÜBAŞI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KARAKAYA	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	40/3911	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	YOL

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	MEHMET YURTSEVEN VE KARISI HATİCE VE KIZLARI FETHİYE VE EMİNE NİN İŞGALİNDEDİR. (Şablon: Diğer)			
Beyan	T.C KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KAMULAŞTIRILACAK ALANDIR. (Şablon: Diğer)		Bünyan - 30-04-2015 10:17 - 2144	

1 / 2

Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5230028459	Bünyan - 21-01-2014 14:16 - 193	
Beyan	3083 SAYILI KANUN GEREĞİNCE DEVİR-TEMLİK İPOTEK EDİLEMİZ VE SATIŞ VAADINE KONU OLAMAZ (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 13. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Bünyan - 02-01-2009 00:00 - 4	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
300369755	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	197,10	197,10	İfraz İşlemi (TSM) 30-04-2015 2144	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 26QIsaN9Q5B kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023-09:37



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/3867
Taşınmaz Kimlik No:	88980213	AT Yüzölçümü(m2):	38102,90
İl/ilçe:	KAYSERİ/BÜNYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bünyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KÖPRÜBAŞI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KARAKAYA	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	40/3910	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	MEHMET YURTSEVEN VE KARISI HATİCE VE KIZLARI FETHİYE VE EMİNE NİN İŞGALİNDEDİR.(Şablon: Diğer)			
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL	Bünyan - 21-01-2014 14:16 - 193	

1 / 2

		MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5230028459		
Beyan	3083 SAYILI KANUN GEREĞİNCE DEVİR-TEMLİK/POTEK EDİLEMİZ VE SATIŞ VAADİNE KONU OLAMAZ (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 13. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Bünyan - 02-01-2009 00:00 - 4	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

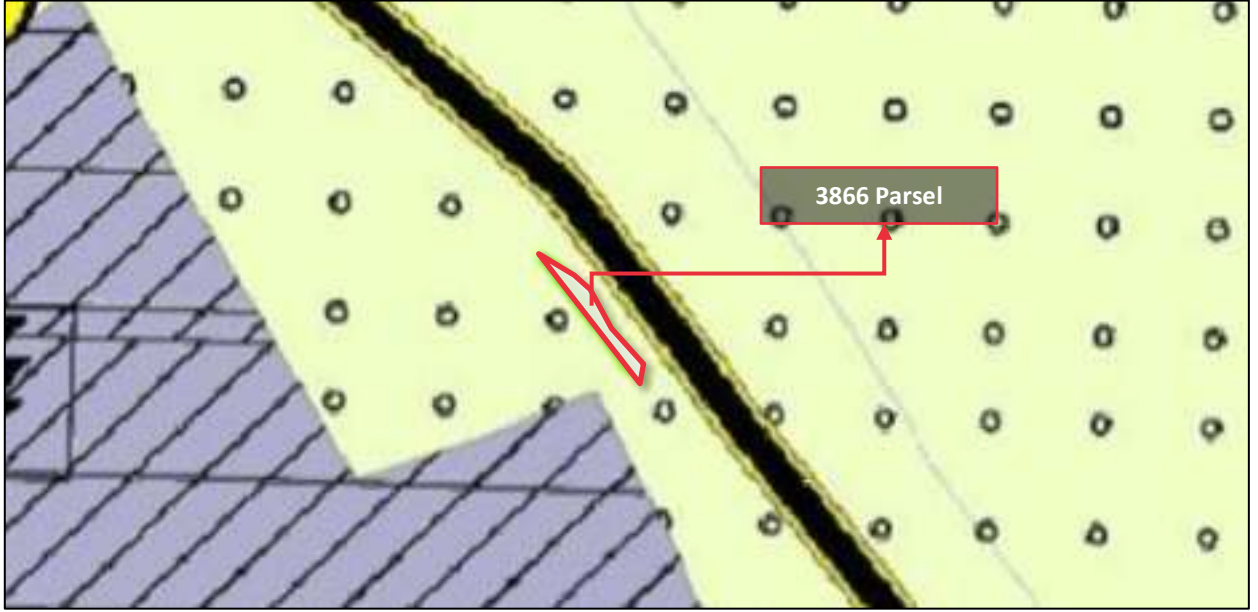
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
300369756	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	38102.90	38102.90	İfraz İşlemi (TSM) 30-04-2015 2144	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) fWIDgj43L92 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Ek 3: İmar Durumları



Ek 4: Fotoğraflar



Ek 5: Özgeçmişler

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

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

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

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

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans YTÜ, Elektrik-Elektronik Fakültesi, Elektrik Mühendisliği, (2004) Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi, MBA, (2005-2007)		
İş Tecrübesi	2015-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014-2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Ek 6: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurululuğu

Tarih : 10.09.2015

No : 404913

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Mustafa Alperen YÖRÜK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.10.2019

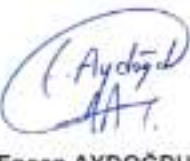
Belge No: 2019-01.1815

Sayın Mustafa Alperen YÖRÜK

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan