



## Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

### Gayrimenkul Değerleme Raporu

6 Adet Tarla

Boğazlıyan / Yozgat

2023REVB184 / 06.07.2023

TUGCE  
NUR  
TEKINAY



Bu belge \*\*\*\*\*  
kimlik numaralı  
TUGCE NUR  
TEKINAY  
tarafından  
elektronik olarak  
imzalanmıştır.

06.07.2023

Tarih: 06/07/2023  
08:37

BILGE  
SEVILENGÜL



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

06.07.2023

Tarih: 06/07/2023 09:  
48

OZAN  
KOLCUOĞLU



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

06.07.2023

Tarih: 06/07/2023  
08:21

**Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.**

Osman Kavuncu Cad. 7. Km. Kocasinan/Kayseri

**Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.'ye,**

Talebiniz doğrultusunda Boğazlıyan'da konumlu olan "6 Adet Tarla"nın toplam pazar değerine yönelik **2023REVB184** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 39.440,08 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip tarlalardır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

| TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ |             |                                        |
|-----------------------------------|-------------|----------------------------------------|
| Değer Tarihi                      | 30.04.2023  |                                        |
| Pazar Değeri (KDV Hariç)          | 821.000.-TL | Sekizyüzyirmibirbin.-TL                |
| Pazar Değeri (KDV Dahil)          | 886.680.-TL | Sekizyüzseksenaltıbinaltıyüzseksen.-TL |

**\*Hisseli mülkiyete sahip taşınmazların değeri tek bir malike ait hisseler olması da dikkate alınarak hisselerinin tamamı içi takdir edilmiştir.**

\*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 7.640.000 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.**

|                                                                             |                                                                          |                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tuğçe Nur TEKİNAY</b><br>Değerleme Uzman Yardımcısı<br>Lisans no: 411042 | <b>Bilge SEVİLENGÜL</b><br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>Lisans no: 402484 | <b>Ozan KOLCUOĞLU, MRICS</b><br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>Lisans no: 402293 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|

## İçindekiler

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| Yönetici Özeti.....                                     | 4  |
| Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....                 | 7  |
| Demografik ve Ekonomik Veriler.....                     | 10 |
| Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri ..... | 13 |
| Gayrimenkullerin Konum Analizi.....                     | 19 |
| Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri .....               | 22 |
| SWOT Analizi.....                                       | 25 |
| Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....      | 27 |
| Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....     | 36 |
| Ekler .....                                             | 39 |

**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 (114 ada 277, 279, 281 ve 283 parseller)<br>Hisseli (197 ada 2 parsel, 198 ada 14 parsel)                                                                                                      |
| 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 parsel üzerinde yer alan yasal olmayan yapılar için mevcut durum değeri bilgi amaçlı paylaşılmıştır. |

### ANA GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ADRES                         | Güveçli Köyü Boğazlıyan-Çandır Yolu 10. km, 114 ada 277, 279, 281, 283 parseller, 197 ada 2 parsel ve 198 ada 14 parsel Boğazlıyan / Yozgat                                                                                                                                            |
| TAPU KAYDI                    | Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Güveçli Köyü, Köyyamacı Mevki, 114 ada 277 parsel, 197 ada 2 parsel ve 198 ada 14 parsel, Köybucağı Mevki, 114 ada 279, 281 ve 283 parseller                                                                                                            |
| ARSA YÜZ ÖLÇÜMLERİ            | 1.086,76 m <sup>2</sup> (114 ada 277 parsel)<br>3.455,02 m <sup>2</sup> (114 ada 279 parsel)<br>587,36 m <sup>2</sup> (114 ada 281 parsel)<br>618,88 m <sup>2</sup> (114 ada 283 parsel)<br>7.511,22 m <sup>2</sup> (197 ada 2 parsel)<br>26.180,84 m <sup>2</sup> (198 ada 14 parsel) |
| İMAR DURUMU                   | Lejant: 1/100.000 ölçekli Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi Planında "Tarım Alanı" lejantında kalmaktadır.                                                                                                                                                                         |
| EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM | Tarla                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

### FİNANSAL GÖSTERGELER

|                    |                                                                                                                                     |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TARLA BİRİM DEĞERİ | 28-30 TL/m <sup>2</sup> (114 ada 277, 279, 281 ve 283 parseller)<br>19-21 TL/m <sup>2</sup> (197 ada 2 parsel ve 198 ada 14 parsel) |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| KULLANILAN YAKLAŞIM | Pazar Yaklaşımı |
| RAPOR TARİHİ        | 06.07.2023      |



|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| DEĞER TARİHİ             | 30.04.2023  |
| PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ) | 821.000.-TL |
| PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL) | 886.680.-TL |

# BÖLÜM 1

## RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

## Bölüm 1

### Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

#### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için şirketimiz tarafından 06.07.2023 tarihinde, 2023REVB184 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Güveçli Köyü, Köyyamacı mevki 114 ada 277 parsel, 197 ada 2 parsel ve 198 ada 14 parsel, Köybucağı mevki, 114 ada 279, 281 ve 283 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 nedeni ile hazırlanmıştır.

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No:402484) ve Değerleme Uzman Yardımcısı Tuğçe Nur TEKİNAY (Lisans No:411042) tarafından hazırlanmıştır.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 23.05.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 06.07.2023 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte 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; Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Güveçli Köyü, Köyyamacı Mevki 114 ada 277 parsel, 197 ada 2 parsel ve 198 ada 14 parsel, Köybucağı mevki, 114 ada 279, 281 ve 283 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, müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgeleri dikkate alınmış olup parsel üzerinde yer alan yapının içerisine girilmemiştir. Müşteri talebi doğrultusunda değer tarihi 30.04.2023 olacaktır. Ayrıca parsel üzerinde yer alan yasal olmayan yapılar için mevcut durum değeri bilgi amaçlı paylaşılmıştır.

#### 1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.



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

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

| Rapor   | Rapor Tarihi | Rapor Numarası | Raporu Hazırlayanlar                                | KDV Hariç Toplam Değeri (TL) |
|---------|--------------|----------------|-----------------------------------------------------|------------------------------|
| Rapor 1 | 30.04.2022   | 2022REVB151    | Tuğçe Nur YILDIZ<br>Bilge SEVİLENGÜL<br>Simge SEVİN | 372.000                      |

### 1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: [www.tskgd.com.tr](http://www.tskgd.com.tr)

### 1.11 Müşteri Bilgileri

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

## BÖLÜM 2

### DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

## Bölüm 2

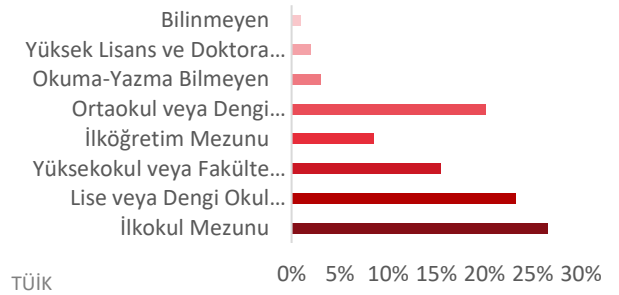
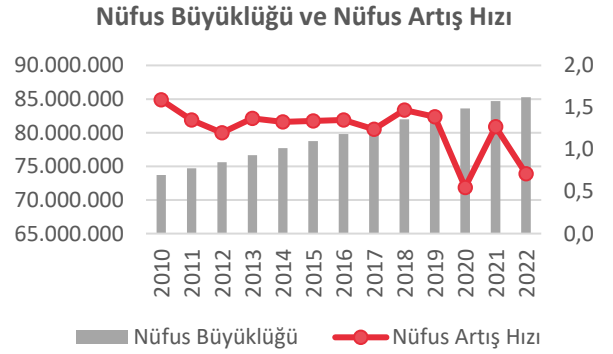
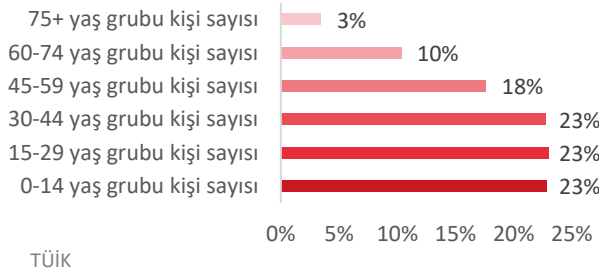
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

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

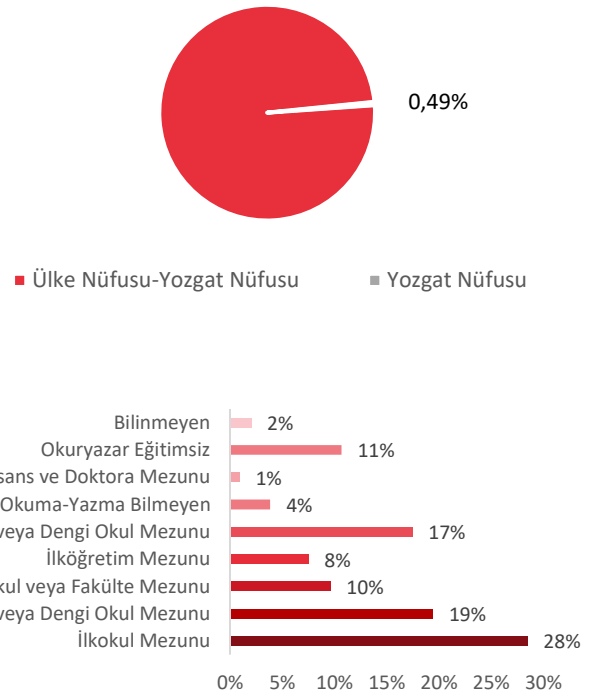
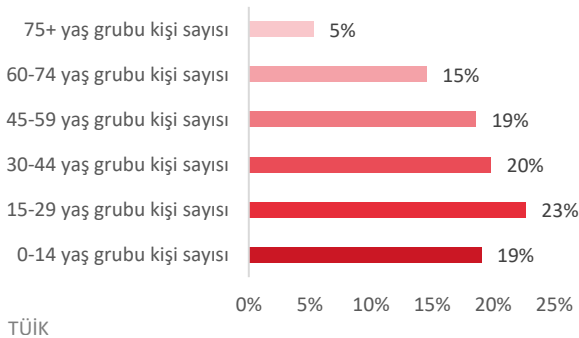
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



##### Yozgat

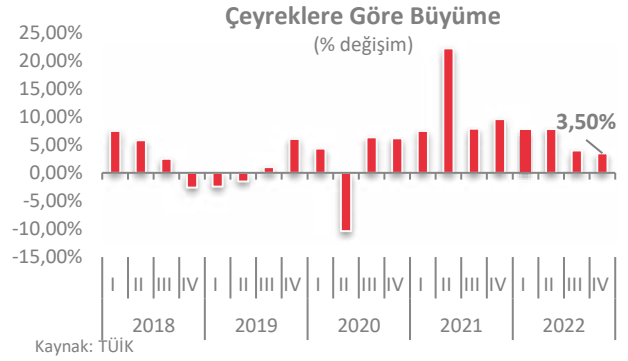
2022 yılında, Türkiye nüfusunun %0,49'unun ikamet ettiği Yozgat, 418.442 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 47. ili olmuştur. Yozgat nüfusu, 2022 yılında yaklaşık binde 0,14 oranında düşüş göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,10 olduğu görülmüştür.

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

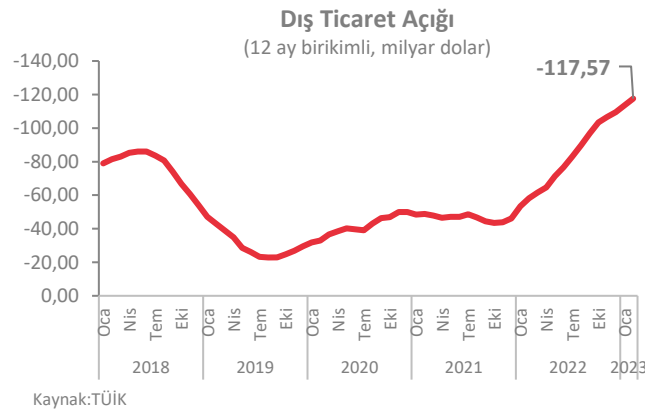


## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

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



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



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

<sup>1</sup> 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                          | Yozgat                             |                         |                       |                       |
| İlçesi                       | Boğazlıyan                         |                         |                       |                       |
| Mahallesi                    | -                                  |                         |                       |                       |
| Köyü                         | Güveçli                            |                         |                       |                       |
| Sokağı                       | -                                  |                         |                       |                       |
| Mevki                        | Köyyamacı                          | Köybucağı               | Köybucağı             | Köybucağı             |
| Ada No                       | 114                                |                         |                       |                       |
| Parsel No                    | 277                                | 279                     | 281                   | 283                   |
| Ana Gayrimenkulün Niteliği   | Tarla                              |                         |                       |                       |
| Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü | 1.086,76 m <sup>2</sup>            | 3.455,02 m <sup>2</sup> | 587,36 m <sup>2</sup> | 618,88 m <sup>2</sup> |
| Malik / Hisse                | Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam |                         |                       |                       |

|                              |                                              |  |                                               |  |
|------------------------------|----------------------------------------------|--|-----------------------------------------------|--|
| İli                          | Yozgat                                       |  |                                               |  |
| İlçesi                       | Boğazlıyan                                   |  |                                               |  |
| Mahallesi                    | -                                            |  |                                               |  |
| Köyü                         | Güveçli                                      |  |                                               |  |
| Sokağı                       | -                                            |  |                                               |  |
| Mevki                        | Köyyamacı                                    |  |                                               |  |
| Ada No                       | 197                                          |  | 198                                           |  |
| Parsel No                    | 2                                            |  | 14                                            |  |
| Ana Gayrimenkulün Niteliği   | Sulu Tarla                                   |  |                                               |  |
| Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü | 7.511,22 m <sup>2</sup>                      |  | 26.180,84 m <sup>2</sup>                      |  |
| Malik / Hisse                | Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / 284791/751122 |  | Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / 65891/2618084  |  |
|                              | Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / 232621/751122 |  | Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / 319722/2618084 |  |
|                              | Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / 233710/751122 |  | Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / 519086/2618084 |  |
|                              |                                              |  | Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / 216882/2618084 |  |
|                              |                                              |  | Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / 258552/2618084 |  |
|                              |                                              |  | Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / 977419/2618084 |  |
|                              |                                              |  | Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / 260532/2618084 |  |

#### 3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Müşteri tarafından tarafımıza iletilen Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 18.05.2023 tarih, saat 10.22-10.45 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

**114 ada 277, 279, 281 ve 283 parseller;**

**Beyanlar Hanesinde;**

- 3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır. (Malik/Lehtar: Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü) (22.02.2021 tarih ve 1682 yevmiye no)
- 5403/5578 Sayılı Yasa gereğince arazi toplulaştırması kapsamındadır. (Malik/Lehtar: Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü) (10.05.2018 tarih ve 2641 yevmiye no)
- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Maddesine göre belirtme. (Malik/Lehtar: Karayolları Genel Müdürlüğü) (28.10.2016 tarih ve 4797 yevmiye no)

**114 ada 277 parsel;**

**Şerhler Hanesinde;**

- B. İ'nin serbest dereceden istifade eder. (04.06.2012 tarih ve 2241 yevmiye no)

**114 ada 279 parsel;**

- C. İ'nin serbest dereceden istifade kaydı vardır. (04.06.2012 tarih ve 2241 yevmiye no)

**114 ada 281 parsel;**

- B. İ'nin serbest dereceden istifade kaydı vardır. (15.09.2010 tarih ve 5317 yevmiye no)
- D. İ'nin serbest dereceden istifade eder. (04.06.2012 tarih ve 2241 yevmiye no)

**114 ada 283 parsel;**

- C. İ'nin serbest dereceden istifade kaydı vardır. (04.06.2012 tarih ve 2241 yevmiye no)
- B. İ'nin serbest dereceden istifade kaydı vardır. (15.09.2010 tarih ve 5317 yevmiye no)

**197 ada 2 parsel;**

- C. İ'nin serbest dereceden istifade kaydı vardır. (04.06.2012 tarih ve 2241 yevmiye no)
- B. İ'nin serbest dereceden istifade kaydı vardır. (15.09.2010 tarih ve 5317 yevmiye no)
- D. İ'nin serbest dereceden istifade eder. (04.06.2012 tarih ve 2241 yevmiye no)

**198 ada 14 parsel;**

- C. İ'nin serbest dereceden istifade kaydı vardır. (04.06.2012 tarih ve 2241 yevmiye no)
- B. İ'nin serbest dereceden istifade eder. (04.06.2012 tarih ve 2241 yevmiye no)
- B. İ'nin serbest dereceden istifade kaydı vardır. (15.09.2010 tarih ve 5317 yevmiye no)

**Not: 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu (Madde 7):** Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüz ölçümünü 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 yaptıracak araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir. İlgili vergi dairesi idarenin isteği üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde verir. İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri aynı haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. (Değişik cümle: 24/4/2001 - 4650/2 md.) İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10'uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair

mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.

**\* 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesi ve Tarım Reformu Hakkındaki Kanun (Madde 13):** Uygulama alanlarında Cumhurbaşkanı kararının Resmi Gazetede yayımı tarihinden itibaren, kamulaştırma, toplulaştırma, arazi değiştirilmesi ve dağıtım işlemlerinin tamamlanması veya tapuya tescil sonuçlandırılıncaya 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 Müdürlüğünün teklifi ve Tarım ve Köyişleri Bakanlığının onayı ile toplulaştırma çalışmalarının sonuçlandırılması amacıyla kısıtlama süresi en fazla beş yıla kadar daha uzatılabilir. Kısıtlama süresi içerisinde arazisini ve varsa üzerindeki tesisleri satmak isteyen gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerin müracaatları halinde, uygulayıcı kuruluş bu kişilere ait tarım toprağını ve varsa üzerindeki tesisleri, altmış gün içinde bu Kanun hükümlerine göre kamulaştırır veya yönetmelikle tespit edilecek esaslar dahilinde bunların başkalarına satışına izin verir.

**\*\* 5403/5578 Sayılı Yasa:** Köy tüzel kişiliği, belediyeler, kooperatifler, birlikler gibi tüzel kişilikler veya kamu kuruluşlarının, hizmet konuları ile ilgili özel arazi toplulaştırması ve/veya tarla içi geliştirme hizmeti yapmak istemeleri durumunda, Bakanlığa gerekçeleri ile başvurarak toplulaştırma isteklerini bildirirler.

\* Serbest dereceden yararlanma hakkı, ipotek derecesinin bir üst sıranın boşalması halinde, boşalan sıraya yükselmesini sağlayan haktır. Bu hakkın ipotek resmi senedinde verilmiş olması gerekir. Aksi takdirde, bir üst sıranın boşalması halinde, ipotek dereceniz otomatik olarak bir üst sıraya yükselmez. Sonuç olarak serbest dereceden istifade eder kaydı ipoteğe bir üst derecedeki ipoteğin fekki durumunda derece yükselme imkanı tanımaktadır.

**\*\* Konu taşınmazların bulunduğu bölgede Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından kamulaştırma işlemlerinin yürütüldüğü, konu taşınmazların kamulaştırma işleminin beklemede olduğu ve devir işleminin yapılması gerektiği bilgisi edinilmiştir.**

#### **Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:**

Değerleme konusu 114 ada 277, 279, 281 ve 283 no.lu taşınmazlara ilişkin takyidat kayıtlarında, “3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır.”, “5403/5578 Sayılı Yasa gereğince arazi toplulaştırması kapsamındadır.” ve “2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine göre belirtme.” beyanları bulunmakta olup ayrıca tüm taşınmazlar üzerinde “Serbest dereceden istifade eder.” şerhi mevcuttur. “3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır.” beyanı taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin sınırlama getirmektedir.

#### **Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:**

Değerleme konusu 114 ada 277, 279, 281 ve 283 no.lu taşınmazlara ilişkin takyidat kayıtlarında, “3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır.” Ve “2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 7. Maddesine göre belirtme.” beyanları bulunmakta taşınmazların değerine etkisi bulunmaktadır.

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

Yapılan incelemelere göre müşteri tarafından tarafımıza iletilen Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri’nden 18.05.2023 tarih, saat 10.22-10.45 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu 197 ada 2 parsel ve 198 ada 14 parsel no.lu taşınmazlar 17.06.2021 tarih ve 5715 yevmiye no.lu toplulaştırma işlemi ile “Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.” mülkiyetine geçmiştir. Bu tarihten önceki son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ilişkin bilgiye ulaşılamamıştır.



### 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, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, ağırlıklı tarım alanları, meralar ve köy yerleşik alanı bulunmaktadır.

Boğazlıyan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 24.05.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu parsellerin 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı dışında kaldığı öğrenilmiştir.

**Plan Adı:** 1/100.000 ölçekli “Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi Planı”

**Plan Onay Tarihi:** 12.04.2022

**Lejandi:** Tarım Alanı



### 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

Belediyeden alınan bilgiye göre konu taşınmazlara ait son üç yıllık dönemde gerçekleşen imar durumu değişikliği bulunmamaktadır.

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

Boğazlıyan Belediyesi'nde 24.05.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazlara ait herhangi bir onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

#### Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir. Parselin üzerine yeni yapı yapılması durumunda tabi olacaktır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller 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 gayrimenkuller “Tarla” vasfında olup mevcut durum itibarıyla üzerinde bulunan yapılar için herhangi bir yasal evrakı bulunmamaktadır. Taşınmazlar “Tarla” vasıflı olup üzerindeki yapılar için gerekli izin ve belgeler alındıktan sonra cins tashihi yapılması 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 olarak tapu kayıtlarında ve belediye arşivinde yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

## **BÖLÜM 4**

### **GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ**

## Bölüm 4

### Gayrimenkullerin Konum Analizi

#### 4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

**Gayrimenkullerin açık adresi:** Güveçli Köyü Boğazlıyan-Çandır Yolu 10. km, 114 ada 277, 279, 281, 283 parseller, 197 ada 2 parsel ve 198 ada 14 parsel Boğazlıyan / Yozgat

Taşınmazların üzerinde şeker pancarı toplama alanı, kantar binası ve çiftçi dinlenme binası bulunmakta olup Boğazlıyan-Çandır Yolu üzerinde yer almaktadır.

Taşınmazların konumlu olduğu, Boğazlıyan-Çandır Yolu üzerinde ticari anlamda bir gelişme bulunmamakta olup taşınmazların ve yakın bölgenin tamamını tarım alanları oluşturmaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde Çalapverdi Mahallesi ve Güveçli Köyü yer almaktadır.







**Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;**

| Yer                     | Mesafe   |
|-------------------------|----------|
| Güveçli Köyü            | 1,00 km  |
| Boğazlıyan İlçe Merkezi | 13,00 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 Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Güveçli Köyü, Köyyamacı mevki 114 ada 277 parsel, Köybucağı mevki, 114 ada 279, 281 ve 283 parseller, Köyyamacı mevki, 197 ada 2 parsel ve 198 ada 14 no.lu parsellerdir.

Söz konusu taşınmazlar birlikte kullanılmakta olup 198 ada, 14 parsel üzerinde 100 m<sup>2</sup> kantar binası ve 50 m<sup>2</sup> çiftçi dinlenme alanı bulunmakta iken diğer parseller boş durumdadır. Ayrıca konu taşınmazların üzerinde yaklaşık 200 m<sup>2</sup> taş duvar ve 25.000 m<sup>2</sup> kesme taş bulunmaktadır.

Konu taşınmazlardan 114 ada 277 parselin Boğazlıyan-Çandır Yolu'na 55 m; 114 ada 279 parselin 215 m; 114 ada 281 parselin 35 m ve 114 ada 283 parselin 40 m cephesi bulunmaktadır. Konu taşınmazlardan 197 ada 2 parsel ve 198 ada 14 parselin mevcut yolu bulunmamaktadır. Konu taşınmazların sınırlarını belirleyici herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

Gayrimenkuller bölge anlamında tarım alanları içerisinde kalmasına rağmen taşınmazların mevcutta üzerinde yer alan kesme taş bulunmasından dolayı verimli toprağın verimliliğini yitireceği düşünülmektedir.



#### BİNA ALANLARI

| Ada/Parsel        | Bina Adı               | Bulunduğu Kat | Mevcut Alan (m <sup>2</sup> ) |
|-------------------|------------------------|---------------|-------------------------------|
| 198 Ada 14 Parsel | Kantar Binası          | Zemin Kat     | 100,00                        |
|                   | Çiftçi Dinlenme Binası | Zemin Kat     | 50,00                         |
| TOPLAM            |                        |               | 150,00                        |

## 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

|                              |                                                                                                        |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| İnşaat Tarzı                 | Betonarme                                                                                              |
| İnşaat Nizamı                | Ayrık nizam                                                                                            |
| Ana Gayrimenkulün Kat Adedi  | 1 Katlı (Zemin kat) (Kantar binası ve çiftçi dinlenme binası)                                          |
| Bina Toplam İnşaat Alanı     | 198 ada 14 parsel;<br>100 m <sup>2</sup> (Kantar binası)<br>50 m <sup>2</sup> (Çiftçi dinlenme 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 konu taşınmazlardan 198 ada 14 parsel üzerinde yer alan yapıların içerisine girilememiş olup taşınmazların 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” ve “Sulu Tarla” vasfında olup 198 ada 14 parsel üzerinde ruhsat gerektiren kantar ve çiftçi dinlenme binası bulunmaktadır. Konu yapılar kadastro paftasına işli değildir ve ruhsat gerektirmektedir. Diğer parseller boştur.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 198 ada 14 parsel üzerinde kantar binası ve çiftçi dinlenme binası bulunmakta olup 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci maddesi kapsamında ruhsat alınmasını gerektirmektedir.



## BÖLÜM 6

### SWOT ANALİZİ

## Bölüm 6

### SWOT Analizi

#### + GÜÇLÜ YANLAR

- Konu taşınmazlardan 114 ada 277 parselin Boğazlıyan-Çandır Yolu'na 55 m; 114 ada 279 parselin 215 m; 114 ada 281 parselin 35 m ve 114 ada 283 parselin 40 m cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar Boğazlıyan-Çandır ilçeleri arasındaki yol üzerinde bulunmaktadır.

#### - ZAYIF YANLAR

- Konu taşınmazlardan 197 ada 2 parsel ve 198 ada 14 parselin mevcut yolu bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu 114 ada 277, 279, 281 ve 283 no.lu taşınmazlara ilişkin takyidat kayıtlarında, "3083 Sayılı Yasanın 13. maddesi gereğince kısıtlıdır." beyanı bulunmakta olup bu beyan taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin sınırlama getirmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 198 ada, 14 parsel üzerinde herhangi bir yasal evrakı bulunmayan 100 m<sup>2</sup> kantar binası ve 50 m<sup>2</sup> çiftçi dinlenme alanı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 114 ada 281 ve 283 no.lu parsellerin çok küçük yüz ölçümü nedeniyle elverişli kullanılamayacağı değerlendirilmektedir.
- Gayrimenkuller bölge anlamında tarım alanları içerisinde kalmasına rağmen taşınmazların mevcutta üzerinde yer alan kesme taş bulunmasından dolayı verimli toprağın verimliliğini yitireceği düşünülmektedir.
- Taşınmazlardan 114 ada 277, 279, 281 ve 283 no.lu parsellerin üzerinde kamulaştırma kararı bulunmaktadır.
- Taşınmazların konumlu olduğu bölge, alıcı kitlesi, merkeze uzaklığı vb. sebeplerden ötürü alıcısı azdır.

#### ✓ FIRSATLAR

- 

#### ✗ TEHDİTLER

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

## BÖLÜM 7

### DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

## Bölüm 7

### Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

#### 7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

##### Pazar Yaklaşımı

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

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

##### Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı 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” uygulanmıştır. 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 198 ada 14 parsel üzerindeki yapıların 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 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 gayrimenkullerin arazisine emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

**Tarla Emsalleri / Satış**

| No | Bilgi Kaynağı                                     | Konum                                                                                                                     | Lejant | Yapılaşma Hakkı | Satış Durumu/ Zamanı               | Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> ) | Satış Fiyatı |                      | Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme                                                                                                                                     |
|----|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------|------------------------------------|------------------------------|--------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                   |                                                                                                                           |        |                 |                                    |                              | (TL)         | (TL/m <sup>2</sup> ) |                                                                                                                                                                          |
| 1  | Kılıçbey Gayrimenkul<br>0555 110 98 12            | Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Kemaliye Mahallesi 358 ada 104 parselde konumludur.        | Tarla  | -               | Satılmış<br>(Yaklaşık 6-7 ay önce) | 18.252                       | 420.000      | 23                   | * Daha avantajlı konumdadır.<br>* Yüz ölçümü daha büyüktür.<br>* İlçe merkezine yakındır.<br>* Yola cephelidir.<br>* Tarım arazisi olarak kullanılmaktadır.              |
| 2  | Ömer Faruk Kınaş<br>Gayrimenkul<br>0545 279 56 66 | Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Çalapverdi Köyü'nde konumludur.                            | Tarla  | -               | Satılık<br>(1 aydır)               | 32.000                       | 550.000      | 17                   | * Daha dezavantajlı konumdadır.<br>* Yüz ölçümü daha büyüktür.<br>* Yola cepheli değildir.<br>* Tarım arazisi olarak kullanılmaktadır.<br>* Pazarlık payı bulunmaktadır. |
| 3  | Sahibinden<br>-                                   | Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Sarıkaya ilçesi Bahçelievler/Babayağmur Köyü 132 ada 30 parselde konumludur. | Tarla  | -               | Satılık<br>(2 aydır)               | 14.942                       | 300.000      | 20                   | * Daha dezavantajlı konumdadır.<br>* Yüz ölçümü daha büyüktür.<br>* Yola cepheli değildir.<br>* Tarım arazisi olarak kullanılmaktadır.<br>* Pazarlık payı bulunmaktadır. |
| 4  | Century21 Birikim<br>0533 583 68 66               | Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Yenifakılı ilçesi Yiğitler Köyü 107 ada 29 parselde konumludur.              | Tarla  | -               | Satılık<br>(1 aydır)               | 10.890                       | 200.000      | 18                   | * Daha dezavantajlı konumdadır.<br>* Yüz ölçümü daha büyüktür.<br>* Yola cepheli değildir.<br>* Tarım arazisi olarak kullanılmaktadır.<br>* Pazarlık payı bulunmaktadır. |

**\*Emsallerin karşılaştırmasında 114 ada 279 parsel baz alınmıştır.**

**Değerlendirme:**

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar ve emlak ofisleri ile yapılan görüşmeler neticesinde, bölgede son zamanlarda sınırlı sayıda alım satım gerçekleştiği bilgisine ulaşılmıştır. Yapılan görüşmeler sonucunda tarlaların yüz ölçümü, konumu, arazi yapısı, yola cephesi olup olmaması vb. özellikler dikkate alınarak Boğazlıyan-Çandır Yolu'na cepheli parsellerin m<sup>2</sup> birim satış değerinin değer tarihi itibarı ile 28-30 TL/m<sup>2</sup>, yola cephesi olmayan parsellerin ise m<sup>2</sup> birim satış değerinin değer tarihi itibarı ile 19-21 TL/m<sup>2</sup> birim fiyat üzerinden satışa konu olabileceği bilgisi edinilmiştir.



## Emsal Krokisi





| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU                  |                                   |                                    |      |      |      |
|----------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|------|------|------|
|                                        | Karşılaştırılan Etmenler          | Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller |      |      |      |
|                                        |                                   | 1                                  | 2    | 3    | 4    |
| Alım-Satım<br>Yönelik<br>Düzeltilmeler | Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) | 23                                 | 17   | 20   | 18   |
|                                        | 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                  | 50%                                | 0%   | 0%   | 0%   |
| Taşınmaz<br>Yönelik<br>Düzeltilmeler   | Konum                             | -25%                               | 30%  | 40%  | 45%  |
|                                        | Yapılaşma Hakkı                   | 0%                                 | 0%   | 0%   | 0%   |
|                                        | Yüz Ölçümü                        | 10%                                | 15%  | 10%  | 5%   |
|                                        | Fiziksel Özellikleri              | 0%                                 | 0%   | 0%   | 0%   |
|                                        | Yasal Özellikleri                 | 0%                                 | 0%   | 0%   | 0%   |
| Düzeltilmiş Değer                      |                                   | 29,3                               | 23,4 | 28,5 | 25,6 |

\*Karşılaştırma tablosunda 114 ada 279 parsel dikkate alınmıştır.

✓ **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 <sup>2</sup> ) | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | Tarla Değeri (TL) |
| 114 ada 277 parsel    | 1.086,76                     | 29                               | 32.000            |
| 114 ada 279 parsel    | 3.455,02                     | 28                               | 97.000            |
| 114 ada 281 parsel    | 587,36                       | 30                               | 18.000            |
| 114 ada 283 parsel    | 618,88                       | 30                               | 19.000            |
| 197 ada 2 parsel      | 7.511,22                     | 21                               | 158.000           |
| 198 ada 14 parsel     | 26.180,84                    | 19                               | 497.000           |
| YAKLAŞIK TOPLAM DEĞER |                              |                                  | 821.000           |

**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 DEĞERLERİ       |                              |                                  |                   |
|-----------------------|------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| Ada/Parsel            | Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> ) | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | Tarla Değeri (TL) |
| 114 ada 277 parsel    | 1.086,76                     | 29                               | 32.000            |
| 114 ada 279 parsel    | 3.455,02                     | 28                               | 97.000            |
| 114 ada 281 parsel    | 587,36                       | 30                               | 18.000            |
| 114 ada 283 parsel    | 618,88                       | 30                               | 19.000            |
| 197 ada 2 parsel      | 7.511,22                     | 21                               | 158.000           |
| 198 ada 14 parsel     | 26.180,84                    | 19                               | 497.000           |
| YAKLAŞIK TOPLAM DEĞER |                              |                                  | 821.000           |

## Mevcut Durum;

| TARLA DEĞERİ          |                              |                                  |                   |
|-----------------------|------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| Ada/Parsel            | Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> ) | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | Tarla Değeri (TL) |
| 198 ada 14 parsel     | 26.180,84                    | 19                               | 497.000           |
| YAKLAŞIK TOPLAM DEĞER |                              |                                  | 497.000           |

| BİNA DEĞERİ (MEVCUT DURUM) |                        |                              |                                    |                   |                  |
|----------------------------|------------------------|------------------------------|------------------------------------|-------------------|------------------|
| Ada/Parsel                 | Binalar                | Bina Alanı (m <sup>2</sup> ) | Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> ) | Yıpranma Payı (%) | Bina Değeri (TL) |
| 198 Ada 14 Parsel          | Kantar Binası          | 100,00                       | 4.000                              | 26%               | 296.000          |
|                            | Çiftçi Dinlenme Binası | 50,00                        | 4.750                              | 26%               | 175.750          |
| TOPLAM DEĞERİ              |                        |                              |                                    |                   | 471.750          |

| HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER    |                        |                                    |                    |
|----------------------------|------------------------|------------------------------------|--------------------|
| Harici ve Müteferrik İşler | Alan (m <sup>2</sup> ) | Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> ) | Toplam Değeri (TL) |
| Taş Duvar                  | 200,00                 | 485                                | 97.000             |
| Kesme Taş                  | 25.000,00              | 250                                | 6.250.000          |
| TOPLAM DEĞERİ              |                        |                                    | 6.347.000          |

| MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ |                     |
|---------------------------------------------------------|---------------------|
| Tarla Değeri                                            | 497.000 TL          |
| Bina Değeri                                             | 471.750 TL          |
| Harici Müteferrik İşler                                 | 6.347.000 TL        |
| <b>TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ</b>                         | <b>7.315.750 TL</b> |
| <b>TAŞINMAZIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b>                | <b>7.315.000 TL</b> |

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

## Gelir Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

#### 7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

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

#### 7.5 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlemeye konu taşınmazların hissedarlarına düşen paylar aşağıdaki şekildedir.

| TAŞINMAZLARIN HİSSE DEĞERLERİ |                              |                                                 |                |                         |
|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------|----------------|-------------------------|
| Ada/ Parsel No                | Hisseler                     | Taşınmazın<br>Toplam<br>Yaklaşık Değeri<br>(TL) | Hisse          | Hisse<br>Değerleri (TL) |
| 114 ada 277 parsel            | Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. | 32.000                                          | 1/1            | 32.000                  |
| 114 ada 279 parsel            | Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. | 97.000                                          | 1/1            | 97.000                  |
| 114 ada 281 parsel            | Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. | 18.000                                          | 1/1            | 18.000                  |
| 114 ada 283 parsel            | Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. | 19.000                                          | 1/1            | 19.000                  |
| 197 ada 2 parsel              | Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. | 158.000                                         | 284791/751122  | 59.906                  |
|                               | Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. | 158.000                                         | 232621/751122  | 48.932                  |
|                               | Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. | 158.000                                         | 233710/751122  | 49.161                  |
| 198 ada 14 parsel             | Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. | 497.000                                         | 65891/2618084  | 12.508                  |
|                               | Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. | 497.000                                         | 319722/2618084 | 60.694                  |
|                               | Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. | 497.000                                         | 519086/2618084 | 98.540                  |
|                               | Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. | 497.000                                         | 216882/2618084 | 41.171                  |
|                               | Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. | 497.000                                         | 258552/2618084 | 49.082                  |
|                               | Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. | 497.000                                         | 977419/2618084 | 185.547                 |
|                               | Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. | 497.000                                         | 260532/2618084 | 49.458                  |
|                               | Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. | 497.000                                         | 260532/2618084 | 49.458                  |
| TOPLAM DEĞER                  |                              |                                                 |                | 821.000                 |

#### 7.6 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 parseller 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 <sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda                |     |
| Net Alanın 150 m <sup>2</sup> 'den Fazla Olan Kısım İçin        | 18% |
| Net Alanın 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Olan Kısım İçin *       | 8%  |
| Net Alanı 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Konutlarda *             | 8%  |

**01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI**

|                                                                                                                                                                        |                       |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------|
| <b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda</b>                                                                                                                 |                       | <b>18%</b> |
| <b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup>'ye Kadar Konutlarda */**</b>                                                                                                            |                       |            |
| 01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda                                                                                                               |                       | 1%         |
| 01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda<br>Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte<br>Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> 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<br>Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte<br>Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>'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 gayrimenkuller “Tarla” vasfında olup mevcut durum itibarıyla üzerinde bulunan yapılar için herhangi bir yasal evrakı bulunmamaktadır. Taşınmazlar “Tarla” vasıflı olup üzerindeki yapılar için gerekli izin ve belgeler alındıktan sonra cins tashihi yapılması gerekmektedir.

#### 8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu 114 ada 277, 279, 281 ve 283 no.lu taşınmazlara ilişkin takyidat kayıtlarında, “3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır.”, “5403/5578 Sayılı Yasa gereğince arazi toplulaştırması kapsamındadır.” ve “2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine göre belirtme.” beyanları bulunmakta olup ayrıca tüm taşınmazlar üzerinde “Serbest dereceden istifade eder.” şerhi mevcuttur. “3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır.” ve “2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 7. Maddesine göre belirtme.” Beyanlarının taşınmazların değerine etkisi bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu 114 ada 277, 279, 281 ve 283 no.lu taşınmazlara ilişkin takyidat kayıtlarında, “3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır.” beyanı taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin sınırlama getirmektedir.

#### 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” ve “Sulu Tarla” niteliğinde olup üzerinde yapım yılı tespit edilemeyen ruhsatsız yapılar bulunmaktadır. Parseller üzerinde yasal 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 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 kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

| Yaklaşım        | TL      |
|-----------------|---------|
| Pazar Yaklaşımı | 821.000 |

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

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

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

#### 8.9 Nihai Değer Takdiri

| TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ |             |                                        |
|-----------------------------------|-------------|----------------------------------------|
| Değer Tarihi                      | 30.04.2023  |                                        |
| Pazar Değeri (KDV Hariç)          | 821.000.-TL | Sekizyüzyirmibirbin.-TL                |
| Pazar Değeri (KDV Dahil)          | 886.680.-TL | Sekizyüzseksenaltıbinaltıyüzseksen.-TL |

**\*Hisseli mülkiyete sahip taşınmazların değeri tek bir malike ait hisseler olması da dikkate alınarak hisselerinin tamamı içi takdir edilmiştir.**

**\*\* Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 7.640.000 TL olarak hesaplanmıştır.**

**Tuğçe Nur TEKİNAY**  
Değerleme Uzman Yardımcısı  
Lisans no: 411042

**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

|                                                                                                                                                                                                |  |                                                                                     |          |                                                                                                         |             |                |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------|-----------------|
| İli                                                                                                                                                                                            |  | YDZGAT                                                                              |          | <br><b>TAPU SENEDİ</b> |             | Fotoğraf       |                 |
| İlçesi                                                                                                                                                                                         |  | BOĞAZLIYAN                                                                          |          |                                                                                                         |             |                |                 |
| Mahallesi                                                                                                                                                                                      |  |                                                                                     |          |                                                                                                         |             |                |                 |
| Köyü                                                                                                                                                                                           |  | GÜVEÇLİ                                                                             |          |                                                                                                         |             |                |                 |
| Sokağı                                                                                                                                                                                         |  |                                                                                     |          |                                                                                                         |             |                |                 |
| Mevkii                                                                                                                                                                                         |  | Köyyamacı                                                                           |          |                                                                                                         |             |                |                 |
| Satış Bedeli                                                                                                                                                                                   |  | Pafta No.                                                                           | Ada No.  | Parsel No.                                                                                              | Yüzölçümü   |                |                 |
| 0,00                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                     | 114      | 277                                                                                                     | ha          | m <sup>2</sup> | dm <sup>2</sup> |
|                                                                                                                                                                                                |  |                                                                                     |          |                                                                                                         | 1.086,76 m2 |                |                 |
| Nitelik                                                                                                                                                                                        |  | ARLA                                                                                |          |                                                                                                         |             |                |                 |
| Sınırı                                                                                                                                                                                         |  | Planında                                                                            |          |                                                                                                         |             |                |                 |
|                                                                                                                                                                                                |  | Zemin Sıra No : 96255987                                                            |          |                                                                                                         |             |                |                 |
| Edinme Sebebi                                                                                                                                                                                  |  | GÜVEÇLİ Köyü 114 Ada 63 Parsel tapu maznası ile ilgili (TSM) işlemlerden            |          |                                                                                                         |             |                |                 |
| Sahibi                                                                                                                                                                                         |  | KAYSERİ SEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ Tam                                          |          |                                                                                                         |             |                |                 |
|                                                                                                                                                                                                |  |                                                                                     |          |                                                                                                         |             |                |                 |
|                                                                                                                                                                                                |  |                                                                                     |          |                                                                                                         |             |                |                 |
| Geldisi                                                                                                                                                                                        |  | Yatırıya No.                                                                        | Cilt No. | Sahile No.                                                                                              | Sıra No.    | Tarih          | Gittisi         |
| Cilt No.                                                                                                                                                                                       |  | 2360                                                                                | 25       | 2447                                                                                                    |             | 06/06/2017     | Cilt No.        |
| Sahile No.                                                                                                                                                                                     |  |  |          |                                                                                                         |             |                | Sahile No.      |
| Sıra No.                                                                                                                                                                                       |  |                                                                                     |          |                                                                                                         |             |                | Sıra No.        |
| Tarih                                                                                                                                                                                          |  |                                                                                     |          |                                                                                                         |             |                | Tarih           |
| <small>KCE : * Mülkiyetin devri tapu ile yapılır. Tapu Sicil Mühürü ile onaylanmalıdır. Tapu Sicil Mühürü, Tapu Sicil Mühürü ile onaylanmalıdır. Tapu Sicil Mühürü ile onaylanmalıdır.</small> |  |                                                                                     |          |                                                                                                         |             |                |                 |

D.M.O. Basım İş. Mkt. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. 129

|               |               |                                                                                                         |            |            |                         |                |                 |
|---------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|-------------------------|----------------|-----------------|
| İli           | YOZGAT        | <br><b>TAPU SENEDİ</b> |            | Fotoğraf   |                         |                |                 |
| İlçesi        | BOĞAZLIYAN    |                                                                                                         |            |            |                         |                |                 |
| Mahallesi     |               |                                                                                                         |            |            |                         |                |                 |
| Köyü          | GÜVEÇLİ       |                                                                                                         |            |            |                         |                |                 |
| Sokağı        |               |                                                                                                         |            |            |                         |                |                 |
| Mevkii        | Köybaşağı     |                                                                                                         |            |            |                         |                |                 |
| Satış Bedeli  |               | Pafta No.                                                                                               | Ada No.    | Parsel No. | Yüzölçümü               |                |                 |
| 0,00          |               |                                                                                                         | 114        | 219        | ha                      | m <sup>2</sup> | dm <sup>2</sup> |
|               |               |                                                                                                         |            |            | 3.455,02 m <sup>2</sup> |                |                 |
| GAYRİMENKULÜN | Niteliği      | TARLA                                                                                                   |            |            |                         |                |                 |
|               | Sınırı        | Planredadır<br>Zemin Sızma No : 96261985                                                                |            |            |                         |                |                 |
|               | Edinme Sebebi | GÜVEÇLİ Köyü 114 Ada 117 Parsel sınırlarının ilzaz (İzleni) (TSM) izlenimden.                           |            |            |                         |                |                 |
|               | Sahibi        | KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ Tam                                                              |            |            |                         |                |                 |
| Geldisi       | Yevmiye No.   | Cilt No.                                                                                                | Sahife No. | Sıra No.   | Tarihi                  | Gittisi        |                 |
| Cilt No.      | 2306          | 25                                                                                                      | 1449       |            | 06/04/2017              | Cilt No.       |                 |
| Sahife No.    |               |                                                                                                         |            |            |                         | Sahife No.     |                 |
| Sıra No.      |               |                                                                                                         |            |            |                         | Sıra No.       |                 |
| Tarih         |               |                                                                                                         |            |            |                         | Tarih          |                 |



Şirketin Uzmanı  
Ömer ÖZEL  
Şirket Müdürü

NOT : \* Mülkiyetin parçalarıyla ilgili olarak, Kadastro Kurumuna bildirilmelidir.  
\* Tescilli Kurumlar ile ilgili olarak, Kadastro Kurumuna bildirilmelidir. Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.



|                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                    |                                                                               |            |                                                                                                                                       |           |                |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------|-----------------|
| İl                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                    | YOZGAT                                                                        |            | <br><b>Türkiye Cumhuriyeti</b><br><b>TAPU SENEDİ</b> |           | Fotoğraf       |                 |
| İlçesi                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                    | BOĞAZLIYAN                                                                    |            |                                                                                                                                       |           |                |                 |
| Mahallesi                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                    |                                                                               |            |                                                                                                                                       |           |                |                 |
| Köyü                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                    | GÜVEÇLİ                                                                       |            |                                                                                                                                       |           |                |                 |
| Sokağı                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                    |                                                                               |            |                                                                                                                                       |           |                |                 |
| Mevkil                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                    | Köybaçağı                                                                     |            |                                                                                                                                       |           |                |                 |
| Satış Bedeli                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                    | Pafta No.                                                                     | Ada No.    | Parsel No.                                                                                                                            | Yüzölçümü |                |                 |
| 0,00                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                    |                                                                               | 114        | 281                                                                                                                                   | ha        | m <sup>2</sup> | dm <sup>2</sup> |
|                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                    | 587,36 m <sup>2</sup>                                                         |            |                                                                                                                                       |           |                |                 |
| GAYRİMENKULÜN                                                                                                                                                                 | Niteliği                                                                                                                                           | ARLA                                                                          |            |                                                                                                                                       |           |                |                 |
|                                                                                                                                                                               | Sınırı                                                                                                                                             | Hissedilirdir                                                                 |            |                                                                                                                                       |           |                |                 |
|                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                    | Zemin Sınırı No : 96265983                                                    |            |                                                                                                                                       |           |                |                 |
|                                                                                                                                                                               | Edinme Sebebi                                                                                                                                      | GÜVEÇLİ Köyü 114 Ada 123 Parsel tapansızın İhtis İhtisi (TSM) ile alınmıştır. |            |                                                                                                                                       |           |                |                 |
| Sahibi                                                                                                                                                                        | KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ                                                                                                             |                                                                               |            |                                                                                                                                       |           |                |                 |
|                                                                                                                                                                               | Tarih                                                                                                                                              |                                                                               |            |                                                                                                                                       |           |                |                 |
|                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                    |                                                                               |            |                                                                                                                                       |           |                |                 |
| Geldisi                                                                                                                                                                       | Yeremiye No.                                                                                                                                       | Cilt No.                                                                      | Sahife No. | Sıra No.                                                                                                                              | Tarihi    | Gittisi        |                 |
| Cilt No.                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                    | 2306                                                                          | 25         | 2451                                                                                                                                  |           | 06/05/2017     | Cilt No.        |
| Sahife No.                                                                                                                                                                    | <br>Beldine Uygundur<br>Gazime ÖZLÜ ROSE<br>Tapu Sicil Mühürü-4 |                                                                               |            |                                                                                                                                       |           |                | Sahife No.      |
| Sıra No.                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                    |                                                                               |            |                                                                                                                                       |           |                | Sıra No.        |
| Tarih                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                    |                                                                               |            |                                                                                                                                       |           |                | Tarih           |
| NOT : 1. Mülkiyet hakkı ile ilgili işlemler için tapu sicil müdürlüğüne başvurulmalıdır.<br>2. Tapu Kanunu Hükmüne göre tapu sicil müdürlüğü Tapu Sicil Mühürü ile imzalanır. |                                                                                                                                                    |                                                                               |            |                                                                                                                                       |           |                |                 |

|               |                                            |                                                                                                         |            |            |            |                      |  |
|---------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|----------------------|--|
| İl            | YOZGAT                                     | <br><b>TAPU SENEDİ</b> |            | Fotoğraf   |            |                      |  |
| İlçesi        | BOĞAZLIYAN                                 |                                                                                                         |            |            |            |                      |  |
| Mahallesi     |                                            |                                                                                                         |            |            |            |                      |  |
| Köyü          | GÜVEÇLİ                                    |                                                                                                         |            |            |            |                      |  |
| Sokağı        |                                            |                                                                                                         |            |            |            |                      |  |
| Mevkii        | Köybaşı                                    |                                                                                                         |            |            |            |                      |  |
| Satış Bedeli  |                                            | Pafta No.                                                                                               | Ada No.    | Parsel No. | Yüzölçümü  |                      |  |
| 0,00          |                                            |                                                                                                         | 114        | 243        | ha         | m <sup>2</sup>       |  |
|               |                                            |                                                                                                         |            |            |            | 18,88 m <sup>2</sup> |  |
| GAYRİMENKULÜN | Niteliği                                   | TARLA                                                                                                   |            |            |            |                      |  |
|               | Sınan                                      | Planlıdır                                                                                               |            |            |            |                      |  |
|               |                                            | Zemin Sırtı No : 96265981                                                                               |            |            |            |                      |  |
|               | Edinme Sebebi                              | GÜVEÇLİ Köyü 114 Ada 134 Parsel taşınmazının İhtis İşlemi (TSM) ile.                                    |            |            |            |                      |  |
| Sahibi        | KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ Tam |                                                                                                         |            |            |            |                      |  |
|               |                                            |                                                                                                         |            |            |            |                      |  |
|               |                                            |                                                                                                         |            |            |            |                      |  |
| Geldisi       | Yerliye No.                                | Cilt No.                                                                                                | Sahife No. | Sıra No.   | Tarih      | Gittisi              |  |
| Cilt No.      | 2304                                       | 25                                                                                                      | 2453       |            | 06/06/2017 | Cilt No.             |  |
| Sahife No.    |                                            |                                                                                                         |            |            |            | Sahife No.           |  |
| Sıra No.      |                                            |                                                                                                         |            |            |            | Sıra No.             |  |
| Tarih         |                                            |                                                                                                         |            |            |            | Tarih                |  |

  
 Noter: Mustafa Kemal KÖSE  
 Tarih: 06/06/2017  
 Noterlik: Yozgat

NOT : - Mülkiyet gayri ayni haklar ile sınırlıdır, diğer haklar bu senede belirtilmemiştir.  
 - Tasarım harcı, diğer harçlar ve diğer giderler bu senede belirtilmemiştir.





## TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

|                    |              |             |                 |         |
|--------------------|--------------|-------------|-----------------|---------|
| TAŞINMAZ BİLGİLERİ | İl:          | YOZGAT      |                 |         |
|                    | İlçe:        | BOĞAZLIYAN  |                 |         |
|                    | Mahalle/Köy: | GÜVEÇLİ K.  |                 |         |
|                    | Mevki:       | KÖYYAMACI   |                 |         |
|                    | Ada:         | 197         | Parsel:         | 2       |
|                    | Yüz Ölçümü:  | 7.511,22 m2 | Giriş/Sayfa No: | 32/3149 |
|                    | Nispeti:     | SULU TARLA  |                 |         |

|                 |                                                       |               |                                |
|-----------------|-------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------|
| MALİK BİLGİLERİ | Adı Soyadı/Baba Adı:                                  | Hissesi:      | Hissesi düşen m <sup>2</sup> : |
|                 | (SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V | 284791/751122 | 2.847,91                       |
|                 | (SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V | 232621/751122 | 2.326,21                       |
|                 | (SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V | 233710/751122 | 2.337,10                       |

|                          |                                                                                     |                                    |                                                                                              |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER | Tapınmaz No:                                                                        | Edine Nere:                        | İşlem Bedeli:                                                                                |
|                          | 115197533 - AnaTasınmaz                                                             | 5403 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi |                                                                                              |
|                          | Konum Bilgisi:                                                                      | Tescil Tarihi/Yasınma No:          | Siciline Uygundur                                                                            |
|                          |  | 17.06.2021 - 5715                  | Veriliş Tarihi: 17.01.2022<br>Web-Tapu Sistemi<br>Üzerinden Üretilmiştir.<br>Resmi Belgedir. |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile yukarıdaki barkodu taratarak, veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) OFx714FSnJ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile gemi ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.





## TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

|                    |              |                          |                       |
|--------------------|--------------|--------------------------|-----------------------|
| TAŞINMAZ BİLGİLERİ | İl:          | YOZGAT                   |                       |
|                    | İlçe:        | BOĞAZLIYAN               |                       |
|                    | Mahalle/Köy: | GÜVEÇLİ K                |                       |
|                    | Mevki:       | KÖYYAMACI                |                       |
|                    | Ada:         | 198                      |                       |
|                    | Parsel:      | 14                       |                       |
|                    | Yüz Ölçümü:  | 26.180,84 m <sup>2</sup> | Gib/Sayfa No: 32/3169 |
|                    | Kullanım:    | SULU TARLA               |                       |

|                 |                                                       |                |                                   |
|-----------------|-------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------------|
| MALİK BİLGİLERİ | Adı Soyadı/Baba Adı:                                  | Hissesi:       | Hissenin ölçülen m <sup>2</sup> : |
|                 | (SN.7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V | 65891/2618084  | 658,91                            |
|                 | (SN.7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V | 319722/2618084 | 3.197,22                          |
|                 | (SN.7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V | 519086/2618084 | 5.190,86                          |
|                 | (SN.7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V | 216882/2618084 | 2.168,82                          |
|                 | (SN.7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V | 258552/2618084 | 2.585,52                          |

|                          |                                                                                                       |                                                 |                                                                                                                   |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER | Taşınmaz No:                                                                                          | Edinme Nedeni:                                  | İşlem Bedeli:                                                                                                     |
|                          | 115197535 - AnaTaşınmaz                                                                               | 5403 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi              |                                                                                                                   |
|                          | Konum Bilgisi:<br> | Tescil Tarihi/Yasamıya No:<br>17.06.2021 - 5715 | Siciline Uygundur<br>Veriliş Tarihi: 17.01.2022<br>Web-Tapu Sistemi<br>Üzerinden Üretilmiştir.<br>Resmî Belgedir. |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile yukarıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) s7iB7b9RpE kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile geri ve beklentiler için tapu sicilne müracaat edilmesi gerekmektedir.

## Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023-10:31



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBL var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                   |                                |         |
|---------------------|-------------------|--------------------------------|---------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz       | Ada/Parsel:                    | 114/277 |
| Taşınmaz Kimlik No: | 96265987          | Af Yüzölçümü(m2):              | 1086.76 |
| İl/ilçe:            | YOZGAT/BOĞAZLIYAN | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |         |
| Kurum Adı:          | Boğazlıyan        | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |         |
| Mahalle/Köy Adı:    | GÜVEÇLİ Köyü      | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |         |
| Meski:              | Köyymacı          | Blok/Kat/Üst/BBN:              |         |
| Cilt/Sayfa No:      | 25/2447           | Arsa Pay/Payda:                |         |
| Kayıt Durumu:       | Aktif             | Ana Taşınmaz Nitelik:          | TARLA   |

TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| S/B/İ | Açıklama                                                                                                      | Malik/Lehtar                                                       | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye            | Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|
| Beyan | 3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesi gereğince kısıttır.( Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 13. Maddesine Göre Belirtme) | (SN:1853333) DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (DSİ) VKN:3130025631 | Boğazlıyan - 22-02-2021 13:35 - 1682 |                            |

1 / 3

|       |                                                                                                                                         |                                                                    |                                      |  |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--|
| Beyan | 5403/5578 S.Y. gereğince arazi toplulaştırması kapsamındadır.( Şablon: 5403/5578 S.Y. Göre Toplulaştırma Belirtmesi)                    | (SN:1853333) DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (DSİ) VKN:3130025631 | Boğazlıyan - 10-05-2018 09:28 - 2641 |  |
| 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               | Boğazlıyan - 28-10-2016 09:18 - 4797 |  |
| Serh  | B.İ NİN SERBEST DERECEDEDEN İSTİFADE EDER( Şablon: Diğer)                                                                               |                                                                    | Boğazlıyan - 04-06-2012 11:47 - 2241 |  |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                 | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye        | Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|-------------------------------------------------------|---------------|------------------|-----------|------------------|------------------------------------|----------------------------|
| 384952973         | (SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 1086.76   | 1086.76          | İfraz İşlemi (TSM) 06-06-2017 2306 | -                          |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) m2QH9JhfRfp kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023-10:23



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:                    | 114/279 |
| Tasınmaz Kimlik No: | 96265985          | AT Yüzölçümü(m2):              | 3455.02 |
| İl/İlçe:            | YOZGAT/BOĞAZLIYAN | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |         |
| Kurum Adı:          | Boğazlıyan        | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |         |
| Mahalle/Köy Adı:    | GÜVEÇLİ Köyü      | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |         |
| Mevki:              | Köybaçağı         | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |         |
| Cilt/Sayfa No:      | 25/2449           | Arsa Payı/Payda:               |         |
| Kayıt Durum:        | Aktif             | Ana Tasınmaz Nitelik:          | TARLA   |

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| S/B/I | Açıklama                                                                                                          | Malik/Lehtar                                                                      | Yerleşim Kurum Tarih-Yerleşim              | Terkin Sebep-Tarih-Yerleşim |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | 3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır. ( Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 13. Maddesine Göre Belirleme) | (SN:1853333)<br>DEVLET SU İŞLERİ<br>GENEL<br>MÜDÜRLÜĞÜ<br>(DSİ)<br>VKN:3130025631 | Boğazlıyan -<br>22-02-2021 13:35 -<br>1682 |                             |

1 / 3



|       |                                                                                                                                         |                                                                                   |                                            |  |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--|
| Beyan | 5403/5578 S.Y. gereğince arazi toplulaştırması kapsamındadır. ( Şablon: 5403/5578 S.Y. Göre Topluulaştırma Belirtme)                    | (SN:1853333)<br>DEVLET SU İŞLERİ<br>GENEL<br>MÜDÜRLÜĞÜ<br>(DSİ)<br>VKN:3130025631 | Boğazlıyan -<br>10-05-2018 09:28 -<br>2641 |  |
| Beyan | 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. ( Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme) | (SN:3892)<br>KARAYOLLARI<br>GENEL<br>MÜDÜRLÜĞÜ<br>VKN:5230028459                  | Boğazlıyan -<br>28-10-2016 09:18 -<br>4797 |  |

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                 | Ei Birliği No | Hisse Payı/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye              | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|-------------------------------------------------------|---------------|-------------------|-----------|------------------|------------------------------------------|-----------------------------|
| 384952971         | (SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1               | 3455.02   | 3455.02          | İhtaz İşlemi (TSM)<br>06-06-2017<br>2306 | -                           |

**MÜLKİYETE AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| S/B/İ | Açıklama                                          | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad             | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye                  | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------|-----------------------------|
| Serh  | C.I NIN SERBEST DERECEDEDEN İSTİFADE KAYDI VARDIR | KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN |              | Boğazlıyan -<br>04-06-2012 11:47 -<br>2241 |                             |

2 / 3

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) N2xvwJkmTod kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023-10:22



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:                    | 114/281 |
| Tasınmaz Kimlik No: | 96265983          | AT Yüzölçümü(m2):              | 587.36  |
| İl/İlçe:            | YOZGAT/BOĞAZLIYAN | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |         |
| Kurum Adı:          | Boğazlıyan        | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |         |
| Mahalle/Köy Adı:    | GÜVEÇLİ Köyü      | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |         |
| Mevki:              | Köybaşı           | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |         |
| Cir/Sayfa No:       | 25/2451           | Arsa Pay/Payda:                |         |
| Kayıt Durum:        | Aktif             | Ana Tasınmaz Nitelik:          | TARLA   |

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama                                                                                                         | Malik/Lehtar                                                       | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye            | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | 3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır. ( Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 13. Maddesine Göre Belirtme) | (SN:1853333) DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (DSİ) VKN:3130025631 | Boğazlıyan - 22-02-2021 13:35 - 1682 |                             |

1 / 3

|       |                                                                                                                                         |                                                                    |                                      |  |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--|
| Beyan | 5403/5578 S.Y. gereğince arazi toplulaştırması kapsamındadır.( Şablon: 5403/5578 S.Y. Göre Toplulaştırma Belirtmesi)                    | (SN:1853333) DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (DSİ) VKN:3130025631 | Boğazlıyan - 10-05-2018 09:28 - 2641 |  |
| 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               | Boğazlıyan - 28-10-2016 09:18 - 4797 |  |
| Serh  | B.İ. NİN SERBEST DERECEDEN İSTİFADE KAYDI VARDIR( Şablon: Diğer)                                                                        |                                                                    | Boğazlıyan - 15-09-2010 14:30 - 5317 |  |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                 | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye        | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|-------------------------------------------------------|---------------|------------------|-----------|------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| 384952969         | (SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 587.36    | 587.36           | İfraz İşlemi (TSM) 05-06-2017 2306 | -                           |

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 |
|-------|-----------------------------------|--------------------------------|--------------|---------------------------|-----------------------------|
| Serh  | D.İ SERBEST DERECEN İSTİFADE EDER | KAYSERİ                        |              | Boğazlıyan -              |                             |

2 / 3

|  |  |                                             |                            |  |
|--|--|---------------------------------------------|----------------------------|--|
|  |  | ŞEKER<br>FABRİKASI<br>ANONİM<br>ŞİRKETİ VKN | 04-06-2012 11:47 -<br>2241 |  |
|--|--|---------------------------------------------|----------------------------|--|

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 4p0Ah4kmVog kodunu Online İşlemler  
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023-10:22



Kayıt Oluşturan: İSMAİL GEDİK ( KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                   |                                |         |
|---------------------|-------------------|--------------------------------|---------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz       | Ada/Parsel:                    | 114/283 |
| Taşınmaz Kimlik No: | 96265981          | AT Yüzölçümü(m2):              | 618.88  |
| İl/İlçe:            | YOZGAT/BOĞAZLIYAN | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |         |
| Kurum Adı:          | Boğazlıyan        | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |         |
| Mahalle/Köy Adı:    | GÜVEÇLİ Köyü      | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |         |
| Mevki:              | Köybucağı         | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |         |
| Cilt/Sayfa No:      | 25/2453           | Arsa Pay/Payda:                |         |
| Kayıt Durum:        | Aktif             | Ana Taşınmaz Nitelik:          | TARLA   |

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama                                                                                                        | Maşuk/Lehtar                                                                      | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye                  | Terkin Sebepi-Tarih-Yevmiye |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | 3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır.( Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 13. Maddesine Göre Belirtme) | (SN:1853333)<br>DEVLET SU İŞLERİ<br>GENEL<br>MÜDÜRLÜĞÜ<br>(DSİ)<br>VKN:3130025631 | Boğazlıyan -<br>22-02-2021 13:35 -<br>1682 |                             |

1 / 3



|       |                                                                                                                                            |                                                                                   |                                            |  |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--|
| Beyan | 5403/5578 S.Y. gereğince arazi toplulaştırması kapsamındadır.( Şablon: 5403/5578 S.Y. Göre Toplulaştırma Belirtmesi)                       | (SN:1853333)<br>DEVLET SU İŞLERİ<br>GENEL<br>MÜDÜRLÜĞÜ<br>(DSİ)<br>VKN:3130025631 | Boğazlıyan -<br>10-05-2018 09:28 -<br>2641 |  |
| Beyan | 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme.<br>( Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme) | (SN:3892)<br>KARAYOLLARI<br>GENEL<br>MÜDÜRLÜĞÜ<br>VKN:5230028459                  | Boğazlıyan -<br>28-10-2016 09:18 -<br>4797 |  |
| Serh  | C.İ. NİN SERBEST DERECEDEDEN İSTİFADE KAYDI VARDIR( Şablon: Diğer)                                                                         |                                                                                   | Boğazlıyan -<br>04-06-2012 11:47 -<br>2241 |  |
| Serh  | B.İ. NİN SERBEST DERECEDEDEN İSTİFADE KAYDI VARDIR( Şablon: Diğer)                                                                         |                                                                                   | Boğazlıyan -<br>15-09-2010 14:30 -<br>5317 |  |

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                 | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye              | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|-------------------------------------------------------|---------------|------------------|-----------|------------------|------------------------------------------|-----------------------------|
| 384952967         | (SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 618.88    | 618.88           | İfraz İşlemi (TSM)<br>06-06-2017<br>2306 | -                           |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) j410-lc5bek kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023-10:45



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:                   | 197/2      |
| Tasınmaz Kimlik No: | 115197533         | AT Yüzölçümü(m2):             | 7511.22    |
| İl/İlçe:            | YOZGAT/BOĞAZLIYAN | Bağmsız Bölüm Nitelik:        |            |
| Kurum Adı:          | Boğazlıyan        | Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |            |
| Mahalle/Köy Adı:    | GÜVEÇLİ Köyü      | Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |            |
| Mevki:              | KÖYYAMACI         | Blok/Kat/Giriş/BBNo:          |            |
| Cilt/Sayfa No:      | 32/3149           | Arsa Pay/Payda:               |            |
| Kayıt Durum:        | Aktif             | Ana Tasınmaz Nitelik:         | SULU TARLA |

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| S/B/I | Açıklama                                                           | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye            | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------|-----------------------------|
| Serh  | C.İ. NİN SERBEST DERECEDEDEN İSTİFADE KAYDI VARDIR( Şablon: Diğer) |              | Boğazlıyan - 04-06-2012 11:47 - 2241 |                             |
| Serh  | C.İ. NİN SERBEST DERECEDEDEN İSTİFADE KAYDI VARDIR( Şablon: Diğer) |              | Boğazlıyan - 04-06-2012 11:47 -      |                             |

1 / 3

|      |                                                                    |  |                                      |  |
|------|--------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------|--|
|      |                                                                    |  | 2241                                 |  |
| Serh | B.İ. NİN SERBEST DERECEDEDEN İSTİFADE KAYDI VARDIR( Şablon: Diğer) |  | Boğazlıyan - 15-09-2010 14:30 - 5317 |  |
| Serh | B.İ. NİN SERBEST DERECEDEDEN İSTİFADE KAYDI VARDIR( Şablon: Diğer) |  | Boğazlıyan - 15-09-2010 14:30 - 5317 |  |
| Serh | B.İ. NİN SERBEST DERECEDEDEN İSTİFADE KAYDI VARDIR( Şablon: Diğer) |  | Boğazlıyan - 15-09-2010 14:30 - 5317 |  |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                 | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye                        | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|-------------------------------------------------------|---------------|------------------|-----------|------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------|
| 588625485         | (SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 284791/75 1122   | 2847.91   | 7511.22          | 5403 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 17-06-2021 5715 | -                           |
| 588633135         | (SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 232621/75 1122   | 2326.21   | 7511.22          | 5403 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 17-06-2021 5715 | -                           |
| 588633140         | (SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 233710/75 1122   | 2337.10   | 7511.22          | 5403 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 17-06-2021 5715 | -                           |

2 / 3

**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 |
|-------|----------------------------------|--------------------------------------------|--------------|--------------------------------------|-----------------------------|
| Serh  | D.İ SERBEST DERECE İSTİFADE EDER | KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN |              | Boğazlıyan - 04-06-2012 11:47 - 2241 |                             |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) qouh9aRXYp2 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023-10:45



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:                    | 198/14     |
| Taşınmaz Kimlik No: | 115197535         | AT Yüzölçümü(m2):              | 26180.84   |
| İl/İlçe:            | YOZGAT/BOĞAZLIYAN | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |            |
| Kurum Adı:          | Boğazlıyan        | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |            |
| Mahalle/Köy Adı:    | GÜVEÇLİ Köyü      | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |            |
| Mevki:              | KÖYYAMACI         | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |            |
| Çift/Sayfa No:      | 32/3169           | Ana Pay/Payda:                 |            |
| Kayıt Durum:        | Aktif             | Ana Taşınmaz Nitelik:          | SULU TARLA |

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/İ | Açıklama                                                      | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye            | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------|-----------------------------|
| Serh  | C.İ. NİN SERBEST DERECE İSTİFADE KAYDI VARDIR( Şablon: Diğer) |              | Boğazlıyan - 04-06-2012 11:47 - 2241 |                             |
| Serh  | C.İ. NİN SERBEST DERECE İSTİFADE KAYDI VARDIR( Şablon: Diğer) |              | Boğazlıyan - 04-06-2012 11:47 -      |                             |

1 / 4

|      |                                                                    |  |                                            |  |
|------|--------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------|--|
|      |                                                                    |  | 2241                                       |  |
| Serh | C.İ. NİN SERBEST DERECEDEDEN İSTİFADE KAYDI VARDIR( Şablon: Diğer) |  | Boğazlıyan -<br>04-06-2012 11:47 -<br>2241 |  |
| Serh | B.İ. NİN SERBEST DERECEDEDEN İSTİFADE EDER( Şablon: Diğer)         |  | Boğazlıyan -<br>04-06-2012 11:47 -<br>2241 |  |
| Serh | C.İ. NİN SERBEST DERECEDEDEN İSTİFADE KAYDI VARDIR( Şablon: Diğer) |  | Boğazlıyan -<br>04-06-2012 11:47 -<br>2241 |  |
| Serh | C.İ. NİN SERBEST DERECEDEDEN İSTİFADE KAYDI VARDIR( Şablon: Diğer) |  | Boğazlıyan -<br>04-06-2012 11:47 -<br>2241 |  |
| Serh | B.İ. NİN SERBEST DERECEDEDEN İSTİFADE KAYDI VARDIR( Şablon: Diğer) |  | Boğazlıyan -<br>15-09-2010 14:30 -<br>5317 |  |
| Serh | B.İ. NİN SERBEST DERECEDEDEN İSTİFADE KAYDI VARDIR( Şablon: Diğer) |  | Boğazlıyan -<br>15-09-2010 14:30 -<br>5317 |  |
| Serh | B.İ. NİN SERBEST DERECEDEDEN İSTİFADE KAYDI VARDIR( Şablon: Diğer) |  | Boğazlıyan -<br>15-09-2010 14:30 -<br>5317 |  |
| Serh | B.İ. NİN SERBEST DERECEDEDEN İSTİFADE KAYDI VARDIR( Şablon: Diğer) |  | Boğazlıyan -<br>15-09-2010 14:30 -<br>5317 |  |
| Serh | B.İ. NİN SERBEST DERECEDEDEN İSTİFADE KAYDI VARDIR( Şablon: Diğer) |  | Boğazlıyan -<br>15-09-2010 14:30 -<br>5317 |  |

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

2 / 4

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                 | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye                             | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|-------------------------------------------------------|---------------|------------------|-----------|------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 588625487         | (SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 65891/261 8084   | 658.91    | 26180.84         | 5403 S.Y. Göre Topluşturma İşlemi<br>17-06-2021<br>5715 | -                           |
| 588625499         | (SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 319722/26 18084  | 3197.22   | 26180.84         | 5403 S.Y. Göre Topluşturma İşlemi<br>17-06-2021<br>5715 | -                           |
| 588625524         | (SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 519086/26 18084  | 5190.86   | 26180.84         | 5403 S.Y. Göre Topluşturma İşlemi<br>17-06-2021<br>5715 | -                           |
| 588628846         | (SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 216882/26 18084  | 2168.82   | 26180.84         | 5403 S.Y. Göre Topluşturma İşlemi<br>17-06-2021<br>5715 | -                           |
| 588628847         | (SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 258552/26 18084  | 2585.52   | 26180.84         | 5403 S.Y. Göre Topluşturma İşlemi<br>17-06-2021<br>5715 | -                           |
| 588633147         | (SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 977419/26 18084  | 9774.19   | 26180.84         | 5403 S.Y. Göre Topluşturma İşlemi<br>17-06-2021<br>5715 | -                           |

3 / 4

|           |                                                          |   |                    |         |          |                                                                 |   |
|-----------|----------------------------------------------------------|---|--------------------|---------|----------|-----------------------------------------------------------------|---|
| 588633152 | (SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER<br>FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V | - | 260532/26<br>18084 | 2605.32 | 26180.84 | 5403 S.Y. Göre<br>Toplulaştırma<br>İşlemi<br>17-06-2021<br>5715 | - |
|-----------|----------------------------------------------------------|---|--------------------|---------|----------|-----------------------------------------------------------------|---|

**MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/V | Açıklama                                           | Kısıtlı Malik<br>(Hisse) Ad<br>Soyad                   | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-<br>Yevmiye              | Terkin<br>Sebebi-<br>Tarih-<br>Yevmiye |
|-------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------|----------------------------------------|
| Serh  | C.İ NİN SERBEST DERECEDEN İSTİFADE<br>KAYDI VARDIR | KAYSERİ<br>ŞEKER<br>FABRİKASI<br>ANONİM<br>ŞİRKETİ VKN |              | Boğazlıyan -<br>04-06-2012 11:47 -<br>2241 |                                        |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) \_CRESj-0-5L kodunu Online İşlemler  
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





### Ek 3: İmar Durumu



## Ek 4: Fotoğraflar



## Ek 5: Özgeçmişler

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                 |                              |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|
| <b>Adı ve Soyadı</b>      | Tuğçe Nur TEKİNAY                                                                                                                                                                                                                                               |                                 |                              |
| <b>Doğum Yeri, Tarihi</b> | Ankara, 07.07.1994                                                                                                                                                                                                                                              |                                 |                              |
| <b>Mesleği</b>            | Harita Mühendisi                                                                                                                                                                                                                                                |                                 |                              |
| <b>Pozisyon</b>           | TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı                                                                                                                                                                                                   |                                 |                              |
| <b>Eğitim Durumu</b>      | <b>Lisans</b><br>Karadeniz Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği Bölümü / 2012 – 2016<br><b>Yüksek Lisans</b><br>Eskişehir Teknik Üniversitesi / Yer ve Uzay Bilimleri / Uzaktan Algılama ve Coğrafi Bilgi Sistemleri / 2019 – 2022 |                                 |                              |
| <b>İş Tecrübesi</b>       | 01.2023-...                                                                                                                                                                                                                                                     | TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | Kıdemli Değerleme Uzmanı     |
|                           | 09.2020-01.2023                                                                                                                                                                                                                                                 | TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | Gayrimenkul Değerleme Uzmanı |
| <b>Sertifikalar</b>       | SPK Lisansı, No:411042                                                                                                                                                                                                                                          |                                 |                              |
| <b>Yabancı Diller</b>     | İngilizce                                                                                                                                                                                                                                                       |                                 |                              |

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

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

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

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                          |                                  |                        |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| <b>Adı ve Soyadı</b>      | Ozan KOLCUOĞLU                                                                                                                                                                                                                                           |                                  |                        |
| <b>Doğum Yeri, Tarihi</b> | İstanbul, 17.11.1981                                                                                                                                                                                                                                     |                                  |                        |
| <b>Mesleği</b>            | Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı                                                                                                                                                                                                         |                                  |                        |
| <b>Pozisyon</b>           | TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Genel Müdür Yardımcısı                                                                                                                                                                                                 |                                  |                        |
| <b>Eğitim Durumu</b>      | <b>Lisans</b><br>YTÜ / Elektrik – Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004<br><b>Yüksek Lisans</b><br>İstanbul Üniversitesi, MBA, 2007<br><b>Sertifika Programı</b><br>University of Florida / Yenilebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / 2014 |                                  |                        |
| <b>İş Tecrübesi</b>       | 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               |
|                           | 2010-2011                                                                                                                                                                                                                                                | TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  | Yönetici Yardımcısı    |
|                           | 2006-2009                                                                                                                                                                                                                                                | TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  | Değerleme Uzmanı       |
|                           | 2006-2006                                                                                                                                                                                                                                                | KC Group                         | Elektrik Mühendisi     |
| <b>Sertifikalar</b>       | Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi<br>SPK Lisansı, No:402293<br>LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)                                                                                                                              |                                  |                        |
| <b>Yabancı Diller</b>     | 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 : 16.11.2018

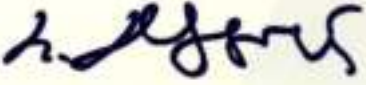
No : 411042

### 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

**Tuğçe Nur YILDIZ**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





Düzenlenme Tarihi: 2.09.2019

Belge No: 402484

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği'ni uyarınca

**BİLGE SEVİLENGÜL**

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

**Ozan KOLCUOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

  
Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.11.2019

Belge No: 2019-01.2295

**Sayın Bilge KALYONCU**

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

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

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

**Sayın Ozan KOLCUOĞLU**

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

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

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan