



Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Fabrika Tesisi ve 3 Adet Arsa

Turhal / Tokat

2023REV296 / 06.07.2023

ECE
KADIOGLU



Bu belge *****
kimlik numaralı
ECE KADIOGLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 06/07/2023
09:00

OZAN
KOLCUOGLU



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

Tarih: 06/07/2023
09:05



Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Osman Kavuncu Caddesi 7. km Kocasinan/Kayseri

Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.'ye,

Talebiniz doğrultusunda Turhal'da konumlu olan **"Fabrika Tesis ve 3 Adet Arsa"**nın toplam pazar değerine yönelik **2023REV296** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan 1176 ada 15 no.lu parsel yol nitelikli olup 2.838,29 m², 1176 ada 16 no.lu parsel yol nitelikli olup 109,05 m², 1176 ada 17 no.lu parsel yol nitelikli olup 5,74 m² yüz ölçümüne sahiptir. Konu 1176 ada 18 no.lu parsel 610.927,79 yüz ölçümüne sahip olup arsa üzerinde yasal durumda 64.719,00 m², mevcut durumda 75.158,86 m² brüt kapalı alandan oluşan tesis bulunmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	30.04.2023		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.605.235.000.-TL	Birmilyaraltıyüzbeşmilyonikiyüzotuzbeşbin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.893.453.800.-TL	Birmilyarsekizyüzdoksanüçmilyondörtüyüzelliüçbinsekizyüz.-TL	

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

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

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	19
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	22
SWOT Analizi.....	33
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	35
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	52
Ekler	55

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması amacıyla hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgeleri dikkate alınmıştır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda rapor kapsamında 30.04.2023 tarihli değer takdir edilmiştir.

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Celal Mahallesi Cumhuriyet Caddesi No:96 Turhal/Tokat Celal Mahallesi Cumhuriyet Caddesi 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu parseller Turhal/Tokat
TAPU KAYDI	Tokat ili, Turhal ilçesi, Osman Gazi Mahallesi, 1176 ada 15, 16, 17 ve 18 no.lu parseller
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	1176 Ada 15 No.lu Parsel: 2.838,29 m ² 1176 Ada 16 No.lu Parsel: 109,05 m ² 1176 Ada 17 No.lu Parsel: 5,74 m ² 1176 Ada 18 No.lu Parsel: 610.927,79 m ²
İMAR DURUMU	<u>1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu parseller</u> Lejant: Yol Alanı TAKS: - KAKS: - Hmaks: - <u>1176 ada 18 no.lu parsel</u> Lejant: Sanayi Alanı, Park Alanı, TAKS: - KAKS: - Hmaks: - Kısmen Dere Alanı
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Sanayi Alanı ve Yol

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

MEVCUT FONKSİYONLAR	Fabrika Tesisi
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı 64.719,00 m ² (Yasal durum) 75.158,86 m ² (Mevcut durum)

FİNANSAL GÖSTERGELER	
KAPİTALİZASYON ORANI	%6,00
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	~16,7 Yıl
BİRİM KİRA DEĞERİ	32 TL/ay/m ²
ARSA BİRİM DEĞERİ	1176 Ada 15 Parsel-2.450 TL/m ² 1176 Ada 16 Parsel-2.450 TL/m ² 1176 Ada 17 Parsel-2.450 TL/m ² 1176 Ada 18 Parsel-2.000 TL/m ²
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	06.07.2023
DEĞER TARİHİ	30.04.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.605.235.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.893.453.800.-TL
1176 ADA 15 NO.LU PARSEL (KDV HARİÇ)	6.955.000.-TL
1176 ADA 16 NO.LU PARSEL (KDV HARİÇ)	265.000.-TL
1176 ADA 17 NO.LU PARSEL (KDV HARİÇ)	15.000.-TL
1176 ADA 18 NO.LU PARSEL (KDV HARİÇ)	1.598.000.000.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için şirketimiz tarafından 06.07.2023 tarihinde, 2023REV296 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Tokat ili, Turhal ilçesi, Osman Gazi Mahallesi, 1176 ada 15, 16, 17 ve 18 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2023 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması amacıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No: 403562) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

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

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme 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 değerlendirme raporu, 1236 no.lu ve 22.05.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Tokat ili, Turhal ilçesi, Osman Gazi Mahallesi, 1176 ada 15, 16, 17 ve 18 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 çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir. Müşteri talebi doğrultusunda rapor kapsamında 30.04.2023 tarihli değeri takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1*	02.11.2018	2018B255	Bilge KALYONCU Bilge BELLER ÖZÇAM	196.880.000
Rapor 2	30.04.2022	2022REV259	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	666.080.000

* Söz konusu 02.11.2018 tarihli rapor yalnızca yeni 1176 ada 18 no.lu (eski 1176 ada 11 no.lu) parsel üzerinde yer alan tesis için hazırlanmıştır.

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

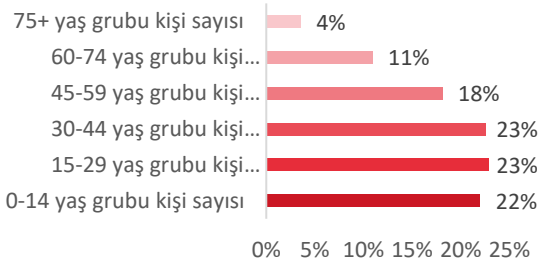
Bölüm 2

Demografik ve Ekonomik Veriler

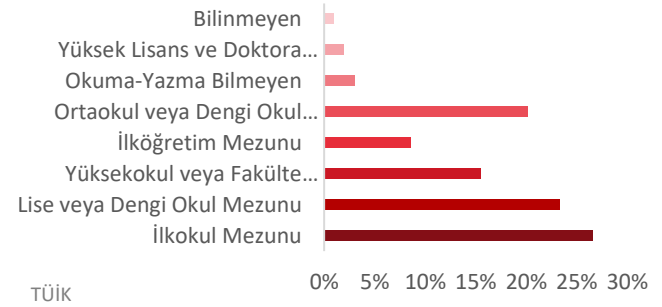
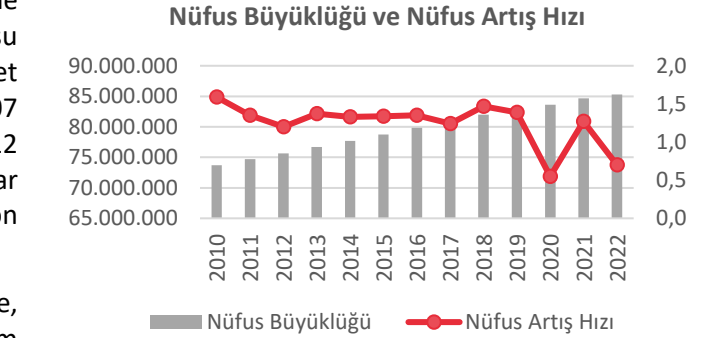
Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,007 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.704.112 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.575.441 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür.

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



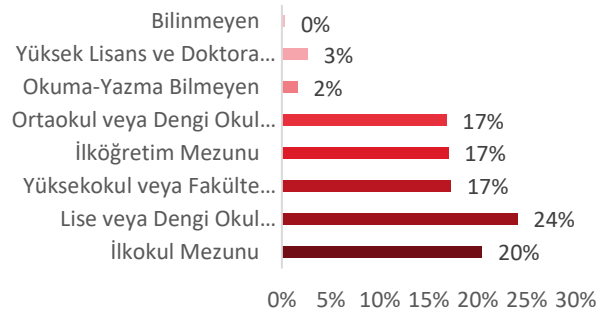
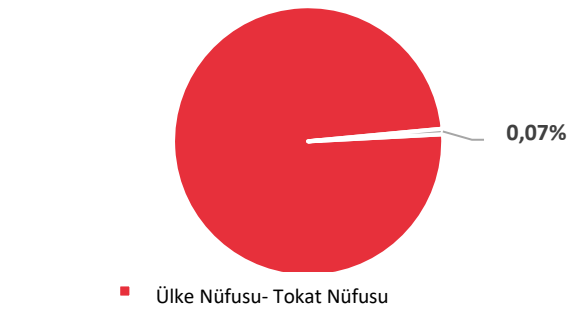
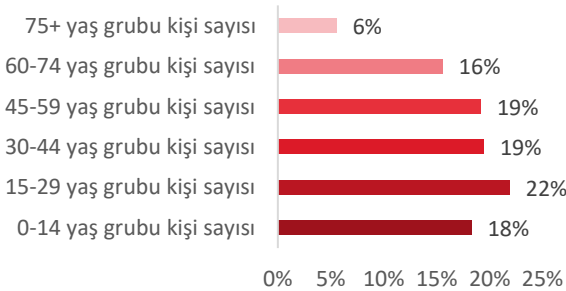
TÜİK, 2022



Tokat

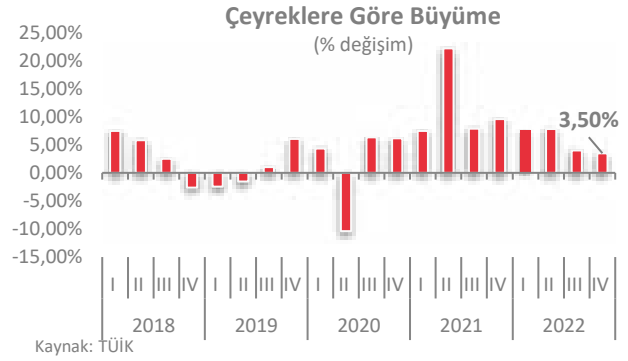
2022 yılında, Türkiye nüfusunun %0,07’sinin ikamet ettiği Tokat, 596.454 kişi nüfusa sahiptir. Tokat nüfusu, 2022 yılında yaklaşık %1,02 oranında azalış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,0 olduğu görülmüştür.

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

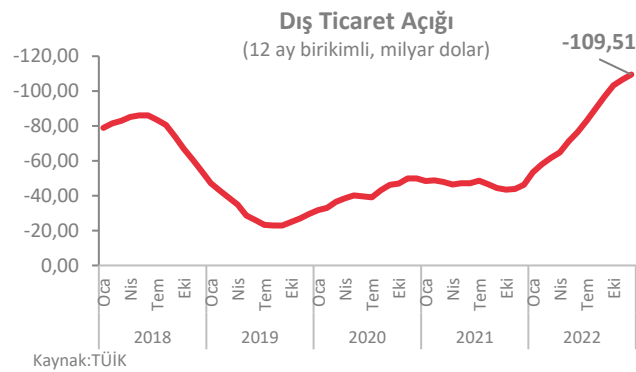
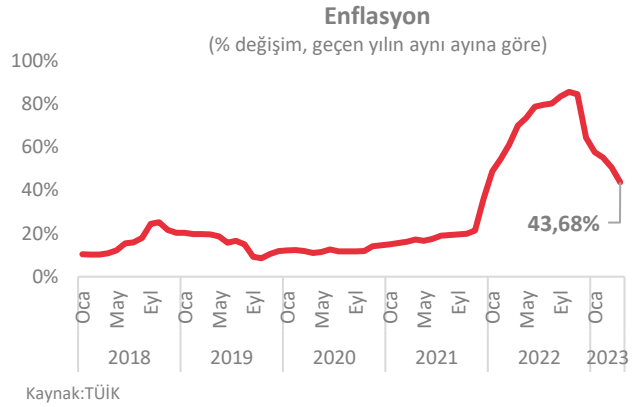


2.2 Ekonomik Veriler¹

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



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



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

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Tokat		
İlçesi	Turhal		
Mahallesi	Osman Gazi		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	Akyazı		
Ada No	1176		
Parsel No	15	16	17
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Yol	Yol	Yol
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	2.838,29 m ²	109,05 m ²	5,74 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam		

İli	Tokat		
İlçesi	Turhal		
Mahallesi	Osman Gazi		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	Akyazı		
Ada No	1176		
Parsel No	18		
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Bahçe Şeker Fabrikası Tesis ve Şeker Fabrikası Müstemlatı		
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	610.927,79 m ²		
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam		

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Müşteri tarafından tarafımıza iletilen Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 18.05.2023 tarih, saat 11:29 ve 11:30 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

1176 Ada 15, 16 ve 17 No.lu Parseller Üzerinde Müştereken;

Beyanlar Hanesinde;

- Karayolları Genel Müdürlüğü lehine 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Maddesine* göre belirtme. (19.07.2019 tarih ve 5383 yevmiye no ile)

1176 Ada 15, 16, 17 ve 18 No.lu Parseller Üzerinde Müştereken;

Beyanlar Hanesinde;

- Diğer (Konusu: 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun Ek 3. Maddesi kapsamında hazırlanan imar planları devir tarihinden beş yıl süre ile değiştirilemez.) Tarih: 08.06.2018 Sayı: 32962 (Şablon: Diğer) (08.06.2018 tarih ve 4357 yevmiye no ile)

1176 Ada 18 No.lu Parsel Üzerinde;

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- İrtifak Hakkı: Türkiye Şeker Fabrikaları A.Ş. lehine kanalizasyon hattı için 28.967,81 m², buhar hattı için 1.985,66 m², elektrik hattı için 53.409,18 m², su hattı için 5.827,84 m², su kuyusu için 71,80 m², trafo hattı için 135,79 m² daimi irtifak hakkı tesis edilmiştir. (Şablon: Malik-Taşınmaz Lehine İrtifak Hakkı) (29.11.2017 tarih ve 9925 yevmiye no ile)

*** 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine göre;** 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 yaptıracığı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir. İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamuşlatırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresini bildirilir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri aynı haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu parsellerin takyidat belgeleri üzerinde; 08.06.2018 tarih, 4367 yevmiye no.lu "Karayolları Genel Müdürlüğü lehine 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Maddesine göre belirtme", 19.07.2019 tarih, 5387 yevmiye no.lu "3194 Sayılı İmar Kanunu'nun Ek 3. Maddesi kapsamında hazırlanan imar planları devir tarihinden beş yıl süre ile değiştirilemez" beyanları yer almaktadır.

1176 ada 18 no.lu parselin takyidat belgesi üzerinde; 29.11.2017 tarih, 9925 yevmiye no.lu, "Türkiye Şeker Fabrikaları A.Ş. lehine kanalizasyon hattı için 28.967,81 m², buhar hattı için 1.985,66 m², elektrik hattı için 53.409,18 m², su hattı için 5.827,84 m², su kuyusu için 71,80 m², trafo hattı için 135,79 m² daimi irtifak hakkı tesis edilmiştir" şeklinde irtifak hakkı belirtmesi ve 08.06.2018 tarih, 4357 yevmiye no.lu "3194 Sayılı İmar Kanunu'nun Ek 3. Maddesi kapsamında hazırlanan imar planları devir tarihinden beş yıl süre ile değiştirilemez" beyanı yer almaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu taşınmazlara ilişkin 08.06.2018 tarih, 4367 yevmiye no.lu "Karayolları Genel Müdürlüğü lehine 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Maddesine göre belirtme" beyanı bulunmakta olup söz konusu taşınmazlar tapuda "Yol" niteliğindedir. Taşınmazların mülkiyetleri mevcutta "Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş."ye ait olup kamulaştırma süreci henüz tamamlanmamıştır. Kamulaştırma tapu tescil işlemlerinin tamamlanması sonucunda taşınmazların mülkiyeti de değişecektir.

Değerlemeye konu 1176 ada 18 no.lu taşınmazın takyidat kayıtlarının değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazlara yönelik 18.05.2023 tarihli takyidat belgeleri müşteriden temin edilmiş olup söz konusu belgelere göre konu taşınmazlara yönelik son üç yıl içerisinde değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda, değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda, değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda, değerlendirilmiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda, değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda, değerlendirilmiştir.

Konu taşınmazların bulunduğu bölge merkezi niteliktedir. Taşınmazların cephe aldığı Cumhuriyet Caddesi ayırık nizamda konut+ ticaret alanlarının olduğu bir aks niteliğindedir. Bölgenin genel imar durumu konut olup ilçede çok sayıda boş tarla stoğu bulunmaktadır.

Turhal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 29.05.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "İlave Revizyon İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 05.11.2012

1176 Ada 15, 16 ve 17 No.lu Parseller;

Lejandi: Yol Alanı

1176 Ada 18 No.lu Parsel;

Lejandi: Sanayi Alanı, Park Alanı

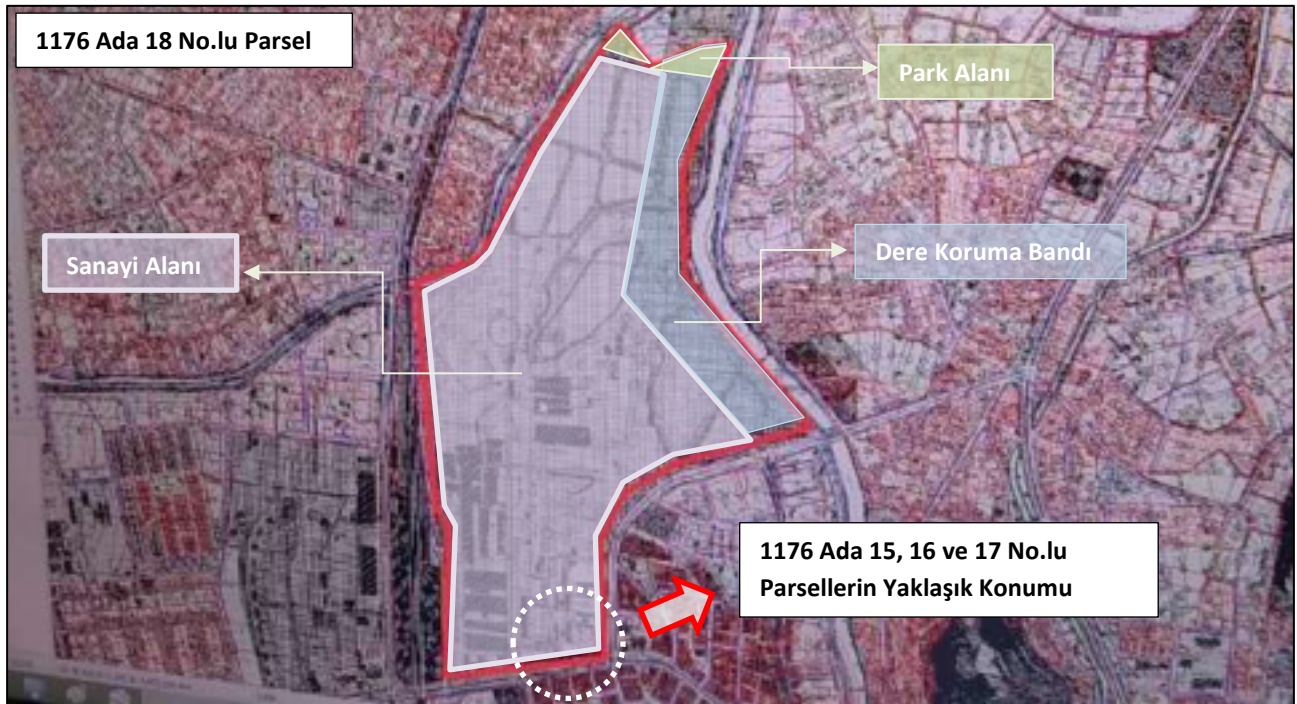
* Söz konusu parselin yaklaşık 7.550 m²'lik kısmı "Park Alanı", 603.377,79 m²'lik kısmı "Sanayi Alanı" fonksiyonunda kalmaktadır. Ayrıca parselin 59.700 m²'lik kısmı "Dere Koruma Bandı"nda kalmakta olup parselin bu kısmı üzerinde kontrollü yapılaşabileceği ilgili belediyesinden öğrenilmiştir.

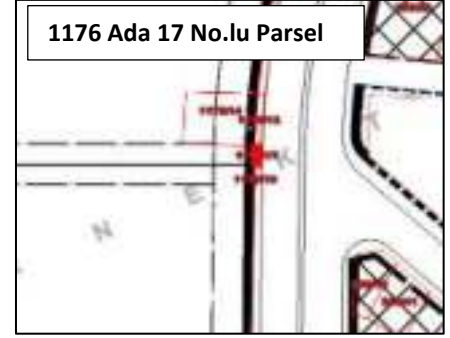
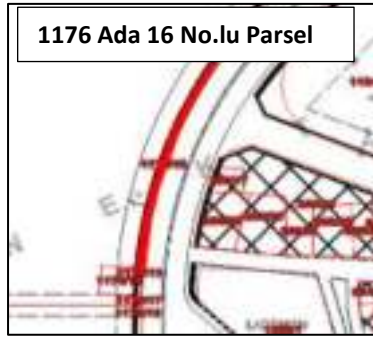
Yapılaşma şartları;

*Herhangi bir yapılaşma şartı belirlenmemiş olup mevcut durumun korunacağı ve ilgili belediyenin onayı doğrultusunda ihtiyaç dahilinde parsel üzerinde ilave yapı yapılabileceği bilgisi edinilmiştir.

Plan Notları

- Orta ve büyük ölçekli sanayi işletmelerinin yer aldığı 1593 sayılı "Umumi Hafızısıhha Kanunu" ve ilgili yönetmeliğine uygun olarak; çevre ve sağlık koşulları gözetilerek, toplu olarak yer almaları ön görülen her türlü sanayi tesislerinin yer alabileceği alanlardır.





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

Değerleme konusu 1176 ada 15, 16, 17 ve 18 no.lu parseller mevcut durumda, 05.11.2012 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “İlave Revizyon İmar Planı” kapsamında 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu parseller “Yol Alanı” lejandında, 1176 ada 18 no.lu parsel “Sanayi Alanı ve Park Alanı” lejandında kalmakta olup yapılaşma koşulları plan notunda “Hafzısıhha Kanunu ve ilgili yönetmeliğine uygun olarak belirlenmektedir” ifadesi yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların son üç yıllık dönemde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

Turhal Belediyesi’nde 29.05.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup 1176 ada 18 no.lu taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

1176 Ada 18 No.lu Parsel Üzerinde;

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	21.01.1974	Bila no.	-	Yeni Yapı	Ofis işletme binası için düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje	31.08.1977	Bila no.	-	Yeni Yapı	Yemekhane için düzenlenmiştir.
Ruhsatname	06.07.1975	1/6/1	165	Yeni Yapı	-
Ruhsatname	25.01.1976	Bila no.	540	Yeni Yapı	Tohum ambarı için düzenlenmiştir.
Ruhsatname	12.06.1979	4/181	240	Yeni Yapı	Pompa binası için düzenlenmiştir.
Ruhsatname	31.08.1977	4/157	2.154	Yeni Yapı	Ofis ve yemekhane için düzenlenmiştir.
Ruhsatname	27.09.1976	1/4/4	5.840	Yeni Yapı	Fabrika için düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzin Belgesi	07.10.1976	3	1.500	Yeni Yapı	Büro için düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzin Belgesi	13.12.1979	6/146/57	2.154	Yeni Yapı	Ofis ve yemekhane için düzenlenmiştir
Yapı Kullanma İzin Belgesi	14.04.1981	4/181/181	240	Yeni Yapı	Pompa binası için düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzin Belgesi	09.12.1976	3	1.944	Yeni Yapı	-
Yapı Kullanma İzin Belgesi	25.01.1976	5/2/13	1.475	Yeni Yapı	Fabrika için düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje**	28.10.2022	Bila no.	1.685,26	Yeni Yapı	Malzeme Ambarı için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	29.11.2022	123	1.685	Yeni Yapı	Fabrika Binası için düzenlenmiştir.

** Değerleme konusu parselde ait Turhal Belediyesi'nde yer alan ruhsatname ve yapı kullanma izin belgeleri çoğunlukla kurşun kalemle tutulmuş evraklar olduğundan bir kısmı silinmiş ve okunmamaktadır. Ayrıca çoğunlukla ilgili evrakların bir bütünlüğü bulunmamakta olup hangi binalara ait oldukları da net değildir. İlgili belediyeden söz konusu taşınmazın pek çok binasına ait ruhsatname ve yapı kullanma izin belgesinin olmadığı bilgisi alınmıştır. Söz konusu tesis üzerinde yer alan yapıların 7.313 m²'sine ilişkin yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir.*

***İmar arşivinde yapılan incelemelere göre 1176 ada 18 no.lu parselde ilişkin 28.10.2022 tarihli onaylı mimari proje ve 29.11.2022 tarihli yapı ruhsatı belgesi tespit edilmiş olup mahallinde yapılan incelemelerde söz konusu projeye ve ruhsata ilişkin yapının henüz inşa edilmediği tespit edilmiştir. Söz konusu yapı, henüz inşa edilmemesi sebebi ile değerlendirme çalışması kapsamına dahil edilmemiştir.*

Yapı Denetim:

Değerleme konusu 1176 ada 18 no.lu parsel üzerinde yer alan yapılar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir. 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Konu 1176 ada 18 no.lu parsel üzerinde yer alan yapılar için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapılara ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre 1176 ada 18 no.lu parsel üzerinde yer alan yapılara ilişkin; 21.01.1974 ve 31.08.1977 tarihli mimari proje, 07.10.1976 tarihli, 13.12.1979 tarihli, 14.04.1981 tarihli, 09.12.1976 tarihli, 25.01.1976 tarihli, toplam 7.313 m²'lik yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Fabrika tesisindeki yapıların inşaatına 1934 yılında başlanmış olup farklı yıllarda yeni binalar eklenmiştir. Değerleme konusu parselde ait onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri eski ve çoğunlukla okunamaz durumdadır. Ayrıca tesiste yer alan yapıların büyük çoğunluğu için herhangi bir yasal evrak düzenlenmemiştir. Parsel üzerinde yer alan 57 adet binanın 28 adeti kadastro paftasına işli durumdadır. Değerleme konusu parsel üzerinde toplam 75.158,86 m² kapalı alan yer almakta olup cins tashihi yapılmış olması sebebiyle kadastrya işli toplam 64.719,00 m²'lik kapalı alana sahip bu yapılar yasal kabul edilmiştir.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu 1176 ada 18 no.lu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır. 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışması, bir projenin değerlemesi için hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

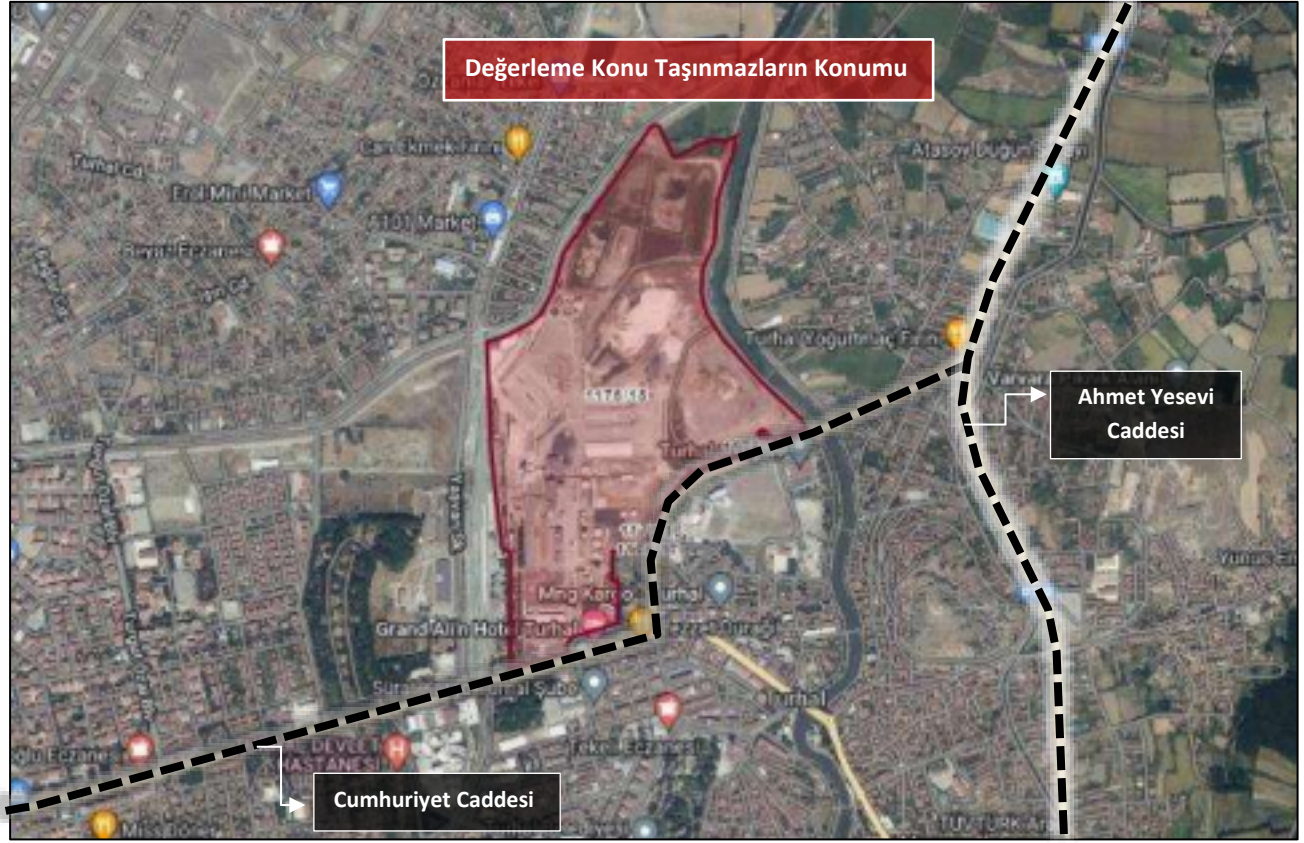
Gayrimenkulün açık adresi: Celal Mahallesi Cumhuriyet Caddesi No:96 Turhal/Tokat

Celal Mahallesi Cumhuriyet Caddesi 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu parseller Turhal/Tokat

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Turhal ilçesi, Tokat ilinin il merkezine 46 km uzaklıkta yer almaktadır. Turhal ilçesinin gelişimi şeker fabrikası ile birlikte sağlanmış olup günümüzde toplam nüfus bakımından Tokat'ın ikinci büyük ilçesidir. Turhal, Karadeniz Bölgesi'nin, Orta Karadeniz Bölümü'nde yer almaktadır. Kuzeyinde Amasya ili, güneyinde Pazar ilçesi, batısında Zile ilçesi, doğusunda Tokat il merkezi yer almaktadır. İlçede mevcut ormanlık ve fundalık alanların toplamı 40.386 hektar, tarım alanlarının toplamı 35.380 hektar, çayır ve meraların toplamı 8.908 hektar, tarım dışı arazilerin toplamı 6.426 hektardır.



Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel Turhal ilçesinin ana ulaşım arteri olan Cumhuriyet Caddesi'ne ve Zile-Turhal Yolu'na cepheli olup Turhal'in merkezinde konumludur. 1176 ada 18 no.lu parsel 610.927,79 m² yüz ölçümü ile Turhal ilçe merkezinin önemli bir kısmını kaplamaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde Turhal Otogarı, Hükümet Konağı, Turhal Kazova Devlet Hastanesi, dini tesisler ve eğitim tesisleri yer almaktadır.



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Amasya-Tokat Yolu	0,70 km
Tokat Merkez	40 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmaz, Tokat ili, Turhal ilçesi, Osman Gazi Mahallesi, Akyazı Mevki, 1176 ada 15, 16, 17 ve 18 no.lu gayrimenkullerdir.

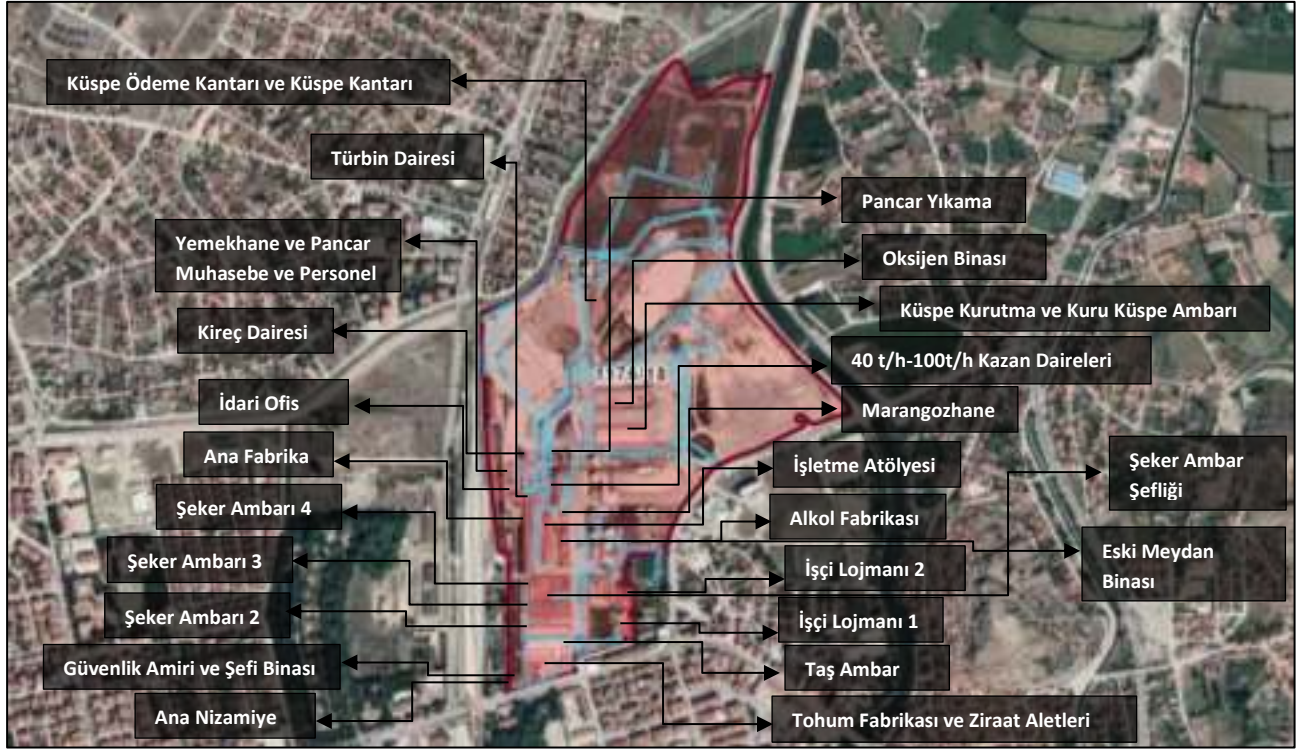
Söz konusu taşınmazlardan 1176 ada 15 no.lu parsel 2.838,29 m² yüz ölçümüne, 1176 ada 16 no.lu parsel 109,05 m² yüz ölçümüne, 1176 ada 17 no.lu parsel ise 5,74 m² yüz ölçümüne sahip olup parseller tapu kayıtlarına göre “Yol” niteliklidir. Söz konusu parsellerin belirli bir geometrik formu bulunmamakta olup düz bir topoğrafik yapıya sahiptir.

Konu taşınmazlardan 1176 ada 18 no.lu parsel 610.927,79 m² yüz ölçümüne sahip olup parsel üzerinde yer alan tesis tapu kayıtlarına göre “Bahçe Şeker Fabrikası Tesis ve Şeker Fabrikası Müstemilatı” niteliklidir. Söz konusu parselin belirli bir geometrik formu bulunmaktadır. Konu parsel düz bir topoğrafik yapısı bulunmakta olup parsel üzerinde şeker fabrikası tesisi yer almaktadır. Parselin yaklaşık 300 m Cumhuriyet Caddesi’ne, yaklaşık 870 m Gültekin Topçam Caddesi’ne, yaklaşık 730 m Çiftlik Caddesi’ne cephesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu tesiste yer alan yapıların inşaatına 1934 yılında başlanmış olup farklı yıllarda yeni binalar eklenmiştir. Yapıların bir kısmı değerlendirme tarihi itibarıyla bakımlı ve kullanılır durumda, bir kısmı bakımsız ve tadilat gerektirir durumda bir kısmı da metruk durumdadır. Değerleme konusu parselde ait onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri eski ve çoğunlukla okunamaz durumdadır. Ayrıca tesiste yer alan yapıların büyük çoğunluğu için herhangi bir yasal evrak düzenlenmemiştir. Parsel üzerinde yer alan 57 adet binanın 28 adedi kadastro paftasına işli durumdadır. Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan tesis toplam 75.158,86 m² kapalı alandan oluşmakta olup taşınmaza ilişkin cins tashihi yapılmış olması sebebiyle kadastroya işli toplam 64.719,00 m²’lik kapalı alandan oluşan yapılar yasal kabul edilmiştir.

Parsel üzerinde yer alan 1.500 m²’lik ofis binası için 07.10.1976 tarihli, 2.154 m²’lik Ofis ve yemekhane için 13.12.1979 tarihli, 240 m²’lik pompa binası için 14.04.1981 tarihli, 1.475 m²’lik fabrika binası için 25.01.1976 tarihli ve 1.944 m²’lik hangi yapı için alındığı tespit edilemeyen yapı için hazırlanmış yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Söz konusu tesiste mevcutta yer alan yapılar ve kadastro paftasına işli olan yapılar aşağıdaki görselde belirtilmiştir.



Ana Nizamiye: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 38 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %24 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Güvenlik Amiri ve Şefi Binası: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 93 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %24 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Tohum Fabrikası ve Ziraat Aletleri: Bitişik nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 1.253 m² alanlıdır. 1934 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %59 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Eski Meydan Binası: Bitişik nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 194 m² alanlıdır. 1934 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %59 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Taş Ambar: Ayrık nizam, tek katlı, yığma tarzında inşa edilmiş olup 322 m² alanlıdır. 1958 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %44 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Şeker Ambarı 1 Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 3.671 m² alanlıdır. 1934 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %59 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Şeker Ambarı 2: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 2.037 m² alanlıdır. 1934 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %59 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Şeker Ambarı 3: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 4.185 m² alanlıdır. 1934 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %29 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Şeker Ambarı 4: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 4.090 m² alanlıdır. 1934 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %29 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Şeker Ambar Şefliği: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 150 m² alanlıdır. 1945 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %44 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Küspe Kantarı: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 57 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %29 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

İşçi Lojmanı 1: Ayrık nizam, tek katlı, yığma tarzında inşa edilmiş olup 786 m² alanlıdır. 1934 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %59 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

İşçi Lojmanı 2: Ayrık nizam, tek katlı, yığma tarzında inşa edilmiş olup 786 m² alanlıdır. 1934 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %59 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Yağ Ambarı: Ayrık nizam, tek katlı, ahşap tarzında inşa edilmiş olup 237 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %38 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Taş Ambar: Bitişik nizam, iki katlı, yığma tarzında inşa edilmiş olup 322 m² alanlıdır. 1958 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %61 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

İnşaat Birim Deposu ve Ofis: Bitişik nizam, tek katlı, yığma tarzında inşa edilmiş olup 152 m² alanlıdır. 1945 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %44 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Oksijen Binası: Ayrık nizam, tek katlı, çelik karkas tarzında inşa edilmiş olup 164 m² alanlıdır. 1934 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %59 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Trafo Binası: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 60 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %29 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Alkol Fabrikası: Bitişik nizam, tek katlı, çelik karkas tarzında inşa edilmiş olup 1.237 m² alanlıdır. 1955 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %59 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Marangozhane-Boruhane: Bitişik nizam, tek katlı, çelik karkas tarzında inşa edilmiş olup 535 m² alanlıdır. 1934 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %59 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Malzeme Ambarı: Bitişik nizam, iki katlı, çelik karkas tarzında inşa edilmiş olup 1.126 m² alanlıdır. 1934 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %59 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına kısmi olarak işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmamıştır.

İşletme Atölyesi: Bitişik nizam, tek katlı, çelik karkas tarzında inşa edilmiş olup 1.100 m² alanlıdır. 1934 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %59 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Türbin Dairesi: Bitişik nizam, tek katlı, çelik karkas tarzında inşa edilmiş olup 2.412 m² alanlıdır. 1934 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %59 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Kazan Binası (40 T/H): Bitişik nizam, tek ve iki katlı, çelik karkas tarzında inşa edilmiş olup toplam 4.948 m² alanlıdır. 1934 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %59 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Kazan Binası (100 T/H): Bitişik nizam, tek katlı, çelik karkas tarzında inşa edilmiş olup toplam 2.432 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %39 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Küspe Kurutma: Ayrık nizam, üç katlı, çelik karkas tarzında inşa edilmiş olup 4.827 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %39 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Pancar Yıkama: Ayrık nizam, iki katlı, çelik karkas tarzında inşa edilmiş olup 598 m² alanlıdır. 1934 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %59 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Kireç Dairesi: Ayrık nizam, tek katlı, çelik karkas tarzında inşa edilmiş olup 1.323 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %39 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Ana Fabrika: Bitişik nizam, üç katlı, çelik karkas tarzında inşa edilmiş olup 23.334 m² alanlıdır. 1934 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %59 yıpranma oranına sahiptir. İlgili belediyesinde yapılan incelemelere göre 1.475 m²'lik fabrika binası için 25.01.1976 tarihli yapı kullanma izin belgesi tespit edilmiş olup yapının geri kalanı için herhangi bir evrağa rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olması sebebi ile yapının tamamı yasal varsayılmıştır.

Yemekhane: Bitişik nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 834 m² alanlıdır. 1953 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %61 yıpranma oranına sahiptir. İlgili belediyesinde yapılan incelemelere göre 2.154 m²'lik ofis ve yemekhane için 13.12.1979 tarihli yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş olup yemekhane binasının 654 m²'lik kısmının yasal olduğu tespit edilmiştir. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup 654 m²'lik kısmı yasal kabul edilmiştir.

Pancar Muhasebe ve Personel: Bitişik nizam, iki katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 399 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %39 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

İdari Bina-Ofis: Ayrık nizam, üç katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 1.488 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %39 yıpranma oranına sahiptir. İlgili belediyesinde yapılan incelemelere göre 1.500 m²'lik ofis binası için 07.10.1976 tarihli yapı kullanma izin belgesi bulunduğu tespit edilmiştir. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Kuru Küşpe Ambarı: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 4.380 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %39 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Yeni Küşpe Kantarı: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 35 m² alanlıdır. 1991 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %24 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Pancar Kapı Nizamiye: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 27 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %29 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Çiftçi Lokali: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 159 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %29 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Meydan Binası ve Pompa Binası: Ayrık nizam, tek katlı, çelik karkas tarzında inşa edilmiş olup 506 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %34 yıpranma oranına sahiptir. İlgili belediyesinde yapılan incelemelere göre 240 m²'lik pompa binası için 14.04.1981 tarihli yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup meydan binası için herhangi bir evrağa rastlanmamıştır. Kadastro paftasına yapıların işlenmediği tespit edilmiştir. Pompa binasının için hazırlanan 240 m²'lik yapı kullanma izin belgesine esas alan yasal kabul edilmiştir.

Pancar Pompa Dairesi: Ayrık nizam, tek katlı, çelik karkas tarzında inşa edilmiş olup 66 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %34 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Brükner Pompa Binası: Ayrık nizam, tek katlı, çelik karkas tarzında inşa edilmiş olup 221 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %39 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Oto Garajı ve İtfaiye: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 1.113 m² alanlıdır. 1984 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %34 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Ayçiçek Ambarı: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 668 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %29 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Pancar Analiz Laboratuvarı: Ayrık nizam, tek katlı, çelik karkas tarzında inşa edilmiş olup 177,30 m² alanlıdır. 2021 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %2 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Pancar Kantarı Binası (2 adet): Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup her biri 60 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %36 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu

yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Depo (2 adet): Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 25 ve 40 m² alanlıdır. 2006 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %24 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Soğutma Kulesi: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 558 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %29 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Arıtım Binası: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 285 m² alanlıdır. 2006 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %24 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Revir: Bitişik nizam, iki katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 122 m² alanlıdır. 1945 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %56 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Dolu Pancar Kantarı: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 20 m² alanlıdır. 2021 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %2 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Boş Pancar Kantarı: Ayrık nizam, zemin kat + normal kat, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 60 m² alanlıdır. 2021 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %2 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Otomatik Boşaltma Revizyon Odası: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 60 m² alanlıdır. 2021 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %2 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Şeker Ambarı ve Malzeme Ambarı Kantar: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 62,40 m² alanlıdır. 2019 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %4 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Sabit Boşaltma Binaları: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 28,20 m² alanlıdır. 2019 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %4 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

R Tarfosu: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 72,36 m² alanlıdır. 2020 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %3 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

İnsaat Depo: Bitişik nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 111 m² alanlıdır. 1945 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %56 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

TAŞINMAZLARA İLİŞKİN YASAL VE MEVCUT DURUM BİLGİSİ

Sıra No.	Bina Adı	Yapım Yılı	Kat Bilgisi	Mevcut Taban Alanı (m ²)	Kadaastro Paftasına İşli Olma Durumu	Mevcut Kapalı Alan (m ²)	Yasal Kapalı Alan (m ²)
1	Ana Nizamiye	1978	Zemin Kat	38,00	İşli	38,00	38,00
2	Güvenlik Amiri ve Şefi Binası	1978	Zemin Kat	93,00	İşli	93,00	93,00
3	Tohum Fabrikası ve Ziraat Aletleri	1934	Zemin Kat	1.253,00	İşli	1.253,00	1.253,00

TAŞINMAZLARA İLİŞKİN YASAL VE MEVCUT DURUM BİLGİSİ

Sıra No.	Bina Adı	Yapım Yılı	Kat Bilgisi	Mevcut Taban Alanı (m ²)	Kadastro Paftasına İşli Olma Durumu	Mevcut Kapalı Alan (m ²)	Yasal Kapalı Alan (m ²)
4	İşletme Atölyesi	1934	Zemin Kat	1.100,00	İşli	1.100,00	1.100,00
5	Şeker Anbar Şefliği	1945	Zemin Kat	150,00	İşli	150,00	150,00
6	Türbin Dairesi	1934	Zemin Kat + 2 Normal Kat	804,00	İşli	2.412,00	2.412,00
7	Ana Fabrika	1934	Zemin Kat + 2 Normal Kat	7.778,00	İşli	23.334,00	23.334,00
8	Pancar Yıkama	1934	Zemin Kat + Normal Kat	299,00	İşli	598,00	598,00
9	Kireç Dairesi	1978	Zemin Kat + 2 Normal Kat	441,00	İşli	1.323,00	1.323,00
10	Yemekhane	1953	Zemin Kat	834,00	İşli	834,00	654
11	Pancar Muhasebe ve Personel	1978	Zemin Kat	399,00	İşli	399,00	399,00
12	Ofis	1978	Zemin Kat + 2 Normal Kat	496,00	İşli	1.488,00	1.488,00
13	Oto Garajı ve İtfaiye	1984	Zemin Kat	1.113,00	Değil	1.113,00	
14	Pancar Pompa Dairesi	1978	Zemin Kat	66,00	Değil	66,00	
15	Eski Meydan Binası	1934	Zemin Kat	194,00	İşli	194,00	194,00
16	Alkol Fabrikası	1955	Zemin Kat + Normal Kat	932,00	İşli	1.864,00	1.864,00
17	Marangozhane	1934	Zemin Kat	505,00	İşli	505,00	505,00
18	40t/H Kazan Binası	1934	Zemin Kat + 3 Normal Kat	1.237,00	İşli	4.948,00	4.948,00
19	100 T/H Kazan Binası	1978	Zemin Kat + 3 Normal Kat	608,00	İşli	2.432,00	2.432,00
20	Küspe Kurutma	1978	Zemin Kat + 2 Normal Kat	1.609,00	İşli	4.827,00	4.827,00
21	Oksijen Binası	1934	Zemin Kat	164,00	İşli	164,00	164,00
22	Revir	1945	Zemin Kat	122,00	Değil	122,00	
23	İnşaat Ofis	2018	Zemin Kat	111,00	Değil	111,00	
24	İnşaat Ofis Ek Bina	2014	Zemin Kat	42,00	Değil	42,00	
25	Meydan Binası ve Pompa Binası	1978	Zemin Kat + Normal Kat	253,00	Değil	506,00	240
26	Brükner Pompa Binası	1978	Zemin Kat	221,00	Değil	221,00	
27	Sogutma Kulesi	1978	Zemin Kat	558,00	Değil	558,00	
28	Pancar Analiz	2021	Zemin Kat	177,30	Değil	177,30	
29	Dolu Pancar Kantarı	2021	Zemin Kat	20,00	Değil	20,00	
30	Boş Pancar Kantarı	2021	Zemin Kat + Normal Kat	60,00	Değil	120,00	
31	Otomatik Boşaltma Revizyon Odası	2021	Zemin Kat	60,00	Değil	60,00	
32	Küspe Ödeme Kantarı	1978	Zemin Kat	60,00	İşli	60,00	60,00
33	Küspe Kantarı	1978	Zemin Kat	57,00	İşli	57,00	57,00
34	Pancar Kapı Nizamiye	1978	Zemin Kat	27,00	Değil	27,00	
35	Aritim Binası	2006	Zemin Kat	285,00	Değil	285,00	
36	Şeker Ambarı ve Malzeme Ambarı Kantar	2019	Zemin Kat	62,40	Değil	62,40	
37	Sabit Boşaltma Binaları	2019	Zemin Kat + Normal Kat	28,20	Değil	112,80	
38	R Tarfosu	2020	Zemin Kat	72,36	Değil	72,36	
39	Tohum Ambarı	1958	Zemin Kat	545,00	Değil	545,00	
40	Taş Ambar	1958	Zemin Kat	322,00	İşli	322,00	322,00
41	Şeker Ambarı 1	1934	Zemin Kat	3.671,00	Değil	3.671,00	
42	Şeker Ambarı 2	1934	Zemin Kat	2.037,00	İşli	2.037,00	2.037,00
43	Şeker Ambarı 3	1985	Zemin Kat	4.185,00	İşli	4.185,00	4.185,00

TAŞINMAZLARA İLİŞKİN YASAL VE MEVCUT DURUM BİLGİSİ

Sıra No.	Bina Adı	Yapım Yılı	Kat Bilgisi	Mevcut Taban Alanı (m ²)	Kadastro Paftasına İşli Olma Durumu	Mevcut Kapalı Alan (m ²)	Yasal Kapalı Alan (m ²)
44	Şeker Ambarı 4	1985	Zemin Kat	4.090,00	İşli	4.090,00	4.090,00
45	Malzeme Ambarı	1934	Zemin Kat	1.126,00	Değil	1.126,00	
46	Yağ Ambarı	1978	Zemin Kat	237,00	Değil	237,00	
47	İnsaat Depo	1945	Zemin Kat	111,00	Değil	111,00	
48	Kuru Küspe Ambarı	1978	Zemin Kat	4.380,00	İşli	4.380,00	4.380,00
49	Ayçiçek Ambarı	1978	Zemin Kat	668,00	Değil	668,00	
50	İşçi Lojmanı 1	1934	Zemin Kat	786,00	İşli	786,00	786,00
51	İşçi Lokmanı 2	1934	Zemin Kat	786,00	İşli	786,00	786,00
52	Trafo Binası	1978	Zemin Kat	60,00	Değil	60,00	
53	Yeni Küspe Kantarı	1991	Zemin Kat	35,00	Değil	35,00	
54	Pancar Kapı Nizamiye	1978	Zemin Kat	27,00	Değil	27,00	
55	Çiftçi Lokali	1978	Zemin Kat	159,00	Değil	159,00	
56	Pancar Kantarı Binası (2 adet)	1978	Zemin Kat	120,00	Değil	120,00	
57	Depo (2 adet)	2006	Zemin Kat	65,00	Değil	65,00	
TOPLAM ALAN						75.158,86	64.719,00

*** Yapılara ilişkin yapım yılı bilgisi müşteriden temin edilmiştir.**

Tesisin iki adet girişi bulunmakta olup bunlardan biri güney yönünden Cumhuriyet Caddesi üzerinde diğeri ise doğu yönünde yer almaktadır. Tesisin çevresi betonarme duvar üzeri tel çit ile çevrelenmiş durumdadır.

Parsel üzerinde yer alan binaların yanı sıra betonarme duvar, tel çit, beton zemin, pancar yüzdürme siloları, brükner havuzu, çamur havuzları, tesis içi yol, duvar ve kanallar, çelik silo temelleri gibi maliyet kalemleri harici müteferrik işler kısmında değerlemeye alınmıştır.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu parsellerin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 1176 ada 18 no.lu parsel üzerinde yer alan yapılara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Yaşı	2-85
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Fuel Oil
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut Değil
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut Değil
Park Yeri	Açık Otopark
Diğer	Güvenlik, kontrollü geçiş

Sıra No.	Bina Adı	Yapım Yılı	Yapı Türü	Kat Bilgisi	Mevcut Kapalı Alan (M ²)	Yasal Kapalı Alan (M ²)
1	Ana Nizamiye	1978	B.A. Karkas	Zemin Kat	38,00	38,00
2	Güvenlik Amiri ve Şefi Binası	1978	B.A. Karkas	Zemin Kat	93,00	93,00
3	Tohum Fabrikası ve Ziraat Aletleri	1934	B.A. Karkas	Zemin Kat	1.253,00	1.253,00
4	İşletme Atölyesi	1934	Çelik Karkas	Zemin Kat	1.100,00	1.100,00
5	Şeker Anbar Şefliği	1945	B.A. Karkas	Zemin Kat	150,00	150,00
6	Türbin Dairesi	1934	Çelik Karkas	Zemin Kat + 2 Normal Kat	2.412,00	2.412,00
7	Ana Fabrika	1934	Çelik Karkas	Zemin Kat + 2 Normal Kat	23.334,00	23.334,00
8	Pancar Yıkama	1934	Çelik Karkas	Zemin Kat + Normal Kat	598,00	598,00

Sıra No.	Bina Adı	Yapım Yılı	Yapı Türü	Kat Bilgisi	Mevcut Kapalı Alan (M ²)	Yasal Kapalı Alan (M ²)
9	Kireç Dairesi	1978	Çelik Karkas	Zemin Kat + 2 Normal Kat	1.323,00	1.323,00
10	Yemekhane	1953	B.A. Karkas	Zemin Kat	834,00	654
11	Pancar Muhasebe ve Personel	1978	B.A. Karkas	Zemin Kat	399,00	399,00
12	Ofis	1978	B.A. Karkas	Zemin Kat + 2 Normal Kat	1.488,00	1.488,00
13	Oto Garajı ve İtfaiye	1984	B.A. Karkas	Zemin Kat	1.113,00	
14	Pancar Pompa Dairesi	1978	Çelik Karkas	Zemin Kat	66,00	
15	Eski Meydan Binası	1934	Yığma Y. Kağır	Zemin Kat	194,00	194,00
16	Alkol Fabrikası	1955	Çelik Karkas	Zemin Kat + Normal Kat	1.864,00	1.864,00
17	Marangozhane	1934	Çelik Karkas	Zemin Kat	505,00	505,00
18	40t/H Kazan Binası	1934	Çelik Karkas	Zemin Kat + 3 Normal Kat	4.948,00	4.948,00
19	100 T/H Kazan Binası	1978	Çelik Karkas	Zemin Kat + 3 Normal Kat	2.432,00	2.432,00
20	Küspe Kurutma	1978	Çelik Karkas	Zemin Kat + 2 Normal Kat	4.827,00	4.827,00
21	Oksijen Binası	1934	Çelik Karkas	Zemin Kat	164,00	164,00
22	Revir	1945	Yığma Y. Kağır	Zemin Kat	122,00	
23	İnsaat Ofis	2018	Yığma Y. Kağır	Zemin Kat	111,00	
24	İnşaat Ofis Ek Bina	2014	B.A. Karkas	Zemin Kat	42,00	
25	Meydan Binası ve Pompa Binası	1978	Çelik Karkas	Zemin Kat + Normal Kat	506,00	240
26	Brükner Pompa Binası	1978	Çelik Karkas	Zemin Kat	221,00	
27	Sogutma Kulesi	1978	B.A. Karkas	Zemin Kat	558,00	
28	Pancar Analiz	2021	Çelik Karkas	Zemin Kat	177,30	
29	Dolu Pancar Kantarı	2021	Çelik Karkas	Zemin Kat	20,00	
30	Boş Pancar Kantarı	2021	Çelik Karkas	Zemin Kat + Normal Kat	120,00	
31	Otomatik Boşaltma Revizyon Odası	2021	Çelik Karkas	Zemin Kat	60,00	
32	Küspe Ödeme Kantarı	1978	B.A. Karkas	Zemin Kat	60,00	60,00
33	Küspe Kantarı	1978	B.A. Karkas	Zemin Kat	57,00	57,00
34	Pancar Kapı Nizamiye	1978	B.A. Karkas	Zemin Kat	27,00	
35	Aritim Binası	2006	B.A. Karkas	Zemin Kat	285,00	
36	Şeker Ambarı ve Malzeme Ambarı Kantar	2019	B.A. Karkas	Zemin Kat	62,40	
37	Sabit Boşaltma Binaları	2019	B.A. Karkas	Zemin Kat + Normal Kat	112,80	
38	R Tarfosu	2020	B.A. Karkas	Zemin Kat	72,36	
39	Tohum Ambarı	1958	B.A. Karkas	Zemin Kat	545,00	
40	Taş Ambar	1958	Yığma Y. Kağır	Zemin Kat	322,00	322,00
41	Şeker Ambarı 1	1934	B.A. Karkas	Zemin Kat	3.671,00	
42	Şeker Ambarı 2	1934	B.A. Karkas	Zemin Kat	2.037,00	2.037,00
43	Şeker Ambarı 3	1985	B.A. Karkas	Zemin Kat	4.185,00	4.185,00
44	Şeker Ambarı 4	1985	B.A. Karkas	Zemin Kat	4.090,00	4.090,00
45	Malzeme Ambarı	1934	Çelik Karkas	Zemin Kat	1.126,00	
46	Yağ Ambarı	1978	Ahşap	Zemin Kat	237,00	
47	İnsaat Depo	1945	Yığma Y. Kağır	Zemin Kat	111,00	
48	Kuru Küspe Ambarı	1978	B.A. Karkas	Zemin Kat	4.380,00	4.380,00
49	Ayçiçek Ambarı	1978	B.A. Karkas	Zemin Kat	668,00	
50	İşçi Lojmanı 1	1934	Yığma Y. Kağır	Zemin Kat	786,00	786,00
51	İşçi Lojmanı 2	1934	Yığma Y. Kağır	Zemin Kat	786,00	786,00
52	Trafo Binası	1978	B.A. Karkas	Zemin Kat	60,00	
53	Yeni Küspe Kantarı	1991	B.A. Karkas	Zemin Kat	35,00	
54	Pancar Kapı Nizamiye	1978	B.A. Karkas	Zemin Kat	27,00	
55	Çiftçi Lokali	1978	B.A. Karkas	Zemin Kat	159,00	
56	Pancar Kantarı Binası (2 Adet)	1978	B.A. Karkas	Zemin Kat	120,00	
57	Depo (2 Adet)	2006	B.A. Karkas	Zemin Kat	65,00	

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

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır. 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu parsellerin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 1176 ada 18 no.lu parsel üzerinde yer alan yapılara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Kullanım Amacı	Şeker Fabrikası
Alanı	64.719,00 m ² (Yasal duruma göre) (Kadastroya işlenen ve cins tashihi yapılan yapıların toplam alanı) 75.158,86 m ² (Mevcut duruma göre)
Zemin	Seramik, beton
Duvar	Boya, saç kaplama, alçıpan
Tavan	Alçı sıvalı saten boya, trapez saç, sıva üstü boya
Aydınlatma	Spot aydınlatma, floresan

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Yapılan incelemeye göre 1176 ada 18 no.lu parsel üzerinde yer alan yapılara ilişkin; 21.01.1974 ve 31.08.1977 tarihli mimari proje, 07.10.1976 tarihli, 13.12.1979 tarihli, 14.04.1981 tarihli, 09.12.1976 tarihli, 25.01.1976 tarihli, toplam 7.313 m² kapalı alana ilişkin yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Fabrika tesisindeki yapıların inşaatına 1934 yılında başlanmış olup tesise farklı yıllarda yeni binalar eklenmiştir. Değerleme konusu parselde ait onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri eski ve çoğunlukla okunamaz durumdadır. Ayrıca tesiste yer alan yapıların büyük çoğunluğu için herhangi bir yasal evrak düzenlenmemiştir. Parsel üzerinde yer alan 57 adet binanın 28 adedi kadastro paftasına işli durumdadır. Değerleme konusu parsel üzerinde toplam 75.158,86 m² kapalı alan yer almakta olup cins tashihi yapılmış olması sebebiyle kadastroya işli toplam 64.719,00 m²'lik kapalı alana sahip bu yapılar yasal kabul edilmiştir. Yasal sürecin tamamlanması için tesiste yer alan tüm yapılar için mimari proje düzenlenerek iskan belgelerinin alınması gerekmektedir.

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

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan ve herhangi bir yasal evrağı bulunmayan tüm yapılara ilişkin mimari proje düzenlenerek ruhsat ve iskan sürecinin tamamlanması gerekmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Söz konusu taşınmazlardan 1176 ada 18 no.lu parsel Turhal merkezde konumlu olup ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmazlardan 1176 ada 18 no.lu parselin yaklaşık 300 m Cumhuriyet Caddesi'ne, yaklaşık 870 m Gültekin Topçam Caddesi'ne, yaklaşık 730 m Çiftlik Caddesi'ne cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 1176 ada 18 no.lu parselin üzerinde yer alan tesisin açık otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- 1176 ada 18 no.lu parsel üzerine yer alan yapılarla ilişkin yasal evraklar oldukça az ve eski olup mevcut yapılar ile eşleştirilebilir nitelikte değildir.
- Değerleme konusu 1176 ada 18 no.lu parsel üzerindeki tesisin inşasına 1934 yılında başlanmış olup tesis içerisinde yapı yaşı oldukça yüksek yapılar mevcuttur.
- Söz konusu taşınmazlardan 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu parseller tapu kayıtlarına göre "Yol" nitelikli olup imar planına göre de "Yol Alanı" lejandında kalmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- 1176 ada 18 no.lu parsel benzer nitelikte ve yüz ölçümde arsa stoğu bölge ve yakın çevresinde oldukça azdır.
- Bölgede değerlendirme konusu tesise benzer nitelikte bir tesis bulunmamaktadır.

✗ TEHDİTLER

- Bölgede sanayinin gelişim hızı / yeni yatırımlar yok denecek kadar azdır.
- İl genelinde değerlendirme konusu taşınmaza benzer nitelikte ve büyüklükte bir tesis bulunmaması dolayısıyla 18 no.lu parsel üzerinde yer alan tesis, kısıtlı bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu taşınmazlara tapuda “Yol” niteliğinde olması ve imar planında da “Yol Alanı” lejandında kalması nedeniyle rayiç bedel takdiri yapılmıştır. 1176 ada 18 no.lu gayrimenkulün “Bahçe Şeker Fabrikası Tesis ve Şeker Fabrikası Müştemilatı” niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı”, taşınmazın arsa ve yapı bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Satış Durumu / Zamanı	Lejandı	Net Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	1176 Ada 18 No.lu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Ozan Emlak 0 532 650 58 85	Sivas / 2. OSB'de konumlu,	Satılık	Sanayi Alanı E: 0,50 H: Serbest	19.023	39.750.000	2.090	* Değerleme konusu taşınmaza göre daha dezavantajlı konumdur. * Emsal taşınmaz Sivas 2. OSB'de konumludur. * Konu taşınmaza göre daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Değerleme konusu taşınmaza göre yapılaşma hakları kısmen dezavantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Türkay Gayrimenkul 0 532 336 21 31	Kayseri / Örenşehir Mahallesi'nde konumlu	Satılık	Sanayi Alanı E: 0,50 H: 11,50 m	16.400	42.000.000	2.561	* Değerleme konusu taşınmaza göre kısmen dezavantajlı konumdur. * Emsal taşınmaz 3924 ada 2 no.lu parsel olup Kayseri Niğde Yolu üzerinde konumludur. * Konu taşınmaza göre oldukça küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Değerleme konusu taşınmaza göre yapılaşma hakları dezavantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Can Seyhan 0 507 303 01 01	Çorum / Mimar Sinan Mahallesi'nde konumlu,	Satılık	Sanayi Alanı E: 0,75 H: Serbest	4.266	11.000.000	2.579	* Değerleme konusu taşınmaza göre kısmen dezavantajlı konumdur. * Emsal taşınmaz 2821 ada 4 no.lu parsel olup OSB içerisinde konumludur. * Konu taşınmaza göre oldukça küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Değerleme konusu taşınmaza göre yapılaşma hakları dezavantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	İlyas Atılhan 0 532 206 51 28	Çorum / Mimar Sinan Mahallesi'nde konumlu,	Satılık	Sanayi Alanı E: 0,75 H: Serbest	4.257	12.500.000	2.936	* Değerleme konusu taşınmaza göre kısmen dezavantajlı konumdur. * Emsal taşınmaz 2821 ada 4 no.lu parsel olup OSB içerisinde konumludur. * Konu taşınmaza göre daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Değerleme konusu taşınmaza göre yapılaşma hakları kısmen dezavantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
5	Muzaffer Altuner 0 551 221 44 11	Kayseri / Mimar Sinan OSB'de konumlu	Satılık	Sanayi Alanı E: 0,50 H: 10,50 m	3.353	10.059.000	3.000	* Değerleme konusu taşınmaza göre kısmen dezavantajlı konumdur. * Emsal taşınmaz 3197 ada 2 no.lu parsel olup Kayseri Malatya Yolu üzerinde konumludur. * Konu taşınmaza göre oldukça küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Değerleme konusu taşınmaza göre yapılaşma hakları dezavantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
6	Tokat OSB'den öğrenilen bilgilere göre OSB %95 doluluğa sahiptir. OSB dahilindeki arsaların temininde arsa bedelinin %60'ı bakanlık teşviği ile karşılanmakta olup %40'ı yatırımcı tarafından ödeniyor. Yatırımcı tarafından ödenen %40'lık arsa bedeli her yıl OSB tarafından belirlenmekte olup 2023 yılı için m ² fiyatının minimum 200 TL olduğu öğrenilmiştir.							
7	Turhal Belediyesi'nden öğrenilen bilgisine göre Cumhuriyet Caddesi'ne cepheli arsaların 2023 yılı için arsa rayiç fiyatının 2.421,975 TL/m ² olduğu öğrenilmiştir.							

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede emlak firmaları, mülk sahipleri, muhtarlar ve yerel halk ile yapılan görüşmelerde taşınmazın yer aldığı bölgede “Sanayi Alanı” imarlı arsa bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın Turhal ilçe merkezinde, ana ulaşım arterlerinin kesişim noktasında cepheli olması taşınmazın konumunu ilçe merkezi özelinde değerli hale getirmektedir. Değerleme konusu 1176 ada 18 no.lu taşınmazın imar durumu, konumu, yüz ölçümü, OSB içerisinde yer alıp almaması gibi faktörler dikkate alındığında birim değerinin 1.900-2.100 TL/m² aralığında değişebileceği bilgisi alınmıştır.
- Değerleme konusu 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu taşınmazların tapuda ve ilgili imar planında “Yol Alanı” niteliğine ve fonksiyonuna sahip olması sebebi ile söz konusu taşınmazlara ilgili yılın rayiç bedeli takdir edilmiştir.

Fabrika Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kira Durumu	Niteliği	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/ay/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Gazi Bekler 0 (542) 354 60 60	Tokat OSB'de konumlu,	Kiralanmış / Yaklaşık 1 ay önce	Fabrika	1.000	50.000	50	* Tokat OSB 2. Kısım'da konumlu olup taşınmaza kıyasla kısmen dezavantajlı konumdadır. * Reklam kabiliyeti taşınmaza kıyasla dezavantajlı durumdadır. * Yeni bir yapıdır. * Yaklaşık 200 m² açık alanı bulunmaktadır. * Taşınmaza kıyasla oldukça küçük kapalı alanı bulunmaktadır.
2	Gazi Bekler 0 (542) 354 60 60	Tokat OSB'de konumlu,	Kiralık	Fabrika	1.380	55.000	40	* Tokat OSB 1. Kısım'da konumlu olup taşınmaza kıyasla kısmen dezavantajlı konumdadır. * Reklam kabiliyeti taşınmaza kıyasla dezavantajlı durumdadır. * Yaklaşık 15 yıllık bir yapıdır. * Yaklaşık 1.000 m² açık alanı bulunmaktadır. * Taşınmaza kıyasla oldukça küçük kapalı alanı bulunmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Gazi Bekler 0 (542) 354 60 60	Tokat OSB'de konumlu,	Kiralık	Fabrika	2.750	126.000	46	* Tokat OSB'nde konumlu olup taşınmaza kıyasla kısmen dezavantajlı konumdadır. * Reklam kabiliyeti taşınmaza kıyasla dezavantajlı durumdadır. * Yaklaşık 32 yıllık bir yapıdır. * Yaklaşık 2.500 m² açık alanı bulunmaktadır. * Taşınmaza kıyasla oldukça küçük kapalı alanı bulunmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Gazi Bekler 0 (542) 354 60 60	Tokat OSB'de konumlu,	Kiralık	Fabrika	2.200	115.000	52	* Tokat OSB 2. Kısım'da konumlu olup taşınmaza kıyasla kısmen dezavantajlı konumdadır. * Reklam kabiliyeti taşınmaza kıyasla dezavantajlı durumdadır. * Yaklaşık 15 yıllık bir yapıdır. * Yaklaşık 600 m² açık alanı bulunmaktadır. * Taşınmaza kıyasla oldukça küçük kapalı alanı bulunmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kira Durumu	Niteliği	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/ay/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
5	Yavuz Akangöl 0 505 498 26 71	Tokat OSB'de konumlu,	Kiralık	Fabrika	1.400	75.000	54	* Tokat OSB 2. Kısım'da konumlu olup taşınmaza kıyasla kısmen dezavantajlı konumdadır. * Reklam kabiliyeti taşınmaza kıyasla dezavatajlı durumdadır. * Yeni bir yapıdır. * Yaklaşık 450 m² açık alanı bulunmaktadır. * Taşınmaza kıyasla oldukça küçük kapalı alanı bulunmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın yakın bölgesinde birebir emsal olabilecek nitelikte tesis bulunmadığından yakın bölgede ve illerde yer alan OSB'lerde yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki fabrika kira değerlerinin bina kapalı alanına, kat sayısına, kat yüksekliği ile yola cephe durumları ve OSB dahilinde olup olmadığına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte taşınmazın birim kira değerinin 30-34 TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi











KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-ARSA

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	2.090	2.561	2.579	2.936	3.000
	Pazarlık Payı	-10%	-15%	-15%	-15%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	25%	15%	15%	15%	15%
	Yapılaşma Hakkı	15%	15%	15%	15%	15%
	Yüz Ölçümü	-40%	-40%	-45%	-45%	-45%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		1.881	1.959	1.863	2.122	2.168

*Karşılaştırma tablosu taşınmazlardan 1176 ada 18 no.lu parsel için düzenlenmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-FABRİKA

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	50	40	46	52	54
	Pazarlık Payı	0%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	10%	10%	10%	10%	10%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-20%	-7%	-5%	-15%	-20%
	Reklam Kabiliyeti	0%	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-25%	-25%	-25%	-25%	-25%
	Konfor Koşulları	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Düzeltilmiş Değer		30	28	33	32	31

✓ 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.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ

Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
1176 Ada 15 Parsel	2.838,00	2.450	6.955.000
1176 Ada 16 Parsel	109,05	2.450	265.000
1176 Ada 17 Parsel	5,74	2.450	15.000
TOPLAM DEĞERİ			7.235.000

***Konu 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu parsellerin tapuda ve imar planında “Yol Alanı” nitelikli ve fonksiyonlu olması sebebi ile bu parsellere rayiç bedel üzerinden değer takdiri yapılmıştır.**

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
1176 ada 18 parsel	610.927,79	2.000	1.221.855.000
YAKLAŞIK DEĞERİ			1.221.855.000

Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Adana	Zeytin Fabrikası	2022	5.000 m ²	5.000 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	Ankara ASO	Fabrika	2022	7.000 m ²	5.500 TL/m ²
3	Yüklenici Firma	Kayseri	Fabrika	2023	10.000 m ²	6.500 TL/m ²

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

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
1176 ada 18 parsel	610.927,79	2.000	1.221.855.000
YAKLAŞIK DEĞERİ			1.221.855.000

BİNA DEĞERİ-YASAL				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Ana Nizamiye	38,00	4.300	24%	124.184
Güvenlik Amiri ve Şefi Binası	93,00	4.700	24%	332.196
Tohum Fabrikası ve Ziraat Aletleri	1.253,00	5.100	59%	2.620.023
İşletme Atölyesi	1.100,00	5.500	59%	2.480.500
Şeker Anbar Şefliği	150,00	5.500	44%	462.000
Türbin Dairesi	2.412,00	6.400	59%	6.329.088
Ana Fabrika	23.334,00	6.400	59%	61.228.416
Pancar Yıkama	598,00	5.100	59%	1.250.418
Kireç Dairesi	1.323,00	5.100	59%	2.766.393

Yemekhane	654,00	5.500	64%	1.294.920
Pancar Muhasebe ve Personel	399,00	5.100	39%	1.241.289
Ofis	1.488,00	6.400	39%	5.809.152
Eski Meydan Binası	194,00	5.100	59%	405.654
Alkol Fabrikası	1.864,00	6.400	59%	4.891.136
Marangozhane	505,00	5.100	59%	1.055.955
40t/H Kazan Binası	4.948,00	5.500	59%	11.157.740
100 T/H Kazan Binası	2.432,00	6.000	39%	8.901.120
Küspe Kurutma	4.827,00	6.400	39%	18.844.608
Oksijen Binası	164,00	4.700	59%	316.028
Küspe Ödeme Kantarı	60,00	5.100	39%	186.660
Küspe Kantarı	57,00	4.700	39%	163.419
Taş Ambar	322,00	4.700	61%	590.226
Şeker Ambarı 2	2.037,00	5.100	59%	4.259.367
Şeker Ambarı 3	4.185,00	5.100	59%	8.750.835
Şeker Ambarı 4	4.090,00	5.100	59%	8.552.190
Kuru Küspe Ambarı	4.380,00	5.500	39%	14.694.900
İşçi Lojmanı 1	786,00	5.100	59%	1.643.526
İşçi Lojmanı 2	786,00	5.100	59%	1.643.526
Pompa Binası	240,00	5.100	59%	501.840
TOPLAM DEĞERİ				172.497.309

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER DEĞERİ

Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Betonarme Duvar	38.000	650	24.700.000
Tel Çit	57.000	200	11.400.000
Beton Zemin	75.000	450	33.750.000
Pancar Yüzdürme Siloları	13.680	1.000	13.680.000
Brükner Havuzu	3.000	4.500	13.500.000
Çamur Havuzları	100.000	300	30.000.000
Tesis İçi Yol, Duvar, Kanal			6.000.000
Silo Temelleri	9.115		70.616.477
TOPLAM DEĞERİ			203.646.477

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Arsa Değeri	1.221.855.000 TL
Bina Değeri	172.497.309 TL
Harici Müteferrik İşler	203.646.477 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	1.597.998.786 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	1.598.000.000 TL

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu 1176 ada 18 no.lu taşınmaz üzerinde yer alan tesisin kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişki incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde “Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı” formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Tokat OSB’de konumlu, 1.000 m² kapalı alanlı yeni inşa edilmiş bir fabrika, aylık 50.000 TL/ay bedel ile kiralatılmış olup 12.000.000 TL bedel ile satılabileceği öğrenilmiştir. Hesaplama yapılırken pazarlık payları düşülmüştür

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 50.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 10.000.000 \text{ TL} = 0,06$$

- Pazar / Esentepe Mahallesi’nde konumlu, 1.750 m² kapalı alanlı fabrika, 16.000.000 TL bedel ile satılık olup aylık 75.000 TL/ay bedel ile karalanabileceği öğrenilmiştir. Hesaplama yapılırken pazarlık payları düşülmüştür

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 75.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 14.500.000 = 0,062$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 30-34 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %6,00 olarak kabul edilmiştir.

Gayrimenkulden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ					
Ada/Parsel No	Bina Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
1176 Ada 18 Parsel	64.719,00	32	2.071.008,00	6,00%	414.200.000
TOPLAM DEĞERİ					414.200.000

***Değerlemeye konu 1176 ada 18 no.lu taşınmazın maliyet yaklaşımı ile hesaplanan değerinin, gelir yaklaşımı ile hesaplanan değerinden yüksek çıkmasının nedeninin parselin kullanılmamış inşaat emsal hakkından kaynaklandığı düşünülmektedir.**

7.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “Yol”, 1176 ada 18 no.lu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “Sanayi” amaçlı kullanımıdır.

7.8 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 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu taşınmaz için **%8 KDV** uygulaması yapılmıştır. Söz konusu 1176 ada 18 no.lu parsel için **%18 KDV** uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		8%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	8%
	2.000 TL üzeri	18%

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

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

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Yapılan incelemeye göre 1176 ada 18 no.lu parsel üzerinde yer alan yapılara ilişkin; 21.01.1974 ve 31.08.1977 tarihli mimari proje, 07.10.1976 tarihli, 13.12.1979 tarihli, 14.04.1981 tarihli, 09.12.1976 tarihli, 25.01.1976 tarihli, toplam 7.313 m²'lik yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Fabrika tesisindeki yapıların inşaatına 1934 yılında başlanmış olup farklı yıllarda yeni binalar eklenmiştir. Değerleme konusu parselde ait onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri eski ve çoğunlukla okunamaz durumdadır. Ayrıca tesiste yer alan yapıların büyük çoğunluğu için herhangi bir yasal evrak düzenlenmemiştir. Parsel üzerinde yer alan 57 adet binanın 28 adeti kadastro paftasına işli durumdadır. Değerleme konusu parsel üzerinde toplam 75.158,86 m² kapalı alan yer almakta olup cins tashihi yapılmış olması sebebiyle kadastroya işli ve iskanı bulunan toplam 64.719,00 m²'lik kapalı alana sahip bu yapılar yasal kabul edilmiştir. Tesisteki tüm yapılar için mimari tadilat projesi düzenlendikten sonra iskan belgesinin alınması gerekmektedir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu parsellerin takyidat belgeleri üzerinde; 08.06.2018 tarih, 4367 yevmiye no.lu "2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Maddesine göre belirtme.", 19.07.2019 tarih, 5387 yevmiye no.lu "3194 Sayılı İmar Kanunu'nun Ek 3. Maddesi kapsamında hazırlanan imar planları devir tarihinden beş yıl süre ile değiştirilemez." beyanları yer almakta olup söz konusu taşınmazlar tapuda "Yol" vasfına sahiptir. Taşınmazların ifraz işlemi sonucu kamulaştırma işlemlerinin tamamlanması için mülkiyetlerinin de kamu adına tescil edilmesi gerekmektedir.

1176 ada 18 no.lu parselin takyidat belgesi üzerinde; 29.11.2017 tarih, 9925 yevmiye no.lu, "Türkiye Şeker Fabrikaları A.Ş. lehine kanalizasyon hattı için 28.967,81 m², buhar hattı için 1.985,66 m², elektrik hattı için 53.409,18 m², su hattı için 5.827,84 m², su kuyusu için 71,80 m², trafo hattı için 135,79 m², daimi irtifak hakkı", 08.06.2018 tarih, 4357 yevmiye no.lu "Konusu: 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun Ek 3.Maddesi kapsamında hazırlanan imar planları devir tarihinden beş yıl süre ile değiştirilemez" beyanı yer almaktadır. Değerlemeye konu 1176 ada 18 no.lu taşınmazın takyidat kayıtlarının taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

Taşınmazlar üzerinde yer alan takyidat kayıtlarının taşınmazların devrine ve değeri etkisi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatların yukarıdaki maddede belirtilen hususlar haricinde devredilebilmesine ilişkin başkaca bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu parseller "Yol", 1176 ada 18 no.lu parsel "Bahçe Şeker Fabrikası Tesis ve Şeker Fabrikası Müştemilatı" niteliklidir.

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 değerleme çalışmasında 1176 ada 18 no.lu parsel için maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı	1.598.000.000
Gelir Yaklaşımı	414.200.000*

***Değerlemeye konu 1176 ada 18 no.lu taşınmazın maliyet yaklaşımı ile hesaplanan değerinin, gelir yaklaşımın ile hesaplanan değerinden yüksek çıkmasının nedeninin parselin kullanılmamış inşaat emsal hakkından kaynaklandığı düşünülmektedir.**

Maliyet yaklaşımında 1176 ada 18 no.lu parselin üzerinde konumlu olduğu arsa, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlar ile benzer nitelikte emsallere ve somut verilere ulaşılmıştır. Arsa üzerindeki yapılar ise her biri için belirlenen birim maliyet değerleri üzerinden değerlendirilmiştir. Yapılardaki yıpranmalar da dikkate alınarak yapılar için değer takdiri yapılmıştır.

Gelir yaklaşımında ise 1176 ada 18 no.lu taşınmaz gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı da kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır.

Konu 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu parsellerin tapuda ve imar planında “Yol Alanı” nitelikli ve fonksiyonlu olması sebebi ile rayiç bedel üzerinden değer takdiri yapılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, 1176 ada 18 no.lu parsel için maliyet yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri, 15, 16 ve 17 no.lu parseller için ise 2023 yılı rayiç bedeli takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ

Değer Tarihi	30.04.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.605.235.000.-TL	Birmilyaraltıyüzbeşmilyonikiyüzotuzbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.893.453.800.-TL	Birmilyarsekizyüzdoksanüçmilyondörtüyüzelliüçbinsekizyüz.-TL

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

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

Ek 1: Tapu Belgesi

			
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ			
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	TOKAT	
	İlçe:	TURHAL	
	Mahalle/Köy:	OSMAN GAZİ M	
	Mevki:	AKYAZI	
	Ada:	1176	
	Parsel:	15	
	Yüz Ölçümü:	2.838,29 m2	
Giriş/Sayı No:	8/728		
Not:	Yol		
MALİK BİLGİLERİ	Adı (Soyadı/Baba Adı):	İsmi:	Hissesi:
	(SN.7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI	Tam - 2.838,29	2.838,29
	ANONİM ŞİRKETİ V		
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Tapınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	108638282 - Ana Tapınmaz	İfraz İşlemi (TSM)	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yerliye No:	Siciline Uygundur
		21.01.2020 - 767	Veriliş Tarihi: 17.01.2022 Web-Tapu Sistemi Üzerinden Üretilmiştir. Resmi Belgedir.
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile yukarıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tsgm.gov.tr adresinden) wEvHP80qT03 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.			
Mülkiyetin dışındaki ayrı ve birtakım haklar ile geri ve belirsizlikler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.			



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	TOKAT	
	İlçe:	TURGHAL	
	Mahalle/Köy:	OSMAN GAZİ M	
	Mevki:	AKYAZI	
	Ada:	1176	Parsel: 16
	Yüz Ölçümü:	109,05 m2	Citra/Sayfa No: 8/729
	Yol:	Yol	

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hissesi diğer mülk:
	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	Tam - 109,05	109,05

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	108638283 - AnaTaşınmaz	İfraz İşlemi (TSM)	
Korum BİLGİLERİ	Korum BİLGİLERİ	Tasit Tarih/Yenleme No:	İşleme Uygunluk
		21.01.2020 - 767	Veri Tarihi: 17.01.2022 Web-Tapu Sistemi Üzerinden Üretilmiştir. Resmî Belgedir.

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile yukarıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) KBx2VHY-DVQ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin ibtidai ve nihai hakları ile geçit ve belirsizlikler için tapu siciline müracaat edilmelidir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	TOKAT		
	İlçe:	TURHAL		
	Mahalle/Köy:	OSMAN GAZİ M		
	Mevki:	AKYAZI		
	Ada:	1176	Parcel:	17
	Yüz Ölçümü:	5,74 m2	Gibi/Sayfa No:	8/730
	İhtisap:	Yol		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Sahib Adı:	Hissesi:	Hissesiyle ölçülen m ² :
	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	Tam - 5,74	5,74

TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	108638284 - Ana Taşınmaz	İfraz İşlemi (TSM)	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yenisiye No:	İhtisap Uygunudur
		21.01.2020 - 767	Veriliş Tarihi: 17.01.2022 Web-Tapu Sistemi Üzerinden Üretilmiştir. Resmî Belgedir.

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

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile çeki ve bakımlar için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	TOKAT	
	İlçe:	TURHAL	
	Mahalle/Mköy:	OSMAN GAZİ M	
	Merkel:	AKYAZI	
	Ada:	1176	Parsel: 18
	Yüz Ölçümü:	610.927,79 m2	Cilt/Sayfa No: 8/731
	Notlar:	BAHÇE ŞEKER FABRİKASI TESİS VE ŞEKER FABRİKASI MÜSTEMİLATİ	

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hissesi (öçüm m ²):
	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	Tam - 610.927,79	610.927,79

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	108638285 - AnaTaşınmaz	İfraz İşlemi (TSM)	
	Konum Bilgisi: 	Tescil Tarihi/Yayın No:	Sicile Uygundur
		21.01.2020 - 767	Veriliş Tarihi: 17.01.2022 Web-Tapu Sistemi Üzerinden Üretilmiştir. Resmi Belgedir.

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile yukarıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) VL_jbXIM5gi kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile ipot ve borçluluklar için tapu siciline mürasaat edilmesi gerekmektedir.

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUSMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023 11:29

webtapu

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:	1176/15
Tapınmaz Kimlik No:	108638282	AT Yüzölçümü(m2):	2838.29
İl/İlçe:	TOKAT/TURHAN	Bağınmaz Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Turhal	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OSMAN GAZİ M	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	AKYAZI	Blok/Kat/Giriş/Bölge:	
Cilt/Sayfa No:	8/728	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tapınmaz Niteliği:	Yol

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/I	Açıklama	Malik/Lahikar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme, (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:3893) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5230028459	Turhal - 19-07-2019 11:44 - 5389	

1 / 2

Beyan

Beyan	Diğer (Konusu: 3194 sayılı İmar kanununun ek 3.maddesi kapsamında hazırlanan İmar planları devir tarihinden beş yıl süre ile değiştirilemez.) Tarih: 08/06/2018 Sayı: 32962(Şablon: Diğer)	(SN:8228019) TÜRKİYE ŞEKER FABRİKALARI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010044547	Turhal - 08-06-2018 16:34 - 4357	
-------	--	--	----------------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Mutlakam	Toplam Mutlakam	Edinme Sebebi-Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
515889138	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2838.29	2838.29	İfraz İşlemi (TSM) 21-01-2020 767	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak, veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) gng4-cR5V11 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023-11:29



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana/Taşınmaz	Ada/Parsel:	1176/16
Taşınmaz Kimlik No:	108638283	AT Yüzölçümü(m2):	109.05
İl/İlçe:	TOKAT/TURHAL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Turhal	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OSMAN GAZİ M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	AKYAZI	Blok/Kat/Giriş/BBNö:	
Cilt/Sayfa No:	8/729	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Yol

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkîn Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:3992) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5230028459	Turhal - 19-07-2019 11:44 - 5383	

1 / 2

Beyan	Diğer (Konusu: 3194 sayılı imar kanununun ek 3.maddesi kapsamında hazırlanan imar planları devir tarihinden beş yıl süre ile değiştirilemez.) Tarih: 06/06/2018 Sayı: 32962(Şablon: Diğer)	(SN:8228019) TÜRKİYE ŞEKER FABRİKALARI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010044547	Turhal - 08-06-2018 16:34 - 4357	
-------	--	--	----------------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Et Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkîn Sebebi-Tarih-Yevmiye
515889139	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	109.05	109.05	İfraz İşlemi (TSM) 21-01-2020 767	-

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

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

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023 11:30



Kaydı Oluşturan: İSMAİL GEDİK (KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parset:	1176/17
Taşınmaz Kimlik No:	109638284	AT Yüzölçümü(m2):	5,74
İl/ilçe:	TOKAT/TURHAL	Bağmsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Turhal	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OSMAN GAZİ M	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Menkil:	AKYAZI	Blık/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	8/730	Ana Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Yol

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5230028459	Turhal - 19-07-2019 11:44 - 5383	

1 / 2

Beyan	Diğer (Konusu: 3194 sayılı imar kanununun ek 3.maddesi kapsamında hazırlanan imar planları devir tarihinden beş yıl süre ile değiştirilemez.) Tarih: 08/06/2018 Sayı: 32962(Şablon: Diğer)	(SN:8228019) TÜRKİYE ŞEKER FABRİKALARI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010044547	Turhal - 08-06-2018 16:34 - 4357	
-------	---	--	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Et Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515889140	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	5,74	5,74	İfraz İşlemi (TSM) 21-01-2020 767	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) IGsad5a9Epl0 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023-11:30



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	1176/18
Tapınmaz Kimlik No:	108638285	AT Yüzölçümü(m2):	610927.79
İl/İlçe:	TOKAT/TURHAL	Bağmsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Turhal	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OSMAN GAZİ M	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	AKYAZI	Blok/Kat/Giriş/BĐNNo:	
Ölç/Sayıla No:	B/731	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	BAHÇE ŞEKER FABRİKASI TESİS VE ŞEKER FABRİKASI MÜŞTEMLATİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/Bİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: 3194 sayılı imar kanununun ek 3.maddesi kapsamında hazırlanan imar planları devir tarihinden beş yıl süre ile değiştirilemez.) Tarih: 08/06/2018 Sayı: 32962(Şablon: Diğer)	(SN:8228019) TÜRKİYE ŞEKER FABRİKALARI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010044547	Turhal - 08-06-2018 16:34 - 4357	

1 / 2

İrtifak	İrtifak Hakkı : Türkiye Şeker Fabrikaları A.Ş. Lehine Kanalizasyon Hattı İçin 28967,81 m², Buhar Hattı İçin 1985,66 m², Elektrik Hattı İçin 53409,18 m², Su Hattı İçin 5827,84 m², İla Kuyusu İçin 71,80 m², Trafo Hattı İçin 135,79 m², Daimi İrtifak Hakkı Tesisi Edilmiştir.(Şablon: Malik Tapınmaz Lehine İrtifak hakkı)	(SN:8228019) TÜRKİYE ŞEKER FABRİKALARI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010044547	Turhal - 29-11-2017 11:12 - 9925	
---------	---	--	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih-Yevmiye
515889141	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	610927.79	610927.79	İfraz İşlemi (TSM) 21-01-2020 767	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) xVjMGxPFC7KM kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Vaziyet Planı



Ek 5: Yapı Kullanma İzin Belgesi-Ruhsatname

T.C. 1992		İNŞAAT RUHSATNAMESİ		City No. : 100	
İlçe : Kocaeli		Mülkiyet No. : 100		Sahile No. : 100	
Bölge : Kocaeli		Daire No. : 100		Daire No. : 100	
BÖLÜM I - A - Yapılan işin (Anadol) :				BÖLÜM I - B - Yapılan işin (Anadol) :	
İşin Adı : Kocaeli İşin Adı : Kocaeli İşin Adı : Kocaeli İşin Adı : Kocaeli İşin Adı : Kocaeli İşin Adı : Kocaeli İşin Adı : Kocaeli İşin Adı : Kocaeli				A. Yapılan işin Adı : Kocaeli B. Yapılan işin Adı : Kocaeli C. Yapılan işin Adı : Kocaeli D. Yapılan işin Adı : Kocaeli E. Yapılan işin Adı : Kocaeli F. Yapılan işin Adı : Kocaeli G. Yapılan işin Adı : Kocaeli H. Yapılan işin Adı : Kocaeli I. Yapılan işin Adı : Kocaeli J. Yapılan işin Adı : Kocaeli K. Yapılan işin Adı : Kocaeli L. Yapılan işin Adı : Kocaeli M. Yapılan işin Adı : Kocaeli N. Yapılan işin Adı : Kocaeli O. Yapılan işin Adı : Kocaeli P. Yapılan işin Adı : Kocaeli Q. Yapılan işin Adı : Kocaeli R. Yapılan işin Adı : Kocaeli S. Yapılan işin Adı : Kocaeli T. Yapılan işin Adı : Kocaeli U. Yapılan işin Adı : Kocaeli V. Yapılan işin Adı : Kocaeli W. Yapılan işin Adı : Kocaeli X. Yapılan işin Adı : Kocaeli Y. Yapılan işin Adı : Kocaeli Z. Yapılan işin Adı : Kocaeli	
BÖLÜM I - B - Yapılan işin (Anadol) :				BÖLÜM I - C - Yapılan işin (Anadol) :	
İşin Adı : Kocaeli İşin Adı : Kocaeli İşin Adı : Kocaeli İşin Adı : Kocaeli İşin Adı : Kocaeli İşin Adı : Kocaeli İşin Adı : Kocaeli İşin Adı : Kocaeli				A. Yapılan işin Adı : Kocaeli B. Yapılan işin Adı : Kocaeli C. Yapılan işin Adı : Kocaeli D. Yapılan işin Adı : Kocaeli E. Yapılan işin Adı : Kocaeli F. Yapılan işin Adı : Kocaeli G. Yapılan işin Adı : Kocaeli H. Yapılan işin Adı : Kocaeli I. Yapılan işin Adı : Kocaeli J. Yapılan işin Adı : Kocaeli K. Yapılan işin Adı : Kocaeli L. Yapılan işin Adı : Kocaeli M. Yapılan işin Adı : Kocaeli N. Yapılan işin Adı : Kocaeli O. Yapılan işin Adı : Kocaeli P. Yapılan işin Adı : Kocaeli Q. Yapılan işin Adı : Kocaeli R. Yapılan işin Adı : Kocaeli S. Yapılan işin Adı : Kocaeli T. Yapılan işin Adı : Kocaeli U. Yapılan işin Adı : Kocaeli V. Yapılan işin Adı : Kocaeli W. Yapılan işin Adı : Kocaeli X. Yapılan işin Adı : Kocaeli Y. Yapılan işin Adı : Kocaeli Z. Yapılan işin Adı : Kocaeli	
BÖLÜM I - C - Yapılan işin (Anadol) :				BÖLÜM I - D - Yapılan işin (Anadol) :	
İşin Adı : Kocaeli İşin Adı : Kocaeli İşin Adı : Kocaeli İşin Adı : Kocaeli İşin Adı : Kocaeli İşin Adı : Kocaeli İşin Adı : Kocaeli İşin Adı : Kocaeli				A. Yapılan işin Adı : Kocaeli B. Yapılan işin Adı : Kocaeli C. Yapılan işin Adı : Kocaeli D. Yapılan işin Adı : Kocaeli E. Yapılan işin Adı : Kocaeli F. Yapılan işin Adı : Kocaeli G. Yapılan işin Adı : Kocaeli H. Yapılan işin Adı : Kocaeli I. Yapılan işin Adı :	

İNŞAAT İZİNNAMESTİ

(İnşaatın yapılacağı yerin adresi belirtilmelidir)

Cilt No.

Sayfa No.

Dışarı No.

İşin

Bütçesi

BÖLÜM : I - Kısaca işin (proje) :

İşin	
Makine	
Konak	
Yeni bir inşaat	
Yeni bir inşaat	
Yeni bir inşaat	
Yeni bir inşaat	
Yeni bir inşaat	
Yeni bir inşaat	

BÖLÜM : II - Yapının yapıldığı ve birim ölçüleri :

1. Yapı	
2. Yapı	
3. Yapı	
4. Yapı	
5. Yapı	
6. Yapı	
7. Yapı	
8. Yapı	
9. Yapı	
10. Yapı	

BÖLÜM : III - İnşaat işinin yapılacağı yer :

1. İşin	
2. İşin	
3. İşin	
4. İşin	
5. İşin	
6. İşin	
7. İşin	
8. İşin	
9. İşin	
10. İşin	

BÖLÜM : IV - Yapının yapıldığı yer ve inşaatın yapılacağı yer :

1. İşin	
2. İşin	
3. İşin	
4. İşin	
5. İşin	
6. İşin	
7. İşin	
8. İşin	
9. İşin	
10. İşin	

BÖLÜM : V - Yapının yapıldığı yer ve inşaatın yapılacağı yer :

1. İşin	
2. İşin	
3. İşin	
4. İşin	
5. İşin	
6. İşin	
7. İşin	
8. İşin	
9. İşin	
10. İşin	

BÖLÜM : VI - Yapının yapıldığı yer ve inşaatın yapılacağı yer :

1. İşin	
2. İşin	
3. İşin	
4. İşin	
5. İşin	
6. İşin	
7. İşin	
8. İşin	
9. İşin	
10. İşin	

1. İşin yapıldığı yer ve inşaatın yapılacağı yer :

2. İşin yapıldığı yer ve inşaatın yapılacağı yer :

3. İşin yapıldığı yer ve inşaatın yapılacağı yer :

4. İşin yapıldığı yer ve inşaatın yapılacağı yer :

BÖLÜM : VII - İnşaatın yapılacağı yer ve inşaatın yapılacağı yer :

1. İşin	
2. İşin	
3. İşin	
4. İşin	
5. İşin	
6. İşin	
7. İşin	
8. İşin	
9. İşin	
10. İşin	

1. İşin yapıldığı yer ve inşaatın yapılacağı yer :

2. İşin yapıldığı yer ve inşaatın yapılacağı yer :

3. İşin yapıldığı yer ve inşaatın yapılacağı yer :

4. İşin yapıldığı yer ve inşaatın yapılacağı yer :

5. İşin yapıldığı yer ve inşaatın yapılacağı yer :

6. İşin yapıldığı yer ve inşaatın yapılacağı yer :

7. İşin yapıldığı yer ve inşaatın yapılacağı yer :

8. İşin yapıldığı yer ve inşaatın yapılacağı yer :

9. İşin yapıldığı yer ve inşaatın yapılacağı yer :

10. İşin yapıldığı yer ve inşaatın yapılacağı yer :

68

69

[illegible]

73

[illegible]

T. C.

iii

Belediyesi

Çiz. No

Sahle No: 1

YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI

(İnşaatın yapıldığı yerin adı)

Yapı Adı: _____
Yapı No: _____Yapı Sahibi: _____
Yapı Sahibi Adresi: _____

Bölüm 1 - Yapı Kullanma İzin Raporuna Göre

Yapı kullanma izni için
gerekli olan
dokümanlar aşağıdaki gibidir:

Yapı kullanma izni için
gerekli olan
dokümanlar aşağıdaki gibidir:

Yapı kullanma izni için
gerekli olan
dokümanlar aşağıdaki gibidir:

Yapı kullanma izni için
gerekli olan
dokümanlar aşağıdaki gibidir:

Bölüm 2 - Yapı İçin Verilen Kurumların Adı ve No

Kurumların adı ve no: _____
Yapı için verilen kurumların adı ve no: _____

Bölüm 3 - Yapı İçin Verilen Kurumların Adı ve No

Yapı Adı	Yapı No	Yapı Sahibi	Yapı Sahibi Adresi
1. Yık.	1. Yık.	1. Yık.	1. Yık.
2. Yık.	2. Yık.	2. Yık.	2. Yık.
3. Yık.	3. Yık.	3. Yık.	3. Yık.
4. Yık.	4. Yık.	4. Yık.	4. Yık.
5. Yık.	5. Yık.	5. Yık.	5. Yık.
6. Yık.	6. Yık.	6. Yık.	6. Yık.
7. Yık.	7. Yık.	7. Yık.	7. Yık.
8. Yık.	8. Yık.	8. Yık.	8. Yık.
9. Yık.	9. Yık.	9. Yık.	9. Yık.
10. Yık.	10. Yık.	10. Yık.	10. Yık.

Bölüm 4 - Yapı İçin Verilen Kurumların Adı ve No

Yapı kullanma izni için
gerekli olan
dokümanlar aşağıdaki gibidir:

Bölüm 5 - Yapı İçin Verilen Kurumların Adı ve No

Yapı kullanma izni için
gerekli olan
dokümanlar aşağıdaki gibidir:

Bölüm 6 - Yapı İçin Verilen Kurumların Adı ve No

Yapı kullanma izni için
gerekli olan
dokümanlar aşağıdaki gibidir:

Bölüm 7 - Yapı İçin Verilen Kurumların Adı ve No

Yapı kullanma izni için
gerekli olan
dokümanlar aşağıdaki gibidir:

Bölüm 8 - Kurumların Adı ve No

Yapı Adı	Yapı No	Yapı Sahibi	Yapı Sahibi Adresi
1. Yık.	1. Yık.	1. Yık.	1. Yık.
2. Yık.	2. Yık.	2. Yık.	2. Yık.
3. Yık.	3. Yık.	3. Yık.	3. Yık.
4. Yık.	4. Yık.	4. Yık.	4. Yık.
5. Yık.	5. Yık.	5. Yık.	5. Yık.
6. Yık.	6. Yık.	6. Yık.	6. Yık.
7. Yık.	7. Yık.	7. Yık.	7. Yık.
8. Yık.	8. Yık.	8. Yık.	8. Yık.
9. Yık.	9. Yık.	9. Yık.	9. Yık.
10. Yık.	10. Yık.	10. Yık.	10. Yık.

Yapı Adı	Yapı No	Yapı Sahibi	Yapı Sahibi Adresi
1. Yık.	1. Yık.	1. Yık.	1. Yık.
2. Yık.	2. Yık.	2. Yık.	2. Yık.
3. Yık.	3. Yık.	3. Yık.	3. Yık.
4. Yık.	4. Yık.	4. Yık.	4. Yık.
5. Yık.	5. Yık.	5. Yık.	5. Yık.
6. Yık.	6. Yık.	6. Yık.	6. Yık.
7. Yık.	7. Yık.	7. Yık.	7. Yık.
8. Yık.	8. Yık.	8. Yık.	8. Yık.
9. Yık.	9. Yık.	9. Yık.	9. Yık.
10. Yık.	10. Yık.	10. Yık.	10. Yık.

Yapı Adı	Yapı No	Yapı Sahibi	Yapı Sahibi Adresi
1. Yık.	1. Yık.	1. Yık.	1. Yık.
2. Yık.	2. Yık.	2. Yık.	2. Yık.
3. Yık.	3. Yık.	3. Yık.	3. Yık.
4. Yık.	4. Yık.	4. Yık.	4. Yık.
5. Yık.	5. Yık.	5. Yık.	5. Yık.
6. Yık.	6. Yık.	6. Yık.	6. Yık.
7. Yık.	7. Yık.	7. Yık.	7. Yık.
8. Yık.	8. Yık.	8. Yık.	8. Yık.
9. Yık.	9. Yık.	9. Yık.	9. Yık.
10. Yık.	10. Yık.	10. Yık.	10. Yık.

Yapı kullanma izni için
gerekli olan
dokümanlar aşağıdaki gibidir:

Belediye Başkanı

Belediye Başkanı
Belediye Başkanı

Tehnikçi

YAPI RUHSATI											
Building License											
0100000000											
1. Proje Adı: ...			2. Proje No: ...			3. Proje Yeri: ...			4. Proje Tutarı: ...		
5. Proje Sahibi: ...			6. Proje Mülkiyeti: ...			7. Proje Durumu: ...			8. Proje Tutarı: ...		
9. Proje Sahibi: ...			10. Proje Mülkiyeti: ...			11. Proje Durumu: ...			12. Proje Tutarı: ...		
13. Proje Sahibi: ...			14. Proje Mülkiyeti: ...			15. Proje Durumu: ...			16. Proje Tutarı: ...		
17. Proje Sahibi: ...			18. Proje Mülkiyeti: ...			19. Proje Durumu: ...			20. Proje Tutarı: ...		
21. Proje Sahibi: ...			22. Proje Mülkiyeti: ...			23. Proje Durumu: ...			24. Proje Tutarı: ...		
25. Proje Sahibi: ...			26. Proje Mülkiyeti: ...			27. Proje Durumu: ...			28. Proje Tutarı: ...		
29. Proje Sahibi: ...			30. Proje Mülkiyeti: ...			31. Proje Durumu: ...			32. Proje Tutarı: ...		
33. Proje Sahibi: ...			34. Proje Mülkiyeti: ...			35. Proje Durumu: ...			36. Proje Tutarı: ...		
37. Proje Sahibi: ...			38. Proje Mülkiyeti: ...			39. Proje Durumu: ...			40. Proje Tutarı: ...		
41. Proje Sahibi: ...			42. Proje Mülkiyeti: ...			43. Proje Durumu: ...			44. Proje Tutarı: ...		
45. Proje Sahibi: ...			46. Proje Mülkiyeti: ...			47. Proje Durumu: ...			48. Proje Tutarı: ...		
49. Proje Sahibi: ...			50. Proje Mülkiyeti: ...			51. Proje Durumu: ...			52. Proje Tutarı: ...		
53. Proje Sahibi: ...			54. Proje Mülkiyeti: ...			55. Proje Durumu: ...			56. Proje Tutarı: ...		
57. Proje Sahibi: ...			58. Proje Mülkiyeti: ...			59. Proje Durumu: ...			60. Proje Tutarı: ...		
61. Proje Sahibi: ...			62. Proje Mülkiyeti: ...			63. Proje Durumu: ...			64. Proje Tutarı: ...		
65. Proje Sahibi: ...			66. Proje Mülkiyeti: ...			67. Proje Durumu: ...			68. Proje Tutarı: ...		
69. Proje Sahibi: ...			70. Proje Mülkiyeti: ...			71. Proje Durumu: ...			72. Proje Tutarı: ...		
73. Proje Sahibi: ...			74. Proje Mülkiyeti: ...			75. Proje Durumu: ...			76. Proje Tutarı: ...		
77. Proje Sahibi: ...			78. Proje Mülkiyeti: ...			79. Proje Durumu: ...			80. Proje Tutarı: ...		
81. Proje Sahibi: ...			82. Proje Mülkiyeti: ...			83. Proje Durumu: ...			84. Proje Tutarı: ...		
85. Proje Sahibi: ...			86. Proje Mülkiyeti: ...			87. Proje Durumu: ...			88. Proje Tutarı: ...		
89. Proje Sahibi: ...			90. Proje Mülkiyeti: ...			91. Proje Durumu: ...			92. Proje Tutarı: ...		
93. Proje Sahibi: ...			94. Proje Mülkiyeti: ...			95. Proje Durumu: ...			96. Proje Tutarı: ...		
97. Proje Sahibi: ...			98. Proje Mülkiyeti: ...			99. Proje Durumu: ...			100. Proje Tutarı: ...		
101. Proje Sahibi: ...			102. Proje Mülkiyeti: ...			103. Proje Durumu: ...			104. Proje Tutarı: ...		
105. Proje Sahibi: ...			106. Proje Mülkiyeti: ...			107. Proje Durumu: ...			108. Proje Tutarı: ...		
109. Proje Sahibi: ...			110. Proje Mülkiyeti: ...			111. Proje Durumu: ...			112. Proje Tutarı: ...		
113. Proje Sahibi: ...			114. Proje Mülkiyeti: ...			115. Proje Durumu: ...			116. Proje Tutarı: ...		
117. Proje Sahibi: ...			118. Proje Mülkiyeti: ...			119. Proje Durumu: ...			120. Proje Tutarı: ...		
121. Proje Sahibi: ...			122. Proje Mülkiyeti: ...			123. Proje Durumu: ...			124. Proje Tutarı: ...		
125. Proje Sahibi: ...			126. Proje Mülkiyeti: ...			127. Proje Durumu: ...			128. Proje Tutarı: ...		
129. Proje Sahibi: ...			130. Proje Mülkiyeti: ...			131. Proje Durumu: ...			132. Proje Tutarı: ...		
133. Proje Sahibi: ...			134. Proje Mülkiyeti: ...			135. Proje Durumu: ...			136. Proje Tutarı: ...		
137. Proje Sahibi: ...			138. Proje Mülkiyeti: ...			139. Proje Durumu: ...			140. Proje Tutarı: ...		
141. Proje Sahibi: ...			142. Proje Mülkiyeti: ...			143. Proje Durumu: ...			144. Proje Tutarı: ...		
145. Proje Sahibi: ...			146. Proje Mülkiyeti: ...			147. Proje Durumu: ...			148. Proje Tutarı: ...		
149. Proje Sahibi: ...			150. Proje Mülkiyeti: ...			151. Proje Durumu: ...			152. Proje Tutarı: ...		
153. Proje Sahibi: ...			154. Proje Mülkiyeti: ...			155. Proje Durumu: ...			156. Proje Tutarı: ...		
157. Proje Sahibi: ...			158. Proje Mülkiyeti: ...			159. Proje Durumu: ...			160. Proje Tutarı: ...		
161. Proje Sahibi: ...			162. Proje Mülkiyeti: ...			163. Proje Durumu: ...			164. Proje Tutarı: ...		
165. Proje Sahibi: ...			166. Proje Mülkiyeti: ...			167. Proje Durumu: ...			168. Proje Tutarı: ...		
169. Proje Sahibi: ...			170. Proje Mülkiyeti: ...			171. Proje Durumu: ...			172. Proje Tutarı: ...		
173. Proje Sahibi: ...			174. Proje Mülkiyeti: ...			175. Proje Durumu: ...			176. Proje Tutarı: ...		
177. Proje Sahibi: ...			178. Proje Mülkiyeti: ...			179. Proje Durumu: ...			180. Proje Tutarı: ...		
181. Proje Sahibi: ...			182. Proje Mülkiyeti: ...			183. Proje Durumu: ...			184. Proje Tutarı: ...		
185. Proje Sahibi: ...			186. Proje Mülkiyeti: ...			187. Proje Durumu: ...			188. Proje Tutarı: ...		
189. Proje Sahibi: ...			190. Proje Mülkiyeti: ...			191. Proje					

Ek 6: Fotoğraflar









Ek 7: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Ece KADIOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	Samsun, 17.06.1985		
Mesleği	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi, Lisanslı Değerleme Uzmanı (403562)		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Müdür		
Eğitim Durumu	Yüksek Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi, İşletme Yönetimi Yüksek Lisans Programı (2014-2015) Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü (2004-2009) Erasmus Programı Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing. Geodesica, Cartografica y Topografica (2008-2009 Güz Yarıyılı)		
İş Tecrübesi	Ocak 2023-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Müdür
	Ocak 2020 - Aralık 2022	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Yönetici
	Ocak 2016 - Aralık 2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Yönetici Yardımcısı
	Ocak 2014 - Aralık 2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	Ocak 2011 - Aralık 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Değerleme Uzmanı
	Eylül 2010 - Ocak 2011	Foreks Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 403562)		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.ř. – Genel Müdür Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Elektrik-Elektronik Fakóltesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi / MBA / 2005-2007 Sertifika Programı University of Florida / Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / Sertifika Programı / 2013-2014		
İř Tecrübesi	2015-....	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.ř.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014-2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.ř.	Müdür
	2012-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.ř.	Yönetici
	2010-2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.ř.	Yönetici Yardımcısı
	2006-2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.ř.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2006-2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce (iyi düzey)		

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

Ek 8: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama, Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 20.01.2015

No : 403562

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

Ece KADIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutuma İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 05.11.2019

Belge No: 2019-01.2135

Sayın Ece KADIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 47380691008 - Lisans No: 403562)

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