



Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Depo Binası ve 2 Adet Parsel

Pınarbaşı / Kayseri

2023REVC150 / 06.07.2023

MUSTAFA
ALPEREN
YÖRÜK



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

Tarih: 06/07/2023 09:
01

OZAN
KOLCUOĞLU



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

Tarih: 06/07/2023
09:07

Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Osman Kavuncu Caddesi, 7. km Kocasinan/Kayseri

Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.'ye,

Talebiniz doğrultusunda Pınarbaşı'nda konumlu olan **"Depo Binası ve 2 Adet Parsel"**in pazar değerine yönelik **2023REVC150** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar toplam 33.333,42 m² yüz ölçümüne sahip arsa/arazi üzerinde toplam 812,00 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	30.04.2023		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	7.410.000.-TL		Yedimilyondörtüyonbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	8.632.300.-TL		Sekizmilyonaltıyüzotuzikibinüçyüz.-TL

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 9.970.000 TL olarak hesaplanmıştır.

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

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

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Meltem MİNARECİ

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404919

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	25
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri.....	28
SWOT Analizi.....	33
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	35
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	46
Ekler	49

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme 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, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir. Değerleme çalışmasında 53 ada 165 parselde konumlu lojman binasının ağır hasarlı olduğu ve yıkılacağı bilgisi müşteri tarafından öğrenilmiş olup değerlendirme çalışması kapsamına alınmamıştır. Değerleme çalışmasında 124 ada 14 parselde konumlu kantar binasının içine girilememiş olup değerlendirme çalışması dışarıdan gerçekleştirilmiştir. Kantar binasının iç özelliklerinin piyasa standartlarında olduğu kabul edilmiştir.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda, taşınmazlara 30.04.2023 tarihli değer takdir edilmiştir. Ayrıca müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Küçükgümüşgün Mahallesi Gümüşaylan Bulvarı 53 ada 143 parsel Pınarbaşı/Kayseri Küçükgümüşgün Mahallesi Gümüşaylan Bulvarı No:92 Pınarbaşı/Kayseri Kılıçmehmet Mahallesi Kılıçmehmet Kümeevler Sokak No:93 Pınarbaşı/Kayseri
TAPU KAYDI	Kayseri ili, Pınarbaşı ilçesi, Küçükgümüşgün Mahallesi, Kayseri Malatya Şosesi mevki, 53 ada 143 - 165 parseller, Kayseri ili, Pınarbaşı ilçesi, Kılıçmehmet Mahallesi, Kaynaryolu Altı mevki, 124 ada 14 parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	167,42 m² (53 ada 143 parsel) 6.548,75 m² (53 ada 165 parsel) 26.617,25 m² (124 ada 14 parsel)
İMAR DURUMU	Lejant: Yol Alanı (53 ada 143 parsel) Lejant: Depolama Alanı (53 ada 165 parsel) Lejant: Tarım Alanı (124 ada 14 parsel) Değerleme konusu taşınmazların imar durumları "3.4 Gayrimenkullerin İmar Durumları" bölümünde detaylandırılmıştır.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Yol Alanı (53 ada 143 parsel) Depolama Alanı (53 ada 165 parsel)

	Tarım Alanı (124 ada 14 parsel)	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ (53 ADA 165 PARSEL)	Bina sayısı: 1	Yapım yılı: 2008
	Yol kotu üstü kat sayısı: 1	Yol kotu altı kat sayısı: -
MEVCUT FONKSİYONLAR	Depo	
İNŞAAT ALANI	812,00 m²	
FİNANSAL GÖSTERGELER		
ARSA BİRİM SATIŞ DEĞERİ	300,00 TL/m² (53 ada 143 ve 165 parsel)	
	40,00 TL/m² (124 ada 14 parsel)	
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı (53 ada 143 parsel ve 124 ada 14 parsel)	
	Maliyet Yaklaşımı (124 ada 14 parsel)	
RAPOR TARİHİ	06.07.2023	
DEĞER TARİHİ	30.04.2023	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	7.410.000.-TL	
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	8.632.300.-TL	

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 06.07.2023 tarihinde, 2023REVC150 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kayseri ili, Pınarbaşı ilçesi, Küçükgümüşgün Mahallesi, Kayseri Malatya Şosesi mevki 53 ada 143 ve 165 parseller ile Kılıçmehmet Mahallesi, Kaynaryolu Altı mevki, 124 ada 14 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 07.06.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 06.07.2023 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

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

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 1236 no.lu ve 22.05.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Kayseri ili, Pınarbaşı ilçesi, Küçükgümüşgün Mahallesi, Kayseri Malatya Şosesi mevki 53 ada 143 ve 165 parseller ile Kılıçmehmet Mahallesi, Kaynaryolu Altı mevki, 124 ada 14 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir. Ayrıca müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.

Değerleme çalışmasında 53 ada 165 parselde konumlu lojman binasının ağır hasarlı olduğu ve yıkılacağı bilgisi müşteri tarafından öğrenilmiş olup değerlendirme çalışması kapsamına alınmamıştır.

Değerleme çalışmasında 124 ada 14 parselde konumlu kantar binasının içine girilememiş olup değerleme çalışması dışarıdan gerçekleştirilmiştir. Kantar binasının iç özelliklerinin piyasa standartlarında olduğu kabul edilmiştir.

Müşteri talebi doğrultusunda, taşınmazlara 30.04.2023 tarihli değer takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	27.05.2022	2022C124	Muhammet SÖZEN Mustafa Alperen YÖRÜK Simge SEVİN	3.580.000

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbkd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

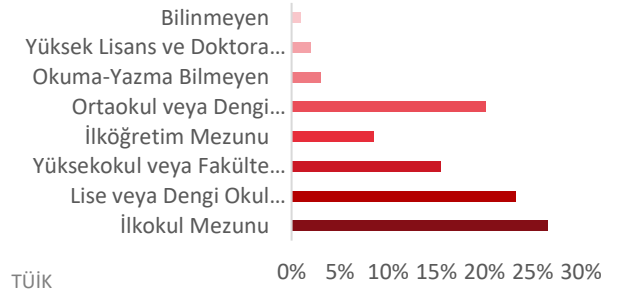
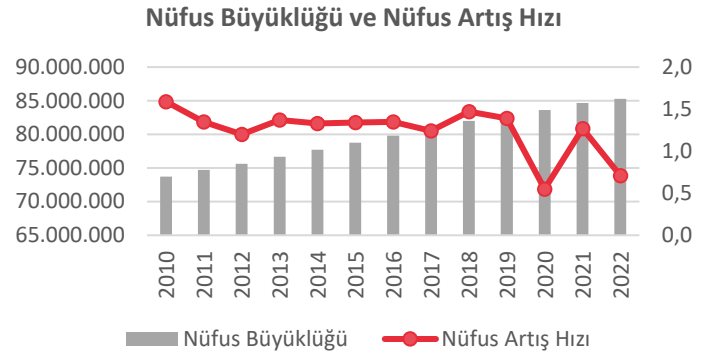
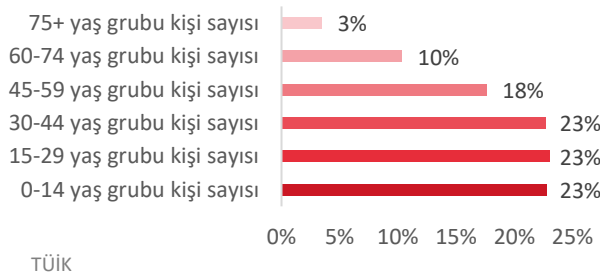
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

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

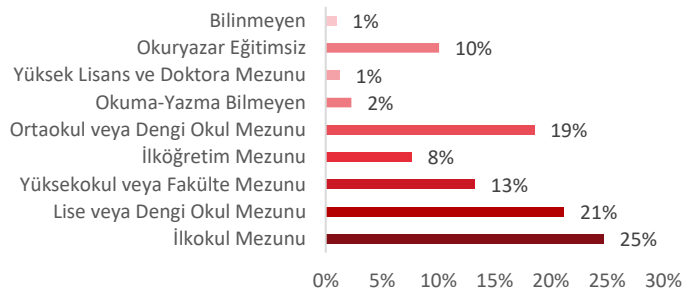
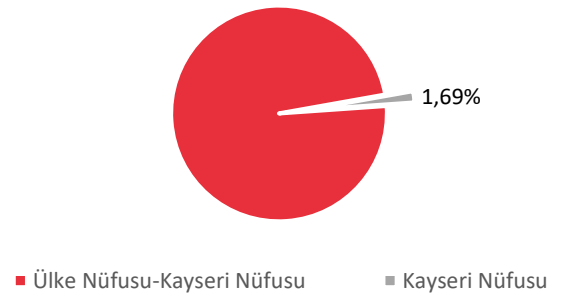
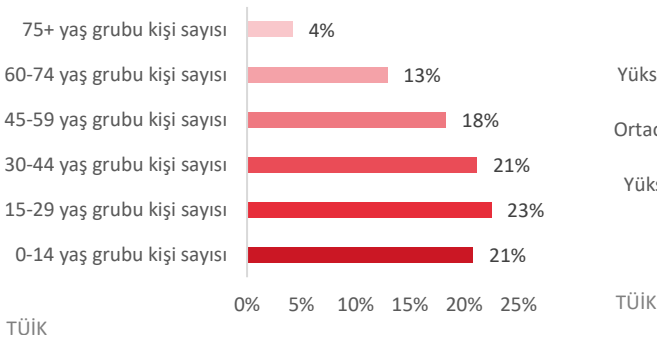
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Kayseri

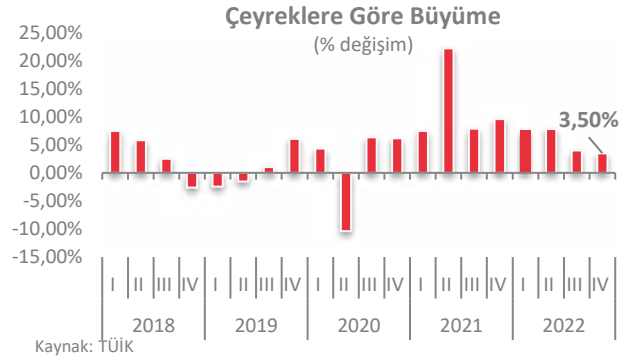
2022 yılında, Türkiye nüfusunun %1,69’nun ikamet ettiği Kayseri, 1.441.523 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 15. ili olmuştur. Kayseri nüfusu, 2022 yılında yaklaşık binde 4,97 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,30 olduğu görülmüştür.

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

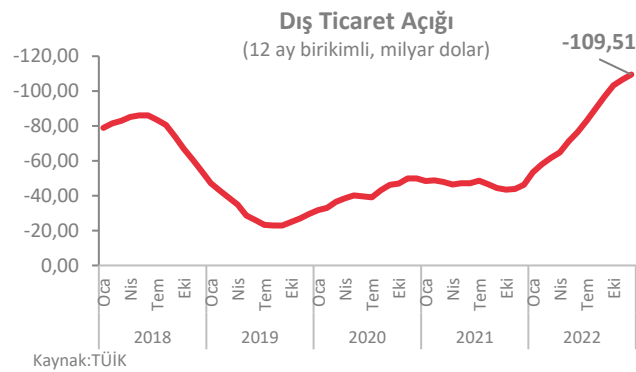
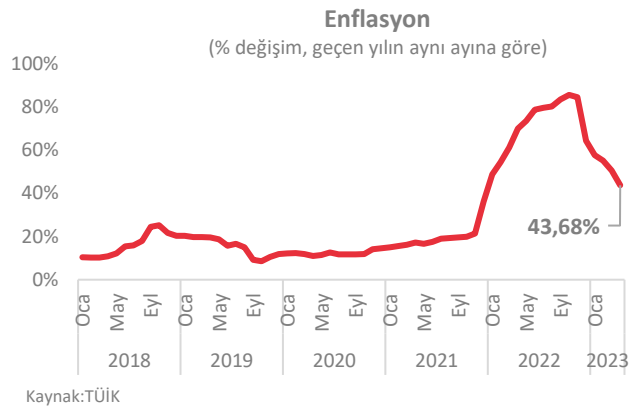


2.2 Ekonomik Veriler¹

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



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



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

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Kayseri		
İlçesi	Pınarbaşı		
Mahallesi	Küçükgümüşgün	Küçükgümüşgün	Kılıçmehmet
Köyü	-	-	-
Sokağı	-	-	-
Mevki	Kayseri Malatya Şosesi	Kayseri Malatya Şosesi	Kaynaryolu Altı
Ada No	53	53	124
Parsel No	143	165	14
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Yol	İki Katlı Kargir Zirai Donatım Binası ve Lojmanı ve Kargir Depo ve Bahçesi	Sulu Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	167,42 m ²	6.548,75 m ²	26.617,25 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam		

Değerleme çalışmasında müşteri tarafından iletilen takyidat belgeleri kullanılarak değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir.

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Müşteriden temin edilen ve 18.05.2023 tarih, saat 09.46, 09.47, 10.34 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

53 ada 143 ve 53 ada 165 parsel

Beyanlar Hanesinde;

- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme. (20.01.2017 tarih ve 318 yevmiye no)*

*Kayseri Karayolları 6. Bölge Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerleme konusu taşınmazlardan 53 ada 143 parsel ve 53 ada 165 parsel üzerinde kamulaştırma işleminin tamamlandığı tespit edilmiştir. Birim yetkilisi ile yapılan görüşmede değerleme konusu taşınmazlardan 53 ada 165 parsel için malikin dilekçe ile beyan kaydının kaldırılması için başvuru yapması gerektiği öğrenilmiştir. Ayrıca değerleme konusu taşınmazlardan 53 ada 143 parsel için 2017 yılında kamulaştırma bedeli için 64,80 TL/m² belirlendiği tespit edilmiş olup bedelin ödenmediği ve devir işleminin gerçekleşmediği öğrenilmiştir. Birim yetkilisi ile yapılan görüşmede 53 ada 143 parselin kamulaştırma işlemi için kıymet değerlendirilmesi işleminin yapılması ve akabinde devir işleminin gerçekleştirilmesi gerektiği bilgisi şifahi öğrenilmiştir.

2942 Sayılı Kanun Madde 7 – (08.11.1983 – 18215)

-Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracığı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir.

-İlgili vergi dairesi idarenin isteği üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde verir.

-İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri aynı haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. (Değişik cümle: 24/4/2001 - 4650/2 md.) İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.

124 ada 14 parsel

Beyanlar Hanesinde;

- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme. (23.03.2023 tarih ve 4711 yevmiye no)**
- 3402 sayılı Kanun'un Ek 1'inci maddesi uygulamasına tabidir. (10.11.2020 tarih ve 9359 yevmiye no)***

**Devlet Su İşleri 12. Bölge Müdürlüğü ile yapılan görüşmeler neticesinde, söz konusu taşınmaz üzerinde bulunan beyanın sebebinin 124 ada 14 parsel üzerinden geçecek olan DSİ'ye ait kapalı sulama hattı olduğu, kamulaştırılacak alanın 1.296 m² olduğu bilgisi öğrenilmiştir. Söz konusu kamulaştırma işlemi için henüz Kayseri Kadastro Müdürlüğünde projelendirmenin devam ettiği bilgisi öğrenilmiş olup ilgili kadastro müdürlüğündeki işlemlerin tamamlanması akabinde kamulaştırma bedelinin belirleneceği, devir ve ödemenin gerçekleşeceği bilgisi öğrenilmiştir.

***Kayseri Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemeler sonucunda söz konusu taşınmaz üzerinde bulunan 3402 sayılı Kanun'un Ek-1 inci maddesi uygulamasının 02.09.2021 tarih 10238 yevmiye numarası ile terkin edildiği öğrenilmiş olup söz konusu beyan kaydının geçerliliği bulunmamaktadır.

Ek Madde 1 – (Ek: 22/2/2005 – 5304/11 md.)

-Kadastro veya tapulama haritaları, arazi kontrolü yapılmak suretiyle sayısal hale getirilir. Yapılan çalışmaların sonucu, 11 inci maddeye göre ilân edilir ve ilân süresi içerisinde dava açılmayan taşınmaz malların kayıtlarında gerekli düzeltme yapılır.

-Tapu kayıtlarında icareteyn veya mukataalı olduğuna dair vakıf şerhi bulunan taşınmazlarda 12 nci maddenin 3 üncü fıka hükümleri uygulanmaz.

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesi'ne göre şerh kaydı bulunmakta olup 53 ada 165 parsel üzerindeki kamulaştırma işleminin tamamlandığı tespit edilmiştir. Ayrıca 53 ada 143 parselin kamulaştırma işlemi için kıymet değerlendirilmesi işleminin yapılması ve akabinde devir işleminin gerçekleştirilmesi gerektiği, 124 ada 14 parselin kamulaştırma işlemi için Kadastro Müdürlüğündeki çalışmaların tamamlanıp kamulaştırma bedelinin belirlenmesi, devir ve ödemenin gerçekleşmesi gerektiği bilgisi öğrenilmiştir. Söz konusu takyidat kaydı taşınmazlardan 53 ada 143 parsel ve 124 ada 14 parselin devredilebilmesine ilişkin sınırlama oluşturmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullerden 53 ada 165 parsel üzerindeki kamulaştırma işleminin tamamlandığı tespit edilmiş olup söz konusu şerh taşınmazın değerini olumsuz etkilemektedir.

Değerleme konusu gayrimenkullerden 53 ada 143 parsel ve 124 ada 14 parselin kamulaştırma işlemi için kıymet değerlendirilmesi işleminin yapılması ve akabinde devir işleminin gerçekleştirilmesi gerektiği öğrenilmiş olup söz konusu şerh taşınmazların değerini olumsuz etkilemektedir.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023-09:46

**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:	53/143
Tasınmaz Kimlik No:	95304914	AT Yüzölçümü(m2):	167.42
İl/İlçe:	KAYSERİ/PINARBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Pınarbaşı(KAYSERİ)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KÜÇÜKGÜMÜŞGÜN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KAYSERİ MALATYA ŞÖSESİ*	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	11/1066	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Yol

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	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	Pınarbaşı(KAYSERİ) - 20-01-2017 14:39 - 318	

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
372483258	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	167.42	167.42	İfraz İşlemi (TSM) 15-02-2017 682	-

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

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

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023-09:47

**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:	53/165
Tasınmaz Kimlik No:	105743735	AT Yüzölçümü(m2):	6548.75
İl/İlçe:	KAYSERİ/PINARBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Pınarbaşı(KAYSERİ)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KÜÇÜKGÜMÜŞGÜN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KAYSERİ MALATYA ŞOSESİ"	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	15/1389	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	İKİ KATLI KARGIR ZİRAİ DONATIM BİNASI VE LOJMANI VE KARGIR DEPO VE BAHÇESİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 2

Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5230028459	Pınarbaşı(KAYSERİ) - 20-01-2017 14:39 - 318	
-------	---	--	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
483641324	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6548.75	6548.75	İfraz İşlemi (TSM) 10-05-2019 3693	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) p-Vv7fYFs74 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLI'DIR.

Tarih: 18-5-2023-10:34



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	124/14
Tasınmaz Kimlik No:	116453359	AT Yüzölçümü(m2):	26617.25
İl/İlçe:	KAYSERİ/PINARBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Pınarbaşı(KAYSERİ)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KILIÇMEHMET Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Kaynarçayolu Altı	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	4/386	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Sulu Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/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:1853333) DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (DSİ) VKN:3130025631	Pınarbaşı(KAYSERİ) - 23-03-2023 14:24 - 4711	

1 / 2

Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)		Pınarbaşı(KAYSERİ) - 10-11-2020 17:13 - 9359	Pınarbaşı(KAYSERİ) - 02-09-2021 11:31 - 10238
-------	---	--	--	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
604146947	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	26617.25	26617.25	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 02-09-2021 10238	-

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

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

2 / 2

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

Kayseri Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemeler sonucunda 124 ada 14 parsel üzerinde bulunan 3402 Sayılı Kanunun Ek-1 inci maddesi uygulamasının 02.09.2021 tarih 10238 yevmiye numarası ile tescil edildiği öğrenilmiştir.

Kayseri Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazlar Pınarbaşı ilçe sınırları içerisinde konumlu, yakın çevresinde tarım amaçlı depolama alanları, küçük sanayi alanları, tarım ve hayvancılık tesis alanı, konut alanı ve üzeri boş tarım alanları bulunmaktadır.

Pınarbaşı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 07.06.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Uygulama İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 25.12.2015

53 Ada 143 Parsel

Lejandı: Yol Alanı

Yapılaşma şartları;

- Değerleme konusu taşınmazın herhangi bir yapılaşma koşulu bulunmamaktadır. Uygulama imar planı kapsamında yol alanında kalmaktadır.

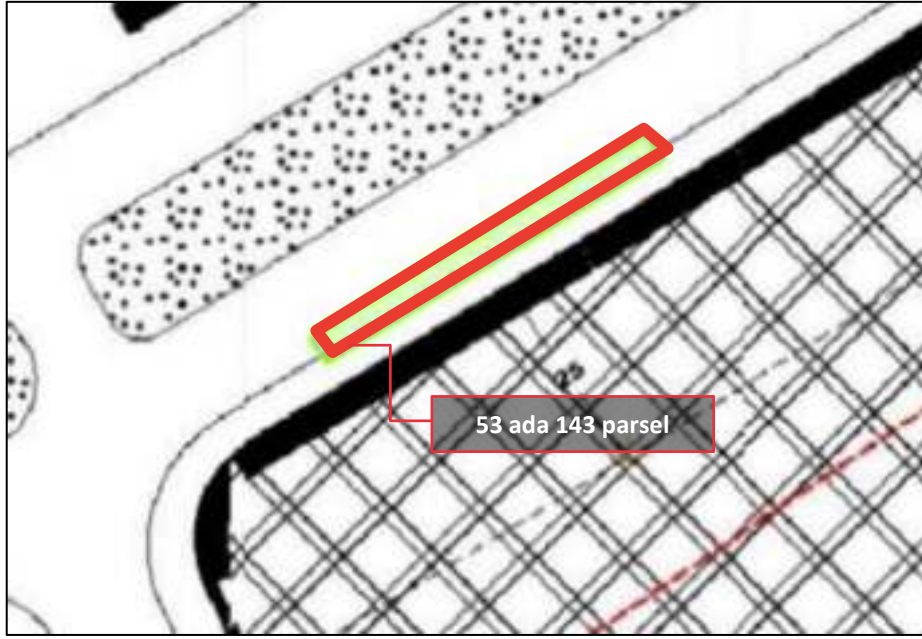
53 Ada 165 Parsel

Lejandı: Depolama Alanı

Yapılaşma şartları;

- E: 0,60
- H_{maks}: 6,50 m
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 25 m, arka bahçe mesafesi: 10 m

Pınarbaşı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlardan 53 ada 165 parselin net imar parseli olduğu öğrenilmiştir.



124 Ada 14 Parsel

Plan Adı: 1/25.000 ölçekli "Kayseri Nazım İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 23.10.2017

Lejandı: Tarım Alanı

Plan Notları

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

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

Mutlak Tarım Arazileri

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

E: 0,10

Y_{maks}: 7,50 m olacaktır.

Özel Ürün Arazileri

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

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

E: 0,10

Y_{maks}: 7,50 m olacaktır.

Dikili Tarım Arazileri

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

E: 0,10

Y_{maks}: 7,50 m olacaktır.

Marjinal Tarım Arazileri

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

E: 0,30

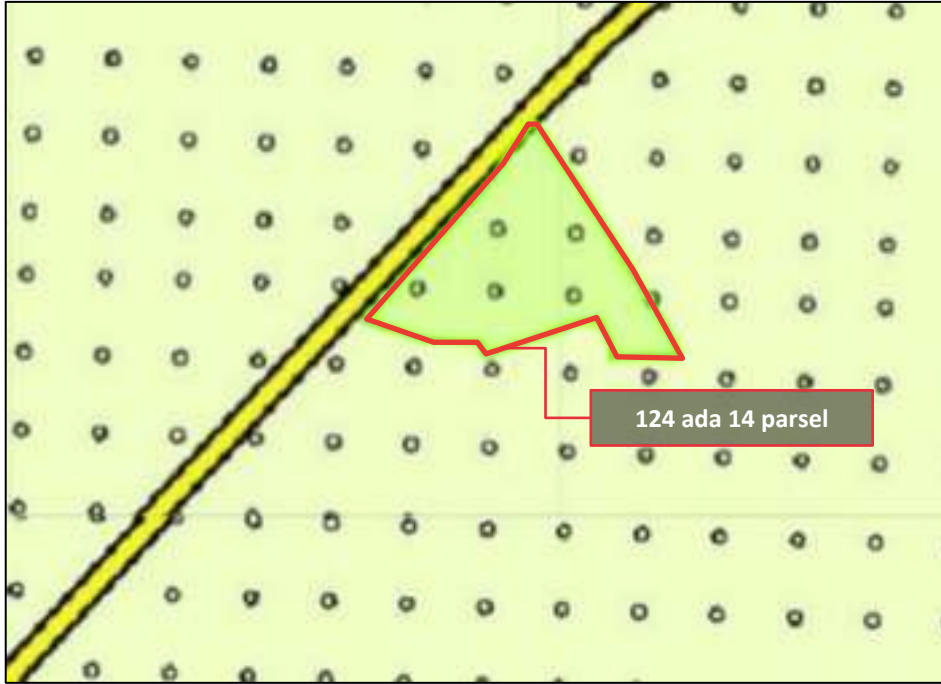
Y_{maks}: 7,50 m olacaktır.

Örtü Altı Tarım Arazileri

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

E: 0,10

Y_{maks}: 7,50 m olacaktır.



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

Değerleme konusu taşınmazlardan 53 ada 143 ve 165 parsel, 25.12.2015 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Uygulama İmar Planı” kapsamında kalmakta olup son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir değişiklik gerçekleşmemiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 124 ada 14 parselin kamulaştırma işlemi için Kadastro Müdürlüğündeki çalışmaların tamamlanıp kamulaştırma bedelinin belirlenmesi, devir ve ödemenin gerçekleşmesi gerektiği bilgisi öğrenilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 124 ada 14 parsel üzerinde bulunan 3402 sayılı Kanun’un Ek-1 inci maddesi uygulamasının 02.09.2021 tarih 10238 yevmiye numarası ile tescil edildiği öğrenilmiştir. Söz konusu taşınmaz uygulama öncesi 26.741,00 m² yüz ölçümüne sahip olup uygulama sonucunda yüz ölçümü 26.617,25 m² olarak tescil edilmiştir.

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

Pınarbaşı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 09.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre 53 ada 143 parsel ve 124 ada 14 parselin herhangi bir yasal evrakı bulunmamakta olup 53 ada 165 parsel ile ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

53 ada 165 parsel

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	06.11.2007	-	812,00	Yeni Yapı	Depo
Yapı Ruhsatı	06.11.2007	11	812,00	Yeni Yapı	Depo
Yapı Kullanma İzni	13.02.2008	4	812,00	Yeni Yapı	Depo

Değerleme konusu taşınmaza ait yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve onaylı mimari projesi, taşınmazın eski parseli olan 53 ada 48 parsel için düzenlenmiştir.

Kayseri Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlardan 53 ada 165 parsel üzerinde ayırık nizamda inşa edilmiş lojman binasının 251,47 m², depo binasının 1.258,88 m² taban oturumuna sahip olduğu birim yetkilisinden şifahi öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın tapu

niteliğinde 2 katlı kargir zirai donatım binası diye belirtilen lojman yapısının ağır hasarlı olduğu ve yıkılacak olduğu bilgisi müşteri tarafından öğrenilmiş olup söz konusu lojman yapısı değerlendirme çalışması kapsamına alınmamıştır.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde konumlu olan depo binası yapı kullanma izin belgesine göre 812,00 m² kapalı brüt alana sahip olup kadastral paftasına göre 1.258,88 m² kapalı brüt alana sahip olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu depo binasının 2008 yılında inşa edildiği tespit edilmiş olup kadastral paftası üzerinde belirtilmiş olan 1.258,88 m² alan değerlendirme çalışmasına dahil edilmemiştir. Değerleme çalışmasında 13.02.2008 tarihli yapı kullanma izin belgesinde belirtilen 812,00 m²'lik alan yasal alan kabul edilmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir. Parseller üzerinde yeni inşaat yapılması durumunda söz konusu 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olacaktır. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmazlardan 53 ada 165 parsel üzerinde konumlu olan depo binasının yapı denetim, fenni mesuller tarafından yapılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 53 ada 165 parsel üzerinde bulunan lojman binasının, ağır hasarlı olduğu ve yıkılacağı bilgisi müşteri tarafından öğrenilmiş olup Pınarbaşı Belediyesinde yapılan görüşmelerde, konu ile ilgili herhangi bir başvuru, riskli bina tespiti ve yıkım kararı tespit edilememiştir.

Değerleme konusu gayrimenkuller için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemeye göre 53 ada 165 parsel üzerinde konumlu olan depo binasına ilişkin; 06.11.2007 tarihli "Mimari Proje", 06.11.2007 tarihli "Yapı Ruhsatı", 13.02.2008 tarihli "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Değerleme konusu taşınmazda yasal evraklarına aykırı olarak inşa edilmiş imalatlar bulunduğu tespit edilmiş olup söz konusu aykırı imalatlara yönelik ruhsat alınması ve cins tashihi işleminin yenilenmesi akabinde söz konusu taşınmazın yasal süreci tamamlanacaktır.

Yapılan incelemeye göre 53 ada 143 parsel "Yol", 124 ada 14 parsel "Sulu Tarla" niteliğine sahip olup mevzuat uyarınca almaları gereken herhangi bir izin ve belge bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik takyidat kayıtlarında ve ilgili belediyesinde herhangi bir sözleşme bilgisine ulaşılamamıştır.

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

Bu değerlendirme çalışması kapsamında proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Küçükgümüşgün Mahallesi Gümüşaylan Bulvarı 53/143 Pınarbaşı/Kayseri

Küçükgümüşgün Mahallesi Gümüşaylan Bulvarı No:92 Pınarbaşı/Kayseri

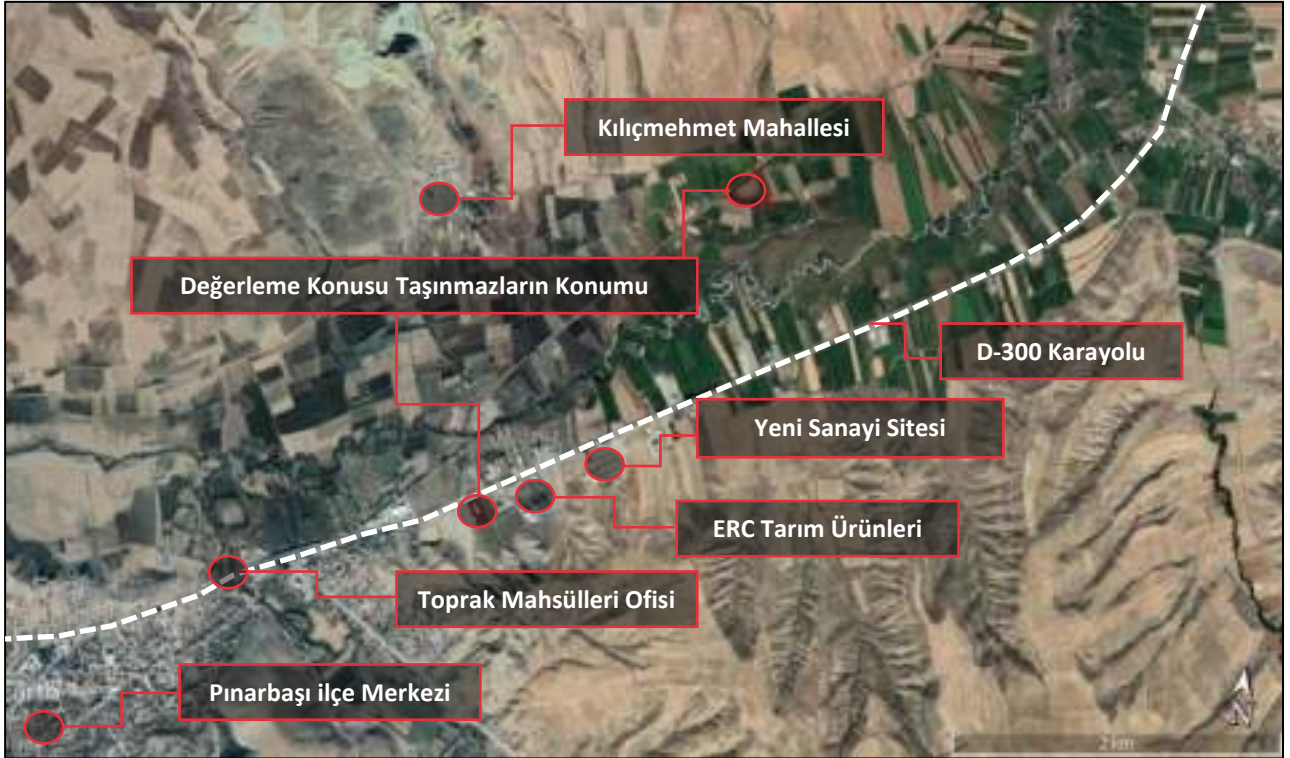
Kılıçmehmet Mahallesi Kılıçmehmet Kümeevler Sokak No:93 Pınarbaşı/Kayseri

Değerleme konusu taşınmazlar, Kayseri'nin Pınarbaşı ilçesinde yer almaktadır. Pınarbaşı, İç Anadolu Bölgesi'nde, Kayseri iline bağlı bir ilçe olup Kayseri'nin doğusunda yer almaktadır. Kayseri'nin kuzeydoğusunda bulunan Sivas il sınırı çigisine kurulmuştur. Pınarbaşı, Sivas ilçeleri ve Kayseri'nin doğusunda bulunan Bünyan, Sarıoğlan ve güneyinde bulunan Tomarza ilçeleriyle komşudur.

Pınarbaşı, yaklaşık 105,00 km'lik bir yol ile Kayseri'ye bağlanmaktadır. Bu yol 94. km'den sonra Sivas Bulvarı'na bağlanmaktadır. Taşınmazlar, Pınarbaşı ilçe merkezinin doğusunda konumlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde Yeni Sanayi Sitesi, ERC Tarım Ürünleri, Toprak Mahsülleri Ofisi, tarımsal depolar ve üzeri boş parseller bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Pınarbaşı İlçe Merkezi	1,50 km
Kayseri il Merkezi	105,00 km
Kayseri Havalimanı	107,00 km



BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazlar, Kayseri ili, Pınarbaşı ilçesi, Küçükgümüşün Mahallesi, Kayseri Malatya Şosesi mevki, 53 ada 143 ve 165 parsel, Kılıçmehmet Mahallesi, Kaynaryolu Altı mevki, 124 ada 14 paseldir.



Değerleme konusu taşınmazlardan 124 ada 14 parsel topoğrafik olarak hafif eğimli bir sahip olup geometrik olarak yaklaşık biçimsiz çokgen bir forma sahiptir. Değerleme konusu taşınmaz kuzey cephesinden kadastral yola cephelidir. Değerleme konusu taşınmazın üzerinde 80,00 m² kantar binası ve 70,00 m² depo alanı bulunmaktadır. Pınarbaşı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde söz konusu yapılarla yönelik herhangi bir yasal evrak bulunamamıştır. Söz konusu yapılar müşteri talebi doğrultusunda mevcut durum değerinde değerlendirilmesine dahil edilmiştir. Ayrıca parsel çevresinde herhangi bir sınırlayıcı eleman yer almamaktadır.

Değerleme konusu 124 ada 14 parsel üzerinde konumlu olan yapıların yığma olarak tek katlı inşa edildiği mahallinde yapılan incelemelerde tespit edilmiştir. Söz konusu yapıların içerisine girilememiş olup saha tespitleri dışarıdan gerçekleştirilmiştir.

Bina Adı	Yasal Alan(m ²)	Mevcut Alan(m ²)
Kantar Binası	-	80,00
Depo Alanı	-	70,00
Toplam	-	150,00



Değerleme konusu taşınmazlardan 53 ada 143 ve 165 parsel topoğrafik olarak hafif eğimli bir sahip olup geometrik olarak yaklaşık dikdörtgen bir forma sahiptir. Değerleme konusu taşınmazlar kuzey cephesinden imar yoluna cephelidir. Değerleme konusu taşınmazlardan 53 ada 165 parsel üzerinde lojman binası, depo binası ve sundurma yapı bulunmaktadır. Pınarbaşı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde söz konusu yapılardan depo binasına yönelik yasal evraka ulaşılmış olup diğer yapılar için herhangi bir yasal evraka ulaşılamamış olup yapılar değerleme çalışmasına dahil edilmemiştir. Ayrıca parsel çevresinde tel çit malzemeli sınırlayıcı eleman yer almaktadır.

Lojman Binası

Lojman binasının mahallinde yapılan incelemelerde bodrum kat, zemin kat ve 2 normal kattan oluştuğu tespit edilmiştir. Pınarbaşı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan arşiv araştırmasında söz konusu yapıya ait herhangi bir yasal evrak bulunamamıştır. Lojman binası betonarme olarak inşa edilmiştir. Söz konusu yapının mahallinde yapılan ölçümlerde bodrum kat 120,00 m², zemin kat 257,00 m², 1 normal kat 257,00 m², 2 normal kat 257,00 m² alana sahip olup toplamda 891,00 m² kapalı brüt alanı bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın tapu niteliğinde 2 katlı kargir zirai donatım binası diye belirtilen yapının mahallinde yapılan incelemelerde bodrum kat, zemin kat ve 2 normal kattan oluştuğu tespit edilmiştir. Söz konusu yapının ağır hasarlı ve yıkılacak olduğu müşteri tarafından belirtilmiş olup değerleme çalışması kapsamına alınmamıştır.

Sundurma Yapı

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde 45,00 m² brüt alana sahip sundurma yapı bulunmakta olup Pınarbaşı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan arşiv araştırmasında söz konusu yapıya ait herhangi bir yasal evrak bulunamamıştır. Söz konusu yapı müşteri talebi doğrultusunda mevcut durum değerinde değerleme çalışmasına dahil edilmiştir.

Depo Binası

Depo yapısı betonarme olarak inşa edilmiştir. Depo yapısı yapı kullanma izin belgesine göre ve mahallinde yapılan incelemelere göre zemin kattan oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan incelemelerde depo yapısının alansal olarak 13.02.2008 tarih "4" numaralı yapı kullanma izin belgesinde belirtilen alanla uyumlu olmadığı tespit edilmiştir. Depo yapısı yasal durumda 812,00 m², mevcut durumda 1.258,00 m² kapalı brüt alana sahiptir. Depo yapısı içerisinde depolama alanı bulunmaktadır. Depo yapısının kat yüksekliği 7,50 m'dir. Söz konusu yapının zemin malzemesi saha betonu, duvarları sıva üzeri boya, çatı malzemesi çelik taşıyıcılar üzeri ahşap kaplamadır.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde konumlu olan depo binası yapı kullanma izin belgesine göre 812,00 m² kapalı brüt alana sahip olup kadastral paftasına göre 1.258,88 m² kapalı brüt alana sahip olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu depo binasının 2008 yılında inşa edildiği tespit edilmiş olup kadastral paftası üzerinde belirtilmiş olan 1.258,88 m² alan değerlendirme çalışmasına dahil edilmemiştir. Değerleme çalışmasında 13.02.2008 tarihli yapı kullanma izin belgesinde belirtilen 812,00 m²'lik alan yasal alan kabul edilmiştir.

Değerleme konusu parselin içerisinde 780,00 m² asfalt zemin, 560,00 m² tel çit alanı bulunmakta olup söz konusu yapılar harici müteferrik işler adı altında değerlendirme çalışmasına dahil edilmiştir.

Bina Adı	Yasal Alan(m ²)	Mevcut Alan(m ²)
Sundurma Yapı	-	45,00
Depo Binası	812,00	1.258,00
Toplam	812,00	1.453,00

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zemin kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	812,00 m ² (Yasal duruma göre), 1.453,00 m ² (Mevcut duruma göre)
Yaşı	15
Dış Cephe	Sıva üzeri boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut değil
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık Otopark

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

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Depo (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	812,00 m ² (Yasal duruma göre), 1.453,00 m ² (Mevcut duruma göre)
Zemin	Saha betonu, ıslak hacimlerde fayans kaplama
Duvar	Sıva üzeri boya, ıslak hacimlerde fayans kaplama
Tavan	Çelik taşıyıcı üzeri ahşap kaplama
Aydınlatma	Floresan

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde 53 ada 165 parsel üzerindeki depo binasının onaylı mimari projesi ile mahallindeki yapının uyumlu olmadığı görülmüş olup depo binasında 446,00 m² büyüme yapıldığı tespit edilmiştir. Ayrıca taşınmazın üzerinde mevcut durumda 45,00 m² sundurma yapı ve 891,00 m² lojman binası oluşturulmuştur.

Mevcut durumda yapılan incelemelerde 124 ada 14 parsel üzerinde herhangi bir yasal evrakı bulunmayan 80,00 m² kantar binası, 70,00 m² depo alanı oluşturulmuştur.

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

Değerleme konusu 53 ada 165 parsel ve 124 ada 14 parsel üzerinde yer alan yapıların mevcut durumdaki aykırılıkları, geri dönüştürülebilir nitelikte olmayıp yeniden ruhsat alınması gerekmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar tam mülkiyete sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazlar topoğrafik açıdan düzdür.
- Değerleme konusu taşınmazlara özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazlar Pınarbaşı ilçe merkezine yakın konumdadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların TAKBİS kayıtlarında 2942 sayılı Kanun'un 7. maddesine istinaden kamulaştırma şerhi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 53 ada 165 parsel üzerinde konumlu lojman binası ve sundurma yapıya yönelik herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Ayrıca parsel üzerinde konumlu depo binasının herhangi bir yasal evrakı bulunmayan büyüme alanı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 124 ada 14 parsel üzerinde herhangi bir yasal evrakı bulunmayan kantar ve trafo binası bulunmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Yoğunlukla tarımsal faaliyetlerin gerçekleştirildiği bölge, tarıma dayalı sanayi faaliyetleri açısından tercih edilmektedir.

✗ TEHDİTLER

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

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, taşınmazların yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır. Bununla birlikte pazar yaklaşımı 53 ada 165 parselin yalnızca arsa değerinin tespiti sırasında kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan, üzerinde bina olan 53 ada 165 parselin sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde konumlu binalara yönelik herhangi bir yasal evrak olmamasından dolayı taşınmaza müşteri talebi doğrultusunda bilgi amaçlı olarak “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde yeterli sayıda ve nitelikte kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşamıyor olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Arsa/Arazi Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Sönmez Emlak İnşaat 0352 222 67 87	Pınarbaşı ilçe merkezinde konumlu	Konut Alanı	E: 0,50	Satılmış (14 ay önce)	800	250.000	312,5	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü 53 ada 165 parsel için daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum olarak 53 ada 165 parsel için daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz müstakil parseldir.
2	Sönmez Emlak İnşaat 0352 222 67 87	Pınarbaşı ilçe ilçesinde, Hürriyet Mahallesi'nde konumlu, 31 ada 16 parsel	Konut Alanı	E: 0,75	Satılık	759	850.000 (430.000)	1.119,89 (566,54)	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü 53 ada 165 parsel için daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum olarak 53 ada 165 parsel için daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz müstakil parseldir. *Emsal taşınmazın pazarlık payı olup henüz teklif almamıştır. *Emsal taşınmaz 850.000 TL bedel ile satılık 2 katlı ev ve arsasıdır. *Emsal taşınmazın üzerinde 150 m ² alanlı, kapsamlı tadilat ihtiyacı bulunan kargir konut binası bulunmakta olup söz konusu yapı tadilat görmeden kullanılamayacak durumdadır. Söz konusu yapının birim maliyetinin yıpranma payı göz önüne alındığında 2.800 TL/m ² olacağı varsayılmıştır. İlan bedelinden yapıların toplamdaki maliyeti düşüldüğünde arazi birim satış bedeli 566,54 TL/m ² olduğu tespit edilmiştir.
3	Sahibinden 0554 877 75 80	Kocasinan İlçesi Beydeğirmeni Mahallesi'nde konumlu 10914 ada 5 parsel	Besi ve Hayvancılık Alanı	E: 0,60	Satılık	1.582	605.000	382,42	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü 53 ada 165 parsel için daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum olarak 53 ada 165 parsel için daha avantajlıdır. *Emsal taşınmazın pazarlık payı bulunmaktadır. *Emsal taşınmaz müstakil parseldir.
4	Remax Via 0505 700 64 91	Kocasinan İlçesi Beydeğirmeni Mahallesi'nde konumlu 10914 ada 5 parsel	Sanayi Alanı	E: 0,50	Satılık	1.602	570.000	355,80	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü 53 ada 165 parsel için daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum olarak 53 ada 165 parsel için daha avantajlıdır. *Emsal taşınmazın pazarlık payı bulunmaktadır. *Emsal taşınmaz hisseli mülkiyete sahiptir. *Emsal taşınmaz brüt parseldir.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
									*Emsal taşınmaz D-300 Karayolu'na 2. sıra parselde konumludur.
5	ARS Group Gayrimenkul 0553 678 18 38	Bünyan İlçesi Köprübaşı Mahallesi'nde konumlu 3901 ve 3857 parseller	Tarım ve Hayvancılık Alanı	E:0,60	Satılık	51.000	11.475.000	225,00	*Emsal taşınmazların toplam yüz ölçümü 53 ada 165 parselde göre daha büyüktür. *Emsal taşınmazlar konum olarak 53 ada 165 parselde göre benzerdir. *Emsal taşınmazların pazarlık payı bulunmaktadır. *Emsal taşınmazlar brüt parseldir.
6	Kılıçmehmet Mahalle Muhtarı 0541 343 25 26	Kılıçmehmet Mahallesi'nde konumlu	Tarım Alanı	-	Satılmış (1 yıl önce)	60.000	900.000	15,00	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü 124 ada 14 parselde göre daha büyüktür. *Emsal taşınmazın kadastral yola cephesi bulunmaktadır. *Emsal taşınmaz D-300 (Kayseri-Malatya) Karayolu'na cepheli değildir. *Emsal taşınmaz konum olarak 124 ada 14 parselde göre daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz müstakil parseldir.
7	Yaşar Gayrimenkul 0530 270 13 34	Pazarören (Fatih) Mahallesi'nde konumlu 28 ada 84 parcel	Tarım Alanı	-	Satılık	66.761,46	3.200.000 (2.700.000)	47,93 (40,44)	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü 124 ada 14 parselde göre daha büyüktür. *Emsal taşınmaz D-300 (Kayseri-Malatya) Karayolu'na cephelidir. *Emsal taşınmaz konum olarak 124 ada 14 parselde göre daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz müstakil parseldir. *Emsal taşınmazın pazarlık payı mevcut olup henüz teklif görmemiştir. *Emsal taşınmazın 2.700.000 TL bedel ile satılabileceği öğrenilmiştir.
8	Güvenal Emlak 0554 667 12 70	Küçükpotuklu Mahallesi'nde konumlu, 101 ada 28 parsel	Tarım Alanı	-	Satılık	5.052,14	123.000	24,35	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü 124 ada 14 parselde göre daha küçüktür. *Emsal taşınmaz çok hissedarlıdır. *Emsal taşınmazın geometrik şekli tarım yapmaya elverişli değildir. *Emsal taşınmaz D-300 (Kayseri-Malatya) Karayolu'na cepheli değildir. *Emsal taşınmaz konum olarak 124 ada 14 parselde göre daha dezavantajlıdır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m²)	
									*Emsal taşınmaz müstakil parseldir. *Emsal taşınmazın pazarlık payı mevcut olup henüz teklif görmemiştir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede yapılan araştırmalar sonucunda söz konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede satılık/satılmış benzer sanayi lejantına sahip arsa stokunun bulunmadığı öğrenilmiştir. Bölgede yapılan incelemelerde Pınarbaşı İlçe merkezinde konumlu olan konut alanı lejantına sahip arsaların depolama alanı lejantına sahip arsalarla göre daha avantajlı olduğu öğrenilmiştir. Pınarbaşı İlçesinin yerel gayrimenkul danışmanlarından alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazların Küçükgümüşgün'de konumlu olması, bölgede depolama gelişiminin yeterli sayıda olmaması ve yüz ölçümü göz önünde bulundurularak taşınmazlardan 53 ada 165 parselin konumlu olduğu bölgede benzer imar durumuna sahip depolama arsalarının birim satış değerinin 290-310 TL/m² aralığında olabileceği düşünülmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 53 ada 143 no.lu parselin yol alanı lejantında kalması göz önünde bulundurularak taşınmazın birim satış değerinin 290-310 TL/m² aralığında olabileceği düşünülmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 124 ada 14 parselin konumlu olduğu bölgede yapılan görüşmelerde, D-300 Karayolu'na cepheli tarlaların 40-45 TL/m², iç kısımlardaki tarlaların 25-30 TL/m² arası bedellerle satış işlemlerinin gerçekleştiği öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede taşınmazla benzer niteliklere sahip arazilerin konumu, yola cepheli olup olmaması, yüz ölçümü, imar durumları gibi etkenler göz önünde bulundurulduğunda, taşınmazın birim satış değerinin 38-42 TL/m² arasında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler					
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	312,50	566,54	382,42	355,80	225,00
	Pazarlık Payı	0%	0%	-5%	-5%	0%
	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	85%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	-15%	-15%	0%	-15%	0%
	Yapılaşma Hakkı	-15%	-15%	0%	20%	0%
	Yüz Ölçümü	-15%	-15%	-10%	-10%	20%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		318	312	327	321	270

*Söz konusu karşılaştırma tablosu 53 ada 165 parsel için düzenlenmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		5	6	7
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	15,00	47,93	24,35
	Pazarlık Payı	0%	-15%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	15%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	90%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	20%	-15%	45%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	10%	10%	-10%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	15%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		37	39	40

**Söz konusu karşılaştırma tablosu 124 ada 14 parsel için düzenlenmiştir.

Diğer parsellerin değeri, raporda belirtilen değeri etkileyen etkenler dikkate alınarak takdir edilmiştir.

✓ 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; taşınmazların arsa/arazi için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA/ARAZİ DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa/Arazi Değeri (TL)
53 ada 143 parsel	167,42	300	50.000
53 ada 165 parsel	6.548,75	300	1.965.000
124 ada 14 parsel	26.617,25	40	1.065.000
TOPLAM DEĞERİ			3.080.000

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmazlara yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır. Geçmiş yıllara ilişkin maliyet bedelleri inşaat maliyet endeksi dikkate alınarak güncel koşullara göre değerlendirilmiştir.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Ankara	Tarımsal Depo	2023	3.500 m ²	4.000 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	Kayseri	Fabrika	2022	10.000 m ²	3.500 TL/m ²
3	81 Seri no.lu Emlak Vergisi Kanunu Tebliği (Betonarme Karkas)	-	Fabrika-İmalathane	2023	-	1.895,27 TL/m ²

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

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ARSA/ARAZİ DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa/Arazi Değeri (TL)
53 ada 143 parsel	167,42	300	50.000
53 ada 165 parsel	6.548,75	300	1.965.000
124 ada 14 parsel	26.617,25	40	1.065.000
TOPLAM DEĞERİ			3.080.000

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Depo Binası	812,00	6.000	19%	3.946.320
TOPLAM DEĞERİ				3.946.320

MEVCUT BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Depo Binası	1.258,00	6.000	19%	6.113.880
Sundurma Yapı	45,00	1.100	9%	45.045
Kantar Binası (124 ada 14 parsel)	80,00	4.000	42%	185.600
Depo Alanı (124 ada 14 parsel)	70,00	4.000	42%	162.400
TOPLAM DEĞERİ				6.506.925

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER DEĞERİ			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Asfalt Zemin	780,00	350	273.000
Tel Çit	560,00	200	112.000
TOPLAM DEĞERİ			385.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ (53 ada 165 parsel)	
Arsa Değeri	1.965.000 TL
Bina Değeri	3.946.320 TL
Harici Müteferrik İşler	385.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	6.296.320 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	6.295.000 TL

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN MEVCUT DEĞERİ (Tüm parseller)	
Arsa Değeri	3.080.000 TL
Bina Değeri	6.506.925 TL
Harici Müteferrik İşler	385.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	9.971.925 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	9.970.000 TL

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı dikkate alınarak 53 ada 143 parsel için “Yol Alanı”, 53 ada 165 parsel için “Depolama Alanı” ve 124 ada 14 parsel için “Tarım Alanı” amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

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

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlardan 53 ada 165 parsel için %18 KDV, 53 ada 143 parsel ve 124 ada 14 parsel için %8 KDV uygulaması yapılmıştır.

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

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

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

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Değerleme çalışmasında 53 ada 165 parselde konumlu lojman binasının ve 124 ada 14 parselde konumlu kantar binasının içine girilememiştir.

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

Yapılan incelemeye göre 53 ada 165 parsel üzerinde konumlu olan depo binasına ilişkin; 06.11.2007 tarihli “Mimari Proje”, 06.11.2007 tarihli “Yapı Ruhsatı”, 13.02.2008 tarihli “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Değerleme konusu taşınmazda yasal evraklarına aykırı olarak inşa edilmiş imalatlar bulunduğu tespit edilmiş olup söz konusu aykırı imalatlarla yönelik ruhsat alınması ve cins tashihi işleminin yenilenmesi akabinde söz konusu taşınmazın yasal süreci tamamlanacaktır.

Yapılan incelemeye göre 53 ada 143 parsel “Yol”, 124 ada 14 parsel “Sulu Tarla” niteliğine sahip olup mevzuat uyarınca almaları gereken herhangi bir izin ve belge bulunmamaktadır.

8.4 Varsa Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerden 53 ada 165 parsel üzerindeki kamulaştırma işleminin tamamlandığı tespit edilmiş olup söz konusu şerh taşınmazın değerini olumsuz etkilemektedir.

Değerleme konusu gayrimenkullerden 53 ada 143 parsel ve 124 ada 14 parselin kamulaştırma işlemi için kıymet değerlendirilmesi işleminin yapılması ve akabinde devir işleminin gerçekleştirilmesi gerektiği öğrenilmiş olup söz konusu şerh taşınmazların değerini olumsuz etkilemektedir.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin 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 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 7. maddesi’ne göre şerh kaydı bulunmakta olup 53 ada 165 parsel üzerindeki kamulaştırma işleminin tamamlandığı tespit edilmiştir. Ayrıca 53 ada 143 parselin kamulaştırma işlemi için kıymet değerlendirilmesi işleminin yapılması ve akabinde devir işleminin gerçekleştirilmesi gerektiği, 124 ada 14 parselin kamulaştırma işlemi için Kadastro Müdürlüğündeki çalışmaların tamamlanıp kamulaştırma bedelinin belirlenmesi, devir ve ödemenin gerçekleşmesi gerektiği bilgisi öğrenilmiştir. Söz konusu takyidat kaydı taşınmazlardan 53 ada 143 parsel ve 124 ada 14 parselin devredilebilmesine ilişkin sınırlama oluşturmamaktadır.

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 taşınmazlardan 53 ada 165 parsel üzerinde depo ve lojman binası bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 53 ada 143 parsel ve 124 ada 14 parsel için alımından itibaren 5 yıl geçmesine rağmen parseller üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı (124 ada 14 parsel ve 53 ada 143 parsel)	1.115.000
Maliyet Yaklaşımı (53 ada 165 parsel)	6.295.000

Bu değerleme çalışmasında satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, taşınmazların yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır. Bununla birlikte pazar yaklaşımı 53 ada 165 parselin yalnızca arsa değerinin tespiti sırasında kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan, üzerinde bina olan 53 ada 165 parselin sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak "Maliyet Yaklaşımı" uygulanmıştır. Ayrıca değerleme konusu taşınmazların üzerinde konumlu binalara yönelik herhangi bir yasal evrak olmamasından dolayı taşınmaza müşteri talebi doğrultusunda bilgi amaçlı olarak "Maliyet Yaklaşımı" uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde yeterli sayıda ve nitelikte kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşamıyor olması nedeniyle "Gelir Yaklaşımı" uygulanmamıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, 53 ada 165 parsel için maliyet yaklaşımıyla, 53 ada 143 parsel ve 124 ada 14 parsel için pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır. Takdir edilen değer, değerleme konusu taşınmazların ayrı ayrı değerlerinin toplamını ifade etmekte olup taşınmazların toplu bir şekilde satışına ilişkin olarak belirlenmemiştir.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	7.410.000.-TL	Yedimilyondörtüüzonbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	8.632.300.-TL	Sekizmilyonaltıyüzotuzikibinüçyüz.-TL

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 9.970.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Değerlemeye Yardım Eden
Meltem MİNARECİ

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404919

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgeleri
2	Takyidat Belgeleri
3	İmar Durumları
4	Yapı Ruhsatı
5	Yapı Kullanma İzin Belgesi
6	Fotoğraflar
7	Özgeçmişler
8	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgeleri

TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ				
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	KAYSERİ		
	İlçe:	PINARBAŞI		
	Mahalle/Köy:	KÜÇÜKOĞMUŞGÜN M		
	Mevki:	KAYSERİ MALATYA ŞOSESİ™		
	Ada:	53	Parsel:	143
	Yüz Ölçümü:	167,42 m2	GR/Sayfa No:	11/1066
	Niteligi:	Yol		
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hissese düşen m²:	
	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	Tam - 167,42	167,42	
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Tapınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:	
	95304914 - AnaTasınmaz	İfraz İşlemi (TSM)		
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarih/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
		15.02.2017 - 682	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.tikgm.gov.tr adresinden) vXzNAOzSyz9 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.				
Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile gerh ve belitmeler için tapu alıcısına mGüvacaat edilmesi gerekmektedir.				



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	KAYSERİ	
	İlçe:	PINARBAŞI	
	Mahalle/Köy:	KÜÇÜKGÜMÜŞSÜN M	
	Mevki:	KAYSERİ MALATYA ŞOSESİ"	
	Ada:	53	Parsel: 165
	Yüz Ölçümü:	6.548,75 m2	Cilt/Sayfa No: 15/1389
	Niteği:	İKİ KATLI KARGIR ZİRAİ DONATIM BİNASI VE LOJMANI VE KARGIR DEPO VE BAHÇESİ	

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hissese düşen m ² :
	(SN.7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	Tam - 6.548,75	6.548,75

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	105743735 - AnaTaşınmaz	İfraz İşlemi (TSM)	
	Karım Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		10.05.2019 - 3693	Veriliş Tarihi: 17.01.2022 Web-Tapu Sistemi Üzerinden Üretilmiştir. Resmi Belgedir.

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile yukandaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) oslqhofZSi6 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsî haklar ile şart ve belırtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

İl	KAYSERİ	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçe	PINARBAŞI/0						
Mahalle							
Köy	KILIÇEHMET						
Eokağı							
Mevkii	KAYNARYOLU ALTI						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parcel No.	Yüzölçümü		
SATIŞ 400000000000TL		K36B.24C	124	14	ha	m ²	dm ²
					2	6741	.00
GAYRİMENKULÜN	Niteiği	SULU TARLA					
	Sınır	Paftasında					
	Edinme Sebebi	Tasası Mustafa oğlu Bekir KARABAY adına kayıtlı iken, satışından tescil edildi.					
	Sahibi	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. :					
Geldi		Yerliye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gitti
Cilt No.		464	4	386		12/05/2004	Cilt No.
Sahife No.		 İSMAIL AKER Tapu Sicil Müdürü				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
02/07/1992							
NOT : Akademiye kayıtlı olan tapu senetleri, satış ve tescil işlemi için geçerlidir. Tapu Sicil Müdürü tarafından onaylanmıştır.							

Baskı: Mustafa Akkaya - 2003
Diğer Senede İşlemci tarafından kontrol edildi.

129

Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023-09:46



Kaydı Oluşturan: İSMAİL GEDİK (KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	53/143
Taşınmaz Kimlik No:	95304914	AT Yüzölçümü(m2):	167.42
İl/İlçe:	KAYSERİ/PINARBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Pınarbaşı(KAYSERİ)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KÜÇÜKGÜMÜŞGÜN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KAYSERİ MALATYA ŞÖSESİ**	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	11/1066	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Yol

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Tekin 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	Pınarbaşı(KAYSERİ) - 20-01-2017 14:39 - 318	

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
372483258	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	167.42	167.42	İfraz İşlemi (TSM) 15-02-2017 682	-

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

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

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023-09:47



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	53/165
Tasınmaz Kimlik No:	105743735	AT Yüzölçümü(m2):	6548.75
İl/İlçe:	KAYSERİ/PINARBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Pınarbaşı(KAYSERİ)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KÜÇÜKGÜMÜŞGÜN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KAYSERİ MALATYA ŞÖSESI"	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	15/1389	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	İKİ KATLI KARGIR ZIRAİ DONATIM BİNASI VE LOJMANI VE KARGIR DEPO VE BAHÇESİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 2

Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5230028459	Pınarbaşı(KAYSERİ)) - 20-01-2017 14:39 - 318	
-------	--	--	---	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
483641324	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6548.75	6548.75	İfraz İşlemi (TSM) 10-05-2019 3693	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) p-Vv7fYFs74 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLI'DIR.

Tarih: 18-5-2023-10:34



Kaydı Oluşturan: İSMAİL GEDİK (KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	124/14
Tasınmaz Kimlik No:	116453359	AT Yüzölçümü(m2):	26617.25
İl/İlçe:	KAYSERİ/PINARBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Pınarbaşı(KAYSERİ)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KILIÇMEHMET Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Kaymeryolu Altı	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	4/386	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Sulu Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkün Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:1853333) DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (DSİ) VKN:3130025631	Pınarbaşı(KAYSERİ) - 23-03-2023 14:24 - 4711	

1 / 2

Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)		Pınarbaşı(KAYSERİ) - 10-11-2020 17:13 - 9359	Pınarbaşı(KAYSERİ) - 02-09-2021 11:31 - 10238
-------	---	--	--	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

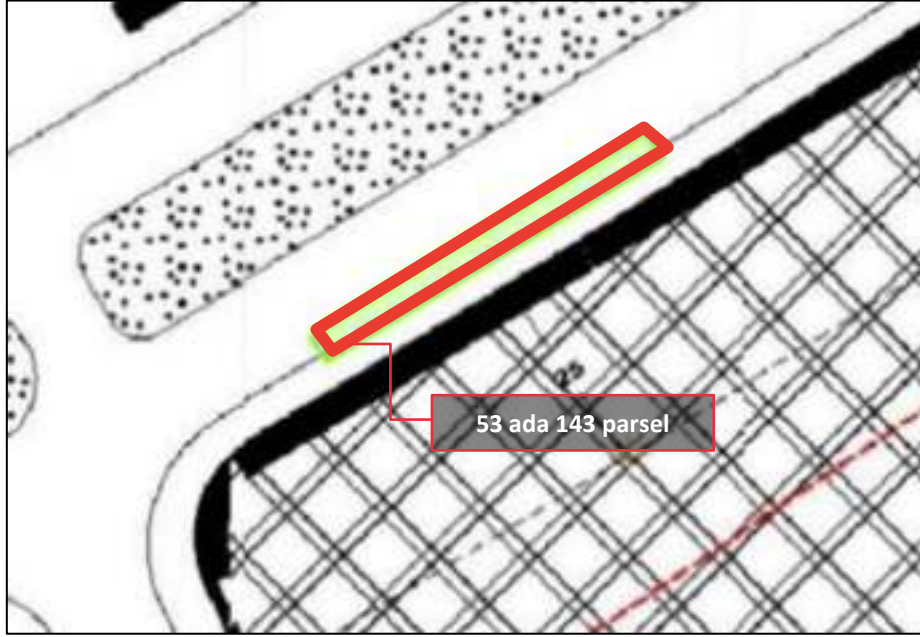
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkün Sebebi-Tarih-Yevmiye
604146947	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	26617.25	26617.25	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 02-09-2021 10238	-

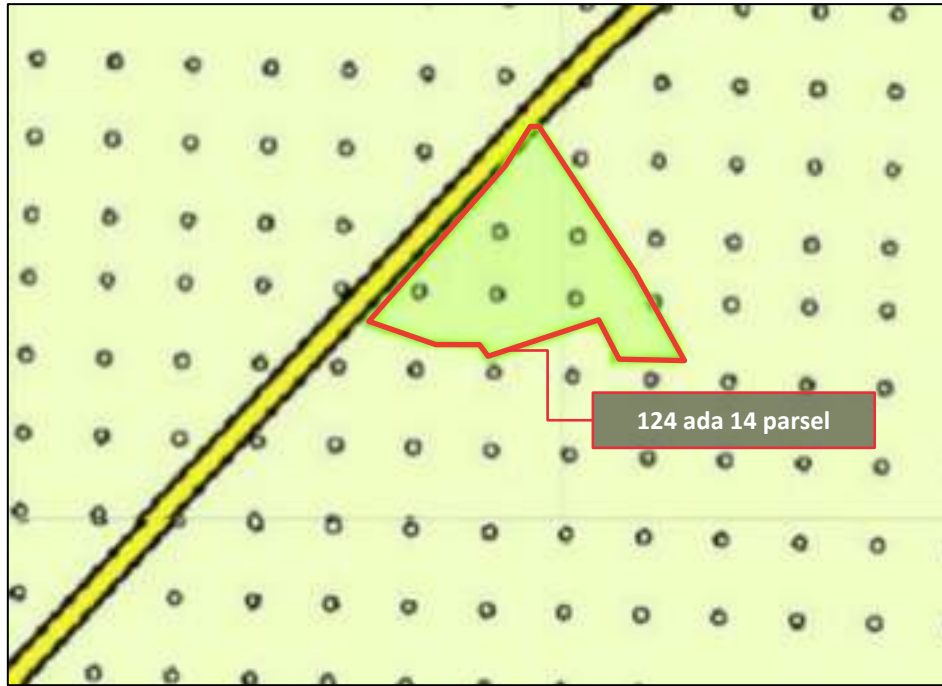
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

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

2 / 2

Ek 3: İmar Durumları





[illegible]

Ek 6: Fotoğraflar





Ek 7: Özgeçmişler

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

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

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

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

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

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

Ek 8: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurululuğu

Tarih : 10.09.2015

No : 404913

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Mustafa Alperen YÖRÜK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.10.2019

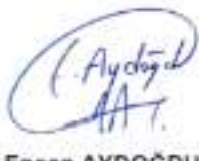
Belge No: 2019-01.1815

Sayın Mustafa Alperen YÖRÜK

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul 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

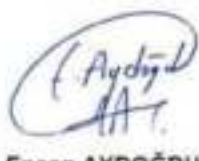
Belge No: 2019-01.2584

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