



Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Gayrimenkul Değerleme Raporu

1 Adet Tarla

Bünyan / Kayseri

2023REVC145 / 06.07.2023

MUSTAFA
ALPEREN
YÖRÜK



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

Tarih: 06/07/2023 08:
55

OZAN
KOLCUOĞLU



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

Tarih: 06/07/2023
09:05

Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Osman Kavuncu Cad., 7. km, Kocasinan/Kayseri

Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.'ye,

Talebiniz doğrultusunda Bünyan'da konumlu olan **"1 Adet Tarla"**nın pazar değerine yönelik **2023REVC145** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 42.400,00 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	2.330.000.-TL	İkimilyonüçyüzotuzbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	2.516.400.-TL	İkimilyonbeşyüzonaltıbindört yüz.-TL

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmaza bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazın mevcut durum değeri 2.700.000 TL olarak hesaplanmıştır.

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

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

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Meltem MİNARECİ

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404919

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	19
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	22
SWOT Analizi.....	25
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	27
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	35
Ekler	38

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	Müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir. Değerleme çalışmasında, taşınmazın üzerinde bulunan yapılara girilememiş olup değerleme çalışması dışarıdan gerçekleştirilmiştir. Yapıların iç özelliklerinin piyasa standartlarında olduğu kabul edilmiştir.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda taşınmaza 30.04.2023 tarihli değer takdir edilmiştir. Ayrıca müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmaza bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Büyüktuzhisar Mahallesi, Yaylapınarı mevki, 2570 parsel Bünyan/Kayseri
TAPU KAYDI	Kayseri ili, Bünyan ilçesi, Büyüktuzhisar Mahallesi, Yaylapınarı mevki, 2570 parsel
ARAZİ YÜZ ÖLÇÜMÜ	42.400,00 m ²
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmaz, 23.10.2017 onay tarihli 1/25.000 ölçekli "Kayseri Nazım İmar Planı" kapsamında "Tarım Alanı" lejantında kalmaktadır. Konu taşınmazın yapılaşma koşulları "3.3 Gayrimenkulün İmar Durumu ve Yasal Belgeleri" bölümünde detaylandırılmıştır.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Tarım Alanı

FİNANSAL GÖSTERGELER

ARAZİ BİRİM DEĞERİ	55,00 TL/m ²
--------------------	-------------------------

DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	06.07.2023
DEĞER TARİHİ	30.04.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	2.330.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	2.516.400.-TL

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

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için şirketimiz tarafından 06.07.2023 tarihinde, 2023REVC145 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kayseri ili, Bünyan ilçesi, Büyüktuzhisar Mahallesi, Yaylapınarı mevki, 2570 parsel no.lu gayrimenkulün 30.04.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Değerleme Tarihi

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

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

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

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1236 no.lu ve 22.05.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Kayseri ili, Bünyan ilçesi, Büyüktuzhisar Mahallesi, Yaylapınarı mevki, 2570 parsel no.lu gayrimenkulün 30.04.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir. Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmaza bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri verilmiş olup 30.04.2023 tarihli değer takdir edilmiştir. Değerleme çalışmasında, taşınmazın üzerinde bulunan yapılara girilememiş olup değerleme çalışması dışarıdan gerçekleştirilmiştir. Yapıların iç özelliklerinin piyasa standartlarında olduğu kabul edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1*	27.05.2022	2022C115	Mustafa Alperen YÖRÜK Ozan KOLCUOĞLU	1.710.000

*Söz konusu değerleme raporu, Büyüktuzhisar Mahallesi, 2570 parsel, Büyüktuzhisar/Lale Mahallesi, 386 ada 4 parsel ve 389 ada 1 parsel için hazırlanmıştır.

1.10 Şirket Bilgileri

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

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerleme 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 değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

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

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

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

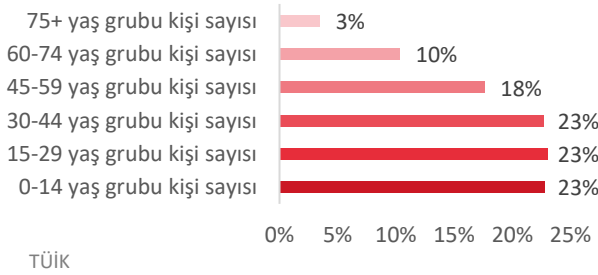
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

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

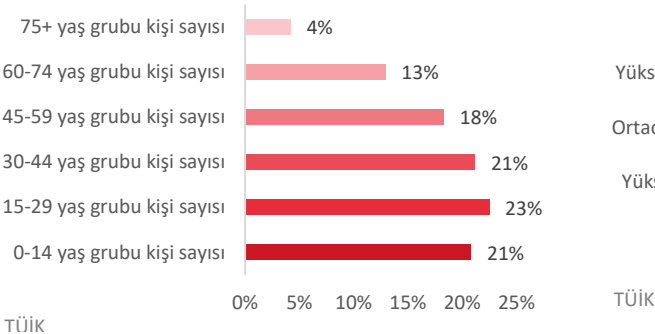
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



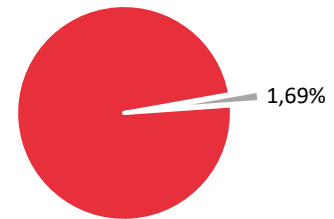
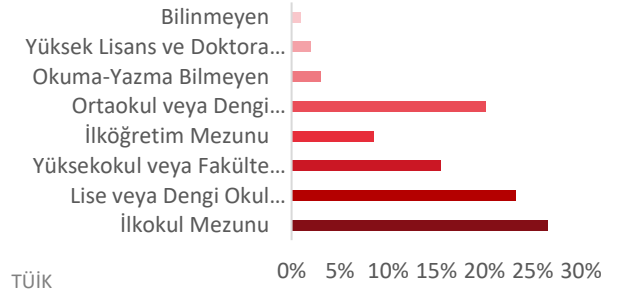
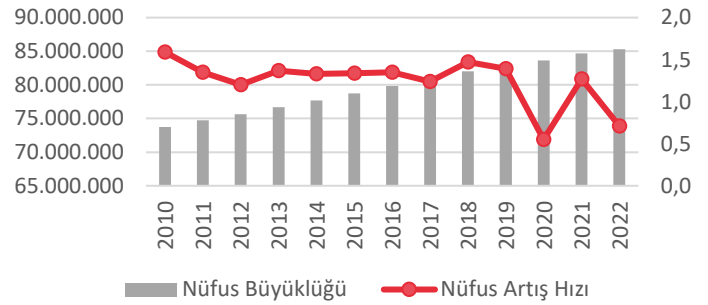
Kayseri

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

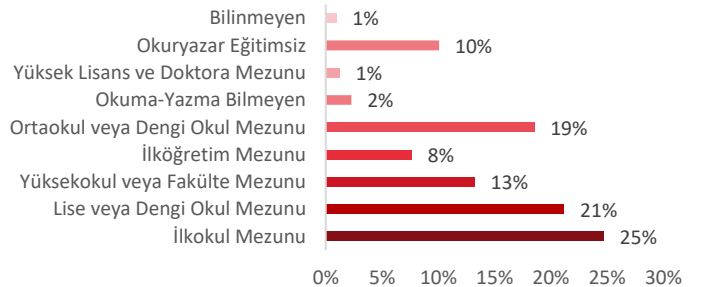
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Kayseri ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Nüfus Büyüklüğü ve Nüfus Artış Hızı

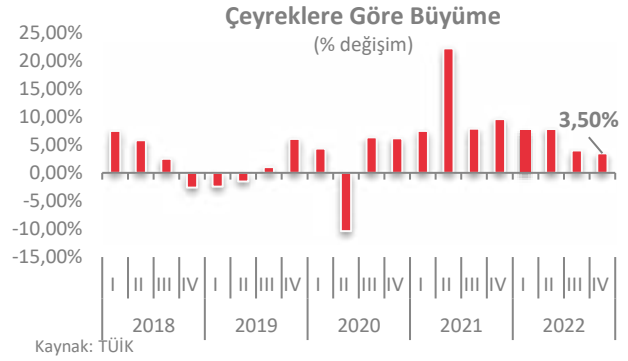


■ Ülke Nüfusu-Kayseri Nüfusu ■ Kayseri Nüfusu

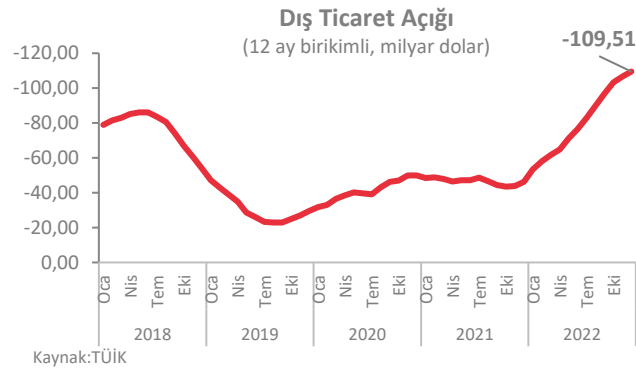
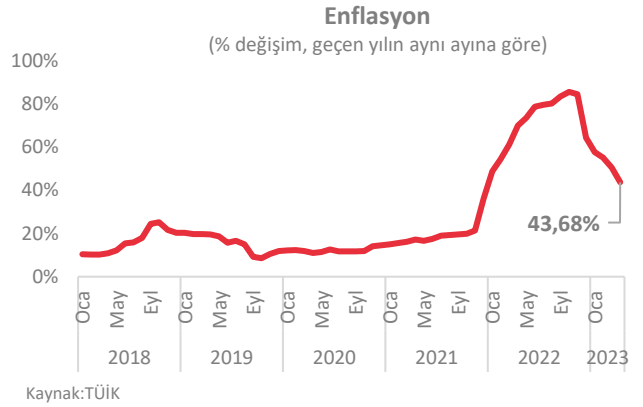


2.2 Ekonomik Veriler¹

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



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



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

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Kayseri
İlçesi	Bünyan
Mahallesi	Büyüktuzhisar
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Yaylapınarı
Ada No	-
Parsel No	2570
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	42.400 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Müşteriden temin edilen ve 18.05.2023 tarih, saat 09.35 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kaydı bulunmaktadır.

2570 Parsel:

Beyanlar Hanesinde;

- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme (05.11.2018 tarih ve 5595 yevmiye no)

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

** Kayseri TEİAŞ 11. Bölge Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerleme konusu taşınmaz üzerinde kamulaştırma işleminin olduğu ve söz konusu işlemin bekleme sürecinde olup kamulaştırma işleminin Kayseri Kadastro Müdürlüğünde onay aşamasında olduğu öğrenilmiştir.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine ilişkin beyan kaydı bulunmaktadır. Söz konusu beyan kaydı taşınmazın devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama oluşturmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine ilişkin beyan bulunmaktadır. Söz konusu beyan kaydına yönelik işlemin tamamlanması akabinde değerleme konusu taşınmazın değerinin etkileneceği düşünülmektedir.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-5-2023-09:35



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/2570
Tasınmaz Kimlik No:	52631469	AT Yüzölçümü(m2):	42400.00
İl/ilçe:	KAYSERİ/DÜNYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bünyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BÜYÜKTUZHISAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	YAYLAPINARI	Blök/Kat/Giriş/BBNo:	
Giriş/Sayfa No:	26/2531	Ana Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/R/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:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Bünyan - 05-11-2018 10:17 - 5595	

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
148850490	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	42400.00	42400.00	Satış 26-11-1997 807	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) jWzy_aEVih2 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

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

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

3.4 Gayrimenkul 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 taşınmazın bulunduğu bölgede genellikle tarım arazileri bulunmaktadır.

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

2570 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 topografik 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

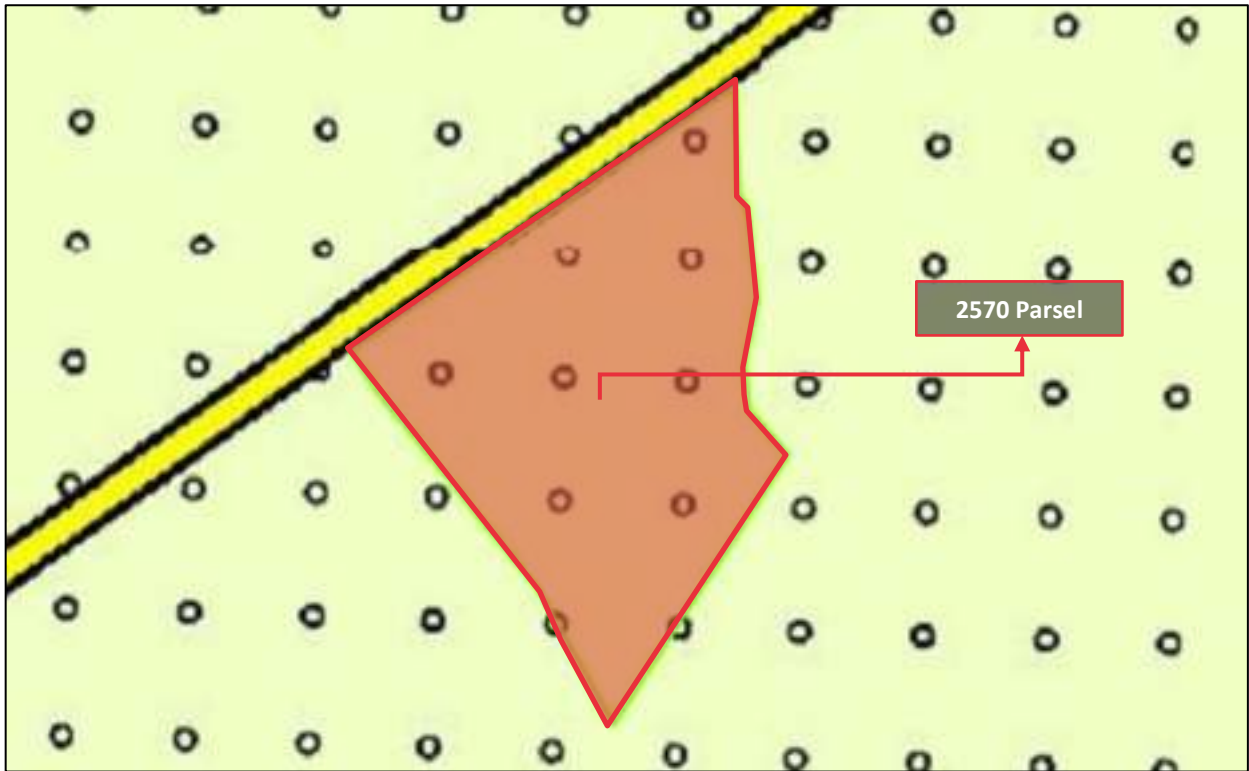
Y_{maks}: 7,50 m olacaktır.

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

Değerleme konusu taşınmaz, 23.10.2017 onay tarihli, 1/25.000 ölçekli "Kayseri Nazım Uygulama İmar Planı" kapsamında "Tarım Alanı" lejandında kalmaktadır. Bünyan Belediyesi'nde 08.06.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre son üç yıllık dönemde değerlendirme konusu taşınmazın hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmediği öğrenilmiştir.

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

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

Yapı Denetim:

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

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

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

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

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin Bünyan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 08.06.2023 tarihinde yapılan incelemelerde herhangi bir yasal belgeye ulaşılamamıştır. Taşınmazın üzerinde yer alan yapılara yönelik yeni yapı ruhsatı alınması gerektiği ancak yapıların ruhsatlandırılmayacak nitelikte olduğu tespit edilmiştir.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule 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

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

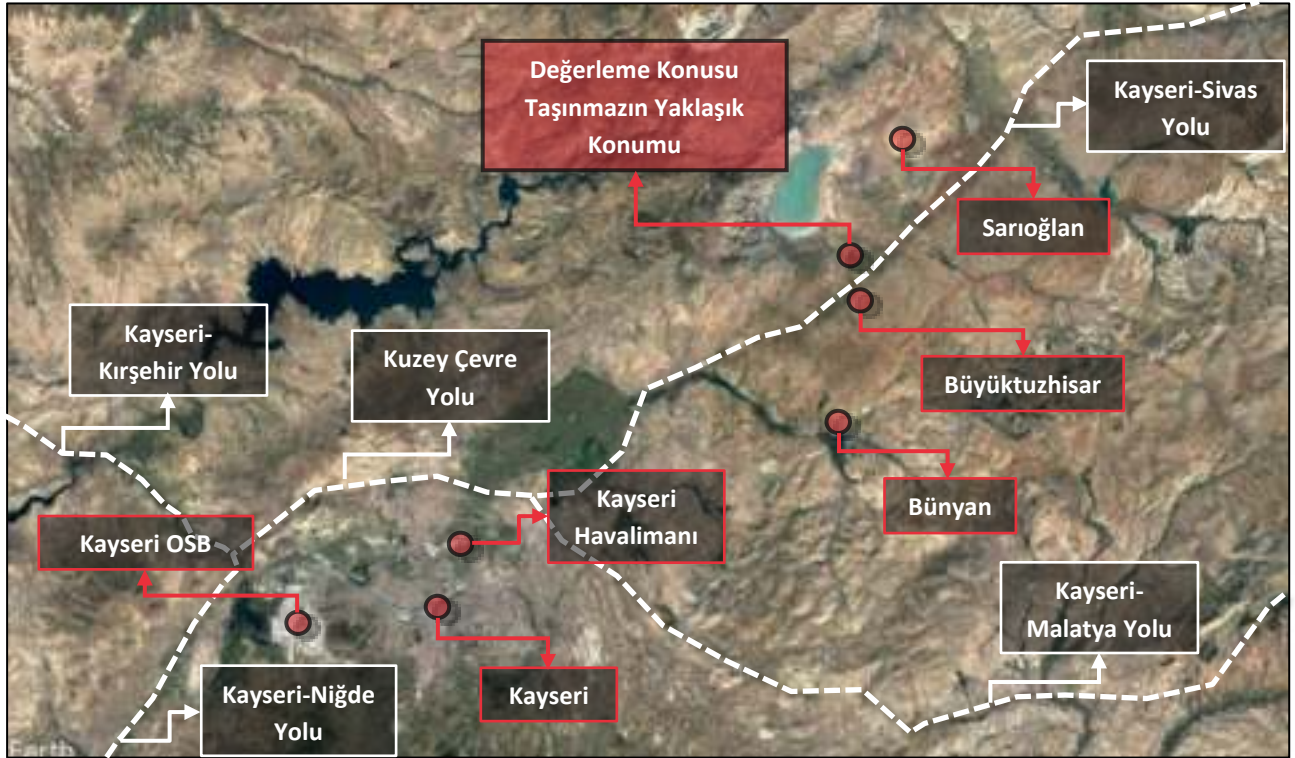
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Büyüktuzhisar Mahallesi, Yaylapınarı mevki, 2570 parsel Bünyan/Kayseri

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

Değerleme konusu taşınmaz Büyüktuzhisar Mahallesi'nin doğusunda Kayseri-Sivas yolu'na yaklaşık 0,70 km mesafede konumludur.

Taşınmazın yakın çevresinde tarım arazileri bulunmakta olup konumlu olduğu bölgede Tuzhisar Aile Sağlığı Merkezi ve Büyüktuzhisar İlkokulu yer almaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Bünyan ilçe merkezi	15,00 km
Kayseri il merkezi	45,00 km
Kayseri Havalimanı	51,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

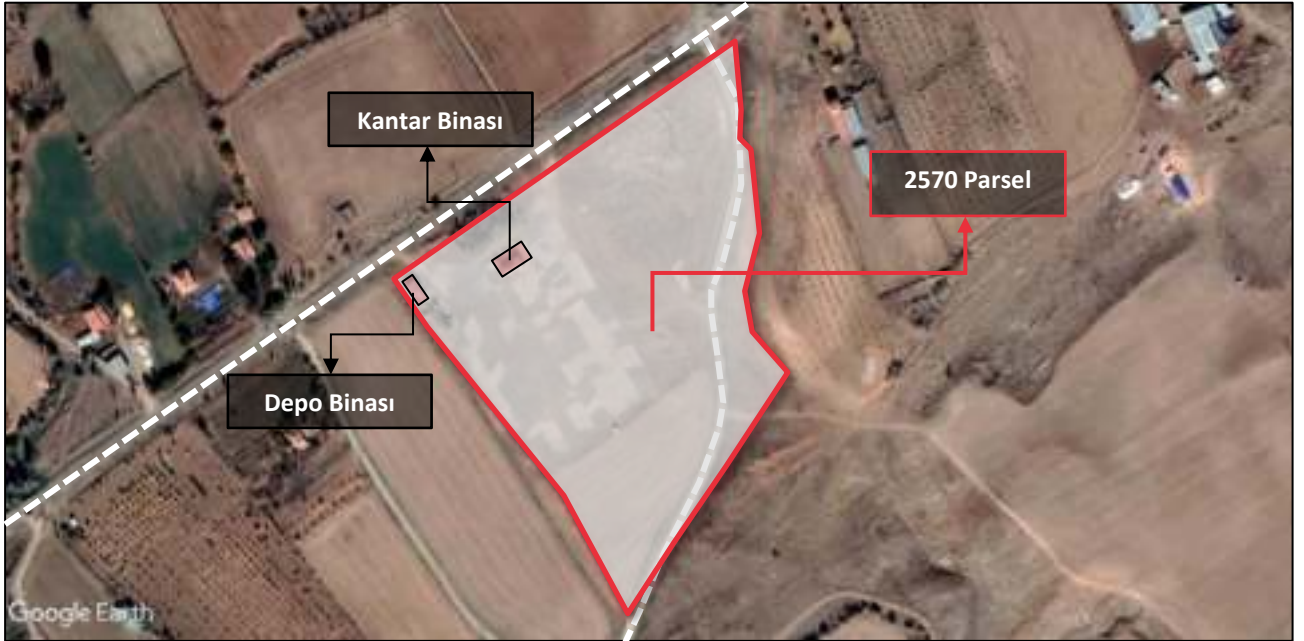
5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz, Kayseri ili, Bünyan ilçesi, Büyüktuzhisar Mahallesi, Yaylapınarı mevki, 2570 parseldir. Değerleme konusu taşınmaz 42.400,00 m² yüz ölçümüne sahip olup 2570 parsel "Tarla" vasıfıdır.

2570 Parsel

Değerleme konusu taşınmaz geometrik olarak biçimsiz çokgen bir formda olup topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip parseldir. Değerleme konusu ana taşınmaz 42.400,00 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmaz üzerinde mahallinde yapılan incelemelere göre brüt 75,00 m² kantar binası ve 70 m² depo binası bulunmakta olup Bünyan Belediyesi'nde yapılan incelemelerde taşınmaza ait herhangi bir yasal dosya bulunmamaktadır. Söz konusu yapılara yönelik herhangi bir yasal evrak olmamasından dolayı taşınmazlara yasal durum değeri verilmemiş olup mevcut durumda değerlendirme çalışmasına dahil edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın çevresinde herhangi bir sınırlayıcı eleman yer almamaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz ulaşım akslarının üzerinde konumlu olup görünürlüğü yüksek bir lokasyonda yer almaktadır. Taşınmazın kadastral yola cephesi bulunmaktadır.



Bina Adı	Yasal Alan (m ²)	Mevcut Alan (m ²)
Kantar Binası	-	75,00
Depo Binası	-	70,00

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Konu taşınmaz üzerinde yer alan yapıların yasal evrakının olmaması veya güncel imar durumu ile uyumsuz bir fonksiyona sahip olması nedeniyle, binalar yasal durumda değerlendirme çalışmasında dikkate alınmamıştır. Gayrimenkulün fiziki özellikleri 5.1 maddesinde açıklanmıştır.

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

Konu taşınmaz üzerinde yer alan yapıların yasal evrakının olmaması veya güncel imar durumu ile uyumsuz bir fonksiyona sahip olması nedeniyle, binalar yasal durumda değerlendirme çalışmasında dikkate alınmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz “Tarla” vasıflı olup üzerinde mahallinde yapılan incelemelere göre brüt 75,00 m² kantar binası, 70,00 m² depo binası bulunmaktadır. Yapıların Bünyan Belediyesi’nde yapılan incelemelere göre herhangi bir yasal dosyası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki yapılara ait herhangi bir yasal evrak tespit edilememiş olup söz konusu taşınmazın mevcut imar planı ile uyumsuz olmasından dolayı yapılar yeniden ruhsatlandırılmayacak niteliktedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

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

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapıların yasal evrakı bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde TEİAŞ'ın 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Maddesine göre belirtme beyanı yer almaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge tarımsal faaliyetler için tercih edilmektedir.

✕ TEHDİTLER

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

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

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

Bu değerlendirme çalışmasında, taşınmaz üzerindeki yapıların yasal evrakının bulunmamasından dolayı söz konusu yapılara yönelik yalnızca mevcut durum değerinin bilgi amaçlı takdir edilmesi amacıyla “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede tarla kiralamalarına yönelik somut bir piyasa oluşmaması ve konu taşınmaza benzer nitelikteki taşınmazın kiralamasına yönelik yeterli emsal verisine ulaşamamasından ve araziler için yeterli sayı ve nitelikte emsal bilgisine ulaşamaması 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 taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Tarla Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	DO&DO Emlak 0533 616 85 44	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu	Tarım Alanı	-	Satılmış (13 ay önce)	15.300,00	315.00	20,59	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmaz daha dezavantajlı konumda yer almaktadır. *Emsal taşınmazın yola cephesi bulunmaktadır. *Emsal taşınmazın acil olarak ve değerinin altında bir bedel ile satıldığı bilgisi öğrenilmiştir.
2	Davut Çalışkan 0541 690 06 00	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu	Tarım Alanı	-	Satılmış (1 yıl önce)	29.500,00	1.000.000	33,89	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaza benzer konumda yer almaktadır. *Emsal taşınmazın yola cephesi bulunmaktadır. *Emsal taşınmaz, satış tarihine göre piyasa koşullarının üzerinde bir bedel ile satılmıştır.
3	Okyanus Emlak 0543 293 46 00	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahallede konumlu, 499 ada 5 parsel	Tarım Alanı	-	Satılmış (1 hafta içinde)	4.497,66	290.000	64,48	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaza göre mahalle yerleşik alanına daha yakın olup konumu daha avantajlıdır. *Emsal taşınmazın yola cephesi bulunmaktadır.
4	PIU Emlak 0532 938 38 94	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahallede konumlu, 551 ada 3 parsel	Tarım Alanı	-	Satılık	5.312,15	260.000 (220.000)	48,94 (41,41)	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmazın konumu daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmazın yola cephesi bulunmaktadır. *Emsal taşınmazın pazarlık payı mevcut olup 220.000 TL bedel ile satılabileceği öğrenilmiştir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde, son 1 yıl içerisinde arazi fiyatlarında yaklaşık %100 oranında artış olduğu ve bu artışa Türkiye'deki ekonomik dalgalanmanın yanı sıra bölgede yaşanan depremlerin de etkisinin olduğu, taşınmaz ile benzer konumda yer alan, Kayseri-Sivas Karayolu'na cephesi bulunmayan, yüz ölçümü 5.000-10.000 m² aralığında olan tarım arazilerinin birim satış bedelinin 60-65.-TL/m² olduğu bilgisi öğrenilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan emsal araştırmaları sonucu benzer arazilerin imar durumu, yola cephesinin olup olmaması, Kayseri-Sivas Yolu'na mesafesi, parselin şekli ve yüz ölçümünün emsal taşınmazlara göre yüksek olması durumları dikkate alınarak söz konusu taşınmazın birim satış değerinin değerlendirme tarihi itibarıyla 52-58.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Tarla Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	20,59	33,89	64,48	48,94
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	20%	-20%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	85%	85%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	20%	0%	-15%	20%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-10%	-5%	-15%	-15%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		50	48	45	51

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın 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, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARAZİ DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arazi Değeri (TL)
2570 parsel	42.400,00	55,00	2.330.000
TOPLAM DEĞERİ			2.330.000

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullerden 53 ada 163 parsel üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır. Geçmiş yıllara ilişkin maliyet bedelleri inşaat maliyet endeksi dikkate alınarak güncel koşullara göre değerlendirilmiştir.

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

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

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

ARAZİ DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arazi Değeri (TL)
2570 parsel	42.400,00	55,00	2.330.000
TOPLAM DEĞERİ			2.330.000

MEVCUT BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Kantar Binası	75,00	4.000	36%	192.000
Depo Binası	70,00	4.000	36%	179.200
TOPLAM DEĞERİ				371.200

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN MEVCUT DEĞERİ	
Arsa Değeri	2.330.000 TL
Bina Değeri	371.200 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	2.701.200 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	2.700.000 TL

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

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı nazım imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak **“Tarım Alanı”** amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

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

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz 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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin Bünyan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 08.06.2023 tarihinde yapılan incelemelerde herhangi bir yasal belgeye ulaşılamamıştır. Taşınmazın üzerinde yer alan yapılara yönelik yeni yapı ruhsatı alınması gerektiği ancak yapıların ruhsatlandırılmayacak nitelikte olduğu tespit edilmiştir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde 2942 sayılı kanunun 7. Maddesi beyanı bulunmaktadır. Söz konusu beyan kaydının söz konusu taşınmazın değerine etkisi bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın tapu kaydında devredilebilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz "Tarla" niteliğindedir. Taşınmazın alımından itibaren 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 taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	2.330.000

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

Bu değerleme çalışmasında, taşınmaz üzerindeki yapıların yasal evrakının bulunmamasından dolayı söz konusu yapılara yönelik yalnızca mevcut durum değerinin bilgi amaçlı takdir edilmesi amacıyla "Maliyet Yaklaşımı" uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede tarla kiralamalarına yönelik somut bir piyasa oluşmaması ve konu taşınmaza benzer nitelikteki taşınmazın kiralamasına yönelik yeterli emsal verisine ulaşılamamasından ve araziler için yeterli sayı ve nitelikte emsal bilgisine ulaşılamaması nedeniyle "Gelir Yaklaşımı" uygulanmamıştır.

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

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	30.04.2023		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	2.330.000.-TL	İkimilyonüçyüzotuzbin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	2.516.400.-TL	İkimilyonbeşyüzonaltıbindörtüz.-TL	

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmaza bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazın mevcut durum değeri 2.700.000 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 Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	İmar Durumu
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi

İli	KAYSERİ	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	BÜNYAN					
Mahallesi	BÜYÜKTUZHISAR					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	YAYLAPINARI					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	K.15.B.02.		2570	ha	m ²	dm ²
					42.400,00 m ²	
GAYRİMENKULUN	Niteliği	TARLA				
	Sınırı	Plansızdır Zamın Sistemi No : 52631409				
	Edinme Sebebi	Tapu Senedi ile edinilmiştir. 01/06/2018				
	Sahibi	KAYSERİ SEKİZ FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ Tescil				
Girdi	Yeniye No.	Cir. No.	Sahile No.	Sıra No.	Tarih	Girdi
Cir. No.	807	26	2533		26/11/1997	Cir. No.
Sahile No.					Yeniye Tarih: 01/06/2018	Sahile No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

DM O. Sistem İş. Md. Döner Sermaye İşlemesi tarafından bastırılmıştır. 129

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-5-2023-09:35



Kaydı Oluşturan: İSMAİL GEDİK (KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	0/2570
Taşınmaz Kimlik No:	52631469	AT Yüzölçümü(m2):	42400.00
İl/İlçe:	KAYSERİ/DÜNYAN	Bağimsiz Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bünyan	Bağimsiz Bölüm Birim Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BÜYÜKTUZHISAR Mah.	Bağimsiz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Merkül:	YAYLAPINARI	Block/Kat/Giriş/BRNo:	
Gilt/Sayfa No:	26/2531	Ana Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/R/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:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Bünyan - 05-11-2018 10:17 - 55/95	

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

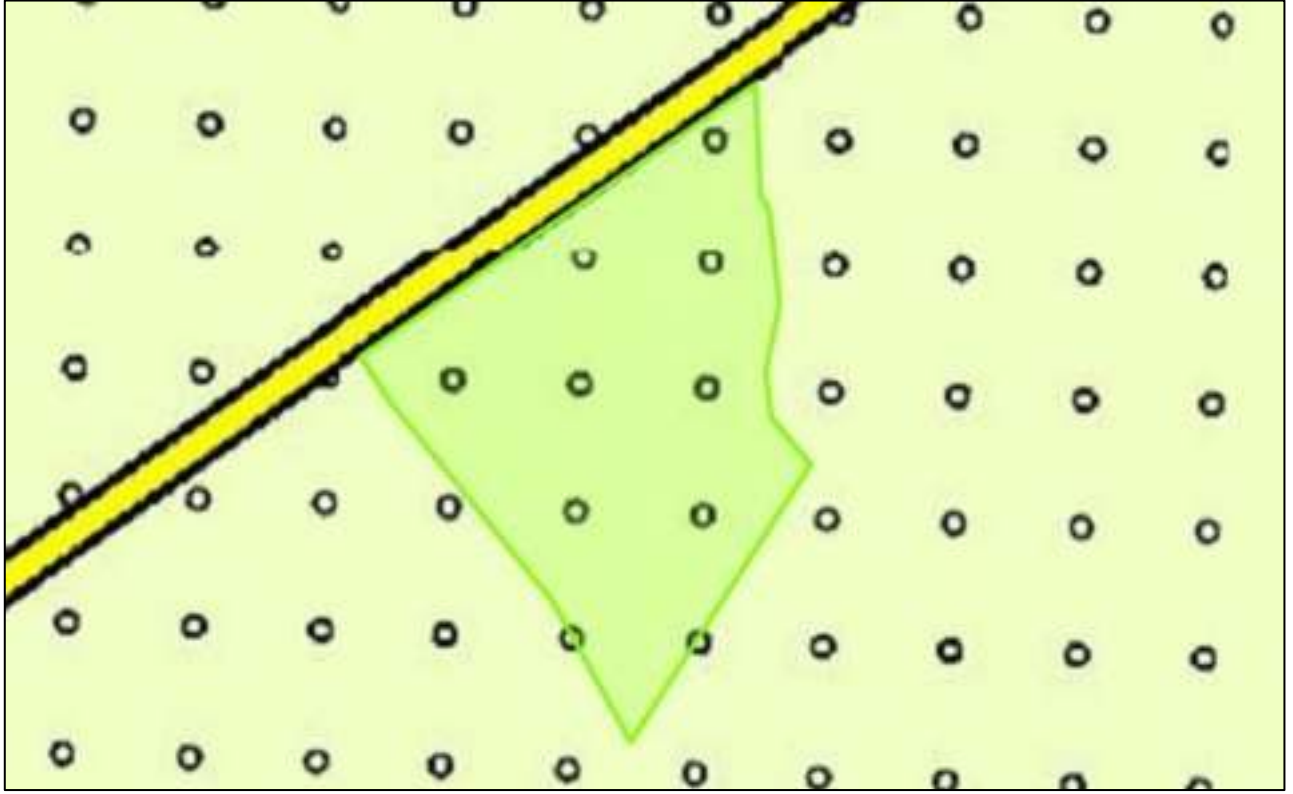
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi Tarih Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih Yevmiye
148850490	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	42400.00	42400.00	Satış 26-11-1997 807	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) jWzy_aEVih2 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Fotoğraflar



Ek 5: Özgeçmişler

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

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

Adı ve Soyadı	Mustafa Alperen Yörük		
Doğum Yeri, Tarihi	Çorlu, 16.03.1991		
Mesleği	Harita Mühendisi, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Karadeniz Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2013		
İş Tecrübesi	01.2023-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,	Yönetici
	01.2021-01.2023	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 değerleme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerleme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

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

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

Ek 6: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sıci ve Eğitim Kurululuğu

Tarih : 10.09.2015

No : 404913

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Mustafa Alperen YÖRÜK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.10.2019

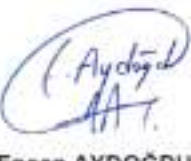
Belge No: 2019-01.1815

Sayın Mustafa Alperen YÖRÜK

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul 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