



Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

1 Adet Tarla

Kocasinan / Kayseri

2023REVB196 / 06.07.2023

BILGE
SEVİLENGÜL



Bu belge *****
kimlik numaralı
BILGE SEVİLENGÜL
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 06/07/2023 09:
30

OZAN
KOLCUOĞLU



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

Tarih: 06/07/2023
08:25

Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Osman Kavuncu Caddesi 7. km Kocasinan/Kayseri

Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.'ye,

Talebiniz doğrultusunda Kocasinan'da konumlu olan **"Tarla"**nın pazar değerine yönelik **2023REVB197** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 267,54 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)	65.000.-TL	Altmışbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	70.200.-TL	Yetmişbinikiyüz.-TL

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 22.05.2023 tarih, 1236 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen 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;
Mehmet Arif KAHRAMAN

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

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.....	24
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	26
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	33
Ekler	36

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmaza ait takyidat belgeleri müşteri tarafından tarafımıza iletilmiştir.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda 30.04.2023 tarihli değer takdir edilecektir.

ANA GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Şeker Mahallesi 4702 ada 5 no.lu parsel Kocasinan/Kayseri
TAPU KAYDI	Kayseri ili, Kocasinan ilçesi, Şeker Mahallesi, 4702 ada 5 parsel
TARLA YÜZ ÖLÇÜMÜ	267,54 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: 2. Derece Doğal Sit Alanı
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	2. Derece Doğal Sit Alanı

FİNANSAL GÖSTERGELER

TARLA BİRİM SATIŞ DEĞERİ	250 TL/m ²
--------------------------	-----------------------

DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	06.07.2023
DEĞER TARİHİ	30.04.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	65.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	70.200.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için şirketimiz tarafından 06.07.2023 tarihinde, 2023REVB197 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kayseri ili, Kocasinan ilçesi, Şeker Mahallesi 4702 ada 5 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, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No: 402484) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Mehmet Arif KAHRAMAN (Lisans No: 922227) yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 30.05.2023 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, Kocasinan ilçesi, Şeker Mahallesi 4702 ada 5 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 çalışması kapsamında, konu taşınmaza ait takyidat belgeleri müşteri tarafından tarafımıza iletilmiştir. Ayrıca taşınmazın 30.04.2023 tarihli değeri takdir edilecektir.

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

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	27.05.2022	2022REVC121	Muhammet SÖZEN Mustafa Alperen YÖRÜK Ozan KOLCUOĞLU	1.847.435.000*

* Söz konusu değer Şeker Mahallesi, Osman Kavuncu Caddesi Ankara Yolu 7.km, 4702 ada 1 parsel, 4702 ada 2 parsel, 4702 ada 4 parsel, 4702 ada 5 parsel, 4702 ada 6 parsel, 4702 ada 7 parsel, 4702 ada 9 parsel, Köyünü mevki 7106 ada 1 parsel, Köyünü mevki 7106 ada 2 parsel, Köyünü mevki 7108 ada 1 parsel, 7109 ada 2 parsel, 7109 ada 3 parsel, 7109 ada 4 parsel, 7109 ada 5 parsel, 7110 ada 2 parsel, 4665 ada 1 parsel, 4667 ada 1 parsel, 4668 ada 1 parsel, 4672 ada 1 parsel, 4674 ada 1 parsel, 4675 ada 1 parsel, 4676 ada 1 parsel, 4677 ada 1 parsel, 4680 ada 1 parsel, 4682 ada 1 parsel, 4683 ada 1 parsel, 4685 ada 1 parsel, 4687 ada 1 parsel, 4687 ada 2 parsel, 4688 ada 1 parsel, 4693 ada 1 parsel, 4704 ada 1 parsel, 4705 ada 1 parsel, 4706 ada 1 parsel, 4707 ada 1 parsel, 4709 ada 1 parsel, 4710 ada 1 parsel, 4711 ada 1 parsel, 4712 ada 1 parsel, 4713 ada 1 parsel, 4714 ada 1 parsel, 4715 ada 1 parsel, 4716 ada 1 parsel, 4717 ada 1 parsel, 4719 ada 1 parsel, 4720 ada 1 parsel, 4721 ada 1 parsel, 4723 ada 1 parsel, 4724 ada 1 parsel, 4725 ada 1 parsel, 4726 ada 1 parsel 4727 ada 1 parsel, 4729 ada 1 parsel, 4730 ada 1 parsel, 4733 ada 1 parsel, 4765 ada 7 parsel, 4869 ada 4 parsel, 5407 ada 3 parsel, Kirişhane Güllü Bahçe mevki 7006 ada 1 parsel, 7016 ada 7 parsel, 7114 ada 1 parsel, 7114 ada 2 parsel, 11253 ada 1 parsel, Köyünü 12646 ada 4 parsel, 12674 ada 1 parsel için takdir edilmiştir.

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 Caddesi 7. km. Kocasinan/Kayseri adresinde faaliyet gösteren Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

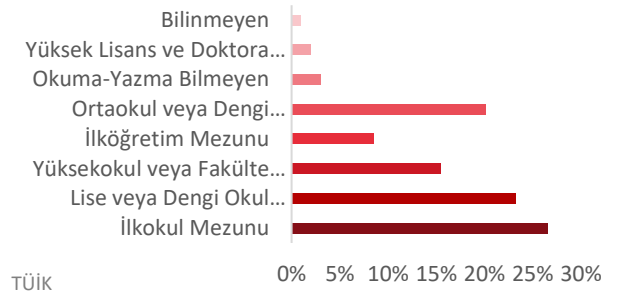
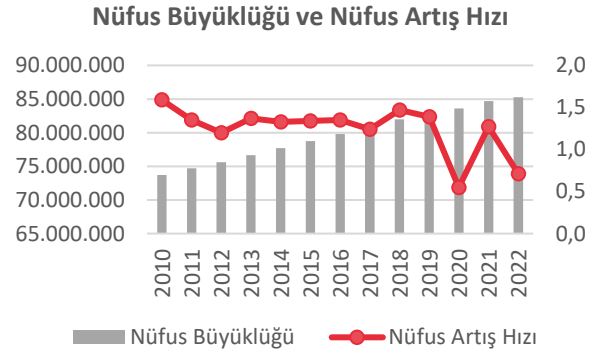
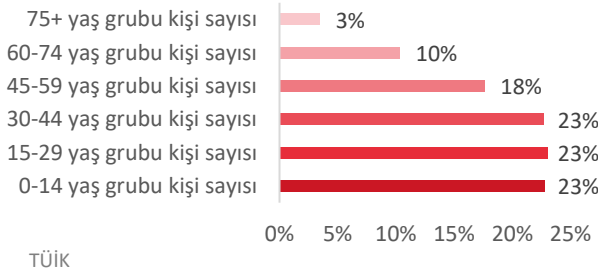
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

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

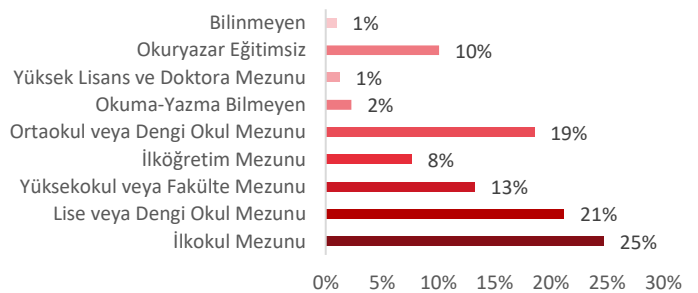
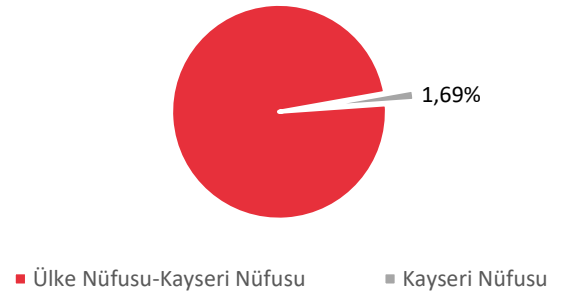
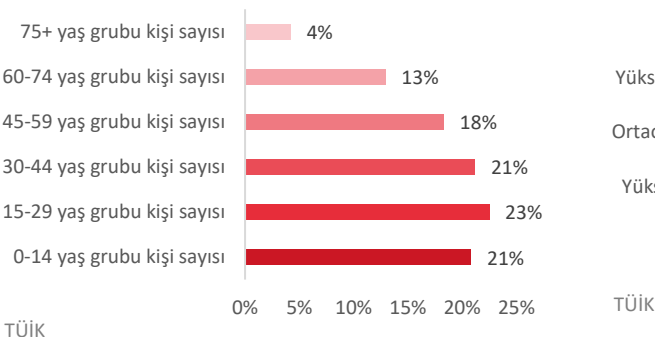
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Kayseri

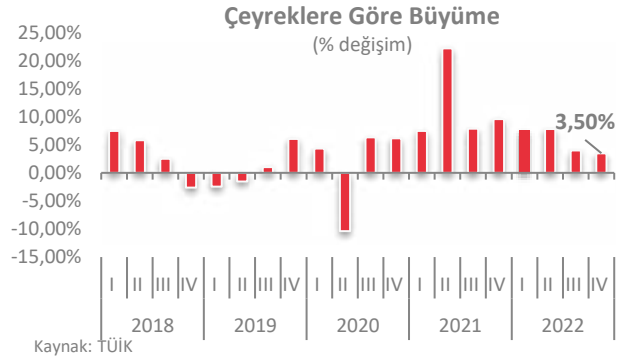
2022 yılında, Türkiye nüfusunun %1,69’nun ikamet ettiği Kayseri, 1.441.523 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 15. ili olmuştur. Kayseri nüfusu, 2022 yılında yaklaşık binde 4,97 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,30 olduğu görülmüştür.

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

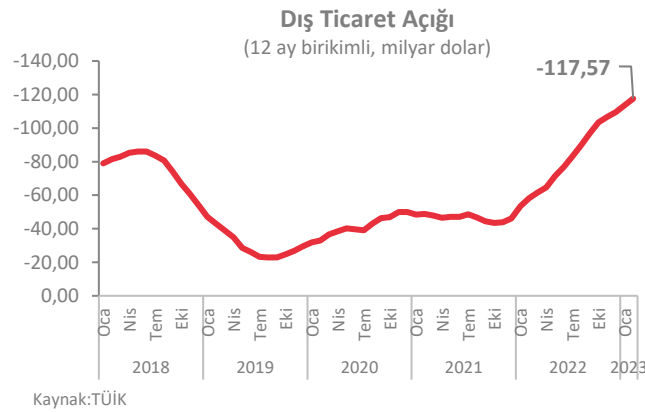


2.2 Ekonomik Veriler¹

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.



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



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

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	Kocasinan
Mahallesi	Şeker
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	4702
Parsel No	5
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	267,54 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Müşteri tarafından tarafımıza iletilen Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 18.05.2023 tarih, saat 11.42 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmamaktadır.

Beyanlar Hanesinde;

- Koruma Alanlarının Tespit Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmeliğin 17. Maddesi gereği (Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanıdır.) beyanı konulmuştur. Korunma alanı belirtmesi vardır. (27.03.2023 tarih ve 15371 yevmiye no)
- Korunma alanı belirtmesi vardır. (13.03.2019 tarih ve 6758 yevmiye no)
- 2. Derece korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (17.02.2011 tarih ve 2916 yevmiye no)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- H: Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü lehine 16.765 m²'lik saha üzerinde daimi irtifak hakkı. (19.01.1979 tarih ve 663 yevmiye no)
- TEK. Genel Müdürlüğü lehine 7.814 m² saha üzerinde daimi irtifak hakkı vardır. (19.01.1979 tarih ve 664 yevmiye no)

Kayseri Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunda yapılan incelemelerde mülkiyeti Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. adına kayıtlı taşınmazların TAKBİS kayıtlarında belirtilen koruma alanı ve korunması gerekli kültür varlığı beyanları bulunan taşınmazlar için her türlü inşai faaliyette ilgili birimden görüş alınması gerektiği öğrenilmiştir.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

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

18.05.2023 tarih, saat 11.42 itibarıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden alınan TAKBİS kaydına göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

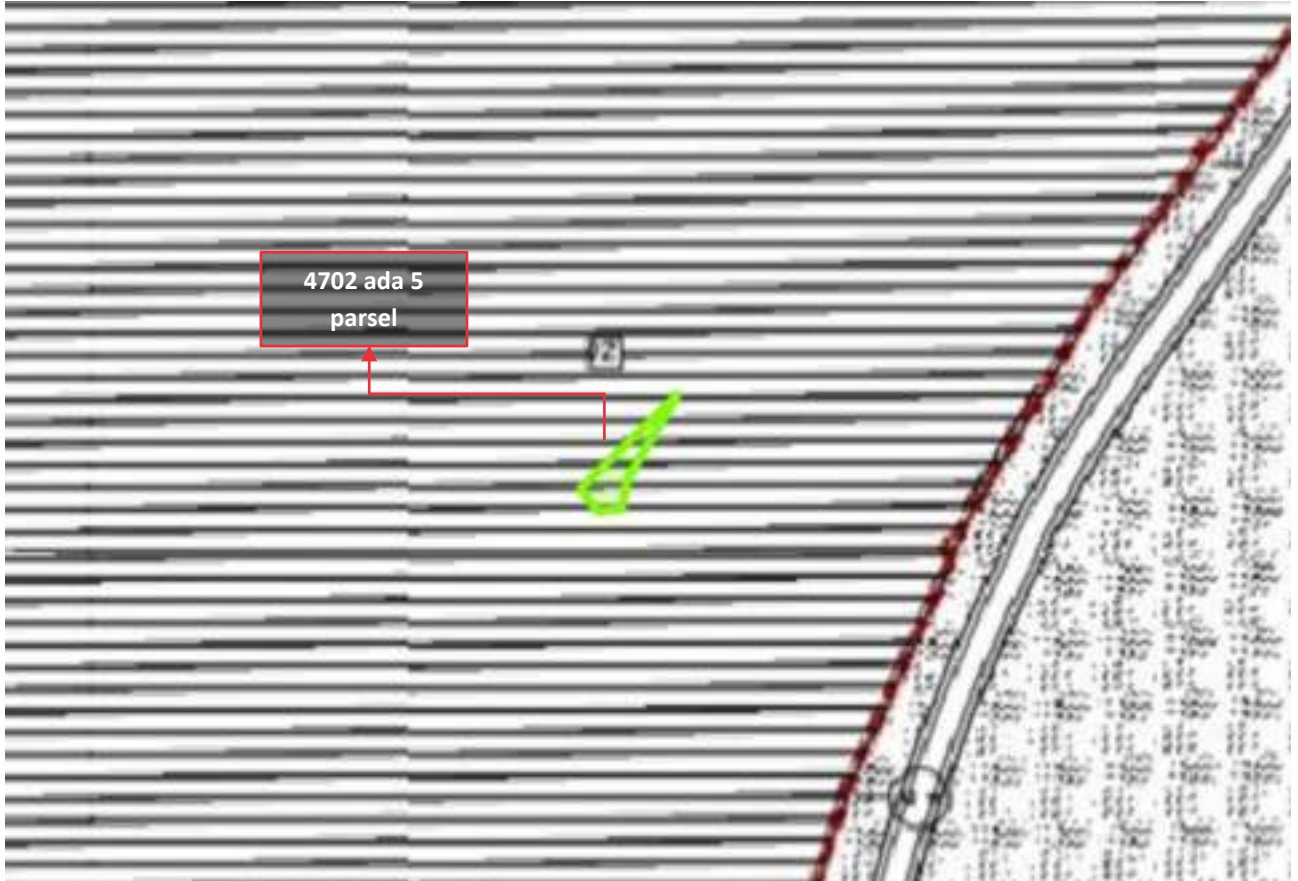
Konu taşınmazın yakın çevresinde konut alanları, ticaret alanları, park alanları, sağlık tesisi alanları, doğal sit alanları ve üzeri boş tarım alanları bulunmaktadır.

Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 30.05.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 10.04.2018

Lejandı: 2. Derece Doğal Sit Alanı



Plan Notları

KOCASINAN KENT BÜTÜNÜ REVİZYON İMAR PLANI PLAN NOTLARI

1. KOCASINAN KENT BÜTÜNÜ REVİZYON İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.

2. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE ONAYLANMIŞ OLAN EKLE VE REVİZYON İMAR PLANLARI İLE İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDE ÖZEL OLARAK YER ALAN, "PLAN NOTLARI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ" KAPSAMINDA KAZANILMIŞ OLAN MÜKTEZEP HAKLAR AYNI ŞERHLE KORUNACAKTIR.

3. REVİZYON İMAR PLANI ONAYINDAN ÖNCE "M" LEZARLI KONUT ADABI OLARAK PLANLI KEN MEKANSAİ PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ ÇERÇEVESİNDE "TİCARET+KONUT" ALANI OLARAK PLANLANAN VE TİCARET YA DA KONUT ORANLARI BELİRLENMEYEN YAPI ADALARINDA, İSTİĞE BAĞLI OLARAK 1/100'E KADAR TİCARET AMAÇLI UYGULAMA YAPILABİLİR. BU YAPI ADALARINDA ZEMİN KATLARIN TİCARET OLARAK KULLANILMASI ZORUNLU OLUP TİCARET AMAÇLI KULLANILMAYAN İNŞAAT ALANLARI ÜST KATLARDA KONUT OLARAK KULLANILABİLİR. YİNE "TİCARET+KONUT" OLARAK PLANLANAN VE TİCARET ORANLARI BELİRLENEN ALANLARDA BU DEĞER MAKSİMUM OLUP KULLANILMAYAN İNŞAAT ALANLARI ÜST KATLARDA KONUT OLARAK KULLANILIR.

4. BLOK YAPI NİZAM ÖNGÖRÜLEN YAPI ADALARINDA, BLOKLAR MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE OLUSACAK, TEK KALAN PARSELLER AYRISK NİZAM YAPILAMA HÜKÜMLERİNE GÖRE YAPILACAKTIR.

5. BLOK VE BİTİŞİK NİZAMLI YAPI ADALARINDA, RUHSATLI MEVCUT BİR BİNA VAR İSE, ADA İÇERİSİNDE YAPILACAK OLAN YENİ YAPILARDA MEVCUT TEŞEKKÜLE UYGUN KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR.

6. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE YAPILMIŞ VE/VEYA RUHSATLANDIRILMIŞ YAPILARIN BULUNDUĞU ALANLARDA, MEVCUT YAPININ MÜCAVİRİNDEKİ (KOMŞU) PARSELLERDEKİ TEŞEKKÜLLERE GÖRE İMAR PLANINDA ÖNGÖRÜLEN YAPI DÜZENİNDEN FARKLI OLARAK AYRISK, KÖZ, BLOK VEYA BİTİŞİK NİZAM YAPI YAPILABİLMESİ BELEDİYE DİĞERE TABİ OLUP, PLANDA BELİRTİLEN İNŞAAT ALANI ESAS ALINACAKTIR.

7. KÜTLE PARSEL NİZAMINDA PLANLANAN ALANLARDA, "A+....." OLARAK BELİRLENEN ALANLAR KAPSA İMİN İNŞAAT ALANI OLUP, BU PARSELLERDE BELİRTİLEN ÖLÇÜLER VE ÖZGÜLER DİĞERE TAŞIMAZ.

8. KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI OLARAK İLAK EDİLEN VE PLANLAMASI YAPILAN ALANLARDA, BU ALANLARA DAİR HAZIRLANAN KENTSEL TASARIM PROJELEİ VE PLAN NOTLARI İLE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

9. UYGULAMA İMAR PLANI HATLARI VE MÜLKİYET HATLARI ARASINDAKİ 1 (BİR) METREYE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARI İLE DÖNÜŞÜMDEN KAYNAKLANAN ALAN FARKLIKLARINI UYGULAMA, İMARINDA ÇÖZÜMLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

10. 5-2 YAPI NİZAMINDA PLANLI YAPI ADALARINDA, YAPILAR KOMŞU PARSELİN, BİR VEYA DAHA FAZLA KENARINA DOKUNABİLİR. ANCAK KOMŞU PARSELE 2.50 METREDEN DAHA AZ MESAFEDİ BULUNAN BİNA ÇERÇİSİNDE PENCERE VE KAPI AÇILAMAZ, ÇATI MEYİLİ KOMŞU PARSELE YÖNELTİLEMEZ.

11. HAŞTANE CADDESİNDEN ÇEPHE ALAN, KÖRÜME ETİK ALANI İNİRLİ DİĞERE KALAN TİCARET ALANI OLARAK PLANLI ALANLARDA, MEVCUT TEŞEKKÜLE BAKILMADIK İNŞA KAT YAPILMASI ZORUNLUDUR.

12. KONUT ALANLARINDA ADA AYIRMA ÇİZGİLERİ ŞEMATİK OLUP, MÜLKİYET DURUMU DİĞERE ALINARAK İZRAZ YAPILACAKTIR.

13. KÜTLE NİZAM OLARAK PLANLI PARSELLERDE, PARSELİN BİR KISIM YAPILAMIS İSE, KALAN KISIMDA İNŞAAT ALANI HESABI KÜTLE PARSELE BASAN KISIMLARIN ORANLAMASINA GÖRE HESAPLANACAKTIR.

14. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE KAYSERİ KÜLTÜR YAKINLARI KÖRÜME KURULU KARARLARI İLE TERBİT VE TEŞEİL EDİLMİŞ BULUNAN YAPILARIN BULUNDUĞU PARSELLERDE VE KÖRÜME ALANLARINDA, YAPILACAK UYGULAMALAR İLGİLİ KURUL KARARI DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR.

15. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK YAPILAR İÇİN AYRINTILI ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADIK UYGULAMA YAPILAMAZ.

16. PLANLAMA KAPSAMINDA YOL, YEŞİL ALAN, DİĞİM, SAĞLIK VE DONATI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEYEN UYGULAMA YAPILAMAZ.

17. PLANDA YEŞİL ALAN OLARAK AYRILAN ALANLARDA, TOPLAM ALANIN 1/20'İNİ GEÇMEYECEK ŞERHLE TRAFİK, DOĞALGAZ İNŞAAT, MUHTARLIK, SEMT KONAĞI, GABİT OLMAYAN BÜFE, KAMUYA AIT AÇIK SPOR ALANLARI, ATM VE KAMU TEŞİSLERİ YAPILABİLİR. YİNE BU ALANLARDA KAMU MÜLKİYETİNE GEÇMİŞ VE KAMU İLTİYLE YAPILMAK KAYDIYLA, FONKSİYONEL VE REKREATİF AMAÇLI, ÖZEL, NİTELİKLİ PARKLARI, DİĞERİ ALANLARI VE BUNLARLA İLGİLİ SOSYAL TEŞİSLERE, BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK PROJELER VE VAZİYET PLANLARINA UYGUN OLARAK YAPILABİLİR.

18. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE OLAN UYGULAMA İMAR PLANINDA İMAR PARSELİ OLAN ANCAK BU PLAN İLE YOL İSTİKAMETLERİNİN DEĞİŞMESİ NEDENİYLE İMAR PARSELİ ÖZELLİĞİNİ KAYBEDEN PARSELLER "İMAR PARSELİ" OLARAK KARIŞ EDİLEBİLİR. ANCAK RUHSATLANDIRMADA YENİ PLAN ŞARTLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILIR.

19. KARAYOLU KAMULAŞTIRMA İNİRLİ ÇERÇİLE PARSELLERDE, PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YOL GEÇİS İZİNİ, VAZİYET PLANI, YAPI RUHSATI BİR HUSUSLARDA KARAYOLLARI 6.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU PARSELLERDE KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA, KAMULAŞTIRMA İNİRLİ İÇERİSİNDE YAPILAN YOL PROJESİNE GÖRE ÇEPHE VERİLEBİLİR.

20. YAYA YOLLARI YANGIN, AÇIL DURUM, ÇÖP, NAKİYE, OTOPARK VE SERVİS KULLANIMLARI İÇİN GEREKTİĞİNDE TRAFİKİ AÇILACAKTIR.

21. SAYISAL VERİSİ BULUNAN, HAVA MANKA PLANLARI, JEOLÖJİK VE JEOTERMİK ETÜD VERİLERİ, TEKNİK ALTYAPI HATLARI VE TEŞEİLİ PARSELLERE AIT BİLGİLER İLE BENZER KAPSAMDAKİ SAYISAL VERİLER İMAR PLANLARINDA ALTLIK OLARAK KULLANILACAKTIR.

22. KOCASINAN İMAR PLANI BÜTÜNÜNDE, HAVA MANKA PLANLARI İLE KİTİFLAMA BİTİRİLEN PARSELLERDE İMAR ÇAP DÜZENLENİRDEN, İMAR PLANINDA ÖNGÖRÜLEN KAT SAYISI İLE BİRLİKTE HAVA MANKA BÜTÜNÜNÜN VERDİĞİ BİNA YÜKSEKLİĞİ DE İMAR ÇAPINDA BELİRTİLECEKTİR.

23. HAVA MANİA PLANLARI GEREĞİ KISITLAMA GETİREN VE BU ŞEŞİPLE İNŞAAT ALANININ TAMAMINI KULLANILMIYAN PARSELLERDE TAKS DEĞERİNİ YATAY KADAR KULLANDIRMAVA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

24. UYGULAMA SIRASINDA TAŞINMAZLARIN KONUMU GEREĞİ GEREKLİ GÖRÜLDÜĞÜ TAKTİRDE, TEŞAŞ, KÇETAŞ, KAKİ, BOTAŞ, DİŞ, TCK VE KURUM KURULUŞ GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

25. HALİHAZIR HARİTALARDAKİ MEKİYET SINIRLARI İLE KADASTRAL SINIRLAR ARASINDA UYUMSUZLUK OLMAK HALİNDE, İLGİLİ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINACAK APLİKASYON KİMLİĞİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

26. REVİZYON İMAR PLANI HAZIRLANMASI SÜRECİNDE MECLİS KARARLARI İLE KABUL EDİLMİŞ VE REVİZYON PLANIN ASKIYA ÇIKTIRI İTİBARIYLA SÜRECİ TAMAMLANAN PLANLAR BU REVİZYON KAPSAMINDA PLANLARA İŞLENECEKTİR.

27. REVİZYON İMAR PLANINDA 3000 M² İFRAZLI A-2 TAKSİSİDE KAKSİSİDE YAPILAMA ŞARTINDA PLANLI ALANLAR TAHRİSAL ALANLARDE, BU ALANLARDAKİ UYGULAMALARDA KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARINDAKİ HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.

28. BU PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA "3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ HÜKÜM VE YÖNETMELİKLERİ" İLE İMAR UYGULAMALARINDA BAĞLAYICI OLAN (DEPREM YÖNETMELİĞİ, SİĞIRAK YÖNETMELİĞİ, OTOPARK YÖNETMELİĞİ VE GBS KANUN VE YÖNETMELİKLERİ VE "KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ VE PLAN NOTLARI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

29. 3883 ADA 3 PARSEL NO LU TAŞINMAZIN BULUNDUĞU ALANDA BODURUM KATTA TİCARET YAPILABİLİR.

30. YAVUZ SULTAN SELİM CADDESİ ÜZERİNDE, PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINRI İÇERİSİNDE PLANLI TOPTAN TİCARET ALANLARINDA AKKATLI YAPILABİLİR.

31. YAVUZ SULTAN SELİM CADDESİ ÜZERİNDE, PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINRI İÇERİSİNDE TİCARET - KONUT ALANI (TICK) OLARAK PLANLI İYAPİ ADALARINDA TİCARET KULLANIMI TOPLAM İNŞAAT ALANININ %20'SİNİ GEÇMEYECEKTİR.

32. ÖRNEKLER MAHALLESİ 854 ADA 385 NO LU PARSEL VE BİTİŞİNDEKİ TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU ALANDA MEVCUT TEŞEKKÜLE BAKILMAKSİZİN AİSMA KAT YAPILMASI ZORUNLUDUR.

33. ŞEKER MAHALLESİ 5407 ADA 1 NO LU TAŞINMAZIN BULUNDUĞU ALANDA, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA GEREK MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 07.08.2018 TARİHİNDE ONAYLAN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KAPSAMINDA, PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINRI İÇERİSİNDE TİCARET ALANI İÇİN ÖNGÖRÜLEN PLAN NOTLARINA GÖRE:

a) TİCARET ALANINDA YAPILAMA KOŞULLARI EMSAL=1,30 VE YENÇOK=3 KATTIR.
b) YAPILAMA MESAFELERİ DEĞİNDİRİLMİŞ HALİNDE YALNIZCA GİRİŞ - ÇIKIŞ KONTROLÜ MARSADI İLE KONTROL VE GÜVENLİK KULUBESİ GİRİŞ TAIR VE TEŞİLER YER ALABİLİR.
c) OTOPARK ÇIKIŞSINIM YÜRÜRLÜKTEN OTOPARK YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA ADAYINISİL İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.
d) PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE İHTİTAC DUYULMADI HALİNDE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAMAKSİZİN İLGİLİ KURUM VE KURULUŞUN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KOSULU İLE TERKİK ALTININ ALANLARI YAPILABİLİR VE VAZİYET PLANINA GÖRE İFAZ EDİLEBİLİR. BU ALANLARDA TRAFİ, TELİKOM YAPILARI, SANTRAL, İNİALIRI, ARITMA TESİSİ, SU DEPOSU GİBİ KULLANILIR YER ALABİLİR. VAZİYET PLANI DOĞRULTUSUNDA 30.000 M² İNŞAAT ALANLI YENÇOK=8 KATLI YÖNETİM VE OFİS İNİALARI YAPILABİLİR.

e) İMAR PLANINA ESAS JEOLÖK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ. İMAR PLANINA ESAS OLMAK ÜZERE HAZIRLANAN JEOLÖK VE JEOTEKNİK ETÜT, ZEMİN ETÜDÜ YERİNE KULLANILMAZ.

f) PARSEL BAZINDA LABORATUVAR DENEYLERİNE ORYAL SONDAJLI ZEMİN ETÜDÜ UYGUN GÖRÜLMEDEN VE GEREKLİ MİHENDİSLİK ONİDİMLERİ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

g) PLANLAMA ALANINDA HALİHAZIRDA MEVCUT BULUNAN TRAFİ (TR), DAĞITIM MERKEZİ (DM), KESİCİ ÖLÇÜ KABİİ (KÖK), ENERJİ NAİL HATTI (ENH) VE TEŞİSLERİN ÖLÇÜGİREK YERİNDE KORUNMASI, MÜKİYET-İTİFAK HAKLARININ KORUNMASI ESASTIR. ANCAK, PLAN DEĞİŞİKLİĞİ NEDENİ İLE BU HATLARIN VE TEŞİSLERİN BULUNDUĞU ALANLARIN YERİNDE KORUNMASININ MÜMKÜN OLMADIĞI VE DEPLASE İŞLEMLERİN ZORUNLUĞU OLDUĞU HALLERDE KAYSERİ VE ÇNARI ELEKTRİK TÜRK A.Ş.'NİN UYGUN GÖRÜŞÜNDEN ALINMASI ZORUNLUDUR. DEPLASE İŞLEMLERİN ZORUNLU OLDUĞU HALLERDE DEPLASE EDİLMEDEN İYAPİ (İNŞAAT) RUHSATI ALINAMAZ.

h) PLANLAMA ALANINDA MEVCUT DOĞALGAZ BORU HATLARININ VE SERVİS HATLARININ KORUNMASI ESASTIR. ANCAK, DOĞALGAZ HATLARININ VE TEŞİSLERİN BULUNDUĞU ALANLARIN YERİNDE KORUNMASININ MÜMKÜN OLMADIĞI VE DEPLASE İŞLEMLERİN ZORUNLU OLDUĞU HALLERDE KAYSERİGAZ DOĞALGAZ DAĞITIM A.Ş.'NİN UYGUN GÖRÜŞÜNDEN ALINMASI ZORUNLUDUR. DEPLASE İŞLEMLERİN ZORUNLU OLDUĞU HALLERDE DEPLASE EDİLMEDEN İYAPİ (İNŞAAT) RUHSATLIANMAZ.

34. ÜÇÜREVLER MAHALLESİ "KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI" OLARAK İLAN EDİLEN ALAN SINIRLARI İÇERİSİNDE BULUNAN KÜKÜK ALANINDA VAZİYET PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE UYGUN OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

35. YENİŞEHİR MAHALLESİ 1578 ADA 1 PARSEL NUMARALI TAŞINMAZIN BULUNDUĞU ALANDA, ADA BAZINDA PROJELENDİRME İYAPIMAYA İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

36. KOCASINAN İLÇESİ SINIRLARI İÇİNDE, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA 3. VE ÜZÜK KAT YÖKSEKLİĞİ VERİLMİŞ İMAR ADALARINDA, KONUT KULLANIMLI BAĞIMSIZ BÖLÜM BÜYÜKLÜĞÜ ENİRİM (KAKSA ESAS) 65 M² OLARAK BELİRLENMİŞTİR.

37. KOCASINAN İLÇESİ SINIRLARI İÇİNDE, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA YENÇOK=8 VADESİ YENÇOK=5 KAT OLARAK DEĞİŞİLENDİRİLECEKTİR.



TİCK (Kayseri Kent Bütünü Revizyon İmar Planı)

- Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK) kullanımlı alanlarda; tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla,ticaret,turizm+ticaret,ticaret+konut, turizm+ticaret+konut kullanımlardan sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanlardır ve bu alanlarda ayrıca plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait, iş merkezi,alışveriş merkezi,çok katlı mağaza,çok katlı otopark çarşı, rezidans,ofis, büro, banka ve finans kurumları,yönetim ile ilgili tesisler,yurt, kurs, dersane,otel, motel vb. turizm tesis alanları,sinema, tiyatro, sergi salonu, müze gibi kültürel ve sosyal tesisler yapılabilir. Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim ve özel sağlık tesisi yapılabilmesi için ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alınarak imar plan değişikliği yapılması gerekir.
- Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK) kullanımlı alanlarda; TAKS şartı aranmayacak olup yapılaşma çekme mesafeleri içerisinde olacaktır.
- Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK) kullanımlı alanlarda; Ticaret-Turizm oranı KAKS'a esas inşaat alanının %15'ine kadar yapılabilir.
- Ticaret-Turizm ile ilgili birimler konut ile aynı binada olabildiği gibi, aynı parsel üzerinde ayrı ayrı binalarda da yapılabilir.
- Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK) kullanımlı alanlarda; Toplam inşaat alanı aşılmamak koşulu ile mesafe şartı aranmadan bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. Kat bahçeleri, balkonlar, çatı terasları ve teras bahçeleri emsal harici yapılabilir. Özgün ve nezih bir yapılaşma oluşabilmesi için ; Bina cepheleri, bina derinlikleri, blok boyutları, binalar arası mesafeler, yapı kotları ve kazı dolgu yükseklikleri mimari avan projesine göre belirlenecektir.
- Yapılar yoldan, tabi zemin ortalamasından veya parsel içerisinde oluşturulacak servis yollarından kotlandırılabilir ve zemin katlar ± 2.00 m'ye kadar tesis edilebilir.
- Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK) kullanımlı alanlarda; yapı yaklaşma sınırları dışında yaya kullanımı amaçlı arkatlar, geçiş köprüleri, üstü kapalı yürüyüş yolları giriş-çıkış kontrolü için bekçi kulübesi yapılabilir.

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

Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgiye göre konu taşınmazın yer aldığı parselde ait son üç yıllık dönemde gerçekleşen imar durumu değişikliği bulunmamaktadır.

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

Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 30.05.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmaza ait herhangi bir onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır. Değerleme konusu parsel net parsel olup tapuya arsa olarak cins tashihinin yapılması gerekmektedir.

Yapı Denetim:

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

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

Değerleme konusu taşınmaz "Tarla" vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Konu taşınmaz için mevcut durumda ilgili mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belge bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz “Tarla” vasıflı olduğu ve üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı için 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 olarak tapu kayıtlarında ve belediye arşiv dosyasında yapılmış herhangi bir sözleşme kaydı bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Şeker Mahallesi 4702 ada 5 no.lu parsel, Kocasinan/Kayseri

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Kocasinan, Kayseri'nin nüfus bakımından ikinci en büyük ilçesidir. Kocasinan, Kayseri'nin merkez ilçelerinden biri niteliğinde olup konut yapılaşmasının yanında ağırlıklı olarak çeşitli showroomlar, kamu binaları, ofis binaları, oteller, sanayi alanları, konut alanları, alışveriş merkezleri, çeşitli sağlık tesisleri, eğitim tesisi alanları, sosyo-kültürel alanlar gibi kentsel kullanım alanları yer almaktadır. Bölgenin genel olarak, kentsel altyapı ve sosyal donatılardan yararlanma seviyesi yüksektir.

Taşınmaz, Kayseri-Ankara Yolu üzerinde Kayseri il merkezine yakın mesafede yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için Kayseri il merkezinden Osman Kavuncu Bulvarı üzerinde yaklaşık 6 km ilerlenir. Değerleme konusu taşınmaz Kayseri Şeker Fabrikasının doğusunda ve batısında konumlanmaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde Kayseri Şehir Hastanesi, Kayseri Otobüs Terminali, Kayseri Havalimanı, Kumsmall AVM, küçük sanayi siteleri, Kayseri Şeker Fabrikası, Kadir Has Stadyumu, Meysu Outlet AVM ve konut alanları bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Kayseri Havalimanı	10,00 km
Kayseri il merkezi	11,00 km
Kayseri OSB	13,00 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, Kocasinan ilçesi, Şeker Mahallesi 4702 ada 5 no.lu parseldir. Söz konusu taşınmaz 267,54 m² yüz ölçümüne ve “Tarla” vasfına sahip olup tam hisse ile “Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.” mülkiyetindedir.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz topografik olarak düz, geometrik olarak çokgen bir şekildedir. Söz konusu parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir faktör bulunmamaktadır.



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

Konu taşınmaz “Tarla” vasıflı olup söz konusu parselin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Konu taşınmaz “Tarla” vasıflı olup söz konusu parselin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Konu taşınmaz “Tarla” vasıflı olup söz konusu parselin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz topografik olarak düz bir yapıya sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmaz tam hisselidir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde “2. Derece korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır.” Beyanı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın sınırlarını belirleyen herhangi bir materyal bulunmamaktadır.
- Taşınmazın geometrik formu yapılaşma çok uygun değildir.

✓ FIRSATLAR

- Kamu binalarının Osman Kavuncu Bulvarı üzerinde yer alması, alışveriş merkezlerinin bölgeye yakın konumda olması, ticari ve sanayi faaliyetlerinin aynı aks üzerinde yer alması nedenleriyle, konu aks üzerinde yer alan arsa fiyatları artış eğilimindedir.
- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede faaliyet gösteren Kayseri Şehir Hastanesi bölgeye olan ilgiyi artırmaktadır.

✗ TEHDİTLER

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

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer 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 getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalara göre benzer nitelikteki taşınmazın kiralamaya konu olmaması ve genellikle mülk sahipleri tarafından kullanılması nedeniyle **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmamıştır. Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebiyle **“Maliyet 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	Atilla Şahin Gayrimenkul 0 (554) 765 26 09	Yenidoğan Mahallesi'nde konumlu, 4925 ada 3 parsel	Ağaçlandırılacak Alan	-	Satılmış (1 yıl önce)	806	95.000	118	* Daha büyük yüz ölçümüne sahiptir. * Benzer konumdadır. * Ara sokak üzerinde konumludur. * Hisseli tapu niteliğindedir.
2	Mal Sahibi -	Nevşehir ili Merkez ilçesi Uçhisar Mahallesi içerisinde konumludur.	2. Derece Doğal Sit Alını	-	Satılmış (6 ay önce)	2.000	380.000	190	* Daha büyük yüz ölçümüne sahiptir. * Daha avantajlı konumdadır. * Tam hisselidir.
3	Mal Sahibi -	Nevşehir ili Merkez ilçesi Uçhisar Mahallesi içerisinde konumludur.	2. Derece Doğal Sit Alını	-	Satılık (1 aydır)	720	245.000	340	* Daha büyük yüz ölçümüne sahiptir. * Daha avantajlı konumdadır. * Tam hisselidir. * Pazarlık payı oranı yüksektir.
4	Mal Sahibi -	Nevşehir ili Merkez ilçesi Göreme Mahallesi içerisinde konumludur.	2. Derece Doğal Sit Alını	-	Satılık (1 aydır)	2.480	790.000	319	* Daha büyük yüz ölçümüne sahiptir. * Daha avantajlı konumdadır. * Tam hisselidir. * Pazarlık payı oranı yüksektir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede benzer imar durumu ve yapılaşma koşullarında yeterli sayıda emsal bulunamaması sebebiyle çevre illerde araştırma yapılmıştır. Söz konusu parselin yola cephe durumu, yüz ölçümü, geometrik formu vb gibi durumlar dikkate alındığında parselin m² birim satış değerinin değer tarihi itibarı ile 240-260.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
	Birim Fiyatı (TL/m²)	118	190	340	319
	Pazarlık Payı	0%	0%	-10%	-15%
	Mülkiyet Durumu	10%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	90%	50%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	-10%	-10%	-10%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	0%	5%	0%	5%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		247	271	275	258

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmaza 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.

TARLA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Tarla Değeri (TL)
4702 ada 5 parsel	267,54	250	65.000
YAKLAŞIK DEĞERİ			65.000

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 parselin en verimli ve en iyi kullanımı imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı dikkate alınarak “**2. Derece Doğal Sit 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

Değerleme konusu taşınmaza ait herhangi bir onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır. Değerleme konusu parsel net parsel olup tapuya arsa olarak cins tashihinin yapılması gerekmektedir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

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

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmelerine ilişkin 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” niteliğinde olup 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 değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	65.000

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

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

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, satılık/satılmış yeterli sayıda emsal verilerine ulaşılabilir olması nedeniyle pazar yaklaşımıyla 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)	65.000.-TL	Altmışbeşbin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	70.200.-TL	Yetmişbinikiyüz.-TL	

Değerlemeye yardım eden;
Mehmet Arif KAHRAMAN

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

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

Ek 1: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023-11:42



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:	4702/5
Tasınmaz Kimlik No:	108827412	AT Yüzölçümü(m2):	267.54
İl/İlçe:	KAYSERİ/KOCASINAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kocasınan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ŞEKER Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Çift/Sayfa No:	22/2134	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/Bİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Koruma Alanının Tespit Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmeliğin 17. Maddesi Gereği (Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrolü Kullanım Alanıdır.) beyanı konulmuştur. Korunma Alanı Belirtmesi Vardır (Şablon: Korunma Alanı Belirtmesi Vardır Beyan Tanımı)		Kocasınan - 27-03-2023 16:59 - 15371	
Beyan	Korunma Alanı Belirtmesi Vardır (Şablon: Korunma Alanı Belirtmesi Vardır		Kocasınan -	

1 / 3

	Beyan Tanımı)		13-03-2019 13:48 - 6758	
Beyan	2. derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (Şablon: Kültür Ve Tabiat Varıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme)		Kocasınan - 17-02-2011 13:41 - 2916	
İrtifak	H.TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEH. 16765 M2 LİK SAHA ÜZERİNDE DAİMİ İRTİFAK HAKKI (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Kocasınan - 19-01-1979 00:00 - 663	
İrtifak	TEK. GEN. MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 7814 M2 SAHA ÜZERİNDE DAİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Kocasınan - 19-01-1979 00:00 - 664	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
519140225	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	267.54	267.54	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 20-02-2020 7493	-

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

2 / 3

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) p0Gr6J928Go kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BİLGİ AMAÇLIDIR

Ek 2: Tapu Senedi

İl	KAYSERİ	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	KOCASINAN						
Mahallesi	ŞEKER						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli	322	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
			4702	1	ha	m ²	
						267,60 m ²	
GAYRİMENKULÜN	Nispeti	TARLA					
	Sınıfı	Planlıdır					
		Zemin Sistem No : 14631128					
	Edinme Sebebi	ŞEKER Mah. 16 Ada 9 Parsel tapumuzun İhtiyaç Takas (TSM) işleminden					
Sahibi	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ						
	Tarih						
Geldiği	Yatırıya No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittiği	
Cilt No.	6336	22	2134		03.04.2007	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	



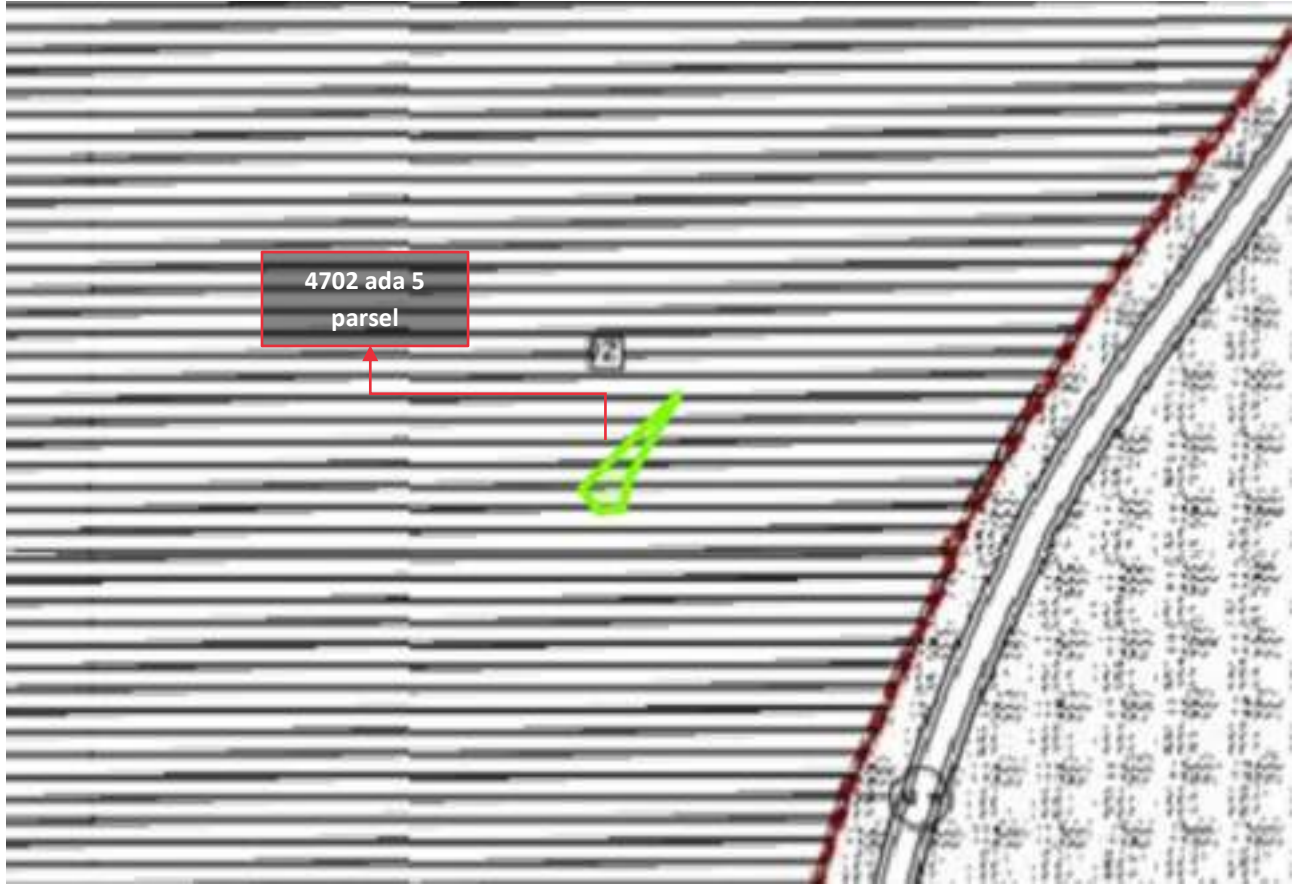
NOT : Mülkiyetin devri, tapu senedi ile yapılır. Tapu senedi, tapu sicilinde kayıtlıdır. Tapu senedi, tapu sicilinde kayıtlıdır.

ATILIM A.Ş. İMZA

Dünya İktisadi İşleri Kurumu tarafından kontrol edilmiştir.

Stok No: 129

Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Fotoğraflar



Ek 5: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Bilge SEVİLENGÜL		
Doğum Yeri, Tarihi	Gümüşhane, 27.03.1986		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Yönetici		
Eğitim Durumu	Lisans Karadeniz Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2005 – 2010 Viyana Teknik Üniversitesi / Erasmus / 2009 Yüksek Lisans Ankara Üniversitesi / Sosyal Bilimler Fakültesi / Taşınmaz Mal Değerleme / 2015-		
İş Tecrübesi	2019-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici/Özel Projeler
	2016- 2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı/Özel Projeler
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2010-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:402484		
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 A.Ş. - Genel Müdür Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans YTÜ / Elektrik – Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi, MBA, 2007 Sertifika Programı University of Florida / Yenilebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / 2014		
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
	2010-2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006-2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2006-2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Lisansı, 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 7: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Düzenlenme Tarihi: 2.09.2019

Belge No: 402484

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

BİLGE SEVİLENGÜL

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.11.2019

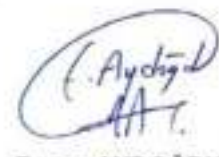
Belge No: 2019-01.2295

Sayın Bilge KALYONCU

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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: 13269431854 - 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