



## Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

**Gayrimenkul**

4 Adet Arsa

**Değerleme**

Boğazlıyan / Yozgat

**Raporu**

2023REVB181 / 06.07.2023

**TUGCE  
NUR  
TEKINAY**



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

Tarih: 06/07/2023  
08:36

**BILGE  
SEVILENGÜL**



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

Tarih: 06/07/2023 09:  
35

**OZAN  
KOLCUOGLU**



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

Tarih: 06/07/2023  
08:22



**Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.**

Osman Kavuncu Cad. 7. Km Kocasinan/Kayseri

**Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.'ye,**

Talebiniz doğrultusunda Boğazlıyan'da konumlu olan **"4 Adet Arsa"**nın toplam pazar değerine yönelik **2023REVB181** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 10.562,69 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsalardır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	20.148.000.-TL	Yirmimilyonyüzkırksevizbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	21.759.840.-TL	Yirmibirmilyonyediyüzeelidokuzbinsekizyüzkırk.-TL

\*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 28.155.000 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.**

**Tuğçe Nur TEKİNAY**

Değerleme Uzman Yardımcısı

Lisans no: 411042

**Bilge SEVİLENGÜL**

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Lisans no: 402484

**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS**

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Lisans no: 402293

## İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri .....	13
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	20
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri .....	23
SWOT Analizi.....	28
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....	30
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	43
Ekler .....	46

**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 olmadığını 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	Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgeleri dikkate alınmıştır. Değerleme çalışması kapsamında müşteri talebi doğrultusunda parseller üzerinde bulunan yapıların içerisine girilmemiştir
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında müşteri talebi doğrultusunda parseller üzerinde bulunan yapıların içerisine girilmemiştir
ANA GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Çarşı Mahallesi Kışla Caddesi Mevki 23 ada 1 parsel; Kangallık Mevki 62 ada 369, 370 ve 372 parseller Boğazlıyan / Yozgat
TAPU KAYDI	Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Çarşı Mahallesi, Kışla Caddesi Mevki, 23 ada 1 parsel; Kangallık Mevki 62 ada 369, 370 ve 372 no.lu parseller
ARSA YÜZ ÖLÇÜMLERİ	3.572,22 m <sup>2</sup> (23 ada 1 parsel) 100,04 m <sup>2</sup> (62 ada 369 parsel) 30,74 m <sup>2</sup> (62 ada 370 parsel) 6.859,69 m <sup>2</sup> (62 ada 372 parsel)
İMAR DURUMU	23 ada 1 parsel Lejant: Konut Alanı E: 2,00 Yeňok: 24,50 m 62 ada 369 ve 370 no.lu parseller Lejant: Trafo Alanı 62 ada 372 parsel Lejant: Akaryakıt Tesis Alanı E: 0,30 Yeňok: 7,50 m
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut alanı (23 ada 1 parsel) Trafo Alanı (62 ada 369 ve 370 no.lu parseller) Akaryakıt Tesis Alanı (62 ada 372 parsel)
FİNANSAL GÖSTERGELER	
ARSA BİRİM DEĞERLERİ	2.250 TL/m <sup>2</sup> (23 ada 1 parsel) 800-900 TL/m <sup>2</sup> (62 ada 369 ve 370 parsel) 1.740 TL/m <sup>2</sup> (62 ada 372 parsel)
DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	06.07.2023



<b>DEĞER TARİHİ</b>	30.04.2023
<b>PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	20.148.000.-TL
<b>PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>	21.759.840.-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, 2023REVB181 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Çarşı Mahallesi, Kışla Caddesi mevki, 23 ada 1 parsel; Kangallık mevki 62 ada 369, 370 ve 372 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2023 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

#### 1.4 Değerleme Tarihi

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

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

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

#### 1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1236 no.lu ve 22.05.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Çarşı Mahallesi, Kışla Caddesi mevki, 23 ada 1 parsel; Kangallık mevki 62 ada 369, 370 ve 372 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2023 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında, müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgeleri dikkate alınmış olup parseller üzerinde yer alan yapıların içerisine girilmemiştir. Müşteri talebi doğrultusunda değer tarihi 30.04.2023 olacaktır. Ayrıca parsel üzerinde yer alan yasal olmayan yapılar için mevcut durum değeri bilgi amaçlı paylaşılmıştır.

#### 1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.



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

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
<b>Rapor 1</b>	27.05.2022	2022REVB168	Büşra GÜNEŞ Bilge SEVİLENGÜL Ozan KOLCUOĞLU	17.100.000*

\* Söz konusu değere 62 ada 374 no.lu parselde dahildir.

### 1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

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

### 1.11 Müşteri Bilgileri

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

## **BÖLÜM 2**

### **DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER**

## Bölüm 2

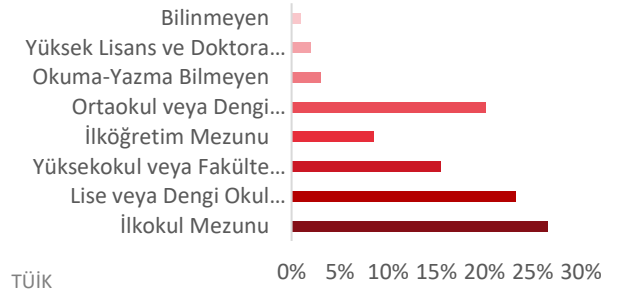
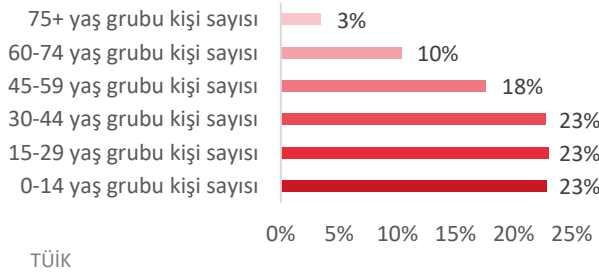
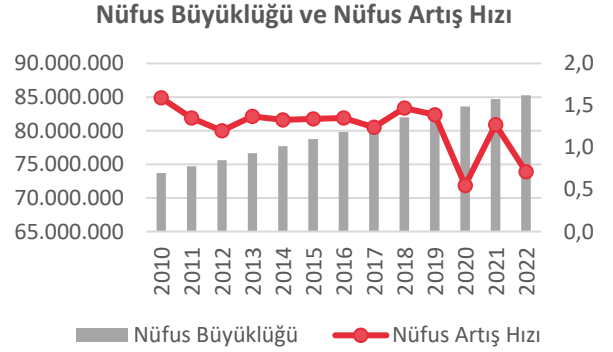
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

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

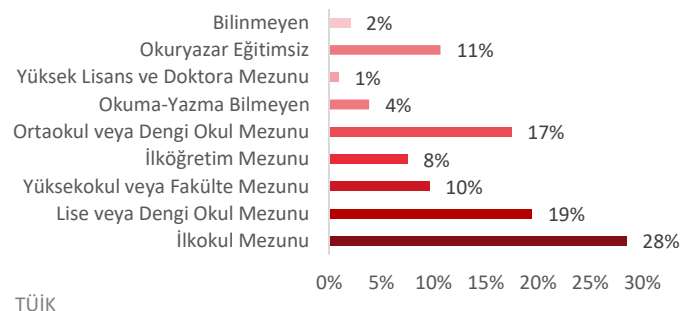
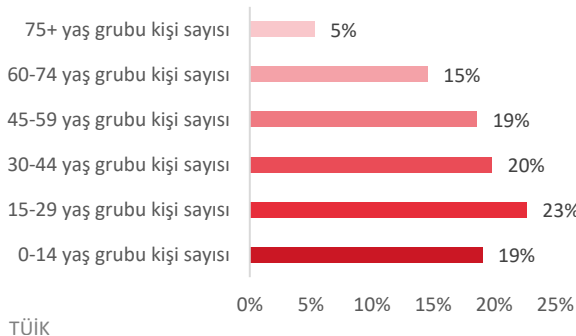
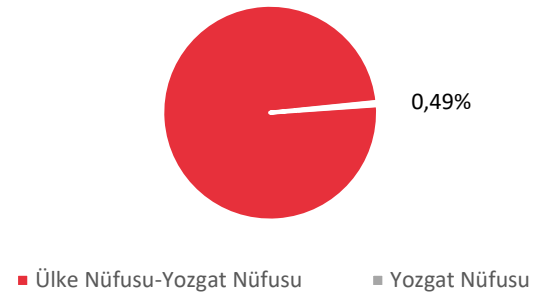
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



##### Yozgat

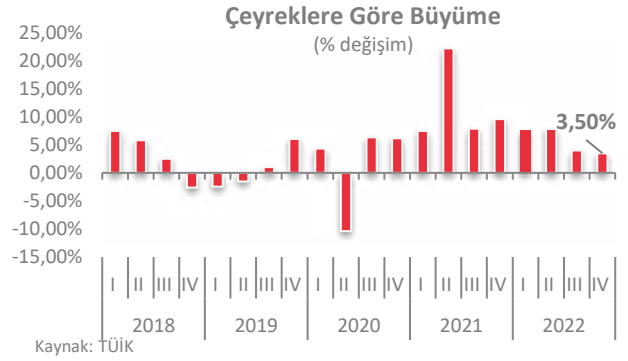
2022 yılında, Türkiye nüfusunun %0,49’unun ikamet ettiği Yozgat, 418.442 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 47. ili olmuştur. Yozgat nüfusu, 2022 yılında yaklaşık binde 0,14 oranında düşüş göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,10 olduğu görülmüştür.

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

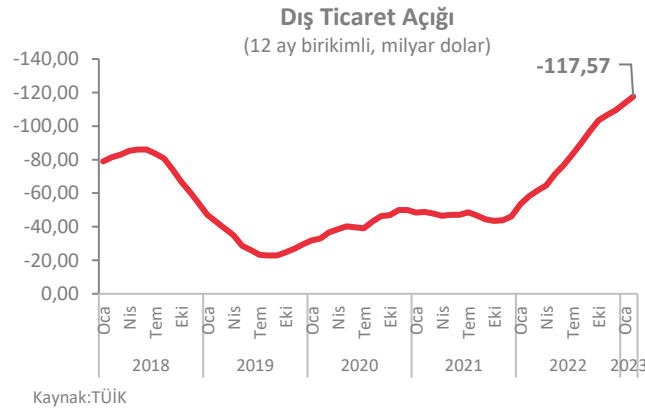


## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

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



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



Şubat ayında ihracat yıllık bazda %6,4 azalışla 18,6 milyar dolar, ithalat ise %10,1 artışla 30,7 milyar dolar olmuştur. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde de benzer şekilde, ihracattaki %6,4'lük aylık bazda düşüğe karşın ithalatta %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 milyardan 12,1 milyar dolara genişlemiştir.

<sup>1</sup> TSKB A.Ş.

## **BÖLÜM 3**

### **GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**

## Bölüm 3

### Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

#### 3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Yozgat		
İlçesi	Boğazlıyan		
Mahallesi	Çarşı		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	Kışla Caddesi	Kangallık	Kangallık
Ada No	23	62	62
Parsel No	1	369	370
Ana Gayrimenkullerin Niteliği	Havuzlu Bahçeli Kargir Pancar	Trafo Yeri	Trafo Yeri
Ana Gayrimenkullerin Yüz ölçümü	3.572,22 m <sup>2</sup>	100,04 m <sup>2</sup>	30,74 m <sup>2</sup>
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam		

İli	Yozgat		
İlçesi	Boğazlıyan		
Mahallesi	Çarşı		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	Kangallık		
Ada No	62		
Parsel No	372		
Ana Gayrimenkullerin Niteliği	Tek katlı bina ve arsası		
Ana Gayrimenkullerin Yüz ölçümü	6.859,69 m <sup>2</sup>		
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam		

#### 3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Müşterinin tarafından tarafımıza iletilen Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 18.05.2023 tarih, saat 09.45-09.48 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmazlardan 23 ada 1 parsel üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamakta olup diğer parseller üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

##### 62 ada 369 parsel;

##### Beyanlar Hanesinde;

- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Maddesine göre belirtme. (Malik/Lehtar: Karayolları Genel Müdürlüğü) (14.10.2016 tarih ve 4573 yevmiye no)\*

##### Şerhler Hanesinde;

- TEK lehine şerh 5942 sayılı 31/B (Malik/Lehtar: Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. (- tarih ve - yevmiye no)\*\*

##### 62 ada 370 parsel;

##### Şerhler Hanesinde;

- TEK lehine şerh 5942 sayılı 31/B (Malik/Lehtar: Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. (- tarih ve - yevmiye no)\*\*

**62 ada 372 parsel;**

**Şerhler Hanesinde;**

- TEK lehine 31/B şerhi (Şablon: 2942 sayılı kamulaştırma kanununun 31/b maddesine göre şerh (irtifak) (Malik/Lehtar: Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. (20.10.1992 tarih ve 1119 yevmiye no)\*\*

**\* 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu (Madde 7):** Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüz ölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracığı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir. İlgili vergi dairesi idarenin isteği üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde verir. İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri aynı haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. (Değişik cümle: 24/4/2001 - 4650/2 md.) İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10'uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.

**\*\* (Madde 31/B) - Kamulaştırma kararının tebliğinden sonra taşınmaz malın başkasına devir ve ferağ veya temlikli yasaktır.**

**NOT: Kayseri 6. Bölge Karayolları Genel Müdürlüğünden 12.05.2022 tarihinde alınan bilgiye göre konu taşınmazlardan 62 ada 369 no.lu parsel üzerinde yer alan kamulaştırma işlemi tamamlanmıştır. İlgili şerhin kaldırabilmesi için mal sahibinin dilekçe vermesi gerekmektedir.**

**Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:**

Değerleme konusu gayrimenkullerden 23 ada 1 parselin devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamakta olup taşınmazlardan 62 ada 369, 370 ve 372 no.lu parsellerin takyidat kayıtlarında 31/B maddesi şerhi konulduğu için başkasına satışı veya devrini kısıtlamaktadır.

**Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:**

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

Müşterinin tarafından tarafımıza iletilen Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 18.05.2023 tarih, saat 09.45-09.48 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

**3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu**

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

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, genellikle ayırık nizamlı konut alanları ve okul alanları, park ve kültürel tesis alanları bulunmaktadır.

Boğazlıyan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 25.05.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu parsellerin imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

**Plan Adı:** 1/1.000 ölçekli "Boğazlıyan Revizyon Uygulama İmar Planı"

**Plan Onay Tarihi:** 04.02.2012

**23 ada 1 parsel;**

**Lejandı:** Konut Alanı

**Yapılaşma koşulları;**

- Emsal: 2,00
- Yençok: 24,50'dir.
- Çekme mesafeleri; Yollardan 10'ar m ve komşu parsellerden 5'er m'dir.



**62 ada 372 parsel;**

**Plan Adı:** 1/1.000 ölçekli "Boğazlıyan Revizyon Uygulama İmar Planı"

**Plan Onay Tarihi:** 07.2022

**Lejandı:** Akaryakıt İstasyonu Alanı

**Yapılaşma koşulları;**

- Emsal: 0,30,
- Yençok: 9,50 m,
- Çekme mesafeleri; Ön cepheden 25 m ve diğer cephelerden 10 m'dir.





62 ada 372 no.lu parsel

**62 ada 369 ve 370 parseller;**

**Plan Adı:** 1/1.000 ölçekli "Boğazlıyan Revizyon Uygulama İmar Planı"

**Plan Onay Tarihi:** 04.02.2012

**Lejandı:** Trafo Alanı

**Yapılaşma koşulları;** -



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

İlgili belediyeden alınan bilgiye göre konu taşınmazlardan 62 ada 372 no.lu parselin yapılaşma hakları E: 0,30 Y<sub>ençok</sub>: 7,50 m iken 07.2022 tarihinde E: 0,30, Y<sub>ençok</sub>: 9,50 m olarak güncellenmiştir.

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

Boğazlıyan Belediyesi'nde 25.05.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazlara ait herhangi bir onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

#### **Yapı Denetim:**

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

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullerden 23 ada 1 no.lu parsel "Havuzlu Bahçeli Kargir Pancar" vasfında olup taşınmaz üzerinde trafo binası, idari bina, lojman binaları ve depolar; konu taşınmazlardan 62 ada 369 ve 370 no.lu parseller "Trafo yeri" vasfında olup taşınmaz üzerlerinde trafo binası; 62 ada 372 no.lu parsel "Tek katlı

bina ve arsa" vasfında olup üzerinde müstemilat binası bulunmaktadır. Bu yapılarla ait herhangi bir yasal evrak bulunmamakta olup ruhsat alınması gerekmektedir.

### **3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi**

Değerleme konusu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışması kapsamında proje değerlemesi yapılmamıştır.

# **BÖLÜM 4**

## **GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ**

## Bölüm 4

### Gayrimenkullerin Konum Analizi

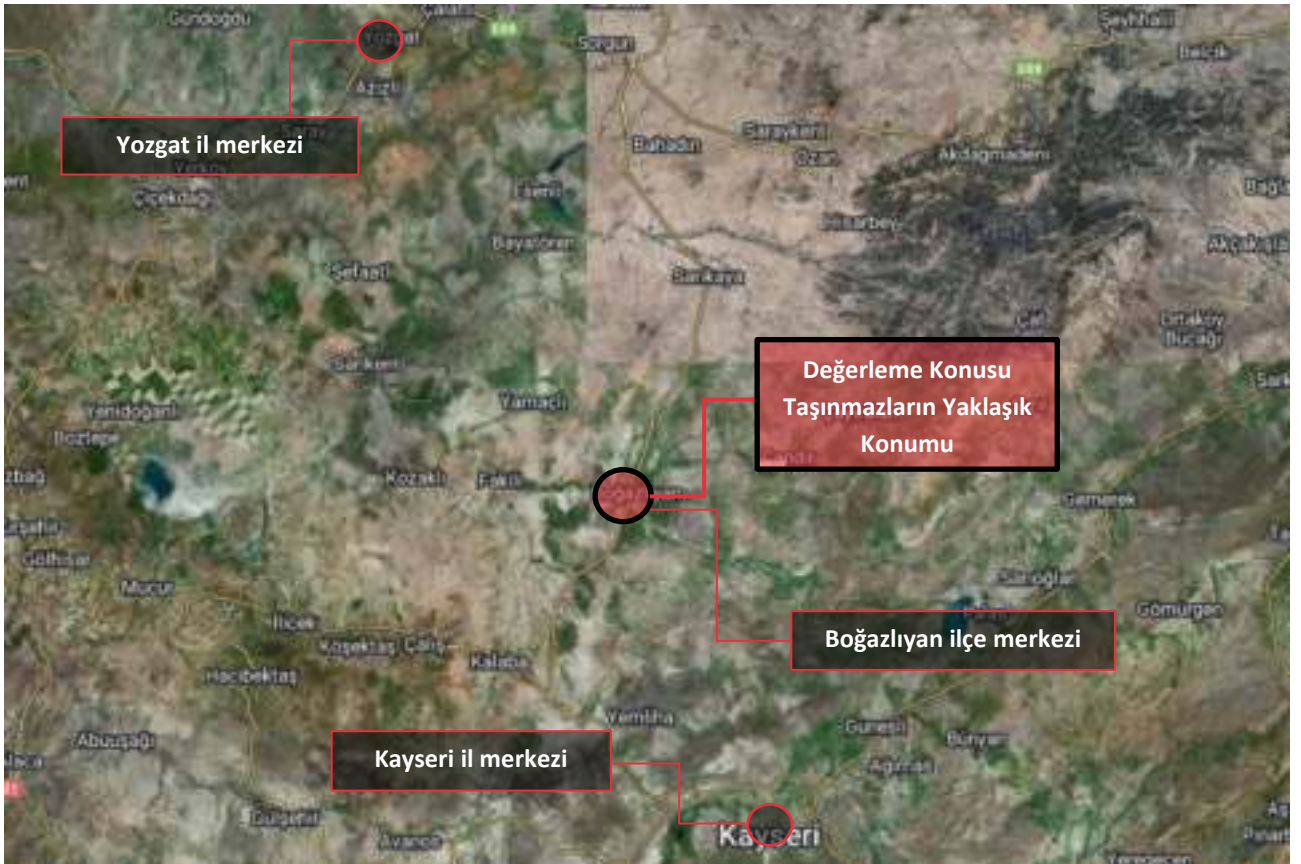
#### 4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

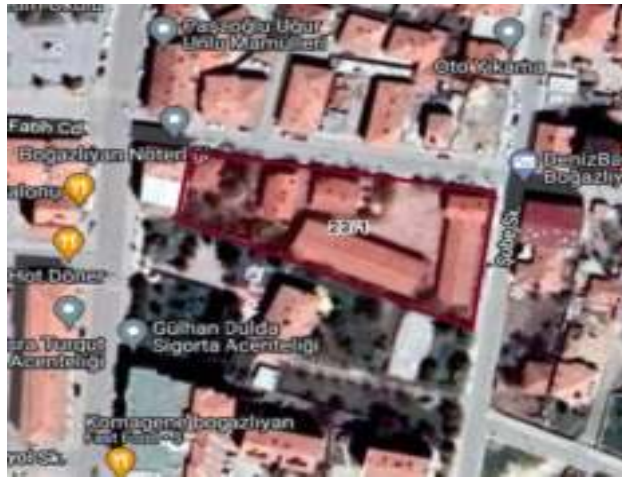
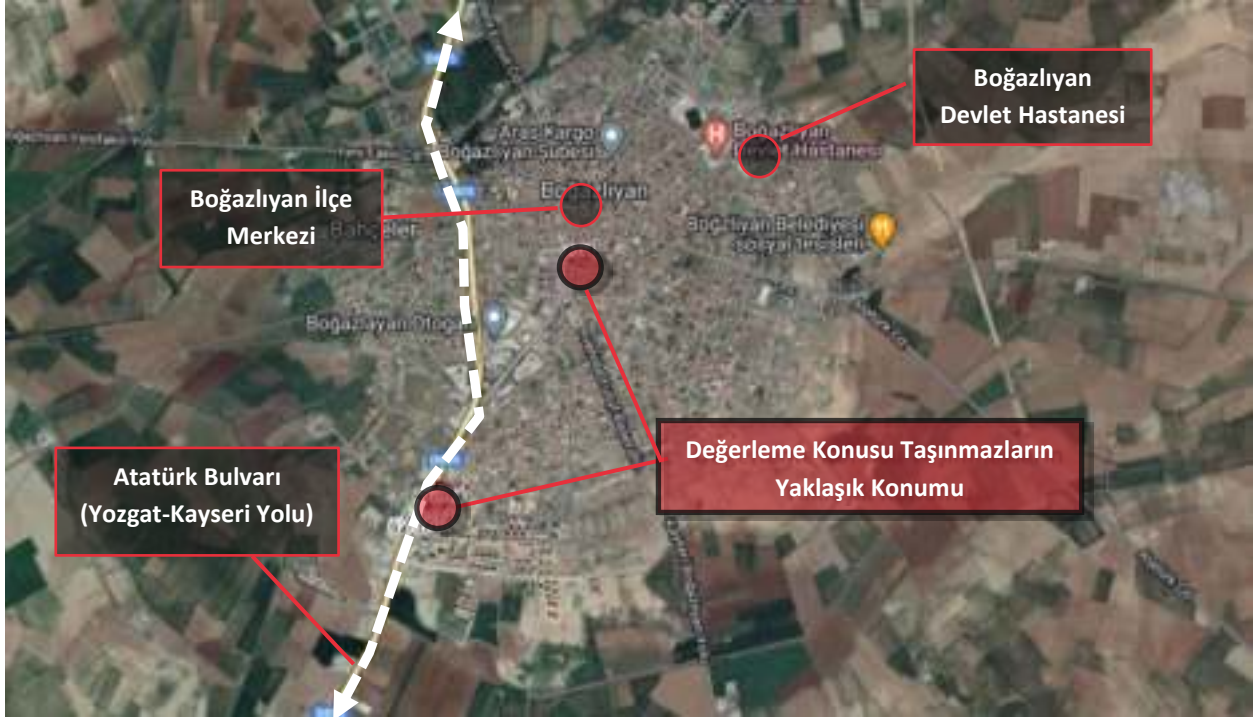
**Gayrimenkullerin açık adresi:** Çarşı Mahallesi Kışla Caddesi Mevki 23 ada 1 parsel; Kangallık Mevki 62 ada 369, 370 ve 372 parseller Boğazlıyan / Yozgat

Değerleme konusu taşınmazlar Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Çarşı Mahallesi sınırları içerisinde konumlanmıştır. Boğazlıyan ilçesi Yozgat ili'nin 90 km güneyinde yer almakta olup ilçe Kayseri il merkezine daha yakın konumda yer almaktadır. İlçe doğudan Çandır, kuzeyinden Sarıkaya ve Yozgat, batıdan Yenifakılı, Kozaklı (Nevşehir) güneyinden ise, Kayseri Felahiye ilçesi bulunmaktadır. Bir ova üzerine kurulan ilçe Kayseri-Yozgat Yolu üzerinde kalmaktadır.

Taşınmazların konumlu olduğu Çarşı Mahallesi Boğazlıyan ilçesinin merkez mahallerinden biri olup bölgede konut alanları, konut+ticaret alanları bulunmaktadır. Konu taşınmazlardan 23 ada 1 no.lu parsel ilçenin tam merkezinde konumlanırken diğer parseller bölge için önemli bir yol olan Atatürk Bulvarı (Yozgat-Kayseri Yolu) üzerinde konumlanmıştır.

Konu taşınmazlardan 23 ada 1 no.lu parselin yakın çevresinde konut alanları, ticari alanlar, Boğazlıyan Belediyesi ve Boğazlıyan Adliyesi; diğer parsellerin çevresinde trafo merkezi, depolama alanları ve konut alanları bulunmaktadır.





#### Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Yozgat-Kayseri Yolu	500 m
Yozgat İl merkezi	80 km

\* Konu taşınmazlardan 23 ada 1 no.lu parsel dikkate alınmıştır.

## **BÖLÜM 5**

### **GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ**

## Bölüm 5

### Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazlar, Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Çarşı Mahallesi, Kışla Caddesi Mevki, 23 ada 1 parsel; Kangallık Mevki 62 ada 369, 370 ve 372 parsellerde konumlandır.

#### **23 ada 1 parsel;**

Söz konusu taşınmaz üzerinde mevcut durumda 2 adet lojman binası, 2 adet depo, idari bina ve trafo binası bulunmaktadır. Söz konusu yapılar kadastro paftasına işli olup herhangi bir yasal evrakı bulunmamaktadır. Müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda taşınmazların içerisine girilmemiştir. Konu parselin Rasim Öztürk Caddesi'ne yaklaşık 95 m cephesi bulunmaktadır. Konu taşınmazın bulunduğu parsel geometrik olarak dörtgen, topoğrafik olarak düzdür.

**Lojman Binası-1:** Konu taşınmaz betonarme tarzda inşa edilmiştir. Söz konusu yapı mevcut duruma göre 240 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip olup zemin ve 1 normal katlı olmak üzere 2 kattan oluşmaktadır. Taşınmaza ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Söz konusu yapının içerisine girilmemiştir.

**Lojman Binası-2:** Konu taşınmaz betonarme tarzda inşa edilmiştir. Söz konusu yapı mevcut duruma göre 360 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip olup zemin ve 1 normal katlı olmak üzere 2 kattan oluşmaktadır. Taşınmaza ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Söz konusu yapının içerisine girilmemiştir.

**Depo-1:** Konu taşınmaz yığma tarzda inşa edilmiştir. Söz konusu yapı mevcut duruma göre 330 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip olup zemin kattan oluşmaktadır. Taşınmaza ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Söz konusu yapının içerisine girilmemiştir.

**Depo-2:** Konu taşınmaz yığma tarzda inşa edilmiştir. Söz konusu yapı mevcut duruma göre 550 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip olup zemin kattan oluşmaktadır. Taşınmaza ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Söz konusu yapının içerisine girilmemiştir.

**İdari Bina:** Konu taşınmaz yığma tarzda inşa edilmiştir. Söz konusu yapı mevcut duruma göre 180 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip olup zemin kattan oluşmaktadır. Taşınmaza ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Söz konusu yapının içerisine girilmemiştir.

**Trafo:** Konu taşınmaz yığma tarzda inşa edilmiştir. Söz konusu yapı mevcut duruma göre 80 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip olup zemin kattan oluşmaktadır. Taşınmaza ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Söz konusu yapının içerisine girilmemiştir.

Parsel üzerinde yer alan 625 m<sup>2</sup> saha betonu ve 150 m<sup>2</sup> alanlı beton duvar mevcut durumda harici müteferrik işler kapsamında değerlemeye dahil edilmiştir.





**62 ada 369 ve 370 no.lu parsel;**

Söz konusu taşınmazlar üzerinde 55 m<sup>2</sup> kapalı alanlı zemin kattan oluşan trafo binası bulunmaktadır. Söz konusu yapı kadastro paftasına işli olup herhangi bir yasal evrakı bulunmamaktadır. Müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda taşınmazın içerisine girilmemiştir. Konu parsellerden 62 ada 369 no.lu parsel Atatürk Bulvarı'na yaklaşık 10 m cephesi bulunmaktadır. Konu taşınmazların bulunduğu parseller geometrik olarak dörtgen, topoğrafik olarak düzdür.



**62 ada 372 parsel;**

Söz konusu taşınmaz üzerinde mevcut durumda 1 adet müştemilat binası bulunmaktadır. Söz konusu yapının herhangi bir yasal evrakı bulunmamaktadır. Müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda taşınmazın içerisine girilmemiştir. Konu parselin Aydın Caddesi'ne yaklaşık 75 m, Akbayram Sokak'a 90 m cephesi bulunmaktadır. Konu taşınmazın bulunduğu parsel geometrik olarak dörtgen, topoğrafik olarak düzdür.

**Müştemilat binası:** Konu taşınmaz betonarme tarzda inşa edilmiştir. Söz konusu yapı mevcut duruma göre 35 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip olup zemin kattan oluşmaktadır. Taşınmaza ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Söz konusu yapının içerisine girilmemiştir.

Parsel üzerinde yer alan 700 m<sup>2</sup> saha betonu ve 50 m<sup>2</sup> alanlı beton duvar mevcut durumda harici müteferrik işler kapsamında değerlemeye dahil edilmiştir.



**BİNA ALANLARI**

Ada/Parsel	Bina Adı	Bulunduğu Kat	Mevcut Alan (m <sup>2</sup> )
23 ada 1 parsel	Lojman Binası 1	Zemin Kat	120,00
		1. Kat	120,00
	<b>TOPLAM</b>		<b>240,00</b>
	Lojman Binası 2	Zemin Kat	180,00
		1. Kat	180,00
	<b>TOPLAM</b>		<b>360,00</b>
Depo 1	Zemin Kat	330,00	
	<b>TOPLAM</b>		<b>330,00</b>
Depo 2	Zemin Kat	550,00	

		<b>TOPLAM</b>	<b>550,00</b>
	İdari bina	Zemin Kat	180,00
		<b>TOPLAM</b>	<b>180,00</b>
	Trafo	Zemin Kat	80,00
		<b>TOPLAM</b>	<b>80,00</b>
		<b>TOPLAM ALAN</b>	<b>1.740,00</b>
62 ada 369 ve 370 no.lu parseller	Trafo	Zemin Kat	55,00
		<b>TOPLAM</b>	<b>55,00</b>
62 ada 372 parsel	Müştemilat binası	Zemin Kat	35,00
		<b>TOPLAM</b>	<b>35,00</b>
		<b>GENEL TOPLAM ALAN</b>	<b>1.830,00</b>

### 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

<b>İnşaat Tarzı</b>	Betonarme
<b>İnşaat Nizamı</b>	Ayrık nizam
<b>Ana Gayrimenkulün Kat Adedi</b>	1 katlı (Zemin kat) (Depolar, idari bina, müştemilat ve trafo binası) (Mevcut durum) 2 katlı (Zemin kat) (Lojman binaları) (Mevcut durum)
<b>Bina Toplam İnşaat Alanı</b>	1.740 m <sup>2</sup> (Lojman binaları, depolar, idari bina ve trafo) (Mevcut durum) (23 ada 1 parsel) 55 m <sup>2</sup> (Trafo Binası) (Mevcut durum) (62 ada 369 parsel) 35 m <sup>2</sup> (Müştemilat Binası) (Mevcut durum) (62 ada 372 parsel)
<b>Yaşı</b>	-
<b>Dış Cephe</b>	Boya
<b>Elektrik / Su / Kanalizasyon</b>	Şebeke
<b>Isıtma Sistemi</b>	Soba
<b>Havalandırma Sistemi</b>	Mevcut değil
<b>Asansör</b>	Mevcut değil
<b>Jeneratör</b>	Mevcut değil
<b>Yangın Merdiveni</b>	Mevcut değil
<b>Park Yeri</b>	Açık otopark

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

Değer takdirinde taşınmazların mevcut durumda üzerinde yer alan yapıların içerisine girilememiş olup taşınmazların iç mekan özellikleri belirlenememiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerden 23 ada 1 no.lu parsel "Havuzlu Bahçeli Kargir Pancar" vasfında olup taşınmaz üzerinde trafo binası, idari bina, lojman binaları ve depolar; konu taşınmazlardan 62 ada 369 ve 370 no.lu parseller "Trafo yeri" vasfında olup taşınmaz üzerlerinde trafo binası; 62 ada 372 no.lu parsel "Tek katlı bina ve arsa" vasfında olup üzerinde müştemilat binası bulunmaktadır. Konu yapılar kadastro paftasına işli olup yasal belgeleri bulunmamaktadır. Taşınmazlar için ruhsat alınması gerekmektedir.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde bulunan ruhsatsız yapılar için 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında ruhsat alınmasını gerektirmektedir.

## **BÖLÜM 6**

### **SWOT ANALİZİ**

## Bölüm 6

### SWOT Analizi

#### + GÜÇLÜ YANLAR

- Konu taşınmazlardan 23 ada 1 no.lu parsel Boğazlıyan ilçe merkezinde konumludur.
- Konu taşınmazlardan 62 ada, 369, 370 ve 372 no'lu parseller Atatürk Bulvarı üzerinde konumludur.
- Konu taşınmazlara kolaylıkla erişim sağlanabilmektedir.

#### - ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan 62 ada 369, 370 ve 372 no'lu parseller üzerinde 31/B şerhi bulunmaktadır.
- Konu taşınmazlar üzerinde yer alan yapılara ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır.

#### ✓ FIRSATLAR

- -

#### ✘ TEHDİTLER

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

## **BÖLÜM 7**

### **DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ**

## Bölüm 7

### Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

#### 7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

##### Pazar Yaklaşımı

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

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

##### Maliyet Yaklaşımı

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

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

##### Gelir Yaklaşımı

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

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

#### 7.2 Değer Tanımları

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

## **Pazar Değeri**

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

### **7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri**

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır. Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda 23 ada 1 no.lu parselin imar durumu ile uyumlu olarak üzerinde konut fonksiyonu, geliştirilerek “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Konu taşınmazlardan 62 ada 369, 370 ve 372 no.lu parsellerin kiralamaya konu olmaması sebebiyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Değerleme konusu parseller üzerindeki yapıların yasal evrakının bulunmamasından dolayı söz konusu yapılara yönelik yalnızca mevcut durum değerinin bilgi amaçlı takdir edilmesi amacıyla “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

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

## **Pazar Yaklaşımı**

### **Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı**

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



## Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m <sup>2</sup> )	
1	Sahibinden -	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Yenidoğan Mahallesi içerisinde konumlandır.	Konut	E: 1,05 (3 Kat İzinli)	Satılmış (Yaklaşık 5-6 ay önce)	1.200	960.000	800	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha dezavantajlı konumdadır. * Benzer yapılaşma koşullarına sahiptir.
2	Sahibinden -	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Sorgun ilçesi içerisinde Sivas Yozgat Yolu üzerinde konumlandır.	Ticari	E: 1,50	Satılmış (Yaklaşık 6 ay önce)	3.000	6.750.000	2.250	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha avantajlı konumdadır. * Daha dezavantajlı yapılaşma koşullarına sahiptir.
3	Sahibinden -	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Aşağı Mahallesi 290 ada 353 no.lu parseldir.	Konut	E: 0,70 (2 Kat İzinli)	Satılık (1 aydır)	412	420.000	1.019	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha dezavantajlı konumdadır. * Daha dezavantajlı yapılaşma koşullarına sahiptir. * Henüz teklif görmemiştir. * Pazarlık payı mevcuttur.
4	Altıparmak Gayrimenkul 0532 777 57 93	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Çarşı Mahallesi içerisinde konumlandır.	Konut	E: 1,20 (3 Kat İzinli)	Satılık (2 aydır)	300	550.000	1.833	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Benzer konumdadır. * Daha avantajlı yapılaşma koşullarına sahiptir. * 400.000 TL bedel ile teklif görmüştür. * Pazarlık payı mevcuttur.
5	Altıparmak Gayrimenkul 0532 777 57 93	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Çarşı Mahallesi içerisinde konumlandır.	Konut	E: 0,90 (3 Kat İzinli)	Satılık (1 aydır)	402	510.000	1.269	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Benzer konumdadır. * Daha dezavantajlı yapılaşma koşullarına sahiptir. * Henüz teklif görmemiştir. * Pazarlık payı oranı düşüktür.

\* Konu taşınmazlardan 23 ada 1 no.lu parsel dikkate alınmıştır.

## Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalarda taşınmazlardan 23 ada 1 no.lu parselin şehir merkezinde konumlu olduğu ve emsal hakkı, konumu, yüz ölçümü gibi özellikleri düşünüldüğünde değerli olduğu öğrenilmiştir. Konu taşınmazlardan 62 ada 369, 370 ve 372 no.lu parsellerin ise şehrin dış çeperinde konumlu olması ayrıca Atatürk Bulvarı'na cepheli olmasının değerine olumlu etki sağlayabileceği öğrenilmiştir. Konu taşınmazların bulunduğu bölgede akaryakıt, konut dışı kentsel çalışma alanı ve trafo alanı imarlı arsaların bulunmadığı tespit edilmiş bölgede konut imarlı arsa emsalleri bulunmuştur. Bu görüşler sonucunda parsellerin yüz ölçümü, konumu, hisse durumu ve imar durumu gibi özellikleri dikkate

alındığında konu taşınmazlardan 23 ada 1 no.lu parselin m<sup>2</sup> birim satış değerinin değer tarihi itibarı ile 2.200-2.300 TL/m<sup>2</sup>, 62 ada 369 ve 370 no.lu parsellerin m<sup>2</sup> birim satış değerinin değer tarihi itibarı ile 800-900 TL/m<sup>2</sup> ve 62 ada 372 no.lu parselin m<sup>2</sup> birim satış değerinin değer tarihi itibarı ile 1.700-1.800 TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

### Konut Emsalleri / Satılık

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m <sup>2</sup> )	
1	Yarol Emlak 0544 214 14 16	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Mevlana Mahallesi'nde sokak üzerinde konumludur.	Konut	Satılmış (Yaklaşık 1-2 ay önce)	150	1.050.000	7.000	* Benzer konumdadır. * 3+1 dairedir. * 1. katta konumludur. * 5 yıllık binada konumludur.
2	Sahibinden -	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Kaymakam Kemal Bey Mahallesi'nde sokak üzerinde konumludur.	Konut	Satılık (1 aydır)	123	1.107.000	9.000	* Benzer konumdadır. * 3+1 dairedir. * 1. katta konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Sahibinden -	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Aşağı Mahalle içerisinde konumludur.	Konut	Satılık (2 aydır)	110	1.100.000	10.000	* Benzer konumdadır. * 3+1 dairedir. * 3. katta konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Sahibinden -	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Mevlana Mahallesi'nde cadde üzerinde konumludur.	Konut	Satılık (3 haftadır)	120	1.260.000	10.500	* Benzer konumdadır. * 2+1 dairedir. * 4. katta konumludur. * Yeni binada konumludur. * Pazarlık payı yüksektir.

### Değerlendirme:

- Bölgede yapılan satışlar incelendiğinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde geliştirilmesi muhtemel projede konumlu olacak konutlara emsal teşkil edebilecek gayrimenkuller tespit edilmiş ve bölgede satış yapan emlak ofisi ve mülk sahipleriyle görüşülmüştür. Bölgedeki konut satışlarında bulunduğu binanın durumu ve yaşı, kullanım alanı, konumu gibi etkenler etkilidir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu cadde veya sokağın durumu, kapalı alanı, konumu ve cephesi vb. özellikleri dikkate alındığında yeni konut yapılması durumunda değerlendirme tarihi itibarıyla konut m<sup>2</sup> birim fiyatlarının 11.000-12.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği değerlendirilmiştir.

## Emsal Krokisi



Arsa;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	800	2.250	1.019	1.833	1.269
	Pazarlık Payı	0%	0%	-10%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	55%	55%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	15%	-20%	10%	0%	0%
	Yapılaşma Hakkı	70%	20%	155%	50%	100%
	Yüz Ölçümü	-10%	-5%	-20%	-20%	-20%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	-25%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		2.170	2.441	2.247	2.264	2.170

#### ✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazların yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazların arsaları için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERLERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Arsa Değeri (TL)
23 ada 1 parsel	3.572,22	2.250	8.035.000
62 ada 369 parsel	100,04	800	80.000
62 ada 370 parsel	30,74	900	28.000
62 ada 372 parsel	6.859,69	1.750	12.005.000
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ			20.148.000

#### Maliyet Yaklaşımı

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

## ✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ARSA DEĞERLERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Arsa Değeri (TL)
23 ada 1 parsel	3.572,22	2.250	8.035.000
62 ada 369 parsel	100,04	800	80.000
62 ada 370 parsel	30,74	900	28.000
62 ada 372 parsel	6.859,69	1.750	12.005.000
<b>YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ</b>			<b>20.148.000</b>

BİNA DEĞERİ (MEVCUT DURUM)					
Ada/Parsel	Binalar	Bina Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
23 ada 1 parsel	Lojman binası 1	240,00	6.000	26%	1.065.600
	Lojman binası 2	360,00	6.000	26%	1.598.400
	Depo 1	330,00	5.500	26%	1.343.100
	Depo 2	550,00	5.500	26%	2.238.500
	İdari bina	180,00	6.500	26%	865.800
	Trafo	80,00	2.500	26%	148.000
	<b>TOPLAM DEĞER</b>				
62 ada 369 ve 370 no.lu parseller	Trafo	55,00	2.500	26%	101.750
	<b>TOPLAM DEĞER</b>				
62 ada 372 parsel	Müştemilat binası	35,00	4.000	26%	103.600
	<b>TOPLAM DEĞER</b>				
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>					<b>7.464.750</b>

HARİCİ MÜTEFERİK İŞLER				
Ada/Parsel	Harici ve Müteferik İşler	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Toplam Değeri (TL)
23 ada 1 parsel	Saha betonu	625,00	335	209.375
	Beton duvar	150,00	485	72.750
	<b>TOPLAM DEĞER</b>			
62 ada 372 parsel	Saha betonu	700,00	335	234.500
	Beton duvar	50,00	485	24.250
	<b>TOPLAM DEĞER</b>			
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>				<b>540.875</b>

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ	
Arsa Değeri	20.148.000 TL
Bina Değeri	7.464.750 TL
Harici Müteferik İşler	540.875 TL
<b>TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>28.153.625 TL</b>
<b>TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b>	<b>28.155.000 TL</b>

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

## Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmaz için satış emsal araştırması verileri ile gelir indirgeme yaklaşım yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

## İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlemesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlemesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

Bu değerlendirme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan 23 ada 1 no.lu parsel üzerinde konut projeksiyonu geliştirilmiştir. Aşağıda yer alan varsayımların herhangi birinin değişmesi durumunda bulunacak değerlerin farklı olacağı muhakkaktır.

## İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirgemek için kullanılan indirgeme oranının hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtması gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 10 yıllık TL bazlı tahvilin son 5 yıllık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %17,21

Risk primi: %6,29

İndirgeme oranı: %23,50 olarak hesaplanmıştır.

## Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Bu değerlendirme çalışması için bölgede yapılan araştırmalarda,

-10.000 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip benzer imar durumuna sahip arsadan elde edilecek hasılattan arsa sahibi %10 pay alacak şekilde olabileceği düşünülmektedir.

### ✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri

- Söz konusu proje alanında 9.287,77 m<sup>2</sup> kapalı alanlı konut alanı inşa edileceği öngörülmüştür.
- Sektörel piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Arsa alım bedeli projeksiyonlara dâhil edilmemiştir.
- İnşaatin 2024 yılında tamamlanacağı, inşaatın başlamasıyla satışların başlayacağı öngörülmüştür.
- Konut alanlarında ilk yıl satış birim fiyatı 11.500 TL/m<sup>2</sup> olarak öngörülmüştür.
- 2 yıl vadeli TL tahvilinin son 5 yıllık ortalama getirisi olan %17,21 risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiş olup risk priminin eklenmesi ile indirgeme oranı %23,50 olarak hesaplanmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir.
- Yapı maliyetinin %6'sı altyapı maliyeti, %1'i çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri ve bu maliyetler de dahil olmak üzere toplam inşaat maliyetinin %5'i proje genel giderleri olarak alınmıştır.
- Pazarlama gideri toplam gelirlerin %1'i olarak alınmıştır.
- Artış oranları için TCMB tarafından yayımlanan Piyasa Katılımcıları Anketi dikkate alınmış olup oranlar aşağıda yer almaktadır.

Artış Oranları	
Fiyat Artış Oranı (1. Yıl)	31,00%
Fiyat Artış Oranı (2. Yıl)	17,50%
Fiyat Artış Oranı (3. Yıl)	14,50%
Fiyat Artış Oranı (4. Yıl)	11,50%

- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Arsa sahibine, gelirler üzerinden %10'luk bir pay verileceği öngörülmüştür.

Ada/Parsel No	23 ada 1 parsel
İmar Durumu	Konut Alanı
Emsale Konu Parsel Alanı (m <sup>2</sup> )	3.572,22

TAKS	
Emsal / KAKS	2,00

Toplam Taban Alanı (m <sup>2</sup> )	0,00
Emsale Dahil Alanı (m <sup>2</sup> )	7.144,44
Emsal Harici Katsayısı	30%
Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	9.287,77

Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	9.287,77
Konut Alanı (m <sup>2</sup> )	9.287,77

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m <sup>2</sup> )	Maliyet (TL)
Konut Fonksiyonu	9.287,77	7.500	69.658.290
Ortak Alan	290,00	2.500	725.000
Otopark Alanı	980,00	2.500	2.450.000
<b>Toplam</b>	<b>10.557,77</b>		<b>72.833.290</b>

Altyapı Maliyeti			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
72.833.290,00	6%	4.369.997	

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
72.833.290,00	1,0%	728.333	

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	72.833.290,00
Altyapı Maliyeti	4.369.997,40
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	728.332,90
<b>Toplam (TL)</b>	<b>77.931.620,30</b>

Proje Genel Giderleri			
Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
77.931.620,30	5%	3.896.581	

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	72.833.290
Altyapı Maliyeti	4.369.997
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	728.333
Proje Genel Giderleri	3.896.581
<b>Toplam (TL)</b>	<b>81.828.201</b>

Maliyetin Yıllara Dağılımı		
Yıllar	30.04.2023	30.04.2024
Oran	0%	100%
<b>Maliyet (TL)</b>	<b>0</b>	<b>81.828.201</b>

Konut Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL)	11.500,00



<b>Proje Nakit Akışı (TL)</b>			
<b>Yıllar</b>	<b>30.04.2023</b>	<b>30.04.2024</b>	<b>30.04.2025</b>
<b>Konut Fonksiyonu</b>			
Toplam Satılabilir Alan (m <sup>2</sup> )	9.287,77	9.287,77	9.287,77
Satış Oranı (%)	0,00%	40,00%	60,00%
Satılan Alan (m <sup>2</sup> )	-	3.715,11	5.572,66
Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )		11.500,00	15.065,00
<b>Toplam Konut Gelirleri</b>	<b>0</b>	<b>42.723.751</b>	<b>83.952.171</b>
<b>Proje Toplam Gelirleri</b>	<b>0</b>	<b>42.723.751</b>	<b>83.952.171</b>
<b>İnşaat Maliyeti</b>	<b>0</b>	<b>81.828.201</b>	<b>0</b>
<b>Pazarlama Gideri</b>	<b>0</b>	<b>854.475</b>	<b>1.679.043</b>
<b>Net Nakit Akışları</b>	<b>0</b>	<b>-39.958.925</b>	<b>82.273.128</b>

<b>Değerleme Tablosu-Proje</b>			
Risksiz Getiri Oranı	17,21%	17,21%	17,21%
Risk Primi	5,79%	6,29%	6,79%
İndirgeme Oranı	23,00%	23,50%	24,00%
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>21.881.730</b>	<b>21.573.749</b>	<b>21.270.018</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>21.880.000</b>	<b>21.575.000</b>	<b>21.270.000</b>

<b>Arsa Sahibi</b>	10%
<b>Müteahhit</b>	90%

Arsa Değeri (TL)	<b>8.780.000</b>
<b>Birim Arsa Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>2.458</b>
<b>Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>2.460</b>

#### 7.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Üzerinde proje geliştirilen 23 ada 1 parselin boş arsa değeri 8.780.000 TL, projenin bugünkü değeri ise 21.575.000 TL olarak hesaplanmıştır.

#### 7.5 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 kullanımudur.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu parsellerin en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ile uyumlu olarak 23 ada 1 parsel için “**Konut Alanı**”, 62 ada 369 ve 370 no.lu parseller için “**Trafo Alanı**”, 62 ada 372 parsel için “**Akaryakıt Tesis Alanı**” amaçlı kullanımudur.

## 7.6 KDV Konusu

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

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlar için %8 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
<b>01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI</b>		
<b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda</b>		
Net Alanın 150 m <sup>2</sup> 'den Fazla Olan Kısmı İçin		18%
Net Alanın 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Olan Kısmı İçin *		8%
<b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup>'ye Kadar Konutlarda *</b>		8%
<b>01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI</b>		
<b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda</b>		18%
<b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup>'ye Kadar Konutlarda */**</b>		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

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

## **BÖLÜM 8**

### **ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ**

## Bölüm 8

### Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

#### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerden 23 ada 1 no.lu parsel "Havuzlu Bahçeli Kargir Pancar" vasfında olup taşınmaz üzerinde trafo binası, idari bina, lojman binaları ve depolar; konu taşınmazlardan 62 ada 369 ve 370 no.lu parseller "Trafo yeri" vasfında olup taşınmaz üzerlerinde trafo binası; 62 ada 372 no.lu parsel "Tek katlı bina ve arsa" vasfında olup üzerinde müştemilat binası bulunmaktadır. Bu yapılara ait herhangi bir yasal evrak bulunmamakta olup ruhsat alınması gerekmektedir.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerden 23 ada 1 parselin devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamakta olup taşınmazlardan 62 ada 369, 370 ve 372 no.lu parsellerin takyidat kayıtlarında 31/B maddesi şerhi konulduğu için başkasına satışı veya devri yasaktır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 23 ada 1 no.lu parselin üzerinde ipotek veya gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesi konusunda engelleyici herhangi bir sınır bulunmamakta olup taşınmazlardan 62 ada 369, 370 ve 372 no.lu parsellerin takyidat kayıtlarında 31/B maddesi şerhi konulduğu için başkasına satışı veya devri yasaktır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerden 23 ada 1 no.lu parsel "Havuzlu Bahçeli Kargir Pancar" vasfında olup alımından itibaren üzerinde trafo binası, idari bina, lojman binaları ve depolar; taşınmazlardan 62 ada 369 ve 370 no.lu parseller "Trafo yeri" vasfında olup alımından itibaren üzerlerinde trafo binası; 62 ada 372 no.lu parsel "Tek katlı bina ve arsa" vasfında olup alımından itibaren üzerinde müştemilat binası bulunmakta olup alımından itibaren üzerinde 2 adet depo binası inşa edilmiştir.

#### 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 ve gelir yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	20.149.000
Gelir Yaklaşımı (23 ada 1 parsel)	8.780.000*

\*Değerleme konusu 23 ada 1 parselin projeden çıkan arsa değeridir.

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

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda 23 ada 1 no.lu parselin imar durumu ile uyumlu olarak üzerinde konut fonksiyonu, geliştirilerek "Gelir Yaklaşımı" uygulanmıştır. Konu taşınmazlardan 62 ada 369, 370 ve 372 no.lu parsellerin kiralamaya konu olmaması sebebiyle "Gelir Yaklaşımı" uygulanmamıştır.

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

### 8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	20.148.000.-TL	Yirmimilyonyüzkırksevizbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	21.759.840.-TL	Yirmibirmilyonyediyüzeelidokuzbinsekizyüzkırk.-TL

\* Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 28.155.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Tuğçe Nur TEKİNAY Değerleme Uzman Yardımcısı Lisans no: 411042	Bilge SEVİLENGÜL Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402484	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402293
--	---	--

## **BÖLÜM 9**

### **EKLER**



## Bölüm 9

### Ekler

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

## Ek 1: Tapu Belgeleri

30056

İsim	Yongul			 <b>Türkiye Cumhuriyeti</b> <b>TAPU SENEDİ</b>			
İlçe	Boğaziçi						
Büyük							
Mahalle	Çarşı						
Köy							
Sokak	Cuma Sokakı						
Mevki	Ezile Çarşısı						
Eml. Vergi. Hes. No.	Satış Ba. el.	Yarım No.	Ad. No.	Parşel. N.	Yüzölçümü		
		2	23	1	Ha.	Met.	
						22	
Yarış.	Kuvvetli ve Bahçeli Karşır. İncir. İnceci. İnceci. ve İnceci. İnceci.						
Simen.	Partisinde Üstüde. Üstüde.						
GAYRİMENKULÜN	Kadastro.						
							
	Sahibi						
	S.Ö. KAYIRI ŞEKER PAZARLARI ANONİM ŞİRKETİ						
	G.E.L.D.İ.S.I		Yerim. No.	Cilt No.	Sayfa No.	Sıra No.	Tarih
	Cilt No.	5		5	444		10.7.1972
	Sayfa No.		Şikâline Uygun İlhami 2004 10035				Sayfa No.
	Sıra No.						Sıra No.
	TARİHİ	NOT: İhtiva eden diğer tapu senetleri ile birlikte tapu senetleri arasında					TARİHİ

Ambar Stok No. : 139



orta kentler Tapu Yeri

İl	YUZGAT	<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>			Fotoğraf 406		
İlçesi	BOĞAZLIYAN						
Mahalle/Şifresi	AKIŞI						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	KANGALLIK						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
1.00	31		42	300	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
							100114 m <sup>2</sup>
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Ticari Yer					
	Sınırı	Planlıdır Zemin Sicil No : 95375540					
	Edinme Sebebi	CARSİ Mbtli 62 Ada 314 Parsel tapu senedinin İhrac İşlemi (İNM) ile alınmıştır.					
	Sahibi	KAYNUR ŞEKİR FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ Tescil					
Gözetici	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahile No.	Sıra No.	Tarhi	Gözetici	
Cilt No.	735	67	6634		17/02/2017	Cilt No.	
Sahile No.						Sahile No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

ara katlar Trafo Jeri

İli	YOZGAT	<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>				Fotoğraf		
İlçesi	BOGAZLIYAN							
Mahallesi	ÇARŞI							
Köyü								
Sokağı								
Mevkii	KANGALLIK							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
0.00	38		62	330	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
						30.74 m <sup>2</sup>		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Emlak Yeri						
	Sınırı	Plannedir Emlak Sicil No : 95375547						
	Edinme Sebebi	ÇARŞI No: 62 Ada 314 Parsel tapu matruhu (trafo işlemi) planından						
	Sahibi	KAYNEKİ SEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi		
Cilt No.	735	67	6645		17/03/2017		Cilt No.	
Sahife No.	Sakine Uygunluğuna Çarşı No: 62 Ada 314 Parsel Tapu Sicil No: 95375547 							Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih
NOT : - Sakine uygunluğu beyan edilmiş bir taşınmazın tapu siciline kaydedilmesi - Tapu Kanunu Hükümlerine göre aralarında Tapu Sicil Müdürlüğüne bağlıdır.								

D.M.O. Rasam İşl. Mkt

Önemli Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Sıra No 129

Akar Yatırı İstasyonu (CARŞI konteri)

İl	YOZGAT	<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>			Fotoğraf		
İlçesi	BOĞAZLIYAN						
Mahallesi	CARŞI						
Köyü							
Sokağı							
Mevki	KANGALLIK						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No	Parsel No.	Yüzölçümü		
1.000 31			62	312	ha	m <sup>2</sup> dm <sup>2</sup>	
					4.839,69 m <sup>2</sup>		
Niteliği	Fek. Katlı Bina ve Arsanı						
Sınırı	Planlıdır Zemin Notu No: 9527134						
Edinme Sebebi	CARŞI Mülk. 62-Ada 315 Parsel taşınmazını İnce İşleri (İSM) şubemden.						
Sahibi	KAYSERİ SEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi	Yerliye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	744	67	5647		13/02/2017	Cilt No.	
Sahife No.	<b>Sicil No: Uygunluk</b> <b>Cumhurbaşkanı İsmet YILMAZ</b> <b>Tapu Sicil No:</b>					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT: * Sahip ve gayri menkul taşınmazın her türlü haklarının devri, devrasatı ve diğer işlemleri için Tapu Sicil Kanununa göre işlem yapılmalıdır. ** Tapu Sicil Kanununa göre işlem yapılması için Tapu Sicil Kanununa göre işlem yapılmalıdır.							

## Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023-09:45



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parşel:	23/1
Taşınmaz Kimlik No:	40384710	AT Yüzölçüm(m2):	3572.22
İl/İlçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇARŞI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KIŞLA CADDESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/444	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	HAVUZLU BAHÇELİ KARGİR PANCAR

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
109548593	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3572.22	3572.22	Tesis Kadastro 10-07-1972 0	-

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

1 / 2

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) kMS4jeBJzT1 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023-09:48



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:	62/369
Tasınmaz Kimlik No:	95375546	AT Yüzölçümü(m2):	100.04
İl/İlçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağmsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇARŞI Mah.	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KANGALLIK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	67/6644	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Trafo Yeri

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. ( Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5230028459	Boğazlıyan - 14-10-2016 16:23 - 4573	

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
372852790	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	100.04	100.04	İfraz İşlemi (TSM) 17-02-2017 735	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	TEK LEHİNE ŞERH 5942 SAYILI 31/B	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN			

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) tiktTi7hXzH kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023-09:48



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	62/370
Taşınmaz Kimlik No:	95375547	AT Yüzölçümü(m2):	30.74
İl/İlçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇARŞI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KANGALLIK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Çiz/Sayfa No:	67/6645	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Trafo Yeri

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Et Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
372852791	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	30.74	30.74	İfraz İşlemi (TSM) 17-02-2017 735	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

1 / 2

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	TEK LEHİNE ŞERH 5942 SAYILI 31/B	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN			

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



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023-09:48



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsele:	62/372
Tasınmaz Kimlik No:	95377138	AT Yüzölçümü(m2):	6859.69
İl/ilçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇARŞI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KANGALLIK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	67/6647	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Tek Katlı Bina ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	TEK LEHİNE 31/B ŞERHİ( Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b Maddesine göre şerh (İRTİFAK).)		Boğazlıyan - 20-10-1992 00:00 - 1119	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
372883617	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6859.69	6859.69	İfraz İşlemi (TSM) 17-02-2017 741	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 42t2Cv2srTe kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BİLGİ AMAÇLI DİR



### Ek 3: İmar Durumları





## Ek 4: Fotoğraflar



## Ek 5: Özgeçmişler

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

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

<b>Adı ve Soyadı</b>	Bilge SEVİLENGÜL		
<b>Doğum Yeri, Tarihi</b>	Gümüşhane, 27.03.1986		
<b>Mesleği</b>	Harita Mühendisi		
<b>Pozisyon</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Yönetici		
<b>Eğitim Durumu</b>	<b>Lisans</b> Karadeniz Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2005 – 2010 Vienna Teknik Üniversitesi / Erasmus / 2009 <b>Yüksek Lisans</b> Ankara Üniversitesi / Sosyal Bilimler Fakültesi / Taşınmaz Mal Değerleme / 2015-		
<b>İş Tecrübesi</b>	2019-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Yönetici/Özel Projeler
	2016- 2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Yönetici Yardımcısı/Özel Projeler
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Kıdemli Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2010-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
<b>Sertifikalar</b>	SPK Lisansı, No:402484		
<b>Yabancı Diller</b>	İngilizce		

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

<b>Adı ve Soyadı</b>	Ozan KOLCUOĞLU		
<b>Doğum Yeri, Tarihi</b>	İstanbul, 17.11.1981		
<b>Mesleği</b>	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
<b>Pozisyon</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Genel Müdür Yardımcısı		
<b>Eğitim Durumu</b>	<b>Lisans</b> YTÜ / Elektrik – Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 <b>Yüksek Lisans</b> İstanbul Üniversitesi, MBA, 2007 <b>Sertifika Programı</b> University of Florida / Yenilebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / 2014		
<b>İş Tecrübesi</b>	2015-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014-2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,	Müdür
	2012-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010-2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006-2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2006-2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
<b>Sertifikalar</b>	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Lisansı, No:402293 LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
<b>Yabancı Diller</b>	İngilizce		

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

## Ek 6: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



**SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 16.11.2018 No : 411042

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

## Tuğçe Nur YILDIZ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





Düzenlenme Tarihi: 2.09.2019

Belge No: 402484

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128,7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği' 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 : 4/2293

## 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 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: 19.11.2019

Belge No: 2019-01.2295

**Sayın Bilge KALYONCU**

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

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

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

**Sayın Ozan KOLCUOĞLU**

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

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

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan