



Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

Bölge Müdürlüğü Binası, Lojman ve Depo

Merkez / Tokat

2022A262 / 27.05.2022



Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Osman Kavuncu Cad. 7. km. Kocasinan/Kayseri

Sayın Seda DOĞANLI,

Talebiniz doğrultusunda Merkez'de konumlu olan "**Bölge Müdürlüğü Binası, Lojman ve Depo**"nun toplam pazar değerine yönelik **2022A262** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 3.102,75 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde mevcut durumda 1.035,00 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	2.635.000 TL	İkimilyonaltıyüzotuzbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	2.845.800 TL	İkimilyonsekiyüzkırkbeşbinsekizyüz-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 22.04.2022 tarih, 1009 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
Nupel BULUTTEKİN

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 401772

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.....	17
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	20
SWOT Analizi.....	24
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	26
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	33
Ekler	36

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 maksadıyla
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Çamlıbel Mahallesi Kemal Paşa Caddesi No:74 Merkez/Tokat
TAPU KAYDI	Tokat ili, Merkez ilçesi, Çiftlik Köyü, 1092 no.lu parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	3.102,75 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret + Konut Alanı TAKS: - KAKS: 0,90 H _{maks} : 9,50 m
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret + Konut
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER	
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: - Yapım yılı: 1965-1976
MEVCUT FONKSİYONLAR	Bölge Müdürlüğü Binası, Lojman ve Depo
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı 1.035,00 m ² (Mevcut durum)
FİNANSAL GÖSTERGELER	
ARSA BİRİM DEĞERİ	850 TL/m ²
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	27.05.2022
DEĞER TARİHİ	30.04.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	2.635.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	2.845.800.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022REV262 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Tokat ili, Merkez ilçesi, Çiftlik Köyü, 1092 parsel no.lu gayrimenkulün 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Simge SEVİN (Lisans No: 401772) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No: 403562) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Değerleme Uzmanı Nupel BULUTTEKİN yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 12.05.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.05.2022 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Tokat ili, Merkez ilçesi, Çiftlik Köyü, 1092 parsel no.lu gayrimenkulün 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

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 değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

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

1.11 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

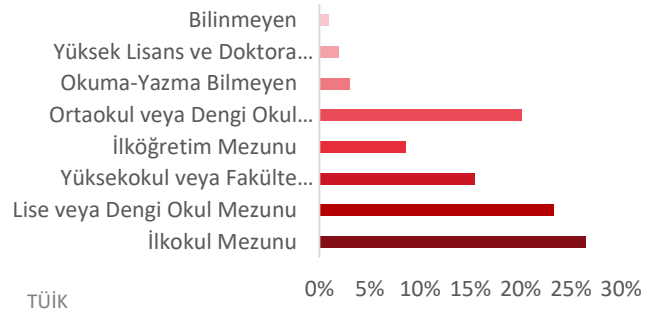
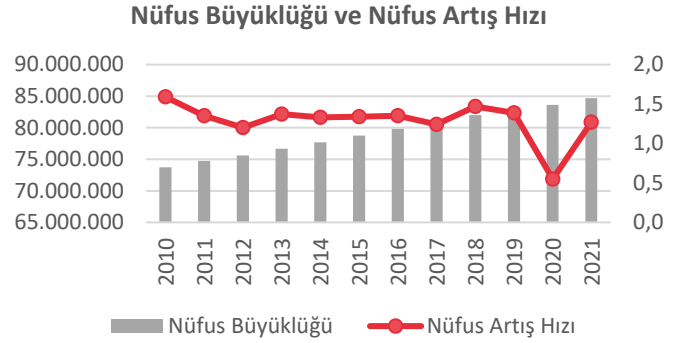
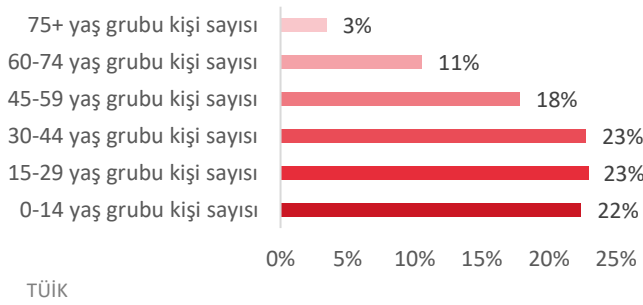
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

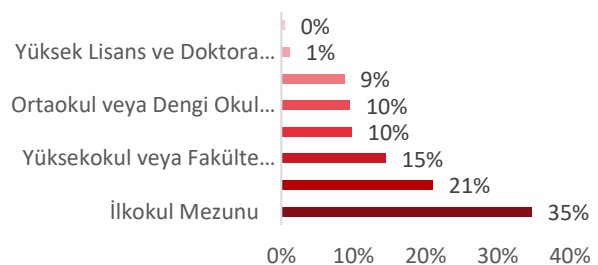
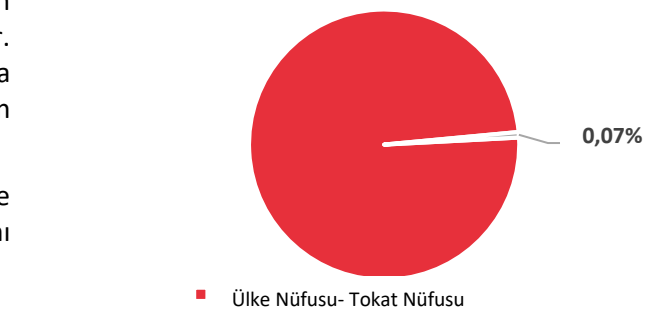
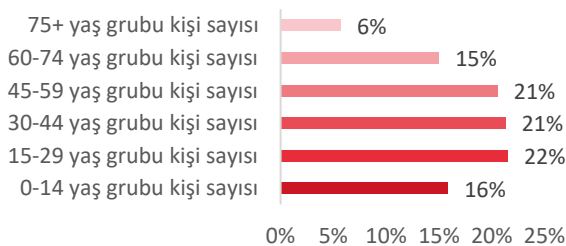
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Tokat

2021 yılında, Türkiye nüfusunun %0,07’sinin ikamet ettiği Tokat, 602.567 kişi nüfusa sahiptir. Tokat nüfusu, 2021 yılında yaklaşık %0,74 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,23 olduğu görülmüştür.

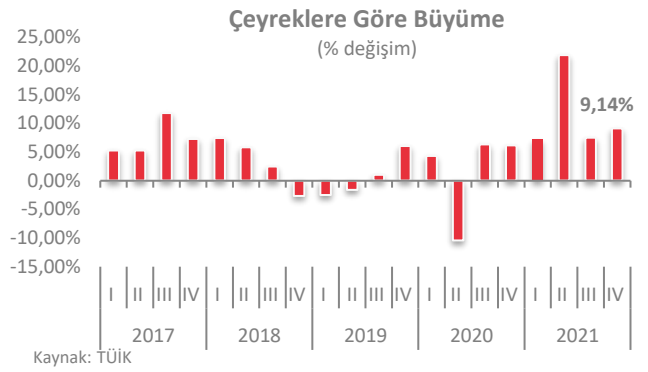
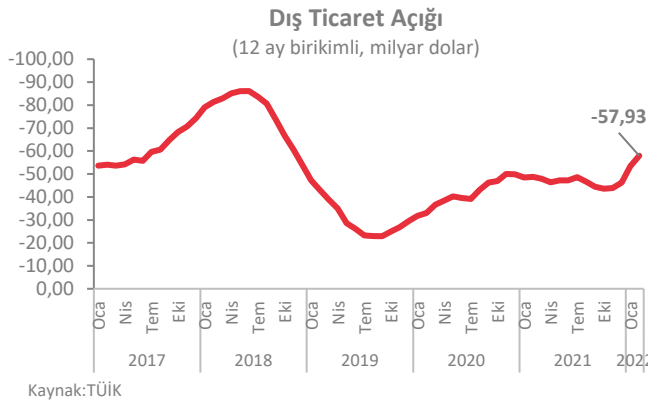
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Tokat ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



2.2 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı dördüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %1,5 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %8,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise hem takvim etkisinden arındırılmış hem de arındırılmamış verilerde %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselmiştir.

Mart ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %5,5 artarken yıllık enflasyon şubat ayındaki %54,4'ten serinin yeni rekor seviyesi olan %61,1'e yükselmiştir. Aylık bazda %13,3 artan ulaştırma grubu genel enflasyona 2,2 yüzde puan ile en yüksek katkıyı yapan ana grup olmuştur. Şubat ayında yurtiçi üretici fiyatları endeksi (ÜFE) ise bir önceki aya göre %9,2 artarken genel ÜFE yıllık enflasyonu şubat ayındaki %105'ten %115'e yükselmiş ve böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark 50,6 yüzde puandan 53,8 yüzde puana genişlemiştir.



Şubat ayında ihracat yıllık bazda %25,4 artışla 20,0 milyar dolar, ithalat %44,5 artışla 27,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Aylık bazda ihracat %4,2 artarken ithalat %3,0 gerilemiştir. Şubat 2021'de %82,7 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2022'nin aynı ayında %71,7'ye gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise geçen yılın aynı ayındaki 3,3 milyar dolardan 7,9 milyar dolara yükselmiştir. İhracattaki hızlanma Şubat'ta gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerin her ikisinde de gözlenirken, üç aylık ortalamalarda yavaşlama devam etmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Tokat
İlçesi	Merkez
Mahallesi	-
Köyü	Çiftlik
Sokağı	-
Mevki	Köyüçi
Ada No	-
Parsel No	1092
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Anbar ve Hangarma Müştemilatı
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	3.102,75 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.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih, saat 11:45 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Kullanım amacı: Özelleştirme İdaresi Başkanlığı ile Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirket arasında. (Şablon: 4046 Sayılı Özelleştirme Yasasının 2/i Fıkrası Gereği Belirtme) (13.12.2021 tarih ve 36545 yevmiye no ile)

**4046 Sayılı Özelleştirme Yasasının 2/i Fıkrası; Özelleştirme uygulamalarında, milli güvenlik ve kamu yararının gerektirdiği durumlar hariç, kamu kurum ve kuruluşları ile kamu tüzel kişiliğine sahip eğitim kurumları ve mahalli idarelere devir yapılmaması ilkesi esas alınır.*

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin 13.12.2021 tarih, 36545 yevmiye no. ile "Kullanım amacı: Özelleştirme İdaresi Başkanlığı ile Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirket arasında. (Şablon: 4046 Sayılı Özelleştirme Yasasının 2/i Fıkrası Gereği Belirtme)" şeklinde beyan bulunmakta olup bu kayıt ile taşınmazın devri sınırlandırılmıştır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kaydının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/1092
Taşınmaz Kimlik No:	12180075	A1 Yüzölçüm(m2):	3102,75
İl/ilçe:	TOKAT/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Tokat	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇİFTLİK Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖYİÇİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Çift/Sayfa No:	12/1091	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ANBAR VE HANGARMA MÜŞTEMİLATI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Kullanım Amacı: Özelleştirme İdaresi Başkanlığı ile Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi arasında.(Şablon: 4046 Sayılı Özelleştirme Yasasının 2/İ Fıkrası Gereği Belirtme)		Tokat 13 12 2021 16:55 - 36545	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626/22690	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	3102.75	3102.75	Satış 13 12 2021 36545	

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

Değerlemeye konu parselin; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih, saat 11:45 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre taşınmazın mülkiyeti, 13.12.2021 tarih ve 36545 yevmiye no.lu satış işlemi ile "Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş." üzerine geçmiştir.

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 bulunduğu bölge 1-2 katlı müstakil konut fonksiyonlu yapılardan oluşmaktadır. Taşınmazın konumlandığı Kemal Paşa Caddesi üzerinde 1-2 katlı konut ticaret yapıları konumlanmakta olup söz konusu cadde bölgenin en işlek caddesidir.

Çamlıbel Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğünde 13.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Çamlıbel-Merkez İlave Revizyon Planı"

Plan Onay Tarihi: 01.11.2021

Lejandı: Ticaret+Konut Alanı

Yapılaşma şartları;

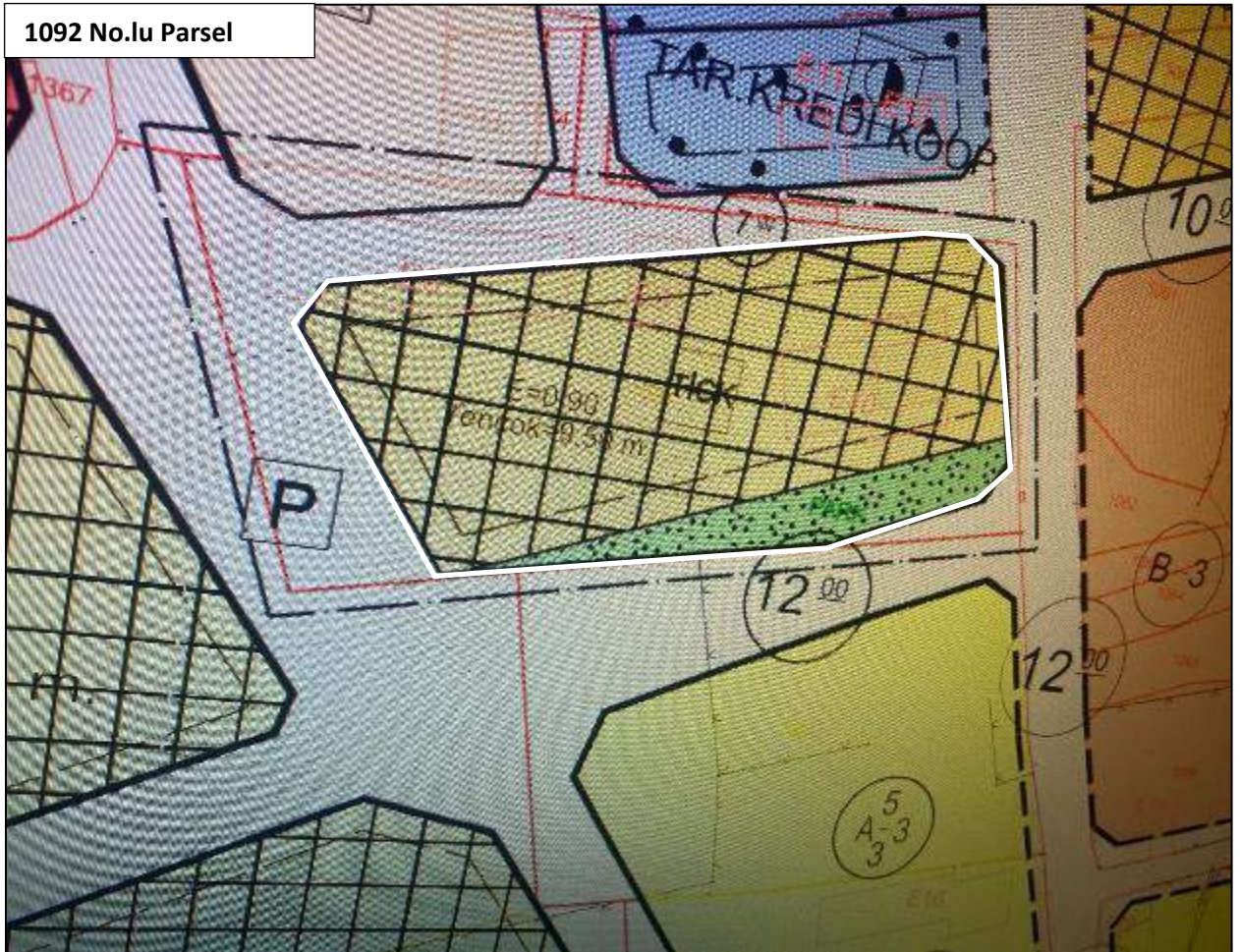
- Emsal: 0,90

- Yençok: 9,50 m
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam

* İlgili belediyesinden edinilen bilgiye göre parselin yaklaşık 550 m²'lik kısmı "Park Alanı" lejandında, 2.552,75 m²'lik kısmı ise "Ticaret+Konut Alanı" lejandında kalmaktadır.

Plan Notları

- Meskun konut ve ticaret alanlarında 5 m ön ve H/2 arka bahçe mesafelerinin sağlanması esas olmakla birlikte, sağlanmadığı durumlarda oluşmuş ve korunması ön görülen cephe hattına göre ön bahçe mesafesini belirlemeye belediyesi yetkilidir. Oluşmuş cephe hattı aynı yola cepheli ve imar planı ve imar mevzuatına uygun ruhsat alınarak yapılaşmış parsel sayısının cephe hattındaki toplam parsel sayısının %50 ve üzerini oluşturması durumunu ifade eder.



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

Değerleme konusu parsel, 03.02.1978 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Çamlıbel Merkez Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmakta iken mevcut durumda, 01.11.2021 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Çamlıbel-Merkez İlave Revizyon Planı" kapsamında "Ticaret+Konut ve Park Alanı" lejandında kalmakta olup "Ticaret+Konut" lejandı için KAKS: 0,90 Hmaks:9,50 yapılaşma hakkı bulunmaktadır.

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

Çamlıbel Belediyesi'nde 13.05.2022 tarihinde yapılan incelemelerde taşınmaza ilişkin herhangi bir yasal evrağa rastlanmamıştır.

Yapı Denetim:

Çamlıbel Belediyesi'nde 13.05.2022 tarihinde yapılan incelemelerde taşınmaza ilişkin herhangi bir yasal evrağa rastlanmamış olup parsel üzerinde mevcut durumda yapılar bulunmaktadır. Söz konusu yapılar mevcut durumda 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir.

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

Değerleme konusu taşınmazın ilgili belediyesinde yapılan arşiv çalışmasında taşınmaza ait herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı ve riskli yapı tespitine ilişkin evrağa rastlanmamıştır.

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

Değerlemeye konu taşınmazın ilgili belediyesinde yapılan arşiv çalışmalarında taşınmaza ilişkin herhangi bir yasal evrağa rastlanmamıştır. Taşınmazın tapusunda cins tashihi gerçekleştirilmiş olup WEB tapu sistemi üzerinden incelenen kadastro paftası üzerinde işli olan yapıların mevcut durumdaki yapılarla uyumlu olmadığı tespit edilmiştir. Taşınmaza ilişkin yasal sürecin tamamlanabilmesi için söz konusu parsel üzerinde yer alan yapılara ilişkin mimari proje düzenlenerek ruhsat ve iskan süreçlerinin tamamlanması gerekmektedir.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün ilgili belediyesinde yapılan arşiv çalışmasında taşınmaza ait enerji verimlilik sertifikasına rastlanmamıştır.

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 yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışması, bir projenin değerlemesi için hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Çamlıbel Mahallesi Kemal Paşa Caddesi No:74 Merkez/Tokat

Değerleme konusu taşınmaz, Tokat ili, Merkez ilçesi, Çiftlik Mahallesi sınırları içinde kalmaktadır. Çiftlik Mahallesi, Tokat ilinin güneyinde, il merkezine yaklaşık 62 km mesafede yer almaktadır.

Taşınmazın konumlandığı mahallede tarımsal faaliyetler ve seracılığın yoğun olduğu bir bölge olup bölgede genellikle 1-2 katlı müstakil evlerin ve 2-3 katlı konut-ticaret yapılarının yoğunluklu olarak kullanıldığı görülmektedir. Değerlemeye konu taşınmaz Kemal Paşa Caddesi üzerinde konumlanmakta olup bu caddeden cephe almaktadır. Söz konusu cadde bölgenin ticari aksı niteliğinde olup cadde üzerinde konut, ticaret fonksiyonlu yapılar yer almaktadır.

Konu taşınmazın çevresinde, Çamlıbel Belediyesi, Çamlıbel Anadolu Lisesi gibi bölgede bilinirliği bulunan yapılar yer almaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Atatürk Bulvarı	174 m
D-850 Karayolu	1,50 km
Tokat İl Merkezi	62 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

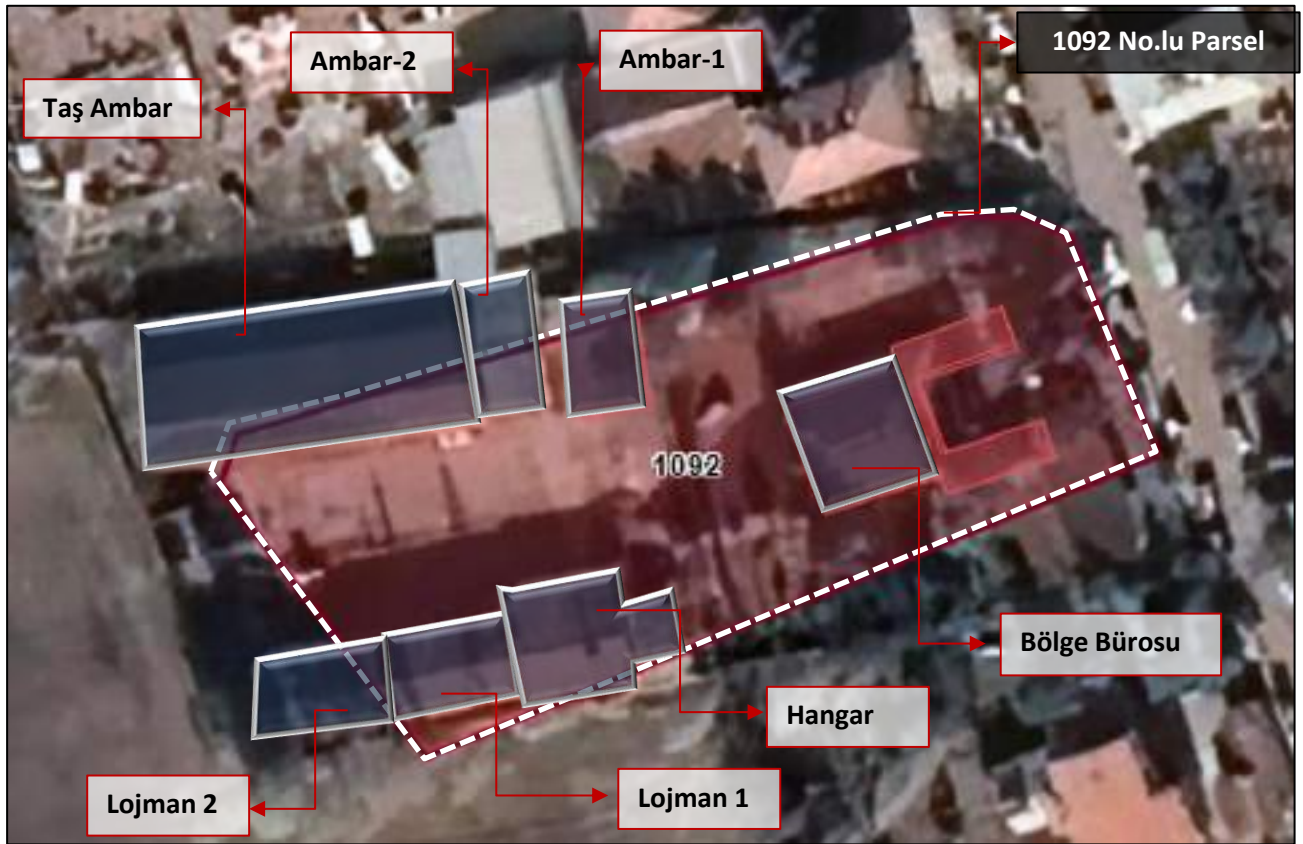
Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmaz, Tokat ili, Merkez ilçesi, Çiftlik Mahallesi'nde konumlu 1092 no.lu parseldir. Söz konusu parsel "Anbar ve Hangarma Müştemilatı" nitelikli olup Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. mülkiyetindedir.

Konu 1092 no.lu parsel 3.102,75 m² yüz ölçümüne sahip olup yamuğa benzer bir geometrik formu bulunmaktadır. Parselin düz bir topoğrafik yapısı bulunmakta olup parsel üzerinde mevcut durumda bölge bürosu, 2 adet lojman, 3 adet ambar ve hangar binası yer almaktadır. Konu parselin Kemal Paşa Caddesi'ne yaklaşık 24 m cephesi bulunmaktadır.



Değerlemeye konu taşınmazın ilgili belediyesinde yapılan arşiv çalışmalarında taşınmaza ilişkin herhangi bir yasal evrağa rastlanmamıştır. Taşınmazın tapusunda cins tashihi gerçekleştirilmiş olup kadastro paftası incelenememesi sebebi ile hangi yapılar üzerinde tashihi gerçekleştirildiği tespit edilememiştir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu sistemi üzerinden yapılan incelemede 1 ve 2 no.lu ambarlar, taş ambar, 2 no.lu lojmanın kısmi olarak parsel sınırı dışında kaldığı tespit edilmiştir. Ayrıca web tapu üzerinden incelenen kadastro paftasında bölge bürosu ve 1 no.lu ambarın kısmi olarak paftaya işlendiği ama mevcut durumla uyumlu olmadığı görülmüştür.

Mahalinde yapılan incelemelere göre taşınmaz üzerinde yer alan yapılara ilişkin alansal veriler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

TAŞINMAZA İLİŞKİN ALANSAL VERİLER				
Bina Adı	Yapım yılı*	Yapı Türü	Kat Adedi	Mevcut Alanı (m ²)
Bölge Bürosu	1976	Yığma Y. Kargir	Zemin Kat	137,00
Lojman 1	1976	Yığma Y. Kargir	Zemin Kat	114,00
Lojman 2	1976	Yığma Y. Kargir	Zemin Kat	109,00
Taş Ambar	1965	Taş	Zemin Kat	353,00
Ambar 1	1965	Yığma Y. Kargir	Zemin Kat	83,00
Ambar 2	1973	Yığma Y. Kargir	Zemin Kat	63,00
Hangar	1973	Yığma Y. Kargir	Zemin Kat	176,00
TOPLAM ALAN				1.035,00

* Yapılara ilişkin yapım yılı tarihi müşteriden temin edilmiştir.

Değerlemeye konu parsel üzerinde yer alan yapılara ilişkin yasal bir belge olmaması sebebi ile rapor kapsamında taşınmaza arsa değeri takdir edilmiştir.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Bölge bürosu, 2 adet lojman, 2 adet ambar ve hangar: betonarme Ambar: Taş
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Bölge bürosu, 2 adet lojman, 3 adet ambar ve hangar: zemin kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	1.035,00 m ² (Mevcut durum)
Yaşı	-
Dış Cephe	Terracotta cephe kaplaması
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Fan-Coil / Isı geri kazanımlı klima santralleri
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Mevcut değil
Diğer	Mevcut değil

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

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

Kullanım Amacı	Bölge bürosu, 2 adet lojman, 3 adet ambar ve hangar (Mevcut durum)
Alanı	1.035,00 m ² (Mevcut durum)
Zemin	Kısmen eopksi zemin, kısmen fayans
Duvar	Boya
Tavan	Sıva üzeri boya
Aydınlatma	Florasana

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

Değerlemeye konu taşınmazın ilgili belediyesinde yapılan arşiv çalışmalarında taşınmaza ilişkin herhangi bir yasal evrağa rastlanmamıştır. Taşınmazın tapusunda cins tashihi gerçekleştirilmiş olup web tapu sistemi üzerinden incelenen kadastro paftası üzerinde işli olan yapıların mevcut durumdaki yapılarla uyumlu olmadığı tespit edilmiştir. Taşınmaza ilişkin yasal sürecin tamamlanabilmesi için söz konusu parsel üzerinde yer alan yapılara ilişkin mimari proje düzenlenerek ruhsat ve iskan süreçlerinin tamamlanması gerekmektedir.

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

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan ve herhangi bir yasal evrağı bulunmayan yapılara ilişkin mimari proje düzenlenerek ruhsat ve iskan sürecinin tamamlanması gerekmektedir. Parsel üzerinde ruhsat belgesi bulunan bir yapı bulunmadığından, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir işlem bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu parselin Kemal Paşa Caddesi'ne yaklaşık 24 m cephesi bulunmaktadır.
- Söz konusu taşınmaz merkezi konumda yer almaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu parsel brüt parsel olup yaklaşık 550 m²'lik kısmı park alanında kalmaktadır.
- Parsel üzerinde yer alan yapılar mevcut durumda oldukça eski ve bakımsızdır.
- Değerlemeye konu taşınmazın ilgili belediyesinde yapılan arşiv çalışmalarında parsel üzerindeki yapılara ilişkin herhangi bir yasal evrağa rastlanmamıştır.
- Taşınmazın tapsunda cins tashihi gerçekleştirilmiş olup web tapu üzerinden incelenen kadastro paftası üzerinde işli olan yapılar ile mevcut yapıların uyumsuz olduğu tespit edilmiştir.
- Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu sistemi üzerinden yapılan incelemede 1 ve 2 no.lu ambarlar, taş ambar, 2 no.lu lojmanın kısmi olarak parsel sınırı dışında kaldığı tespit edilmiştir.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmaz merkezi bir yerde konumlu olup ticari faaliyetlerin artması bölgenin gelişimine katkı sağlamaktadır.
- Konu taşınmazın bulunduğu bölgede taşınmazla benzer imar lejandına sahip arsa stoğu oldukça az sayıdadır.

* TEHDİTLER

- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.

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 karşılaştırılmalı 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 yansıtılabilmek 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 yansıtması 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 bilgilili 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 parsel üzerinde yer alan yapıların yasal dayanağını bulunamaması sebebi ile taşınmaza arsa değeri takdir edilmiştir. Taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede emlak ofisleri ve bölgeye hâkim kişilerle yapılan görüşmelerde parsel üzerindeki yapılara benzer nitelikteki gayrimenkullerin kiralamaya konu olmaması ve arsa açısından bakıldığında bölgede hasılat paylaşım modeli ile proje geliştirilmemesi nedeniyle “Gelir Yaklaşımı”, taşınmaz üzerinde yapıların yasal dayanağının olmaması sebebi ile de “Maliyet Yaklaşımı” ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

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.

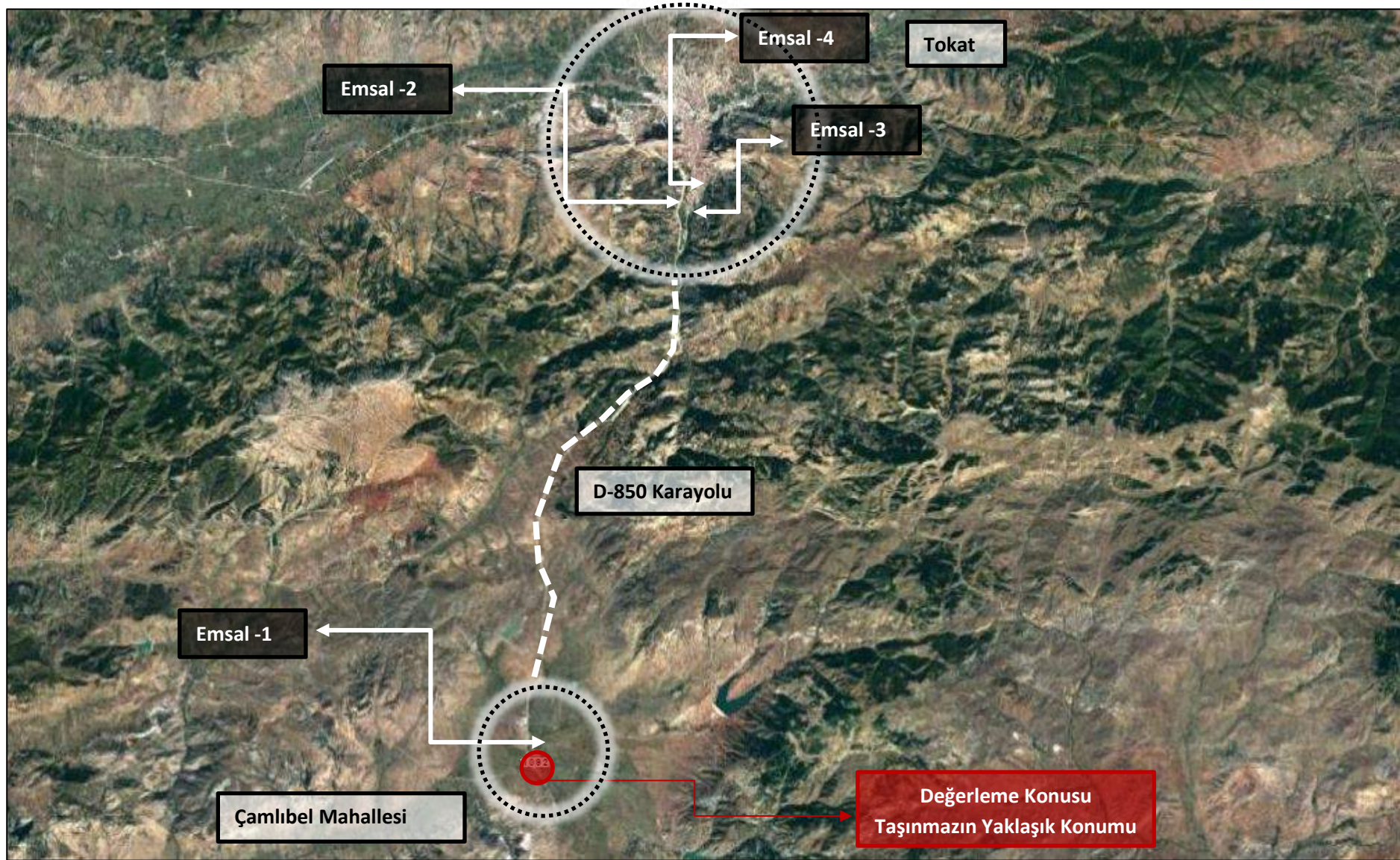
Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi	Konum	Satış Durumu / Zamanı	Lejandı	Net Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Çamlıbel Belediyesi Fen İşleri 0356 243 20 21	Çiftlik Mahallesi'nde konumlu,	Satılmış/ Yaklaşık 1,5 yıl önce	Konut Alanı Hmaks: 3 kat	300	180.000	600	* Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumlanmaktadır. * Değerlemeye konu taşınmaza kıyasla dezavantajlı konumdadır. * Yüz ölçümü taşınmaza kıyasla oldukça küçüktür. * Yapılaşma koşulları taşınmaza kıyasla dezavantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Ceyhun Çiftçi 0 (532) 385 04 20	Tokat Merkez-Akdeğirmen Mahallesi'nde konumlu,	Satılık	Konut Alanı Hmaks: 3 kat	300	300.000	1.000	* Değerlemeye konu taşınmaza kıyasla avantajlı konumdadır. * Yüz ölçümü taşınmaza kıyasla küçüktür. * Yapılaşma koşulları taşınmaza kıyasla dezavantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Halil Adıgüzel 0 (535) 323 39 06	Tokat Merkez-Perakende Mahallesi'nde konumlu,	Satılık	Konut Alanı E: 0,60	1.238	1.600.000	1.292	* Değerlemeye konu taşınmaza kıyasla avantajlı konumdadır. * Yüz ölçümü taşınmaza kıyasla küçüktür. * Yapılaşma koşulları taşınmaza kıyasla dezavantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Halil Adıgüzel 0 (535) 323 39 06	Tokat Merkez-Perakende Mahallesi'nde konumlu,	Satılık	Ticaret Alanı E: 0,60	1.105	1.499.000	1.357	* Değerlemeye konu taşınmaza kıyasla oldukça avantajlı konumdadır. * Yüz ölçümü taşınmaza kıyasla küçüktür. * Yapılaşma koşulları taşınmaza kıyasla dezavantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde bölgede benzer nitelikli satılık arsa stoğunun yok denecek kadar az olduğu tespit edilmiş olup Tokat ili merkez ilçesinden de emsal araştırması yapılmıştır. Yapılan araştırmalar sonucunda benzer imar lejandına sahip arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arsanın brüt parsel alanı üzerinden birim satış değerinin 800.-900 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi-Arsa



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-ARSA					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	600	1.000	1.292	1.357
	Pazarlık Payı	0%	-5%	-15%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	30%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	18%	-5%	-12%	-12%
	Yapılaşma Hakkı	10%	10%	10%	10%
	Yüz Ölçümü	-10%	-10%	-5%	-5%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		920	903	1.022	1.072

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ			
Ada/Parsel	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
1092 No.lu Parsel	3.102,75	850	2.635.000
TOPLAM DEĞERİ			2.635.000

Maliyet Yaklaşımı

Konu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ile değer tespiti yapılmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde geliştirilebilecek muhtemel projede yer alabilecek fonksiyonlara yönelik emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Değerlemeye konu 1092 no.lu parsel üzerinde yer alan yapıların yasal dayanağı olmaması sebebi ile taşınmaza arsa değeri takdir edilmiştir. Değerleme konusu parselin konumlu olduğu bölgede hasılat paylaşım modeli ile proje geliştirilmediği tespit edilmiş olup sağlıklı verilere ulaşılamıyor olması nedeniyle indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmamıştır.

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 taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Konut+Ticaret" 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 m² 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 m²'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanı 150 m²'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

Değerlemeye konu taşınmaza ilişkin kadastro paftası ilgili belediyesinden beklenmektedir.

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

Değerlemeye konu taşınmazın ilgili belediyesinde yapılan arşiv çalışmalarında taşınmaza ilişkin herhangi bir yasal evrağa rastlanmamıştır. Taşınmazın tapsunda cins tashihi gerçekleştirilmiş olup kadastro paftasında yer alan yapıların oturumları ile mevcut yapıların uyumsuz olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu taşınmazın yasal sürecinin tamamlanması için parsel üzerinde yer alan yapılara ilişkin mimari proje düzenlenerek ruhsat ve iskan süreçlerinin tamamlanması gerekmektedir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde 13.12.2021 tarih, 26545 yevmiye no. ile “Kullanım amacı: Özelleştirme İdaresi Başkanlığı ile Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirket arasında. (Şablon: 4046 Sayılı Özelleştirme Yasasının 2/i Fıkrası Gereği Belirtme)” şeklinde beyan bulunmakta olup bu beyan ile taşınmazın devri sınırlandırılmıştır.

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 13.12.2021 tarih, 26545 yevmiye no. ile “Kullanım amacı: Özelleştirme İdaresi Başkanlığı ile Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirket arasında. (Şablon: 4046 Sayılı Özelleştirme Yasasının 2/i Fıkrası Gereği Belirtme)” şeklinde beyan bulunmakta olup bu beyan ile taşınmazın devri sınırlandırılmıştır. Bunun dışında gayrimenkulün devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz “Anbar ve Hangarma Müştemilatı” niteliğindedir.

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	2.635.000

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Değerlemeye konu 1092 no.lu parsel üzerinde yer alan yapıların yasal evraklarının olmaması sebebi ile taşınmaza arsa değeri takdir edilmiş olup parselin konumlu olduğu bölgede benzer fonksiyonlu arsa stoğunun kısıtlı olması nedeniyle sağlıklı verilere ulaşılamamış olduğundan gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, 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	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	2.635.000 TL	İkimilyonaltıyüzotuzbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	2.845.800 TL	İkimilyonsekiyüzkırkbeşbinsekizyüz-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Nupel BULUTTEKİN

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 401772

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

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

Ek 1: Tapu Belgesi

Tapu belgesi müşteriden beklenmektedir.

Ek 2: Takyidat Belgesi

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/1092
Taşınmaz Kimlik No:	12180075	AT Yüzölçümü(m2):	3102.75
İl/ilçe:	TOKAT/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Tokat	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇİFTLİK Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖYÜÇİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Gitt/Sayfa No:	12/1091	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Niteliği:	ANBAR VE HANGARMA MÜŞTEMİLATI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Kullanım Amacı: Özelleştirme İdaresi Başkanlığı ile Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi arasında (Şablon: 4046 Sayılı Özelleştirme Yasasının 2/İ Fıkrası Gereği Belirtilme)		Tokat - 13-12-2021 16:55 - 36545	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626722690	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3102.75	3102.75	Satış 13-12-2021 36545	

Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Fotoğraflar



Ek 5: Özgeçmişler

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

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

Adı ve Soyadı	Simge SEVİN		
Doğum Yeri, Tarihi	Doğubeyazıt, 17.01.1983		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme, Müdür / Lisanslı Değerleme Uzmanı (401772) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, (2006) Yüksek Lisans Bahçeşehir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, MBA-Genel İşletmecilik (İngilizce)(2018-2019)		
İş Tecrübesi	2020 -...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2010 - 2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2008 - 2010	Bige İnşaat	Şehir Plancısı
	2012 - 2013	KentYapı Planlama	Şehir Plancısı
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:401772)		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Ek 6: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 20.01.2015 No : 403562

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Ece KADIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



Tarih : 05.04.2018

No: 401772

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

Simge SEVİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 05.11.2019

Belge No: 2019-01.2135

Sayın Ece KADIOĞLU

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2414

Sayın Simge SEVİN

(T.C. Kimlik No: 25147272820 - Lisans No: 401772)

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