



## Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

**Gayrimenkul**

Tarla

**Değerleme**

Pınarbaşı / Kayseri

**Raporu**

2022C125 / 27.05.2022



**Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi**

Osman Kavuncu Caddesi, 7. km Kocasinan/ Kayseri

**Sayın Seda DOĞANLI,**

Talebiniz doğrultusunda Pınarbaşı'nda konumlu olan "Tarla"nın pazar değerine yönelik **2022C125** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 2.989,18 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arazidir. 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)	45.000.-TL	Kırkbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	48.600.-TL	Kırksekizbinaltıyüz.-TL

\*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmaza bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazın mevcut durum değeri 185.000 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 22.04.2022 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.**

**Muhammet SÖZEN**  
Değerleme Uzman Yardımcısı  
Lisans no: 911341

**Mustafa Alperen YÖRÜK**  
Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 404913

**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.....	23
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....	25
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	34
Ekler .....	37

**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 taşınmaza bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak değerlendirilmiştir.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda, taşınmaza 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Pazarören Mahallesi Yeni Yol Pazarören 13. Caddesi No:1 Pınarbaşı/Kayseri
TAPU KAYDI	Kayseri ili, Pınarbaşı ilçesi, Pazarören (Fatih) Mahallesi, Güzyurdu mevki, 30 ada 63 parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	2.989,18 m <sup>2</sup>
İMAR DURUMU	Lejant: Dini Tesis Alanı ve Park Alanı
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Dini Tesis Alanı ve Park Alanı
FİNANSAL GÖSTERGELER	
ARAZİ BİRİM SATIŞ DEĞERİ	15,00 TL/m <sup>2</sup>
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	30.04.2022
DEĞER TARİHİ	27.05.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	45.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	48.600.-TL

# **BÖLÜM 1**

## **RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

## Bölüm 1

### Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

#### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022C125 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kayseri ili, Pınarbaşı ilçesi, Pazarören (Fatih) Mahallesi, Güzyurdu mevki, 30 ada 63 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 Mustafa Alperen YÖRÜK (Lisans No:404913) ve Değerleme Uzman Yardımcısı Muhammet SÖZEN (Lisans No:911341) tarafından hazırlanmıştır.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 09.05.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.05.2022 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 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; Kayseri ili, Pınarbaşı ilçesi, Pazarören (Fatih) Mahallesi, Güzyurdu mevki, 30 ada 63 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 çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir.

Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmaza bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir. Müşteri talebi doğrultusunda, taşınmaza 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.

#### 1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

## **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](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 Anonim Şirketi için hazırlanmıştır.



## **BÖLÜM 2**

### **DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER**

## Bölüm 2

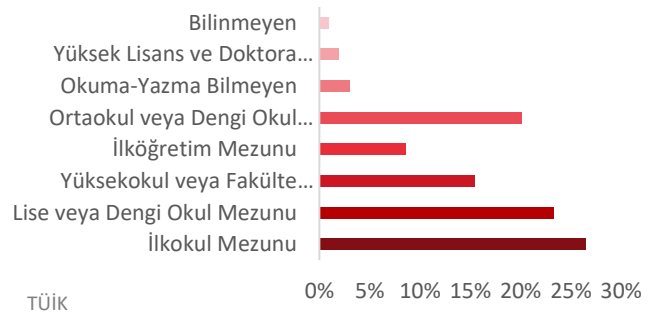
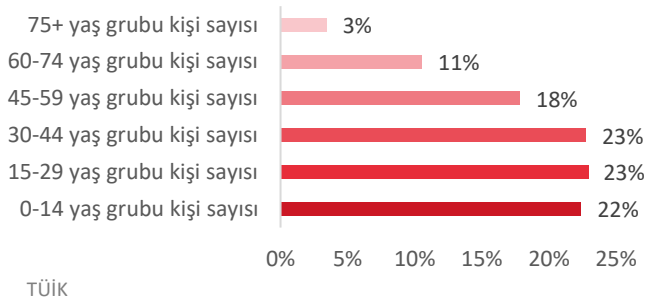
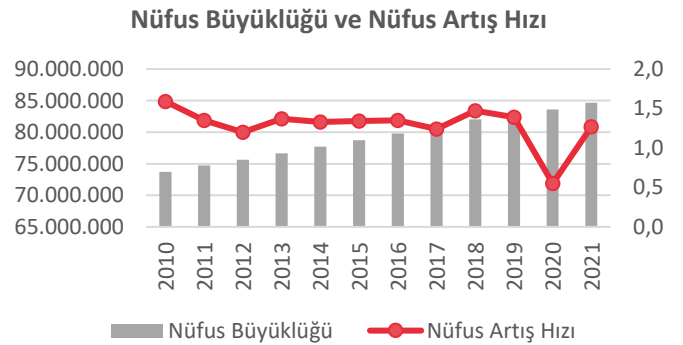
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 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.

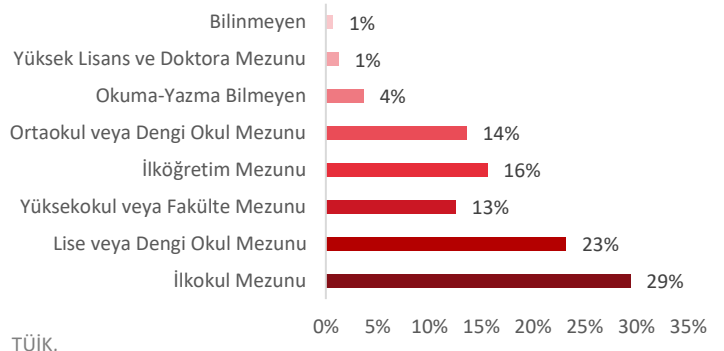
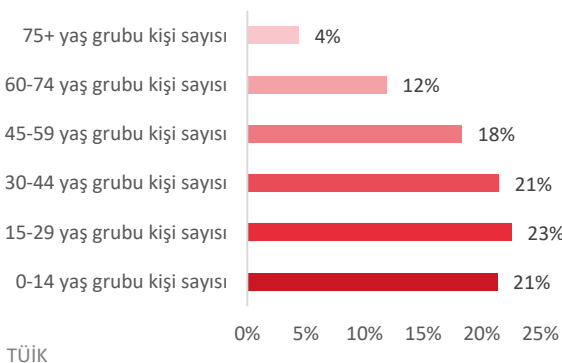
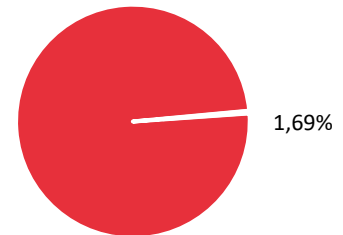
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



##### Kayseri

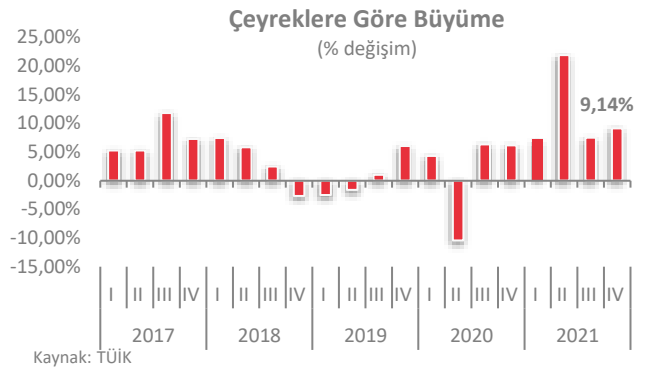
2021 yılında, Türkiye nüfusunun %1,69'unun ikamet ettiği Kayseri, 1.434.357 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 15. ili olmuştur. Kayseri nüfusu, 2021 yılında yaklaşık yüzde 9 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,40 olduğu görülmüştür.

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

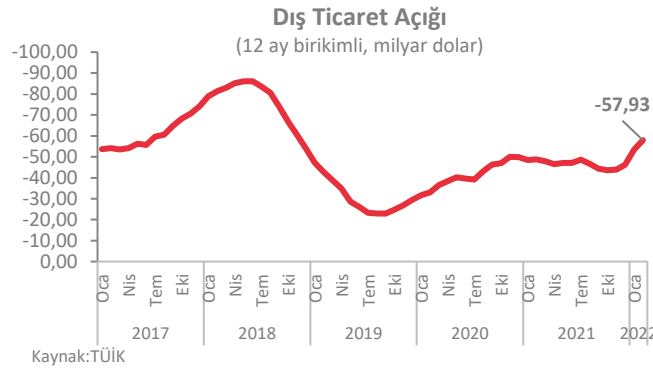


## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

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.

<sup>1</sup> TSKB A.Ş.

## **BÖLÜM 3**

### **GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**

## Bölüm 3

### Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

#### 3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Kayseri
İlçesi	Pınarbaşı
Mahallesi	Pazarören (Fatih)
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Güzyurdu
Ada No	30
Parsel No	63
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Kargir Bina ve Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	2.989,18 m <sup>2</sup>
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam

Değerleme çalışmasında müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir.

#### 3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Müşteriden temin edilen ve 27.04.2022 tarih, saat 11.10 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

#### Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamakta olup devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:10

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	30/63
Tasınmaz Kimlik No:	61418567	AT Yüzölçüm(m2):	2989.18
İl/ilçe:	KAYSERİ/PINARBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Korum Adı:	Pınarbaşı(KAYSERİ)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	PAZARÖREN/FATİH Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	GÜZYURDU	Blok/Kat/Giriş/B8No:	
Cilt/Sayfa No:	4/396	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	KARGİR BİNA VE TARLA

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
172853989	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2989.18	2989.18	Tesis Kadastro 30-01-1992 0	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Iloz0KH-ZnJ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2



2 / 2

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

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

### 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 bölgede, 3 katlı konut alanı, dini tesis alanı, park alanı lejantına sahip parseller, tarım alanları ve müstakil konut yapıları bulunmaktadır.

Pınarbaşı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 09.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

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

**Plan Onay Tarihi:** 10.12.2012

**Lejandı:** Dini Tesis Alanı ve Park Alanı

**Yapılaşma şartları;**

- Değerleme konusu taşınmazın herhangi bir yapılaşma koşulu bulunmamaktadır.

Pınarbaşı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazın yaklaşık 930,00 m<sup>2</sup> yola ve park alanına terki bulunduğu öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede önce imar planlarının revizyonunun yapılması gerektiği daha sonrasında taşınmazın 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15 - 16 - 18 madde uygulamaları sonucunda terk işlemini gerçekleştirebileceği öğrenilmiştir. Söz konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede plan revizyon çalışmalarının sürecinin henüz net olmadığı birim yetkilisinden şifahen öğrenilmiştir.



### **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 taşınmazın imar durumunda son 3 yıllık dönemde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

Pınarbaşı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 09.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmaza yönelik herhangi bir yasal belge bulunmadığı öğrenilmiştir.

Kayseri Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazın kadastral paftasının 1/5.000 ölçekli çizildiği öğrenilmiş olup taşınmazın tapu niteliğinde belirtilen kargir binanın kadastral pafta üzerinde işlenmediği tespit edilmiştir. Bu sebeple değerlendirme taşınmazın tapu niteliğinde belirtilen kargir bina değerlendirme çalışmasına dahil edilmemiştir.

#### **Yapı Denetim:**

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir. Parsel üzerinde yeni inşaat yapılması durumunda söz konusu 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olacaktır.

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

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

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

Yapılan incelemeye göre konu taşınmaz 10.12.2012 onay tarihli 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamındadır. Değerleme konusu taşınmaz dini tesis ve park alanı lejantında yer almaktadır. Taşınmazın güncel imar planına revizyon çalışması yapılması gerekmekte olup henüz imar uygulamasını tamamlamamış "Kargir Bina ve Tarla" niteliğindedir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde kantar ve depo binası bulunmakta olup ilgili belediyede söz konusu yapılara yönelik herhangi bir yasal evraka ulaşılamamaktadır. Taşınmaz üzerindeki yapılara yönelik yasal evrakların tamamlanması ve cins tashihi işlemini yenilemesi akabinde yasal sürecini tamamlayacaktır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik tarafımıza iletilen takyidat belgesinde ve ilgili belediyesinde herhangi bir sözleşme bilgisine ulaşılamamıştır.

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

Bu değerlendirme çalışması kapsamında proje değerlemesi yapılmamıştır.



# **BÖLÜM 4**

## **GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ**

## Bölüm 4

### Gayrimenkulün Konum Analizi

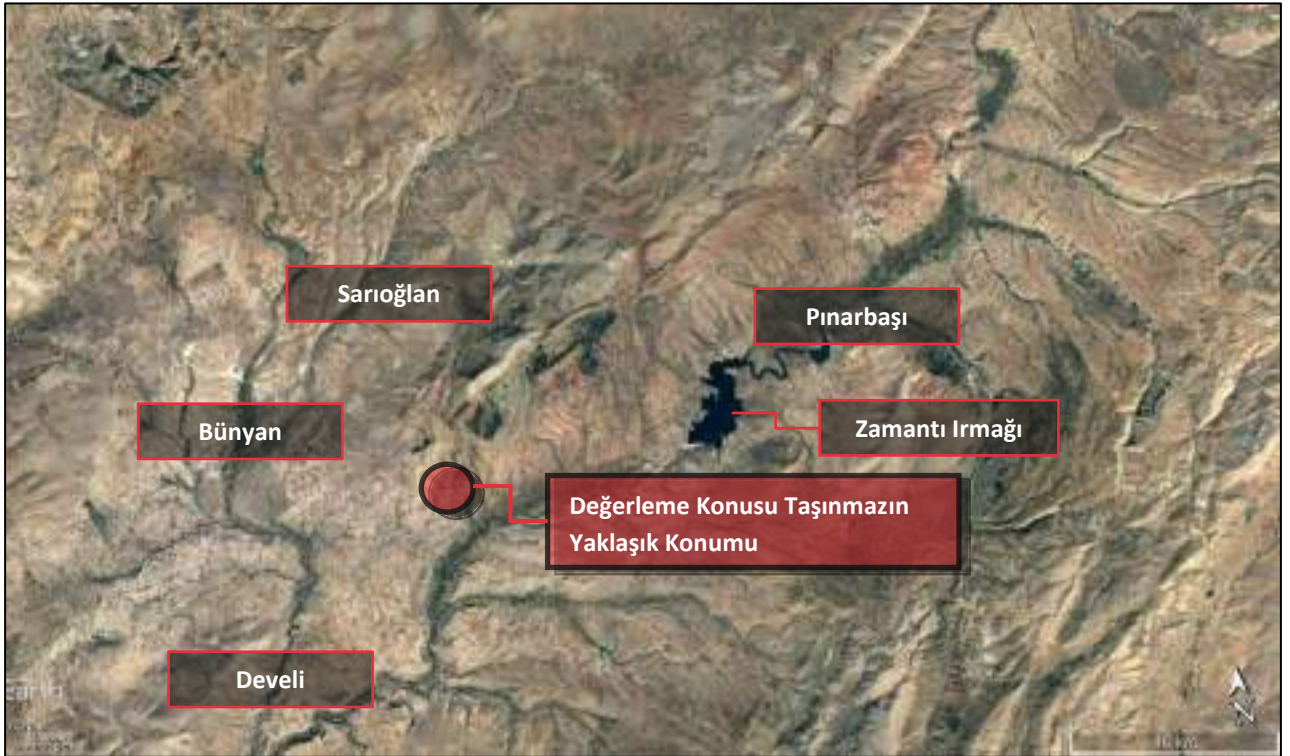
#### 4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

**Gayrimenkulün açık adresi:** Pazarören Mahallesi Yeni Yol Pazarören 13. Caddesi No:1 Pınarbaşı/Kayseri

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

Pınarbaşı, yaklaşık 66,00 km'lik bir yol ile Kayseri'ye bağlanmaktadır. Bu yol 59. km'den sonra Sivas Bulvarı'na bağlanmaktadır. Taşınmaz, Pınarbaşı ilçe merkezinin batısında konumlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde Pazarören (Fatih) Mahallesi, Oruçlu Mahallesi, tarımsal depolar ve üzeri boş parseller bulunmaktadır.





#### Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
D-300 Karayolu	1,10 km
Pınarbaşı ilçe Merkezi	25,90 km
Kayseri il Merkezi	66,40 km
Kayseri Havalimanı	68,80 km

## **BÖLÜM 5**

### **GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ**

## Bölüm 5

### Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmaz Kayseri ili, Pınarbaşı ilçesi, Pazarören (Fatih) Mahallesi, Güzyurdu mevki, 30 ada 63 no.lu parselde konumlu, 2.989,16 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip "Kargir Bina ve Tarla" vasıflı taşınmazdır.

Değerleme konusu taşınmaz topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip olup geometrik olarak biçimsiz çokgen bir forma sahiptir. Değerleme konusu taşınmaz kuzey cephesinden imar yoluna cephelidir. Değerleme konusu taşınmazın üzerinde 40,00 m<sup>2</sup> kantar binası ve 80,00 m<sup>2</sup> çiftçi dinlenme binası bulunmaktadır. Pınarbaşı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde söz konusu yapılar yönelik herhangi bir yasal evrak bulunamamıştır. Söz konusu yapılar müşteri talebi doğrultusunda mevcut durum değerinde değerlendirilmesine dahil edilmiştir. Ayrıca parsel çevresinde herhangi bir sınırlayıcı eleman yer almamaktadır.

Bina Adı	Yasal Alan (m <sup>2</sup> )	Mevcut Alan (m <sup>2</sup> )
Kantar Binası	-	40,00
Çiftçi Dinlenme Binası	-	80,00
<b>Toplam</b>	<b>32.536,09</b>	<b>120,00</b>



#### 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde tek katlı inşa edilmiş yığma 40,00 m<sup>2</sup> kantar ve 80,00 m<sup>2</sup> çiftçi dinlenme binası bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki yapılar, kantar binası ve çiftçi dinlenme binası olarak kullanılmakta olup söz konusu yapılar müşteri talebi doğrultusunda mevcut durum değerinde değerlendirilmesine dahil edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yasal evrakı bulunmayan kantar ve çiftçi dinlenme binası bulunmaktadır.

---

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşa edilen kantar ve çiftçi dinlenme binasına yönelik 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci maddesi kapsamında ruhsat alınması gerekmektedir.

## **BÖLÜM 6**

### **SWOT ANALİZİ**

## Bölüm 6

### SWOT Analizi

#### + GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz tam mülkiyete sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmaz topoğrafik açıdan eğimsiz arazi üzerinde konumludur.
- Değerleme konusu taşınmaza özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.

#### - ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 930 m<sup>2</sup> yola ve park alanına terki bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yasal evrakı bulunmayan kantar ve çiftçi dinlenme binası bulunmaktadır.

#### ✓ FIRSATLAR

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

#### ✘ 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 görülebilmektedir.



## **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 değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

##### Maliyet Yaklaşımı

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

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

##### Gelir Yaklaşımı

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

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

#### 7.2 Değer Tanımları

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

## **Pazar Değeri**

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin yeterli sayı ve nitelikte emsal bilgilerine ulaşılabilmesi nedeniyle “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın üzerindeki kantar ve çiftçi dinlenme binasına yönelik herhangi bir yasal evrak olmamasından dolayı taşınmaza müşteri talebi doğrultusunda bilgi amaçlı olarak “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın imar durumu, söz konusu parsel üzerinde herhangi bir tasarrufta bulunulmasını engellediğinden dolayı “Gelir Yaklaşımı” da uygulanmamış olup bu taşınmaz için ikinci bir yaklaşımla değerlendirme çalışması gerçekleştirilmemiştir.

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.

## Arazi 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	Kılıçmehmet Mahalle Muhtarı 0541 343 25 26	Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 25 km doğusunda Kılıçmehmet Mahallesi'nde konumlu	Tarım Alanı	-	Satılmış (1 hafta önce)	60.000	900.000	15,00	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha büyüktür. *Emsal taşınmazın kadastral yola cephesi bulunmaktadır. *Emsal taşınmaz konum olarak daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz müstakil parseldir. *Emsal taşınmaz topoğrafik açıdan hafif eğimlidir.
2	Motivex 0216 747 06 06	Değerleme konusu taşınmazın kuzeydoğusunda Malakköy Mahallesi'nde konumlu 173 ada 8 parsel	Konut Alanı	TAKS:0,25 KAKS:0,50	Satılık	746	69.000 (30.000)	92,49 (40,21)	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmaz müstakil parseldir. *Emsal taşınmaz konum olarak benzerdir. *Emsal taşınmazın yüksek pazarlık payı bulunmaktadır. *Emsal taşınmaz daha avantajlı yapılaşma koşullarına sahiptir. *Emsal taşınmazın 30.000 TL bedelle satılabileceği öğrenilmiştir. Ayrıca taşınmaz herhangi bir teklif görmemiştir.
3	Yaşar Gayrimenkul 0352 220 45 46	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Pazarören (Fatih) Mahallesi'nde konumlu 28 ada 26 ve 84 parsel	Tarım Alanı	-	Satılık	83.271	2.750.000 (2.000.000)	33,02 (24,01)	*Emsal taşınmazların yüz ölçümü daha büyüktür. *Emsal taşınmazlardan 28 ada 84 parselin D-300 Karayolu'na cephesi bulunmaktadır. *Emsal taşınmazlar müstakil parseldir. *Emsal taşınmazların pazarlık payı bulunmaktadır. *Emsal taşınmazlar konum olarak daha avantajlıdır. *Emsal taşınmazların 1 hafta içinde 2.000.000 TL bedel teklif gördüğü öğrenilmiştir. Ayrıca taşınmazın bu bedelle satışının gerçekleşme ihtimali olduğu belirtilmiştir.
4	İlbey Gayrimenkul 0533 193 55 01	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Pazarören (Fatih) Mahallesi'nde konumlu 28 ada 20 parsel	Tarım Alanı	-	Satılık	2.720	75.000	27,57	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü benzerdir. *Emsal taşınmaz D-300 (Kayseri-Malatya) Karayolu'na cephelidir. *Emsal taşınmaz müstakil parseldir. *Emsal taşınmaz konum olarak daha avantajlıdır.

### Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede çok sayıda benzer arazi emsali bulunmakta olup bölgeye hakim emlak ofisleri ve muhtarlarla yapılan görüşmelerde, D-300 Karayolu'na cepheli tarlaların 20-25 TL/m<sup>2</sup>, iç kısımlardaki tarlaların 6-10 TL/m<sup>2</sup> arası bedellerle satış işlemlerinin gerçekleştiği öğrenilmiştir. Ayrıca bölgede arazi satışlarının çok sık gerçekleşmediği genellikle parsellerin bölge halkının tasarrufunda olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede taşınmazla benzer niteliklere sahip arazilerin konumu, yola cepheli olup olmaması, yüz ölçümü, imar durumları gibi etkenler göz önünde bulundurulduğunda, taşınmazın birim satış değerinin 13-15 TL/m<sup>2</sup> arasında olabileceği tespit edilmiştir.

## Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	15,00	92,49	33,02	27,57
	Pazarlık Payı	0%	-40%	-25%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-15%	0%	-25%	-25%
	Yapılaşma Hakkı	-10%	-60%	-10%	-10%
	Yüz Ölçümü	20%	0%	20%	0%
	Fiziksel Özellikleri	-5%	-10%	-15%	-15%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		14	17	17	14

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

ARAZİ DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Arsa Değeri (TL)
30 ada 63 parsel	2.989,18	15	44.838
TOPLAM ARAZİ YAKLAŞIK DEĞERİ			45.000

## Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Ankara	Tarımsal Depo	2022	3.500 m <sup>2</sup>	2.250 TL/m <sup>2</sup>
2	79 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu	Kayseri	İmalathane Binası (Betonarme Karkas) (Ortalama Tipte)	2022	-	1.266,47 TL/m <sup>2</sup>

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

### ✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ARAZİ DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Arsa Değeri (TL)
30 ada 63 parsel	2.989,18	15	44.838
TOPLAM ARAZİ DEĞERİ			45.000

MEVCUT BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Kantar Binası	40,00	1.800	40%	43.200
Çiftçi Dinlenme	80,00	2.000	40%	96.000
TOPLAM DEĞERİ				139.200

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN MEVCUT DEĞERİ	
Arsa Değeri	45.000 TL
Bina Değeri	139.200 TL
<b>TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>184.200 TL</b>
<b>TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>185.000 TL</b>



#### 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 kullanımudur.

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 “**Dini Tesis ve Park Alanı**” amaçlı kullanımudur.

#### 7.5 KDV Konusu

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

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

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m <sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda		
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%
Net Alanı 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m <sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanı 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Konutlarda */**		18%
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

Raporda asgari husus ve bilgilerden değerlendirme konusu taşınmazın tapu belgesi 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

Yapılan incelemeye göre konu taşınmaz 10.12.2012 onay tarihli 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamındadır. Değerleme konusu taşınmaz dini tesis ve park alanı lejantlarında yer almaktadır. Taşınmazın güncel imar planına revizyon çalışması yapılması gerekmekte olup henüz imar uygulamasını tamamlamamış "Kargir Bina ve Tarla" niteliğindedir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde kantar ve depo binası bulunmakta olup ilgili belediyede söz konusu yapılara yönelik herhangi bir yasal evraka ulaşılamamaktadır. Taşınmaz üzerindeki yapılara yönelik yasal evrakların tamamlanması ve cins tashihi işlemini yenilemesi akabinde yasal sürecini tamamlayacaktır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesi konusunda engelleyici herhangi bir sınır bulunmamaktadır. Bununla birlikte taşınmazın imar planı revizyonu kapsamında lejatından bağımsız olarak terk işlemine tabi olmasından dolayı yüz ölçümünün azalacağı tespit edilmiştir.

#### 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 "Kargir Bina ve Tarla" niteliğinde olup alımından itibaren beş yıldan fazla bir zaman geçmiş olup mevcut durumda inşa edilen ruhsatsız yapıların inşa edildiği tarih bilgisine ulaşılamamıştır. Bununla birlikte taşınmazda herhangi bir proje geliştirilmediği görülmektedir.

#### 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	45.000

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin yeterli sayı ve nitelikte emsal bilgilerine ulaşılabilmesi nedeniyle "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın üzerindeki kantar ve çiftçi dinlenme binasına yönelik herhangi bir yasal evrak olmamasından dolayı taşınmaza müşteri talebi doğrultusunda bilgi amaçlı olarak "Maliyet Yaklaşımı" uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın imar durumu, söz konusu parsel üzerinde herhangi bir tasarrufta bulunulmasını engellediğinden dolayı "Gelir Yaklaşımı" da uygulanmamış olup bu taşınmaz için ikinci bir yaklaşımla değerlendirme çalışması gerçekleştirilmemiştir.

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)	45.000.-TL	Kırkbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	48.600.-TL	Kırksekizbinaltıyüz.-TL

\*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmaza bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazın mevcut durum değeri 185.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Muhammet SÖZEN Değerleme Uzman Yardımcısı Lisans no: 911341	Mustafa Alperen YÖRÜK Değerleme Uzmanı Lisans no: 404913	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

Değerleme konusu taşınmaza ait tapu belgeleri müşteriden talep edilmiş olup temin edilememiştir.

## Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 27-4-2022-11:10

**webtapu**  
Tapu İşleri

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**


Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	30/63
Taşınmaz Kimlik No:	61418567	AT Yüzölçüm(m2):	2989,18
İl/ilçe:	KAYSERİ/PINARBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Pınarbaşı(KAYSERİ)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	PAZARÖREN/FATİH Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	GÜZYURDU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	4/396	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGIR BINA VE TARLA

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
172853989	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2989,18	2989,18	Tesis Kadastro 30-01-1992 0	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **ii0z0KH-ZnJ** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2



2 / 2



## Ek 3: İmar Durumu



## Ek 4: Fotoğraflar





## Ek 5: Özgeçmişler

<b>Adı ve Soyadı</b>	<b>Muhammet SÖZEN</b>		
<b>Doğum Yeri, Tarihi</b>	Konak, 08.09.1994		
<b>Mesleği</b>	Mimar		
<b>Pozisyon</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Yardımcısı		
<b>Eğitim Durumu</b>	<b>Lisans</b> Nuh Naci Yazgan Üniversitesi / Güzel Sanatlar Fakültesi / Mimarlık / 2018		
<b>İş Tecrübesi</b>	01.2022-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	09.2020 – 12.2021	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
<b>Sertifikalar</b>	SPK Lisansı, No:911341		
<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>	<b>Mustafa Alperen Yörük</b>		
<b>Doğum Yeri, Tarihi</b>	Çorlu, 16.03.1991		
<b>Mesleği</b>	Harita Mühendisi		
<b>Pozisyon</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici Yardımcısı		
<b>Eğitim Durumu</b>	Karadeniz Teknik Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (2009 - 2013), Lisans		
<b>İş Tecrübesi</b>	01.2021-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,	Yönetici Yardımcısı
	09.2017-12.2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	01.2016-02.2017	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	06.2014-12.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	09.2013-05.2014	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
<b>Sertifikalar</b>	SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 404913		
<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>	<b>Simge SEVİN</b>		
<b>Doğum Yeri, Tarihi</b>	Doğubeyazıt, 17.01.1983		
<b>Mesleği</b>	Şehir ve Bölge Plancısı		
<b>Pozisyon</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Müdür, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
<b>Eğitim Durumu</b>	<b>Lisans</b> Orta Doğu Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, (2006) <b>Yüksek Lisans</b> Bahçeşehir Üniversitesi / İşletme (2019)		
<b>İş Tecrübesi</b>	2010-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2008- 2010	Bige İnşaat	Şehir Plancısı
	2006 - 2008	KentYapı Planlama	Şehir Plancısı
<b>Sertifikalar</b>	SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:401772) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi		
<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



**SPL**  
Gayrimenkul  
Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 10.08.2020

Belge No: 911341

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

**MUHAMMET SÖZEN**

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



CS CamScanner ile tarandı



Tarih : 10.09.2015

No : 404913

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

**Mustafa Alperen YÖRÜK**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR







Tarih : 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: 08.10.2019

Belge No: 2019-01.1815

**Sayın Mustafa Alperen YÖRÜK**

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

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

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 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