



Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Gayrimenkul

3 Adet Arazi

Değerleme

Kozaklı / Nevşehir

Raporu

2022C132 / 27.05.2022



Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

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

Sayın Seda DOĞANLI,

Talebiniz doğrultusunda Kozaklı'da konumlu olan "3 Adet Arazi"nin pazar değerine yönelik 2022C132 no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 63.086 m² yüz ölçümüne sahip arazilerden oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	315.500	Üçyüzonbeşbinbeşyüz.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	340.740	Üçyüzkırkbinyediyüzkırk.-TL

* Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 425.000 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.

Değerlemeye yardım eden,
Aydan Ege GÜVEN

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404919

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 401772

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	23
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	26
SWOT Analizi.....	29
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	31
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	39
Ekler	42

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması
ÖZEL VARSAYIMLAR	Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir. Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazlara 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması, müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak gerçekleştirilmiştir.
MÜŞTERİ TALEBİ	İşin kapsamı haricinde herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Abdi Köyü Mahallesi, Obadağitan mevki, 141 ada 88 parsel Kozaklı/Nevşehir Abdi Köyü Mahallesi, Obadağitan mevki, 141 ada 89 parsel Kozaklı/Nevşehir Abdi Köyü Mahallesi, Obadağitan mevki, 141 ada 90 parsel Kozaklı/Nevşehir
TAPU KAYDI	Nevşehir ili, Kozaklı ilçesi, Abdi Köyü Mahallesi, Obadağitan mevki, 141 ada 88 parsel Nevşehir ili, Kozaklı ilçesi, Abdi Köyü Mahallesi, Obadağitan mevki, 141 ada 89 parsel Nevşehir ili, Kozaklı ilçesi, Abdi Köyü Mahallesi, Obadağitan mevki, 141 ada 90 parsel
ARAZİ YÜZ ÖLÇÜMÜ	141 ada 88 parsel: 141,91 m ² 141 ada 89 parsel: 200,48 m ² 141 ada 90 parsel: 62.743,61 m ²
İMAR DURUMU	141 ada 88 parsel: Otoyol (1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı) 141 ada 89 parsel: Otoyol (1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı) 141 ada 90 parsel: Tarım Alanı (1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı)
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	141 ada 88 parsel: Otoyol 141 ada 89 parsel: Otoyol 141 ada 90 parsel: Tarım Alanı
FİNANSAL GÖSTERGELER	
ARAZİ BİRİM DEĞERİ	141 ada 88 parsel: 7 TL/m ² 141 ada 89 parsel: 7 TL/m ² 141 ada 90 parsel: 5 TL/m ²
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	27.05.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	315.500.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	340.740.-TL

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

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022C132 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Nevşehir ili, Kozaklı ilçesi, Abdi Köyü Mahallesi, Obadağitan mevki, 141 ada 88-89-90 parsel no.lu gayrimenkullerin 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, gayrimenkullerin 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) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Aydan Ege GÜVEN yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı 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 gayrimenkullerin 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; Nevşehir ili, Kozaklı ilçesi, Abdi Köyü Mahallesi, Obadağitan mevki, 141 ada 88-89-90 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır. Bununla birlikte değerlendirme çalışması, müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak gerçekleştirilmiştir. Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir. Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazlara 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

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 Anonim Şirketi için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

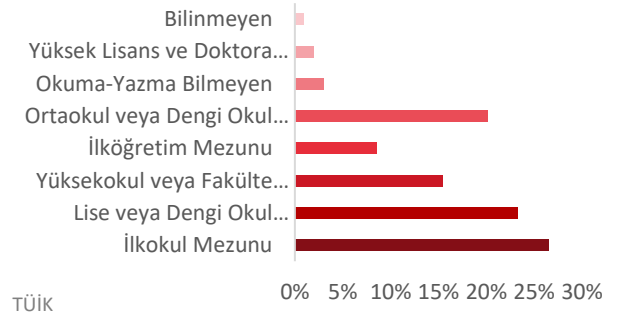
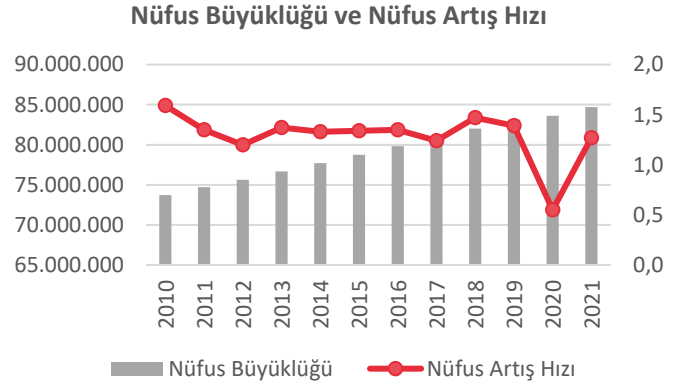
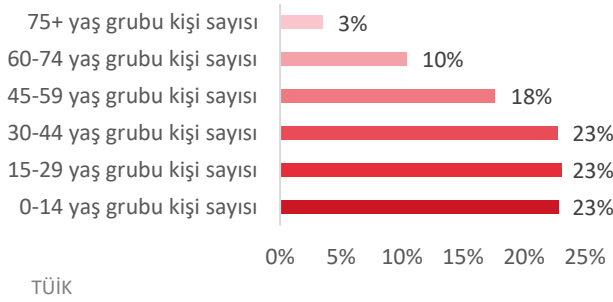
Demografik ve Ekonomik Veriler

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.

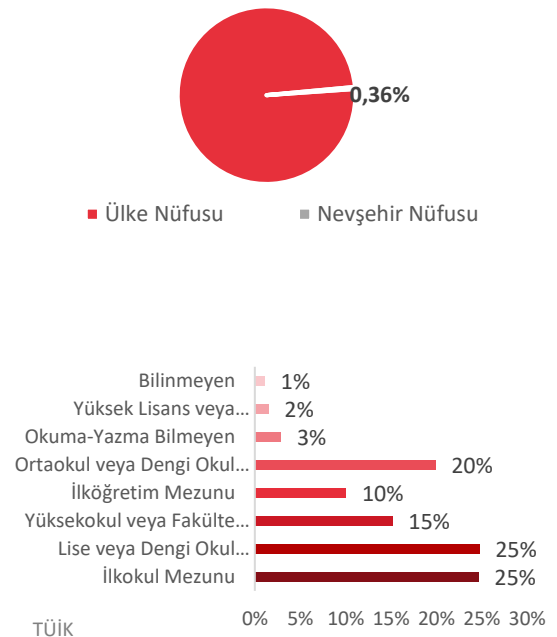
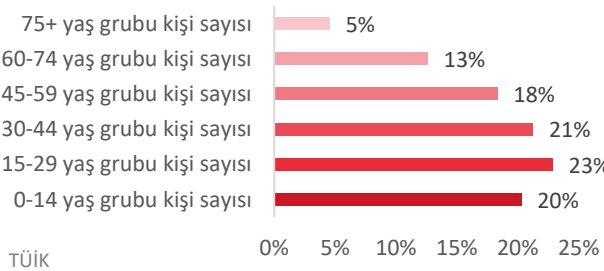
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Nevşehir

2021 yılında, Türkiye nüfusunun %0,36'sının ikamet ettiği Nevşehir, 308.003 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 60. il olmuştur. Nevşehir nüfusu, 2021 yılında yaklaşık yüzde 1 oranında artış göstermiştir. Hanehalkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

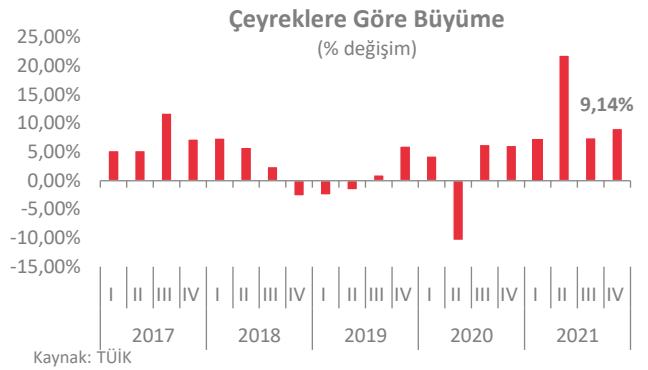
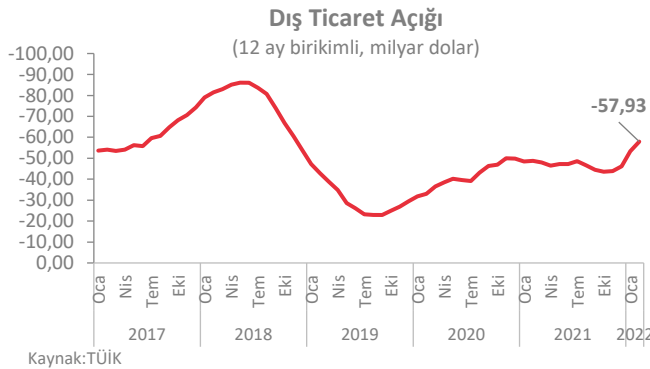
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



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

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Nevşehir	Nevşehir	Nevşehir
İlçesi	Kozaklı	Kozaklı	Kozaklı
Mahallesi	Abdi Köyü	Abdi Köyü	Abdi Köyü
Köyü	-	-	-
Sokağı	-	-	-
Mevki	Obadağitan	Obadağitan	Obadağitan
Ada No	141	141	141
Parsel No	88	89	90
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Yol	Yol	Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	141,91 m ²	200,48 m ²	62.743,61 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam

3.2 Gayrimenkullerin 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 11.41 ve 11.42 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

141 ada 88-89 no.lu parseller;

Beyanlar Hanesinde;

- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun Maddesi gereğince lehine istimlak şerhi (05.04.2011 tarih ve 477 yevmiye no)*
- 4046 Sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun hükümlerine tabidir. (04.03.2019 tarih ve 717 yevmiye no)**
- Kozaklı Asliye Hukuk Mahkemesinin 23/01/2018 tarih 2018/19 esas sayılı mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (23.01.2018 tarih ve 215 yevmiye no)

*Karayolları İl Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre 141 ada 88 ve 89 no.lu parsellerin tümü için (342,39 m²) 2010 yılında kamulaştırılma kararı alınmıştır. Fakat, 2010 yılında kamulaştırma süreci günümüzden farklı olarak önce tapuda devrin yapılmasını takiben ödemenin yapılması şeklinde olup taşınmazların devri halen gerçekleştirilmemiştir. 2010 yılından bu yana mahkeme sürecinin devam ettiği öğrenilmiştir. Sonuç olarak devir işlemleri tamamlanmamış olmakla birlikte 2010 yılından bu yana kamulaştırma için bir bedel belirlenmediği öğrenilmiştir.

90 no.lu parsel;

Beyanlar Hanesinde;

- 4046 Sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun hükümlerine tabidir. (04.03.2019 tarih ve 717 yevmiye no)**
- Kozaklı Asliye Hukuk Mahkemesinin 23/01/2018 tarih 2018/19 esas sayılı mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (23.01.2018 tarih ve 215 yevmiye no)***

**Özelleştirme Daire Başkanlığından alınan bilgiye göre, 3. şahıslar ve imar planı yapma yetkisi bulunan kamu kurum ve kuruluşlarına, taşınmazlara ilişkin imar planı hazırlanmasına dair yalnızca Özelleştirme Daire Başkanlığının yetkisi bulunduğunu bildirmek ve diğer kurumların bu taşınmazlara ilişkin imar planı hazırlamasını önlemek amacıyla işlendiği öğrenilmiştir. Fakat artık söz konusu taşınmazların kapsam dışı kaldığı ve mülk sahibinin başvurması durumunda söz konusu beyanın kaldırılabilceği bilgisi alınmıştır.

***Taşınmazın dava dosyası ile ilgili olarak detay bilgiye ulaşılamamış olup detay bilgiler için ilgili kurumlara resmi başvuru yapılması gerekmektedir.

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Taşınmazın dava dosyası ile ilgili olarak detay bilgiye ulaşılamamış olup detay bilgiler için ilgili kurumlara resmi başvuru yapılması gerekmektedir. Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin diğer takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:41



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	141/00
Taşınmaz Kimlik No:	55227082	AT Yüzölçümü(m2):	141.91
İl/ilçe:	NEVŞEHİR/KOZAKLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Konum Adı:	Kozaklı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ABDI KÖYÜ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	OBADAĞITAN	Block/Kat/Sizaj/BONO:	
City/Sayfa No:	21/2042	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	YOL

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/Bİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
Beyan	Diğer (Konusu: 4046 SAYILI ÖZELLEŞTİRME UYGULAMALARI HAKKINDA KANUN HÜKÜMLERİNE TABİDİR.) Tarih: 31/10/2018 Sayı: 71846147-87142(Şablon: Diğer)	(SN:8289254) MALİYE VE HAZINE BAKANLIĞI ÖZELLEŞTİRME İDARESİ BAŞKANLIĞI VKN:1460037187	Kozaklı - 04-03-2019 11:33 - 717	-

1 / 3

Beyan	KOZAKLI AŞLİVE HUKUK MAHKEMESİ nin 23/01/2018 tarih 2018/19 ESAS sayılı Mahkeme Müzakeresi numara) dosyasında davaktır. (Şablon: Davalılar Belirleme)	Kozaklı - 23-01-2018 16:03 - 215	-
-------	--	----------------------------------	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
343643023	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	141.91	141.91	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltmesi 24-09-2016 1650	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/Bİ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
Beyan	2942SAYILI KAMULAŞTIRMA KANUNUNUN MADDESİ GEREĞİNCE LEHİNE İSTİMLAK ŞERHİ	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Kozaklı - 05-04-2011 00:00 - 477	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) IEBpCeRIDp9 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:42



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	141/89
Taşınmaz Kimlik No:	55227083	AT Yüzölçümü(m2):	200.48
İl/İlçe:	NEVŞEHİR/KOZAKLI	Bağimsiz Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kozaklı	Bağimsiz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ABDİ KÖYÜ	Bağimsiz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	OBADAĞITAN	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cift/Sayfa No:	21/2043	Alan Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	YOL

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehzer	Tesis Kurum Tarih- Yerliye	Terkim Sebebi- Tarih- Yerliye
Beyan	Diğer (Konusu: 4046 SAYILI ÖZELLEŞTİRME UYGULAMALARI HAKKINDA KANUN HÜKÜMLERİNE TABİDİR.) Tarih: 31/10/2018 Sayı: 21846147-87142(Sebke: Diğer)	(SN:8299254) MALİYE VE HAZINE BAKANLIĞI ÖZELLEŞTİRME İDARESİ BAŞKANLIĞI VKN:1460037187	Kozaklı - 04-03-2019 11:33 - 717	-

1 / 3

Beyan	KOZAKLI ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 23/01/2018 tarih 2018/19 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (Sabkon. Davalıdır Belirtilmesi)	Kozaklı - 23-01-2018 16:03 - 215
-------	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
343643028	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	200.48	200.48	Mülkiyeti ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi 24-05-2016 1680	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
Beyan	2542SAYILI KAMULAŞTIRMA KANUNUNUN MADDESİ GEREĞİNCE LEHİNE İSTİMLAK ŞERHİ	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V/ON		Kozaklı - 05-04-2011 00:00 - 477	

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

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

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2023-11:42

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

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	141/90
Taşınmaz Kimlik No:	55227084	AT Yüzölçümü(m2):	62743.61
İl/ilçe:	NEVŞEHİR/KOZAKLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kozaklı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ABDİ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	OBADAĞITAN	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	21/2044	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Mallik/Lehtar	Tesis Kurum Tarihi-Yerliye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerliye
Beyan	Diğer (Konusu: 4046 SAYILI ÖZELLEŞTİRME UYGULAMALARI HAKKINDA KANUN HÜKÜMLERİNE TABİDİR) Tarih: 31/10/2018 Sayı: 71846147-87142(Şablon: Diğer)	(SN:3289254) MALİYE VE HAZINE BAKANLIĞI ÖZELLEŞTİRME İDARESİ BAŞKANLIĞI VKN:1460037187	Kozaklı - 04-03-2019 11:33-717	-

1 / 2

Beyan	KOZAKLI ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 23/01/2018 tarih 2018/19 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (Şablon: Davalıdır Belirtmesi)	Kozaklı - 23-01-2018 16:03-215	-
-------	--	--------------------------------	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Mallik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerliye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerliye
343643030	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	62743.61	62743.61	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi 24-05-2016 1680	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) z5VRP4aSQS0 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih, saat 11.41 ve 11.42 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerlendirme konusu taşınmazlar son üç yıllık dönemde herhangi bir alım satımına konu olmamıştır.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

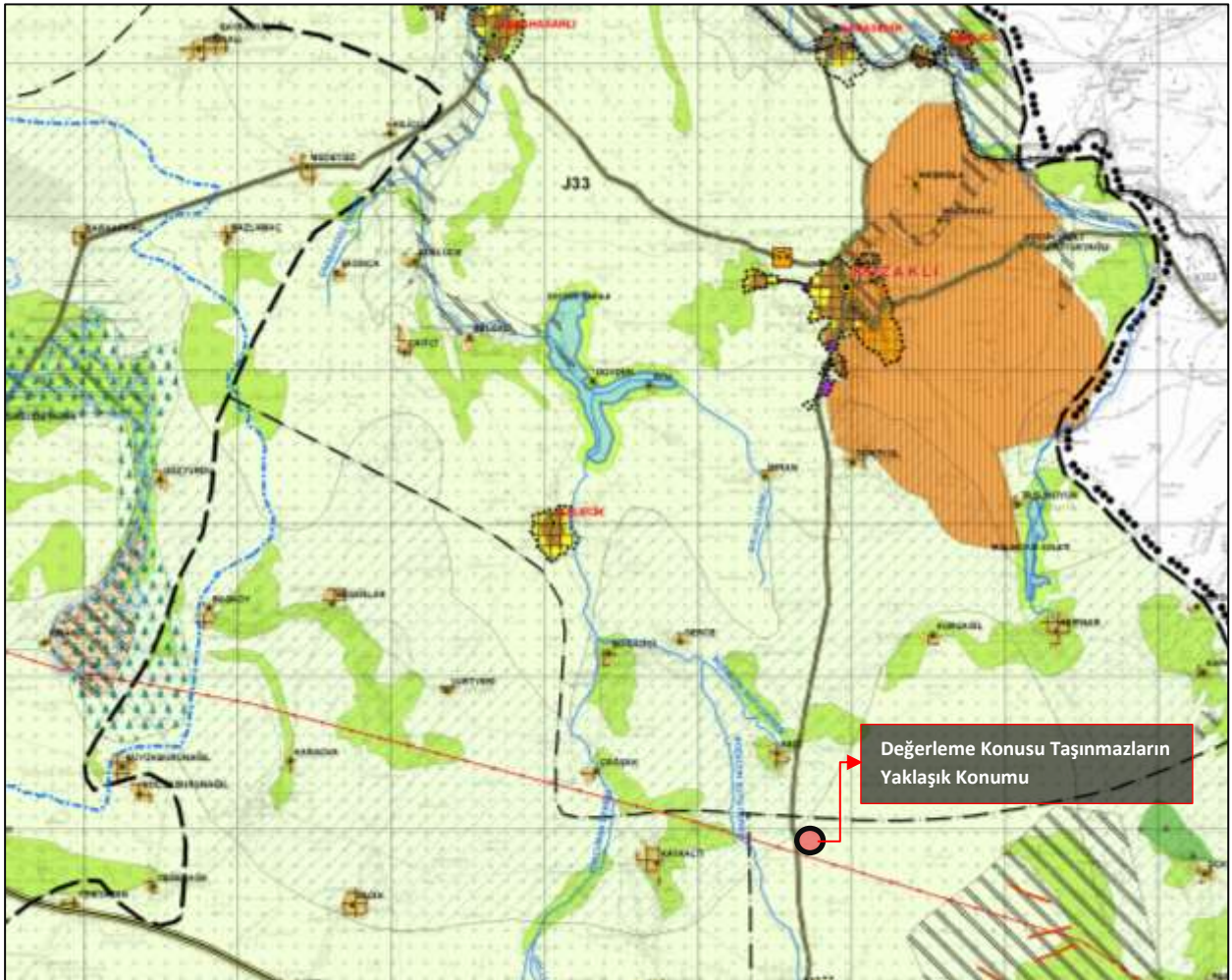
Konu taşınmazların bulunduğu bölge, genellikle tarım arazileriyle çevrilidir. Bölgenin 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamasıyla birlikte bölge, 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planına tabidir.

Nevşehir Belediyesi'nde 12.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların mücavir alan sınırları dışında bulunması sebebiyle yetkinin Nevşehir İl Özel İdaresinde olduğu bilgisi alınmıştır. Nevşehir İl Özel İdaresinde 12.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/100.000 ölçekli "Kırşehir Nevşehir Niğde Aksaray Çevre Düzeni Planı"

Plan Onay Tarihi: 16.07.2007

Lejandı: Otoyol (141 ada 88 ve 89 parseller), Tarım alanı (141 ada 90 parsel)





Plan Notları

Tarım Arazileri: Bu planda yer alan tarım alanları "Tarım Alanları" olarak tek gösterim altında gösterilmiş olup, 5403 sayılı kanun ve ilgili yönetmeliğinde tanımlanan "Tarım Arazileri Sınıflarına" ayrılmamıştır. Tarım alanlarında yapılacak ifraz işlemlerinde; 5403 sayılı kanun ve bu kanuna dayanılarak çıkarılmış yönetmelik/tüzük hükümleri uyarınca işlem yapılır. Tarım arazileri sınıflaması, Tarım ve Köyüşleri Bakanlığı'nca yapılacak/yaptırılacaktır. Tarımsal nitelikli alanlarda, belirlenmiş/belirlenecek tarım arazileri sınıflamalarına göre tarımsal amaçlı yapılaşmalar, aşağıda belirlenen koşullara göre gerçekleştirilecektir. Bu planda 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Kapsamındaki tarım arazilerinde (özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri, örtü altı tarım alanları, fiilen sulanan veya ilgili kurum ve kuruluşlarca sulama projesi kapsamında olan hariç) yapılacak olan tarım ve hayvancılık yapılarına ilişkin;

- **Mutlak Tarım Arazilerinde:** E = 0,20'yi, Marjinal Tarım arazilerinde E = 0,30'u geçmemek, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerine uyulmak kaydı ile ilgili idaresince, bu planda değişikliğe gerek olmaksızın, 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında işlem tesis edilir. Yapılan işlemlere ilişkin veriler sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere Bakanlığa gönderilir.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda dikili, özel ürün, fiilen sulanan veya sulama projesi kapsamında kalan tarım arazilerinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27.maddesi kapsamında kalan hayvancılık amaçlı yapılar hariç, hayvancılık tesisi yapılmasına izin verilmez. Başbakanlık, Tarım ve Köyüşleri Bakanlığı, ilgili Bakanlıklar ve bunların bağlı kuruluşlar tarafından desteklenen projeye dayalı tarımsal faaliyetler kapsamında tarımsal amaçlı yapılar (Tarımsal Kalkınma Kooperatiflerince uygulanan projeler, Üretici Birlikleri/Kooperatifleri tarafından uygulanan projeler, Avrupa Birliği kaynaklı projeler, Dünya Bankası destekli projeler, sosyal riski azaltma projesi kapsamında uygulanacak projeler gibi) ile destekleme projeleri ile en az 100 büyükbaş, 200 küçükbaş ve üzeri

kapasiteli hayvancılık veya 50.000 adet ve üzeri kapasiteli kanatlı hayvancılık yatırımlarında yukarıda belirtilen yapılaşma Emsali (E) % 50 oranında arttırılabilir.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun Geçici 1. ve Geçici 4. maddeleri kapsamına giren arazilerde ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu kapsamı dışında kalan alanlarda marjinal tarım araziler hükümleri geçerlidir. Bu planın onayından önce yürürlükteki mevzuat uyarınca inşaat ruhsatı veya yapı kullanma izni verilmiş olan tarımsal amaçlı yapılara ilişkin haklar saklıdır. Tarımsal amaçlı yapılar kullanım amacı dışında kullanılamaz ve dönüştürülemez. Tarım alanlarında yapılacak tarımsal amaçlı yapılar için bu plan ile verilmiş olan yapılanma koşulları aşılamaz. Maksimum bina yüksekliği ihtiyaç doğrultusunda Tarım ve Orman Bakanlığı/Tarım ve Orman İl Müdürlüğü tarafından projesine uygun olarak belirlenecektir. Bu planda yer almayan hususlarda ise 3194 sayılı İmar Kanunu Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 6. Bölümünde belirtilen esaslara uyulur.

- **Mutlak Tarım Arazileri:** Bu alanlarda; tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahi olup, İnşaat alanı 75 m²'yi geçemez. E=0,20'dir. Örtü altı tarımın yapıldığı, fiilen sulanan veya ilgili kurum ve kuruluşlarca sulama projesi kapsamında olan mutlak tarım arazilerinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. maddesi kapsamında kalan hayvancılık amaçlı yapılar hariç, hayvancılık tesisi yapılmasına izin verilmez. Bu alanlarda örtü altı tarım yapılması durumunda sera yapıları emsale dahil değildir.

- **Özel Ürün Arazisi:** Bu alanlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. maddesi kapsamında kalan hayvancılık amaçlı yapılar hariç, hayvancılık tesisi yapılmasına izin verilmez. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup, İnşaat alanı 75 m²'yi geçemez, Tarımsal amaçlı yapılar için E=0,10'dur.

Bu alanlarda örtü altı tarım yapılması durumunda sera yapıları emsale dahil değildir.

- **Dikili Tarım Arazisi:** Bu alanlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. maddesi kapsamında kalan hayvancılık amaçlı yapılar hariç, hayvancılık tesisi yapılmasına izin verilmez. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup, İnşaat alanı 75 m²'yi geçemez, Tarımsal amaçlı yapılar için E=0,10'dur.

Bu alanlarda örtü altı tarım yapılması durumunda sera yapıları emsale dahil değildir.

- **Marjinal Tarım Arazisi:** Marjinal tarım arazilerinde, tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Tarımsal amaçlı yapılar için E=0,30'dur. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup inşaat alanı 150 m²'yi geçemez. Örtü altı tarımın yapıldığı, fiilen sulanan veya ilgili kurum ve kuruluşlarca sulama projesi kapsamında olan marjinal tarım arazilerinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. maddesi kapsamında kalan hayvancılık amaçlı yapılar hariç, hayvancılık tesisi yapılmasına izin verilmez.

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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsellerin hukuki durumunda, son üç yılda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

Nevşehir Belediyesi'nde 12.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre 141 ada 90 parsel no.lu taşınmaz üzerinde bulunan yapıya ilişkin herhangi bir yasal belge bulunmamaktadır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yasal yapı bulunmamakta olup 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanununa tabi değildir.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 141 ada 90 parsel no.lu taşınmaz üzerindeki yapıya ait ruhsat belgesi bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik takyidat kayıtlarında ve ilgili belediyesinde yapılan incelemelerde 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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin herhangi bir proje bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Abdi Köyü Mahallesi, 141 ada 88 parsel Kozaklı/Nevşehir
Abdi Köyü Mahallesi, 141 ada 89 parsel Kozaklı/Nevşehir
Abdi Köyü Mahallesi, 141 ada 90 parsel Kozaklı/Nevşehir

Taşınmazlar Nevşehir'in Kozaklı ilçesinde, Abdi Köyü Mahallesi'nde yer almaktadır. Kozaklı ilçesinde sağlık turizminde önemli yere sahip kaplıcalar ve kaplıca turizmine dair yatırımlar mevcuttur. Sağlık turizminin yanı sıra, ilçe ekonomisinde tarım da önemli yer tutmaktadır. İlçedeki tarım arazilerinin %93'ünde kuru, %7'sinde sulu tarım yapılmaktadır. Kozaklı, Nevşehir il merkezine yaklaşık 77 km, Kayseri il merkezine yaklaşık 88 km uzaklıktadır.

Taşınmazların konumlu olduğu Abdi Köyü Mahallesi Kozaklı ilçe merkezi ile Nevşehir, Kayseri ve Ankara'yı bağlayan karayolu güzergahında konumludur. Abdi Köyü Mahallesi, Kozaklı ilçe merkezinin yaklaşık 16 km güneyindedir. Değerleme konusu taşınmazlar mahalle merkezine yaklaşık 2,5 km mesafede, Kozaklı Yolu üzerinde konumludur. Taşınmazların yakın çevresi genellikle tarım arazileriyle çevrilidir.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Nevşehir İl Merkezi	59 km
Kayseri İl Merkezi	76 km
Kayseri Havalimanı	87 km
Ankara İl Merkezi	282 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı,

Değerleme konusu taşınmazlar, Nevşehir ili, Kozaklı ilçesi, Abdi Köyü Mahallesi'nde konumlu 141 ada ve 88, 89 ve 90 no.lu parsellerdir. Taşınmazlardan 141 ada 88 ve 90 no.lu parseller Kozaklı Yolu'ndan cephe almaktadır. 141 ada 88 ve 89 no.lu parseller lineer geometrik forma, 90 parsel ise çokgen forma sahiptir. Taşınmazlar eğimsiz bir topoğrafya üzerinde konumlu olup doğal bitki örtüsüyle kaplıdır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 141 ada 90 no.lu parsel üzerinde mevcut durumda tek katlı, betonarme sistemli, 100 m² alana sahip bir kantar yapısı bulunmaktadır. Söz konusu yapıya ilişkin herhangi bir yasal belge bulunmadığından değerlendirme çalışmasına dahil edilmemiştir. 141 ada 90 parselde konumlu kantar binasının içine girilememiş olup yasal olmadığı için değerlendirme çalışmasında dikkate alınmamıştır. Taşınmazlar üzerinde başka herhangi bir inşai yapı bulunmamaktadır.



Bina	Yasal Alan (m ²)	Mevcut Alan (m ²)
Kantar Binası	-	100
Toplam	-	100

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yasal bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yasal bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 141 ada 90 parsel no.lu taşınmaz üzerinde inşa edilmiş yapıya ait ruhsat belgesi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 141 ada 90 parsel üzerindeki mevcut yapı için ruhsat belgesi düzenlenmesi gerekmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazlardan 141 ada 88 ve 90 no.lu parseller mevcut durumda karayolundan cephe almakta olup ulaşılabilirlikleri yüksektir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar 1/100.000 ölçekli imar planları kapsamında olup alt ölçekli planları bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 141 ada 90 parselin takyidat kayıtlarında davalı olduğuna dair şerh bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 141 ada 90 parselin üzerinde ruhsatsız yapı bulunmaktadır.
- Taşınmazlardan 141 ada 88 ve 89 parseller 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında otoyol lejandında kalmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 141 ada 88 ve 89 parseller geometrik yapıları itibariyle kullanıma elverişli değildir.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde inşa edilmesi planlanan otoyol projesi, taşınmazlardan 141 ada 90 parselin ulaşılabilirliğini artıracaktır.
- Otoyolun inşa edilmesi akabinde bölgenin erişilebilirliği yükselecektir.

✘ 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.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 141 ada 88 ve 89 parseller üzerinde inşa edilmesi planlanan otoyol projesi ve konu taşınmazlar üzerindeki kamulaştırma beyanı sebebiyle taşınmazların devri söz konusudur.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve 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 taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiren olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Gayrimenkullerin kiralama piyasasının bulunmaması ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşamıyor olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yasal belgesi bulunan herhangi bir yapı bulunmadığından “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmamıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Jet İnşaat Gayrimenkul 0539 891 60 02	Taşınmazların yaklaşık 58 km güneybatısında Gülşehir'de konumlu	Tarım Alanı	-	Satılmış (1 ay önce)	40.000	200.000	5,0	*Yola cephesi yoktur. *Tarıma elverişli değildir. *Tercih edilirliliği daha yüksek bir ilçede konumludur. *Emsal taşınmazın geometrik formu daha avantajlıdır.
2	Altun Emlak 0536 280 47 19	Kozaklı, Abdi Köyü Mahallesi'nde, taşınmazların yaklaşık 6 km kuzeyinde konumlu, 111 ada 18 parsel	Tarım Alanı	-	Satılmış (3 ay önce)	98.000	194.000	2,0	*Yola cephesi yoktur. *Tarıma elverişli değildir. *Konumu daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmazın geometrik formu daha avantajlıdır.
3	Altun Emlak 0536 280 47 19	Kozaklı, Kuruvağıl Mahallesi'nde taşınmazların yaklaşık 5 km kuzeydoğusunda konumlu, 110 ada 2 parsel	Tarım Alanı	-	Satılmış (2 ay önce)	124.000	250.000	2,0	*Yola cephesi yoktur. *Tarıma elverişli değildir. *Konumu daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmazın geometrik formu daha avantajlıdır.
4	Altun Emlak 0536 280 47 19	Kozaklı, Dört Yol Mahallesi'nde, taşınmazların yaklaşık 12 km kuzeyinde konumlu, 149 ada 39	Tarım Alanı	-	Satılmış (3 ay önce)	41.400	190.000	4,6	*Anayol niteliğindeki Kozaklı Yolu'na cephelidir. *Konumu kısmen daha avantajlıdır. *Emsal taşınmazın geometrik formu daha avantajlıdır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ilçede ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazlara benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arazilerden 141 ada 88 ve 89 no.lu parsellerin birim satış değerinin 6-7.-TL/m² aralığında; 141 ada 90 parselin birim satış değerinin 4-5.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
Karşılaştırılan Etmeler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	5,00	2,00	2,00	4,60
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	10%	15%	15%	15%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-25%	35%	35%	-10%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-5%	15%	15%	-5%
	Fiziksel Özellikleri	-5%	-5%	-5%	-5%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		3,60	3,30	3,30	4,20

*Karşılaştırma tablosu, 141 ada 90 parsel no.lu taşınmaz baz alınarak hazırlanmıştır.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

ARAZİ DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arazi Değeri (TL)
141 ada 88 parsel	141,91	5	700
141 ada 89 parsel	200,48	5	1.000
141 ada 90 parsel	62.743,61	5	314.000
TOPLAM DEĞERİ			315.500

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün arsa değeri ile birlikte 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 bulundurulmuş ve değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
141 ada 90 parsel	62.743,61	5	313.700
TOPLAM DEĞERİ			313.700

MEVCUT BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Kantar Binası	100,00	1.800	40%	108.000
TOPLAM DEĞERİ				108.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN MEVCUT DEĞERİ	
Arsa Değeri	313.700 TL
Bina Değeri	108.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	421.700 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	420.000 TL

TAŞINMAZLARIN TOPLAM MEVCUT DEĞERİ (TL)	
141 ada 88 parsel	700 TL
141 ada 89 parsel	1.000 TL
141 ada 90 parsel	421.700 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	423.400 TL
TAŞINMAZLARIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	425.000 TL

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 taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama çevre düzeni planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak 141 ada 88 ve 89 parsellerin "Yol", 141 ada 90 no.lu parselin "Tarım 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 taşınmazlar 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		18%
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

Değerleme konusu taşınmazlara ait tapu belgeleri müşteriden talep edilmiş olup temin edilememiştir. Değerleme çalışmasında 141 ada 90 parselde konumlu kantar binasının içine girilememiş olup değerlendirme çalışması dışarıdan gerçekleştirilmiştir.

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

Taşınmazlardan 141 ada 90 parsel no.lu taşınmaz üzerindeki yapıya ilişkin ruhsat belgesi bulunmamakta olup ruhsat belgesi düzenlenmesi gerekmektedir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi 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

Karayolları İl Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre 141 ada 88 ve 89 no.lu parsellerin tümü için kamulaştırma kararı mevcut olup ödeme yapılmasına karşın taşınmazların devri halen gerçekleştirilmemiştir. 2010 yılından bu yana mahkeme sürecinin devam ettiği öğrenilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında taşınmazların devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır. Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının taşınmazın değerine etkisi 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 taşınmazlar "Yol ve Tarla" niteliğinde olup alımından itibaren beş yıldan fazla bir zaman geçmiş olup mevcut durumda inşa edilen ruhsatsız yapıların inşa edildiği tarih bilgisine ulaşamamıştır. 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	315.500

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

Gayrimenkullerin kiralama piyasasının bulunmaması ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılıyor olması nedeniyle "Gelir Yaklaşımı" uygulanmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yasal belgesi bulunan herhangi bir yapı bulunmadığından "Maliyet Yaklaşımı" kullanılmamıştır.

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

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	315.500	Üçyüzonbeşbinbeşyüz.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	340.740	Üçyüzkırkbinyediyüzkırk.-TL

* Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 425.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Değerlemeye yardım eden,
Aydan Ege GÜVEN

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404919

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 Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 27-4-2022-11:41



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	141/08
Tasınmaz Kimlik No:	55227082	AT Yüzölçümü(m2):	141.91
İl/ilçe:	NEVŞEHİR/KOZAKLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Konum Adı:	Kozaklı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ABDI KÖYÜ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	OBADAĞITAN	Blok/Kat/Sit. BCRNo:	
City/Sayfa No:	21/2042	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	YOL

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/Bİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
Beyan	Diğer (Konusu: 4046 SAYILI ÖZELLEŞTİRME UYGULAMALARI HAKKINDA KANUN HÜKÜMLERİNE TABİDİR.) Tarih: 31/10/2018 Sayı: 71846147-87142(Şablon: Diğer)	(SN:8289254) MALİYE VE HAZİNE BAKANLIĞI ÖZELLEŞTİRME İDARESİ BAŞKANLIĞI VKN:1460037187	Kozaklı - 04-03-2019 11:33 - 717	-

1 / 3

Beyan	KOZAKLI AŞLİVE HUKUK MAHKEMESİ nin 23/01/2018 tarih 2018/19 ESAS sayılı Mahkeme Müzekereesi numaralı dosyasında davalıdır. (Şablon: Davalıdır Belirnesi)	Kozaklı - 23-01-2018 16:03 - 215	-
-------	---	----------------------------------	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
943643023	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	141.91	141.91	Mülkiyet ve Hisse Oranlarını Düzeltmesi 24-05-2016 1680	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/Bİ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
Beyan	2942SAYILI KAMULAŞTIRMA KANUNUNUN MADDESİ GEREĞİNCE LEHİNE İSTİMLAK ŞERHİ	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Kozaklı - 05-04-2011 00:00 - 477	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) IEBpCeRiDp9 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUSMAKTADIR. BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:42

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

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	141/89
Taşınmaz Kimlik No:	55227083	AT Yüzölçümü(m2):	200.48
İl/ilçe:	NEVŞEHİR/KOZAKLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kozaklı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ABDİ KÖYÜ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	OBADAĞITAN	Blk/Kat/Grp/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	21/2043	Alan Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	YOL

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

ŞBİ/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerliye	Terkin Sebebi Tarih-Yerliye
Beyan	DİĞER (Konusu: 4046 SAYILI ÖZELLEŞTİRME UYGULAMALARI HAKKINDA KANUN HÜKÜMLERİNE TABİDİR.) Tarih: 31/10/2018 Seyr: 71846147-87142(Şablon: Diğer)	(SN:8289254) MALİYE VE HAZINE BAKANLIĞI ÖZELLEŞTİRME İDARESİ BAŞKANLIĞI YKN:1460037167	Kozaklı - 04-03-2019 11:33 - 717	-

1 / 3

Beyan	KOZAKLI AŞLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 23/01/2018 tarih 2018/19 ESAS sayılı Mahkeme Müzakeresi numaralı dosyasında davalıdır. (Şablon Davalıdır Belirleme)	Kozaklı - 23-01-2018 16:03 - 215
-------	---	----------------------------------

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Mallık	ET Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
343643020	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	200.48	200.48	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi 24-05-2016 1680	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Mallık (Hisse) Ad Soyad	Mallık/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	29428 SAYILI KAMULAŞTIRMA KANUNUNUN MADDESİ GEREĞİNCE LEHİNE İSTİMLAK ŞERHİ	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Kozaklı - 05-04-2011 00:00 - 477	

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

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:42



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	141/90
Taşınmaz Kimlik No:	55227084	AT Yüzölçümü(m2):	62743.61
İl/İlçe:	NEVŞEHİR/KOZAKLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kozaklı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Kay Adı:	ABDİ KAYI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	OBADAĞITAN	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Çift/Sayfa No:	Z1/2014	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Teşhis Kurum Tarihi-Yerliye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerliye
Beyan	Diğer (Konusu: 4046 SAYILI ÖZELLEŞTİRME UYGULAMALARI HAKKINDA KANUN HÜKÜMLERİNE TABİDİR.) Tarih: 31/10/2018 Sayı: 71846147-87142(Şablon: Diğer)	(SN:3289254) MALİYE VE HAZINE BAKANLIĞI ÖZELLEŞTİRME İDARESİ BAŞKANLIĞI VKN:1460037187	Kozaklı - 04-03-2019 11:33 - 717	-

1 / 2

Beyan	KOZAKLI ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 23/01/2018 tarih 2018/19 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında devaliddir. (Şablon: Devaliddir Belirtmesi)		Kozaklı - 23-01-2018 16:03 - 215	-
-------	--	--	----------------------------------	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

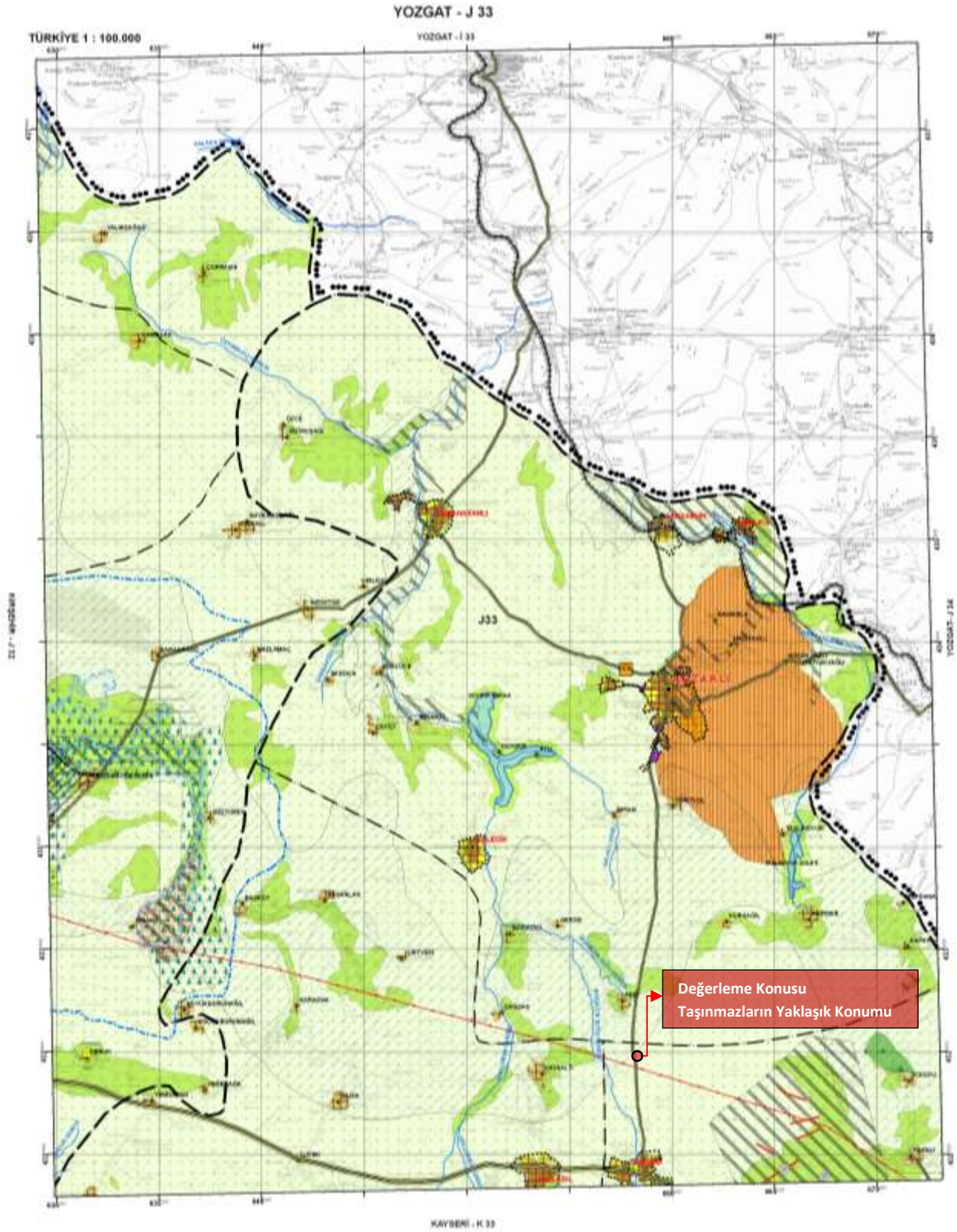
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerliye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerliye
343643030	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	62743.61	62743.61	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi 24-05-2016 1680	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) z5VRP4aSQS0 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

Ek 3: İmar Durumu





Ek 4: Fotoğraflar



Ek 5: Özgeçmişler


Adı ve Soyadı	Aydan Ege GÜVEN		
Doğum Yeri, Tarihi	Gölcük, 29.06.1997		
Mesleği	Şehir Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Viyan Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama / 2016-2017 İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama / 2015-2020 Yüksek Lisans Orta Doğu Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir Planlama / 2020-...		
İş Tecrübesi	08.2021- ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	NetCAD Yazılım A.Ş. – GIS Tabanlı Kent Planlama Uygulamaları ve Kent Bilgi Sistemleri Projelendirme Eğitim Sertifikası		
Yabancı Diller	İngilizce		

Adı ve Soyadı	Mustafa Alperen YÖRÜK		
Doğum Yeri, Tarihi	Çorlu, 16.03.1991		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Karadeniz Teknik Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (2009 - 2013), Lisans		
İş Tecrübesi	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
Sertifikalar	SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 404913		
Yabancı Diller	İngilizce		

Adı ve Soyadı	Simge SEVİN		
Doğum Yeri, Tarihi	Doğubeyazıt, 17.01.1983		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Müdür, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Orta Doğu Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, (2006) Yüksek Lisans Bahçeşehir Üniversitesi / İşletme (2019)		
İş Tecrübesi	2010-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Müdür
	2008- 2010	Bige İnşaat	Şehir Plancısı
	2006 - 2008	KentYapı Planlama	Şehir Plancısı
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:401772) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi		
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 : 10.09.2015No : 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