



## Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

**Gayrimenkul**

**Değerleme**

**Raporu**

Satış Binası, Bölge Müdürlüğü Binası, Lojman  
ve Depo

Niksar / Tokat

2022REV261 / 27.05.2022



**Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.**

Osman Kavuncu Cad. 7. km. Kocasinan/Kayseri

**Sayın Seda DOĞANLI,**

Talebiniz doğrultusunda Niksar'da konumlu olan "**Satış Binası, Bölge Müdürlüğü Binası, Lojman ve Depo**"nun toplam pazar değerine yönelik **2022REV261** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 2.317,87 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde yasal durumda 472 m<sup>2</sup> brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	3.575.000 TL	Üçmilyonbeşyüzyetmişbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	4.218.500 TL	Dörtmilyonikiyüzonsekizbinbeşyüz-TL

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 22.04.2022 tarih, 1009 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

**Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.**

Saygılarımızla,

**TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

**Değerlemeye Yardım Eden  
Nupel BULUTTEKİN**

**Ece KADIOĞLU**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 403562

**Simge SEVİN, MRICS**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 401772

## İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri .....	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	18
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri .....	21
SWOT Analizi.....	25
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....	27
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	35
Ekler .....	38

**Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;**

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

## Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	İsmetpaşa Mahallesi Cahit Kuleli Caddesi No:87 Niksar/Tokat
TAPU KAYDI	Tokat ili, Niksar ilçesi, İsmetpaşa Mahallesi, Tokat Şasesi Mevki, 18 ada, 8 no.lu parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	2.317,87 m <sup>2</sup>
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret + Konut Alanı TAKS: 0,40 KAKS: 1,60 H <sub>maks</sub> : 4 kat
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret + Konut
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER	
ANA TAŞINMAZ	Yapı sayısı: 5 Yapım yılı: 1973-1984
MEVCUT FONKSİYONLAR	Satış Binası, Bölge Müdürlüğü Binası, Lojman ve Depo
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı 472 m <sup>2</sup> (Yasal durum) 502 m <sup>2</sup> (Mevcut durum)
FİNANSAL GÖSTERGELER	
ARSA BİRİM DEĞERİ	1.100 TL/m <sup>2</sup>
DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	27.05.2022
DEĞER TARİHİ	30.04.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	3.575.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	4.218.500.-TL

## **BÖLÜM 1**

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

## Bölüm 1

### Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

#### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022REV261 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Tokat ili, Niksar ilçesi, İsmetpaşa Mahallesi, 18 ada, 8 parsel no.lu gayrimenkulün 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

#### 1.4 Değerleme Tarihi

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

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

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

#### 1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Tokat ili, Niksar ilçesi, İsmetpaşa Mahallesi, 18 ada, 8 parsel no.lu gayrimenkulün 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

#### 1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
<b>Rapor 1</b>	09.10.2020	20202B213	Bilge SEVİLENGÜL Ozan KOLCUOĞLU	2.280.000

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



## **BÖLÜM 2**

### **DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER**

## Bölüm 2

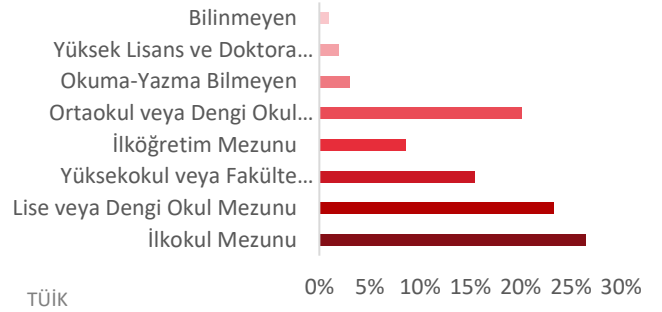
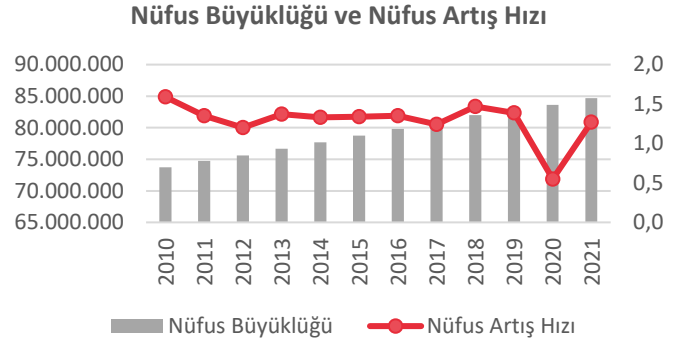
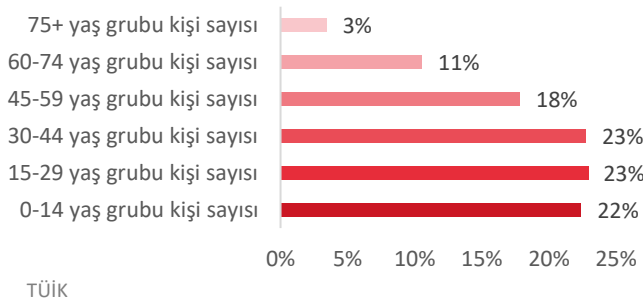
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

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

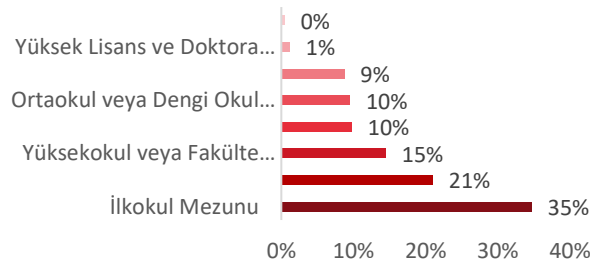
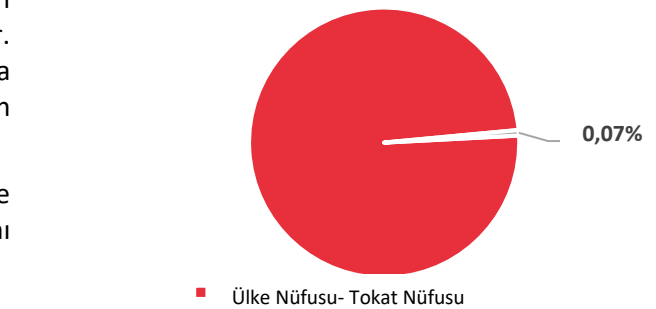
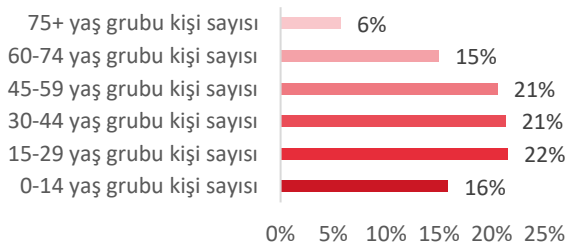
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



##### Tokat

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

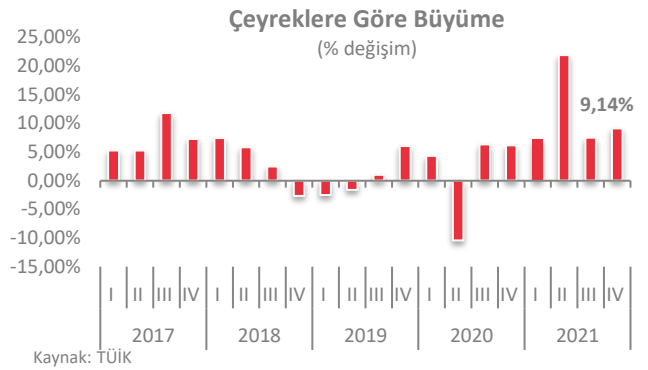
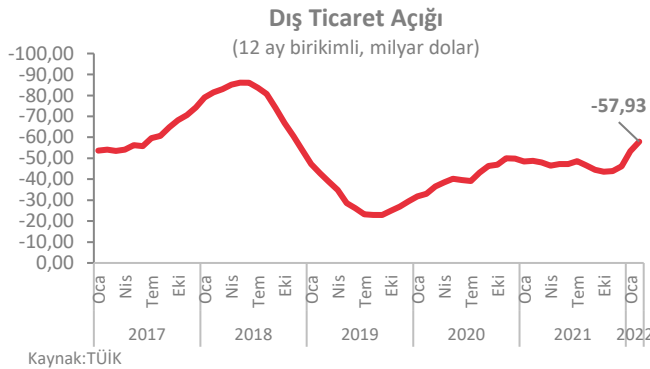
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Tokat ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



## 2.2 Ekonomik 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	Tokat
İlçesi	Niksar
Mahallesi	İsmetpaşa
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Tokat Şasesi
Ada No	18
Parsel No	8
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Bahçeli Kargir Bina
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	2.317,87 m <sup>2</sup>
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam

#### 3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

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

##### Beyanlar Hanesinde;

- 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ek 3. Maddesi\* kapsamında hazırlanan imar planları devir tarihinden itibaren beş (5) yıl süre ile değiştirilemez. (23.02.2021 tarih ve 2577 yevmiye no ile)

##### Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde yer alan takyidat kaydının, taşınmazın devredilebilmesine etkisi bulunmamaktadır.

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

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

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

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	18/8
Tasınmaz Kimlik No:	5/0386/9	AT Yüzölçüm(m2):	2317,87
İl/İlçe:	TOKAT/NIK SAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niksar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ISMETPAŞA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	TOKAT ŞASESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/97	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	DAIİÇELİ KARGİR DİNA

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN EK 3. MADDESİ KAPSAMINDA HAZIRLANAN İMAR PLANLARI DEVİR TARİHİNDEN İTİBAREN BEŞ (5) YIL SÜRE İLE DEĞİŞTİRİLEMEZ( Şablon: Diğer)		Niksar - 23-02-2021 15:16 - 2577	-

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Pay/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi-
No	No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye	
569756047	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2317.87	2317.87	Satış 23 02 2021 2577	-

**3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul 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 11:45 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre taşınmazın mülkiyeti, 23.02.2021 tarih 2577 yevmiye no.lu satış işlemi ile "Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş." lehine tescil edilmiştir.

**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 cadde üzerinde, bitişik nizamda konut+ticaret alanları ve bölgede genel olarak 3-4 katlı konut alanları yer almaktadır.

Niksar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 13.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

**Plan Adı:** 1/1.000 ölçekli "18 Ada 8 No.lu Parsele İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı"

**Plan Onay Tarihi:** 02.01.2020

**Lejandi:** Kısmen "Ticaret ve Konut Alanı", kısmen "Park Alanı" ve kısmen "Yol Alanı"

### Yapılaşma şartları;

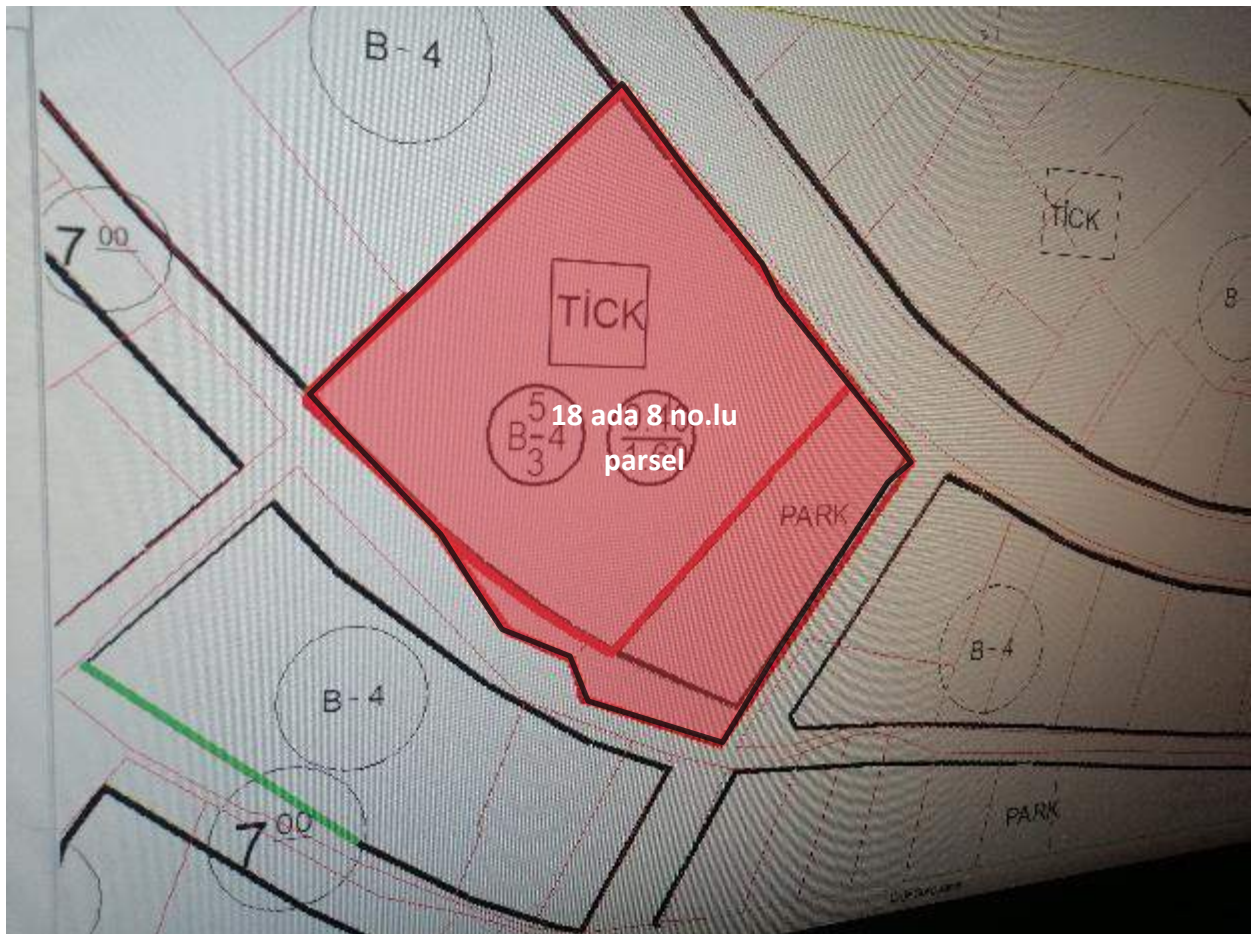
- TAKS: 0,40
- KAKS: 1,60
- H<sub>maks</sub>: 4 kat
- İnşaat Nizamı: Bitişik Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 5 m, arka bahçe mesafesi: 3 m'dir.

**\* İlgili belediyeden edinilen bilgilere göre konu taşınmazın imar terkleri yapılmamış olup 1.641,69 m<sup>2</sup> "ticaret ve konut alanı", 500,94 m<sup>2</sup> "park alanı", 175,24 m<sup>2</sup> "yol olarak" planlanmıştır.**

### Plan Notları

#### Ticaret ve Konut Alanları

- İş merkezleri, ofis, büro, çarşı, çok katlı mağazalar, alışveriş merkezleri ve otel gibi konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, ilgili kamu kurumun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak kaydıyla özel sağlık tesisleri, özel eğitim tesisleri, kurslar, etüt merkezleri ile konut yapılabilir. Bu alanda depolama ve imalat işlevleri yer alamaz.
- Ticaret ve konut alanında, zemin katta konut dışı kullanımlar yer alması durumunda üst kat konut veya ticaret olarak kullanılabilir. Konut kullanımı toplam emsalin %80'ini geçemez.
- Ticaret ve konut alanında, yapılaşma koşulları Bitişik nizam, 4 kat, ön bahçe mesafesi 5 m, yan bahçe mesafesi 3 m, TAKS=0,40 KAKS=1,60 olarak belirlenmiştir.



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

Değerleme konusu parsel, 01.07.2016 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Niksar (Tokat) Revizyon Uygulama İmar Planı” kapsamında “Ticaret-Konut Alan, Park Alanı ve Kültürel Tesis Alanı” lejandında kalmakta iken konu parsel ile ilişkin yapılan plan tadilatı sonucunda taşınmaz, 02.01.2020 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “18 Ada 8 No.lu Parsele İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı” kapsamında “Ticaret+Konut Alanı, Park Alanı, Yol Alanı” lejandında kalmakta olup “Ticaret + Konut Alanı” lejanında TAKS: 0,40, KAKS:1,60 yapılaşma koşullarına sahiptir.

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

Niksar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 13.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m <sup>2</sup> )	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	03.05.1984	-	-	Yeni Yapı	Satış mağazası: 65 m <sup>2</sup>
Ruhsatname	03.05.1984	-	65	Yeni yapı	Satış mağazası: 65 m <sup>2</sup>
Ruhsatname	17.11.1973	-	200	Yeni yapı	Lojman binası: 100 m <sup>2</sup> (2 katlı)
Yapı Kullanma İzni	28.12.1984	-	65	Yeni Yapı	Satış mağazası: 65 m <sup>2</sup>

**\* Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan 137 m<sup>2</sup> bölge müdürlüğü binası ve 70 m<sup>2</sup> depo alanına ilişkin ilgili belediyesinde yasal evrak bulunmamaktadır. Ancak konu yapıların kadastro paftasına işlenmiş olması ve iskan aranmayacak yapı kriterlerine girmesinden dolayı, bu yapılara rapor kapsamında yasal durum değeri takdir edilmiştir. Mevcutta yer alan 30 m<sup>2</sup> depo alanı ise kadastro paftasına işli olmayıp kadastro paftasında işli olan 49 m<sup>2</sup> yapı ise mevcut durumda bulunmamaktadır. Söz konusu yapılara bu sebeple yasal durum değeri takdir edilmemiştir.**

#### Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu’na tabi değildir. Parsel üzerinde yeni yapı yapılması halinde 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 taşınmaza ilişkin; 65 m<sup>2</sup> kapalı alanlı satış ofisine ait 03.05.1984 tarihli “Mimari Projesi” 03.05.1984 tarihli “Ruhsatname” ve 28.12.1984 tarihli “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmazın üzerindeki 200 m<sup>2</sup> lojman binasına ait ise 17.11.1973 tarihli “Ruhsatname” belgesi mevcuttur. Değerleme konusu parselin üzerinde yer alan 137 m<sup>2</sup> bölge müdürlüğü binası, 70 m<sup>2</sup> depo alanına ilişkin ilgili belediyesinde yasal evrak bulunmamaktadır. Ancak konu yapıların kadastro paftasına işlenmiş olması ve iskan aranmayacak yapı kriterlerine girmesinden dolayı bu yapılara yasal durum değeri verilmiştir. Mevcutta tesiste yer alan 30 m<sup>2</sup> depo alanı kadastro paftasına işli olmayıp kadastro paftasında işli olan 49 m<sup>2</sup> yapı ise mevcut durumda bulunmamaktadır. Söz konusu yapılara bu sebeple yasal durum değeri verilmemiştir.

Değerleme konusu parsel brüt parsel olup imar planına göre yaklaşık 1.641,69 m<sup>2</sup>’lik kısmı “ticaret+konut” alanı, 175,24 m<sup>2</sup>’lik kısmı “yol alanı” ve 500,94 m<sup>2</sup>’lik kısmı “park alanı”nda kalmaktadır. Parselin kesintilerinin yapıpı tapudaki yüz ölçümünün güncellenmesi gerekmektedir.



### **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 olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışması kapsamında proje değerlemesi yapılmamıştır.

## **BÖLÜM 4**

### **GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ**

## Bölüm 4

### Gayrimenkulün Konum Analizi

#### 4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

**Gayrimenkulün açık adresi:** İsmetpaşa Mahallesi Cahit Kuleli Caddesi No:87 Niksar/Tokat

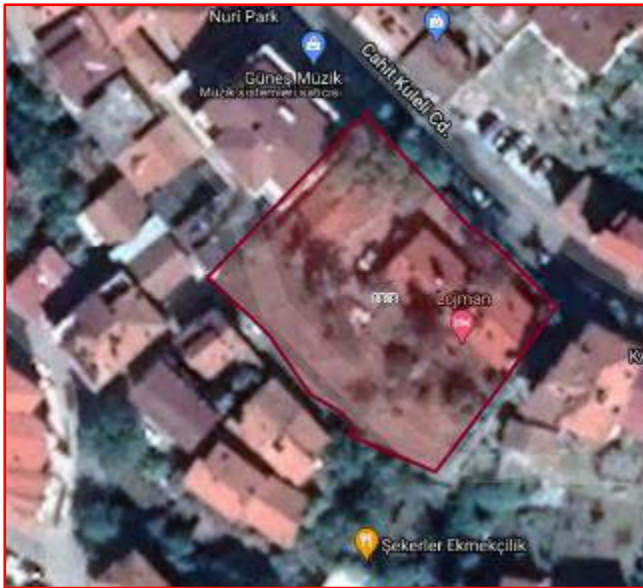
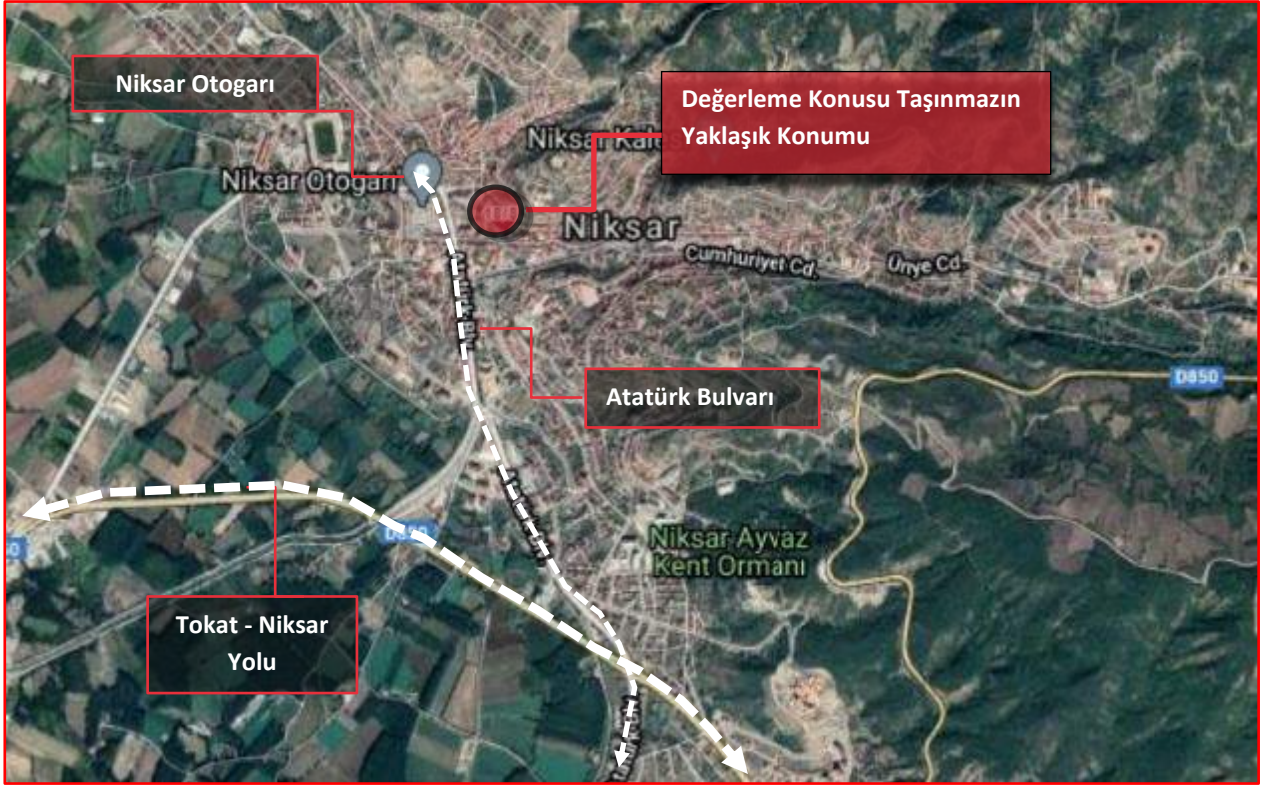
Değerleme konusu taşınmaz, Tokat ili, Niksar ilçesi, İsmetpaşa Mahallesi sınırları içinde kalmaktadır. Niksar ilçesi Tokat ilinin batısında yaklaşık 59 km uzaklığında yer almaktadır. Kentsel büyüme, ilçenin batı ve güneybatısına doğru gerçekleşmiş olup bu bölge; büyük oranda ayırık nizam, 4-5 katlı, konut fonksiyonlu, betonarme yapılardan oluşmaktadır. Kuzeydoğu yönünde ise ilçe çeperlerine doğru gidildikçe bu bölgelerde 1-2 katlı ayırık nizam müstakil konut yapıların bulunduğu görülmektedir.

Bölgedeki ticari hareketlilik; ilçe merkezindeki iki ana caddenin kesiştiği kavşak etrafında yoğunlaşmıştır. Ticari hareketlilik bu kavşaktan uzaklaştıkça, kademeli olarak azalmakta ve gelişme konut alanlarına doğru niteliğini kaybetmektedir. Konu taşınmazın bulunduğu İsmetpaşa Mahallesi ise ilçe merkezinde, yüksek yoğunluklu gelişmiş merkezi bir bölgedir.

Taşınmazın cepheli olduğu Cahit Kuleli Caddesi ticari alanlarının yoğunlukta olduğu genellikle 4-5 katlı konut alanlarının yer aldığı bir bölgedir. Taşınmaza yaklaşık 164 m mesafede yer alan Atatürk Bulvarı bölge için önemli bir aks olmakla beraber oldukça yoğundur.

Konu taşınmazın çevresinde, Niksar İlçe Emniyet Müdürlüğü, Niksar Kaymakamlığı Özşenler Halı Mobilya, Ünal Mağazaları yer almaktadır.





#### Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Atatürk Bulvarı	164 m
Tokat – Niksar Yolu	1,30 km
Tokat İl Merkezi	59 km

## **BÖLÜM 5**

### **GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ**

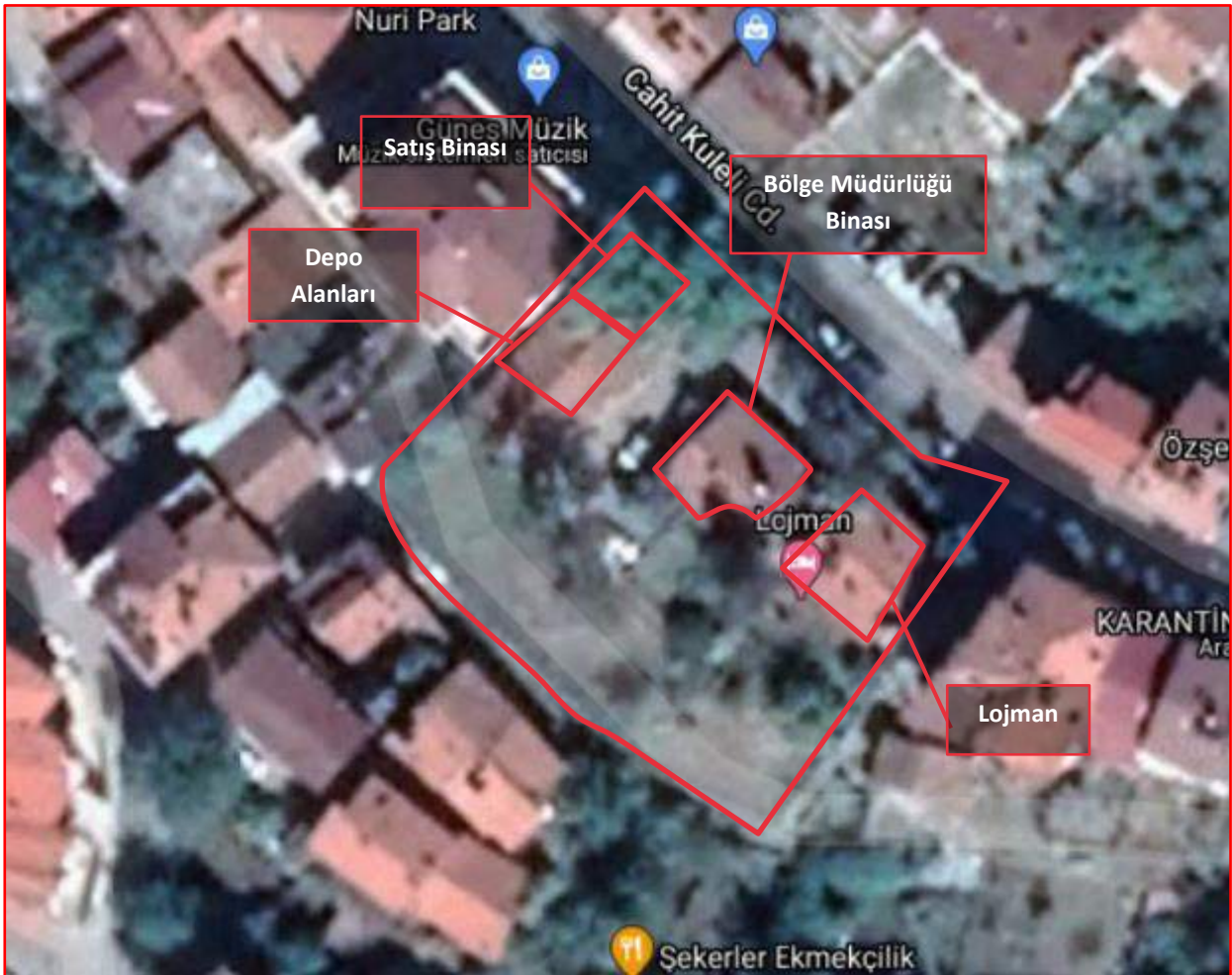
## Bölüm 5

### Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmaz; Tokat ili, Niksar ilçesi, İsmetpaşa Mahallesi, 2.317,87 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip 18 ada, 8 no.lu parsel üzerinde yer alan “Bahçeli Kargir Bina” vasıflı, “Kayseri Şeker Fabrikaları A.Ş.” mülkiyetindeki taşınmazdır.

Değerleme konusu parsel Cahit Kuleli Caddesi'ne yaklaşık 50 m cephelidir. Parselin, caddeye cephe olan bölümü topoğrafik olarak düz, diğer bölümü ise kısmen eğimlidir. söz konusu parselin çevresi betonarme duvar üzeri tel çit ile çevrilidir.



Değerleme konusu parsel üzerinde satış binası, bölge müdürlüğü binası, lojman ve depo alanları yer almaktadır. Söz konusu yapılardan satış binası, bölge müdürlüğü binası, lojman ve 70 m<sup>2</sup>lik depo alanının kadastro paftasına işli olduğu tespit edilmiştir.

**Satış Binası:** Söz konusu yapı yasal ve mevcut durumda zemin kattan oluşmakta olup 3 m yüksekliğe sahip 65 m<sup>2</sup> kapalı alanlı betonarme yapıdır.

**Bölge Müdürlüğü Binası:** Söz konusu yapı yasal ve mevcut durumda zemin kattan oluşmakta olup 137 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir.

**Lojman:** Söz konusu yapı yasal ve mevcut durumda zemin ve 1 normal kattan oluşmakta olup toplamda 200 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir.

**Depo Alanları:** Söz konusu yapılar bitişik nizamda zemin katlı 30 m<sup>2</sup> ve 70 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. 30 m<sup>2</sup> kapalı alan sahip olan depo binası kadastro paftasına işli değildir.

Konu taşınmazın kadastro paftasına işli 49 m<sup>2</sup> kapalı alanlı yapı yer almakta olup mevcutta bu yapı bulunmamaktadır.

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan 295 m<sup>2</sup> betonarme duvar, 189 m<sup>2</sup> tel çit harici müteferrik işler kapsamında değerlendirmeye alınmıştır.

BİNA ALANLARI				
Parsel	Bina Adı	Bulunduğu Kat	Yasal Alan (m <sup>2</sup> )	Mevcut Alan (m <sup>2</sup> )
18 Ada 8 Parsel	Satış Binası	Zemin Kat	65,00	65,00
		<b>TOPLAM</b>	<b>65,00</b>	<b>65,00</b>
	Bölge Müdürlüğü Binası	Zemin Kat	137,00	137,00
		<b>TOPLAM</b>	<b>137,00</b>	<b>137,00</b>
	Lojman Binası	Zemin kat	100,00	100,00
		1. normal kat	100,00	100,00
		<b>TOPLAM</b>	<b>200,00</b>	<b>200,00</b>
	Depo Alanları (1)	Zemin kat	70,00	70,00
		<b>TOPLAM</b>	<b>70,00</b>	<b>70,00</b>
	Depo Alanları (2)	Zemin Kat	-	30,00
<b>TOPLAM</b>		<b>-</b>	<b>30,00</b>	
<b>TOPLAM</b>			<b>472,00</b>	<b>502,00</b>

Mahalinde yapılan incelemelere göre söz konusu parsel üzerinde yer alan yapılar oldukça eski olup mevcut durumda bakımsızdır.

## 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

<b>İnşaat Tarzı</b>	Betonarme
<b>İnşaat Nizamı</b>	Ayrık nizam, bitişik nizam
<b>Ana Gayrimenkulün Kat Adedi</b>	1 katlı (zemin kat) (Satış binası, bölge müdürlüğü binası, depo alanı) 2 katlı (zemin ve 1 normal katlı) (Lojman binası)
<b>Bina Toplam İnşaat Alanı</b>	472 m <sup>2</sup> (Yasal durum) 502 m <sup>2</sup> (Mevcut durum)
<b>Yaşı</b>	Satış Mağazası: ~38 Lojman: ~47
<b>Dış Cephe</b>	Betonarme
<b>Elektrik / Su / Kanalizasyon</b>	Şebeke
<b>Isıtma Sistemi</b>	Mevcut
<b>Havalandırma Sistemi</b>	Mevcut
<b>Asansör</b>	Mevcut değil
<b>Jeneratör</b>	Mevcut değil
<b>Yangın Merdiveni</b>	Mevcut değil
<b>Park Yeri</b>	Mevcut değil

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

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

<b>Kullanım Amacı</b>	Satış binası, bölge müdürlüğü binası, lojman ve depo
<b>Alanı</b>	472 m <sup>2</sup> (Yasal durum) 502 m <sup>2</sup> (Mevcut durum)
<b>Zemin</b>	Seramik, granit (Ortak alanlar) Laminat parke (Lojman iç alanlar)
<b>Duvar</b>	Boya
<b>Tavan</b>	Boya
<b>Aydınlatma</b>	Floresan

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

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 65 m<sup>2</sup> kapalı alanlı satış ofisine ait 03.05.1984 tarihli “Mimari Projesi” 03.05.1984 tarihli “Ruhsatname” ve 28.12.1984 tarihli “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmazın üzerindeki 200 m<sup>2</sup> lojman binasına ait ise 17.11.1973 tarihli “Ruhsatname” belgesi mevcuttur. Değerleme konusu parselin üzerinde yer alan 137 m<sup>2</sup> bölge müdürlüğü binası, 70 m<sup>2</sup> depo alanına ilişkin ilgili belediyesinde yasal evrak bulunmamaktadır. Ancak konu yapıların kadastro paftasına işlenmiş olması ve iskan aranmayacak yapı kriterlerine girmesinden dolayı söz konusu yapılara yasal durum değeri verilmiştir. Mevcutta yer alan 30 m<sup>2</sup> depo alanı kadastro paftasına işli olmayıp kadastro paftasında işli olan 49 m<sup>2</sup> yapı ise mevcut durumda bulunmamaktadır. Söz konusu yapılara bu sebeple yasal durum değeri verilmemiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde yer alan yapı ruhsatı alınmış yapılar için 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.



## **BÖLÜM 6**

### **SWOT ANALİZİ**

## Bölüm 6

### SWOT Analizi

#### + GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu parsel Cahit Kuleli Caddesi'ne yaklaşık 50 m cephelidir.
- Konu taşınmaz merkezi konumda yer almaktadır.
- Söz konusu taşınmazın bulunduğu bölgede arsa stoğu oldukça az sayıdadır.
- Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan satış binasına ait yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.
- Konu parsel üzerinde yer alan söz konusu yapılardan satış binası, bölge müdürlüğü binası, lojman ve 70 m<sup>2</sup>'lik depo alanın kadastro paftasına işli olduğu tespit edilmiştir.

#### - ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu parsel brüt parsel olup imar planına göre yaklaşık 1.641,69 m<sup>2</sup>'lik kısmı "ticaret+konut" alanı, 175,24 m<sup>2</sup>'lik kısmı "yol alanı" ve 500,94 m<sup>2</sup>'lik kısmı "park alanı"lejanında kalmaktadır. Parselin kesintilerinin yapıp tapudaki yüz ölçümünün güncellenmesi gerekmektedir.
- Söz konusu parsel üzerinde yer alan yapılar oldukça eski olup mevcut durumda bakımsızdır.
- Parsel üzerinde yer alan lojman binası imar planına göre terk edilecek olan park alanında kalmaktadır.

#### ✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmaz merkezi bir yerde konumlu olup ticari faaliyetlerinin artması bölgenin gelişimine katkı sağlamaktadır.

#### \* TEHDİTLER

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

## **BÖLÜM 7**

### **DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ**

## Bölüm 7

### Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

#### 7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

#### Pazar Yaklaşımı

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

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

#### Maliyet Yaklaşımı

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

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

#### Gelir Yaklaşımı

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

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

## 7.2 Değer Tanımları

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

### Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların 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 arsası için satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabiliyor olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede emlak ofisleri ve bölgeye hâkim kişilerle yapılan görüşmelerde parsel üzerindeki yapılara benzer nitelikteki gayrimenkullerin kiralamaya konu olmaması sebebiyle **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmamıştır. Taşınmazın üzerinde yer alan satış binası, bölge müdürlüğü, lojman ve deponun sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte gayrimenkuller olmaması nedeniyle **“Pazar Yaklaşımı”** ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabiliyor olması dikkate alınarak **“Maliyet Yaklaşımı”** uygulanmıştır.

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

### Pazar Yaklaşımı

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

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

### Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi	Konum	Satış Durumu / Zamanı	Lejandı	Net Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	İshak Koçer 0 (538) 746 78 11	Fatih Mahallesi'nde konumlu,	Satılık	Konut Alanı E: 0,90 TAKS: 0,30 Hmaks: 3 kat	250	300.000	1.200	* Değerlemeye konu taşınmaza kıyasla dezavantajı konumdadır. * Yüz ölçümü taşınmaza kıyasla oldukça küçüktür. * Yapılaşma koşulları taşınmaza kıyasla dezavantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Muzaffer Özbölük 0 (543) 394 53 52	Kültür Mahallesi'nde konumlu,	Satılık	Konut Alanı E: 0,90 TAKS: 0,30 Hmaks: 3 kat	208	290.000	1.394	* Değerlemeye konu taşınmaza kıyasla dezavantajı konumdadır. * Yüz ölçümü taşınmaza kıyasla oldukça küçüktür. * Yapılaşma koşulları taşınmaza kıyasla dezavantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Furkan Polat 0 (535) 323 39 06	Bahçelievler Mahallesi'nde konumlu,	Satılık	Konut Alanı E: 0,90 TAKS: 0,30 Hmaks: 3 kat	438	485.000	1.107	* Değerlemeye konu taşınmaza kıyasla dezavantajı konumdadır. * Yüz ölçümü taşınmaza kıyasla oldukça küçüktür. * Yapılaşma koşulları taşınmaza kıyasla dezavantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Bilgin Emlak 0 (542) 214 26 73	İsmet Paşa Mahallesi'nde konumlu,	Satılık	Ticaret Alanı E: 0,60 Hmaks: 7,50 m	4.508	3.499.000	776	* Değerlemeye konu taşınmaza kıyasla dezavantajı konumdadır. * Yüz ölçümü taşınmaza kıyasla oldukça büyüktür. * Yapılaşma koşulları taşınmaza kıyasla dezavantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

### Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar sonucunda bu bölgelerde arsaların genelde kat karşılığı satılabileceği öğrenilmiştir. Konu taşınmaz ile benzer imar durumuna sahip arsalarla ilişkin emsal araştırmaları sonucu arsaların yapılaşma şartları, yola cepheli olup olmama durumu, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri ve terkleri yapılmış net parseller olup maolmaları gibi durumları dikkate alınarak söz konusu taşınmazın net parsel alanı üzerinden birim satış değerinin 1.400-1.500.TL/ m<sup>2</sup> brüt parsel alanı üzerinden birim satış değerinin ise 1.000-1.150.-TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir

## Emsal Krokisi-Arsa



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım - Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	1.200	1.394	1.107	776
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	-5%
	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%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	25%	15%	25%	25%
	Yapılaşma Hakkı	25%	25%	25%	30%
	Yüz Ölçümü	-20%	-20%	-18%	18%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		1.482	1.589	1.389	1.276

### ✓ 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.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Arsa Değeri (TL)
18 Ada 8 Parsel	2.317,87	1.100	2.550.000
TOPLAM DEĞERİ			2.550.000

### 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 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.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Balıkesir	Fabrika	2021	7.000 m <sup>2</sup>	2.000 TL/m <sup>2</sup>
2	Yüklenici Firma	Edirne	Fabrika	2021	15.000 m <sup>2</sup>	2.700 TL/m <sup>2</sup>
3	Yüklenici Firma	Tuzla	Fabrika	2020	5.000 m <sup>2</sup>	2.250 TL/m <sup>2</sup>
4	Yüklenici Firma	Çayırova	Depo	2021	19.800 m <sup>2</sup>	2.200 TL/m <sup>2</sup>



Yıpranma payları yapıların mevcut fiziki özelliklerine ve inşa yılına göre değerlendirilmiştir. Geçmiş yıllara ilişkin veriler TÜİK inşaat maliyet endeksi dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

<b>BİNA DEĞERİ</b>				
Binalar	Bina Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Satış Binası	65,00	3.500	38%	141.050
Bölge Müdürlüğü Binası	137,00	3.500	47%	254.135
Lojman Binası	200,00	3.500	47%	371.000
Depo Alanı (1)	70,00	2.700	47%	100.170
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>				<b>866.355</b>

<b>HARİCİ MÜTEFERİK İŞLER</b>			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Toplam Değeri (TL)
Betonarme duvar	295,00	450	132.750
Tel çit	189,00	150	28.350
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>			<b>161.100</b>

<b>MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ</b>	
Arsa Değeri	2.550.000 TL
Bina Değeri	866.355 TL
Harici Müteferrik İşler	161.100 TL
<b>TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>3.577.455 TL</b>
<b>TAŞINMAZIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b>	<b>3.575.000 TL</b>

### 7.6 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 “**Konut+Ticaret**” amaçlı kullanımudur.

### 7.8 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 %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
<b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda</b>		
Net Alanın 150 m <sup>2</sup> 'den Fazla Olan Kısım İçin		18%
Net Alanın 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		8%
<b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup>'ye Kadar Konutlarda *</b>		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
<b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda</b>		18%
<b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup>'ye Kadar Konutlarda */**</b>		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	18%

\* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

\*\* Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m<sup>2</sup>'nin altında ise KDV oranı %1'dir.

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

## **BÖLÜM 8**

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

## Bölüm 8

### Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

#### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 65 m<sup>2</sup> kapalı alanlı satış ofisine ait 03.05.1984 tarihli "Mimari Projesi" 03.05.1984 tarihli "Ruhsatname" ve 28.12.1984 tarihli "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmazın üzerindeki 200 m<sup>2</sup> lojman binasına ait ise 17.11.1973 tarihli "Ruhsatname" belgesi mevcuttur. Değerleme konusu parselin üzerinde yer alan 137 m<sup>2</sup> bölge müdürlüğü binası, 70 m<sup>2</sup> depo alanına ilişkin ilgili belediyesinde yasal evrak bulunmamaktadır. Ancak konu yapıların kadastro paftasına işlenmiş olması ve iskan aranmayacak yapı kriterlerine girmesinden dolayı söz konusu yapılara yasal durum değeri verilmiştir. Mevcutta yer alan 30 m<sup>2</sup> depo alanı kadastro paftasına işli olmayıp kadastro paftasında işli olan 49 m<sup>2</sup> yapı ise mevcut durumda bulunmamaktadır. Söz konusu yapılara bu sebeple yasal durum değeri verilmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde 23.02.2021 tarih 2577 yevmiye no.lu "3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ek 3. Maddesi kapsamında hazırlanan imar planları devir tarihinden itibaren beş (5) yıl süre ile değiştirilemez" beyanı yer almaktadır. Bunun dışında taşınmaz üzerinde takyidat bulunmamakta olup mevcut takyidat bilgileri taşınmazın devrini veya değerini etkilememektedir.

#### 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 23.02.2021 tarih 2577 yevmiye no.lu "3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ek 3. Maddesi kapsamında hazırlanan imar planları devir tarihinden itibaren beş (5) yıl süre ile değiştirilemez" beyanı yer almakta olup taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz "Bahçeli Kargir Bina" niteliğinde olup üzerinde satış binası, bölge müdürlüğü binası, lojman ve depo yer almakta olup daha sonra proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

#### 8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

#### 8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı	3.575.000

Maliyet yaklaşımında parselin üzerinde konumlu olduğu arsa, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlar ile benzer nitelikte emsallere ve somut verilere ulaşılmıştır. Arsa üzerindeki yapılar ise her biri için belirlenen birim maliyet değerleri üzerinden değerlendirilmiştir. Yapılardaki yıpranmalar da dikkate alınarak yapılar için değer takdir edilmiştir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede emlak ofisleri ve bölgeye hâkim kişilerle yapılan görüşmelerde parsel üzerindeki satış binasının benzer gayrimenkullerin kiralamaya konu olmaması sebebiyle "Gelir Yaklaşımı" uygulanmamıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, arsa ve bina maliyetlerinin daha somut verilere dayanıyor olması ve verilerine ulaşılabilir olmasından dolayı maliyet 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)	3.575.000 TL	Üçmilyonbeşyüzyetmişbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	4.218.500 TL	Dörtmilyonikiyüzonsekizbinbeşyüz-TL

Değerlemeye Yardım Eden  
Nupel BULUTTEKİN

Ece KADIOĞLU  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 403562

Simge SEVİN, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 401772

## **BÖLÜM 9**

### **EKLER**

## Bölüm 9

### Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	İmar Durumu
4	Yapı Kullanma İzin Belgesi-Ruhsatname
5	Fotoğraflar
6	Özgeçmişler
7	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

## **Ek 1: Tapu Belgesi**

**Tapu belgesi müşteriden beklenmektedir.**



## Ek 2: Takyidat Belgesi

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

#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	18/8
Taşınmaz Kimlik No:	57038679	Al Yüzölçümü(m2):	2317.87
İl/İlçe:	TOKAT/NIKSAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niksar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İSMETPAŞA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	TOKAT ŞASESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/97	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BAHÇELİ KARGIR BINA

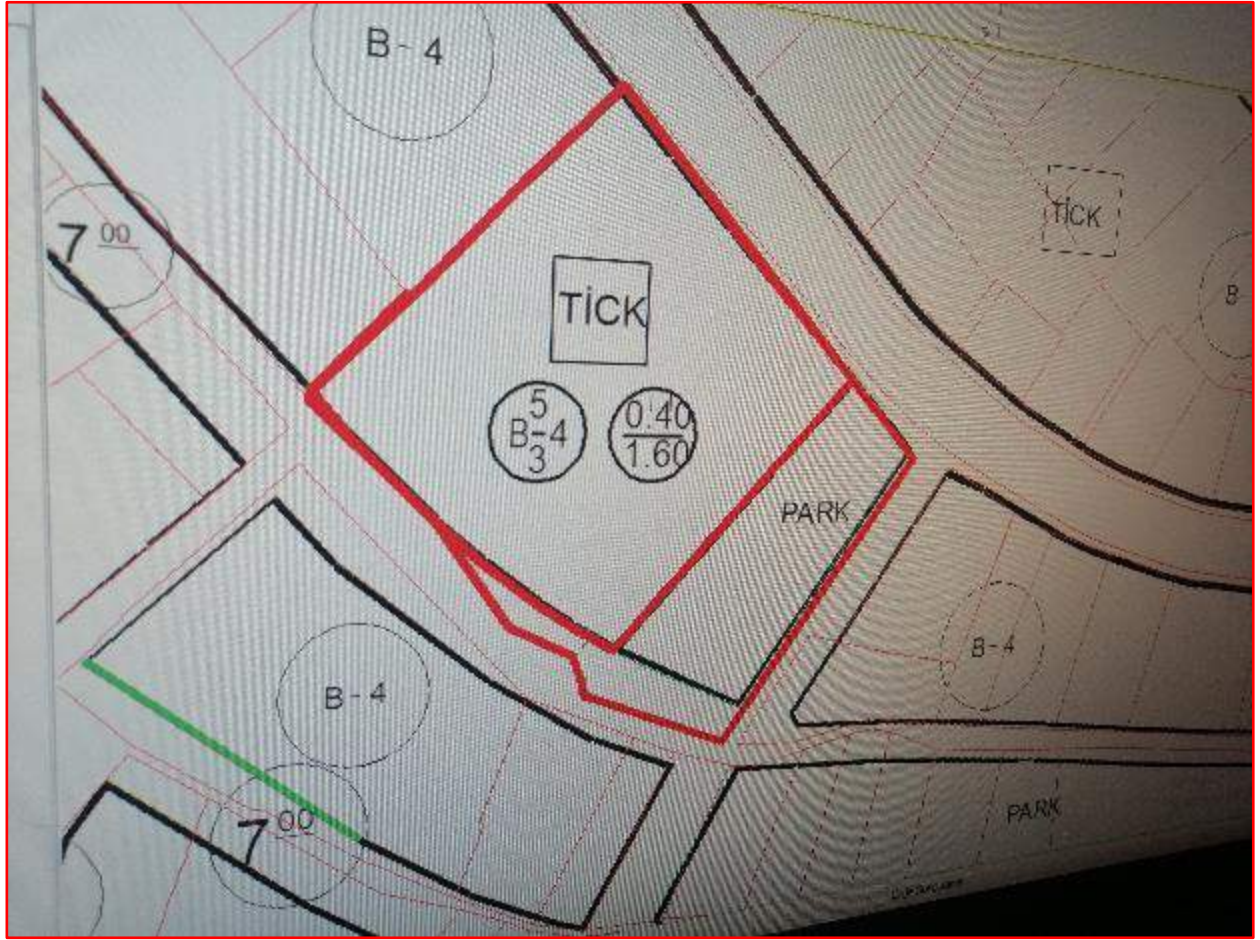
#### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih Yevmiye
Beyan	3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN EK 3. MADDESİ KAPSAMINDA HAZIRLANAN İMAR PLANLARI DEVİR TARİHİNDEN İTİBAREN BEŞ (5) YIL SÜRE İLE DEĞİŞTİRİLEMEEZ( Şablon: Diğer)		Niksar - 23-02-2021 15:16-2577	-

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Pay/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi-
No	No	Payda	Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye		
569756047	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2317.87	2317.87	Satış 23-02-2021 2577	

### Ek 3: İmar Durumu



## Ek 4: Yapı Kullanıma İzin Belgesi-Ruhsatname

İli		İlçesi		Belediyesi		Sahife No. 1/1	Dosya No.
<b>İnşaat Ruhsatnamesi</b>							
<b>BÖLÜM I - Yapının yeri (Adresi)</b>				<b>BÖLÜM II - Yapının sahibi ve fennî sorumlusu</b>			
Semti	.....			A. Yapı sahibi :	.....		
Mahallesi	.....			Özel kişi ise, Adı Soyadı ve adresi :	.....		
Sokağı	.....			Resmî daire veya kuruluşun ismi :	.....		
Varsa bina numarası :	.....			Yapı kooperatifi ise, unvanı :	.....		
Pafta numarası :	.....			Diğer şirket veya kurum ise unvanı :	.....		
Ada numarası :	.....			Yapı müteahhit tarafından yapılacak ise:	.....		
Parsel numarası :	.....			Adı, soyadı ve adresi :	.....		
İmar durumu No. sı :	.....			B. Yapı sorumluluğunu alanın	Adı ve soyadı:	.....	
				Adresi : .....			
				Unvanı : .....			
<b>BÖLÜM III - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı</b>				<b>BÖLÜM V - Yapının taşıyıcı sisteminin ve kullanılmak üzere inşaat malzemesi cinsi (*) :</b>			
1- Yeni yapı için verilmiştir. <input checked="" type="checkbox"/>				<b>Taşıyıcı Sistem</b>			
2- Kat veya yapı ilâvesi için verilmiştir. <input type="checkbox"/>				a) İskelet <input checked="" type="checkbox"/> b) Yığma <input type="checkbox"/>			
(Diğer bölümlerde sadece ilâve kısmına ait bilgi veriniz.)				İskeletin cinsi :			
3- Tadilat için verilmiştir. <input type="checkbox"/>				1. Çelik <input type="checkbox"/>			
4- Tamirat için verilmiştir. <input type="checkbox"/>				2. Betonarme <input checked="" type="checkbox"/>			
5- Bahçe duvarı için verilmiştir. <input type="checkbox"/>				3. Ahşap <input type="checkbox"/>			
				4. Diğer <input type="checkbox"/>			
				İskeletin dolgu maddesi cinsi :			
				1. Suç, çelik levha <input type="checkbox"/>			
				2. Beton blok <input type="checkbox"/>			
				3. Briket <input type="checkbox"/>			
				4. Tuğla <input checked="" type="checkbox"/>			
				5. Ahşap <input type="checkbox"/>			
				6. Tuğ <input type="checkbox"/>			
				7. Kerpiç <input type="checkbox"/>			
				8. Diğer <input type="checkbox"/>			
				NOT : İskelet ve yığma yapılarda inşaat malzemeleri koruyuk kullanılacak ise, miktar itibarıyla (sala kullanılmak üzere) karşısındaki kutucuğa [X] koyunuz.			
NOT : 1) İlgili kutucuğa [X] koyarak cevaplandırınız. 2) 3, 4, 5 için sadece Bölüm VI C/2 ye cevap veriniz.				(*) İlgili kutucuğa [X] koyarak cevaplandırınız.			
<b>BÖLÜM IV - Yapının kullanım amacı ve yükleme durumu :</b>							
Kullanım amacı	Yükselik [M <sup>2</sup> ]	Kullanım amacı	Yükselik [M <sup>2</sup> ]	KOD			
1. Ev		8. Sinema tiyatrosu					
Değer sayım (.....)		9. Otel, motel					
2. Apartman		10. Lokanta, restoran					
Daire sayım (.....)		11. Fabrika					
3. Dükkan, mağaza		12. Atölye					
sayım (.....)		13. İmalathane					
4. Pasaj (içindeki dükkan sayım)		14. Hastahane					
5. İşhanı (içindeki işyeri sayım)		15. Okul					
6. Depo, ardiye		16. Cami					
7. Garaj, hangar		17. Resmî daire					
16 ve 17 ci maddelerdeki yüklem türleri yapılarca ait alanlar gösterilmek üzere, sınıf yapılarca (fabrika, atölye, imalathane gibi) ait depo, ardiye, garaj ve hangarlar ise boş bırakılan maddelerde belirtilmektedir.)		18. ....					
		19. ....	65				
		20. ....					
		TOPLAM	65				
NOT : 1) Birim fazla kullanım amacı için (Apt. ve altında dükkanlar gibi) yüklemleri ayrı ayrı yazınız. 2) Yüklemlerini tamamıyla olarak alınız, kısaltmaları göstermeyiniz							
<b>BÖLÜM VI - Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti :</b>							
a. Yapının kat sayısı(*)		Toplam kat sayısı:		.....			
Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı		Yol seviyesinin altındaki kat sayısı		.....			
b. Yapının yüksekliği (Metre) (**)		.....		.....			
c. Yapının maliyeti(**)		1. Yapının özelliklerine ve mahalli rayıca göre bir [M <sup>2</sup> ] sinin takribî maliyet fiyatı ?		..... T.L.			
		2. Yapının Belediyece tahmin olunan tüm maliyet kıymetli? (Azca, kıymetli hariç)		..... T.L.			
		1.200.000		.....			
NOT : (*) Kat sayısı ve yüksekliği ..... için yazınız. (**) Kurşunları dikkate alınmayınız.							
<b>BÖLÜM VII - Belediye geliri ve gerekli açıklama</b>							
Gelirin Mahiyeti	Lira	Kr.					
Harc .....							
Ceza .....							
Toplam .....							
Yukarıda yeri (Adresi), özellikleri ve fennî şartları yazılı ..... için ..... ye bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 Sayılı İmar Kanununun 2 nci maddesine göre verilmiş, yapı ruhsat ve denetimle ilgili, 5237 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33 üncü maddesine göre ..... / ..... / 1984 tarih ..... sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alanın imzası alınmıştır.							

BÖLÜM I - Yapının yeri (Adresi)		BÖLÜM II - Yapının sahibi ve fennî sorumlusu		KOD
Semti	:	A. Yapı sahibi :		
Mahallesi	:	Özel kişi ise, Adı Soyadı ve adresi :		
Sokağı	:	Resmî daire veya kuruluşun ismi :		
Varsa hîna numarası :		Yapı kooperatifi ise, unvanı :		
Pafta numarası :		Diğer şirket veya kurum ise unvanı :		
Ada numarası :		Yapı müteahhit tarafından yapılacak ise:		
Parcel numarası :		Adı, soyadı ve adresi :		
İmar durumu No. sı :		B. Yapı so-	Adı ve soyadı:	
		rumluğun	Adresi :	
		no alanı	Unvanı :	

BÖLÜM III - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı		KOD
1- Yeni yapı için verilmiştir.	<input checked="" type="checkbox"/>	
2- Kat veya yapı ilâvesi için verilmiştir. (Diğer bölümlerde sadece ilâve kısmına ait bilgi veriniz.)	<input type="checkbox"/>	
3- Tadilat için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>	
4- Tamirat için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>	
5- Bahçe duvarı için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>	

NOT : 1) İlgili  içine [x] koyarak cevaplandırınız.  
2) 3, 4, 5 için sadece Bölüm VI C/2 ye cevap veriniz.

BÖLÜM IV - Yapının kullandığı amaç ve yönlendirmesi				KOD
Kullanma amacı	Yüzölçü [M <sup>2</sup> ]	Kullanma amacı	Yüzölçü [M <sup>2</sup> ]	
1. Ev	100	8. Sinema tiyatro		
Daire sayısı		9. Otel, motel		
2. Apartman		10. Lokanta, restoran		
Daire sayısı		11. Fabrika		
3. Dükkan, mağaza		12. Atölye		
sayısı		13. İmalathane		
4. Pasaj (işindeki dükkan sayısı)		14. Hastahane		
5. İşhanı (işindeki ofis sayısı)		15. Okul		
6. Depo, ardiye		16. Cıfmi		
7. Caraj, hangar		17. Resmî daire		
6 ve 7 ci maddelerde yalnız ticari amaçla yapılacak inşaatın gösterilmesi, inşaat yapılar (Fabrika, atölye, imalathane gibi) depo, ardiye, caraj ve hangarlar ise bu maddelerde belirtilmektedir.)		[fani: ]		
		18. ....		
		19. ....		
		20. ....		
		TOPLAM	200	

NOT : 1) Birden fazla kullanma amacı için (Apt. ve altında dükkanlar gibi) yönlendirmeleri ayrı ayrı yazınız.  
2) Yönlendirmeleri tam sayı olarak alınız, kısımları göstermeyiniz

BÖLÜM V - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsi [*]		KOD	
Taşıyıcı Sistem			
a) İskelet	<input type="checkbox"/>	b) Yığma	<input type="checkbox"/>
İskeletin cinsi :		Yığmanın cinsi :	
1. Çelik	<input type="checkbox"/>	1. Biriket	<input type="checkbox"/>
2. Betonarme	<input type="checkbox"/>	2. Tuğla	<input type="checkbox"/>
3. Ahşap	<input type="checkbox"/>	3. Taş	<input type="checkbox"/>
4. Diğer	<input type="checkbox"/>	4. Kerpiç	<input type="checkbox"/>
İskeletin dolgu maddesi cinsi :		5. Diğer	<input type="checkbox"/>
1. Saç, çelik levha	<input type="checkbox"/>		
2. Beton blok	<input type="checkbox"/>		
3. Briket	<input type="checkbox"/>		
4. Tuğla	<input type="checkbox"/>		
5. Ahşap	<input type="checkbox"/>		
6. Taş	<input type="checkbox"/>		
7. Kerpiç	<input type="checkbox"/>		
8. Diğer	<input type="checkbox"/>		

NOT  
İskelet ve yığma yapılar için inşaat malzemeleri karışık kullanılacak ise, miktar itibarıyla fazla kullanılacak olanın karşısındaki  içine [X] koyunuz.

[\*] İlgili  içine [X] koyarak cevaplandırınız.

BÖLÜM VI - Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti		KOD
a. Yapının kat sayısı[*]	Toplam kat sayısı: [ ]	
	Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı: [ ]	
	Yol seviyesinin altındaki kat sayısı: [ ]	
b. Yapının yüksekliği (Metre) [*]	[ ]	
c. Yapının maliyeti [**]	1. Yapının özelliğine ve mahalli rayide göre bir [M <sup>2</sup> ] alanın takribî maliyet fiyatı? T.L.	
	2. Yapının Belediyece tahmin edilmiş tüm maliyet kıymeti? (Arsa kıymeti hariç) T.L.	
	280.000	

[\*] Kat sayısı ve yüksekliği [ ] içine yazınız.  
[\*\*] Kurşunları dikkate alınız.

BÖLÜM VII - Belediye geliri ve gerekli açıklama		
Gelirin Mahiyeti	Lira	Kr.
Harc	33	
Ceza		
Toplam	33	

Yukarıda yeri (Adresi), özellikleri ve fennî şartları yazılı ..... için ..... ye bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 Sayılı İmar Kanununun 2 nci maddesine göre verilmiş, yapı ruhsat ve denetim harcı, 5237 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33 üncü maddesine göre ..... / ..... /19 ..... tarih ve ..... sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alının imzası alınmıştır.

Yapı sorumluluğunu alanın İmzası: ..... Rubastanmeyi doldüren memurun İmzası: ..... Muhasabecinin İmzası: ..... Belediye Fen İşleri Müdürünün İmzası: .....



## Ek 5: Fotoğraflar



## Ek 6: Özgeçmişler

<b>Adı ve Soyadı</b>	Ece KADIOĞLU		
<b>Doğum Yeri, Tarihi</b>	Samsun, 17.06.1985		
<b>Mesleği</b>	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi, Lisanslı Değerleme Uzmanı (403562)		
<b>Pozisyon</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici		
<b>Eğitim Durumu</b>	<p><b>Yüksek Lisans</b></p> <p>Yıldız Teknik Üniversitesi, İşletme Yönetimi Yüksek Lisans Programı (2014-2015)</p> <p><b>Lisans</b></p> <p>Yıldız Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü (2004-2009)</p> <p><b>Erasmus Programı</b></p> <p>Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing. Geodesica, Cartografica y Topografica (2008-2009 Güz Yarıyılı)</p>		
<b>İş Tecrübesi</b>	2020-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2015-2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2014-2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	2011-2014	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2010 - 2011	Foreks Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Değerleme Uzmanı
<b>Sertifikalar</b>	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:403562)		
<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>	Simge SEVİN		
<b>Doğum Yeri, Tarihi</b>	Doğubeyazıt, 17.01.1983		
<b>Mesleği</b>	Şehir ve Bölge Plancısı, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
<b>Pozisyon</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme, Müdür / Lisanslı Değerleme Uzmanı (401772) SPK		
<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, Sosyal Bilimler Enstitüsü, MBA-Genel İşletmecilik (İngilizce)(2018-2019)		
<b>İş Tecrübesi</b>	2020 -...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2010 - 2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2008 - 2010	Bige İnşaat	Şehir Plancısı
	2012 - 2013	KentYapı Planlama	Şehir Plancısı
<b>Sertifikalar</b>	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:401772)		
<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 7: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama, Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 20.01.2015 No : 403562

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

**Ece KADIOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR (V)



Tarih : 05.04.2018

No: 401772

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

**Simge SEVİN**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 05.11.2019

Belge No: 2019-01.2135

**Sayın Ece KADIOĞLU**

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

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

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2414

**Sayın Simge SEVİN**

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

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

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan