



## Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

**Gayrimenkul**

Arsa

**Değerleme**

Boğazlıyan / Yozgat

**Raporu**

2022REVB170 / 27.05.2022



**Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.**

Osman Kavuncu Cad. 7. Km Kocasinan/Kayseri

**Sayın Seda DOĞANLI,**

Talebiniz doğrultusunda Yenifakılı'da konumlu olan "Arsa"nın pazar değerine yönelik **2022REVB170** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz 6.345,34 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsadan 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)	240.000.-TL	İkiyüzkırkbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	259.200.-TL	İkiyüzellidokuzbinikiyüz.-TL

\* Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmaza bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazın mevcut durum değeri 4.030.000 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.**

**Büşra GÜNEŞ**

Değerleme Uzman Yardımcısı

Lisans no: 920973

**Bilge SEVİLENGÜL**

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Lisans no: 402484

**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.....	16
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri .....	19
SWOT Analizi.....	23
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....	25
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	33
Ekler .....	36

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

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

## Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması
ÖZEL VARSAYIMLAR	Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmaza bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında işin kapsamı haricinde müşterinin herhangi bir talebi bulunmamaktadır.
ANA GAYRİMENKULLE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Yazlak Mahallesi Yazlak Mevki Turgut Özal Bulvarı 140 ada 33 parsel Yenifakılı / Yozgat
TAPU KAYDI	Yozgat ili, Yenifakılı ilçesi, Yazlak Mahallesi, Yazlak Mevki 140 ada 33 parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	6.345,34 m <sup>2</sup>
İMAR DURUMU	Lejant: Resmi Kurum Alanı
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Resmi Kurum Alanı
FİNANSAL GÖSTERGELER	
ARSA BİRİM DEĞERİ	38 TL/m <sup>2</sup>
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	30.04.2022
DEĞER TARİHİ	27.05.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	240.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	259.200.-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, 2022REVB170 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Yozgat ili, Yenifakılı ilçesi, Yazlak Mahallesi, Yazlak Mevki 140 ada 33 parsel no.lu gayrimenkulün 30.04.2022 tarihli toplam 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 nedeni ile hazırlanmıştır.

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahalinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Simge SEVİN (Lisans No: 401772) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No:402484) ve Değerleme Uzman Yardımcısı Büşra GÜNEŞ (Lisans No: 920973) tarafından hazırlanmıştır.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 09.05.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.05.2022 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkulün mahalli 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; Yozgat ili, Yenifakılı ilçesi, Yazlak Mahallesi, Yazlak Mevki 140 ada 33 parsel no.lu gayrimenkulün 30.04.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında müşteri talebi doğrultusunda taşınmazın mevcut durum değeri bilgi amaçlı olarak 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](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

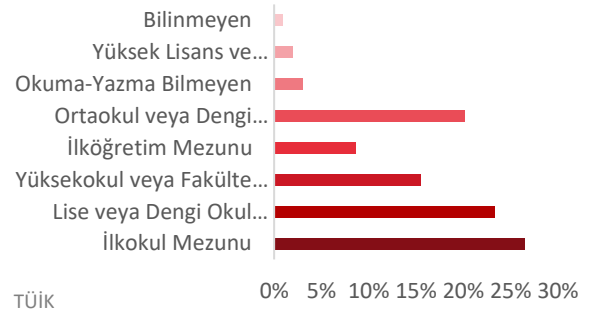
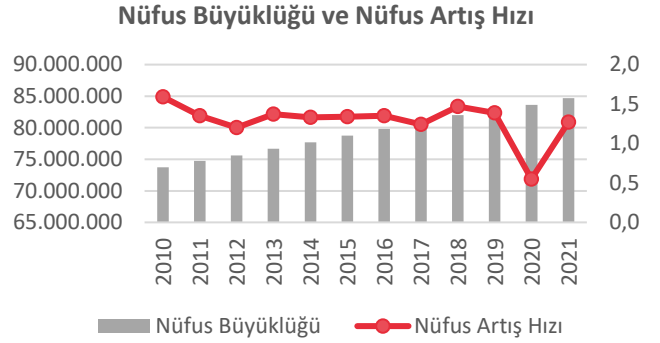
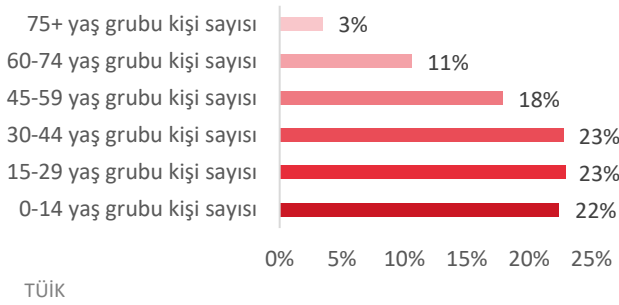
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

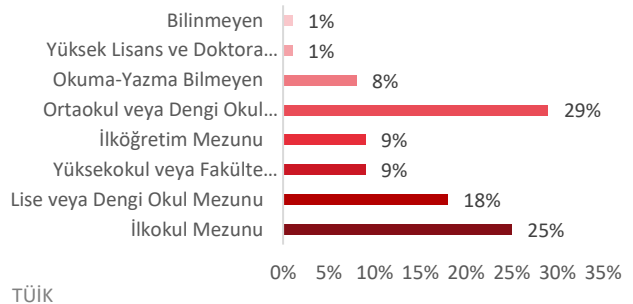
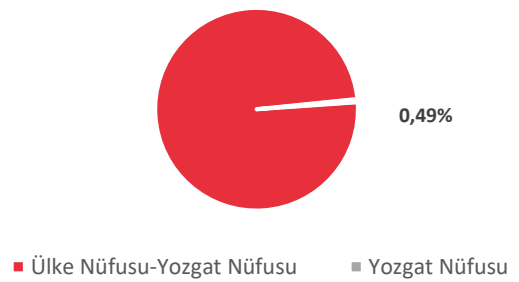
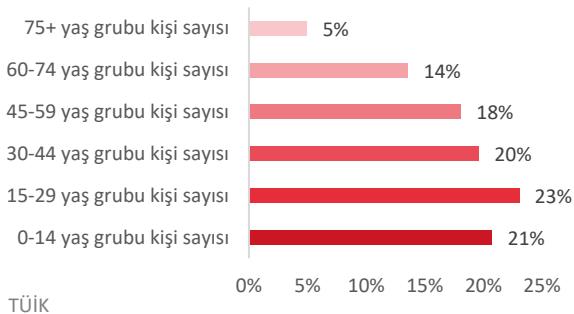
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) 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.



##### Yozgat

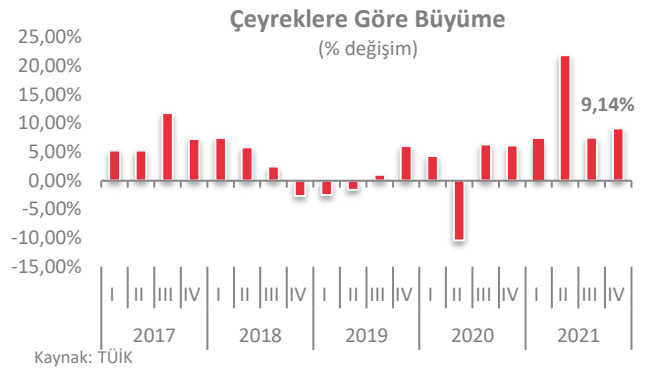
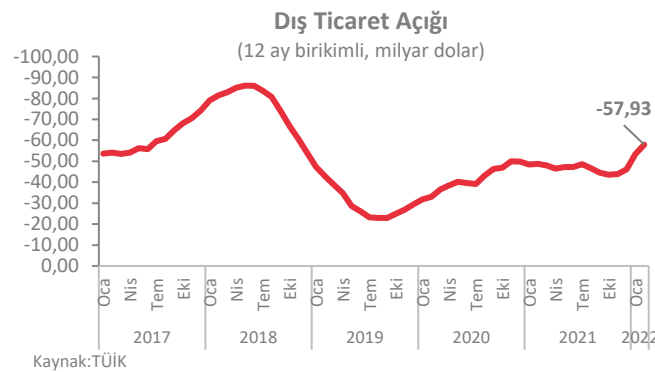
2021 yılında, Türkiye nüfusunun %0,49’unun ikamet ettiği Yozgat, 418.500 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 47. il olmuştur. Yozgat nüfusu, 2021 yılında yüzde 0,14 oranında düşüş göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,09 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Yozgat ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



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

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	Yozgat
İlçesi	Yenifakılı
Mahallesi	Yazlak
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Yazlak
Ada No	140
Parsel No	33
Ana Gayrimenkulün Niteliği	2 katlı 1 adet bölge binası ve lojmanı, 2 adet depo ve arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	6.345,34 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 11.58 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

#### Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

#### 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 11.56 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

#### 3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, ağırlıklı olarak konut alanları, resmi kurumlar ve ticari alanlar bulunmaktadır.

Yenifakılı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 11.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgisi aşağıda belirtilmiştir.

**Plan Adı:** 1/1000 ölçekli "Yenifakılı Uygulama İmar Planı"

**Plan Onay Tarihi:** 07.03.2016

**Lejandı:** Resmi Kurum Alanı



#### Yapılaşma koşulları;

- Çekme mesafeleri: Turgut Özal Bulvarı, Şehit Halim Bulut Caddesi ve Yamaçlı Caddesi'nden 10,00'ar m'dir.

*\* Konu parselin yaklaşık 940,00 m<sup>2</sup> yola bedelsiz terki bulunmaktadır.*



#### 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

İlgili belediyeden alınan bilgiye göre konu taşınmaza ait son üç yıllık dönemde gerçekleşen imar durumu değişikliği bulunmamaktadır.

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

Yenifakılı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden 11.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmaza ait herhangi bir onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

#### Yapı Denetim:

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

Değerleme konusu gayrimenkul "2 katlı 1 adet bölge binası ve lojmanı, 2 adet depo ve arsası" vasfında olup mevcut durum itibarıyla üzerinde bulunan lojman binası ve satış ofisi, depo binaları, idari bina, kazan dairesi ve atölye binası için herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Bu yapılar için ruhsat alınması 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

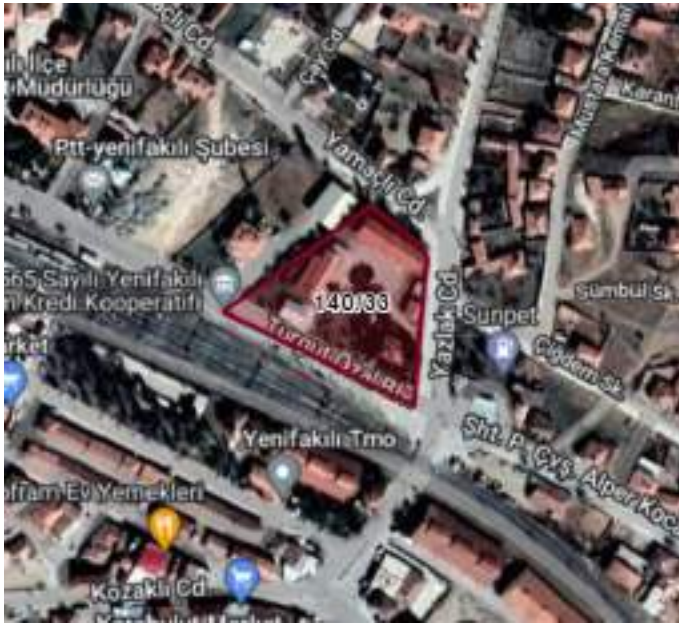
#### 4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

**Gayrimenkulün açık adresi:** Yazlak Mahallesi Yazlak Mevki Turgut Özal Bulvarı 140 ada 33 parsel Yenifakılı / Yozgat

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Yenifakılı ilçesi Yozgat ili'nin güneyinde yer almakta olup aynı zamanda Nevşehir'e sınırı bulunan bir ilçedir. İlçenin merkezinde taşınmazında konumlu olduğu Yazlak Mahallesi yer almaktadır. Yazlak Mahallesi'nde yoğunlukla konut alanları, az sayıda ticari faaliyetler ve birkaç resmi kurum bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz Turgut Özal Bulvarı, Yamaçlı Caddesi ve Yazlak Caddesi'nin kesişiminde konumlandırılmıştır.

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Yenifakılı İlçe Emniyet Müdürlüğü, Yenifakılı Belediyesi, Yenifakılı İlçe Halk Kütüphanesi ve konut alanları bulunmaktadır.





#### Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Yozgat-Kayseri Yolu	20 km
Boğazlıyan İlçe Merkezi	21 km
Yozgat İl Merkezi	70 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 Yozgat ili, Yenifakılı ilçesi, Yazlak Mahallesi, Yazlak Mevki 140 ada 33 no.lu parselde konumludur. Konu taşınmaz üzerinde mevcut durumda lojman binası ve satış ofisi, depo binaları, idari bina, kazan dairesi ve atölye binası yer almaktadır. Parselin çevresi beton duvar ve tel çit ile çevrilmiştir. Konu taşınmazın Turgut Özal Bulvarı'na yaklaşık olarak 115 m, Yazlak Caddesi'ne 80 m ve Yamaçlı Caddesi'ne 40 m cephesi bulunmaktadır. Parsel geometrik olarak çokgen, topoğrafik olarak hafif eğimlidir.

**Lojman Binası ve satış ofisi:** Konu taşınmaz betonarme tarzda inşa edilmiştir. Söz konusu yapı mevcut duruma göre 375 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip olup zemin ve 1 normal kattan oluşmaktadır. Yapının zemin katı satış ofisi; 1. normal katı ise lojman olarak kullanılmaktadır. Zemin ve 1. normal katların girişi ayrı ayrıdır. Taşınmaza ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır.

**Depo:** Konu taşınmaz yığma tarzda inşa edilmiştir. Söz konusu yapı mevcut duruma göre 433 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip olup zemin kattan oluşmaktadır. Depo 2 adet holden oluşmaktadır. Taşınmaza ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır.

**İdari Bina:** Konu taşınmaz prefabrik tarzda inşa edilmiştir. Söz konusu yapı mevcut duruma göre 103 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip olup zemin kattan oluşmaktadır. İdari bina yönetim ofislerinden oluşmaktadır. Taşınmaza ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır.

**Depo Binası:** Konu taşınmaz yığma tarzda inşa edilmiştir. Söz konusu yapı mevcut duruma göre 295 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip olup zemin kattan oluşmaktadır. Satış ofisi ve depo binası yönetim ofislerinden ve depodan oluşmaktadır. Taşınmaza ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır.

**Kazan Dairesi:** Konu taşınmaz yığma tarzda inşa edilmiştir. Söz konusu yapı mevcut duruma göre 60 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip olup zemin kattan oluşmaktadır. Taşınmaza ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır.

**Atölye:** Konu taşınmaz yığma tarzda inşa edilmiştir. Söz konusu yapı mevcut duruma göre 120 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip olup zemin kattan oluşmaktadır. Taşınmaza ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır.

BİNA ALANLARI			
Ada/Parsel	Bina Adı	Bulunduğu Kat	Mevcut Alan (m <sup>2</sup> )
140 ada 33 parsel	Lojman binası ve satış ofisi	Zemin Kat	187,50
		1. normal kat	187,50
		<b>TOPLAM</b>	<b>375,00</b>
	Depo binası 1	Zemin Kat	433,00
		<b>TOPLAM</b>	<b>433,00</b>
	İdari bina	Zemin Kat	103,00
		<b>TOPLAM</b>	<b>103,00</b>
	Depo binası 2	Zemin Kat	295,00
		<b>TOPLAM</b>	<b>295,00</b>
	Kazan dairesi	Zemin Kat	60,00
		<b>TOPLAM</b>	<b>60,00</b>
	Atölye	Zemin Kat	120,00
<b>TOPLAM</b>		<b>120,00</b>	
<b>TOPLAM ALAN</b>			<b>1.386,00</b>



### 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	2 katlı (Zemin ve 1. normal kat) (Lojman binası ve satış ofisi) (Mevcut durum) 1 katlı (Zemin kat) (Depo binası 1, İdari bina, Depo binası 2, Kazan dairesi ve Atölye) (Mevcut durum)
Bina Toplam İnşaat Alanı	1.386 m <sup>2</sup> (Mevcut durum)
Yaşı	35
Dış Cephe	Tuğla ve sıva üstü dış cephe boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Soba
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık otopark

### 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.

Kullanım Amacı	Lojman binası ve satış ofisi, depolar, idari bina, atölye ve kazan dairesi
Alanı	1.386 m <sup>2</sup> (Lojman binası ve satış ofisi, depo binası 1, idari bina, depo binası 2, kazan dairesi ve atölye) (Mevcut durum)
Zemin	Seramik, laminant parke ve şap
Duvar	Boya, ıslak hacimlerde fayans ve brüt beton
Tavan	Sıva üstü boya ve ahşap

**Aydınlatma**

Floresan

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

Değerleme konusu taşınmaz “2 katlı 1 adet bölge binası ve lojmanı, 2 adet depo ve arsası” vasfında olup parsel üzerinde ruhsat gerektiren lojman ve satış ofisi binası, depolar, idari bina, atölye ve kazan dairesi bulunmaktadır. Konu yapılar kadastro paftasına işli olup herhangi bir yasal belgesi bulunmamaktadır. Taşınmaz için ruhsat alınması gerekmektedir.

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

Değerleme konusu parsel üzerinde lojman ve satış ofisi binası, depolar, idari bina, atölye ve kazan dairesi bulunmakta olup 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci Maddesi Kapsamında ruhsat alınmasını gerektirmektedir.

## **BÖLÜM 6**

### **SWOT ANALİZİ**

## Bölüm 6

### SWOT Analizi

#### + GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz Turgut Özal Bulvarı, Yamaçlı Caddesi ve Yazlak Caddesi'nin kesişiminde köşe parselde konumlandır.
- Değerleme konusu taşınmaz tam hisseli mülkiyete sahiptir.
- Konu taşınmazın Turgut Özal Bulvarı'na yaklaşık olarak 115 m, Yazlak Caddesi'ne 80 m ve Yamaçlı Caddesi'ne 40 m cephesi bulunmaktadır.

#### - ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapıların herhangi bir yasal evrağı bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu parselin yaklaşık 940 m<sup>2</sup> yola terki bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede arsa satışları uzun sürmekte olup uzun zamandır satış yapılmamıştır.

#### ✓ FIRSATLAR

- -

#### \* TEHDİTLER

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



## **BÖLÜM 7**

### **DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ**

## Bölüm 7

### Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

#### 7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

##### Pazar Yaklaşımı

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

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer 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 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 satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalara göre benzer nitelikteki taşınmazın kiralamaya konu olmaması ve genellikle mülk sahipleri tarafından kullanılması nedeniyle **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmamıştır. Değerleme konusu parsel üzerindeki yapıların yasal evrakının bulunmamasından dolayı söz konusu yapılara yönelik yalnızca mevcut durum değerinin bilgi amaçlı takdir edilmesi amacıyla **“Maliyet Yaklaşımı”** uygulanmıştır.

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

### Pazar Yaklaşımı

#### Fiyat Bilgi 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 Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m <sup>2</sup> )	
1	Yenifakılı Belediyesi 0354 612 12 08	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Yazlak Mahallesi'nde konumludur.	Konut	E: 0,50	Satılmış (Yaklaşık 1 hafta önce)	400	45.000	112,5	* Daha avantajlı konumdadır. * Yüz ölçümü daha küçüktür. * Net parseldir. * Daha avantajlı imar durumuna sahiptir. * Piyasa değerinin üzerinde satışının gerçekleştiği düşünülmektedir.
2	Bölge Halkı	Değerleme konusu taşınmaz Yamaçlı-Yeni Mahallesi'nde konumludur.	Konut	E: 0,50	Satılmış (1 ay önce)	1.000	100.000	100	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha avantajlı konumdadır. * Yola cephelidir. * Daha avantajlı imar durumuna sahiptir.
3	Sahibinden 0546 484 38 66	Değerleme konusu taşınmaz Yamaçlı-Yeni Mahallesi'nde 181 ada 78 no.lu parselde konumludur.	Konut	E: 0,50	Satılık (2 haftadır)	4.600	600.000	130,4	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha avantajlı konumdadır. * Yola cephelidir. * İmar durumu açısından daha avantajlıdır. * Henüz teklif görmemiştir. * Pazarlık payı oranı yüksektir. * Daha avantajlı imar durumuna sahiptir.

### Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar ve emlak ofisleri ile yapılan görüşmeler neticesinde, bölgede son zamanlarda alım satımın gerçekleşmediği bilgisine ulaşılmıştır. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede taşınmaza benzer resmi kurum alanı imarlı arsalar yer almamakta olup bölgede ve yakın çevresinde konut imarlı arsaların araştırması yapılmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgede resmi kurum alanlı imarlı arsaların konut alanı imarlı arsalarla %40-50 oranla daha düşük olabileceğini brüt parsel olduğunda ise değerinin daha çok düşebileceği bilgisi alınmıştır. Bu görüşmeler sonucunda taşınmazın çevre bölgeleri araştırılarak arsaların yüz ölçümü, konumu, imar durumu, arazi yapısı, yola cephesi olup olmaması vb. özellikler dikkate alınarak 35-38 TL/m<sup>2</sup> birim fiyat üzerinden satışa konu olabileceği bilgisi edinilmiştir.
- İlgili belediyeden alınan bilgiler doğrultusunda arsanın 2022 rayiç bedeli 5,22 TL/m<sup>2</sup>'dir.



**Emsal Krokisi**



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	113	100	130
	Pazarlık Payı	0%	0%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	-15%	0%	-10%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	10%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-15%	-20%	-20%
	Yapılaşma Hakkı	-30%	-30%	-30%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	-14%	-14%	-14%
Düzeltilmiş Değer		39	40	36

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmaza 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)
140 ada 33 parsel	6.345,34	38	240.000
TOPLAM DEĞERİ			240.000

**Maliyet Yaklaşımı**

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

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

ARSA DEĞERİ			
Ada /Parsel	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Arsa Değeri (TL)
140 ada 33 parsel	6.345,34	38	240.000
TOPLAM DEĞERİ			240.000

BİNA DEĞERİ (MEVCUT DURUM)					
Ada/Parsel	Binalar	Bina Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
140 ada 33 parsel	Lojman binası ve satış ofisi	375,00	3.750	25%	1.054.688
	<b>TOPLAM DEĞER</b>				<b>1.054.688</b>
	Depo binası 1	433,00	3.000	25%	974.250
	<b>TOPLAM DEĞER</b>				<b>974.250</b>
	İdari bina	103,00	3.750	25%	289.688
	<b>TOPLAM DEĞER</b>				<b>289.688</b>
	Depo binası 2	295,00	3.000	25%	663.750
	<b>TOPLAM DEĞER</b>				<b>663.750</b>
	Kazan dairesi	60,00	2.000	25%	90.000
	<b>TOPLAM DEĞER</b>				<b>90.000</b>
	Atölye	120,00	2.500	25%	225.000
<b>TOPLAM DEĞER</b>				<b>225.000</b>	
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>				<b>3.297.375</b>	

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER				
Ada-Parsel	Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Toplam Değeri (TL)
140 ada 33 parsel	Saha Beton	1.350,00	250	337.500
	Beton Duvar	350,00	350	122.500
	Demir Çit	350,00	100	35.000
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>				<b>495.000</b>

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ	
Arsa Değeri	240.000 TL
Bina Değeri	3.297.375 TL
Harici Müteferrik İşler	495.000 TL
<b>TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>4.032.375 TL</b>
<b>TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b>	<b>4.030.000 TL</b>

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

### Gelir Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

### 7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “Resmi Kurum Alanı” amaçlı kullanımıdır.

### 7.5 KDV Konusu

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

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

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

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

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

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



## **BÖLÜM 8**

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

## Bölüm 8

### Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

#### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul “2 katlı 1 adet bölge binası ve lojmanı, 2 adet depo ve arsası” vasfında olup mevcut durum itibarıyla üzerinde bulunan lojman binası ve satış ofisi, depo binaları, idari bina, kazan dairesi ve atölye binası için herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Bu yapılar için ruhsat alınması gerekmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesi konusunda engelleyici herhangi bir sınır 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 “2 katlı 1 adet bölge binası ve lojmanı, 2 adet depo ve arsası” niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde bulunan lojman binası ve satış ofisi, depo binaları, idari bina, kazan dairesi ve atölye binası inşa edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	240.000

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

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yerel halk, emlak ofisleri ve bölgeye hakim kişilerle yapılan görüşmelerde “Kiralık Tarla” piyasasının oluşmadığı, bölgedeki tarlaların genellikle mülk sahipleri tarafından kullanıldığı bilgisi edinilmiş olup gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

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

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, satılık/satılmış emsal verilerini ulaşılabiliyor olması nedeniyle pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

### 8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	240.000.-TL	İkiyüzkırkbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	259.200.-TL	İkiyüzellidokuzbinikiyüz.-TL

\*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmaza bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazın mevcut durum değeri 4.030.000 TL olarak hesaplanmıştır.

**Büşra GÜNEŞ**  
Değerleme Uzman Yardımcısı  
Lisans no: 920973

**Bilge SEVİLENGÜL**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 402484

**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

## Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:58



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

#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	140/33
Taşınmaz Kimlik No:	83711093	AT Yüzölçümü(m2):	6345.34
İl/ilçe:	YOZGAT/YENİFAKILI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yenifakılı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YAZLAK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Yazlak	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	15/1469	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	2 Katlı 1 Adet Bölge Binası Ve Lojmanı , 2 Adet Depo Ve Arsa

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
259511907	(SN 7760233) KAYSERİ ŞEHİR FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6345.34	6345.34	3402 S.Y'nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 17-01-2014 44	

1 / 2

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 4IHRuR.JmQW9 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2



### Ek 3: İmar Durumu





## Ek 4: Fotoğraflar



## Ek 5: Özgeçmişler

<b>Adı ve Soyadı</b>	Büşra GÜNEŞ		
<b>Doğum Yeri, Tarihi</b>	Şanlıurfa, 30.08.1995		
<b>Mesleği</b>	Şehir Plancısı		
<b>Pozisyon</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Kıdemli Değerleme Uzmanı		
<b>Eğitim Durumu</b>	<b>Lisans</b> Selçuk Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama / 2014– 2018		
<b>İş Tecrübesi</b>	2022-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2020-2022	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2019 -2020	Uğur Harita İnşaat Planama ve Kentsel Dönüşüm Ltd. Şti.	Şehir Plancısı
<b>Sertifikalar</b>	Spk Lisansı: 920973		
<b>Yabancı Diller</b>	İngilizce		

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


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

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


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

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

## Ek 6: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



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



**SPL**  
Gayrimenkul  
Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 24.12.2021


Belge No: 920973

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI


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

**BÜŞRA GÜNEŞ**


Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Düzenlenme Tarihi: 2.09.2019

Belge No: 402484

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

**BİLGE SEVİLENGÜL**

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ







Tarih : 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: 19.11.2019

Belge No: 2019-01.2295

**Sayın Bilge KALYONCU**

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

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

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2414

**Sayın Simge SEVİN**

(T.C. Kimlik No: 25147272620 - 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