



Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

Fabrika ve 64 Parsel

Kocasinan / Kayseri

2022C121 / 27.05.2022



Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Osman Kavuncu Caddesi, 7. km Kocasinan/ Kayseri

Sayın Seda DOĞANLI,

Talebiniz doğrultusunda Kocasinan'da konumlu olan **"Fabrika ve 64 Parsel"**in pazar değerine yönelik **2022C121** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar toplam 2.480.335,47 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde toplam 540,95 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.847.435.000.-TL	Birmilyarsekizyüzkırkyedimilyondörtüyüzotuzbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	2.019.478.300.-TL	İkimilyarondokuzmilyondörtüyüzyetmişsekizbinüçyüz.-TL

*Değerleme konusu taşınmazların Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi hissesine düşen alanlarına değer takdiri yapılmıştır.

**Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 2.068.945.000 TL olarak hesaplanmıştır.

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

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

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Muhammet SÖZEN
Değerleme Uzman Yardımcısı
Lisans no: 911341

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	9
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	16
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	19
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	46
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	51
SWOT Analizi.....	60
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	63
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	82
Ekler	86

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme 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 olmadığının varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme 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	Hisseli mülkiyet (5407 ada 3 parsel, 7016 ada 7 parsel, 12646 ada 4 parsel) Tam mülkiyet (Diğer tüm taşınmazlar)
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması
ÖZEL VARSAYIMLAR	Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda, taşınmazlara 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Değerleme konusu taşınmazların adres bilgisi "4.1. Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri" bölümünde detaylandırılmıştır.
TAPU KAYDI	Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıt bilgileri "3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri" bölümünde detaylandırılmıştır.
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	31.073,63 m ² (4665 ada 1 parsel), 49.792,42 m ² (4667 ada 1 parsel) 21.615,72 m ² (4668 ada 1 parsel), 26.868,93 m ² (4672 ada 1 parsel) 32.983,69 m ² (4674 ada 1 parsel), 29.294,86 m ² (4675 ada 1 parsel) 57.597,33 m ² (4676 ada 1 parsel), 33.788,37 m ² (4677 ada 1 parsel) 34.812,89 m ² (4680 ada 1 parsel), 28.857,70 m ² (4682 ada 1 parsel) 10.906,65 m ² (4683 ada 1 parsel), 5.596,84 m ² (4685 ada 1 parsel) 23.185,28 m ² (4687 ada 1 parsel), 236,24 m ² (4687 ada 2 parsel) 32.471,42 m ² (4688 ada 1 parsel), 11.506,49 m ² (4693 ada 1 parsel) 1.186.827,47 m ² (4702 ada 1 parsel), 22.795,12 m ² (4702 ada 2 parsel) 33.065,77 m ² (4702 ada 4 parsel), 267,54 m ² (4702 ada 5 parsel) 632,50 m ² (4702 ada 6 parsel), 1.120,21 m ² (4702 ada 7 parsel) 81.509,19 m ² (4702 ada 9 parsel), 17.785,36 m ² (4704 ada 1 parsel) 18.593,21 m ² (4705 ada 1 parsel), 8.328,41 m ² (4706 ada 1 parsel) 5.660,72 m ² (4707 ada 1 parsel), 11.753,26 m ² (4709 ada 1 parsel) 13.295,51 m ² (4710 ada 1 parsel), 5.090,20 m ² (4711 ada 1 parsel) 6.679,74 m ² (4712 ada 1 parsel), 6.160,06 m ² (4713 ada 1 parsel) 18.139,11 m ² (4714 ada 1 parsel), 14.707,07 m ² (4715 ada 1 parsel) 8.068,07 m ² (4716 ada 1 parsel), 10.618,65 m ² (4717 ada 1 parsel)

	5.898,19 m² (4719 ada 1 parsel), 11.088,04 m² (4720 ada 1 parsel) 1.168,89 m² (4721 ada 1 parsel), 5.241,17 m² (4723 ada 1 parsel) 2.272,07 m² (4724 ada 1 parsel), 17.131,16 m² (4725 ada 1 parsel) 239,34 m² (4726 ada 1 parsel), 7.240,36 m² (4727 ada 1 parsel) 7.095,09 m² (4729 ada 1 parsel), 3.337,75 m² (4730 ada 1 parsel) 2.882,67 m² (4733 ada 1 parsel), 265.190,88 m² (4765 ada 7 parsel) 4.098,67 m² (4869 ada 4 parsel), 29.993,96 m² (5407 ada 3 parsel) 100,00 m² (7006 ada 1 parsel), 1.339,49 m² (7016 ada 7 parsel) 65.180,55 m² (7106 ada 1 parsel), 94.164,65 m² (7106 ada 2 parsel) 9.423,76 m² (7108 ada 1 parsel), 292,10 m² (7109 ada 2 parsel) 369,49 m² (7109 ada 3 parsel), 126,59 m² (7109 ada 4 parsel) 2.263,00 m² (7109 ada 5 parsel), 151,55 m² (7110 ada 2 parsel) 2.172,51 m² (7114 ada 1 parsel), 3.410,83 m² (7114 ada 2 parsel) 23.023,60 m² (11253 ada 1 parsel), 7.747,28 m² (12646 ada 4 parsel) 6.006,20 m² (12674 ada 1 parsel)
İMAR DURUMU	Lejant: Konut Alanı (4665 ada 1 parsel, 4667 ada 1 parsel, 4668 ada 1 parsel, 4672 ada 1 parsel, 4674 ada 1 parsel, 4675 ada 1 parsel, 4676 ada 1 parsel, 4677 ada 1 parsel, 4680 ada 1 parsel, 4682 ada 1 parsel, 4687 ada 1 - 2 parseller, 4688 ada 1 parsel, 4721 ada 1 parsel, 4723 ada 1 parsel, 4724 ada 1 parsel, 4725 ada 1 parsel, 4727 ada 1 parsel, 4729 ada 1 parsel, 4730 ada 1 parsel, 11253 ada 1 parsel, 12646 ada 1 parsel) Lejant: Ticaret Alanı (4683 ada 1 parsel, 4693 ada 1 parsel, 4726 ada 1 parsel, 4869 ada 4 parsel) Lejant: Kısmen Konut, Kısmen Yol ve Kısmen Park Alanı (4685 ada 1 parsel) Lejant: Kısmen Sanayi ve Depolama Alanı, Kısmen Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (4702 ada 1 parsel) Lejant: Kısmen Sanayi Alanı, Kısmen 2. Derece Doğal Sit Alanı (4702 ada 2 parsel, 7109 ada 5 parsel) Lejant: 2. Derece Doğal Sit Alanı (4702 ada 4 - 5 - 6 - 7 parseller, 7106 ada 1 - 2 parseller, 7108 ada 1 parsel, 7109 ada 2 - 3 - 4 parseller) Lejant: Sanayi ve Depolama Alanı (4702 ada 9 parsel) Lejant: Kentsel Yerleşik Alan (4704 ada 1 parsel, 4705 ada 1 parsel, 4706 ada 1 parsel, 4707 ada 1 parsel, 4709 ada 1 parsel, 4711 ada 1 parsel, 4712 ada 1 parsel, 4714 ada 1 parsel, 4715 ada 1 parsel, 4716 ada 1 parsel, 4717 ada 1 parsel, 4719 ada 1 parsel, 4720 ada 1 parsel, 4733 ada 1 parsel) Lejant: Kısmen Kentsel Yerleşik Alan ve Kısmen Büyük Kentsel Yeşil Alan (4710 ada 1 parsel, 4713 ada 1 parsel) Lejant: Turizm, Ticaret ve Konut Alanı (4765 ada 7 parsel) Lejant: Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (5407 ada 3 parsel) Lejant: Kısmen Park Alanı, Kısmen Yol Alanı (7006 ada 1 parsel) Lejant: Büyük Kentsel Yeşil Alan (7016 ada 7 parsel)

	Lejant: Sanayi Alanı (7110 ada 2 parsel) Lejant: Yol Alanı (7114 ada 1 - 2 parseller) Lejant: Lise Alanı (12674 ada 1 parsel) Değerleme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri “3.3 Gayrimenkullerin İmar Durumu” bölümünde detaylandırılmıştır.	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut Alanı (4665 ada 1 parsel, 4667 ada 1 parsel, 4668 ada 1 parsel, 4672 ada 1 parsel, 4674 ada 1 parsel, 4675 ada 1 parsel, 4676 ada 1 parsel, 4677 ada 1 parsel, 4680 ada 1 parsel, 4682 ada 1 parsel, 4687 ada 1 - 2 parseller, 4688 ada 1 parsel, 4721 ada 1 parsel, 4723 ada 1 parsel, 4724 ada 1 parsel, 4725 ada 1 parsel, 4727 ada 1 parsel, 4729 ada 1 parsel, 4730 ada 1 parsel, 11253 ada 1 parsel, 12646 ada 1 parsel) Ticaret Alanı (4683 ada 1 parsel, 4693 ada 1 parsel, 4726 ada 1 parsel, 4869 ada 4 parsel) Kısmen Konut, Kısmen Yol ve Kısmen Park Alanı (4685 ada 1 parsel) Kısmen Sanayi ve Depolama Alanı, Kısmen Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (4702 ada 1 parsel) Kısmen Sanayi Alanı, Kısmen 2. Derece Doğal Sit Alanı (4702 ada 2 parsel, 7109 ada 5 parsel) 2. Derece Doğal Sit Alanı (4702 ada 4 - 5 - 6 - 7 parseller, 7106 ada 1 - 2 parseller, 7108 ada 1 parsel, 7109 ada 2 - 3 - 4 parseller) Sanayi ve Depolama Alanı (4702 ada 9 parsel) Kentsel Yerleşik Alan (4704 ada 1 parsel, 4705 ada 1 parsel, 4706 ada 1 parsel, 4707 ada 1 parsel, 4709 ada 1 parsel, 4711 ada 1 parsel, 4712 ada 1 parsel, 4714 ada 1 parsel, 4715 ada 1 parsel, 4716 ada 1 parsel, 4717 ada 1 parsel, 4719 ada 1 parsel, 4720 ada 1 parsel, 4733 ada 1 parsel) Kısmen Kentsel Yerleşik Alan ve Kısmen Büyük Kentsel Yeşil Alan (4710 ada 1 parsel, 4713 ada 1 parsel) Turizm, Ticaret ve Konut Alanı (4765 ada 7 parsel) Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (5407 ada 3 parsel) Kısmen Park Alanı, Kısmen Yol Alanı (7006 ada 1 parsel) Büyük Kentsel Yeşil Alan (7016 ada 7 parsel) Sanayi Alanı (7110 ada 2 parsel) Yol Alanı (7114 ada 1 - 2 parseller) Lise Alanı (12674 ada 1 parsel)	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ (4702 ada 1 parsel)	Bina sayısı: 3	Yapım yılı: 1946
	Yol kotu üstü kat sayısı: 1	Yol kotu altı kat sayısı: -
MEVCUT FONKSİYONLAR	Fabrika	
İNŞAAT ALANI	540,95 m ² (Yasal duruma göre)	

FİNANSAL GÖSTERGELER

PARSEL BİRİM SATIŞ DEĞERİ

Değerleme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri “7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri” bölümünde detaylandırılmıştır.

DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

KULLANILAN YAKLAŞIM

Maliyet Yaklaşımı (4702 ada 1 parsel)
Pazar Yaklaşımı (Diğer tüm parseller)

RAPOR TARİHİ

27.05.2022

DEĞER TARİHİ

30.04.2022

PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)

1.847.435.000.-TL

PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)

2.019.478.300.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022C121 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, aşağıdaki listede tapu kayıt bilgileri belirtilen gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme 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 değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

	İli	İlçesi	Mahalle	Mevkii	Niteliği	Ada No	Parsel No	Yüz Ölçümü (m ²)	Malik/Hisse	
1	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4665	1	31.073,63	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
2	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4667	1	49.792,42	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
3	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4668	1	21.615,72	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
4	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4672	1	26.868,93	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
5	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4674	1	32.983,69	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
6	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4675	1	29.294,86	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
7	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4676	1	57.597,33	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
8	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4677	1	33.788,37	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
9	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4680	1	34.812,89	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
10	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4682	1	28.857,70	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
11	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4683	1	10.906,65	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
12	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Akaryakıt ve Lpg İstasyonu ve Arsası	4685	1	5.596,84	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
13	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4687	1	23.185,28	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam

	İli	İlçesi	Mahalle	Mevkii	Niteliği	Ada No	Parsel No	Yüz Ölçümü (m²)	Malik/Hisse	
14	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4687	2	236,24	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
15	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4688	1	32.471,42	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
16	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4693	1	11.506,49	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
17	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	3 Adet Ev ve Çiftlik Binası ve Fabrika Binası ve Arsası	4702	1	1.186.827,47	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
18	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4702	2	22.795,12	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
19	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4702	4	33.065,77	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
20	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Tarla	4702	5	267,54	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
21	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4702	6	632,50	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
22	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4702	7	1.120,21	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
23	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	2 Adet Ev Avlu Müf. Hane Müştemilat ve Arsa	4702	9	81.509,19	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
24	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4704	1	17.785,36	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
25	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4705	1	18.593,21	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
26	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4706	1	8.328,41	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
27	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4707	1	5.660,72	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
28	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4709	1	11.753,26	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
29	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4710	1	13.295,51	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
30	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4711	1	5.090,20	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
31	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4712	1	6.679,74	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
32	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4713	1	6.160,06	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam

	İli	İlçesi	Mahalle	Mevkii	Niteliği	Ada No	Parsel No	Yüz Ölçümü (m²)	Malik/Hisse	
33	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4714	1	18.139,11	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
34	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4715	1	14.707,07	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
35	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4716	1	8.068,07	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
36	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4717	1	10.618,65	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
37	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4719	1	5.898,19	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
38	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4720	1	11.088,04	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
39	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4721	1	1.168,89	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
40	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4723	1	5.241,17	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
41	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4724	1	2.272,07	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
42	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4725	1	17.131,16	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
43	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4726	1	239,34	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
44	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4727	1	7.240,36	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
45	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4729	1	7.095,09	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
46	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4730	1	3.337,75	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
47	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4733	1	2.882,67	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
48	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4765	7	265.190,88	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
49	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4869	4	4.098,67	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
50	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	5407	3	29.993,96	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Sınırlı Sorumlu Camikebir Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi - 1/2 Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - 1/2
51	Kayseri	Kocasinan	Şeker	Kirişhan e - Güllü Bahçe	Tarla	7006	1	100,00	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam

	İli	İlçesi	Mahalle	Mevkii	Niteliği	Ada No	Parsel No	Yüz Ölçümü (m²)	Malik/Hisse	
52	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Tarla	7016	7	1.339,49	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Adeviye - 1/18 Behiye - 1/18 Esma - 1/18 S.S Yeni Zaman İşçi Yapı K. V. - 1410/4008 Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - 1930/4008
53	Kayseri	Kocasinan	Şeker	Köyünü	Tarla	7106	1	65.180,55	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
54	Kayseri	Kocasinan	Şeker	Köyünü	Tarla	7106	2	94.164,65	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
55	Kayseri	Kocasinan	Şeker	Köyünü	Hane, Arsa, Türbe	7108	1	9.423,76	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
56	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	7109	2	292,10	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
57	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	7109	3	369,49	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
58	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	7109	4	126,59	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
59	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	7109	5	2.263,00	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
60	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	7110	2	151,55	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
61	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Tarla	7114	1	2.172,51	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
62	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Tarla	7114	2	3.410,83	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
63	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	11253	1	23.023,60	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
64	Kayseri	Kocasinan	Şeker	Köyünü	Arsa	12646	4	7.747,28	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - 88141/774728 Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - 88393/774728 Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - 272045/774728 Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - 48163/774728 Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - 32413/193682 Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - 6464/96841 Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - 48311/387364
65	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	12674	1	6.006,20	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Mustafa Alperen YÖRÜK (Lisans No:404913) ve Değerleme Uzman Yardımcısı Muhammet SÖZEN (Lisans No:911341) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 11.05.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.05.2022 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkuller mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

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

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; detayları “1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı” bölümünde belirtilen gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgeleri kullanılarak değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir.

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

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1*	07.05.2021	2021REVB77	Simge SEVİN Burak CEYLAN	3.545.000
Rapor 2**	07.05.2021	2021REVB78	Ozan KOLCUOĞLU Simge SEVİN Burak CEYLAN	954.405.000

*Değerleme raporu 4685 ada 1 parsel için düzenlenmiştir.

**Değerleme raporu 4665 ada 1 parsel, 4667 ada 1 parsel, 4668 ada 1 parsel, 4672 ada 1 parsel, 4674 ada 1 parsel, 4675 ada 1 parsel, 4676 ada 1 parsel, 4 677 ada 1 parsel, 11253 ada 1 parsel, 4680 ada 1 parsel, 4682 ada 1 parsel, 4687 ada 1 parsel, 4687 ada 2 parsel, 4688 ada 1 parsel, 4693 ada 1 parsel, 4704 ada 1 parsel, 4705 ada 1 parsel, 4706 ada 1 parsel, 4707 ada 1 parsel, 4709 ada 1 parsel, 4710 ada 1 parsel, 4712 ada 1 parsel, 4713 ada 1 parsel, 4714 ada 1 parsel, 4715 ada 1 parsel, 4716 ada 1 parsel, 4717 ada 1 parsel, 4719 ada 1 parsel, 4720 ada 1 parsel, 4721 ada 1 parsel, 4723 ada 1 parsel, 4724 ada 1 parsel, 4725 ada 1 parsel, 4727 ada 1 parsel, 4729 ada 1 parsel, 4730 ada 1 parsel, 4733 ada 1 parsel, 5407 ada 3 parsel ve 7115 ada 2 no.lu parseller için düzenlenmiştir.

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 değerleme 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 değerlemesi" 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.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, Osman Kavuncu Caddesi, 7. km Kocasinan/ Kayseri adresinde faaliyet gösteren Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

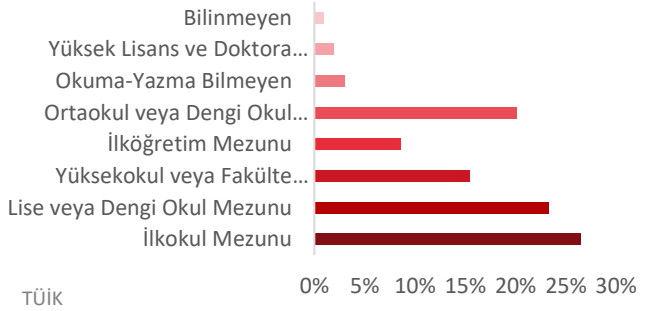
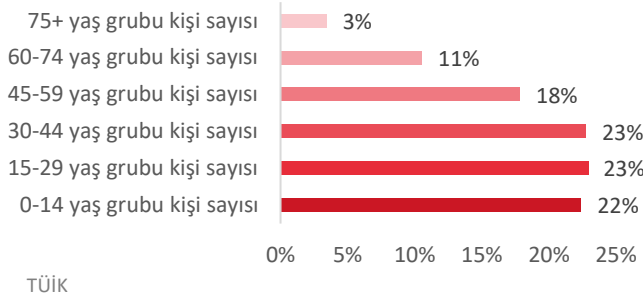
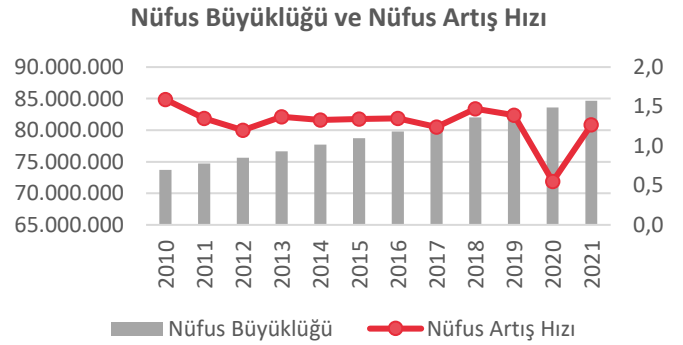
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

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

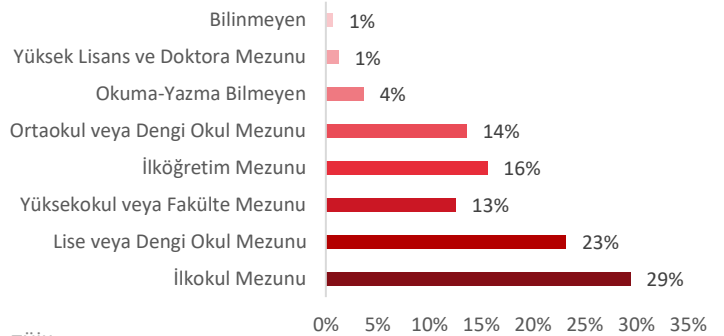
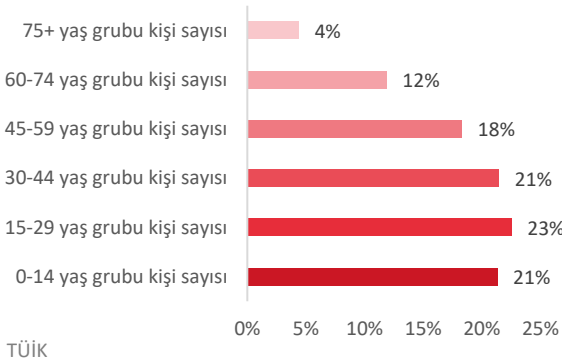
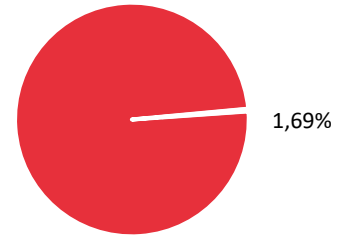
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Kayseri

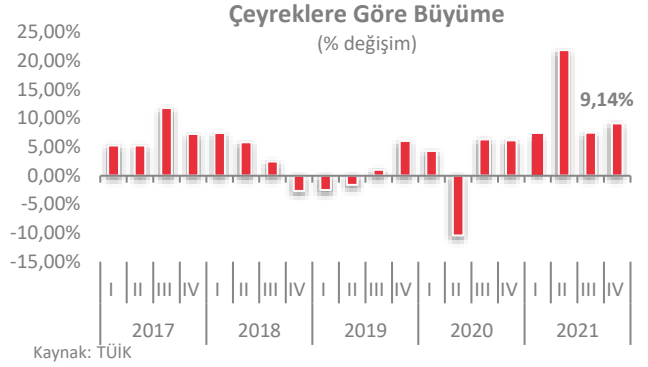
2021 yılında, Türkiye nüfusunun %1,69'unun ikamet ettiği Kayseri, 1.434.357 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 15. ili olmuştur. Kayseri nüfusu, 2021 yılında yaklaşık yüzde 9 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,40 olduğu görülmüştür.

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

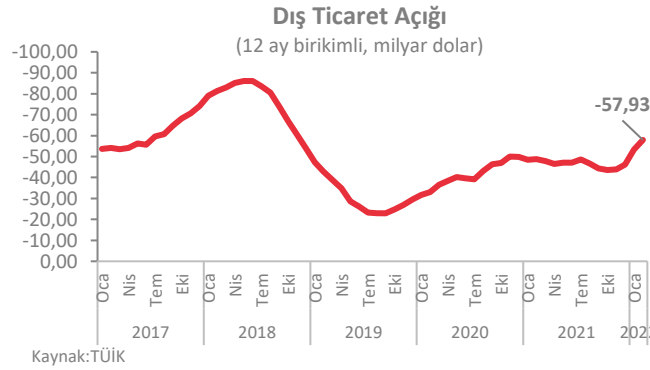


2.2 Ekonomik Veriler¹

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



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



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

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

	İli	İlçesi	Mahalle	Mevkii	Niteliği	Ada No	Parsel No	Yüz Ölçümü (m²)	Malik/Hisse	
1	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4665	1	31.073,63	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
2	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4667	1	49.792,42	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
3	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4668	1	21.615,72	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
4	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4672	1	26.868,93	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
5	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4674	1	32.983,69	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
6	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4675	1	29.294,86	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
7	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4676	1	57.597,33	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
8	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4677	1	33.788,37	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
9	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4680	1	34.812,89	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
10	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4682	1	28.857,70	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
11	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4683	1	10.906,65	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
12	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Akaryakıt ve Lpg İstasyonu ve Arsası	4685	1	5.596,84	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
13	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4687	1	23.185,28	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
14	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4687	2	236,24	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
15	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4688	1	32.471,42	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
16	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4693	1	11.506,49	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
17	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	3 Adet Ev ve Çiftlik Binası ve Fabrika Binası ve Arsası	4702	1	1.186.827,47	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam

	İli	İlçesi	Mahalle	Mevkii	Niteliği	Ada No	Parsel No	Yüz Ölçümü (m²)	Malik/Hisse	
18	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4702	2	22.795,12	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
19	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4702	4	33.065,77	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
20	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Tarla	4702	5	267,54	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
21	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4702	6	632,50	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
22	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4702	7	1.120,21	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
23	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	2 Adet Ev Avlu Müf. Hane Müştemilat ve Arsa	4702	9	81.509,19	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
24	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4704	1	17.785,36	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
25	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4705	1	18.593,21	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
26	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4706	1	8.328,41	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
27	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4707	1	5.660,72	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
28	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4709	1	11.753,26	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
29	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4710	1	13.295,51	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
30	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4711	1	5.090,20	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
31	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4712	1	6.679,74	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
32	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4713	1	6.160,06	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
33	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4714	1	18.139,11	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
34	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4715	1	14.707,07	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
35	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4716	1	8.068,07	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
36	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4717	1	10.618,65	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
37	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4719	1	5.898,19	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
38	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4720	1	11.088,04	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam

	İli	İlçesi	Mahalle	Mevkii	Niteliği	Ada No	Parsel No	Yüz Ölçümü (m²)	Malik/Hisse	
39	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4721	1	1.168,89	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
40	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4723	1	5.241,17	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
41	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4724	1	2.272,07	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
42	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4725	1	17.131,16	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
43	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4726	1	239,34	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
44	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4727	1	7.240,36	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
45	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4729	1	7.095,09	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
46	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4730	1	3.337,75	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
47	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4733	1	2.882,67	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
48	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4765	7	265.190,88	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
49	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4869	4	4.098,67	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
50	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	5407	3	29.993,96	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Sınırlı Sorumlu Camikebir Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi - 1/2 Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - 1/2
51	Kayseri	Kocasinan	Şeker	Kirişhan e - Güllü Bahçe	Tarla	7006	1	100,00	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
52	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Tarla	7016	7	1.339,49	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Adeviye - 1/18 Behiye - 1/18 Esma - 1/18 S.S Yeni Zaman İşçi Yapı K. V. - 1410/4008 Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - 1930/4008
53	Kayseri	Kocasinan	Şeker	Köyönü	Tarla	7106	1	65.180,55	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
54	Kayseri	Kocasinan	Şeker	Köyönü	Tarla	7106	2	94.164,65	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
55	Kayseri	Kocasinan	Şeker	Köyönü	Hane, Arsa, Türbe	7108	1	9.423,76	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
56	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	7109	2	292,10	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
57	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	7109	3	369,49	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam

	İli	İlçesi	Mahalle	Mevkii	Niteliği	Ada No	Parsel No	Yüz Ölçümü (m²)	Malik/Hisse	
58	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	7109	4	126,59	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
59	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	7109	5	2.263,00	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
60	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	7110	2	151,55	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
61	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Tarla	7114	1	2.172,51	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
62	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Tarla	7114	2	3.410,83	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
63	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	11253	1	23.023,60	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
64	Kayseri	Kocasinan	Şeker	Köyünü	Arsa	12646	4	7.747,28	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi*	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - 88141/774728 Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - 88393/774728 Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - 272045/774728 Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - 48163/774728 Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - 32413/193682 Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - 6464/96841 Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - 48311/387364
65	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	12674	1	6.006,20	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam

Değerleme çalışmasında müşteri tarafından iletilen takyidat belgeleri kullanılarak değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir.

*Taşınmazın hisselerinin tamamı toplandığı zaman Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi adına tam mülkiyete sahip olduğu tespit edilmiştir.

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Müşteriden temin edilen ve 27.04.2022 - 27.05.2022 tarihleri arasında alınan TAKBİS belgelerine göre değerleme konusu taşınmazlardan 4665 ada 1 parsel, 4667 ada 1 parsel, 4668 ada 1 parsel, 4685 ada 1 parsel, 7006 ada 1 parsel, 7016 ada 7 parsel, 7110 ada 2 parsel, 7114 ada 1 - 2 parseller üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamakta olup geri kalan taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

4672 ada 1 parsel, 4674 ada 1 parsel

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- TEK. Genel Müdürlüğü lehine 7.814 m² saha üzerinde daimi irtifak hakkı vardır. (19.01.1979 tarih ve 664 yevmiye no)

4675 ada 1 parsel, 4676 ada 1 parsel, 4677 ada 1 parsel, 4680 ada 1 parsel, 4682 ada 1 parsel, 4683 ada 1 parsel, 4687 ada 1 - 2 parseller, 4688 ada 1 parsel, 4693 ada 1 parsel, 4704 ada 1 parsel, 4705 ada 1 parsel, 4706 ada 1 parsel, 4707 ada 1 parsel, 4709 ada 1 parsel, 4710 ada 1 parsel, 4711 ada 1 parsel, 4712 ada 1 parsel, 4713 ada 1 parsel, 4714 ada 1 parsel, 4717 ada 1 parsel

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- H: Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü lehine 16.765 m²'lik saha üzerinde daimi irtifak hakkı (19.01.1979 tarih ve 663 yevmiye no)
- TEK. Genel Müdürlüğü lehine 7.814 m² saha üzerinde daimi irtifak hakkı vardır. (19.01.1979 tarih ve 664 yevmiye no)

4702 ada 1 parsel

Beyanlar Hanesinde;

- Korunma alanı belirtmesi vardır. (13.03.2019 tarih ve 6758 yevmiye no)
- 1. Derece korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (27.08.2014 tarih ve 19807 yevmiye no)
- 2. Derece korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (17.02.2011 tarih ve 2916 yevmiye no)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- H: Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü lehine 16.765 m²'lik saha üzerinde daimi irtifak hakkı (19.01.1979 tarih ve 663 yevmiye no)
- TEK. Genel Müdürlüğü lehine 7.814 m² saha üzerinde daimi irtifak hakkı vardır. (19.01.1979 tarih ve 664 yevmiye no)

4702 ada 2 parsel, 4702 ada 5 parsel

Beyanlar Hanesinde;

- Korunma alanı belirtmesi vardır. (13.03.2019 tarih ve 6758 yevmiye no)
- 2. Derece korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (17.02.2011 tarih ve 2916 yevmiye no)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- H: Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü lehine 16.765 m²'lik saha üzerinde daimi irtifak hakkı (19.01.1979 tarih ve 663 yevmiye no)
- TEK. Genel Müdürlüğü lehine 7.814 m² saha üzerinde daimi irtifak hakkı vardır. (19.01.1979 tarih ve 664 yevmiye no)

4702 ada 4 parsel, 4702 ada 6 parsel

Beyanlar Hanesinde;

- Korunma alanı belirtmesi vardır. (13.03.2019 tarih ve 6758 yevmiye no)
- 2. Derece korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (17.02.2011 tarih ve 2916 yevmiye no)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- M: 11.723 m²'lik saha üzerinde daimi irtifak hakkı vardır. (05.02.1985 tarih ve 435 yevmiye no)

- H: Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü lehine 16.765 m²'lik saha üzerinde daimi irtifak hakkı (19.01.1979 tarih ve 663 yevmiye no)
- TEK. Genel Müdürlüğü lehine 7.814 m² saha üzerinde daimi irtifak hakkı vardır. (19.01.1979 tarih ve 664 yevmiye no)

4702 ada 7 - 9 parseller

Beyanlar Hanesinde;

- Korunma alanı belirtmesi vardır. (13.03.2019 tarih ve 6758 yevmiye no)
- 1. Derece korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (27.08.2014 tarih ve 19807 yevmiye no)
- 2. Derece korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (17.02.2011 tarih ve 2916 yevmiye no)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- M: 11.723 m² lik saha üzerinde daimi irtifak hakkı vardır. (05.02.1985 tarih ve 435 yevmiye no)
- H: Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü lehine 16.765 m²'lik saha üzerinde daimi irtifak hakkı (19.01.1979 tarih ve 663 yevmiye no)
- TEK. Genel Müdürlüğü lehine 7.814 m² saha üzerinde daimi irtifak hakkı vardır. (19.01.1979 tarih ve 664 yevmiye no)

4715 ada 1 parsel, 4716 ada 1 parsel, 4719 ada 1 parsel, 4720 ada 1 parsel, 4721 ada 1 parsel, 4723 ada 1 parsel, 4724 ada 1 parsel, 4725 ada 1 parsel, 4726 ada 1 parsel, 4727 ada 1 parsel, 4729 ada 1 parsel, 4730 ada 1 parsel, 4733 ada 1 parsel,

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- M: 11.723 m² lik saha üzerinde daimi irtifak hakkı vardır. (05.02.1985 tarih ve 435 yevmiye no)
- H: Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü lehine 16.765 m²'lik saha üzerinde daimi irtifak hakkı (19.01.1979 tarih ve 663 yevmiye no)
- TEK. Genel Müdürlüğü lehine 7.814 m² saha üzerinde daimi irtifak hakkı vardır. (19.01.1979 tarih ve 664 yevmiye no)

4765 ada 7 parsel, 4869 ada 4 parsel, 12674 ada 1 parsel

Beyanlar Hanesinde;

- İş bu parselin üzerinde 35 (otuzbeş) adet "Tek Katlı Kargir Bina" yapılmış olup, bu binalar ölçü krokisinde A3, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, A17, A18, A19, A20, A21, A22, A23, A24, A25, A26, A27, A28, A29, A30, A31, A32, A33, A34, A35, A36, A37, A38 ve A39 harfleri ile gösterilmiş olup A3 harfi ile gösterilen binanın A4 harfi ile gösterilen 8,44 m²'lik kısmı yola tecavüzlüdür. (09.12.2010 tarih ve 22558 yevmiye no)
- İş bu parselin üzerinde 1 (bir) adet "Tek Katlı Kargir Bina" yapılmış olup bu bina ölçü krokisinde A1 harfi ile gösterilmiş olup yine bu binanın ölçü krokisinde A2 harfi ile gösterilen 72,67 m²'lik kısmı yola tecavüzlüdür. (09.12.2010 tarih ve 22558 yevmiye no)

5407 ada 3 parsel

Beyanlar Hanesinde;

- İş bu parselin üzerinde enerji nakil hatlarına ait tescili olmayan irtifak hatları vardır. (09.12.2010 tarih ve 22558 yevmiye no)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- A.H: 20.057 m² lik kısmı üzerinde Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü lehine daimi irtifak hakkı vardır. (27.08.2014 tarih ve 19810 yevmiye no)

7106 ada 1 parsel

Beyanlar Hanesinde;

- Korunma alanı belirtmesi vardır. (13.03.2019 tarih ve 6758 yevmiye no)
- 1. Derece korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (27.08.2014 tarih ve 19807 yevmiye no)
- Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (08.04.2010 tarih ve 6388 yevmiye no)

7106 ada 2 parsel

Beyanlar Hanesinde;

- Korunma alanı belirtmesi vardır. (13.03.2019 tarih ve 6758 yevmiye no)
- 1. Derece korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (27.08.2014 tarih ve 19807 yevmiye no)
- Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (08.04.2010 tarih ve 6388 yevmiye no)
- 1. ve 2. derece korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (22.05.2009 tarih ve 8778 yevmiye no)

7108 ada 1 parsel

Beyanlar Hanesinde;

- Korunma alanı belirtmesi vardır. (13.03.2019 tarih ve 6758 yevmiye no)
- 1. Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (14.05.2018 tarih ve 14531 yevmiye no)
- 1. Derece arkeolojik sit alanıdır. (14.05.2018 tarih ve 14531 yevmiye no)
- Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (06.12.2017 tarih ve 36353 yevmiye no)
- 1. Derece korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (06.03.2017 tarih 6597 yevmiye no)
- 2. Derece korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (17.02.2011 tarih ve 2916 yevmiye no)

7109 ada 2 - 3 - 4 - 5 parseller

Beyanlar Hanesinde;

- Korunma alanı belirtmesi vardır. (13.03.2019 tarih ve 6758 yevmiye no)
- 2. Derece korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (17.02.2011 tarih ve 2916 yevmiye no)

11253 ada 1 parsel

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- B: Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü lehine 64 + 100 = 164 m²'lik direk yeri için intifa hakkı (05.02.1985 tarih ve 435 yevmiye no)
- M: 64 m²'lik direk yerlerinin intifa hakkı (05.02.1985 tarih ve 434 yevmiye no)

12646 ada 4 parsel

Beyanlar Hanesinde;

- Korunma alanı belirtmesi vardır. (13.03.2019 tarih ve 6758 yevmiye no)
- 1. Derece korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (27.08.2014 tarih ve 19807 yevmiye no)

- 2. Derece korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (17.02.2011 tarih ve 2916 yevmiye no)

Kayseri Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunda yapılan incelemelerde mülkiyeti Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. adına kayıtlı taşınmazların TAKBİS kayıtlarında belirtilen koruma alanı ve korunması gerekli kültür varlığı beyanları bulunan taşınmazlar için her türlü inşai faaliyette ilgili birimden görüş alınması gerektiği öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan 4702 ada 1 parselin sadece koruma sınırı ilan edilen bölgesi için görüş alınması gerektiği fabrika alanında yapılacak işlemler için Kayseri Kültür Varlıklarını Koruma Kuruluna herhangi bir başvuru yapılmasının gerekmediği birim yetkilisinden öğrenilmiştir.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların takyidat belgeleri değerleme raporunun ekler bölümünde belirtilmiştir.

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

Müşteri tarafından 27.04.2022 - 27.05.2022 tarihleri arasında alınan ve tarafımıza iletilen takyidat kayıtlarına göre değerlendirme konusu taşınmazlara ilişkin son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satımlara ilişkin bilgiler aşağıda belirtilmiştir.

4765 ada 7 parsel, 4869 ada 4 parsel ve 12674 ada 1 parseller ifrazen taksim uygulaması sonucunda 20.11.2021 tarih 48004 yevmiye numarası ile tescil edildiği öğrenilmiştir. Söz konusu taşınmazların en son malik değişikliği 20.11.2021 tarihinde gerçekleşmiş olup bu tarihten önceki alım satım işlemlerine ilişkin bilgiye ulaşılamamıştır.

12646 ada 4 parselin imar uygulaması işlemi ile 23.12.2021 tarih 61274 yevmiye numarası ile tescil edildiği öğrenilmiştir. Söz konusu taşınmazın en son malik değişikliği gerçekleşmiş olup bu tarihten önceki alım satım işlemlerine ilişkin bilgiye ulaşılamamıştır.

5407 ada 3 parsel 15.04.2021 tarihinde satış işlemine istinaden tescil edilmiş olup son taşınmazın 3 yıl içindeki alım-satım işlemlerine ait bilgiye ulaşılamamıştır.

7110 ada 2 - 3 - 4 - 5 parsellerin 04.10.2019 tarihinde 4706 sayılı yasa kapsamında hazine mallarının satış işlemine istinaden tescil edilmiş olup son taşınmazların bu tarihten önceki alım satım işlemlerine ilişkin bilgiye ulaşılamamıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 7006 ada 1 parsel, 7108 ada 1 parsel, 7016 ada 7 parsel, 7106 ada 1 - 2 parseller, 7114 ada 1 - 2 parseller ve 11253 ada 1 parseller üzerinde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

Diğer tüm taşınmazların 3402 sayılı Kanunun Ek-1 inci maddesi uygulaması sonucunda 20.02.2020 tarih 7493 yevmiye numarası ile tescil edildiği öğrenilmiştir. Bu doğrultuda ilgili tarihten önceki alım satım bilgilerine ulaşılamamaktadır.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazlar Kocasinan ilçe sınırları içerisinde konumlu, yakın çevresinde konut alanları, ticaret alanları, park alanları, sağlık tesisi alanları, doğal sit alanları ve üzeri boş tarım alanları bulunmaktadır.

Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 13.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda yer alan tabloda belirtilmiştir.

	Plan Adı	Plan Onay Tarihi	Ada No	Parsel No	Lejant	Yapılaşma Koşulları
1	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4665	1	Konut Alanı	E: 1,80 H _{maks} : 10 kat Çekme Mesafeleri: Tüm cehelerden 5 m
2	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4667	1	Konut Alanı	E: 1,80 H _{maks} : 10 kat Çekme Mesafeleri: Tüm cehelerden 5 m
3	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4668	1	Konut Alanı	E: 1,80 H _{maks} : 10 kat Çekme Mesafeleri: Tüm cehelerden 5 m
4	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4672	1	Konut Alanı	E: 1,80 H _{maks} : 10 kat Çekme Mesafeleri: Tüm cehelerden 5 m
5	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4674	1	Konut Alanı	E: 1,80 H _{maks} : 10 kat Çekme Mesafeleri: Tüm cehelerden 5 m
6	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4675	1	Konut Alanı	E: 1,80 H _{maks} : 10 kat Çekme Mesafeleri: Tüm cehelerden 5 m
7	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4676	1	Konut Alanı	E: 1,80 H _{maks} : 10 kat Çekme Mesafeleri: Tüm cehelerden 5 m
8	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4677	1	Konut Alanı	E: 1,80 H _{maks} : 10 kat Çekme Mesafeleri: Tüm cehelerden 5 m
9	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4680	1	Konut Alanı	E: 1,80 H _{maks} : 10 kat Çekme Mesafeleri: Tüm cehelerden 5 m
10	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4682	1	Konut Alanı	E: 1,80 H _{maks} : 10 kat Çekme Mesafeleri: Tüm cehelerden 5 m
11	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4683	1	Ticaret Alanı	E: 1,00 H _{maks} : 15 kat Çekme Mesafeleri: Ön cephe 25 m, yan ve arka cephe 10 m
12	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4685	1	Kısmen Konut, Kısmen Yol ve Kısmen Park Alanı	E: 1,80 H _{maks} : 10 kat Çekme Mesafeleri: Tüm cehelerden 5 m *Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazın yaklaşık 4.398,00 m ² yol ve park alanında kaldığı tespit edilmiş olup taşınmazın 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15 - 16 madde uygulamaları sonucunda terk işlemini gerçekleştirebileceği öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın terk işlemini gerçekleştirmeden parselin üzerinde yeni yapı yapılamayacağı birim yetkilisinden öğrenilmiştir.
13	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4687	1	Konut Alanı	E: 1,80 H _{maks} : 10 kat Çekme Mesafeleri: Tüm cehelerden 5 m *Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlardan 4687 ada 1 parsel ve 4687 ada 2 parselin tevhit işlemi görmesi gerektiği öğrenilmiş olup tevhit işlemi gerçekleştirilmeden parsellerin
14	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4687	2	Konut Alanı	

	Plan Adı	Plan Onay Tarihi	Ada No	Parsel No	Lejant	Yapılaşma Koşulları
						üzerinde yeni yapı yapılamayacağı birim yetkilisinden öğrenilmiştir.
15	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4688	1	Konut Alanı	E: 1,80 H _{maks} : 10 kat Çekme Mesafeleri: Tüm cehelerden 5 m
16	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4693	1	Ticaret Alanı	E: 1,00 H _{maks} : Belirtilmemiş Çekme Mesafeleri: Tüm cehelerden 10 m
17	1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı"	26.08.2015	4702	1	Kısmen Sanayi ve Depolama Alanı, Kısmen Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	*Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. adına kayıtlı 4702 ada 1 - 9 parseller, 4704 ada 1 parsel, 4705 ada 1 parsel, 4706 ada 1 parsel, 4707 ada 1 parsel, 4709 ada 1 parsel, 4711 ada 1 parsel, 4712 ada 1 parsel, 4713 ada 1 parsel, 4714 ada 1 parsel, 4715 ada 1 parsel, 4716 ada 1 parsel, 4717 ada 1 parsel, 4719 ada 1 parsel, 4720 ada 1 parsel, 4733 ada 1 parsel ve 7016 ada 7 parsellerin 14.02.2022 tarih 38 sayılı belediye meclisi kararıyla 1/1.000, 1/5.000, 1/25.000 ölçekli planlarında plan revizyonu çalışmalarının yapıldığı öğrenilmiştir. İlgili belediyede birim yetkilisi ile yapılan görüşmede plan revizyon çalışmalarının devam ettiği ve henüz sonuçlanmadığı tespit edilmiştir. *Değerleme konusu taşınmazın iptal edilen 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" kapsamında kısmen sanayi alanı, kısmen 2. derece doğal sit alanı lejantında kalmakta olup E: 0,10, H _{maks} : Serbest yapılaşma koşullarına sahiptir. Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde imar planı revizyonu kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın imar lejantında bir değişiklik olmayacağı, yapılaşma koşullarının E: 0,16'ya yükseltilmesinin planlandığı şifahi öğrenilmiştir.
18	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4702	2	Kısmen Sanayi Alanı, Kısmen 2. Derece Doğal Sit Alanı	E: 0,10 H _{maks} : Serbest *Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlardan 4702 ada 1 parselin iptal olan planlarının yerine yapılacak yeni plan çalışmalarının tamamlanması akabinde 4702 ada 2 parselin lejantında bir değişiklik olmayacağı, yapılaşma koşullarının E: 0,16'ya yükseltilmesinin planlandığı şifahi öğrenilmiştir. Ayrıca plan çalışmalarının tamamlanması akabinde değerlendirme konusu taşınmazlardan 4702 ada 2 parselin yüz ölçümünde ve imar lejantında herhangi bir değişiklik olmayacağı tespit edilmiştir.
19	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4702	4	2. Derece Doğal Sit Alanı	Taşınmazın herhangi bir yapılaşma koşulu bulunmamaktadır.
20	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4702	5	2. Derece Doğal Sit Alanı	Taşınmazın herhangi bir yapılaşma koşulu bulunmamaktadır.
21	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4702	6	2. Derece Doğal Sit Alanı	Taşınmazın herhangi bir yapılaşma koşulu bulunmamaktadır.
22	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4702	7	2. Derece Doğal Sit Alanı	Taşınmazın herhangi bir yapılaşma koşulu bulunmamaktadır.
23	1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı"	26.08.2015	4702	9	Sanayi ve Depolama Alanı	*Değerleme konusu taşınmaz iptal olan 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" kapsamında kısmen sanayi alanı, kısmen 2. derece doğal sit alanı lejantında kalmakta olup E: 0,10 H _{maks} : Serbest yapılaşma koşullarına sahiptir. Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde iptal olan planlarının yerine yapılacak yeni plan çalışmalarının tamamlanması akabinde değerlendirme konusu taşınmazın imar lejantında bir değişiklik olmayacağı, yapılaşma koşullarının E: 0,16'ya yükseltilmesinin planlandığı şifahi öğrenilmiştir.
24	1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı"	26.08.2015	4704	1	Kentsel Yerleşik Alan	*Değerleme konusu taşınmazlar iptal olan 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" kapsamında park alanı lejantında kalmakta olup herhangi bir yapılaşma koşulu bulunmamaktadır. Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde iptal olan planlarının yerine yapılacak yeni plan

	Plan Adı	Plan Onay Tarihi	Ada No	Parsel No	Lejant	Yapılaşma Koşulları
25	1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı"	26.08.2015	4705	1	Kentsel Yerleşik Alan	çalışmalarının tamamlanması akabinde değerlendirme konusu taşınmazların imar lejantı ve yapılaşma koşullarında bir değişiklik olmayacağı şifahi öğrenilmiştir.
26	1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı"	26.08.2015	4706	1	Kentsel Yerleşik Alan	
27	1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı"	26.08.2015	4707	1	Kentsel Yerleşik Alan	
28	1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı"	26.08.2015	4709	1	Kentsel Yerleşik Alan	*Değerleme konusu taşınmaz iptal olan 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" kapsamında konut alanı lejantında kalmakta olup TAKS:0,20, KAKS:0,40, H _{maks} : 2 kat yapılaşma koşullarına sahiptir. Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde iptal olan planlarının yerine yapılacak yeni plan çalışmalarının tamamlanması akabinde değerlendirme konusu taşınmazın park alanı lejantına sahip olması planlandığı şifahi öğrenilmiştir.
29	1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı"	26.08.2015	4710	1	Kısmen Kentsel Yerleşik Alan ve Kısmen Büyük Kentsel Yeşil Alan	*Değerleme konusu taşınmaz iptal olan 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" kapsamında park alanı lejantında kalmakta olup herhangi bir yapılaşma koşulu bulunmamaktadır. Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde iptal olan planlarının yerine yapılacak yeni plan çalışmalarının tamamlanması akabinde değerlendirme konusu taşınmazın imar lejantı ve yapılaşma koşullarında bir değişiklik olmayacağı şifahi öğrenilmiştir.
30	1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı"	26.08.2015	4711	1	Kentsel Yerleşik Alan	*Değerleme konusu taşınmaz revizyonu devam eden 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" kapsamında ticaret alanı lejantında kalmakta olup E: 0,50, H _{maks} : 8,95 m yapılaşma koşullarına sahiptir. Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde imar planı revizyonu kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın park alanı lejantına sahip olması planlandığı şifahi öğrenilmiştir.
31	1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı"	26.08.2015	4712	1	Kentsel Yerleşik Alan	*Değerleme konusu taşınmazlar iptal olan 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" kapsamında konut alanı lejantında kalmakta olup TAKS:0,20, KAKS:0,40, H _{maks} : 2 kat yapılaşma koşullarına sahiptir. Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde iptal olan planlarının yerine yapılacak yeni plan çalışmalarının tamamlanması akabinde değerlendirme konusu taşınmazların park alanı lejantına sahip olması planlandığı şifahi öğrenilmiştir.
32	1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı"	26.08.2015	4713	1	Kısmen Kentsel Yerleşik Alan ve Kısmen Büyük Kentsel Yeşil Alan	
33	1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı"	26.08.2015	4714	1	Kentsel Yerleşik Alan	
34	1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı"	26.08.2015	4715	1	Kentsel Yerleşik Alan	
35	1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı"	26.08.2015	4716	1	Kentsel Yerleşik Alan	
36	1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı"	26.08.2015	4717	1	Kentsel Yerleşik Alan	

	Plan Adı	Plan Onay Tarihi	Ada No	Parsel No	Lejant	Yapılaşma Koşulları
37	1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı"	26.08.2015	4719	1	Kentsel Yerleşik Alan	
38	1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı"	26.08.2015	4720	1	Kentsel Yerleşik Alan	
39	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4721	1	Konut Alanı	TAKS: 0,30 KAKS: 0,90 H _{maks} : 3 kat *Değerleme konusu taşınmazların çekme mesafelerinin öğrenilebilmesi için malikin ilgili belediyeye çap krokisiyle başvuru yapılması gerektiği öğrenilmiştir.
40	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4723	1	Konut Alanı	
41	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4724	1	Konut Alanı	
42	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4725	1	Konut Alanı	
43	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4726	1	Ticaret Alanı	H _{maks} : 6,75 m *Değerleme konusu taşınmazın yapılaşma koşullarının öğrenilebilmesi için malikin ilgili belediyeye çap krokisiyle başvuru yapılması gerektiği öğrenilmiştir.
44	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4727	1	Konut Alanı	TAKS: 0,30 KAKS: 0,90 H _{maks} : 3 kat *Değerleme konusu taşınmazların çekme mesafelerinin öğrenilebilmesi için malikin ilgili belediyeye çap krokisiyle başvuru yapılması gerektiği öğrenilmiştir.
45	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4729	1	Konut Alanı	
46	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4730	1	Konut Alanı	
47	1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı"	26.08.2015	4733	1	Kentsel Yerleşik Alan	*Değerleme konusu taşınmaz iptal olan 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" kapsamında park alanı lejantında kalmakta olup herhangi bir yapılaşma koşulu bulunmamaktadır. Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde iptal olan planlarının yerine yapılacak yeni plan çalışmalarının tamamlanması akabinde değerlendirme konusu taşınmazın şeker fabrikasının devamı niteliğinde olmasından dolayı sanayi alanı lejantına ve E: 0,16 yapılmasının planlandığı şifahi öğrenilmiştir.
48	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4765	7	Turizm, Ticaret ve Konut Alanı	E: 1,30 H _{maks} : 15 kat Çekme Mesafeleri: Ön bahçe 10 m, yan bahçe 10 m, arka bahçe 15 m
49	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4869	4	Ticaret Alanı	E: 1,20 H _{maks} : 15 kat *Değerleme konusu taşınmazın çekme mesafelerinin öğrenilebilmesi için malikin ilgili belediyeye çap krokisiyle başvuru yapılması gerektiği öğrenilmiştir.
50	1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı"	26.08.2015	5407	3	Ticaret Alanı	*Değerleme konusu taşınmaz iptal olan 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" kapsamında ticaret alanı lejantında kalmakta olup E: 1,50 yapılaşma koşulu bulunmaktadır. Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde 06.09.2021 tarih, 120 no.lu belediye meclis kararıyla onaylanan yeni imar planı çalışması kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın lejantında herhangi bir değişiklik olmayacağı öğrenilmiş olup taşınmazın çekme mesafeleri ile değişik yapılacağı şifahi öğrenilmiştir. Mevcut imar planında güney cephesinden yapması gereken 50 m çekme mesafesinin 10 m'ye düşürüleceği, batı cephesinden 50 m çekme mesafesi verileceği öğrenilmiştir. Plan revizyonu akabinde parselin inşaat taban oturumunun artacağı, bu sebeple malikin ilgili belediye değer artışından dolayı bir bedel ödemesi gerektiği tespit edilmiş olup bu bedelin henüz belirlenmediği birim yetkilisinden öğrenilmiştir. Ayrıca söz konusu

	Plan Adı	Plan Onay Tarihi	Ada No	Parsel No	Lejant	Yapılaşma Koşulları
						plan çalışmasının henüz tamamlanmadığı ilgili belediyede yapılan incelemelerde tespit edilmiştir.
51	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	7006	1	Kısmen Park Alanı, Kısmen Yol Alanı	Taşınmazın herhangi bir yapılaşma koşulu bulunmamaktadır. *Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazın kamulaştırılması gerektiği öğrenilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla taşınmazın kamulaştırma programında olmadığı tespit edilmiştir.
52	1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı"	26.08.2015	7016	7	Büyük Kentsel Yeşil Alan	*Değerleme konusu taşınmaz iptal olan 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" kapsamında kısmen konut alanı, kısmen park alanı lejantında kalmakta olup TAKS:0,30, KAKS:0,90, Hmaks: 3 kat yapılaşma koşullarına sahiptir. Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde iptal olan planlarının yerine yapılacak yeni plan çalışmalarının tamamlanması akabinde değerlendirme konusu taşınmazın lejantının henüz belli olmadığı, plan çalışmalarının devam ettiği şifahen öğrenilmiştir.
53	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	7106	1	2. Derece Doğal Sit Alanı	Taşınmazın herhangi bir yapılaşma koşulu bulunmamaktadır.
54	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	7106	2	2. Derece Doğal Sit Alanı	Taşınmazın herhangi bir yapılaşma koşulu bulunmamaktadır.
55	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	7108	1	2. Derece Doğal Sit Alanı	Taşınmazın herhangi bir yapılaşma koşulu bulunmamaktadır.
56	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	7109	2	2. Derece Doğal Sit Alanı	Taşınmazın herhangi bir yapılaşma koşulu bulunmamaktadır.
57	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	7109	3	2. Derece Doğal Sit Alanı	Taşınmazın herhangi bir yapılaşma koşulu bulunmamaktadır.
58	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	7109	4	2. Derece Doğal Sit Alanı	Taşınmazın herhangi bir yapılaşma koşulu bulunmamaktadır.
59	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	7109	5	Kısmen Sanayi Alanı, Kısmen 2. Derece Doğal Sit Alanı	E: 0,10 Hmaks: Serbest *Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlardan 4702 ada 1 parselin iptal olan planlarının yerine yapılacak yeni plan çalışmalarının tamamlanması akabinde 7109 ada 5 parselin yapılaşma koşullarının belirleneceği öğrenilmiştir. Ayrıca plan çalışmalarının tamamlanması akabinde değerlendirme konusu taşınmazlardan 7109 ada 5 parselin yüz ölçümünde ve imar lejantında herhangi bir değişiklik olmayacağı tespit edilmiştir.
60	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	7110	2	Sanayi Alanı	E: 0,10 Hmaks: Serbest *Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlardan 4702 ada 1 parselin iptal olan planlarının yerine yapılacak yeni plan çalışmalarının tamamlanması akabinde 7110 ada 2 parselin yapılaşma koşullarının belirleneceği öğrenilmiştir. Ayrıca plan çalışmalarının tamamlanması akabinde değerlendirme konusu taşınmazlardan 7110 ada 1 parselin yüz ölçümünde ve imar lejantında herhangi bir değişiklik olmayacağı tespit edilmiştir.
61	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	7114	1	Yol Alanı	Taşınmazların herhangi bir yapılaşma koşulu bulunmamaktadır. *Değerleme konusu taşınmazlar değerlendirme tarihi itibarıyla kamulaştırma programına dahil edilmemiştir.
62	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	7114	2	Yol Alanı	
63	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	11253	1	Konut Alanı	E: 1,80 Hmaks: 10 kat Çekme Mesafeleri: Tüm cehelerden 5 m
64	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	12646	4	Konut Alanı	E: 0,75 Hmaks: 5 kat Çekme Mesafeleri: Ön bahçe 5 m, arka bahçe 5 m

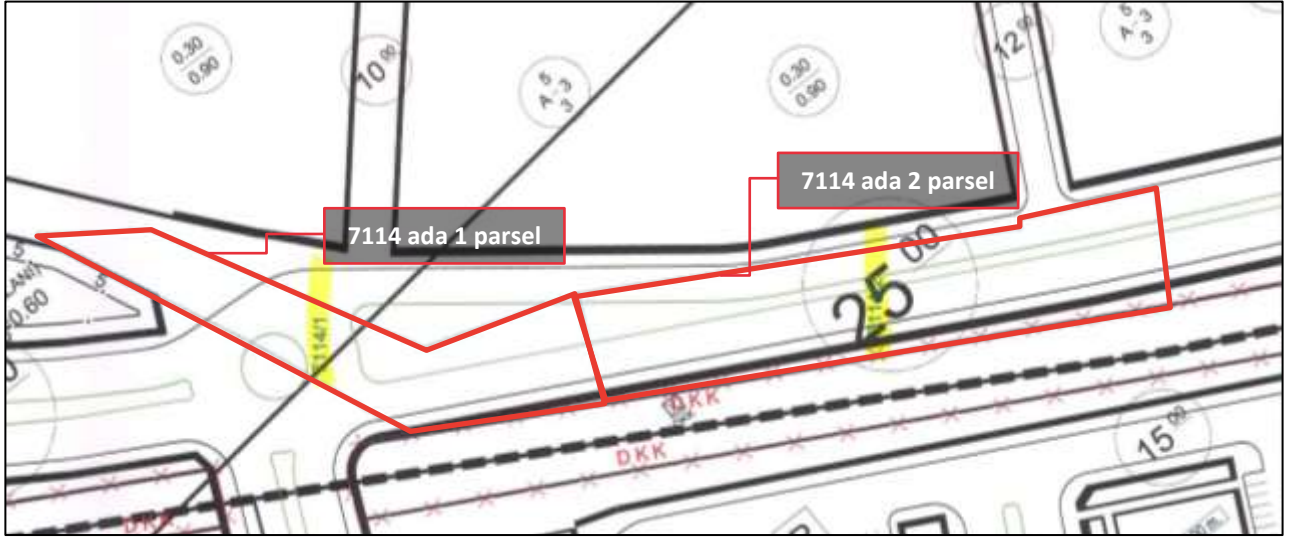
	Plan Adı	Plan Onay Tarihi	Ada No	Parsel No	Lejant	Yapılaşma Koşulları
65	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	12674	1	Lise Alanı	E: 1,00 H _{maks} : İmar planı kapsamında belirtilmemiştir. Çekme Mesafeleri: Ön bahçe 10 m, yan bahçe 5 m, arka bahçe 5 m

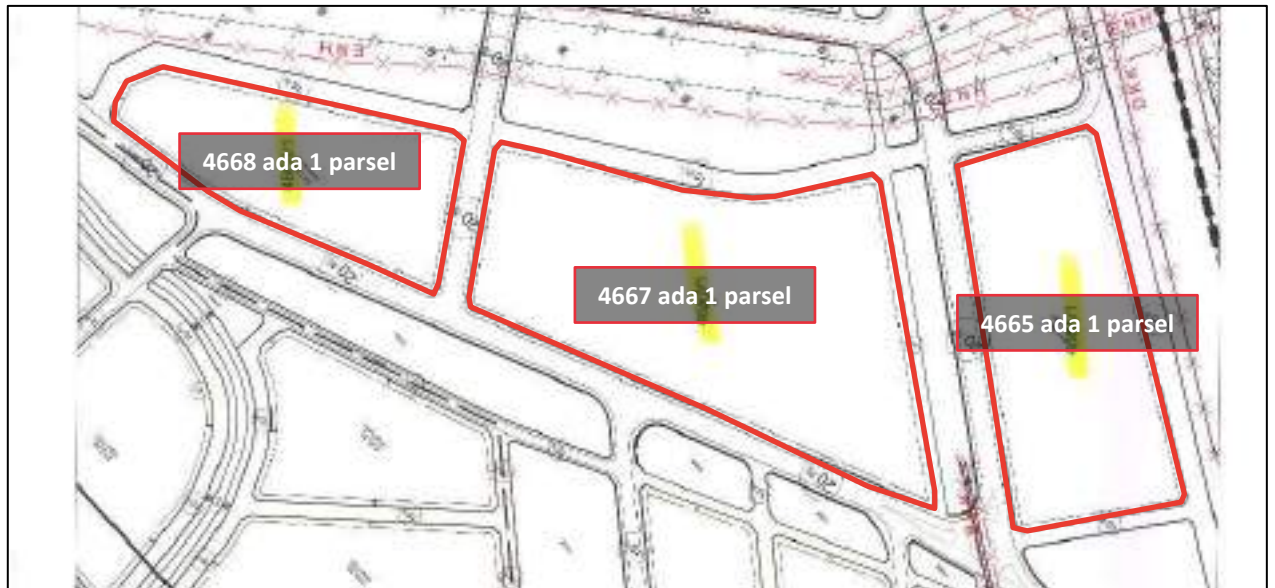
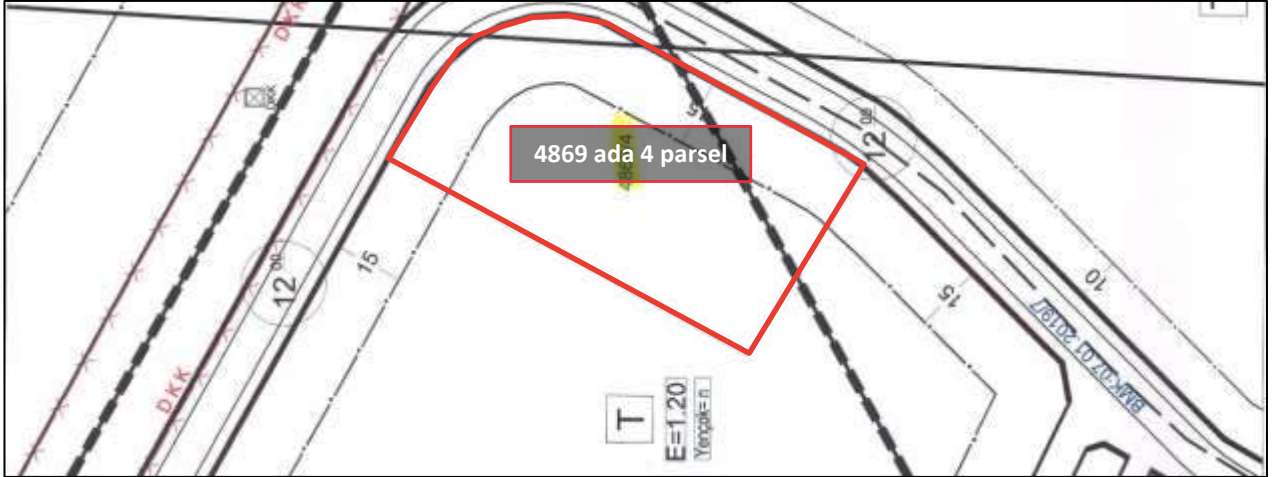
Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde 14.02.2022 tarih 38 sayılı karar doğrultusunda yukarıdaki tabloda belirtilmiş olan değerlendirme konusu taşınmazların imar planlarında ve yapılaşma koşullarında değişiklik olacağı tespit edilmiştir. Değerleme çalışmasında 14.02.2022 tarih 38 sayılı kararda belirtilmiş olan taşınmazların değeri, plan değişikliği sonrasında oluşacak olan imar lejantı ve yapılaşma yoğunluğu göz önüne alınarak değer takdiri gerçekleştirilmiştir.

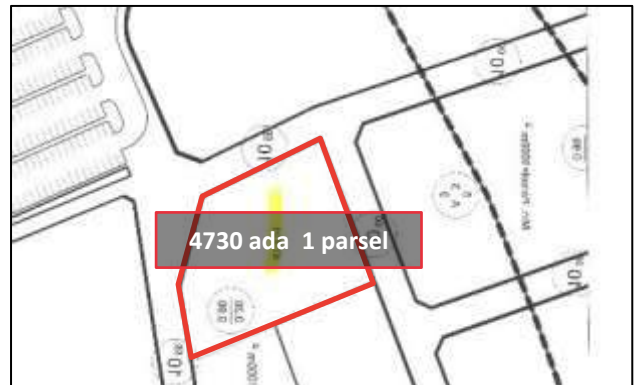
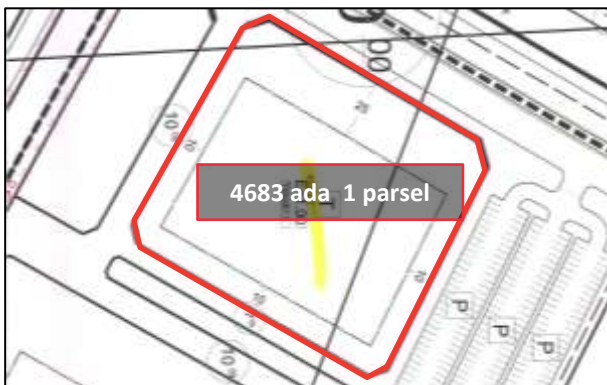
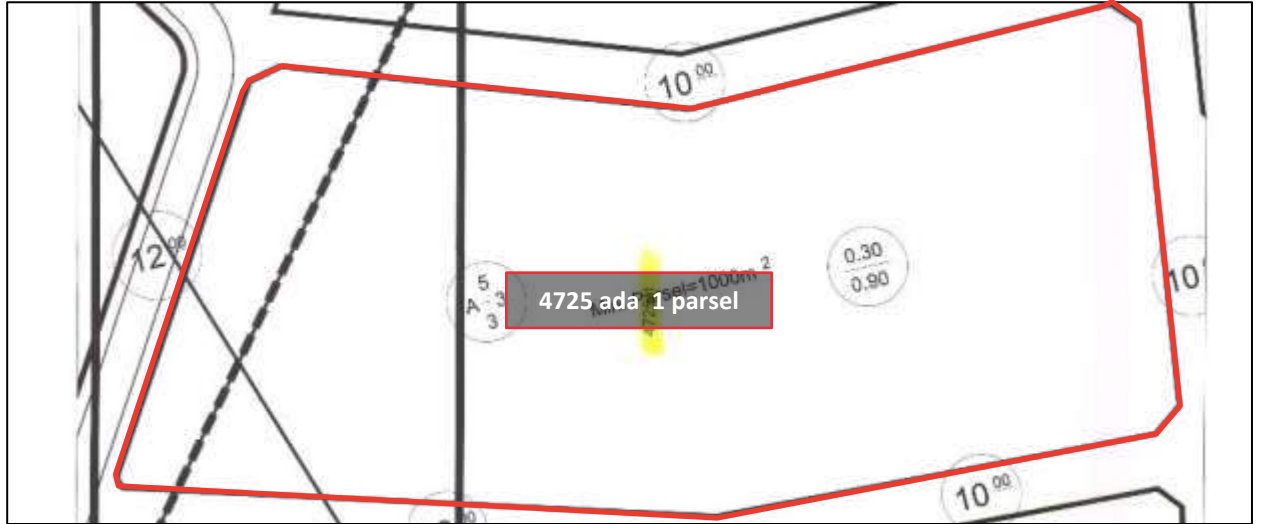
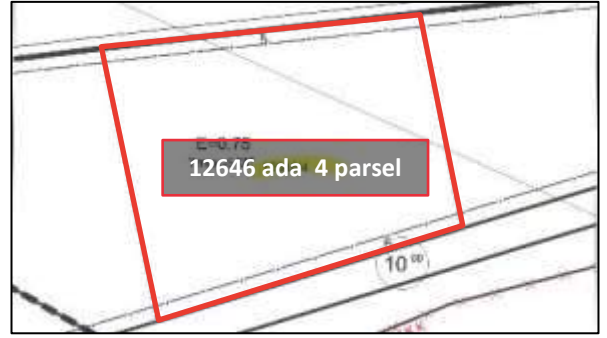
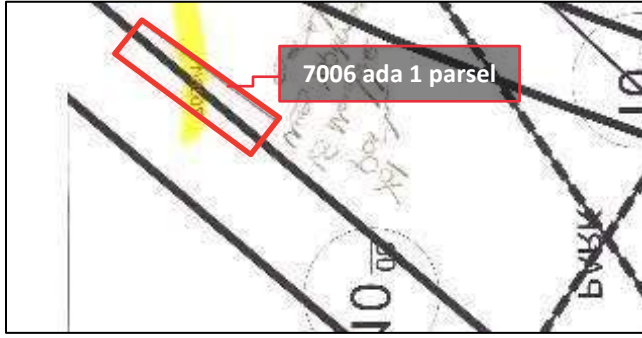
14.02.2022 tarih 38 sayılı kararda değerlendirme konusu taşınmazlardan 4702 ada 2 parsel, 4733 ada 1 parsel, 7109 ada 5 parsel ve 7110 ada 2 parsellerin belirtilmediği tespit edilmiş olup Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde söz konusu taşınmazların plan değişikliği sınırları içerisinde yer aldığı birim yetkilisinden öğrenilmiştir. Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazların sanayi alanı lejantına, E=0,16 yapılaşma yoğunluğuna sahip olacağı öğrenilmiş olup değerlendirme çalışmasında taşınmazların plan değişikliği sonrasındaki durumları göz önünde bulundurularak değer takdiri yapılmıştır.

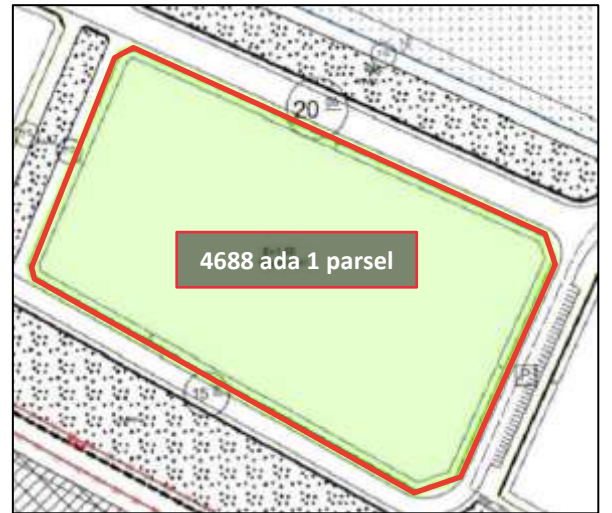
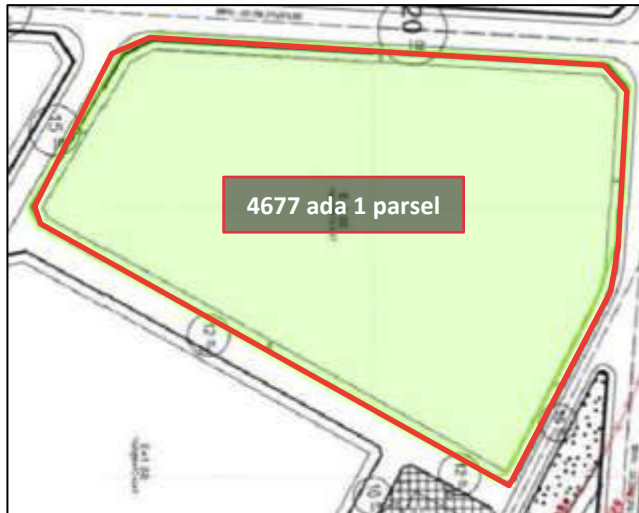
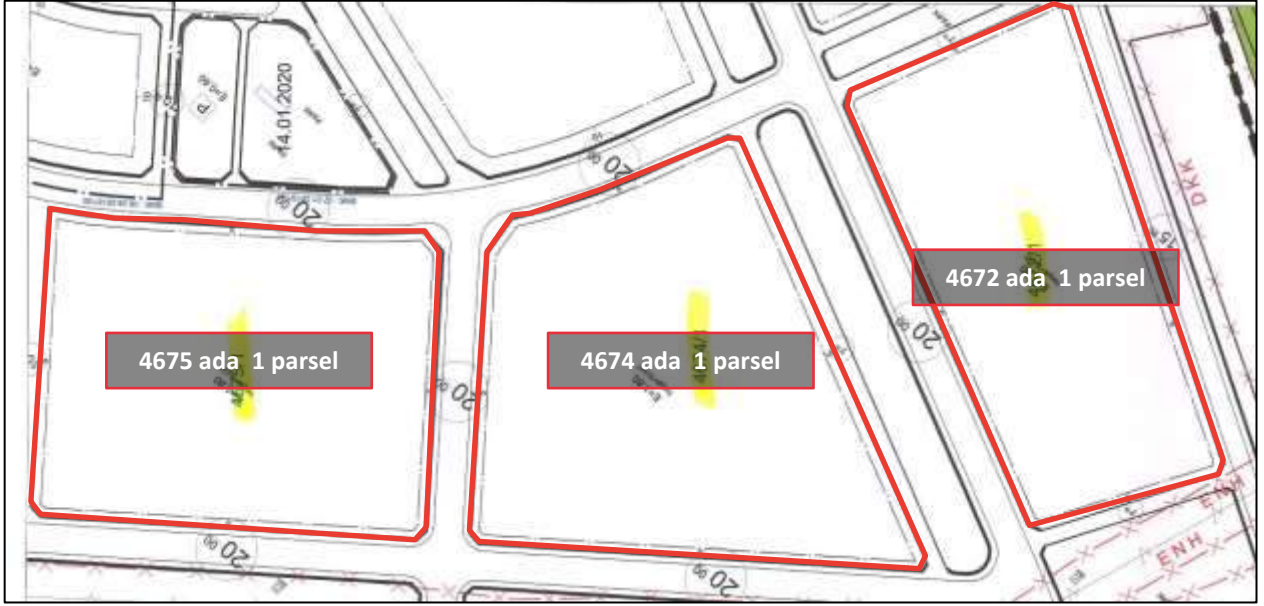
04.10.2017 tarihli Kayseri Büyükşehir Belediyesi ve Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. arasında imzalanmış olan protokole göre değerlendirme konusu taşınmazlardan 4704 ada 1 parsel, 4705 ada 1 parsel, 4706 ada 1 parsel, 4707 ada 1 parsel, 4709 ada 1 parsel, 4710 ada 1 parsel, 4711 ada 1 parsel, 4712 ada 1 parsel, 4713 ada 1 parsel, 4714 ada 1 parsel, 4715 ada 1 parsel, 4716 ada 1 parsel, 4717 ada 1 parsel, 4719 ada 1 parsel, 4720 ada 1 parsellerin tamamı ve 4702 ada 1 parselin 97.285,40 m²'lik kısmının bedelsiz olarak belediyeye devredileceği tespit edilmiştir. Söz konusu parsellere ve 4702 ada 1 parselin ilgili kısmına değer takdiri yapılmamış olup ilgili parseller değerlendirme çalışmasına dahil edilmemiştir. 04.10.2017 tarihli Kayseri Büyükşehir Belediyesi ve Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. arasında imzalanmış olan protokolün ilgili kısımları ve 14.02.2022 tarih 38 sayılı karar değerlendirme çalışmasının ekler bölümünde belirtilmiştir.

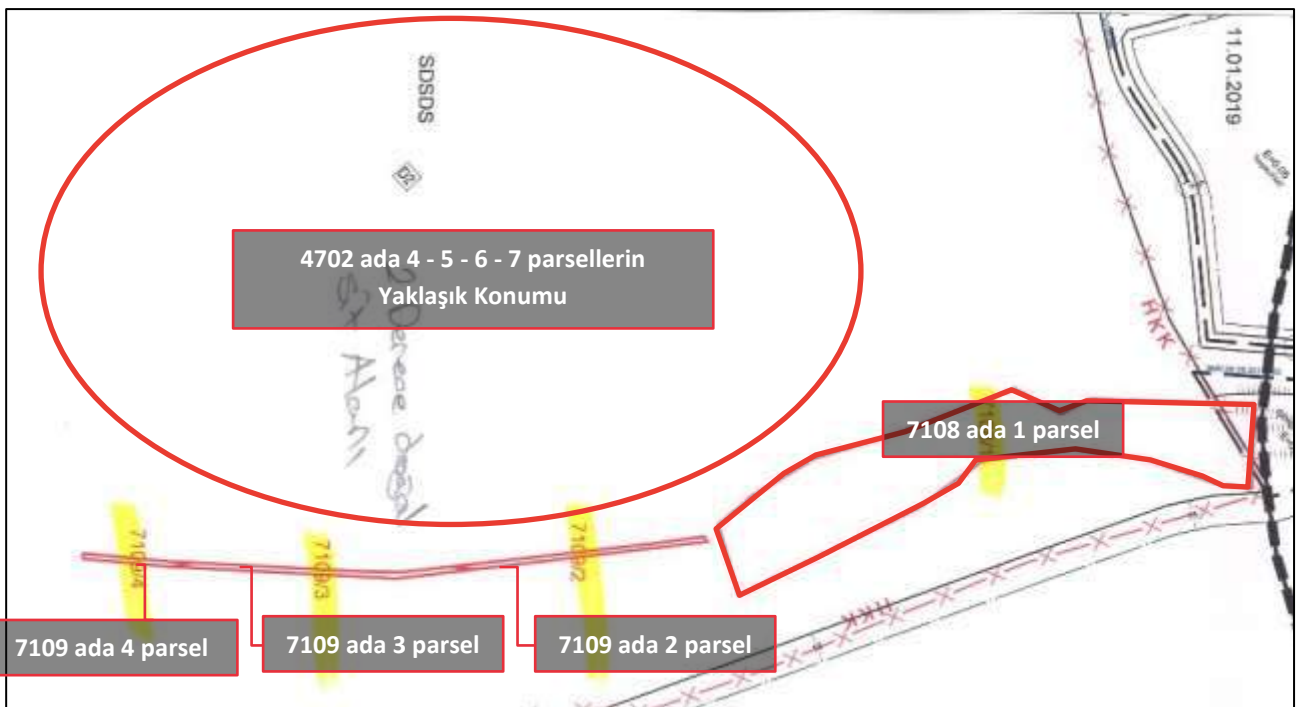
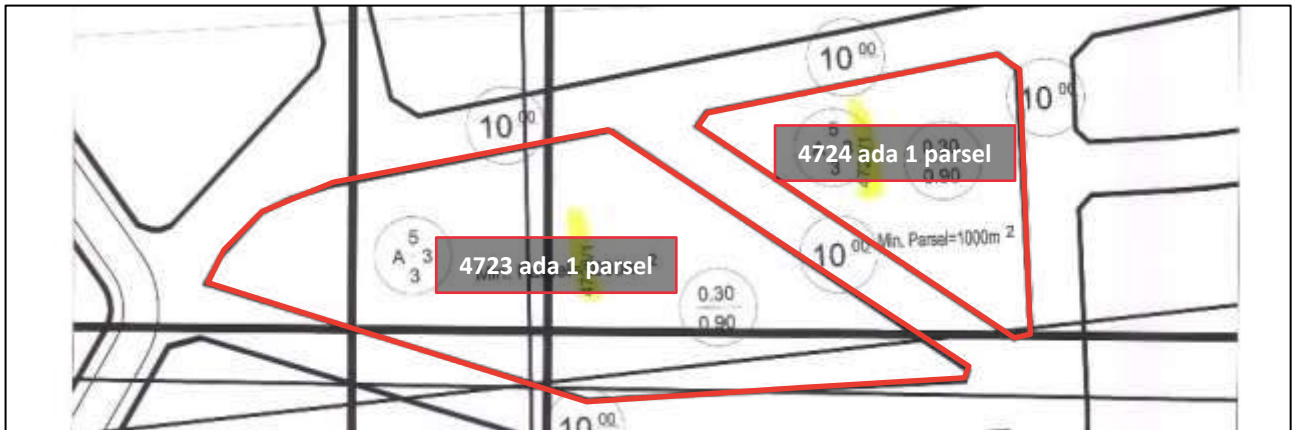
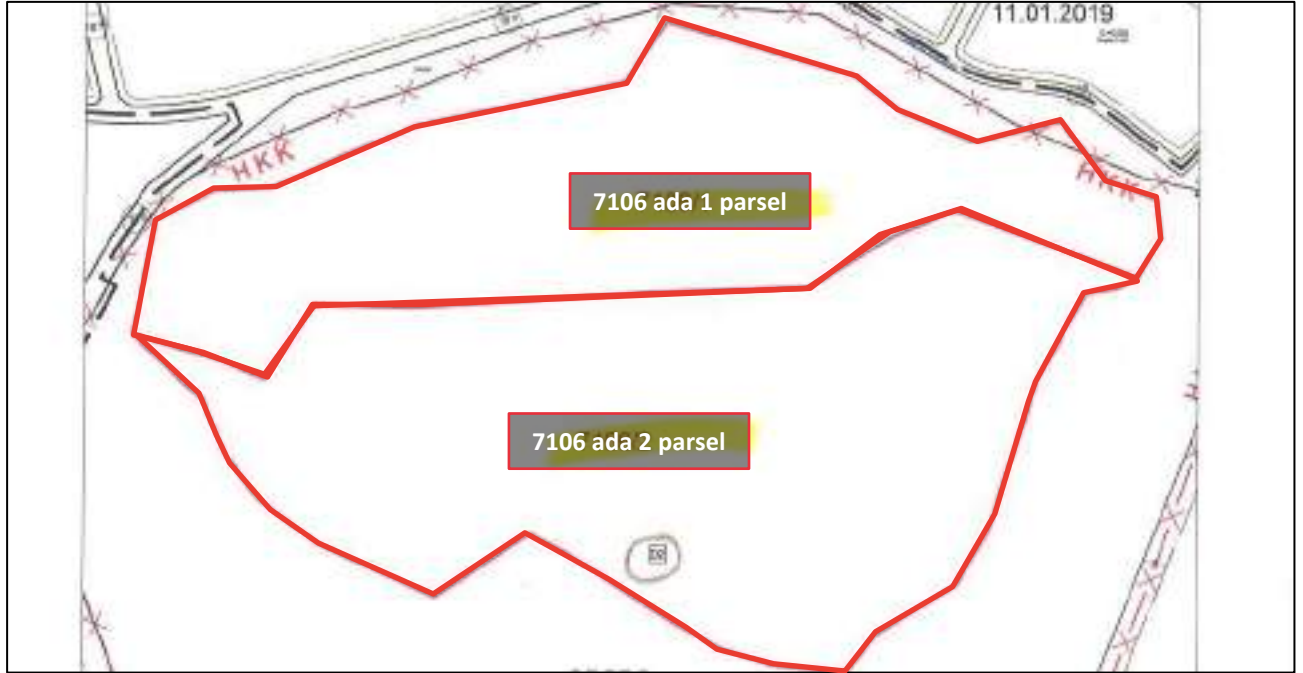


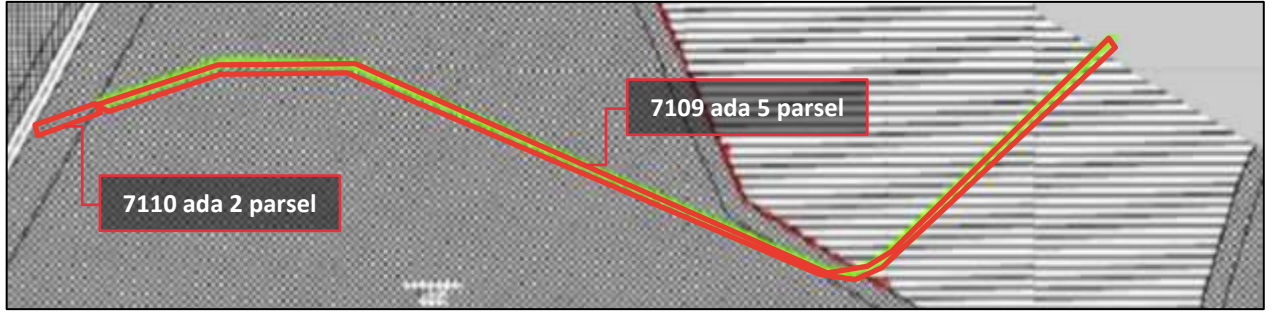




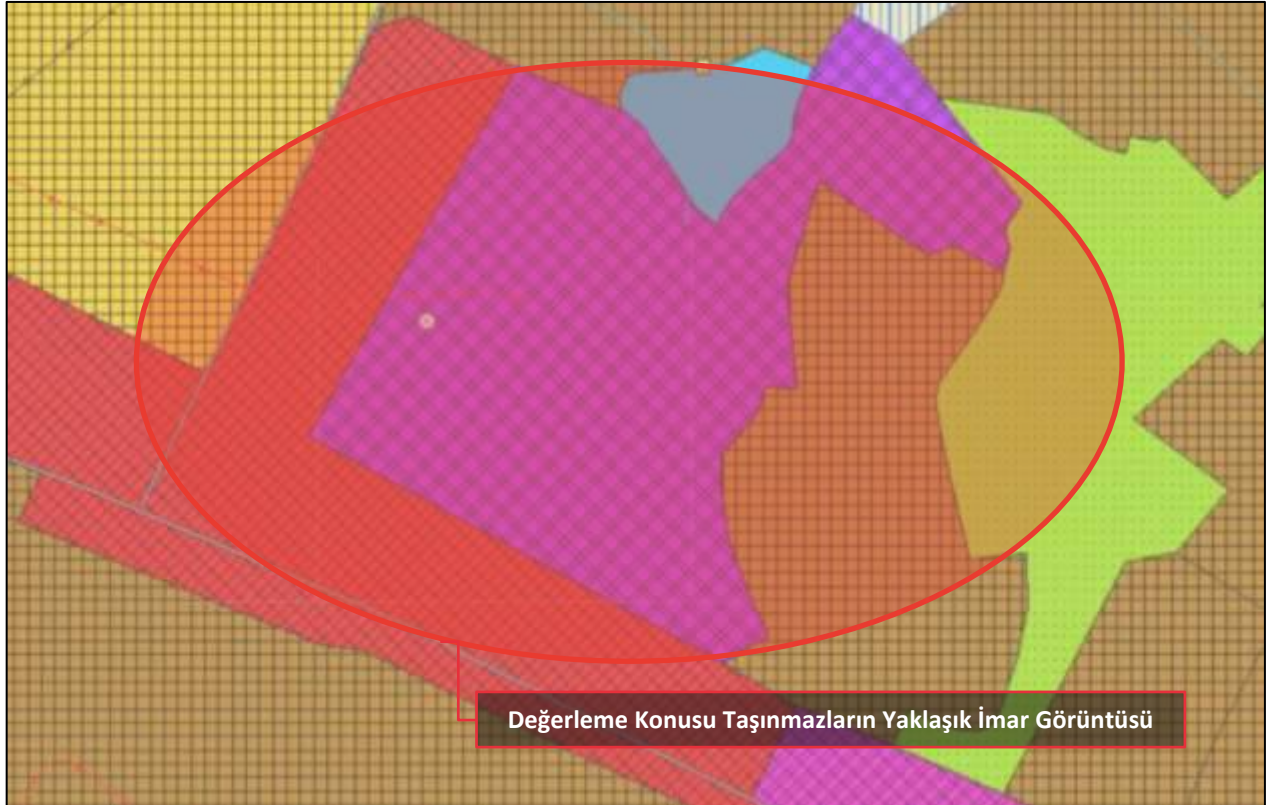








Değerleme konusu taşınmazlardan 4702 ada 1 - 9 parseller, 4704 ada 1 parsel, 4705 ada 1 parsel, 4706 ada 1 parsel, 4707 ada 1 parsel, 4709 ada 1 parsel, 4710 ada 1 parsel, 4711 ada 1 parsel, 4712 ada 1 parsel, 4713 ada 1 parsel, 4714 ada 1 parsel, 4715 ada 1 parsel, 4716 ada 1 parsel, 4717 ada 1 parsel, 4719 ada 1 parsel, 4720 ada 1 parsel, 4733 ada 1 parsel, 5407 ada 3 parsel ve 7016 ada 7 parsellerin 1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı"nda konumları yaklaşık olarak aşağıda belirtilen plan görselinde belirtilmiştir.



Plan Notları

KOCASINAN KENT BÜTÜNÜ REVİZYON İMAR PLANI
PLAN NOTLARI

1. KOCAŞINAN KENT BÜTÜNÜ REVİZYON İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.

2. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE ONAYLANMIŞ OLAN; İLAVE VE REVİZYON İMAR PLANLARI İLE İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDE ÖZEL OLARAK YER ALAN, "PLAN NOTLARI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ" KAPSAMINDA KAZANILMIŞ OLAN MÜKTESEP HAKLAR AYNI ŞEKLDE KORUNACAKTIR.

REVİZYON İMAR PLANI ÇERÇEVESİNDE ÖZETİ
MEKANALAN PLANLARI YAPIM YÖNETMELİĞİ GEREĞİNCE "TİCARİT+KONUT" ALANI OLARAK
PLANLANAN VE TİCARİT "YA DA KONUT" ORANLARI BELİRLENMEYEN YAPI ADLARINA, İSTEĞE
BAĞLI OLARAK %100 KADAR TİCARİT AMAÇLI UYGULAMA YAPILABİLİR, BU YAPI ADLARININ
KULLANILAN TİCARİT "TİCARİT" OLARAK KULLANILMASI ZORUNLU OLUŞ, TİCARİT AMAÇLI
KULLANILMAYAN İNŞAAT ALANLARI ÜST KATLARDA KULLANILABİLİR, YİNE
"TİCARİT+KONUT" OLARAK PLANLANAN VE TİCARİT ORANLARI BELİRLENMEYEN YAPI
DEĞER MAKSİMUM OLUŞ, KULLANILMAYAN İNŞAAT ALANLARI ÜST KATLARDA KONUT OLARAK
KULLANILIR.

4. BLOK YAPI NIZAMI ÖNGÖRÜLEN YAPILARINDA; BLOKLAR MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE OLUŞACAK, TEK KALAN PARSELLER AYRIK NIZAM YAPILAŞMA HÜKÜMLERİNE GÖRE YAPILAŞACAKTIR.

8. BLOK VE BİTİŞİK NİZAMLI YAPI ADALARINDA RUHSATLI MEVCUT BİR BİNA VAR İSE; ADA İÇERİSİNDE YAPILACAK OLAN YENİ YAPILARDA MEVCUT TEŞEKKÜLE UYGUN KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR.

4. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE YAPILMIŞ VEYA RUHSATLANDIRILMIŞ YAPILARIN BULUNDUĞU ALANLARDA, MEVCUT YAPININ MÜCİVİNDİRİ (KOMŞU) PARSELLERDEKİ TEŞEKKÜLLERE GÖRE İMAR PLANINDA GÖRÜLEN YAPI DÜZENİNDEN FARKLI OLARAK AYRIK, KIZ, BLOK VEYA BİTİŞİK NİZAM YAPI YAPILABİLMESİ BELEDİYE İZİNİNE TABİ OLUP, PLANDA BELİRTİLEN İNŞAAT ALANI ESAS ALINAKTIR.

7. KÜTLE PARSEL NİZAMINDA PLANLANAN ALANLARDA; "1A",....." OLARAK BELİRLENEN ALANLAR KAKSA ESAS İNŞAAT ALANI OLUP, BU PARSELLERDE BELİRTİLEN ÖLÇÜLER VE ÇİZGİLER DIŞINA TAŞILMAZ.

6. KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI OLARAK İLAN EDİLEN VE PLANLAMASI YAPILAN ALANLARDA; BU ALANLARA DAİR HAZIRLANAN KENTSEL TASARIM PROJELERİ VE PLAN NOTLARI İLE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

9. UYGULAMA İMAR PLANI HATLARI VE MÜLKİYET HATLARI ARASINDAKİ 1 (BİR) METREYE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLAR İLE DÖNÜŞÜMDEN KAYNAKLANAN ALAN FARKLILIKLARINI UYGULAMA SİRASINDA ÇÖZÜMLENEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

10. 5-2 YAPI NİZAMINDA PLANLI YAPI ADALARINDA, YAPILAR KOMŞU PARSELİN, BİR VEYA DAHA FAZLA KENARINA DAYANABİLİR. ANCAK KOMŞU PARSELE 2.50 METREDEN DAHA, AZ MESAFEDEN BULUNAN BİNA CEPHESİNDE PENCERE VE KAPI AÇILMAZ. ÇATI MEYİLİ KOMŞU PARSELE YÖNELTİLEMEZ.

11. HASTANE CAĞDESİNDEN ÇEPHE ALAN, KORUMA ETKİ ALANI SINIRI DIŞINDA KALAN TİCARET ALANI OLARAK PLANLI ALANLARDA; MEVCUT TEŞEKKÜLE BAKILMAKSIZIN ASMA KAT YAPILMASI ZORUNLUDUR.

13. KONUT ALANLARINDA ADA AYIRMA ÇİZGİLERİ ŞEMATİK OLUP, MÜLKİYET DURUMU DİKKATE ALINARAK İFRAZ YAPILACAKTIR.

13. KÜTLE NİZAM OLARAK PLANLI PARSELLERDE; PARSELİN BİR KİSMİ YAPILANMIŞ İSE, KALAN KISIMDA İNŞAAT ALANI HESABI KÜTLE PARSELE BASAN KİSİMLERİN ORANLAMASINA GÖRE HESAPLANACAKTIR.

14. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE KAYSERİ KÜLTÜR VARLIKLARI KORUMA KURULU KARARLARI İLE TESPİT VE TESCİL EDİLMİŞ BULUNAN YAPILARIN BULUNDUĞU PARSELLERDE VE KORUMA ALANLARINDA, YAPILACAK UYGULAMALAR İLGİLİ KURUL KARARI DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR.

15. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK YAPILAR İÇİN AYRINTILI ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

18. PLANLAMA KAPSAMINDA YOL, YEŞİL ALAN, EĞİTİM, SAĞLIK VB. DONATI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.

17. PLANDA YEŞİL ALANLARAK AYRILAN ALANLARDA; TOPLAM ALANIN %3ÜNÜ GEÇMEYECEK ŞEKLDE TRAFİK, DOĞALGAZ VANASI, MUHTARLIK, SEMT KONAĞI, SİNİT OLMAYAN BUFE, KAMUYA AYRI AÇIK SPOR ALANLARI, ATM VE KAMU TESİSLERİ YAPILABİLİR. YABE BU ALANLARDA KAMU MÜLKİYETİNE GEÇMİŞ VE KAMU EYLİLE YAPILAMAK KAYDIYLA; FONKSİYONEL VE REKREATİF AMAÇLI, ÖZEL NİTELİKLİ PARKLAR, GÖSTERİ ALANLARI VE BUNLARLA İLGİLİ SOSYAL TESİSLERİ, BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK PROJELER VE VAZİYET PLANLARINA UYGUN OLARAK YAPILABİLİR.

19. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE OLAN UYGULAMA İMAR PLANINDA İMAR PARSELİ OLAN ANCAK BU PLAN İLE YOL İSTİKAMETLERİNİN DEĞİŞİMESİ NEDENİYLE İMAR PARSELİ ZEDİLLİĞİ KAYBEDEN PARSELLER "İMAR PARSELİ" OLARAK KABUL EDİLEBİLİR. ANCAK RUHSATLANDIRMADA YENİ PLAN ŞARTLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILIR.

3. KARAYOLU KAMULAŞTIRMA SINIRINA CEPHELİ PARSELLERDE; PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ, YOL GEÇİŞ ZAMANI, VAZİYET PLANI, YAPI RUHSATI GİBİ HUSUSLARDA KARAYOLLARI 830/İLE MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU PARSELLERDE KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA; KAMULAŞTIRMA SINIRI İÇERİSİNDE YAPILAN YOL PROJESİNE GÖRE CEPHE VERİLEBİLİR.

26. YAYA YOLLARI; YANGIN, ACIL DURUM, ÇÖP, NAKLİYE, OTOPARK VB. SERVİS KULLANIMLARI İÇİN GEREKTİĞİNDE TRAFİĞE ACILACAKTIR

21. SAYISAL VERİSİ BULUNAN; HAVA MANTIĞI PLANLARI, JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜD VERİLERİ, TEKNİK ALTYAPI HATLARI VE TESİLLİ PARSELLERE AİT BİLGİLER İLE BENZER KAPSAMDAKİ SAYISAL VERİLER İMAR PLANLARINDA ALTLIK OLARAK KULLANILACAKTIR.

13. KOCASINAN İMAR PLANI BÜTÜNÜNDE, HAVA MANİA PLANLARI İLE KISITLAMA GETİRİLEN PARSELLERDE İMAR ÇAPI DÜZENLENİRKEN, İMAR PLANINDA ÖNGÖRÜLEN KAT SAYISI İLE BİRLİKTE HAVA MANİA KOTUNUN ÇİZİLDİĞİ BİNA YÜKSEKLİĞİ DE İMAR ÇAPINDA BELİRTİLECEKTİR.

23. HAVA MANİA PLANLARI GEREĞİ KISITLAMA GETİRİLEN VE BU SEBEPLERLE İNŞAAT ALANININ TAMAMINI KULLANAMAYAN PARSELLERDE TAKS DEĞERİNİ %50'YE KADAR KULLANDIRMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

24. UYGULAMA SIRASINDA TAŞINMAZLARIN KONUMU GEREĞİ, GEREKLİ GÖRÜLDÜĞÜ TAKTİRDE, TEİAŞ, KÇETAŞ, KASKİ, BOTAŞ, DİŞİ, TCK VB.KURUM-KURULUŞ GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

25. HALİHAZIR HARİTALARDAKİ MÜLKİYET SINIRLARI İLE KADASTRAL SINIRLAR ARASINDA UYUMSUZLUK OLMASI HALİNDE, İLGİLİ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN ALINACAK APLİKASYON KROKİSİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

26. REVİZYON İMAR PLANI HAZIRLANMASI SÜRECİNDE MECLİS KARARLARI İLE KABUL EDİLMİŞ VE REVİZYON PLANIN ASKIYA ÇIKTIĞI TARİH İTİBARIYLA SÜRECİ TAMAMLANAN PLANLAR BU REVİZYON KAPSAMINDA PLANLARA İŞLENECEKTİR.

27. REVİZYON İMAR PLANINDA 3000 M² İFAZLI A-2 TAKS:0,05 KAKS:0,05 YAPILAMA -SARTINDA PLANLI ALANLAR TARİMSAL ALANLARDIR. BU ALANLARDAKİ UYGULAMALARDA KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARINDAKİ HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.

28. BU PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA "3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ HÜKÜM VE YÖNETMELİKLERİ" İLE İMAR UYGULAMALARINDA BAĞLAYICI OLAN (DEPREM YÖNETMELİĞİ, SİĞIRAK YÖNETMELİĞİ, OTOPARK YÖNETMELİĞİ VB. GİBİ) KANUN VE YÖNETMELİKLER VE "KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ VE PLAN NOTLARI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

29. 3868 ADA 3 PARSEL NO.LU TAŞINMAZIN BULUNDUĞU ALANDA BODRUM KATTA TİCARET YAPILABİLİR.

30. YAVUZ SULTAN SELİM CADDESİ ÜZERİNDE, PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE PLANLI TOPTAN TİCARET ALANLARINDA ARKATLI YAPI YAPILABİLİR.

BMK : 06.09.2018/158

31. YAVUZ SULTAN SELİM CADDESİ ÜZERİNDE, PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE TİCARET - KONUT ALANI (TICK) OLARAK PLANLI YAPI ADALARINDA TİCARET KULLANIM, TOPLAM İNŞAAT ALANININ %20'SİNİ GEÇMEYECEKTİR.

32. ÖRNEKEVLER MAHALLESİ 954 ADA 385 NO.LU PARSEL VE BİTİŞİMDEKİ TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU ALANDA MEVCUT TEŞEKKÜLE BAKILMAKSIZIN ASMA KAT YAPILMASI ZORUNLUDUR.

BMK : 05.11.2018/205

33. ŞEKER MAHALLESİ 5407 ADA 1 NO.LU TAŞINMAZIN BULUNDUĞU ALANDA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKANAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 07.06.2018 TARİHİNDE ONANAN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KAPSAMINDA, PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE TİCARET ALANI İÇİN ÖNGÖRÜLEN PLAN NOTLARINA GÖRE:

- TİCARET ALANINDA YAPILAMA KOŞULLARI: EMSAL=1,50 VE YENÇOK=3 KATTIR.
- YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ DIŞINDA YALNIZCA GİRİŞ - ÇIKIŞ KONTROLÜ MAKSADI İLE KONTROL VE GÜVENLİK KULÜBESİ, GİRİŞ TAKI VB. TESİSLER YER ALABİLİR.
- OTOPARK GEREKSİNİMİ YÜRÜRLÜKTEKİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA ADA/PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.
- PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN İLGİLİ KURUM VE KURULUŞUN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KOŞULU İLE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI YAPILABİLİR VE VAZİYET PLANINA GÖRE İFAZ EDİLEBİLİR. BU ALANLARDA TRAFİKO, TELEKOM YAPILARI, SANTRAL BİNALARI, ARITMA TESİSİ, SU DEPOSU GİBİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR. VAZİYET PLANI DOĞRULTUSUNDA 30.000 M² İNŞAAT ALANLI YENÇOK=8 KATLI YÖNETİM VE OFİS BİNALARI YAPILABİLİR.
- İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ. İMAR PLANINA ESAS OLMAK ÜZERE HAZIRLANAN JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜT, ZEMİN ETÜDÜ YERİNE KULLANILMAZ.
- PARSEL BAZINDA LABORATUVAR DENEYLERİNE DAYALI SONDAJLI ZEMİN ETÜDÜ UYGUN GÖRÜLMEDEN VE GEREKLİ MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
- PLANLAMA ALANINDA HALİHAZIRDA MEVCUT BULUNAN TRAFİKO (TR), DAĞITIM MERKEZİ (DM), KESİCİ ÖLÇÜ KABİNİ (KOK), ENERJİ NAKİL HATTI (ENH) VB. TESİSLERİN ÖLÇÜLEREK YERİNDE KORUNMASI, MÜLKİYET-İRTİFAK HAKLARININ KORUNMASI ESASTIR. ANCAK, PLAN DEĞİŞİKLİĞİ NEDENİ İLE BU HATLARIN VE, TESİSLERİN BULUNDUĞU ALANLARIN YERİNDE KORUNMASININ MÜMKÜN OLMADIĞI VE DEPLASE İŞLEMLERİNİN ZORUNLU OLDUĞU HALLERDE KAYSERİ VE ÇİVARI ELEKTRİK TÜRK A.Ş.'NİN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR. DEPLASE İŞLEMLERİNİN ZORUNLU OLDUĞU HALLERDE DEPLASE EDİLMEDEN YAPI (İNŞAAT) RUHSATI ALINAMAZ.
- PLANLAMA ALANINDA MEVCUT DOĞALGAZ BORU HATLARININ VE SERVİS HATLARININ KORUNMASI ESASTIR. ANCAK, DAĞALGAZ HATLARININ VE TESİSLERİNİN BULUNDUĞU ALANLARIN YERİNDE KORUNMASININ MÜMKÜN OLMADIĞI VE DEPLASE İŞLEMLERİNİN ZORUNLU OLDUĞU HALLERDE KAYSERİGAZ DOĞALGAZ DAĞITIM A.Ş.'NİN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR. DEPLASE İŞLEMLERİNİN ZORUNLU OLDUĞU HALLERDE DEPLASE EDİLMEDEN YAPI (İNŞAAT) RUHSATI ALINAMAZ.

BMK : 03.12.2018/236

34. UĞUREVLER MAHALLESİ "KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI" OLARAK İLAN EDİLEN ALAN SINIRLARI İÇERİSİNDE BULUNAN İLKOKUL ALANINDA VAZİYET PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE UYGUN OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

BMK : 07.01.2019/10

35. YENİŞEHİR MAHALLESİ 1578 ADA 1 PARSEL NUMARALI TAŞINMAZIN BULUNDUĞU ALANDA, ADA BAZINDA PROJELENDİRME YAPMAYA İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

BMK : 11.02.2019/58

36. KOCASINAN İLÇESİ SINIRLARI İÇİNDE, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA 3 VE ÜZERİ KAT YÜKSEKLİĞİ VERİLMİŞ İMAR ADALARINDA, KONUT KULLANIMLI BAĞIMSIZ BÖLÜM BÜYÜKLÜĞÜ MINİMUM (KAKS'A ESAS) 65 M² OLARAK BELİRLENMİŞTİR.

BMK : 02.04.2020/22

37. KOCASINAN İLÇESİ SINIRLARI İÇİNDE, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA YENÇOK=8 İFADESİ YENÇOK=15 KAT OLARAK DEĞERLENDİRİLECEKTİR.

BMK : 04.07.2020/77



TİCK (Kayseri Kent Bütünü Revizyon İmar Planı)

- Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK) kullanımlı alanlarda; tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla,ticaret,turizm+ticaret,ticaret+konut, turizm+ticaret+konut kullanımlardan sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanlardır ve bu alanlarda ayrıca plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait, iş merkezi,alışveriş merkezi,çok katlı mağaza,çok katlı otopark çarşı, rezidans,ofis, büro, banka ve finans kurumları,yönetim ile ilgili tesisler,yurt, kurs, dersane,otel, motel vb. turizm tesis alanları,sinema, tiyatro, sergi salonu, müze gibi kültürel ve sosyal tesisler yapılabilir. Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim ve özel sağlık tesisi yapılabilmesi için ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alınarak imar plan değişikliği yapılması gerekir.
- Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK) kullanımlı alanlarda; TAKS şartı aranmayacak olup yapılaşma çekme mesafeleri içerisinde olacaktır.
- Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK) kullanımlı alanlarda; Ticaret-Turizm oranı KAKS'a esas inşaat alanının %15'ine kadar yapılabilir.
- Ticaret-Turizm ile ilgili birimler konut ile aynı binada olabildiği gibi, aynı parsel üzerinde ayrı ayrı binalarda da yapılabilir.
- Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK) kullanımlı alanlarda; Toplam İnşaat alanı aşılmamak koşulu ile mesafe şartı aranmadan bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. Kat bahçeleri, balkonlar, çatı terasları ve teras bahçeleri emsal harici yapılabilir. Özgün ve nezih bir yapılaşma oluşabilmesi için ; Bina cepheleri, bina derinlikleri, blok boyutları, binalar arası mesafeler, yapı kotları ve kazı dolgu yükseklikleri mimari avan projesine göre belirlenecektir.
- Yapılar yoldan, tabi zemin ortalamasından veya parsel içerisinde oluşturulacak servis yollarından kotlandırılabilir ve zemin katlar ± 2.00 m'ye kadar tesis edilebilir.
- Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK) kullanımlı alanlarda; yapı yaklaşma sınırları dışında yaya kullanımı amaçlı arkatlar, geçiş köprüleri, üstü kapalı yürüyüş yolları giriş-çıkış kontrolü için bekçi kulübesi yapılabilir.

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

Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. adına kayıtlı 4702 ada 1 - 9 parseller, 4704 ada 1 parsel, 4705 ada 1 parsel, 4706 ada 1 parsel, 4707 ada 1 parsel, 4709 ada 1 parsel, 4711 ada 1 parsel, 4712 ada 1 parsel, 4713 ada 1 parsel, 4714 ada 1 parsel, 4715 ada 1 parsel, 4716 ada 1 parsel, 4717 ada 1 parsel, 4719 ada 1 parsel, 4720 ada 1 parsel, 4733 ada 1 parsel ve 7016 ada 7 parsellerin 14.02.2022 tarih 38 sayılı belediye meclisi kararıyla 1/1.000, 1/5.000, 1/25.000 ölçekli planların iptal edildiği ve bu planlara yönelik revizyon çalışması yapıldığı öğrenilmiştir. İlgili belediyede birim yetkilisi ile yapılan görüşmede plan revizyon çalışmalarının devam ettiği ve henüz sonuçlanmadığı tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 4702 ada 1 parsel revizyonu devam eden 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" kapsamında kısmen sanayi alanı, kısmen 2. derece doğal sit alanı lejantında kalmakta olup E: 0,10, Hmaks: Serbest yapılaşma koşullarına sahiptir. Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde imar planı revizyonu kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın imar lejantında bir değişiklik olmayacağı, yapılaşma koşullarının E: 0,16'ya yükseltilmesi planlandığı şifahen öğrenilmiştir.

Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlardan 4702 ada 1 parselin plan revizyon çalışmalarının tamamlanması akabinde 4702 ada 2 parsel ve 4733 ada 1 parselin yapılaşma koşullarının belirleneceği öğrenilmiştir. Ayrıca plan çalışmalarının tamamlanması akabinde değerlendirme konusu taşınmazlardan 4702 ada 2 parsel ve 4733 ada 1 parselin yüz ölçümünde ve imar lejantında herhangi bir değişiklik olmayacağı tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz iptal olan 1/1.000 ölçekli “Uygulama İmar Planı” kapsamında kısmen sanayi alanı, kısmen 2. derece doğal sit alanı lejantında kalmakta olup E: 0,10 Hmaks: Serbest yapılaşma koşullarına sahiptir. Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde imar planı revizyonu kapsamında değerleme konusu taşınmazın imar lejantında bir değişiklik olmayacağı, yapılaşma koşullarının E: 0,16’ya yükseltilmesi planlandığı şifahen öğrenilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 4704 ada 1 parsel, 4705 ada 1 parsel, 4706 ada 1 parsel, 4707 ada 1 parsel, 4710 ada 1 parsel iptal olan 1/1.000 ölçekli “Uygulama İmar Planı” kapsamında park alanı lejantında kalmakta olup herhangi bir yapılaşma koşulu bulunmamaktadır. Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde imar planı revizyonu kapsamında değerleme konusu taşınmazların imar lejantı ve yapılaşma koşullarında bir değişiklik olmayacağı şifahen öğrenilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 4709 ada 1 parsel, 4712 ada 1 parsel, 4713 ada 1 parsel, 4713 ada 1 parsel, 4714 ada 1 parsel, 4715 ada 1 parsel, 4716 ada 1 parsel, 4717 ada 1 parsel, 4716 ada 1 parsel, 4717 ada 1 parsel, 4719 ada 1 parsel, 4720 ada 1 parsel iptal olan 1/1.000 ölçekli “Uygulama İmar Planı” kapsamında konut alanı lejantında kalmakta olup TAKS:0,20, KAKS:0,40, Hmaks: 2 kat yapılaşma koşullarına sahiptir. Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde imar planı revizyonu kapsamında değerleme konusu taşınmazların park alanı lejantına sahip olması planlandığı şifahen öğrenilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz iptal olan 1/1.000 ölçekli “Uygulama İmar Planı” kapsamında ticaret alanı lejantında kalmakta olup E: 1,50 yapılaşma koşulu bulunmaktadır. Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde 06.09.2021 tarih, 120 no.lu belediye meclis kararıyla onaylanan imar planı revizyonu kapsamında değerleme konusu taşınmazın imar lejantında herhangi bir değişiklik olmayacağı öğrenilmiş olup taşınmazın çekme mesafeleri ile değişik yapılaşma şifahen öğrenilmiştir. Mevcut imar planında güney cephesinden yapması gereken 50 m çekme mesafesinin 10 m’ye düşürüleceği, batı cephesinden 50 m çekme mesafesi verileceği öğrenilmiştir. Plan revizyonu akabinde parselin inşaat taban oturumunun artacağı, bu sebeple malikin ilgili belediye değer artışından dolayı bir bedel ödemesi gerektiği tespit edilmiş olup bu bedelin henüz belirlenmediği birim yetkilisinden öğrenilmiştir. Ayrıca söz konusu plan çalışmasının henüz tamamlanmadığı ilgili belediyede yapılan incelemelerde tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 4765 ada 7 parsel, 4869 ada 4 parsel ve 12674 ada 1 parselin 14.10.2021 tarihli imar uygulaması sonucunda 7115 ada 2 parselin ifraz işlemi görmesi sonucunda tescil edildiği öğrenilmiştir.

Değerleme konusu diğer tüm taşınmazlar, 10.04.2018 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Uygulama İmar Planı” kapsamında kalmakta olup son üç yıl içerisinde değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir değişiklik gerçekleşmemiştir.

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

Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 13.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre değerleme konusu taşınmazlardan 4685 ada 1 parsel ve 4765 ada 7 parsel ile ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir. Ayrıca diğer değerleme konusu taşınmazların herhangi bir yasal evrakı bulunmamaktadır.

4685 ada 1 parsel

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	28.12.2009	-	1.155,85	Yeni Yapı	Akaryakıt istasyonu
Yapı Ruhsatı	04.02.2010	1/31	798,00	Yeni Yapı	Akaryakıt istasyonu
Yapı Kullanma İzni	12.04.2011	2/10	798,00	Yeni Yapı	Akaryakıt istasyonu

*Değerleme konusu 4685 ada 1 parsel üzerinde konumlu olan akaryakıt istasyonu yapılarının taşınmazın mevcut imar durumuyla uyumlu olmaması ve müşteriden alınan bilgiye göre akaryakıt istasyonunun bu yıl

içerisinde başka parsel taşınacak olması nedeniyle söz konusu yasal evraklar değerlendirme çalışmasına dahil edilmemiştir.

4765 ada 7 parsel

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Yapı Ruhsatı	15.12.1972	15/20	984,00	Yeni yapı	-
Yapı Ruhsatı	30.06.1976	7/1	1.134,00	Yeni Yapı	-

*Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde söz konusu yapı ruhsatlarının 14 ada 30 parsel için düzenlendiği tespit edilmiş olup 14 ada 30 parselin değerlendirme konusu 4765 ada 7 parselin kök parseli olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazların mahallinde yapılan incelemelerde yapı ruhsatlarında belirtilen yapıların hangileri olduğu tespit edilememiş olup yasal evraklar değerlendirme çalışmasına dahil edilmemiştir.

Kayseri Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlardan 4702 ada 1 parsel üzerinde bitişik nizamda inşa edilmiş fabrika binasının 8.501,66 m², lojman yapılarının toplam 540,95 m² taban oturumuna sahip olduğu birim yetkilisinden şifahi öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın tapu niteliğinde "3 Adet Ev ve Çiftlik Binası ve Fabrika Binası ve Arsası" diye belirtilen fabrika yapısının mahallinde yapılan incelemelerde zemin kat ve 4 normal kattan oluştuğu tespit edilmiştir. Mevcut yapıların paftasına işli yapıdan farklı olması, herhangi bir yasal evrakına ulaşılabilmesi ve yasal kabul edilebilecek/ruhsat alınmasını gerektirmeyen yapılardan olmaması nedeniyle, güncel imar durumuna göre ruhsatlandırılmayacak olması da dikkate alınarak parseller üzerindeki söz konusu yapıya yasal durum değeri takdir edilmemiştir. Ayrıca 540,95 m² taban oturumuna sahip lojman yapıları mahallinde yapılan incelemelerde kadastro paftası ile uyumlu olduğu tespit edilmiş olup söz konusu yapılara değerlendirme çalışmasında yasal değer takdir edilmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlardan 4685 ada 1 parsel, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi fenni mesuller tarafından yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan 4765 ada 7 parsel, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir. Parsel üzerinde yeni inşaat yapılması durumunda söz konusu 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olacaktır.

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

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

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

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 28.12.2009 tarihli "Mimari Proje" ve 04.02.2010 tarih, 1/31 no.lu "Yapı Ruhsatı", 12.04.2011 tarih, 2/10 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Değerleme konusu taşınmaz "Akaryakıt ve LPG İstasyonu ve Arsası" niteliğinde olup yasal sürecini tamamlamıştır. Ancak taşınmazın imar durumu 15.11.2018 tarihinde "Akaryakıt Alanı"ndan "Konut Alanı"na çevrilmesi sebebiyle taşınmazın mevcut kullanımı ile imar durumu arasında uyumsuzluk bulunmaktadır.

Yapılan incelemeye göre 4702 ada 1 parsel, 4733 ada 1 parsel, 4765 ada 7 parsel, 12674 ada 1 parsellerin üzerinde konumlu olan inşai yapılara yönelik incelemelerde herhangi bir yasal evraka ulaşılabilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlarda yasal evraklarına aykırı olarak inşa edilmiş imalatlar bulunduğu tespit edilmiş olup söz konusu aykırı imatlara yönelik ruhsat alınması ve cins tashihi işleminin yenilenmesi akabinde söz konusu taşınmazların yasal süreci tamamlanacaktır.

Yapılan incelemeye göre diğer tüm taşınmazların üzerinde herhangi bir inşai yapı bulunmamakta olup mevzuat uyarınca almaları gereken herhangi bir izin ve belge bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik takyidat kayıtlarında ve ilgili belediyesinde herhangi bir sözleşme bilgisine ulaşılamamıştır.

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

Bu değerleme çalışması kapsamında proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

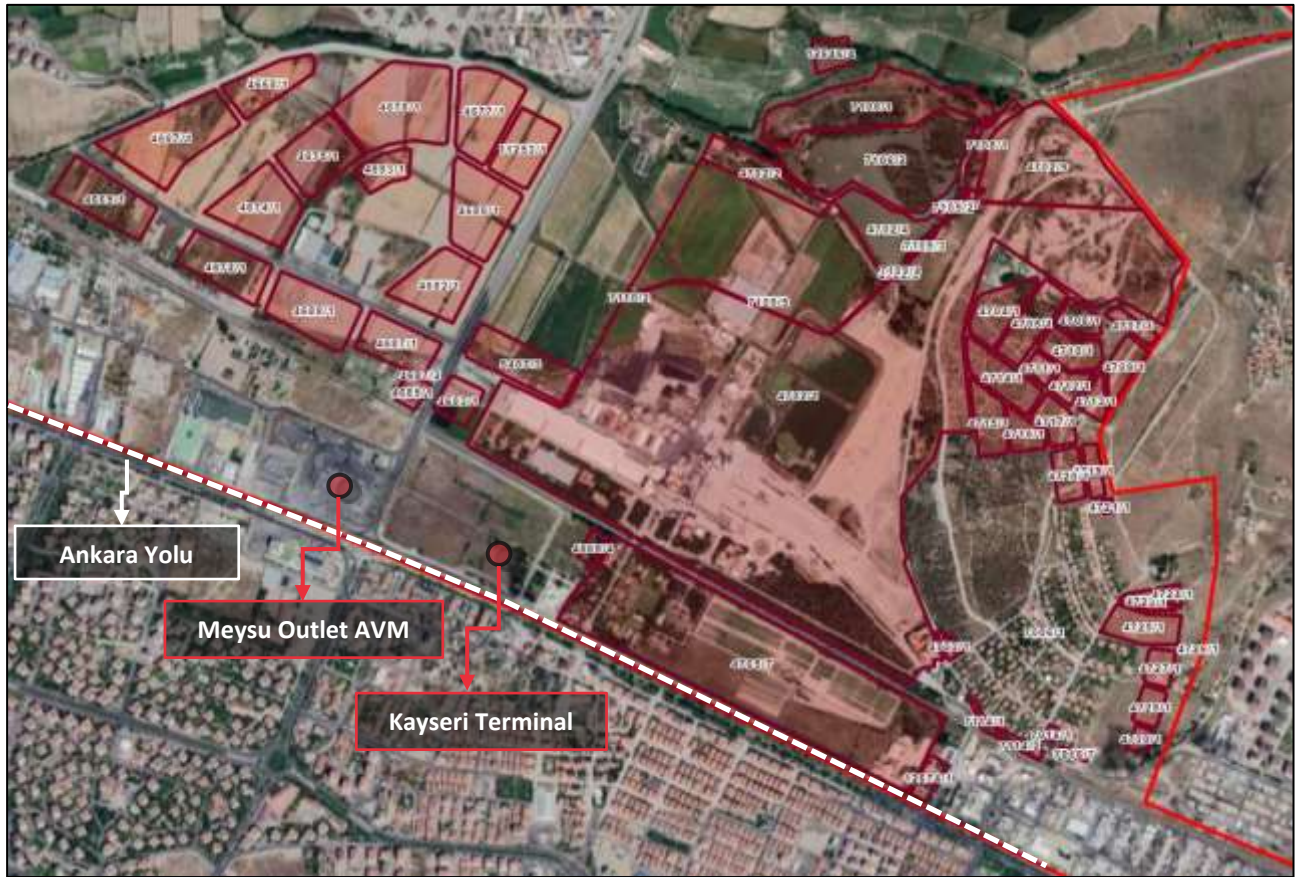
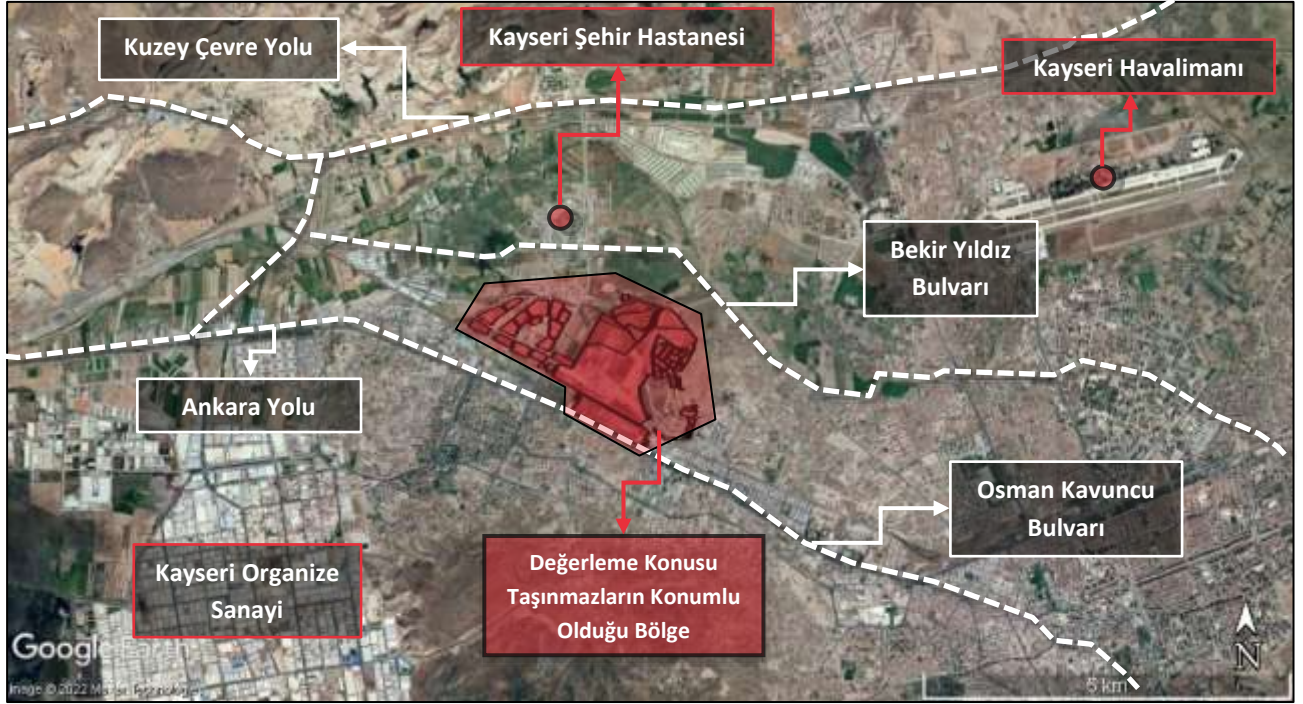
Gayrimenkullerin açık adresi: Şeker Mahallesi, Osman Kavuncu Caddesi Ankara Yolu 7.km, 4702 ada 1 parsel, 4702 ada 2 parsel, 4702 ada 4 parsel, 4702 ada 5 parsel, 4702 ada 6 parsel, 4702 ada 7 parsel, 4702 ada 9 parsel, Köyünü mevki 7106 ada 1 parsel, Köyünü mevki 7106 ada 2 parsel, Köyünü mevki 7108 ada 1 parsel, 7109 ada 2 parsel, 7109 ada 3 parsel, 7109 ada 4 parsel, 7109 ada 5 parsel, 7110 ada 2 parsel Kocasinan/KAYSERİ

Şeker Mahallesi, 4665 ada 1 parsel, 4667 ada 1 parsel, 4668 ada 1 parsel, 4672 ada 1 parsel, 4674 ada 1 parsel, 4675 ada 1 parsel, 4676 ada 1 parsel, 4677 ada 1 parsel, 4680 ada 1 parsel, 4682 ada 1 parsel, 4683 ada 1 parsel, 4685 ada 1 parsel, 4687 ada 1 parsel, 4687 ada 2 parsel, 4688 ada 1 parsel, 4693 ada 1 parsel, 4704 ada 1 parsel, 4705 ada 1 parsel, 4706 ada 1 parsel, 4707 ada 1 parsel, 4709 ada 1 parsel, 4710 ada 1 parsel, 4711 ada 1 parsel, 4712 ada 1 parsel, 4713 ada 1 parsel, 4714 ada 1 parsel, 4715 ada 1 parsel, 4716 ada 1 parsel, 4717 ada 1 parsel, 4719 ada 1 parsel, 4720 ada 1 parsel, 4721 ada 1 parsel, 4723 ada 1 parsel, 4724 ada 1 parsel, 4725 ada 1 parsel, 4726 ada 1 parsel, 4727 ada 1 parsel, 4729 ada 1 parsel, 4730 ada 1 parsel, 4733 ada 1 parsel, 4765 ada 7 parsel, 4869 ada 4 parsel, 5407 ada 3 parsel, Kirişhane Güllü Bahçe mevki 7006 ada 1 parsel, 7016 ada 7 parsel, 7114 ada 1 parsel, 7114 ada 2 parsel, 11253 ada 1 parsel, Köyünü 12646 ada 4 parsel, 12674 ada 1 parsel Kocasinan/KAYSERİ

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Kocasinan, Kayseri'nin nüfus bakımından ikinci en büyük ilçesidir. Kocasinan, Kayseri'nin merkez ilçelerinden biri niteliğinde olup konut yapılaşmasının yanında ağırlıklı olarak çeşitli showroomlar, kamu binaları, ofis binaları, oteller, sanayi alanları, konut alanları, alışveriş merkezleri, çeşitli sağlık tesisleri, eğitim tesisi alanları, sosyo-kültürel alanlar gibi kentsel kullanım alanları yer almaktadır. Bölgenin genel olarak, kentsel altyapı ve sosyal donatılardan yararlanma seviyesi yüksektir.

Taşınmazlar, Kayseri-Ankara Yolu üzerinde Kayseri il merkezine yakın mesafede yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım için Kayseri il merkezinden Osman Kavuncu Bulvarı üzerinde yaklaşık 6 km ilerlenir. Değerleme konusu taşınmazlar Kayseri Şeker Fabrikasının doğusunda ve batısında konumludur.

Taşınmazların yakın çevresinde Kayseri Şehir Hastanesi, Kayseri Otobüs Terminali, Kayseri Havalimanı, Kumsmall AVM, küçük sanayi siteleri, Kayseri Şeker Fabrikası, Kadir Has Stadyumu, Meysu Outlet AVM, konut alanları bulunmaktadır.







Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (≈)
Kayseri Havalimanı	10,00 km
Kayseri il merkezi	11,00 km
Kayseri OSB	13,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

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

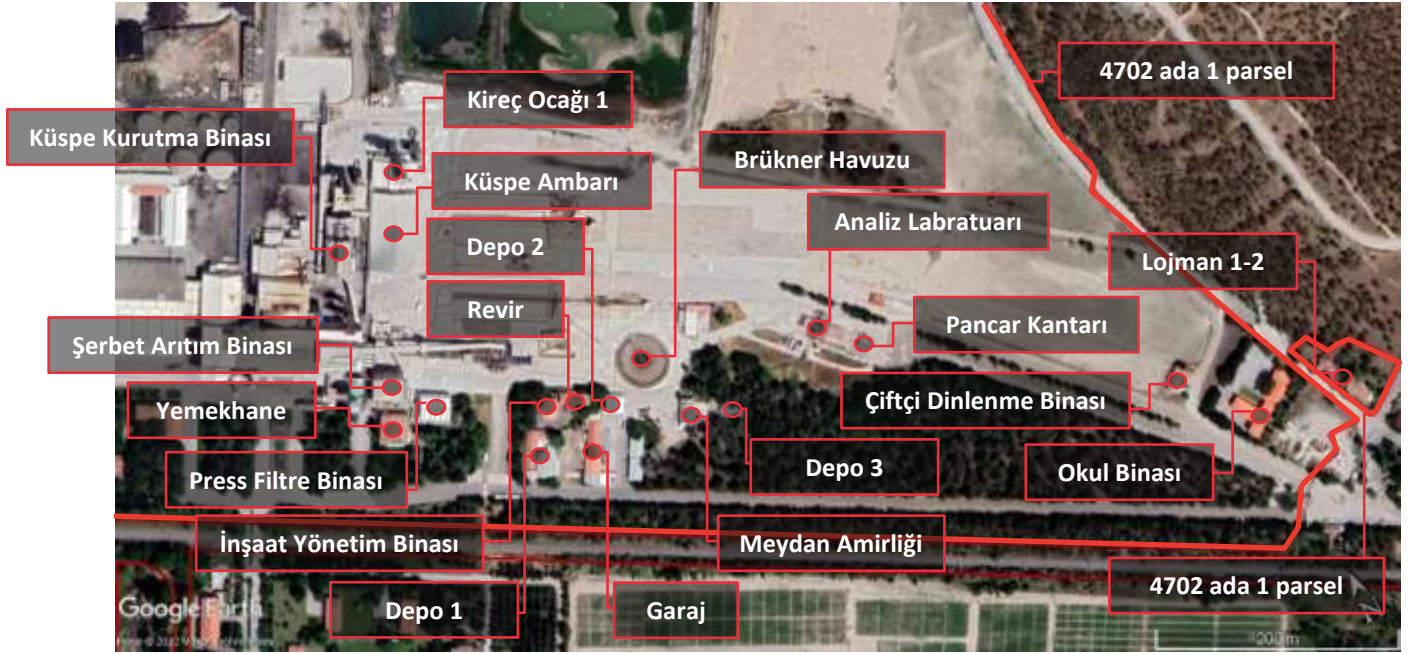
Değerleme konusu taşınmazlara yönelik öz nitelik bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan üzerinde yapı bulunan 4685 ada 1 parsel, 4702 ada 1 parsel, 4733 ada 1 parsel, 4765 ada 7 parsel ve 12674 ada 1 parsel ayrıca aşağıda belirtilmiştir.

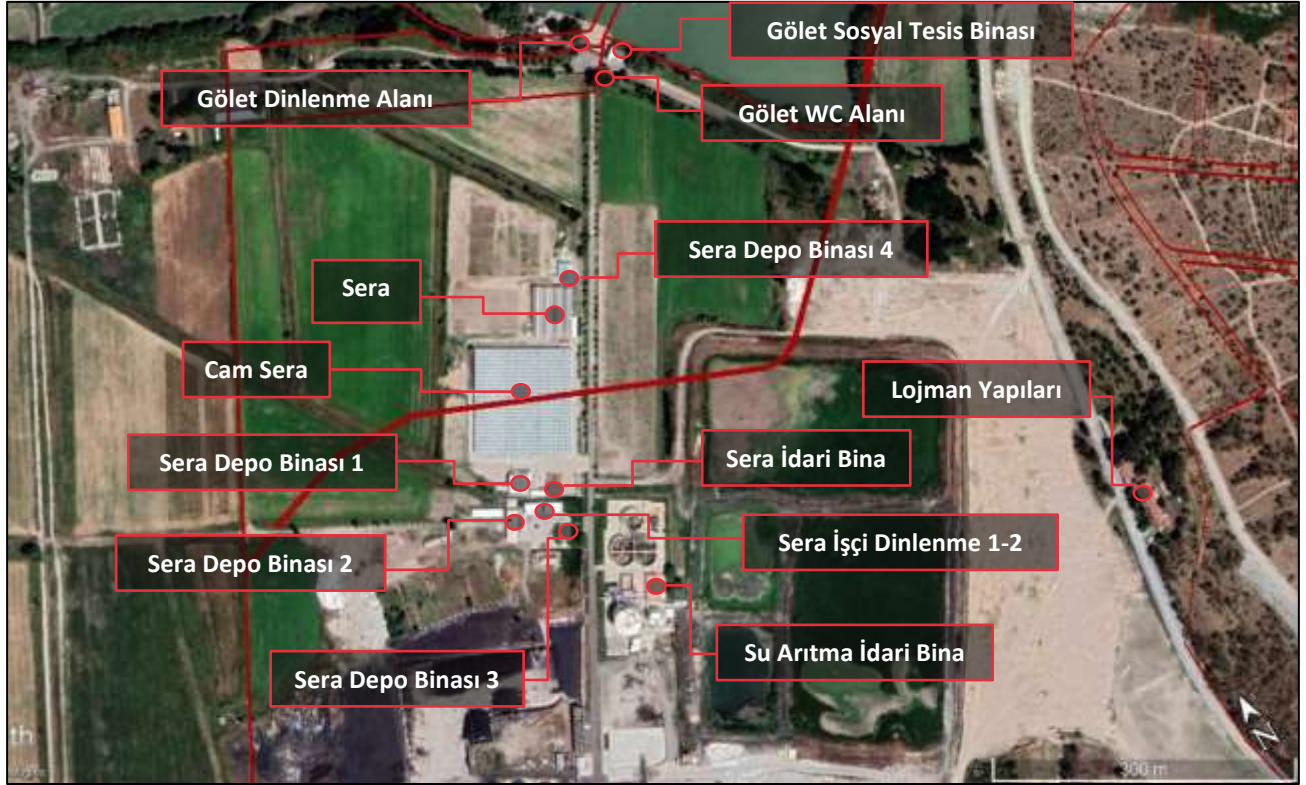
	İli	İlçesi	Mahalle	Mevkii	Niteliği	Ada No	Parsel No	Yüz Ölçümü (m ²)	Parsel Sınırlayıcı Eleman	İnşai Yapı	Topğrafik Durumu	Geometrik Şekil
1	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4665	1	31.073,63	Yok	Yok	Düz	Dikdörtgen
2	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4667	1	49.792,42	Yok	Yok	Düz	Biçimsiz Çokgen
3	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4668	1	21.615,72	Yok	Yok	Düz	Biçimsiz Çokgen
4	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4672	1	26.868,93	Yok	Yok	Düz	Biçimsiz Çokgen
5	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4674	1	32.983,69	Yok	Yok	Düz	Biçimsiz Çokgen
6	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4675	1	29.294,86	Yok	Yok	Düz	Biçimsiz Çokgen
7	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4676	1	57.597,33	Yok	Yok	Düz	Biçimsiz Çokgen
8	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4677	1	33.788,37	Yok	Yok	Düz	Biçimsiz Çokgen
9	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4680	1	34.812,89	Yok	Yok	Düz	Biçimsiz Çokgen
10	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4682	1	28.857,70	Yok	Yok	Düz	Biçimsiz Çokgen
11	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4683	1	10.906,65	Yok	Yok	Düz	Dikdörtgen
12	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Akaryakıt ve Lpg İstasyonu ve Arsası	4685	1	5.596,84	Yok	Var	Düz	Yaklaşık Dikdörtgen
13	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4687	1	23.185,28	Yok	Yok	Düz	Yaklaşık Dikdörtgen
14	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4687	2	236,24	Yok	Yok	Düz	Biçimsiz Çokgen
15	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4688	1	32.471,42	Yok	Yok	Düz	Dikdörtgen
16	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4693	1	11.506,49	Yok	Yok	Düz	Biçimsiz Çokgen
17	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	3 Adet Ev ve Çiftlik Binası ve Fabrika Binası ve Arsası	4702	1	1.186.827,47	Var	Var	Hafif Eğimli	Biçimsiz Çokgen
18	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4702	2	22.795,12	Yok	Yok	Hafif Eğimli	Biçimsiz Çokgen
19	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4702	4	33.065,77	Yok	Yok	Düz	Biçimsiz Çokgen
20	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Tarla	4702	5	267,54	Yok	Yok	Düz	Biçimsiz Çokgen
21	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4702	6	632,50	Yok	Yok	Düz	Biçimsiz Çokgen
22	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4702	7	1.120,21	Yok	Yok	Düz	Biçimsiz Çokgen

	İli	İlçesi	Mahalle	Mevkii	Niteliği	Ada No	Parsel No	Yüz Ölçümü (m ²)	Parsel Sınırlayıcı Eleman	İnşai Yapı	Topğrafik Durumu	Geometrik Şekil
23	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	2 Adet Ev Avlu Müf. Hane Müştemilat ve Arsa	4702	9	81.509,19	Yok	Yok	Eğimli	Biçimsiz Çokgen
24	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4704	1	17.785,36	Yok	Yok	Eğimli	Biçimsiz Çokgen
25	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4705	1	18.593,21	Yok	Yok	Eğimli	Dikdörtgen
26	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4706	1	8.328,41	Yok	Yok	Eğimli	Biçimsiz Çokgen
27	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4707	1	5.660,72	Yok	Yok	Eğimli	Biçimsiz Çokgen
28	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4709	1	11.753,26	Yok	Yok	Eğimli	Biçimsiz Çokgen
29	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4710	1	13.295,51	Yok	Yok	Eğimli	Biçimsiz Çokgen
30	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4711	1	5.090,20	Yok	Yok	Eğimli	Dikdörtgen
31	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4712	1	6.679,74	Yok	Yok	Eğimli	Biçimsiz Çokgen
32	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4713	1	6.160,06	Yok	Yok	Eğimli	Biçimsiz Çokgen
33	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4714	1	18.139,11	Yok	Yok	Eğimli	Biçimsiz Çokgen
34	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4715	1	14.707,07	Yok	Yok	Eğimli	Biçimsiz Çokgen
35	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4716	1	8.068,07	Yok	Yok	Eğimli	Biçimsiz Çokgen
36	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4717	1	10.618,65	Yok	Yok	Eğimli	Biçimsiz Çokgen
37	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4719	1	5.898,19	Yok	Yok	Eğimli	Dikdörtgen
38	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4720	1	11.088,04	Yok	Yok	Eğimli	Dikdörtgen
39	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4721	1	1.168,89	Yok	Yok	Eğimli	Dikdörtgen
40	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4723	1	5.241,17	Yok	Yok	Eğimli	Biçimsiz Çokgen
41	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4724	1	2.272,07	Yok	Yok	Eğimli	Biçimsiz Çokgen
42	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4725	1	17.131,16	Yok	Yok	Eğimli	Biçimsiz Çokgen
43	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4726	1	239,34	Yok	Yok	Eğimli	Biçimsiz Çokgen
44	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4727	1	7.240,36	Yok	Yok	Eğimli	Biçimsiz Çokgen
45	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4729	1	7.095,09	Yok	Yok	Hafif Eğimli	Dikdörtgen
46	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4730	1	3.337,75	Yok	Yok	Hafif Eğimli	Biçimsiz Çokgen
47	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4733	1	2.882,67	Yok	Var	Düz	Biçimsiz Çokgen
48	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4765	7	265.190,88	Var	Var	Düz	Dikdörtgen
49	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4869	4	4.098,67	Yok	Yok	Düz	Biçimsiz Çokgen
50	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	5407	3	29.993,96	Yok	Yok	Düz	Dikdörtgen
51	Kayseri	Kocasinan	Şeker	Kirişhan e - Güllü Bahçe	Tarla	7006	1	100,00	Yok	Yok	Düz	Dikdörtgen

	İli	İlçesi	Mahalle	Mevkii	Niteliği	Ada No	Parsel No	Yüz Ölçümü (m ²)	Parsel Sınırlayıcı Eleman	İnşai Yapı	Topğrafik Durumu	Geometrik Şekil
52	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Tarla	7016	7	1.339,49	Yok	Yok	Hafif Eğimli	Biçimsiz Çokgen
53	Kayseri	Kocasinan	Şeker	Köyünü	Tarla	7106	1	65.180,55	Yok	Yok	Hafif Eğimli	Biçimsiz Çokgen
54	Kayseri	Kocasinan	Şeker	Köyünü	Tarla	7106	2	94.164,65	Yok	Yok	Düz	Biçimsiz Çokgen
55	Kayseri	Kocasinan	Şeker	Köyünü	Hane, Arsa, Türbe	7108	1	9.423,76	Yok	Yok	Hafif Eğimli	Biçimsiz Çokgen
56	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	7109	2	292,10	Yok	Yok	Düz	Biçimsiz Çokgen
57	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	7109	3	369,49	Yok	Yok	Düz	Biçimsiz Çokgen
58	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	7109	4	126,59	Yok	Yok	Düz	Biçimsiz Çokgen
59	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	7109	5	2.263,00	Yok	Yok	Düz	Biçimsiz Çokgen
60	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	7110	2	151,55	Yok	Yok	Düz	Biçimsiz Çokgen
61	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Tarla	7114	1	2.172,51	Yok	Yok	Hafif Eğimli	Biçimsiz Çokgen
62	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Tarla	7114	2	3.410,83	Yok	Yok	Hafif Eğimli	Biçimsiz Çokgen
63	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	11253	1	23.023,60	Yok	Yok	Düz	Dikdörtgen
64	Kayseri	Kocasinan	Şeker	Köyünü	Arsa	12646	4	7.747,28	Yok	Yok	Hafif Eğimli	Biçimsiz Çokgen
65	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	12674	1	6.006,20	Yok	Var	Düz	Biçimsiz Çokgen







Değerleme konusu taşınmazlardan 4685 ada 1 parsel, 4702 ada 1 parsel, 4733 ada 1 parsel, 4765 ada 7 parsel ve 12674 ada 1 parsel üzerinde konumlu olan yapılara yönelik öz nitelik bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan 4702 ada 1 parselin kadastro paftasına işlenmiş olan yapılar ayrıca aşağıda belirtilmiştir.

	Ada/Parsel	Yapı Adı	İnşaat Tarzı	İnşaat Nizamı	Yapı Kat Adedi	Yapı Alanı (Yasal)	Yapı Alanı (Mevcut)	Yapı Yaşı
1	4685 ada 1 parsel	İdari Bina	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	171,40	11
2	4685 ada 1 parsel	Servis Binası	Betonarme	Bitişik Nizam	Zemin Kat	-	195,00	11
3	4685 ada 1 parsel	Depo Alanı	Betonarme	Bitişik Nizam	Zemin Kat	-	159,70	11
4	4685 ada 1 parsel	Kanopi Alanı	Prefabrik	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	466,80	11
5	4702 ada 1 parsel	Çiftçi Dinlenme	Kargir	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	270,00	-
6	4702 ada 1 parsel	Okul Binası	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	926,00	-
7	4702 ada 1 parsel	Pancar Kantarı	Kargir	Ayrık Nizam	Zemin Kat, 1 Normal Kat	-	120,00	-
8	4702 ada 1 parsel	Cam Sera	Prefabrik	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	10.300,00	-
9	4702 ada 1 parsel	Analiz Laboratuvarı	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	300,00	-
10	4702 ada 1 parsel	Brükner Havuzu	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	1.520,00	-
11	4702 ada 1 parsel	Revir	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	230,00	-
12	4702 ada 1 parsel	Depo 1	Betonarme-Prefabrik	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	815,00	-
13	4702 ada 1 parsel	Garaj	Betonarme-Prefabrik	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	585,00	-
14	4702 ada 1 parsel	Yemekhane	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat, 1 Normal Kat	-	990,00	-
15	4702 ada 1 parsel	Ana Fabrika	Çelik-Prefabrik	Bitişik Nizam	Zemin Kat, 4 Normal Kat	-	10.110,00	-
16	4702 ada 1 parsel	İşletme Binası	Betonarme	Bitişik Nizam	Zemin Kat, 3 Normal Kat	-	860,00	-
17	4702 ada 1 parsel	Türbin ve Kazan Dairesi	Betonarme-Prefabrik	Bitişik Nizam	Zemin Kat, 1 Normal Kat	-	3.400,00	-
18	4702 ada 1 parsel	Küspe Ambarı	Betonarme-Prefabrik	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	2.400,00	-
19	4702 ada 1 parsel	Kireç Ocağı 1	Prefabrik	Ayrık Nizam	Zemin Kat, 1 Normal Kat	-	750,00	-
20	4702 ada 1 parsel	Kireç Ocağı 2	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat, 1 Normal Kat	-	650,00	-
21	4702 ada 1 parsel	Taş Bina	Betonarme	Ayrık Nizam	Bodrum Kat, Zemin Kat, 1 Normal Kat	-	1.420,00	-
22	4702 ada 1 parsel	Lokanta-Market Binası	Betonarme	Ayrık Nizam	Bodrum Kat, Zemin Kat	-	820,00	-
23	4702 ada 1 parsel	Misafirhane 1	Betonarme	Ayrık Nizam	Bodrum Kat, Zemin Kat	-	920,00	-
24	4702 ada 1 parsel	Ofis Binası	Prefabrik	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	5.500,00	7
25	4702 ada 1 parsel	Spor Tesisi Binası	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	530,00	-
26	4702 ada 1 parsel	İşçi Pansiyonu 1	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	420,00	-
27	4702 ada 1 parsel	İşçi Pansiyonu 2	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	420,00	-
28	4702 ada 1 parsel	Kulüp Binası	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	485,00	-
29	4702 ada 1 parsel	Şeker Deposu	Prefabrik	Bitişik Nizam	Zemin Kat	-	31.000,00	-
30	4702 ada 1 parsel	Melas Su Tankları	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin kat	-	2.440,00	-
31	4702 ada 1 parsel	ARGE Binası 1	Prefabrik	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	1.070,00	-
32	4702 ada 1 parsel	ARGE Binası 2	Prefabrik	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	1.070,00	-
33	4702 ada 1 parsel	Malzeme Ambarı 1	Betonarme-Prefabrik	Bitişik Nizam	Zemin Kat	-	1.850,00	-
34	4702 ada 1 parsel	Malzeme Ambarı 2, Mekanik Atölye, Kimyasal ve Ventil Deposu	Betonarme-Prefabrik	Bitişik Nizam	Zemin Kat	-	4.650,00	-
35	4702 ada 1 parsel	Küspe Kurutma Binası	Betonarme-prefabrik	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	960,00	-
36	4702 ada 1 parsel	Şeker Kurutma Binası	Betonarme-Prefabrik	Bitişik Nizam	Zemin Kat	-	1.260,00	-
37	4702 ada 1 parsel	Lojman Yapıları	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat	540,95	540,95	66
38	4702 ada 1 parsel	Gölet Sosyal Tesis Binası	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat, 1 Normal Kat	-	230,00	-
39	4702 ada 1 parsel	Gölet Dinlenme Alanı	Prefabriak	Bitişik Nizam	Zemin Kat	-	150,00	-
40	4702 ada 1 parsel	Gölet WC Alanı	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	35,00	-

	Ada/Parsel	Yapı Adı	İnşaat Tarzı	İnşaat Nizamı	Yapı Kat Adedi	Yapı Alanı (Yasal)	Yapı Alanı (Mevcut)	Yapı Yaşı
41	4702 ada 1 parsel	Sera İdari Bina	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	140,00	-
42	4702 ada 1 parsel	Sera Depo Binası 1	Prefabrik	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	320,00	-
43	4702 ada 1 parsel	Sera İşçi Dinlenme 1	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	150,00	-
44	4702 ada 1 parsel	Sera İşçi Dinlenme 2	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	150,00	-
45	4702 ada 1 parsel	Sera Depo Binası 2	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	300,00	-
46	4702 ada 1 parsel	Sera Depo Binası 3	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	135,00	-
47	4702 ada 1 parsel	Su Arıtma İdari Bina	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	330,00	-
48	4702 ada 1 parsel	Sera	Prefabrik	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	1.870,00	-
49	4702 ada 1 parsel	Sera Depo Binası 4	Prefabrik	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	170,00	-
50	4702 ada 1 parsel	Mayalama Binası	Prefabrik	Bitişik Nizam	Zemin Kat, 3 Normal Kat	-	880,00	-
51	4702 ada 1 parsel	Kompresör Binası	Prefabrik	Bitişik Nizam	Zemin Kat	-	200,00	-
52	4702 ada 1 parsel	Şerbet Arıtım Binası	Prefabrik	Bitişik Nizam	Zemin Kat, 3 Normal Kat	-	850,00	-
53	4702 ada 1 parsel	Press Filtre Binası	Betonarme-Prefabrik	Ayrık Nizam	Zemin Kat, 1 Normal Kat	-	675,00	-
54	4702 ada 1 parsel	İnşaat Yönetim Binası	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat, 1 Normal Kat	-	390,00	-
55	4702 ada 1 parsel	Depo 2	Prefabrik	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	150,00	-
56	4702 ada 1 parsel	Meydan Amirliği	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	340,00	-
57	4702 ada 1 parsel	Depo 3	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	140,00	-
58	4733 ada 1 parsel	Lojman 1	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat, 1 Normal Kat	-	420,00	-
59	4733 ada 1 parsel	Lojman 2	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat, 1 Normal Kat	-	360,00	-
60	4765 ada 7 parsel	Güvenlik	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	150,00	-
61	4765 ada 7 parsel	Kreş Binası	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	240,00	-
62	4765 ada 7 parsel	Terzihane	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	100,00	-
63	4765 ada 7 parsel	Yönetim Binası	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	1.545,00	-
64	4765 ada 7 parsel	Lojman Binası Tip 1 (7 Adet)	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat, 1 Normal Kat	-	3.920,00	-
65	4765 ada 7 parsel	Lojman Binası Tip 2 (5 Adet)	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat, 2 Normal Kat	-	4.200,00	-
66	4765 ada 7 parsel	Tarım Market Binası	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat, 1 Normal Kat	-	975,00	-
67	4765 ada 7 parsel	Tarım Market Sundurması	Prefabrik	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	70,00	-
68	4765 ada 7 parsel	Kooperatif Deposu 1	Betonarme-prefabrik	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	850,00	-
69	4765 ada 7 parsel	Kayseri Şeker Deposu 1	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	250,00	-
70	4765 ada 7 parsel	Kooperatif Lojmanları	Betonarme	Ayrık Nizam	Bodrum Kat Zemin Kat, 1 Normal Kat	-	600,00	-
71	4765 ada 7 parsel	Kooperatif Deposu 2	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	1.400,00	-
72	4765 ada 7 parsel	Hububat Sellektör Ünitesi	Prefabrik	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	230,00	-
73	4765 ada 7 parsel	Kayseri Şeker Deposu 2	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	250,00	-
74	4765 ada 7 parsel	Kooperatif Deposu 3	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	920,00	-
75	12674 ada 1 parsel	Pancar Bölge Müdürlüğü	Betonarme	Ayrık Nizam	Bodrum Kat Zemin Kat, 1 Normal Kat	-	410,00	-
76	12674 ada 1 parsel	Pancar Merkez Satış Binası	Betonarme	Ayrık Nizam	Bodrum Kat Zemin Kat, Ara Kat 1 Normal Kat	-	1.550,00	-
TOPLAM						540,95	116.619,85	

Kayseri Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlardan 4702 ada 1 parsel üzerinde bitişik nizamda inşa edilmiş fabrika binasının 8.501,66 m², lojman yapılarının toplam 540,95 m²

taban oturumuna sahip olduğu birim yetkilisinden şifahen öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın tapu niteliğinde “3 Adet Ev ve Çiftlik Binası ve Fabrika Binası ve Arsası” diye belirtilen fabrika yapısının mahallinde yapılan incelemelerde zemin kat ve 4 normal kattan oluştuğu tespit edilmiştir. Mevcut yapıların paftasına işli yapıdan farklı olması, herhangi bir yasal evrakına ulaşamaması ve yasal kabul edilebilecek/ruhsat alınmasını gerektirmeyen yapılardan olmaması nedeniyle, güncel imar durumuna göre ruhsatlandırılmayacak olması da dikkate alınarak parseller üzerindeki söz konusu yapıya yasal durum değeri takdir edilmemiştir. Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir. Ayrıca 540,95 m² taban oturumuna sahip lojman yapıları mahallinde yapılan incelemelerde kadastr paftası ile uyumlu olduğu tespit edilmiş olup söz konusu yapılara değerleme çalışmasında yasal değer takdir edilmiştir.

Değerleme konusu parsellerin içerisinde 80.100,00 m² çamur havuzu, 6.650,00 m² peyzaj alanı, 4.500,00 m² beton duvar, 5.900,00 m² tel çit alanı bulunmakta olup söz konusu yapılar harici müteferrik işler adı altında değerleme çalışmasına dahil edilmiştir.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zemin Kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	540,95 m ² (Yasal duruma göre), 116.619,85 (Mevcut durum değeri)
Yaşı	66
Dış Cephe	Sıva üzeri boya kaplama
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık Otopark

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

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

Kullanım Amacı	Fabrika (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	540,95 m ² (Yasal duruma göre), 116.619,85 (Mevcut durum değeri)
Zemin	Kısmen seramik kaplama, kısmen ahşap kaplama, ıslak hacimlerde fayans kaplama
Duvar	Sıva üzeri boya
Tavan	Sıva üzeri boya
Aydınlatma	Spot aydınlatma, floresan

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde değerleme konusu taşınmazlardan 4685 ada 1 parsel, 4702 ada 1 parsel, 4733 ada 1 parsel, 4765 ada 7 parsel ve 12674 ada 1 parsellerin üzerinde konumlu olan yapıların herhangi bir yasal evrakı bulunmamaktadır. Mevcut durumda inşa edilmiş olan yapıların alan bilgileri yukarıda belirtilen öz nitelik tablosunda belirtilmiştir.

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 gayrimenkullerden 4685 ada 1 parsel, 4702 ada 1 parsel, 4733 ada 1 parsel, 4765 ada 7 parsel ve 12674 ada 1 parsellerin üzerinde konumlu olan yapıların mevcut durumdaki aykırılıkları geri dönüştürülebilir nitelikte olmayıp 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar Kayseri Şehir Terminali ve Kayseri Şehir Hastanesine yakın konumda yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlara Keykubat Tramvay İstasyonu yakın konumdadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar Kayseri ili genelinde talep gören ve mevcut yatırım faaliyetlerinin yoğun olduğu bir bölgede konumlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 4680 ada 1 parsel, 4682 ada 1 parsel, 4683 ada 1 parsel, 4685 ada 1 parsel, 4687 ada 1 - 2 parseller, 11253 ada 1 parsel Muhsin Yazıcıoğlu Bulvarı'na cephelidir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 4765 ada 7 parsel ve 12674 ada 1 parsel Osman Kavuncu Bulvarı'na cephelidir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 5407 ada 3 parsel, 7016 ada 7 parsel ve 12646 ada 4 parseller hariç diğer tüm taşınmazlar tam mülkiyete sahiptir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan 4685 ada 1 parsel, 4702 ada 1 parsel, 4733 ada 1 parsel, 4765 ada 7 parsel ve 12674 ada 1 parsel üzerinde herhangi bir yasal evrakı bulunmayan yapılar bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 4702 ada 1 - 2 - 4 - 6 - 7 - 9 parseller, 7106 ada 1 - 2 parseller, 7108 ada 1 parsel, 7109 ada 2 - 3 - 4 - 5 parseller ve 12646 ada 4 parsellerin TAKBİS kayıtlarında koruma alanı belirtmesi, korunması gerekli kültür varlığına ilişkin beyan kayıtları bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların yüz ölçümü büyük olup taşınmazlar kısıtlı alıcıya hitap etmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 4702 ada 1 parsel, 4733 ada 1 parsel, 4765 ada 7 parsel ve 12674 ada 1 parsellerin üzerinde yer alan yapılar yapım yılı eskidir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 4687 ada 1 parsel ve 4687 ada 2 parselin tevhit işlemi görmesi gerekmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 4702 ada 1 - 9 parseller, 4704 ada 1 parsel, 4705 ada 1 parsel, 4706 ada 1 parsel, 4707 ada 1 parsel, 4709 ada 1 parsel, 4710 ada 1 parsel, 4711 ada 1 parsel, 4712 ada 1 parsel, 4713 ada 1 parsel, 4714 ada 1 parsel, 4715 ada 1 parsel, 4716 ada 1 parsel, 4717 ada 1 parsel, 4718 ada 1 parsel, 4719 ada 1 parsel, 4720 ada 1 parsel, 4733 ada 1 parsel, 5407 ada 3 parsel ve 7016 ada 7 parseller Kayseri Büyükşehir Belediyesi ve Kocasinan Belediyesinin yürüttüğü plan revizyonu kapsamında kalmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 7006 ada 1 parsel kısmen park alanı, kısmen yol alanı, 7114 ada 1 - 2 parseller yol alanı lejantında kalmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 5407 ada 3 parsel, 7016 ada 7 parsel ve 12646 ada 4 parsel hisseli mülkiyete sahiptir.

✓ FIRSATLAR

- Kamu binalarının Osman Kavuncu Bulvarı üzerinde yer alması, alışveriş merkezlerinin bölgeye yakın konumda olması, ticari ve sanayi faaliyetlerinin aynı aks üzerinde yer alması nedenleriyle, konu aks üzerinde yer alan arsa fiyatları artış eğilimindedir.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede faaliyet gösteren Kayseri Şehir Hastanesi bölgeye olan ilgiyi artırmaktadır.

✗ 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.
- Bölgede yapılacak olan plan revizyonunun gecikmesi bölgedeki yatırımları geciktirebilecektir.

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 değerlemede 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 satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, taşınmazların yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır. Ancak pazar yaklaşımı 4702 ada 1 parselin yalnızca arsa değerinin tespiti sırasında kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan, üzerinde bina olan 4702 ada 1 parselin sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmazlardan üzerinde konumlu binalara yönelik herhangi bir yasal evrak olmamasından dolayı taşınmazlara müşteri talebi doğrultusunda bilgi amaçlı olarak “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde yeterli sayıda ve nitelikte satılık/satılmış emsal bulunduğundan dolayı “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

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

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

Arsa/Arazi Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Deniz Koza Emlak 0 (532) 170 65 77	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mahallede konumlu	Konut	E: 0,75 H _{max} : 5 kat	Satılmış (1 hafta önce)	1.750	2.100.000	1.200	*Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 11253 ada 1 parseli göre yüz ölçümü küçüktür. *Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 11253 ada 1 parseli göre konum bakımından dezavantajlıdır.
2	Deniz Koza Emlak 0 (532) 170 65 77	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mahallede konumlu	Konut	E: 0,75 H _{max} : 5 kat	Satılmış (6 ay önce)	2.000	1.500.000	750	*Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 11253 ada 1 parseli göre yüz ölçümü küçüktür. *Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 11253 ada 1 parseli göre konum bakımından dezavantajlıdır.
3	REMAX via 0 (532) 251 84 44	Şeker Mahallesi'nde konumlu, 10863 ada, 3 parsel	Konut	E: 2,85 H _{maks} : 10 kat	Satılmış (1,5 ay önce)	1.824	8.500.000	4.660	*Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 11253 ada 1 parseli göre yüz ölçümü küçüktür. *Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 11253 ada 1 parseli göre konum bakımından dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz yapılaşma koşulları bakımından daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz kitle nizam ve 5.200 m ² inşaat hakkına sahiptir. *Emsal taşınmaz 6 ay önce belediye tarafından 5.500.000 TL bedelle satılmıştır.
4	Deniz Koza Emlak 0 (532) 170 65 77	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mahallede konumlu	Konut	E: 0,75 H _{max} : 5 kat	Satılık	2.441	3.250.000	1.331	*Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 11253 ada 1 parseli göre yüz ölçümü küçüktür. *Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 11253 ada 1 parseli göre konum bakımından dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz yapılaşma koşulları bakımından dezavantajlıdır. *Emsal taşınmazın pazarlık payı bulunmaktadır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
5	Yahyalı Emlak ve Danışmanlık 0 (535) 924 25 12	Yenidoğan Mahallesi'nde konumlu, 3496 ada 6 parsel	Konut	E: 1,20 H _{maks} : 8 kat	Satılık	1.553	2.550.000 (2.000.000)	1.642 (1.287)	*Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 11253 ada 1 parsel göre yüz ölçümü küçüktür. *Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 11253 ada 1 parsel göre konum bakımından dezavantajlıdır. *Emsal taşınmazın pazarlık payı bulunmaktadır. *Emsal taşınmazın satılabilecek fiyatının 2.000.000 TL olduğu bilgisi öğrenilmiştir.
6	REMAX via 0 (532) 251 84 44	Mithatpaşa Mahallesi'nde konumlu, 12581 ada, 3 parsel	Konut	E: 1,00 H _{maks} : 8 kat	Satılık	2.668	3.400.000 (2.150.000)	1.274 (805)	*Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 11253 ada 1 parsel göre yüz ölçümü küçüktür. *Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 11253 ada 1 parsel göre konum bakımından dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz yapılaşma koşulları bakımından dezavantajlıdır. *Emsal taşınmazın satılabilecek fiyatının 2.150.000 TL olduğu bilgisi öğrenilmiştir.
7	Turgem Vizyon 0 (538) 504 97 67	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mahallede konumlu	Ticari	E: 1,00	Satılmış (5 ay önce)	2.200	4.840.000	2.200	*Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlara göre 5407 ada 3 parsel göre yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 5407 ada 3 parsel ile konum bakımından benzerdir. *Emsal taşınmaz ana cadde niteliğinde olan Bekir Yılmaz Bulvarı'na cepheidir.
8	Beğendik Emlak 0 (546) 139 75 00	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mahallede konumlu	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	E: 0,50	Satılık	5.339	13.350.000	2.500	*Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 5407 ada 3 parsel göre yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 5407 ada 3 parsel göre konum bakımından dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz ara sokakta konumlu olup Osman Kavuncu Bulvarı'na 300 m mesafededir. *Emsal taşınmazın pazarlık payı bulunmaktadır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
9	Fed Global Emlak 0 (546) 139 75 00	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mahallede konumlu	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	E: 0,50	Satılık	2.725	7.600.000	2.789	*Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 5407 ada 3 parselde göre yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 5407 ada 3 parselde göre konum bakımından dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz ara sokakta konumlandır. *Emsal taşınmaz müstakil tapuya sahiptir. *Emsal taşınmazın yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.
10	Turgem Vizyon 0 (538) 504 97 67	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mahallede konumlu	Ticari	E: 0,50	Satılık	699	1.400.000	2.003	*Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 5407 ada 3 parselde göre yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 5407 ada 3 parselde göre konum bakımından dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz ana cadde niteliğinde olan Bekir Yılmaz Bulvarı'na cepheli olmayıp 50 m mesafededir.
11	Yaşar Gayrimenkul 0 (530) 908 63 43	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mahallede konumlu	Ticari	E: 0,50	Satılık	1.142	2.800.000 (2.200.000)	2.452 (1.926)	*Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 5407 ada 3 parselde göre yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 5407 ada 3 parselde göre konum bakımından dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz ara sokakta konumlandır. *Emsal taşınmaz müstakil tapu niteliğindedir. *Emsal taşınmazın pazarlık payı mevcuttur. *Emsal taşınmaz yaklaşık 1 hafta önce 2.200.000 TL teklif almıştır.
12	CYO Ekim Grup Gayrimenkul 0 (538) 429 06 58	Yenidoğan Mahallesi'nde konumlu, 6725 ada 8 parsel	Ağaçlandırılacak Alan	-	Satılık	780	185.000	237	*Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 6725 ada 8 parselde göre yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 6725 ada 8 parsel ile konum bakımından benzerdir.

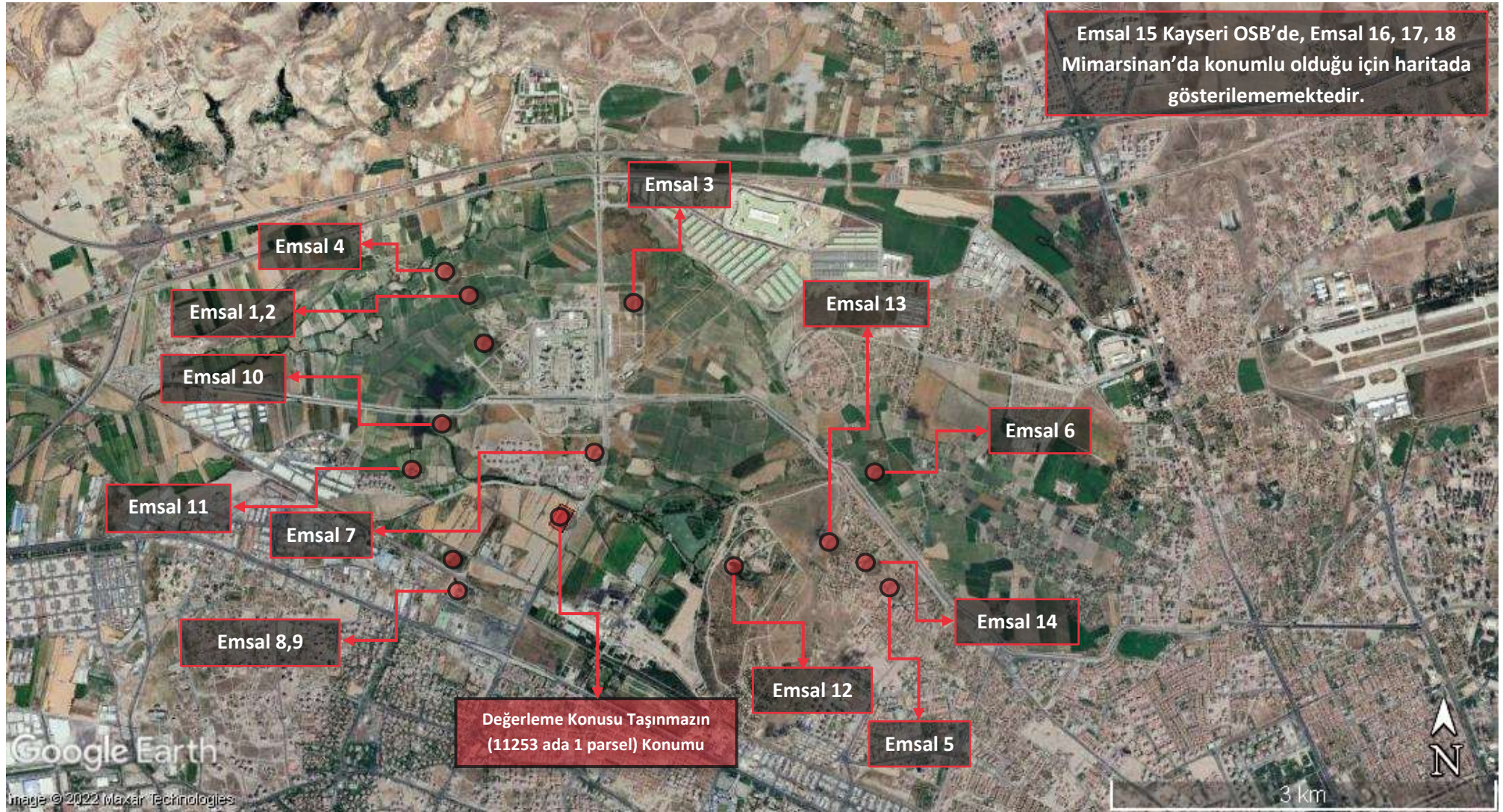
No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
									*Emsal taşınmaz ara sokakta konumludur. *Emsal taşınmaz 11.116 m ² yüz ölçümüne sahip arazinin 780 m ² alanlı hissesi satılıktır. *Emsal taşınmazın yüksek pazarlık payı mevcuttur.
13	Atilla Şahin Gayrimenkul 0 (554) 765 26 09	Yenidoğan Mahallesi'nde konumlu, 4925 ada 3 parcel	Ağaçlandırılacak Alan	-	Satılık	806	278.000 (95.000)	345 (117)	*Emsal taşınmaz, değerlendirme konusu taşınmazlardan 6725 ada 8 parseli göre yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmaz, değerlendirme konusu taşınmazlardan 6725 ada 8 parsel ile konum bakımından benzerdir. *Emsal taşınmaz ara sokakta konumludur. *Emsal taşınmaz hisseli tapu niteliğindedir. *Emsal taşınmazın 95.000 TL bedelle satılabilceği bilgisi öğrenilmiştir. *Emsal taşınmazın yüksek pazarlık payı mevcuttur.
14	Süleyman Onat 0 (535) 566 13 65	Yenidoğan Mahallesi'nde konumlu, 4915 ada 16 parcel ve 4916 ada 9 parcel	Kısmen Ağaçlandırılacak Alan, Kısmen Yol ve Kısmen Konut Alanı	E: 1,20	Satılık	652	370.000	567	*Emsal taşınmazlar, değerlendirme konusu taşınmazlardan 6725 ada 8 parseli göre yüz ölçümü küçüktür. *Emsal taşınmazlar değerlendirme konusu taşınmazlardan 6725 ada 8 parseli göre konum bakımından benzerdir. *Emsal taşınmazlar yapılaşma koşulları bakımından avantajlıdır. *Emsal taşınmazların yaklaşık 90,00 m ² 'si konut alanı lejantında bulunmaktadır. *Emsal taşınmazların yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.
15	CNR Emlak Yatırım Ortaklığı 0 (532) 666 17 86	Anbar mevkinde, Kayseri Organize Sanayi Bölgesinde konumlu,	Sanayi	E= 0,70	Satılmış (10 gün önce)	4.500	5.850.000	1.300	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum bakımından daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz net parsel niteliğindedir. *Emsal taşınmazın yapılaşma koşulları bakımından daha dezavantajlıdır.
16	Yaşar Gayrimenkul 0 (532) 679 15 30	Mimarsinan Organize Sanayi Bölgesi'nde konumlu	Sanayi	E= 0,70	Satılık	10.500	12.000.000	686	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum bakımından daha dezavantajlıdır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
									*Emsal taşınmaz net parsel niteliğindedir. *Emsal taşınmaz konum olarak daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz 10.500,00 m ² arsa üzerinde 1.600 m ² kapalı alana sahip fabrika yapısıdır. Emsal taşınmazın üzerinde konumlu binanın birim inşaat maliyetinin 3.000 TL/m ² olduğu varsayılmış olup bu birim fiyat üzerinden hesaplandığı zaman arsa birim ilan fiyatının 686 TL/m ² olduğu tespit edilmiştir. *Emsal taşınmazın pazarlık payı mevcuttur.
17	Realty World Karem Gayrimenkul 0 (542) 202 84 38	Mimarsinan Organize Sanayi Bölgesi'nde konumlu	Sanayi	E= 0,70	Satılık	8.400	16.500.000	650	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum bakımından daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz net parsel niteliğindedir. *Emsal taşınmazın yapılaşma koşulları bakımından benzerdir. *Emsal taşınmaz konum olarak daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz 8.400,00 m ² arsa üzerinde 4.600 m ² kapalı alana sahip fabrika yapısıdır. Emsal taşınmazın üzerinde konumlu bina natamam durumda olup birim inşaat maliyetinin 2.400 TL/m ² olduğu varsayılmış olup bu birim fiyat üzerinden hesaplandığı zaman arsa birim ilan fiyatının 650 TL/m ² olduğu tespit edilmiştir. *Emsal taşınmazın pazarlık payı mevcuttur.
18	Sahibinden Satılık 0 (533) 771 61 34	Mimarsinan Organize Sanayi Bölgesi'nde konumlu	Sanayi	E=0,70	Satılık	23.493	15.250.000	649	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum bakımından daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz net parsel niteliğindedir. *Emsal taşınmazın yapılaşma koşulları bakımından benzerdir. *Emsal taşınmazın pazarlık payı mevcuttur.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede yapılan araştırmalar sonucunda söz konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede satılık/satılmış benzer konut alanı lejantına sahip arsa stokunun bulunduğu ve parsellerin Kayseri Otobüs Terminali'ne ve Kayseri Şehir Hastanesi'ne yakın konumda bulunmasının taşınmazlara avantaj sağladığı tespit edilmiştir. Bölgede yapılan incelemelerde yerel gayrimenkul danışmanlarından alınan bilgiye göre değerleme konusu taşınmazların Kocasinan ilçe merkezine yakın konumda olması, parsellerin terk durumları, konumları ve yüz ölçümü göz önünde bulundurularak taşınmazlardan 4665 ada 1 parsel, 4667 ada 1 parsel, 4668 ada 1 parsel, 4672 ada 1 parsel, 4674 ada 1 parsel, 4675 ada 1 parsel, 4676 ada 1 parsel, 4677 ada 1 parsel, 4680 ada 1 parsel, 4682 ada 1 parsel, 4687 ada 1 parsel, 4687 ada 2 parsel, 4688 ada 1 parsel, 11253 ada 1 parsel için 1.700 - 2.000 TL/m², taşınmazlardan 4765 ada 7 parsellerin konumlu olduğu bölgede benzer imar durumuna sahip konut arsalarının birim satış değeri 1.900 - 2.000 TL/m², taşınmazlardan 4721 ada 1 parsel, 4723 ada 1 parsel, 4724 ada 1 parsel, 4725 ada 1 parsel, 4727 ada 1 parsel, 4729 ada 1 parsel, 4730 ada 1 parsel, 12646 ada 4 parsellerin konumlu olduğu bölgede benzer imar durumuna sahip konut arsalarının birim satış değeri 775 - 825 TL/m² aralığında olabileceği düşünülmektedir. Ayrıca değerleme konusu taşınmazlardan 4685 ada 1 parselin terk durumu, konumu, yüz ölçümü dikkate alındığında birim satış değeri 450 - 475 TL/m² aralığında olabileceği düşünülmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede yapılan araştırmalar sonucunda taşınmazların yakın çevresinde sanayi imarlı arsaların bulunmadığı ve çok sık el değiştirmemekte olduğu öğrenilmiş olup imar durumları, terkleri, parsellerin yüz ölçümü ve parsellerin şekli göz önünde bulundurulduğunda değerleme konusu taşınmazlardan 4702 ada 1 - 2 parsellerin yer aldığı bölgede benzer imar durumuna sahip arsaların birim satış değerinin 190 - 200 TL/m², taşınmazlardan 4702 ada 9 parsel ve 7110 ada 2 parseller için birim satış değeri 370 - 430 TL/m² aralığında olabileceği düşünülmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede satış yapan mülk sahipleri ve emlak ofisleri ile görüşülmüş olup bölgede ticaret alanı ve konut dışı kentsel çalışma alanı lejantına sahip boş arsa stokunun oldukça fazla olduğu ve herhangi bir ticari hareketliliğin şu an için söz konusu olmadığı tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların Kayseri Şehir Hastane'sine yakın olması ve etrafının konut arsaları ile çevrili olması, yüz ölçümü ve yapılaşma koşulları dikkate alındığında taşınmazlardan 4683 ada 1 parsel, 4693 ada 1 parsel, 4765 ada 7 parseller için 2.500 - 2.750 TL/m², 5407 ada 3 parseller için 3.800 - 3.900 TL/m², 4869 ada 4 parsel için 2.900 - 3.100 TL/m² aralığında olabileceği düşünülmektedir. Ayrıca değerleme konusu taşınmazlardan 4726 ada 1 parselin yapılaşma koşulları, konumu ve yüz ölçümü dikkate alındığında taşınmazla aynı bölgede benzer imar durumuna sahip arsaların birim satış değerinin 850 - 950 TL/m² aralığında olabileceği düşünülmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 7016 ada 7 parsel, 7114 ada 1 - 2 parseller, park alanı lejantında kalması, yapılaşma koşullarının bulunmaması göz önünde bulundurularak taşınmazların birim satış değerinin 210 - 230 TL/m² aralığında olabileceği düşünülmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 4702 ada 4 - 5 - 6 - 7 parseller, 7106 ada 1 - 2 parsel, 7108 ada 1 parsel, 7109 ada 2 - 3 - 4 - 5 parseller 2. Derece doğal sit alanı lejantında kalması, yapılaşma koşullarının bulunmaması ve göl alanı olarak değerlendirilmesi göz önünde bulundurularak taşınmazların birim satış değerinin 120 - 130 TL/m² aralığında olabileceği düşünülmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 12674 ada 1 parselin lise alanı lejantında kalması, yapılaşma koşulları, konumu, yüz ölçümü göz önünde bulundurularak taşınmazın birim satış değerinin 625 - 675 TL/m² aralığında olabileceği düşünülmektedir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		15	16	17	18
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	1.300,00	686,00	650,00	649,00
	Pazarlık Payı	0%	-25%	-25%	-25%
	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%	10%	10%	10%
	Yapılaşma Hakkı	-30%	-30%	-30%	-30%
	Yüz Ölçümü	-15%	-10%	-15%	-10%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		390	360	317	341

*Söz konusu karşılaştırma tablosu 4702 ada 9 parsel için düzenlenmiştir. Ayrıca söz konusu taşınmazla karşılaştırılabilir nitelikteki emsallere göre düzenlenmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	1.200,00	750,00	4.660,00	1.331,00
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	50%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	25%	25%	20%	25%
	Yapılaşma Hakkı	50%	50%	-55%	50%
	Yüz Ölçümü	-20%	-20%	-20%	-20%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		1.860	1.744	2.097	1.857

*Söz konusu karşılaştırma tablosu 11253 ada 1 parsel için düzenlenmiştir. Ayrıca söz konusu taşınmazla karşılaştırılabilir nitelikteki emsallere göre düzenlenmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		7	8	9	11
	Birim Fiyatı (TL/m ²)	2.200,00	2.500,00	2.789,00	2.452,00
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-20%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	40%	0%	0%	0%
	Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	20%	20%
Yapılaşma Hakkı		30%	60%	60%	60%
Yüz Ölçümü		-15%	-5%	-15%	-15%
Fiziksel Özellikleri		0%	0%	0%	0%
Yasal Özellikleri		0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		3.542	3.938	3.681	3.641

*Söz konusu karşılaştırma tablosu 5407 ada 3 parsel için düzenlenmiştir. Ayrıca söz konusu taşınmazla karşılaştırılabilir nitelikteki emsallere göre düzenlenmiştir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazların 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, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazların arsası için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA/ARAZİ DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa/Arazi Değeri (TL)
4665 ada 1 parsel	31.073,63	1.800	55.935.000
4667 ada 1 parsel	49.792,42	1.800	89.625.000
4668 ada 1 parsel	21.615,72	1.800	38.910.000
4672 ada 1 parsel	26.868,93	1.800	48.365.000
4674 ada 1 parsel	32.983,69	1.800	59.370.000
4675 ada 1 parsel	29.294,86	1.800	52.730.000
4676 ada 1 parsel	57.597,33	1.700	97.915.000
4677 ada 1 parsel	33.788,37	1.800	60.820.000
4680 ada 1 parsel	34.812,89	2.000	69.625.000
4682 ada 1 parsel	28.857,70	2.000	57.715.000
4683 ada 1 parsel	10.906,65	2.750	29.995.000
4685 ada 1 parsel	5.596,84	450	2.520.000
4687 ada 1 parsel	23.185,28	2.000	46.370.000
4687 ada 2 parsel	236,24	2.000	470.000
4688 ada 1 parsel	32.471,42	1.800	58.450.000
4693 ada 1 parsel	11.506,49	2.500	28.765.000
4702 ada 1 parsel	1.186.827,47	190	225.495.000

4702 ada 2 parsel	22.795,12	200	4.560.000
4702 ada 4 parsel	33.065,77	120	3.970.000
4702 ada 5 parsel	267,54	120	30.000
4702 ada 6 parsel	632,50	120	75.000
4702 ada 7 parsel	1.120,21	120	135.000
4702 ada 9 parsel	81.509,19	375	30.565.000
4721 ada 1 parsel	1.168,89	825	965.000
4723 ada 1 parsel	5.241,17	825	4.325.000
4724 ada 1 parsel	2.272,07	825	1.875.000
4725 ada 1 parsel	17.131,16	775	13.275.000
4726 ada 1 parsel	239,34	900	215.000
4727 ada 1 parsel	7.240,36	825	5.975.000
4729 ada 1 parsel	7.095,09	825	5.855.000
4730 ada 1 parsel	3.337,75	825	2.755.000
4733 ada 1 parsel	2.882,67	420	1.210.000
4765 ada 7 parsel	265.190,88	2.200	583.420.000
4869 ada 4 parsel	4.098,67	3.000	12.295.000
5407 ada 3 parsel	29.993,96	3.850	57.740.000
7006 ada 1 parsel	100,00	220	20.000
7016 ada 7 parsel	1.339,49	225	145.000
7106 ada 1 parsel	65.180,55	120	7.820.000
7106 ada 2 parsel	94.164,65	120	11.300.000
7108 ada 1 parsel	9.423,76	120	1.130.000
7109 ada 2 parsel	292,10	120	35.000
7109 ada 3 parsel	369,49	120	45.000
7109 ada 4 parsel	126,59	120	15.000
7109 ada 5 parsel	2.263,00	420	950.000
7110 ada 2 parsel	151,55	420	65.000
7114 ada 1 parsel	2.172,51	220	480.000
7114 ada 2 parsel	3.410,83	220	750.000
11253 ada 1 parsel	23.023,60	2.000	46.045.000
12646 ada 4 parsel	7.747,28	700	5.425.000
12674 ada 1 parsel	6.006,20	650	3.905.000
TOPLAM DEĞERİ			1.830.445.000

Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde 14.02.2022 tarih 38 sayılı karar doğrultusunda yukarıdak tabloda belirtilmiş olan değerleme konusu taşınmazların imar planlarında ve yapılaşma koşullarında değişiklik olacağı tespit edilmiştir. Değerleme çalışmasında 14.02.2022 tarih 38 sayılı kararda belirtilmiş olan taşınmazların değeri, plan değişikliği sonrasında oluşacak olan imar lejantı ve yapılaşma yoğunluğu göz önüne alınarak değer takdiri gerçekleştirilmiştir.

14.02.2022 tarih 38 sayılı kararda değerleme konusu taşınmazlardan 4702 ada 2 parsel, 4733 ada 1 parsel, 7109 ada 5 parsel ve 7110 ada 2 parsellerin belirtilmediği tespit edilmiş olup Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde söz konusu taşınmazların plan değişikliği sınırları içerisinde yer aldığı birim yetkilisinden öğrenilmiştir. Bu doğrultuda değerleme konusu taşınmazların sanayi alanı lejantına, E= 0,16 yapılaşma yoğunluğuna sahip olacağı öğrenilmiş olup değerleme çalışmasında taşınmazların plan değişikliği sonrasındaki durumları göz önünde bulundurularak değer takdiri yapılmıştır.

04.10.2017 tarihli Kayseri Büyükşehir Belediyesi ve Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. arasında imzalanmış olan protokole göre değerlendirme konusu taşınmazlardan 4704 ada 1 parsel, 4705 ada 1 parsel, 4706 ada 1 parsel, 4707 ada 1 parsel, 4709 ada 1 parsel, 4710 ada 1 parsel, 4711 ada 1 parsel, 4712 ada 1 parsel, 4713 ada 1 parsel, 4714 ada 1 parsel, 4715 ada 1 parsel, 4716 ada 1 parsel, 4717 ada 1 parsel, 4719 ada 1 parsel, 4720 ada 1 parsellerin tamamı ve 4702 ada 1 parselin 97.285,40 m²'lik kısmının bedelsiz olarak belediyeye devredileceği tespit edilmiştir. Söz konusu parsellere ve 4702 ada 1 parselin ilgili kısmına değer takdiri yapılmamış olup ilgili parseller değerlendirme çalışmasına dahil edilmemiştir. 04.10.2017 tarihli Kayseri Büyükşehir Belediyesi ve Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. arasında imzalanmış olan protokolün ilgili kısımları ve 14.02.2022 tarih 38 sayılı karar değerlendirme çalışmasının ekler bölümünde belirtilmiştir.

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 gayrimenkullerin 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	Kayseri	Fabrika	2022	10.000 m ²	3.500 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	Ankara	Tarımsal Depo	2022	3.500 m ²	2.250 TL/m ²

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

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
4685 ada 1 parsel	5.596,84	450	2.520.000
4702 ada 1 parsel	1.186.827,47	190	225.495.000
4733 ada 1 parsel	2.882,67	420	1.210.000
4765 ada 7 parsel	265.190,88	2.200	583.420.000
12674 ada 1 parsel	6.006,20	650	3.905.000
TOPLAM DEĞERİ			816.550.000

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Lojman Yapıları	540,95	3.500	50%	946.663
TOPLAM DEĞERİ				946.663

MEVCUT BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
İdari Bina (4685 ada 1 parsel)	171,40	3.500	12%	527.912
Servis Binası (4685 ada 1 parsel)	195,00	3.500	12%	600.600
Depo Alanı (4685 ada 1 parsel)	159,70	3.500	12%	491.876
Kanopi Alanı (4685 ada 1 parsel)	466,80	2.000	12%	821.568
Çiftçi Dinlenme (4702 ada 1 parsel)	270,00	2.250	40%	364.500
Okul Binası (4702 ada 1 parsel)	926,00	3.000	40%	1.666.800
Pancar Kantarı (4702 ada 1 parsel)	120,00	2.000	40%	144.000
Cam Sera (4702 ada 1 parsel)	10.300,00	750	40%	4.635.000
Analiz Laboratuvarı (4702 ada 1 parsel)	300,00	2.250	40%	405.000
Brükner Havuzu (4702 ada 1 parsel)	1.520,00	400	40%	364.800
Revir (4702 ada 1 parsel)	230,00	2.500	40%	345.000
Depo 1 (4702 ada 1 parsel)	815,00	2.000	40%	978.000
Garaj (4702 ada 1 parsel)	585,00	2.000	40%	702.000
Yemekhane (4702 ada 1 parsel)	990,00	3.500	40%	2.079.000
Ana Fabrika (4702 ada 1 parsel)	10.110,00	4.000	40%	24.264.000
İşletme Binası (4702 ada 1 parsel)	860,00	3.500	40%	1.806.000
Türbin ve Kazan Dairesi (4702 ada 1 parsel)	3.400,00	3.250	40%	6.630.000
Küspe Ambarı (4702 ada 1 parsel)	2.400,00	3.250	40%	4.680.000
Kıraç Ocağı 1 (4702 ada 1 parsel)	750,00	3.250	40%	1.462.500
Kıraç Ocağı 2 (4702 ada 1 parsel)	650,00	3.250	40%	1.267.500
Taş Bina (4702 ada 1 parsel)	1.420,00	3.500	40%	2.982.000
Lokanta-Market Binası (4702 ada 1 parsel)	820,00	3.500	40%	1.722.000
Misafirhane 1 (4702 ada 1 parsel)	920,00	3.250	40%	1.794.000
Ofis Binası (4702 ada 1 parsel)	5.500,00	5.000	8%	25.300.000
Spor Tesis Binası (4702 ada 1 parsel)	530,00	3.500	40%	1.113.000
İşçi Pansiyonu 1 (4702 ada 1 parsel)	420,00	3.000	40%	756.000
İşçi Pansiyonu 2 (4702 ada 1 parsel)	420,00	3.000	40%	756.000
Kulüp Binası (4702 ada 1 parsel)	485,00	3.000	40%	873.000
Şeker Deposu (4702 ada 1 parsel)	31.000,00	3.250	40%	60.450.000
Melas Su Tankları (4702 ada 1 parsel)	2.440,00	350	40%	512.400

ARGE Binası 1 (4702 ada 1 parsel)	1.070,00	3.250	8%	3.199.300
ARGE Binası 2 (4702 ada 1 parsel)	1.070,00	3.250	8%	3.199.300
Malzeme Ambarı 1 (4702 ada 1 parsel)	1.850,00	3.250	40%	3.607.500
Malzeme Ambarı 2, Mekanik Atölye, Kimyasal ve Ventil Deposu (4702 ada 1 parsel)	4.650,00	2.750	40%	7.672.500
Küspe Kurutma Binası (4702 ada 1 parsel)	960,00	3.250	40%	1.872.000
Şeker Kurutma Binası (4702 ada 1 parsel)	1.260,00	3.250	40%	2.457.000
Lojman Yapıları (4702 ada 1 parsel)	540,95	3.500	40%	1.135.995
Gölet Sosyal Tesis Binası (4702 ada 1 parsel)	230,00	2.750	15%	537.625
Gölet Dinlenme Alanı (4702 ada 1 parsel)	150,00	1.600	15%	204.000
Gölet WC Alanı (4702 ada 1 parsel)	35,00	1.850	15%	55.038
Sera İdari Bina (4702 ada 1 parsel)	140,00	2.000	19%	226.800
Sera Depo Binası 1 (4702 ada 1 parsel)	320,00	2.000	19%	518.400
Sera İşçi Dinlenme 1 (4702 ada 1 parsel)	150,00	2.000	8%	276.000
Sera İşçi Dinlenme 2 (4702 ada 1 parsel)	150,00	2.000	8%	276.000
Sera Depo Binası 2 (4702 ada 1 parsel)	300,00	2.000	8%	552.000
Sera Depo Binası 3 (4702 ada 1 parsel)	135,00	2.000	8%	248.400
Su Arıtma İdari Bina (4702 ada 1 parsel)	330,00	2.000	15%	561.000
Sera (4702 ada 1 parsel)	1.870,00	350	5%	621.775
Sera Depo Binası 4 (4702 ada 1 parsel)	170,00	2.000	8%	312.800
Mayalama Binası (4702 ada 1 parsel)	880,00	4.000	40%	2.112.000
Kompresör Binası (4702 ada 1 parsel)	200,00	4.000	40%	480.000
Şerbet Arıtım Binası (4702 ada 1 parsel)	850,00	3.250	40%	1.657.500
Press Filtre Binası (4702 ada 1 parsel)	675,00	3.250	40%	1.316.250
İnşaat Yönetim Binası (4702 ada 1 parsel)	390,00	3.250	15%	1.077.375
Depo 2 (4702 ada 1 parsel)	150,00	2.000	40%	180.000
Meydan Amirliği (4702 ada 1 parsel)	340,00	2.100	40%	428.400
Depo 3 (4702 ada 1 parsel)	140,00	2.100	40%	176.400
Lojman 1 (4733 ada 1 parsel)	420,00	3.250	40%	819.000
Lojman 2 (4733 ada 1 parsel)	360,00	3.250	40%	702.000
Güvenlik (4765 ada 7 parsel)	150,00	1.650	32%	168.300
Kreş Binası (4765 ada 7 parsel)	240,00	2.100	32%	342.720

Terzihane (4765 ada 7 parsel)	100,00	1.900	32%	129.200
Yönetim Binası (4765 ada 7 parsel)	1.545,00	3.500	32%	3.677.100
Lojman Binası Tip 1 (7 Adet) (4765 ada 7 parsel)	3.920,00	3.250	32%	8.663.200
Lojman Binası Tip 2 (5 Adet) (4765 ada 7 parsel)	4.200,00	3.250	32%	9.282.000
Tarım Market Binası (4765 ada 7 parsel)	975,00	2.750	32%	1.823.250
Tarım Market Sundurması (4765 ada 7 parsel)	70,00	650	32%	30.940
Kooperatif Deposu 1 (4765 ada 7 parsel)	850,00	2.250	32%	1.300.500
Kayseri Şeker Deposu 1 (4765 ada 7 parsel)	250,00	2.250	32%	382.500
Kooperatif Lojmanları (4765 ada 7 parsel)	600,00	3.250	32%	1.326.000
Kooperatif Deposu 2 (4765 ada 7 parsel)	1.400,00	2.250	32%	2.142.000
Hububat Sellektör Ünitesi (4765 ada 7 parsel)	230,00	2.250	32%	351.900
Kayseri Şeker Deposu 2 (4765 ada 7 parsel)	250,00	2.250	32%	382.500
Kooperatif Deposu 3 (4765 ada 7 parsel)	920,00	2.250	32%	1.407.600
Pancar Bölge Müdürlüğü (12674 ada 1 parsel)	410,00	3.250	32%	906.100
Pancar Merkez Satış Binası (12674 ada 1 parsel)	1.550,00	3.000	32%	3.162.000
TOPLAM DEĞERİ				222.454.624

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER DEĞERİ

Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Çamur Havuzu	80.100,00	150	12.015.000
Peyzaj Alanı	6.650,00	100	665.000
Beton Duvar	8.850,00	300	2.655.000
Tel Çit	5.900,00	120	708.000
TOPLAM DEĞERİ			16.043.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Arsa Değeri	225.495.000 TL
Bina Değeri	946.663 TL
Harici Müteferrik İşler	16.043.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	242.484.663 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	242.485.000 TL

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM MEVCUT DEĞERİ

Arsa Değeri	816.550.000 TL
Bina Değeri	222.454.624 TL
Harici Müteferrik İşler	16.043.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	1.055.047.624 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	1.055.050.000 TL

TAŞINMAZLARIN TOPLAM MEVCUT DEĞERİ	
Pazar Yaklaşımı	1.013.895.000 TL
Maliyet Yaklaşımı	1.055.050.000 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	2.068.945.000 TL
TAŞINMAZLARIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	2.068.945.000 TL

Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde 14.02.2022 tarih 38 sayılı karar doğrultusunda yukarıdak tabloda belirtilmiş olan değerlendirme konusu taşınmazların imar planlarında ve yapılaşma koşullarında değişiklik olacağı tespit edilmiştir. Değerleme çalışmasında 14.02.2022 tarih 38 sayılı kararda belirtilmiş olan taşınmazların değeri, plan değişikliği sonrasında oluşacak olan imar lejantı ve yapılaşma yoğunluğu göz önüne alınarak değer takdiri gerçekleştirilmiştir.

14.02.2022 tarih 38 sayılı kararda değerlendirme konusu taşınmazlardan 4702 ada 2 parsel, 4733 ada 1 parsel, 7109 ada 5 parsel ve 7110 ada 2 parsellerin belirtilmediği tespit edilmiş olup Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde söz konusu taşınmazların plan değişikliği sınırları içerisinde yer aldığı birim yetkilisinden öğrenilmiştir. Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazların sanayi alanı lejantına, E= 0,16 yapılaşma yoğunluğuna sahip olacağı öğrenilmiş olup değerlendirme çalışmasında taşınmazların plan değişikliği sonrasındaki durumları göz önünde bulundurularak değer takdiri yapılmıştır.

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 kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejantı ve mevcut kullanımı dikkate alınarak 4665 ada 1 parsel, 4667 ada 1 parsel, 4668 ada 1 parsel, 4672 ada 1 parsel, 4674 ada 1 parsel, 4675 ada 1 parsel, 4676 ada 1 parsel, 4677 ada 1 parsel, 4680 ada 1 parsel, 4682 ada 1 parsel, 4687 ada 1 - 2 parseller, 4688 ada 1 parsel, 4721 ada 1 parsel, 4723 ada 1 parsel, 4724 ada 1 parsel, 4725 ada 1 parsel, 4727 ada 1 parsel, 4729 ada 1 parsel, 4730 ada 1 parsel, 11253 ada 1 parsel, 12646 ada 1 parsel için “**Konut Alanı**”, 4683 ada 1 parsel, 4693 ada 1 parsel, 4726 ada 1 parsel, 4869 ada 4 parsel için “**Ticaret Alanı**”, 4685 ada 1 parsel için “**Kısmen Konut, Kısmen Yol ve Kısmen Park Alanı**”, 4702 ada 1 parsel için “**Kısmen Sanayi ve Depolama Alanı, Kısmen Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı**”, 4702 ada 2 parsel, 7109 ada 5 parsel için “**Kısmen Sanayi Alanı, Kısmen 2. Derece Doğal Sit Alanı**”, 4702 ada 4 - 5 - 6 - 7 parseller, 7106 ada 1 - 2 parseller, 7108 ada 1 parsel, 7109 ada 2 - 3 - 4 parseller için “**2. Derece Doğal Sit Alanı**”, 4702 ada 9 parsel için “**Sanayi ve Depolama Alanı**”, 4704 ada 1 parsel, 4705 ada 1 parsel, 4706 ada 1 parsel, 4707 ada 1 parsel, 4709 ada 1 parsel, 4711 ada 1 parsel, 4712 ada 1 parsel, 4714 ada 1 parsel, 4715 ada 1 parsel, 4716 ada 1 parsel, 4717 ada 1 parsel, 4719 ada 1 parsel, 4720 ada 1 parsel, 4733 ada 1 parsel için “**Kentsel Yerleşik Alan**”, 4710 ada 1 parsel, 4713 ada 1 parsel için “**Kısmen Kentsel Yerleşik Alan ve Kısmen Büyük Kentsel Yeşil Alan**”, 4765 ada 7 parsel için “**Turizm, Ticaret ve Konut Alanı**”, 5407 ada 3 parsel için “**Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı**”, 7006 ada 1 parsel için “**Kısmen Park Alanı, Kısmen Yol Alanı**”, 7016 ada 7 parsel için “**Büyük Kentsel Yeşil Alan**”, 7110 ada 2 parsel için “**Sanayi Alanı**”, 7114 ada 1 - 2 parseller için “**Yol Alanı**” ve 12674 ada 1 parsel için “**Lise Alanı**” amaçlı kullanımıdır.

7.7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlemeye konu taşınmazlardan 5407 ada 3 parsel, 7016 ada 7 parsel ve 12646 ada 4 parseller hisseli mülkiyete sahip olup söz konusu taşınmazların Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi hissesine düşen paylar aşağıdaki şekildedir.

5407 ada 3 parsel - Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - ½ - 57.740.000 TL

7016 ada 7 parsel - Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - 1930/4008 - 145.000 TL

12646 ada 4 parsel (Taşınmazın hisselerinin tamamı toplandığı zaman Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi adına tam mülkiyete sahip olduğu tespit edilmiştir.) - 5.425.000 TL

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 taşınmazlardan 4702 ada 1 parsel için % 18 KDV, diğer tüm taşınmazlar için % 8 KDV uygulaması yapılmıştır.

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

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

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin tapu belgeleri müşteriden talep edilmiştir ancak temin edilememiştir.

4765 ada 7 parsel, 4869 ada 4 parsel ve 12674 ada 1 parseller ifrazen taksim uygulaması sonucunda 20.11.2021 tarih 48004 yevmiye numarası ile tescil edildiği öğrenilmiştir. Söz konusu taşınmazların en son malik değişikliği 20.11.2021 tarihinde gerçekleşmiş olup bu tarihten önceki alım satım işlemlerine ilişkin bilgiye ulaşılamamıştır.

12646 ada 4 parselin imar uygulaması işlemi ile 23.12.2021 tarih 61274 yevmiye numarası ile tescil edildiği öğrenilmiştir. Söz konusu taşınmazın en son malik değişikliği gerçekleşmiş olup bu tarihten önceki alım satım işlemlerine ilişkin bilgiye ulaşılamamıştır.

5407 ada 3 parsel 15.04.2021 tarihinde satış işlemine istinaden tescil edilmiş olup son taşınmazın 3 yıl içindeki alım-satım işlemlerine ait bilgiye ulaşılamamıştır.

7110 ada 2 - 3 - 4 - 5 parsellerin 04.10.2019 tarihinde 4706 sayılı yasa kapsamında hazine mallarının satışı işlemine istinaden tescil edilmiş olup son taşınmazların bu tarihten önceki alım satım işlemlerine ilişkin bilgiye ulaşılamamıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 7006 ada 1 parsel, 7108 ada 1 parsel, 7016 ada 7 parsel, 7106 ada 1 - 2 parseller, 7114 ada 1 - 2 parseller ve 11253 ada 1 parseller üzerinde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

Diğer tüm taşınmazların 3402 sayılı Kanunun Ek-1 inci maddesi uygulaması sonucunda 20.02.2020 tarih 7493 yevmiye numarası ile tescil edildiği öğrenilmiştir. Bu doğrultuda ilgili tarihten önceki alım satım bilgilerine ulaşılamamaktadır.

8.3 Yasal Gereklerin 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; 28.12.2009 tarihli "Mimari Proje" ve 04.02.2010 tarih, 1/31 no.lu "Yapı Ruhsatı", 12.04.2011 tarih, 2/10 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Değerleme konusu taşınmaz "Akaryakıt ve LPG İstasyonu ve Arsası" niteliğinde olup yasal sürecini tamamlamıştır. Ancak taşınmazın imar durumu 15.11.2018 tarihinde "Akaryakıt Alanı"ndan "Konut Alanı"na çevrilmesi sebebiyle taşınmazın mevcut kullanımı ile imar durumu arasında uyumsuzluk bulunmaktadır.

Yapılan incelemeye göre 4702 ada 1 parsel, 4733 ada 1 parsel, 4765 ada 7 parsel, 12674 ada 1 parsellerin üzerinde konumlu olan inşai yapılara yönelik incelemelerde herhangi bir yasal evraka ulaşılamamıştır. Değerleme konusu taşınmazlarda yasal evraklarına aykırı olarak inşa edilmiş imalatlar bulunduğu tespit edilmiş olup söz konusu aykırı imalatlara yönelik ruhsat alınması ve cins tashihi işleminin yenilenmesi akabinde söz konusu taşınmazların yasal süreci tamamlanacaktır.

Yapılan incelemeye göre diğer tüm taşınmazların üzerinde herhangi bir inşai yapı bulunmamakta olup mevzuat uyarınca almaları gereken herhangi bir izin ve belge bulunmamaktadır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmelerine 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 taşınmazlardan 4685 ada 1 parsel üzerinde akaryakıt tesisi, 4702 ada 1 parsel üzerinde fabrika tesisi, 4733 ada 1 parsel üzerinde lojmanlar, 4765 ada 7 parsel üzerinde fabrika tesisi ve 12674 ada 1 parsel üzerinde idari bina ve lojman binası bulunmaktadır.

Değerleme konusu diğer tüm taşınmazların üzerinde herhangi bir inşai yapı bulunmamakta olup taşınmazların üzerinde 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 taşınmazlar 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 değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı (4702 ada 1 parsel)	242.485.000
Pazar Yaklaşımı (Diğer Tüm Taşınmazlar)	1.604.950.000

Bu değerleme çalışmasında satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabiliyor olması, taşınmazların yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır. Ancak pazar yaklaşımı 4702 ada 1 parselin yalnızca arsa değerinin tespiti sırasında kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan, üzerinde bina olan 4702 ada 1 parselin sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabiliyor olması dikkate alınarak "Maliyet Yaklaşımı" uygulanmıştır. Ayrıca değerleme konusu taşınmazlardan üzerinde konumlu binalara yönelik herhangi bir yasal evrak olmamasından dolayı taşınmazlara müşteri talebi doğrultusunda bilgi amaçlı olarak "Maliyet Yaklaşımı" uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde yeterli sayıda ve nitelikte satılık/satılmış emsal bulunduğundan dolayı "Gelir Yaklaşımı" uygulanmamıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, 4702 ada 1 parsel için maliyet yaklaşımıyla, diğer tüm taşınmazlar için pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.847.435.000.-TL	Birmilyarsekizyüzkırkyedimilyondörtüyüzotuzbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	2.019.478.300.-TL	İkimilyarondokuzmilyondörtüyüzyetmişsekizbinüçyüz.-TL

*Değerleme konusu taşınmazların Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi hissesine düşen alanlarına değer takdiri yapılmıştır.

**Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 2.068.945.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Muhammet SÖZEN
Değerleme Uzman Yardımcısı
Lisans no: 911341

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	İmar Durumu
4	Yapı Ruhsatları
5	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
6	04.07.2017 Tarihli Kayseri Büyükşehir Belediyesi ve Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. Arasında İmzalanan Protokülün İlgili Kısımları ve 14.02.2022 Tarih 38 Sayılı Kayseri Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı
7	Fotoğraflar
8	Özgeçmişler
9	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

*Ekler bölümü, ayrı bir pdf dosyası ile müşteriye teslim edilmiştir.