Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME

Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Gayrimenkul	**11 Adet Parsel**
Değerleme	**Sarıoğlan / Kayseri**
Raporu	**2022C126 / 27.05.2022**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Osman Kavuncu Caddesi, 7. km Kocasinan/Kayseri

Sayın Seda DOĞANLI,

Talebiniz doğrultusunda Sarıoğlan'da konumlu olan **"11 Adet Parsel"**in toplam pazar değerine yönelik **2022C126** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 127.235,95 m² yüz ölçümüne sahip 11 parselden 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)	9.685.000 TL	Dokuzmilyonaltıyüzseksenbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	11.030.800 TL	Onbirmilyonotuzbinsekizyüz-TL

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 12.780.000 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 22.05.2022 tarih, 1009 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Simay SEÇGİN

Mustafa Alperen YÖRÜK **Değerleme Uzmanı** **Lisans no: 404913**	**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** **Lisans no: 402293**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İçindekiler

Yönetici Özeti **4**

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri **7**

Demografik ve Ekonomik Veriler **10**

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri **13**

Gayrimenkullerin Konum Analizi **37**

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri **41**

SWOT Analizi **48**

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi **50**

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç **61**

Ekler **65**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgeleri kullanılarak değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazlara 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.	
ANA GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Şenyurt Mahallesi, Şenyurt mevki, İstasyon Caddesi, İstasyon Sokak, No:26,26/A, 102 ada 1 parsel, Sarıoğlan/Kayseri Şenyurt Mahallesi, Şenyurt mevki, Fevziçakmak Sokak, No:2/A, No: 2B, 2C, 2D, Hüsran Sokak, No:9, 122 ada 2 parsel, Sarıoğlan/Kayseri Mustafakemalpaşa Mahallesi, Kurugöl mevki, 114 ada, 7 parsel ve 114 ada 8 parsel, Sarıoğlan/Kayseri Palas Mahallesi, Alakava mevki, 1108 ada, 2 parsel, Sarıoğlan/Kayseri Çiftlik Mahallesi, Kayapınarı mevki, 111 ada, 1 parsel, Sarıoğlan/Kayseri Tatılı Mahallesi, Çayüstü mevki, 224 ada 49 parsel, 224 ada 50 parsel, 224 ada 51 parsel, 224 ada 52 parsel ve 224 ada 76 parsel, Sarıoğlan/Kayseri	
TAPU KAYDI	Kayseri ili, Sarıoğlan ilçesi, Şenyurt Mahallesi, Şenyurt mevki,102 ada 1 parsel ve 122 ada 2 parsel Kayseri ili, Sarıoğlan ilçesi, Mustafakemalpaşa Mahallesi, Kurugöl mevki, 114 ada 7 parsel ve 114 ada 8 parsel Kayseri ili, Sarıoğlan ilçesi, Palas Mahallesi, Alakova mevki, 1108 ada 2 parsel Kayseri ili, Sarıoğlan ilçesi, Çiftlik Mahallesii, Kayapınarı mevki, 111 ada 1 parsel Kayseri ili, Sarıoğlan ilçesi, Tatılı Mahallesi, Çayüstü mevki, 224 ada 49 parsel, 224 ada 50 parsel, 224 ada 51 parsel, 224 ada 52 parsel ve 224 ada 76 parsel	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	102 ada 1 parsel: 17.445,00 m² 122 ada 2 parsel: 7.528,90 m² 114 ada 7 parsel: 7.800,00 m² 114 ada 8 parsel: 8.900,00 m² 1108 ada 2 parsel: 32.235,61 m² 111 ada 1 parsel: 24.154,33 m²	224 ada 49 parsel: 5.984,67 m² 224 ada 50 parsel: 6.504,72 m² 224 ada 51 parsel: 5.442,99 m² 224 ada 52 parsel: 8.200,75 m² 224 ada 76 parsel: 3.038,98 m²
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmazlardan 102 ada 1 parsel 03.06.2009 onay tarihli 1/1.000 ölçekli "Sarıoğlan Uygulama İmar Planı" kapsamında "Ticari Depolama	

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

	Alanı", 122 ada 2 aynı plan kapsamında "Resmi Kurum" lejantında kalmaktadır. Diğer parseller 23.10.2017 onay tarihli 1/25.000 ölçekli "Kayseri Nazım İmar Planı" kapsamında "Tarım Alanı" lejantında kalmakta olup konu taşınmazların yapılaşma koşulları "3.3 Gayrimenkullerin İmar Durumu ve Yasal Belgeleri" bölümünde detaylandırılmıştır.	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	102 ada 1 parsel: Ticari Depolama Alanı 122 ada 2 parsel: Resmi Kurum 114 ada 7 parsel, 114 ada 8 parsel, 1108 ada 2 parsel, 111 ada 1 parsel, 224 ada 49-50-51-52-76 parseller: Tarım Alanı	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ (122 ada 2 parsel)	Bina sayısı: 2	Yapım yılı: 1993
	Yol kotu üstü kat sayısı: 2	Yol kotu altı kat sayısı: -
MEVCUT FONKSİYONLAR	102 ada 1 parsel: Kantar binası 122 ada 2 parsel: İdari bina ve depo binası Diğer Parseller: Tarım Alanı	
İNŞAAT ALANI	102 ada 1 parsel: 54,55 m² 122 ada 2 parsel: 1.728,04 m²	
FİNANSAL GÖSTERGELER		
ARSA BİRİM DEĞERİ	**102 ada 1 parsel:** 325,00 TL/m² **122 ada 2 parsel**: 250,00 TL/m² **114 ada 7 parsel:** 18,00 TL/m² **114 ada 8 parsel:** 18,00 TL/m² **1108 ada 2 parsel**: 18,00 m² **111 ada 1 parsel:** 20,00 TL/m²	**224 ada 49 parsel:** 25,00 TL/m² **224 ada 50 parsel:** 25,00 TL/m² **224 ada 51 parsel**: 25,00 TL/m² **224 ada 52 parsel:** 25,00 TL/m² **224 ada 76 parsel:** 25,00 TL/m²
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	102 ada 1 parsel: Maliyet Yaklaşımı Diğer parseller: Pazar Yaklaşımı	
RAPOR TARİHİ	27.05.2022	
DEĞER TARİHİ	30.04.2022	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	9.685.000.-TL	
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	11.030.800.-TL	

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 1

RAPOR,
ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022C115 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kayseri ili, Sarıoğlan ilçesi, Şenyurt Mahallesi, Şenyurt mevki, 102 ada 1 parsel ve 122 ada 2 parsel, Mustafakemalpaşa Mahallesi, Kurugöl mevki, 114 ada 7 parsel ve 114 ada 8 parsel, Palas Mahallesi, Alakova mevki, 1108 ada 2 parsel, Çiftlik Mahallesi, Kayapınarı mevki, 111 ada 1 parsel, Tatılı Mahallesi, Çayüstü mevki, 224 ada 49 parsel, 224 ada 50 parsel, 224 ada 51 parsel, 224 ada 52 parsel ve 224 ada 76 parsel no.lu gayrimenkullerin 27.05.2022 tarihli toplam 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.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme 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) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Simay SEÇGİN yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

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

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

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

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Kayseri ili, Sarıoğlan ilçesi, Şenyurt Mahallesi, Şenyurt mevki, 102 ada 1 parsel ve 122 ada 2 parsel, Mustafakemalpaşa Mahallesi, Kurugöl mevki, 114 ada 7 parsel ve 114 ada 8 parsel, Palas Mahallesi, Alakova mevki, 1108 ada 2 parsel, Çiftlik Mahallesi, Kayapınarı mevki, 111 ada 1 parsel, Tatılı Mahallesi, Çayüstü mevki, 224 ada 49 parsel, 224 ada 50 parsel, 224 ada 51 parsel, 224 ada 52 parsel ve 224 ada 76 parsel no.lu gayrimenkullerin 27.05.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir. Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri verilmiş olup 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde 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.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, Osman Kavuncu Caddesi, 7. Km, Kocasinan/Kayseri adresinde faaliyet gösteren Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için hazırlanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 2

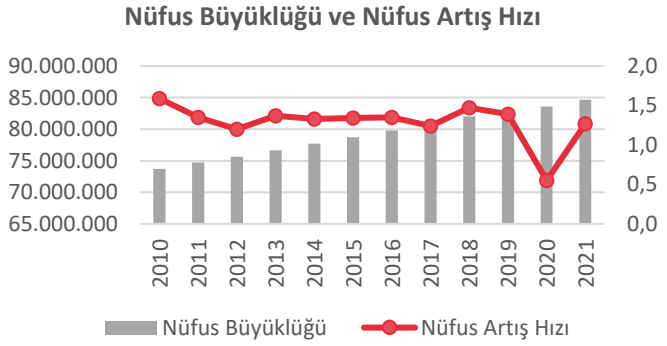
Demografik ve Ekonomik Veriler

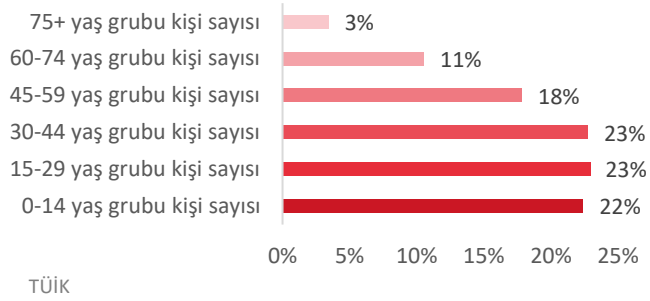
2.1 Demografik Veriler

Türkiye

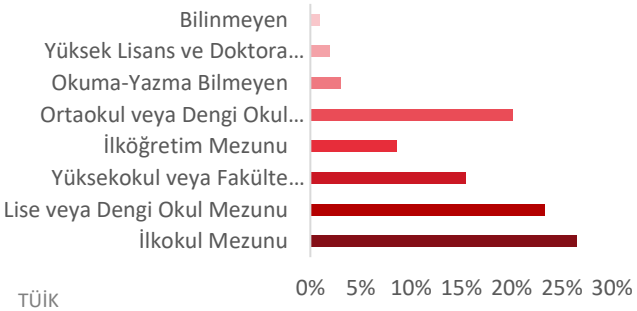
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1'ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9'unu (42.252.172 kişi)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





TÜİK

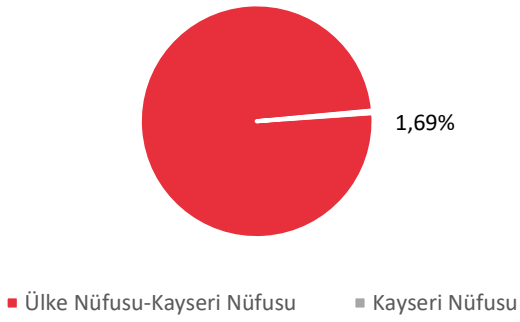


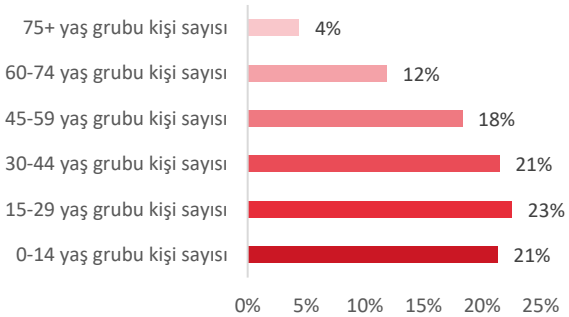
TÜİK

Kayseri

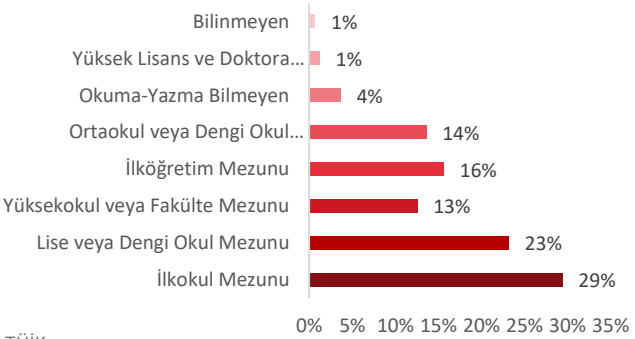
2021 yılında, Türkiye nüfusunun %1,69'unun ikamet ettiği Kayseri, 1.434.357 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 15. ili olmuştur. Kayseri nüfusu, 2021 yılında yaklaşık yüzde 9 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,40 olduğu görülmüştür.

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





TÜİK

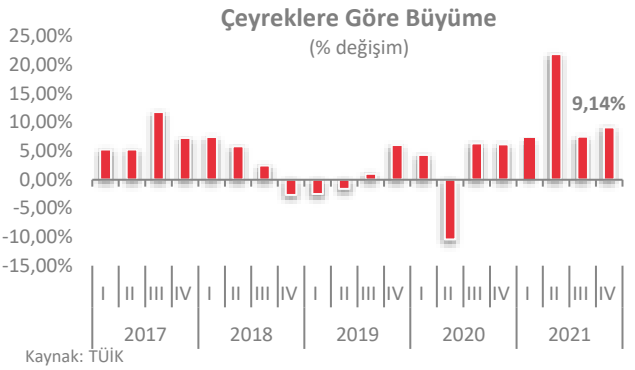


TÜİK

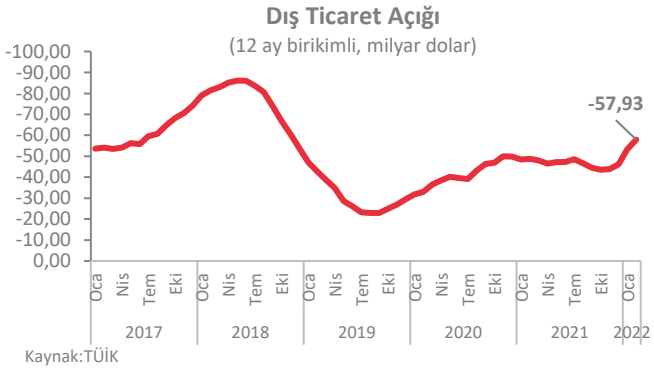
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2.2 Ekonomik Veriler[1]

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



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



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

[1] *TSKB A.Ş.*

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Kayseri		
İlçesi	Sarıoğlan		
Mahallesi	Şenyurt	Şenyurt	Palas
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	Şenyurt	Şenyurt	Alakova
Ada No	102	122	1108
Parsel No	1	2	2
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Pancar kantarı ve arsası	2 katlı kargir binası, lojman ve kargir depo ve arsa	Ham Toprak
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	17.445,00 m²	7.528,90 m²	32.235,61 m²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam		

İli	Kayseri		
İlçesi	Sarıoğlan		
Mahallesi	Mustafakemalpaşa	Mustafakemalpaşa	Çiftlik
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	Kurugöl	Kurugöl	Kayapınarı
Ada No	114	114	111
Parsel No	7	8	1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla	Tarla	Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	7.800,00 m²	8.900,00 m²	24.154,33 m²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam		Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam*

* Değerleme konusu taşınmazın tapu kaydında, Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketine ait 3478/12077, 7053/24154 ve 10145/24154 olmak üzere üç hisse bulunmakta olup üç hissenin toplamı 1/1 olmaktadır. Bu doğrultuda taşınmazın tam mülkiyetle Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi adına kayıtlı olduğu tespit edilmiştir.

İli	Kayseri		
İlçesi	Sarıoğlan		
Mahallesi	Tatılı		
Köyü			
Sokağı			
Mevki	Çayüstü	Çayüstü	Çayüstü
Ada No	224	224	224
Parsel No	49	50	51
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla	Tarla	Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	5.984,67 m²	6.504,72 m²	5.442,99 m²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam		

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İli	Kayseri	
İlçesi	Sarıoğlan	
Mahallesi	Tatılı	Tatılı
Köyü	-	
Sokağı	-	
Mevki	Çayüstü	Çayüstü
Ada No	224	224
Parsel No	52	76
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla	Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	8.200,75 m²	3.038,98 m²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam	

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Müşteriden temin edilen ve 27.04.2022 tarih itibariyle alınan TAKBİS belgelerine göre değerleme konusu taşınmazlardan 102 ada 1 parsel, 224 ada 49-50-51-52-76 parseller, 122 ada 2 parsel, 114 ada 7 parsel ve 114 ada 8 parsel üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamakta olup 111 ada 1 parsel ve 1108 ada 2 parsel üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır.

111 Ada 1 Parsel:

Beyanlar Hanesinde;

- 3083 sayılı yasanın 6. maddesi gereğince kısıtlıdır. (08.08.2014 tarih ve 1357 yevmiye no)*
- Karayolları 6. Bölge Müdürlüğü (14.06.2005 tarih ve 579 yevmiye no)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- A.M: Bu parsel aleyhine 2366 no.lu parsel aleyhine krokisinde A harfi ile gösterilen 221,32 m²'lik kısım üzerinde zorunlu geçit hakkı vardır. (25.04.2008 tarih ve 518 yevmiye no)

1108 Ada 2 Parsel:

Beyanlar Hanesinde;

- 3083 sayılı yasanın 6. maddesi gereğince kısıtlıdır. (20.04.2018 tarih ve 852 yevmiye no)*

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- A.M: 6.319,04 m²'lik kısmında Botaş Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. lehine daimi irtifak hakkı vardır. (29.03.2000 tarih ve 132 yevmiye no)

* Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde 3083 sayılı kanunun 6. madde beyanı bulunmaktadır. 3083 sayılı kanunun 6. maddesine göre; "Toplulaştırma sonunda dağıtılan veya sahibine bırakılan tarım arazisi malikleri adına, geriye kalan arazi ise Hazine adına uygulayıcı kuruluşun talebi ile tapuya tescil edilir. Malikleri adına tescil edilen arazi bu kanun hükümleri dışında o bölge için tespit edilen dağıtım normundan daha küçük parçalara rızaen veya hükmen taksim edilemez ve ifraz işlemlerine konu olamaz. Bu husus tapu siciline şerh edilir." Kayseri Sarıoğlan Tapu Müdürlüğü ile yapılan görüşmelerde toplulaştırma işleminin tamamlandığı bilgisi öğrenilmiştir.

** Kayseri Karayollar 6. Bölge Müdürlüğünde yapılan incelemelerde 111 ada 1 parsel üzerinde bulunan Karayolları 6. Bölge Müdürlüğü beyanının hangi işlem için konulduğu tespit edilememiştir. İlgili beyanın akıbetiyle ilgili olarak Karayolları 6. Bölge Müdürlüğüne resmi başvuru yapılması gerekmektedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin takyidat kayıtlarında, 3083 sayılı kanunun 6. maddesine göre beyan kaydı bulunmakta olup söz konusu beyanın taşınmazların devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Ayrıca taşınmazların tapu kayıtlarında irtifak hakları bulunmakta olup söz konusu durum taşınmazların devredilmesine ilişkin problem oluşturmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:39

webtapu

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	36184410
İl/İlçe:	KAYSERİ/SARIOĞLAN
Kurum Adı:	Sanoğlan
Mahalle/Köy Adı:	ŞENYURT Mah.
Mevkii:	ŞENYURT
Cilt/Sayfa No:	1/2
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	102/1
AT Yüzölçümü(m2):	17445.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	PANCAR KANTARI VE ARSASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
91323774	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	17445.00	17445.00	Tesis Kadastrosu 26-12-1989 0	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) B39q7D_JdQ8 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BİLGİ AMAÇLIDIR

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:10

webtapu

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	85938676
İl/İlçe:	KAYSERİ/SARIOĞLAN
Kurum Adı:	Sarıoğlan
Mahalle/Köy Adı:	ÇİFTLİK Mah.
Mevkii:	KAYAPINARI
Cilt/Sayfa No:	67/6520
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	111/1
AT Yüzölçüm(m2):	24154.33
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Sarıoğlan - 08-09-2014 14:29 - 1357	-
İrtifak	A.M: BU PARSEL ALEYHİNE 2366 NOLU PARSEL ALEHİNE KROKİSİNDE A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 221,32 M2 LIK KISIM ÜZERİNDE ZORUNLU GEÇİT HAKKI VARDIR(Şablon: Geçit Hakkı)	(SN:36146738) ÇİFTLİK M Mah.sı j35d21d Pafta, Ada, 2366 Parsel(Yüzölçüm:	Sarıoğlan - 25-04-2008 00:00 - 518	-

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

		0,Cilt:24, Sayfa: 24 Ana Sayfa			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
275656158	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	3478/12077	6956.10	24154.33	3083.S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 08-08-2014 1357	-
275656159	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	7053/24154	7053.10	24154.33	3083.S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 08-08-2014 1357	-
275656160	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	10145/24154	10145.14	24154.33	3083.S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 08-08-2014 1357	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KARAYOLLARI 6.BÖLGE MÜD	KAYSERİ ŞEKER	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	Sarıoğlan - 14-06-2005 00:00 -	

		FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN		579	
Beyan	KARAYOLLARI 6.BÖL.MÜD.	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	Sarıoğlan - 14-06-2005 00:00 - 579	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) C2rf56oanDz kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 27-4-2022-16:46

webtapu

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	36173290
İl/İlçe:	KAYSERİ/SARIOĞLAN
Kurum Adı:	Sarıoğlan
Mahalle/Köy Adı:	M.KEMALPAŞA Mah.
Mevkii:	KURUGÖL
Cilt/Sayfa No:	6/527
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	114/7
AT Yüzölçüm(m2):	7800.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
91303291	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	7800.00	7800.00	Satış 07-05-2004 348	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **mE2tF7eIJJy** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BİLGİ AMAÇLIDIR

2 / 2

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 27-4-2022-11:39

webtapu

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	114/8
Taşınmaz Kimlik No:	36173291	AT Yüzölçümü(m2):	8900.00
İl/İlçe:	KAYSERİ/SARIOĞLAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sarıoğlan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	M.KEMALPAŞA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KURUGÖL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	6/528	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ü Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
91303292	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	8900.00	8900.00	Satış 07-05-2004 349	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) 2Sh_dZRNmwe kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BİLGİ AMAÇLIDIR

2 / 2

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:39

webtapu

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	36184591
İl/İlçe:	KAYSERİ/SARIOĞLAN
Kurum Adı:	Sarıoğlan
Mahalle/Köy Adı:	ŞENYURT Msh.
Mevkii:	ŞENYURT
Cilt/Sayfa No:	3/202
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	122/2
AT Yüzölçüm(m2):	7528.90
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	2KATLI KARĞIR İDARE BİNASI LOJMAN VE KARGİR DEPO VE ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
91324017	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	7528.90	7528.90	Satış 31-10-1996 440	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) s9AC_8tQqRd kodunu Online İşlemler

alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:39

webtapu

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	36188419
İl/İlçe:	KAYSERİ/SARIOĞLAN
Kurum Adı:	Sarıoğlan
Mahalle/Köy Adı:	TATILI Mah.
Mevkii:	ÇAYÜSTÜ
Cilt/Sayfa No:	34/3306
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	224/49
AT Yüzölçümü(m2):	5984.67
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
591261957	(SN:7760239) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	5984.67	5984.67	Satış 06-08-2020 1829	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) **3KKmWpcqKHMB** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BİLGİ AMAÇLIDIR

2 / 2

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 27-4-2022-11:39

webtapu

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	36188420
İl/İlçe:	KAYSERİ/SARIOĞLAN
Kurum Adı:	Sarıoğlan
Mahalle/Köy Adı:	TATILI Mah.
Mevkii:	ÇAYÜSTÜ
Cilt/Sayfa No:	34/3307
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	224/50
AT Yüzölçüm(m2):	6504.72
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
531261342	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6504.72	6504.72	Satış 06-08-2020 1828	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **KuQPjP5oYbF** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BİLGİ AMAÇLIDIR

2 / 2

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:39

webtapu

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	224/51
Taşınmaz Kimlik No:	36188421	AT Yüzölçümü(m2):	5442.99
İl/İlçe:	KAYSERİ/SARIOĞLAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sarıoğlan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TATILI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ÇAYÜSTÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	34/3308	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
531262155	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	5442.99	5442.99	Satış 06-08-2020 1930	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) **gxHwn-anmth** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BİLGİ AMAÇLIDIR

2 / 2

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 27-4-2022-11:30

webtapu

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	224/52
Taşınmaz Kimlik No:	36188422	AT Yüzölçüm(m2):	8200.75
İl/İlçe:	KAYSERİ/SARIOĞLAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sarıoğlan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TATILI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	34/3309	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Arsa Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
531261343	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	8200.75	8200.75	Satış 05-08-2020 1828	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) **M0qHV8PSvA9** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BİLGİ AMAÇLIDIR

2 / 2

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:39

webtapu

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	79963958
İl/İlçe:	KAYSERİ/SARIOĞLAN
Kurum Adı:	Sarıoğlan
Mahalle/Köy Adı:	TATILI Mah.
Mevkii:	ÇAYÜSTÜ
Cilt/Sayfa No:	36/3596
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	224/76
AT Yüzölçümü(m2):	3038.98
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
531260610	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3038.98	3038.98	Satış 06-08-2020 1827	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **JPQn0W3NGb8** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BİLGİ AMAÇLIDIR

2 / 2

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:39

webtapu

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	99683717
İl/İlçe:	KAYSERİ/SARIOĞLAN
Kurum Adı:	Sanoğlan
Mahalle/Köy Adı:	PALAS Mah.
Mevkii:	ALAKOVA
Cilt/Sayfa No:	83/8168
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	1108/2
AT Yüzölçüm(m2):	32235.61
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	HAM TOPRAK

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3093 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Sanoğlan - 20-04-2018 09:08 - 852	-
İrtifak	A.M. 6319,04 M2 KISMINDA BOTAŞ BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş.LEHİNE DAİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:39819) BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. (BOTAŞ) VKN:1810023608	Sanoğlan - 29-03-2000 00:00 - 132	-

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
420011621	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	32235.61	32235.61	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 20-04-2018 852	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) 3NERPsMeHZc kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

2 / 2

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerleme konusu taşınmazlardan 102 ada 1 parsel, 122 ada 2 parsel, 114 ada 7 parsel, 114 ada 8 parsel, 111 ada 1 parsel ve 1108 ada 2 parsele yönelik son üç yıllık dönemde herhangi bir alım satım işlemi olmadığı tespit edilmiştir. Taşınmazlardan 224 ada 49-50-51-52-76 parsellere ilişkin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre söz konusu taşınmazların 06.08.2020 tarihinde Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi adına satış işlemi gerçekleştiği tespit edilmiş olup söz konusu 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, değerleme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazlardan 102 ada 1 no.lu parselin bulunduğu bölgede 5 kat imarlı ayrık nizam konut alanları, 122 ada 2 no.lu parselin bulunduğu bölgede 2 kat imarlı ayrık nizam konut alanları bulunmakta olup diğer parsellerin bulunduğu bölgede tarım alanları yer almaktadır.

Sarıoğlan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 11.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

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

Plan Onay Tarihi: 03.06.2009

102 Ada 1 Parsel

Lejandı: Ticari Depolama Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 0,30
- H_{maks}: 4 kat

* Sarığoğlan Belediyesi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerleme konusu taşınmazlardan 102 ada 1 parselin yaklaşık 900,00 m² yola terki olduğu öğrenilmiştir. Değerleme konusu 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 şifahen öğrenilmiştir.

122 Ada 2 Parsel:

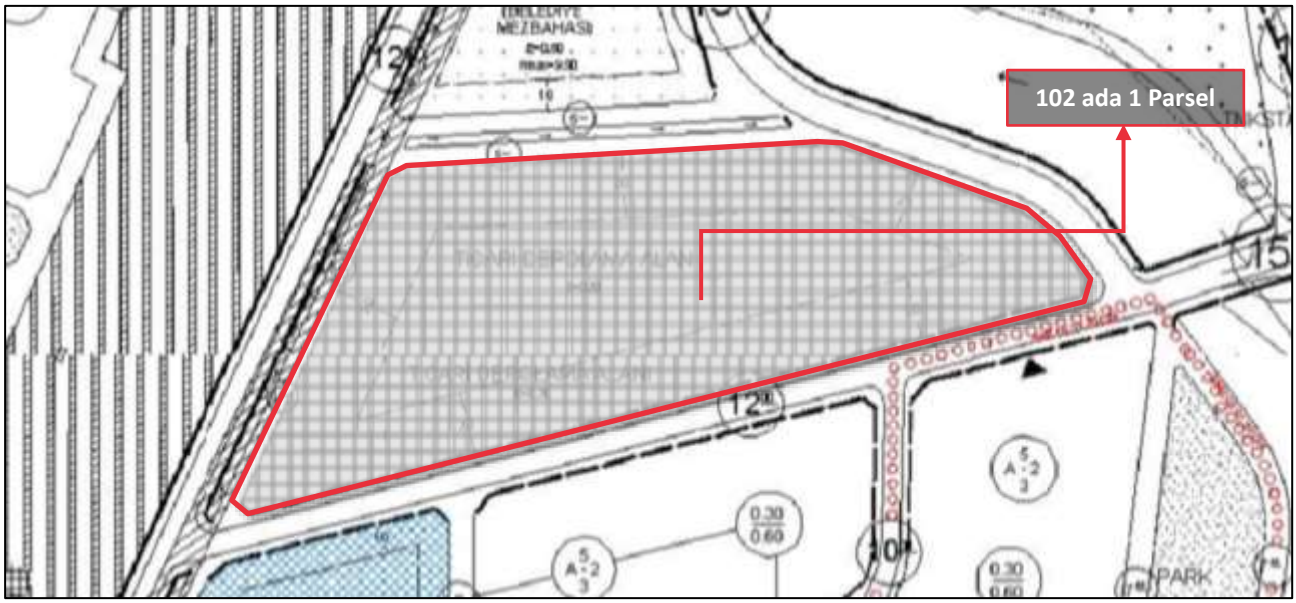
Lejandı: Resmi Kurum

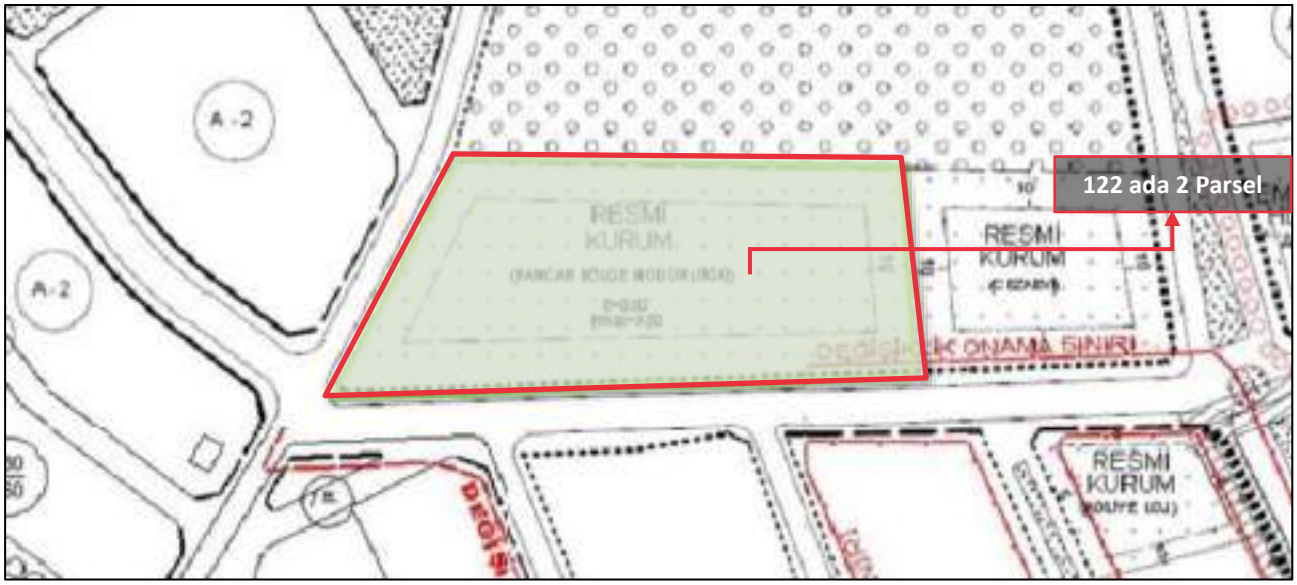
Yapılaşma şartları;

- Emsal: 0,50
- H_{maks}: 9,50 m

* Sarığoğlan Belediyesi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerleme konusu taşınmazlardan 122 ada 2 parselin yaklaşık 100,00 m² yola terki olduğu öğrenilmiştir. Değerleme konusu 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 şifahen öğrenilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





114 ada 7 parsel, 114 ada 8 parsel, 1108 ada 2 parsel, 111 ada 1 parsel, 224 ada 49 parsel, 224 ada 50 parsel, 224 ada 51 parsel, 224 ada 52 parsel ve 224 ada 76 parsel

Plan Adı: 1/25.000 ölçekli "Kayseri Nazım İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 23.10.2017

Lejandı: Tarım Alanı

Plan Notları

- Bu alanlarda 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu" ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.
- Tarım arazileri, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili yönetmeliğinde tanımlanan tarım arazileri sınıflarına ayrılmamış olup tarım arazilerinin sınıflaması, ilgili kurum ya da kuruluşlarca yapılacaktır.
- Bu kapsamdaki tarım arazileri ve fiilen sulanan veya sulama projeleri ilgili kuruluşlar tarafından hazırlanmış ve yatırım programına alınmış / alınacak tarım arazilerinin tarımsal üretim amaçlı korunması esastır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

- Yapılacak ifrazlarda 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri uyarınca işlem yapılacaktır. İfraz edilecek parsellerin bir kadastro yoluna cephesinin olması şarttır. Ancak tescil harici alanlara sınırı olan parsellerin bir kadastro yoluna direk bağlanması durumunda cephe olarak kabul etmeye ilçe belediyesi yetkilidir. İfraz edilmiş parselin yola cephesi 15 metre, derinliği 20 metreden az olamaz.
- Tarım arazilerinin amaç dışı kullanımı taleplerinde, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ve T.C. Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'nın izni çerçevesinde bu plan karar ve hükümlerine göre işlem yapılacaktır.
- 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu uyarınca belirlenmiş/belirlenecek tarım arazileri sınıflamalarına göre tarımsal amaçlı yapılaşmalar bu planda belirlenen koşullara göre gerçekleştirilecektir. Yapılaşma için kadastro yoluna genişlik şartı aranmaksızın yola cephesinin olması şarttır. Ancak tescil harici alanlara sınırı olan parsellerin bir kadastro yoluna direk bağlanması durumunda cephe olarak kabul etmeye ilçe belediyesi yetkilidir.
- Başbakanlık, gıda, tarım ve hayvancılık bakanlığı, ilgili bakanlıklar ve bunlara bağlı kuruluşlar tarafından desteklenen projeye dayalı tarımsal faaliyetler kapsamında tarımsal amaçlı yapılar (tarımsal kalkınma kooperatiflerince uygulanan projeler, üretici birlikleri/kooperatifleri tarafından uygulanan projeler, avrupa birliği kaynaklı projeler, dünya bankası destekli projeler, sosyal riski azaltma projesi kapsamında uygulanacak projeler, kırsal kalkınma ve destekleme projeleri gibi) destekleme projeleri ile en az 100 büyükbaş, 200 küçükbaş ve üzeri kapasiteli hayvancılık veya 50.000 adet ve üzeri kapasiteli kanatlı hayvancılık yatırımlarında, bu hükümlerde belirlenen inşaat alanı %50 oranında arttırılabilir.

Mutlak Tarım Arazileri

- Bitkisel üretimde; toprağın fiziksel, kimyasal ve biyolojik özelliklerinin kombinasyonu yöre ortalamasında ürün alınabilmesi için sınırlayıcı olmayan, topoğrafik sınırlamaları yok veya çok az olan; ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan, hali hazırda tarımsal üretimde kullanılan veya bu amaçla kullanıma elverişli olan arazilerdir.
- Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için maksimum inşaat alanı 75 m^2'yi, maksimum bina yüksekliği 4 m 'yi (1 kat) geçemez. Ancak, bu yapı için İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden izin alınması zorunludur. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 10.000 m^2 dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı;

  E: 0,10

  Y_{maks}: 7,50 m olacaktır.

Özel Ürün Arazileri

- Mutlak tarım arazileri dışında kalan; toprak ve topografik sınırlamaları nedeniyle yöreye adapte olmuş bitki türlerinin tamamının tarımının yapılamadığı, ancak özel bitkisel ürünlerin yetiştiriciliği ile su ürünleri yetiştiriciliğinin ve avcılığının yapılabildiği; ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazilerdir.
- Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Ancak, entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar hariç, hayvancılık tesisi yapılmasına izin verilmez. Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için maksimum inşaat alanı 75 m^2'yi, maksimum bina yüksekliği 4 m'yi (1 kat) geçemez. Ancak, bu yapı için İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden izin alınması zorunludur. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 10.000 m^2 dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı;

  E: 0,10

  Y_{maks}: 7,50 m olacaktır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Dikili Tarım Arazileri

- Mutlak ve özel ürün arazileri dışında kalan ve üzerinde yöre ekolojisine uygun çok yıllık ağaç ve çalı formundaki bitkilerin tarımı yapılan, ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazilerdir.
- Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Ancak, entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar hariç, hayvancılık tesisi yapılmasına izin verilmez.
- Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için maksimum inşaat alanı 75 $m^{2'}$yi, maksimum bina yüksekliği 4 m'yi (1 kat) geçemez. Ancak, bu yapı için il gıda tarım ve hayvancılık müdürlüğünden izin alınması zorunludur. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 5.000 $m^{2'}$dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı;

  E: 0,10

  Y_{maks}: 7,50 m olacaktır.

Marjinal Tarım Arazileri

- Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri ve dikili tarım 40 arazileri dışında kalan, toprak ve topoğrafik sınırlamalar nedeniyle üzerinde sadece geleneksel toprak işlemeli tarımın yapıldığı arazileridir.
- Bu alanlarda; tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için taban alanı 75 $m^{2'}$yi; maksimum bina yüksekliği 7,50 m.'yi (2 kat) geçmeyen toplam inşaat alanı 150 metrekareyi geçmeyen bir bağımsız bölüm yapılabilir. Ancak, bu yapı için İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden izin alınması zorunludur.bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 5.000 m^2 dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı;

  E: 0,30

  Y_{maks}: 7,50 m olacaktır.

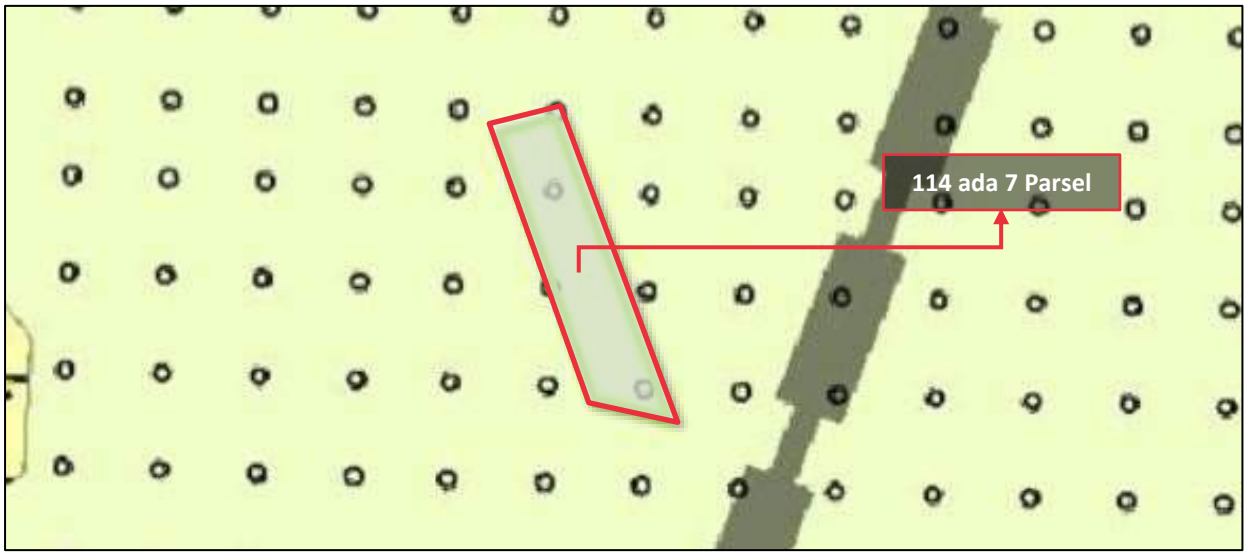
Örtü Altı Tarım Arazileri

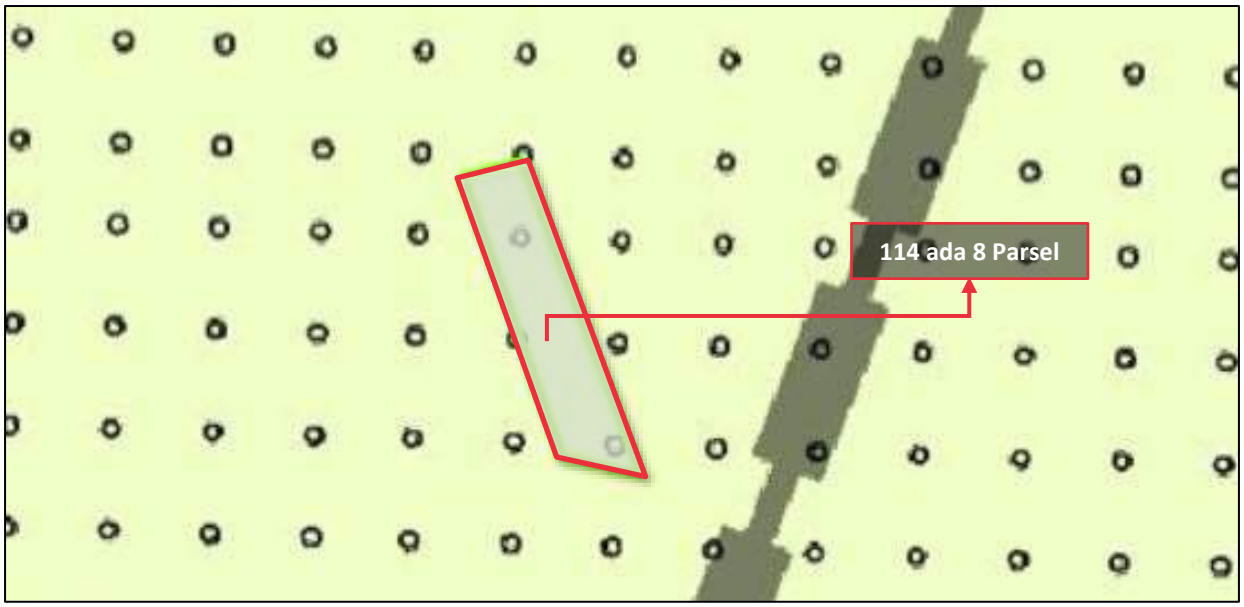
- İklim ve diğer dış etkilerin olumsuzluklarının kaldırılması veya azaltılması için cam, naylon veya benzeri malzeme kullanılarak oluşturulan örtüler altında ileri tarım teknikleri kullanılarak tarım yapılan arazileridir.
- Bu alanlarda; tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için maksimum inşaat alanı 75 $m^{2'}$yi, maksimum bina yüksekliği 4 m 'yi (1 kat) geçemez. Ancak, bu yapı için İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden izin alınması zorunludur. Sabit yapı niteliğinde olmayan, doğal toprak üzerinde yer alan seralar emsale dahil değildir. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 3.000 $m^{2'}$dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı;

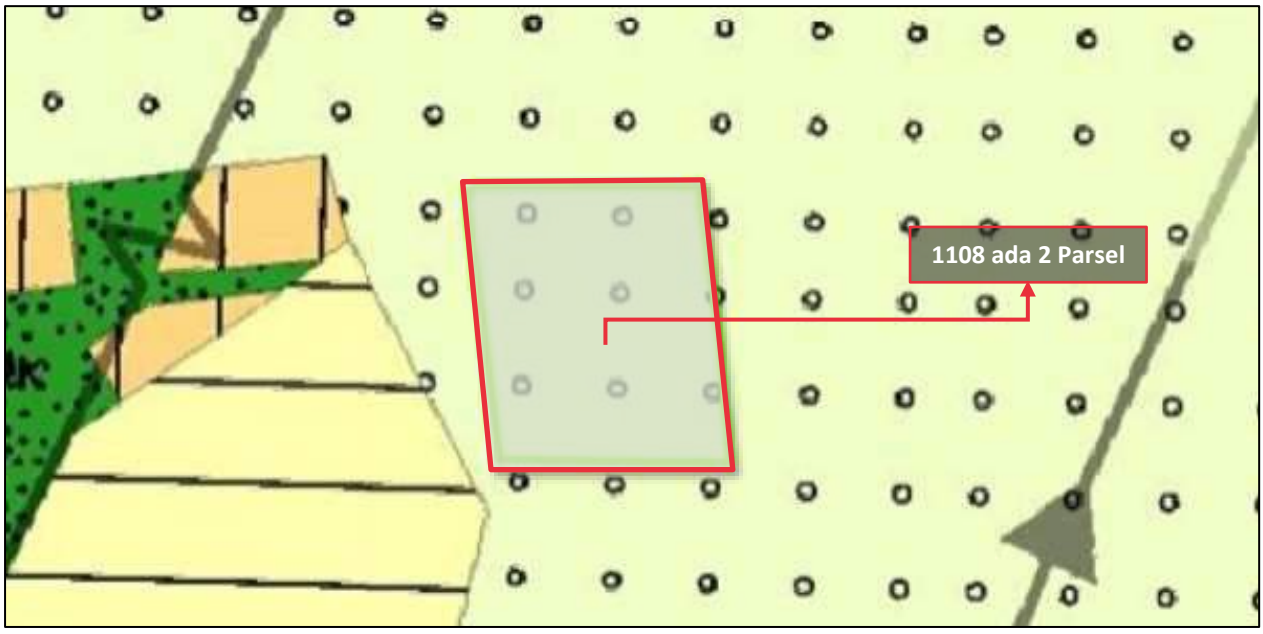
  E: 0,10

  Y_{maks}: 7,50 m olacaktır.

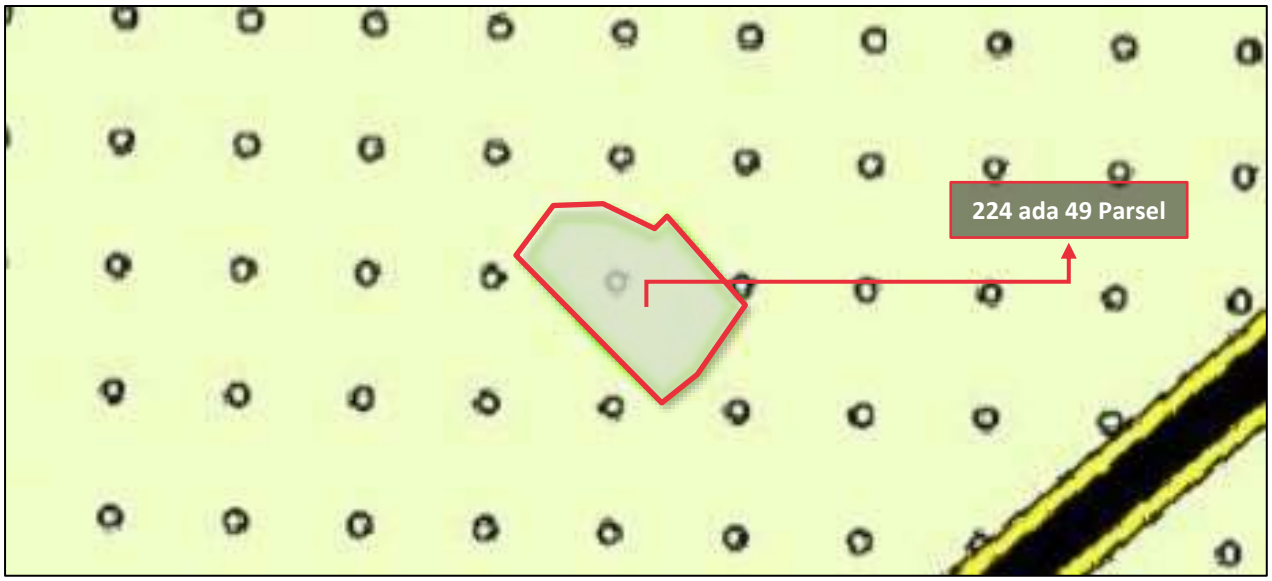
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

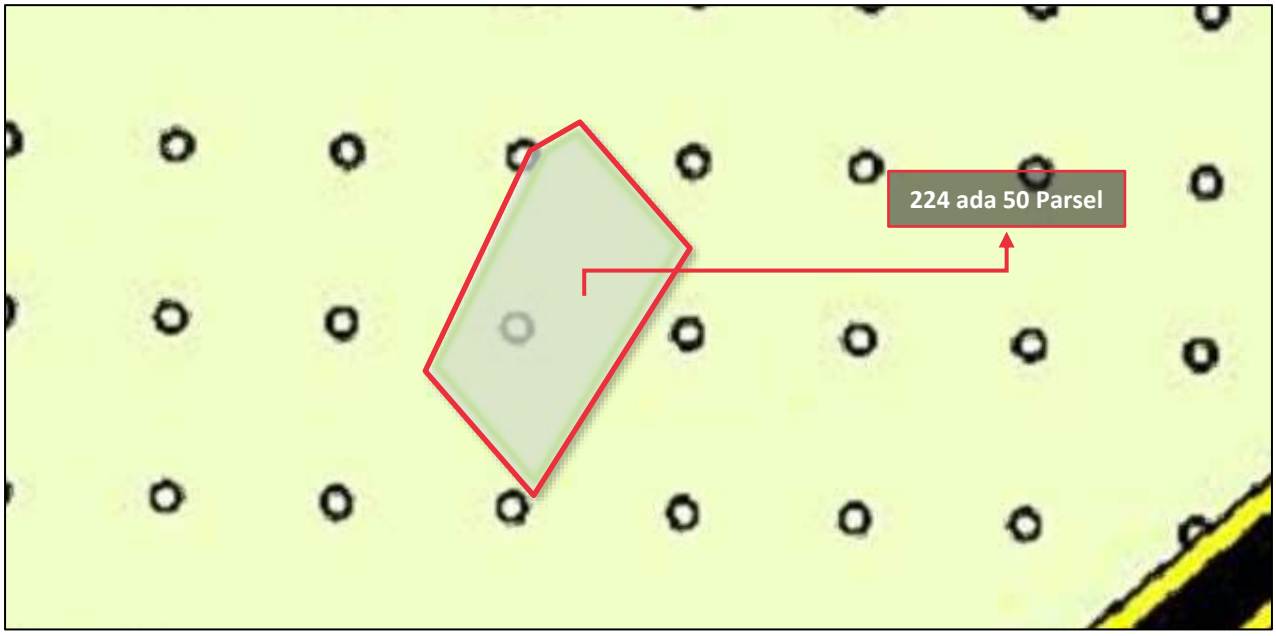




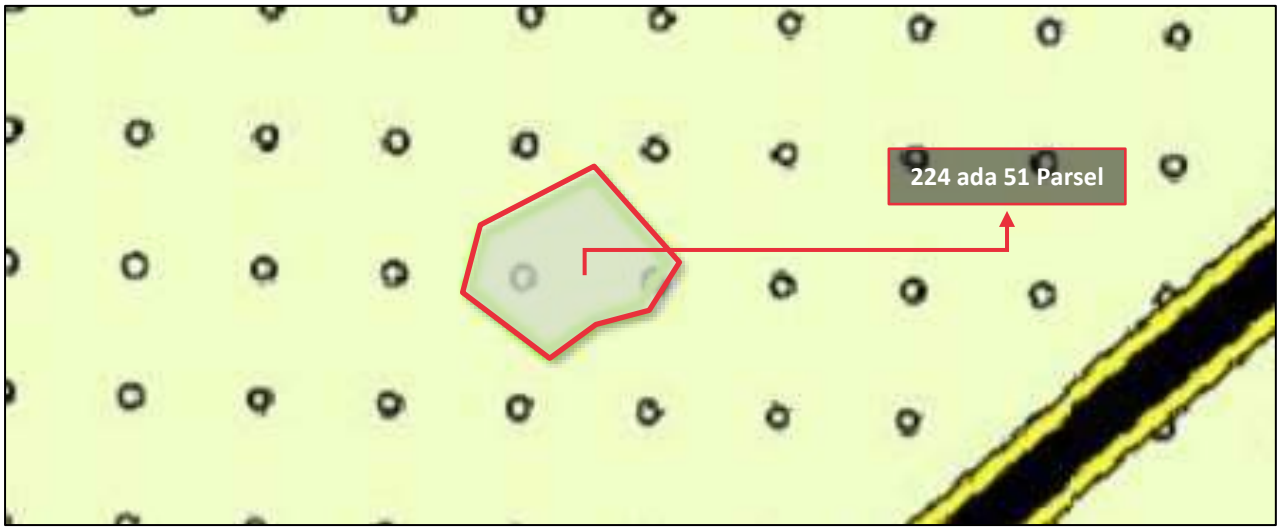


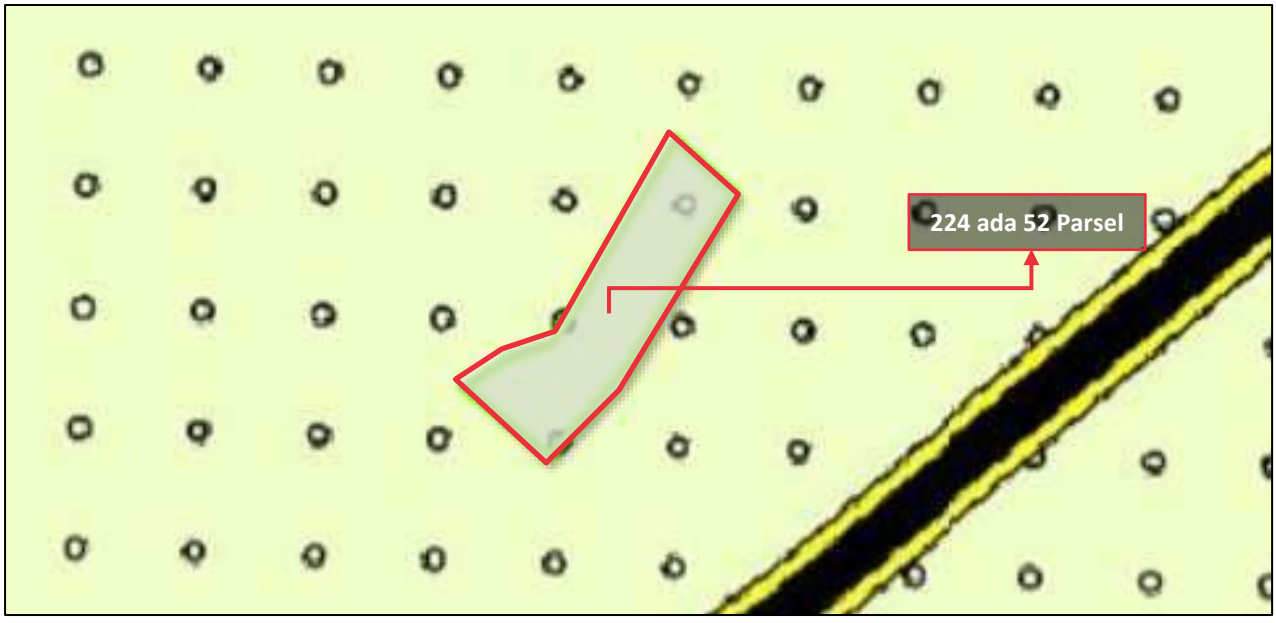
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

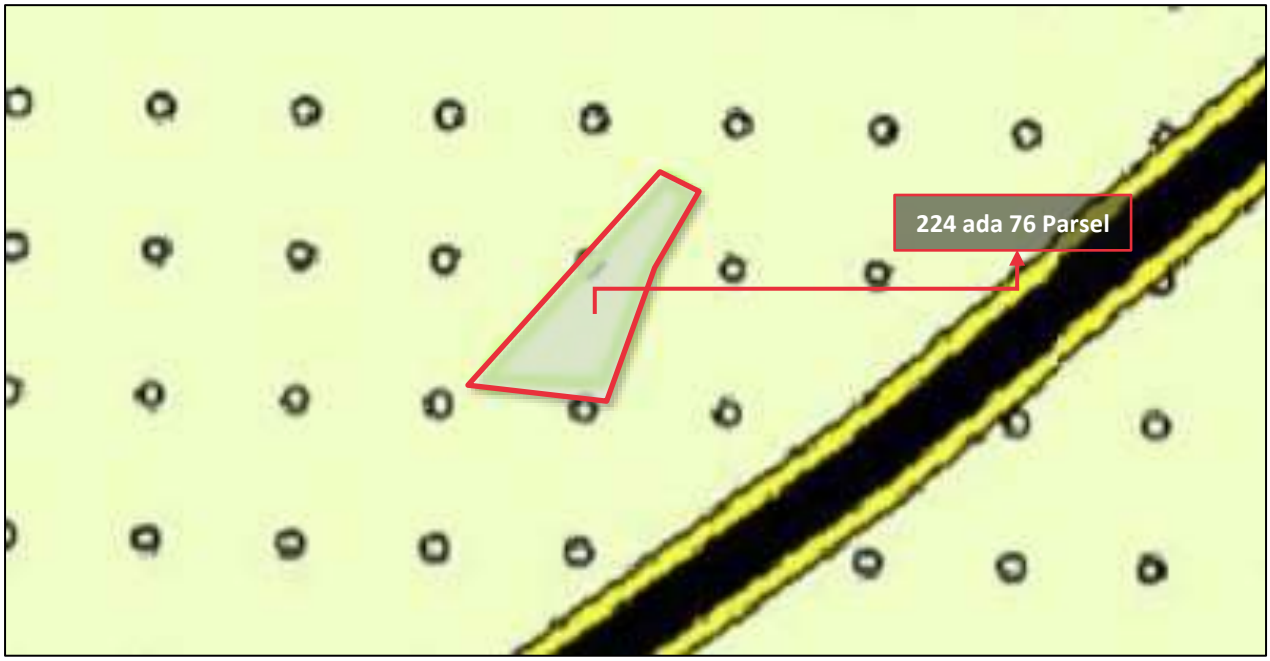




Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.







Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

Sarıoğlan Belediyesinde yapılan incelemelerde değerleme konusu taşınmazların son üç yıllık döneminde hukuki durumlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmediği tespit edilmiştir.

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

Sarıoğlan Belediyesi'nde 11.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

122 Ada 2 Parsel

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	15.07.1988	-	897,00	Yeni Yapı	-
Yapı Ruhsatı	28.04.1993	3	650,00	Yeni Yapı	Sığınak: 156,00 m² İşyeri: 247,00 m² Lojman: 247,00 m²

* Değerleme konusu taşınmazın 15.07.1988 tarihli onaylı mimari projesine göre toplam kapalı alanı 897,00 m² olarak belirtilmiş olup 28.04.1993 tarihli yapı ruhsatına göre taşınmaz toplam 650,00 m² kapalı alana sahiptir. Sarıoğlan Belediyesi'nde yapılan incelemelere göre taşınmazın yapı kullanma izin belgesi mevcut değildir. Kayseri Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan ölçümlerde parselin üzerinde 244,56 m² taban oturumlu idari ve lojman binasının ve 1.238,92 m² taban oturumlu depo binalarının işlenmiş olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu parsel üzerindeki idari ve lojman binasının 2 katlı olup toplam 489,12 m² kapalı brüt alana sahip olduğu tespit edilmiştir. Kayseri Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemeler sonucunda değerleme konusu taşınmazın kadastral paftasına işli olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde bulunan yapıların yapı kullanma izin belgesinin bulunmaması ve parsel üzerinde bulunan yapıların fiili niteliğinin mevcut imar planındaki lejantı ile uyumsuz olmasından dolayı söz konusu yapılar yasal durum değerinde dikkate alınmamıştır.

* Sarıoğlan Belediyesi'nde yapılan incelemelere göre değerleme konusu taşınmazlardan 102 ada 1 parsel üzerindeki kantar binasının herhangi bir yasal evrakı bulunmamaktadır. Kayseri Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemeler sonucunda değerleme konusu taşınmazın kadastral paftasına işli olduğu tespit edilmiş olup taşınmaz yasal durum değerinde dikkate alınmıştır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir. Parsellerin üzerinde yeni yapı inşa edilmesi halinde söz konusu kanuna tabi olacaklardır.

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 yapılara ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 122 ada 2 parsel tapuda "2 katlı kargir idare binası, lojman ve kargir depo ve arsa" niteliğinde olup mevcut durumda parsel üzerinde idari ve lojman binası ve depolar yer almaktadır. Sarıoğlan Belediyesi'nde yapılan incelemelerde taşınmaza ait 15.07.1988 tarihli onaylı mimari proje ve 28.04.1993 tarihli yapı ruhsatı bulunmakta olup ruhsat süresinin dolduğu tespit edilmiştir. Bununla birlikte binaya ilişkin yapı kullanma izin belgesi bulunmadığı tespit edilmiştir. Söz konusu yapının ruhsatını yenileyerk yapı kullanma izin belgesini alması akabinde ve cins tashihini yenilemesi halinde yasal sürecini tamamlayacaktır ancak parsel üzerindeki yapı tekrar ruhsatlandırılamayacak niteliktedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 102 ada 1 parsel tapuda "Pancar kantarı ve arsası" niteliğinde olup mevcut durumda parsel üzerinde kantar binası yer almaktadır. İlgili kadastro müdürlüğünde yapılan incelemede, söz konusu parsel üzerindeki yapının kadastral paftasına işli durumda olup taşınmaz yasal sürecini tamamlamıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 224 ada 49-50-51-52-76 no.lu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup ilgili mevzuat uyarınca söz konusu parsellere yönelik alınması gereken herhangi bir izin ya da belge bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulere ait tapu kayıtlarında ve belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkuller için düzenlenmiş herhangi bir 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 olarak belediye arşivinde ve tapu kaydında herhangi bir sözleşme bilgisi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar proje değerlemesi kapsamında bulunmamaktadır

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Şenyurt Mahallesi, Şenyurt mevki, İstasyon Caddesi, İstasyon Sokak, No:26,26/A, 102 ada 1 parsel, Sarıoğlan/Kayseri, Şenyurt Mahallesi, Şenyurt mevki, Fevziçakmak Sokak, No:2/A, No: 2B, 2C, 2D, Hüsran Sokak, No:9, 122 ada 2 parsel, Sarıoğlan/Kayseri, Mustafakemalpaşa Mahallesi, Kurugöl mevki, 114 ada, 7 parsel ve 114 ada 8 parsel, Sarıoğlan/Kayseri, Palas Mahallesi, Alakava mevki, 1108 ada, 2 parsel, Sarıoğlan/Kayseri, Çiftlik Mahallesi, Kayapınarı mevki, 111 ada, 1 parsel, Sarıoğlan/Kayseri, Tatılı Mahallesi, Çayüstü mevki, 224 ada 49 parsel, 224 ada 50 parsel, 224 ada 51 parsel, 224 ada 52 parsel ve 224 ada 76 parsel, Sarıoğlan/Kayseri

Değerleme konusu taşınmazlar Kayseri'nin Sarıoğlan ilçesinde konumludur. İlçenin kuzeybatısında Felâhiye-Özvatan, doğusunda Akkışla-Gemerek, güneyinde Bünyan ve batısında Kocasinan ilçeleri bulunmaktadır. Sarıoğlan ilçesi, çevresindeki düzlükler ve bunları kuşatan çıplak, engebeli sırt ve yamaçlardan meydana gelmektedir. İlçe ekonomisi tarım ve hayvancılık ağırlıklıdır.

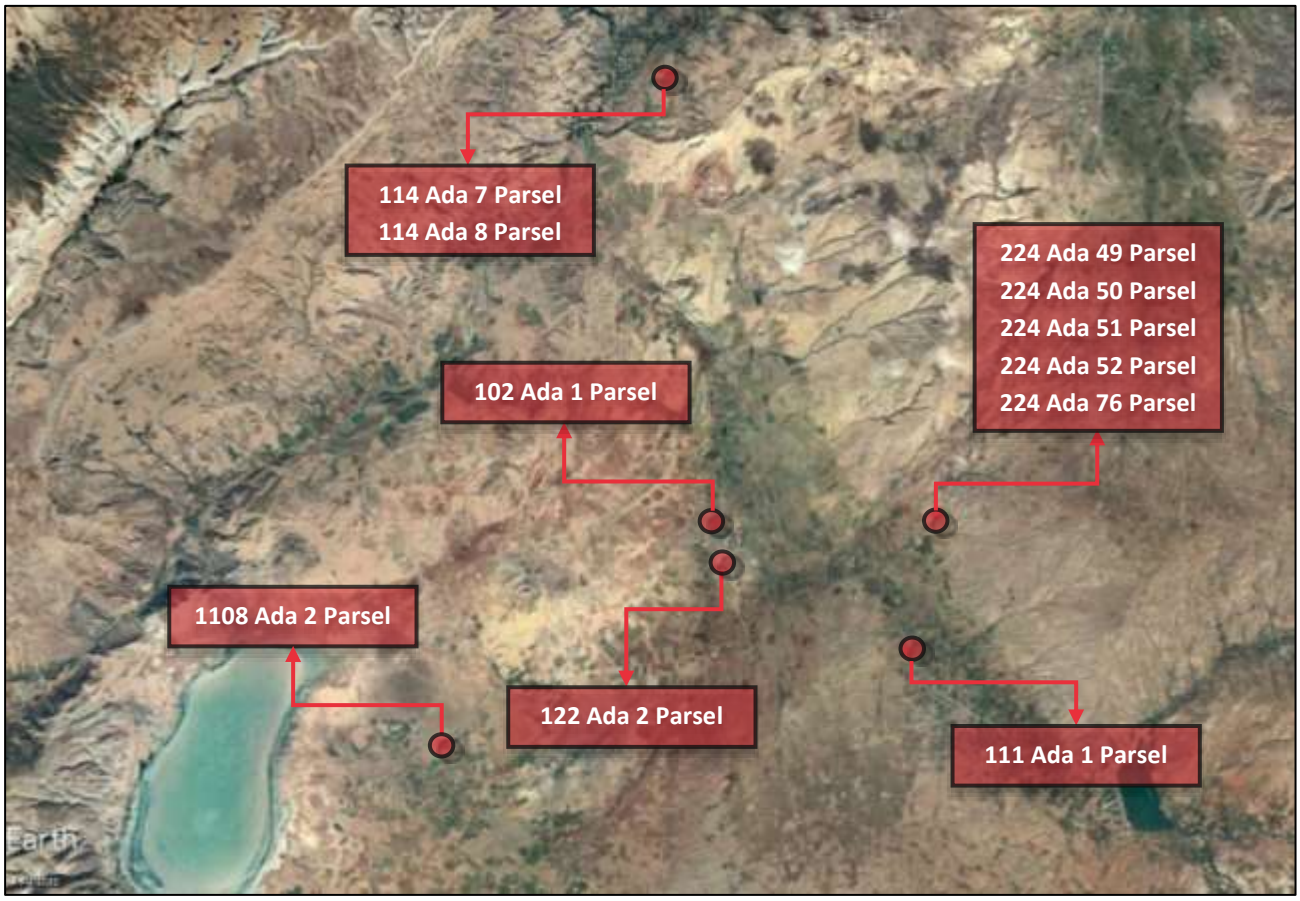
Değerleme konusu taşınmazlardan 102 ada 1 parsel ve 122 ada 2 parsel Şenyurt Mahallesi'nin merkezinde konumludur. Taşınmazlardan 102 ada 1 parsel önemli ulaşım akslarından biri olan İstasyon Caddesi üzerinde konumlu olup 122 ada 2 parsel Kayseri Caddesi üzerinde konumludur. Taşınmazların yakın çevresinde Sarıoğlan Belediyesi, Sarıoğlan Devlet Hastanesi ve Sarıoğlan Adliyesi yer almaktadır.

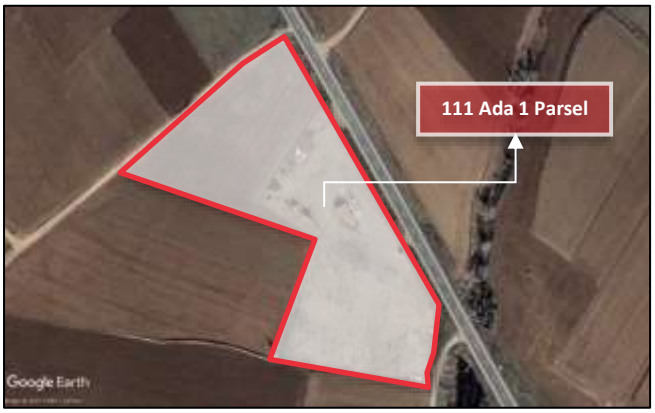
Değerleme konusu taşınmazlardan 114 ada 7 parsel ve 114 ada 8 parsel Mustafakemalpaşa Mahallesi'nde konumludur. Taşınmazların yola cepheleri olup yakın çevrelerinde tarım arazileri ve konut alanları yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 224 ada 49-50-5-52 ve 76 no.lu parseller Tatılı Mahallesi'nde konumludur. Taşınmazların yola cephesi bulunmamakta olup ilçenin önemli ulaşım akslarından biri olan Kayseri-Sivas Yolu'na 130 m mesafede yer almaktadırlar. Taşınmazlar birbirlerine komşu parseller olup bulundukları bölgede tarım arazileri yer almaktadır.

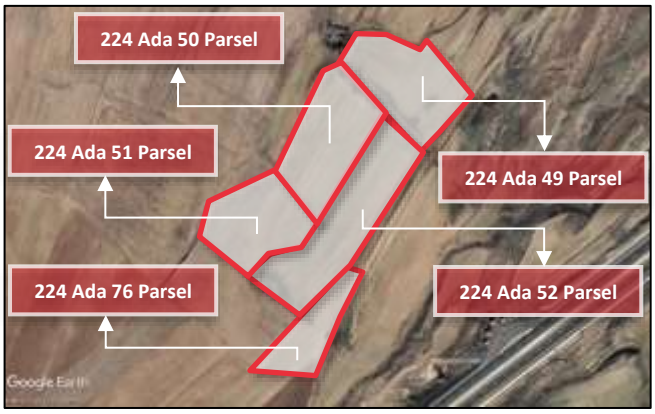
Değerleme konusu taşınmazlardan 1108 ada 2 parsel Palas Mahallesi'nde ve 111 ada 1 parsel Çiftlik Mahallesi'nde konumludur. Taşınmazlar yola cepheli olup yakın çevrelerinde tarım arazileri ve konut alanları yer almaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Sarıoğlan İlçe Merkezi	1,50 km
Kayseri Havalimanı	54,00 km
Kayseri İl Merkezi	57,00 km

*Merkezlere olan uzaklık ölçülürken 122 ada 2 parsel baz alınmıştır

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 taşınmazlar, Kayseri ili, Sarıoğlan ilçesi, Şenyurt Mahallesi, Şenyurt mevki, 102 ada 1 parsel ve 122 ada 2 parsel, Mustafakemalpaşa Mahallesi, Mustafakemalpaşa Mahallesi, Kurugöl mevki, 114 ada 7 parsel ve 114 ada 8 parsel, Palas Mahallesi, Alakova mevki, 1108 ada 2 parsel, Çiftlik Mahallesi, Kayapınarı mevki, 111 ada 1 parsel, Tatılı Mahallesi, Çayüstü mevki, 224 ada 49 parsel, 224 ada 50 parsel, 224 ada 51 parsel, 224 ada 52 parsel ve 224 ada 76 no.lu parsellerdir. Değerleme konusu taşınmazlar toplam 127.235,95 m^2 yüz ölçümüne sahiptir.

102 Ada 1 Parsel

Değerleme konusu taşınmaz geometrik olarak biçimsiz çokgen formda olup topoğrafik olarak düz bir yapıya sahiptir. Değerleme konusu ana taşınmaz 17.445,00 m^2 yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmaz üzerinde mahallinde yapılan incelemelere göre brüt 54,55 m^2 kapalı alana sahip kantar binası bulunmaktadır. Sarıoğlan Belediyesinde yapılan incelemelerde taşınmaza ait herhangi bir yasal dosya bulunmamaktadır. Kayseri Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemelerde taşınmazın üzerindeki yapı için kadastro paftasındaki ölçü krokisi üzerinden hesaplanan alan yasal değer olarak kabul edilmiştir. Taşınmazın çevresinde herhangi bir sınırlayıcı eleman bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz ulaşım akslarının üzerinde konumlu olup görünürlüğü yüksek bir lokasyonda yer almaktadır. Taşınmazın iki cephesi yol, bir cephesi tren yoluna cephelidir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bina Adı	Yasal Alan (m^2)	Mevcut Alan (m^2)
Kantar Binası	-	54,55

122 Ada 2 Parsel

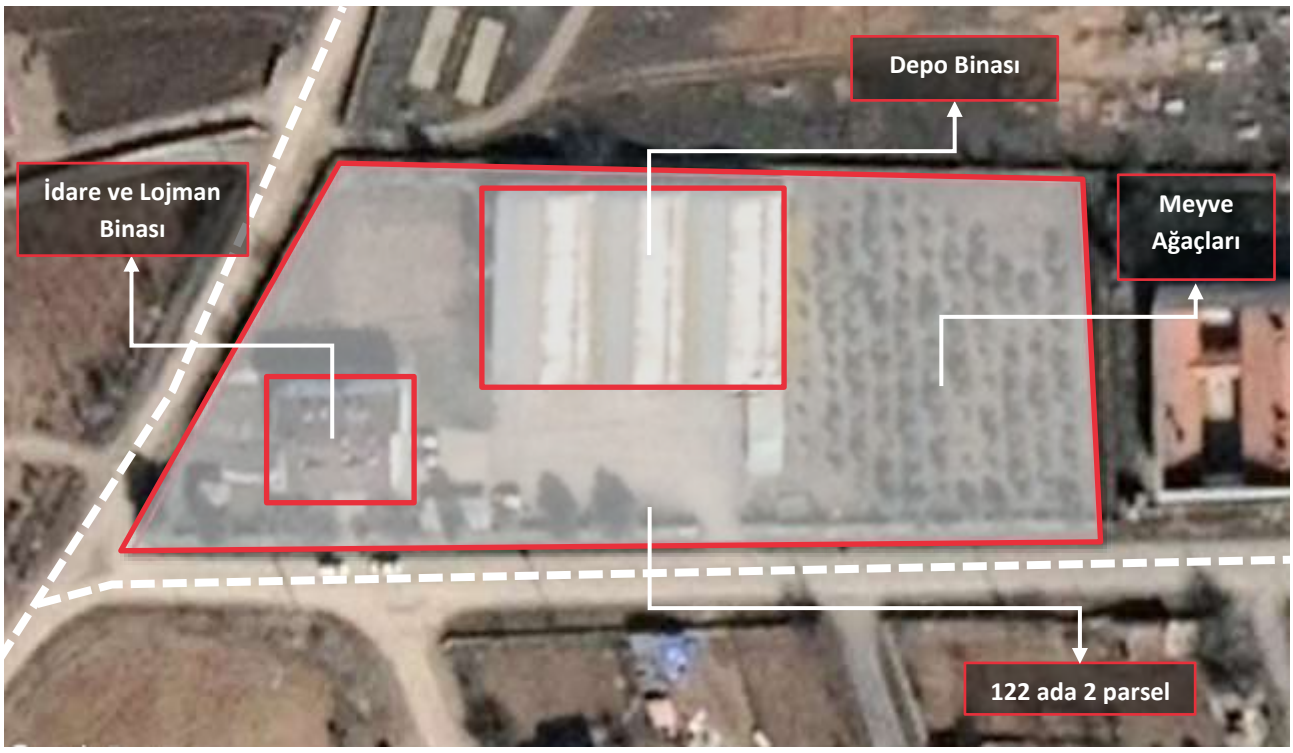
Değerleme konusu taşınmaz geometrik olarak düzgün çokgen formda olup topoğrafik olarak düz bir yapıya sahiptir. Değerleme konusu ana taşınmaz 17.445,00 m^2 yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmaza giriş Fevzi Çakmak Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.

Taşınmazın üzerinde idari ve lojman binası ve depo binası bulunmaktadır. İdari ve lojman binası 15.07.1988 onay tarihli mimari projesine göre brüt 897,00 m^2 kapalı alana sahip olup bodrum kat, zemin kat ve 2 normal kattan oluşmaktadır. İdari ve lojman binası 28.04.1993 onay tarihli yapı ruhsatına göre brüt 650,00 m^2 kapalı alana sahip olup bodrum kat, zemin kat ve 1 normal kattan oluşmaktadır. Mahallinde yapılan incelemere göre taşınmaz zemin kat ve 1 normal kattan oluşmakta olup brüt 489,12 m^2 kapalı alana sahiptir. Sarıoğlan Belediyesi'nde yapılan incelemelere göre taşınmazın yapı kullanma izin belgesi bulunmamakta olup Kayseri Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemelerde 489,12 m^2 kapalı alana sahip idari ve lojman binasının kadastral paftasına işli olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme konusu ana taşınmazın üzerinde 3 bölümden oluşan depo binası bulunmakta olup toplam 1.238,92 m^2 kapalı alana sahiptir. Sarıoğlan Belediyesi'nde yapılan incelemelerde taşınmaz üzerinde yer alan depo binalarına ait herhangi bir dosya bulunamamıştır. Kayseri Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemelerde söz konusu taşınmazın 1.238,92 m^2 kapalı alana depo binasının kadastral paftasına işli olduğu tespit edilmiştir.

Parsel üzerindeki yapılara yönelik yapı kullanma izin belgesinin bulunmaması ve parsel üzerindeki yapıların fiili kullanımı ile imar durumunun uyuşmaması nedeni ile binalara yasal durum değeri verilmemiştir.

Değerleme konusu taşınmaz ulaşım akslarının üzerinde konumlu olup görünürlüğü yüksek bir lokasyonda yer almaktadır. Taşınmazın Hüsran Sokak'a 70 m, Fevzi Çakmak Caddesi'ne 150 m cephesi bulunmaktadır. Taşınmazın çevresi beton duvar ile çevrilidir. Ana taşınmazın üzerinde yaklaşık 2.400 m^2'lik alanda meyve ağaçları yetiştirilmektedir.



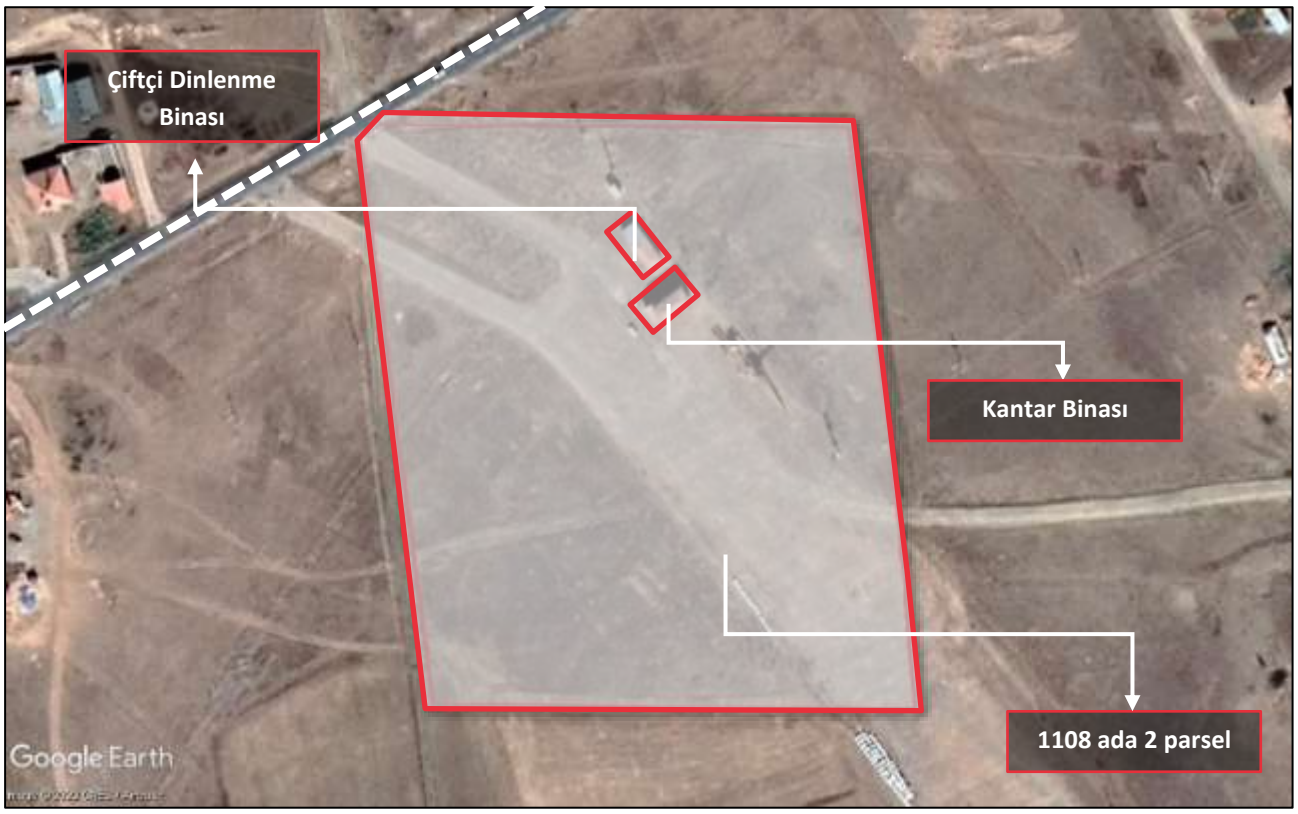
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bina Adı	Yasal Alan (m^2)	Mevcut Alan (m^2)
İdari ve Lojman Binası	-	489,12
Depo Binası	-	1.238,92

1108 Ada 2 Parsel, 111 Ada 1 Parsel, 224 Ada 49 Parsel, 224 Ada 50 Parsel, 224 Ada 51 Parsel, 224 Ada 52 Parsel ve 224 Ada 76 Parsel, 114 Ada 7 Parsel, 114 Ada 8 Parsel

Değerleme konusu taşınmazlardan 1108 ada 2 parsel geometrik olarak düzgün çokgen bir formda olup topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip parseldir. Değerleme konusu ana taşınmaz 3.048,68 m^2 yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmazın üzerinde mahalinde yapılan incelemelere göre 2 katlı brüt 180,00 m^2 kantar binası ve tek katlı brüt 95,00 m^2 kapalı alana sahip çiftçi dinlenme binası bulunmaktadır. Mevcut durumda çiftçi dinlenme binası ve kantar binası kullanılmaktadır. Sarıoğlan Belediyesinde yapılan incelemelerde taşınmazlara ait herhangi bir yasal dosya bulunmamakta olup söz konusu taşınmazlar değerleme çalışmasına dahil edilmemiştir.

Değerleme konusu ana taşınmaz ulaşım akslarının üzerinde konumlu olup görünürlüğü yüksek bir lokasyonda yer almakta olup yola 15,00 m cephesi bulunmaktadır. Taşınmazın çevresinde herhangi bir sınırlayıcı eleman bulunmamaktadır.



Bina Adı	Yasal Alan (m^2)	Mevcut Alan (m^2)
Çiftçi Dinlenme Binası	-	95,00
Kantar Binası	-	180,00

Değerleme konusu taşınmazlardan 111 ada 1 parsel geometrik olarak biçimsiz çokgen bir formda olup topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip parseldir. Değerleme konusu ana taşınmaz 24.154,33 m^2 yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmazın üzerinde mahalinde yapılan incelemelere göre tek katlı brüt 100,00 m^2 kantar binası bulunmaktadır. Mevcut durumda kantar binası kullanılmamaktadır. Sarıoğlan Belediyesinde yapılan incelemelerde taşınmaza ait herhangi bir yasal dosya bulunmamakta olup söz konusu taşınmaz değerleme çalışmasına dahil edilmemiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Değerleme konusu ana taşınmaz ulaşım akslarının üzerinde konumlu olup görünürlüğü yüksek bir lokasyonda yer almaktadır. Taşınmazın çevresinde herhangi bir sınırlayıcı eleman bulunmamaktadır.

Bina Adı	Yasal Alan (m^2)	Mevcut Alan (m^2)
Kantar Binası	-	100,00

Değerleme konusu taşınmazlardan 224 ada 49 parsel, 224 ada 50 parsel, 224 ada 51 parsel, 224 ada 52 parsel ve 224 ada 76 parsel geometrik olarak biçimsiz çokgen bir formda olup topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip parsellerdir. Değerleme konusu ana taşınmazlar birbirlerine komşu parsellerdir. Mahalinde yapılan incelemelere göre taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Değerleme konusu ana taşınmazlar görünürlüğü yüksek bir lokasyonda yer almakta olup parseller Kayseri-Sivas Yolu'na yaklaşık 35,00 m mesafede yer almaktadır. Taşınmazların çevresinde herhangi bir sınırlayıcı eleman bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 114 ada 7 parsel ve 114 ada 8 parsel geometrik olarak düzgün çokgen bir formda olup topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip parsellerdir. Değerleme konusu ana taşınmazlardan 114 ada 7 parsel 7.800,00 m^2 ve 114 ada 8 parsel 8.900,00 m^2 yüz ölçümüne sahip olup birbirlerine komşu parsellerdir. Mahalinde yapılan incelemelere göre taşınmazlardan 114 ada 7 parsel üzerinde brüt 75,00 m^2'lik çiftçi dinlenme binası ve 114 ada 8 parsel üzerinde 2 katlı brüt 80,00 m^2'lik kantar binası bulunmaktadır. Mevcut durumda çiftçi dinlenme binası ve kantar binası kullanılmamaktadır.

Sarıoğlan Belediyesinde yapılan incelemelerde taşınmazlar üzerindeki yapılara ait herhangi bir yasal dosya bulunmamakta olup söz konusu yapılar değerleme çalışmasına dahil edilmemiştir.

Değerleme konusu ana taşınmazlar yola cephelidir. Taşınmazların çevresinde herhangi bir sınırlayıcı eleman bulunmamaktadır.

Ada No	Parsel No	Yüz Ölçümü
102	1	17.445,00
122	2	7.528,90
114	7	7.800,00
114	8	8.900,00
1108	2	32.235,61
111	1	24.154,33
224	49	5.984,67
224	50	6.504,72
224	51	5.442,99
224	52	8.200,75
224	76	3.038,98
TOPLAM		**127.235,95**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme (Kantar Binası-102 ada 1 parsel)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zemin kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	Kantar Binası: 54,55 m² (yasal ve mevcut durum)
Yaşı	~30
Dış Cephe	Sıva üzeri boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut değil
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil

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	Kantar binası binası (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	Kantar Binası: 54,55 m² (yasal ve mevcut durum)
Zemin	Ortak alanlarda seramik, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Sıva üzeri boya
Tavan	Sıva üzeri boya
Aydınlatma	Spot aydınlatma

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 114 ada 7 parsel, 114 ada 8 parsel, 111 ada 1 parsel, 1108 ada 2 parsel, 224 ada 49-50-51-52-76 parseller üzerinde yasal evrakı bulunmayan kantar binaları bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan 122 ada 2 parsel üzerinde yer alan idari bina ve lojman binasının yapı ruhsatı bulunmakta olup yapılara ait yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 114 ada 7 parsel, 114 ada 8 parsel, 111 ada 1 parsel, 1108 ada 2 parsel, 224 ada 449-50-51-52-76 parseller üzerinde inşa edilen kantar binalarına yönelik 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci maddesi kapsamında ruhsat alınması gerekmektedir. Değerleme konusu taşınmazlardan 122 ada 2 parsel üzerinde yer alan idari bina ve lojman binasının yapı kullanma izin belgesi bulunmamakta olup ruhsatlarının onay tarihi geçmiştir. Değerleme konusu taşınmazların tekrardan ruhsat alması gerekmektedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar ulaşım aksları üzerinde konumlu olup görünürlüğü yüksek bir lokasyonda yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım, özel araç ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar düz bir topoğrafyaya sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 102 ada 1 parsel ve 122 ada 2 parsel 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kapsamındadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan 111 ada 1 parsel ve 1108 ada 2 parsel üzerinde 3083 sayılı yasanın 6. Maddesi gereğince kısıtlıdır beyanı bulunmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge tarımsal faaliyetler için tercih edilmektedir.

✗ TEHDİTLER

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerleme 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 değerin, değerleme 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 esası 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 değerin, 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, değerin 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 belirlemesinde kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtması beklenen, yatırımcı için getiriyi veya "verimi"; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriyi temsil eder.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerleme 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 değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerleme çalışmasında, taşınmazlardan 102 ada 1 parselle benzer nitelikteki gayrimenkullerin alım satımına yönelik somut piyasa oluşmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabiliyor olması dikkate alınarak ''Maliyet Yaklaşımı'' uygulanmıştır. Taşınmazlardan 122 ada 1 parsel, 1108 ada 2 parsel, 111 ada 1 parsel, 114 ada 7 parsel ve 114 ada 8 parsel üzerindeki yapıların yasal evrakının bulunmamasından dolayı söz konusu yapılara yönelik yalnızca mevcut durum değerinin bilgi amaçlı takdir edilmesi amacıyla "Maliyet Yaklaşımı" uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde konu taşınmazlarla benzer nitelikte benzer gayrimenkullerin kiralama işlemlerine yönelik bilgiye ulaşılamıyor olması nedeniyle "Gelir Yaklaşımı" kulanılmamıştır.

Bu değerleme çalışmasında, 102 ada 1 no.lu parsel dışında kalan taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabiliyor olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı" uygulanmıştır. 102 ada 1 parselle benzer nitelikteki gayrimenkulün alım satımına yönelik somut veriye ulaşılamamasından dolayı söz konusu parsel için "Pazar Yaklaşımı" uygulanmamıştır. Pazar yaklaşımı, 102 ada 1 parselin yalnızca arsa değerinin tespiti sırasında kullanılmıştır.

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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Tarla Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m²)	
1	Kumru Emlak 0535 670 73 44	Değerleme konusu taşınmazlardan 1108 ada 2 parsel ile aynı bölgede, Ilıca Mahallesi'nde konumlu	Tarım Alanı	-	Satılmış (1 yıl önce)	7.800	133.000	17,05	*Emsal taşınmaz ana yola cephelidir. *Emsal taşınmaz üzerinde ürün yetiştirilmektedir.
2	Samet Ayhan Gayrimenkul 0546 226 20 17	Değerleme konusu taşınmazlardan 1108 ada 2 parsel ile aynı bölgede, Ömerhacılı Mahallesi'nde konumlu	Tarım Alanı	-	Satılmış (7 ay önce)	1.828	15.000	8,20	*Emsal taşınmazın yola cephesi yoktur. *Emsal taşınmaz Sarıoğlan ilçe merkezine 40 km mesafede konumludur.
3	Halil Boran 0505 646 41 43	Değerleme konusu taşınmazlardan 1108 ada 2 parsel ile aynı bölgede, Ilıca Mahallesi'nde konumlu	Tarım Alanı	-	Satılık	8.636	345.000 (320.000)	39,94 (37,05)	*Emsal taşınmaz ana yola cephelidir. *Emsal taşınmaz üzerinde ürün yetiştirilmektedir.
4	Nurullah Yayan 0507 355 38 93	Değerleme konusu taşınmazlardan 114 ada 7-8 parseller ile aynı bölgede, Karaözü Mahallesi'nde konumlu	Tarım Alanı	-	Satılık	35.700	750.000	21,00	*Emsal taşınmaz ana yola cephelidir. *Emsal taşınmaz sulak tarım arazisidir. *Yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.
5	Güler Gayrimenkul 0536 980 06 16	Değerleme konusu taşınmazlardan 1108 ada 2 parsel ile aynı bölgede, Ömerhacılı Mahallesi'nde konumlu	Tarım Alanı	-	Satılık	7.100	125.000	17,60	*Emsal taşınmazın kadastral yola cephesi bulunmaktadır. *Emsal taşınmaz 110.000 TL teklif görmüştür. *Yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde arazilerin kadastral ve ana yola cephe durumu, parsel şekli ve yüzölçümü ve topoğrafya durumunu gibi durumları dikkate alınarak değerleme konusu taşınmazların satış değerinin değerleme tarihi itibarıyla 224 ada 49-50-51-52-76 parseller için 23.-25.-TL/m² aralığında, 114 ada 7-8 parseller için 16.-18.-TL/m², 111 ada 1 parsel için 18-20-.TL/m² ve 1108 ada 2 parsel için 16-18-TL/m² olabileceği tespit edilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

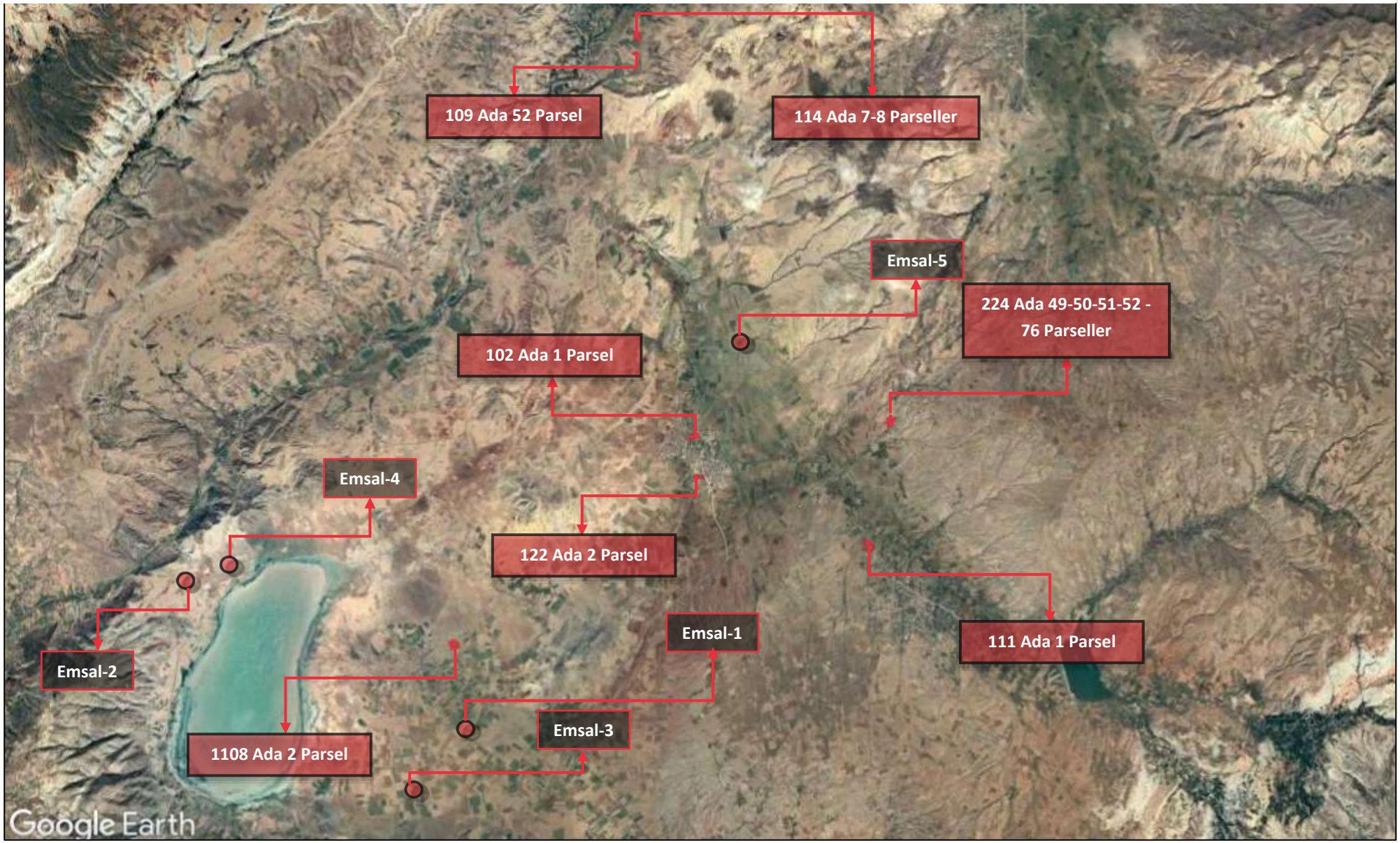
No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m²)	
1	Sunalar Emlak 0553 253 55 45	Değerleme konusu taşınmazlardan 102 ada 1 parsel ve 122 ada 2 parsel ile aynı bölgede, Şenyurt Mahallesi'nde konumlu	Konut Alanı	E:1,00	Satılık	18.786	14.500.000	771,85	*Emsal taşınmaz yol cephelidir. *Emsal taşınmaz Sarıoğlan ilçe merkezine yakın konumdadır. *Emsal taşınmaz teklif görmemiştir.
2	Sunalar Emlak 0553 253 55 45	Değerleme konusu taşınmazlardan 102 ada 1 parsel ve 122 ada 2 parsel ile aynı bölgede, Şenyurt Mahallesi'nde konumlu	Sanayi Alanı	E: 0,30	Teklif Görmüş (2 ay önce)	19.700	8.000.000	406,09	*Emsal ana yola cephelidir. *Emsal taşınmaz 8.000.000 TL teklif görmüştür. *Emsal taşınmaz Sarıoğlan ilçe merkezine yakın konumdadır.
2	Sunalar Emlak 0553 253 55 45	Değerleme konusu taşınmazlardan 102 ada 1 parsel ve 122 ada 2 parsel ile aynı bölgede, İncesu Mahallesi'nde konumlu	Sanayi Alanı	E: 0,30	Satılık	8.000	3.600.000	450,00	*Emsal ana yola cephelidir. *Emsal taşınmaz bu fiyattan teklif görmüştür.
3	Sunalar Emlak 0553 253 55 45	Değerleme konusu taşınmazlardan 102 ada 1 parsel ve 122 ada 2 parsel ile aynı bölgede, İncesu Mahallesi'nde konumlu	Konut Alanı	E: 0,60	Satılık	535	155.000	289,71	*Emsal ana yola cepheli değildir. *Emsal taşınmaz değerleme konusu taşınmazlardan 122 ada 2 parsele 200 m mesafede konumludur. *Emsal taşınmaz ara sokakta konumlu olup tercih edilmeyen bir lokasyonda yer almaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgede "Resmi Kurum" ve "Ticari Depolama Alanı" imarlı arsa emsali bulunmamaktadır. Bölgeye hakim emlak danışmanları ile yapılan görüşmelerde "Resmi Kurum" lejantlı arsaların dezavantajlı durumda olduğu, "Ticari Depolama Alanı" lejantlı arsaların ise "Sanayi Alanı" imarlı arsalar satışları ile benzer olabileceği öğrenilmiştir. Bu doğrultuda bölgede "Sanayi Alanı" ve "Konut Alanı" imarlı arsalar araştırılmış olup 102 ada 1 parsel için satış değerinin değerleme tarihi itibarıyla 300.-350.-TL/m² aralığında, 122 ada 2 parsel için 220.-270.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

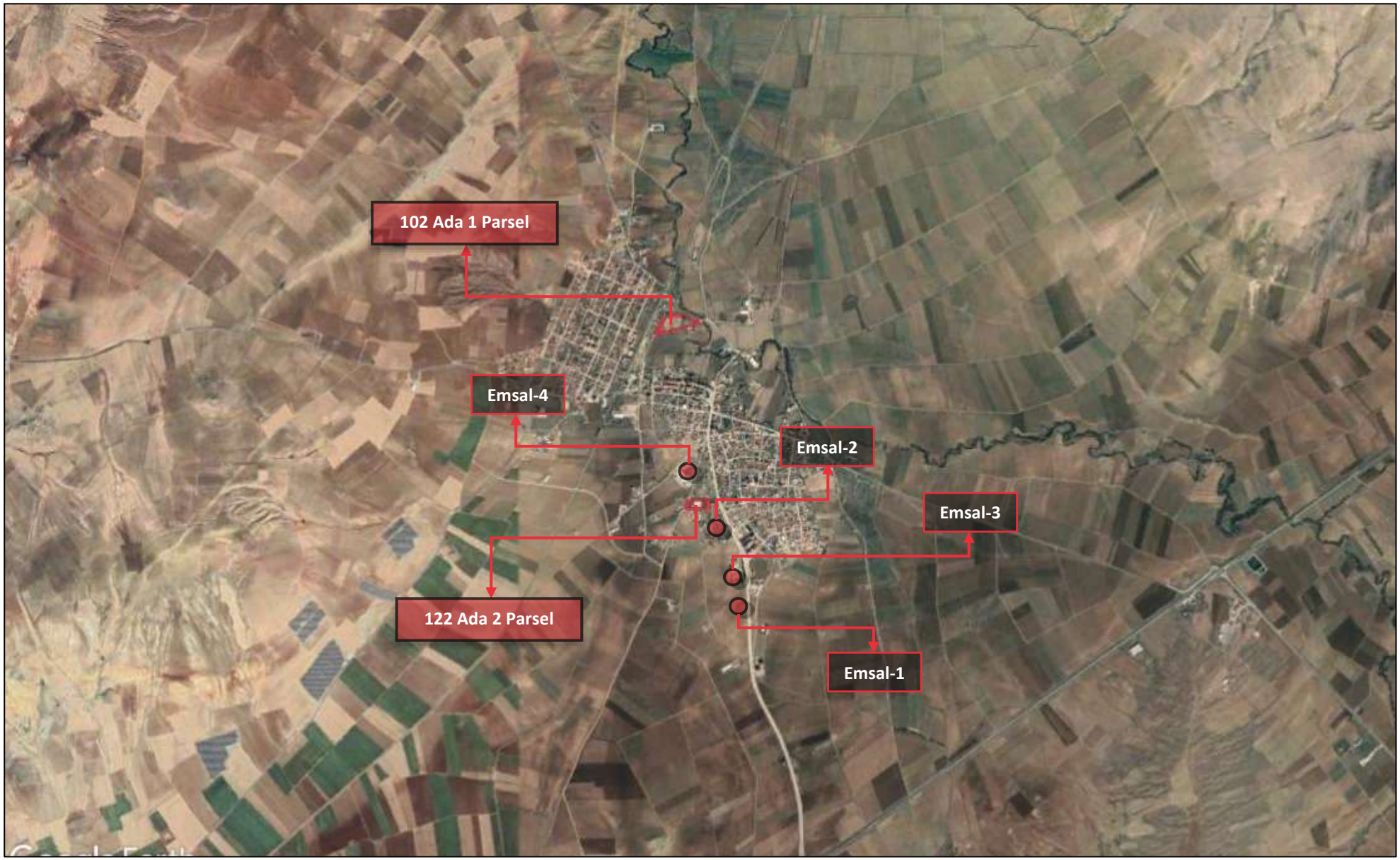
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Emsal Krokisi-Tarla



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Emsal Krokisi-Arsa



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	**Birim Fiyatı (TL/m²)**	**17,05**	**8,20**	**39,94**	**21,00**	**17,60**
	Pazarlık Payı	0%	0%	-25%	-15%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	70%	60%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	**Konum**	-25%	25%	-25%	0%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-10%	-15%	-10%	0%	-10%
	Fiziksel Özellikleri	0%	10%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
	Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler Toplamı	**-35%**	**20%**	**-35%**	**0%**	**-10%**
Düzeltilmiş Değer		**19,00**	**16,00**	**19,00**	**18,00**	**16,00**

*1108 ada 2 parsel dikkate alınarak düzenlenmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	**Birim Fiyatı (TL/m²)**	**771,85**	**406,09**	**450,00**	**289,71**
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	15%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	**Konum**	0%	-30%	-25%	25%
	Yapılaşma Hakkı	-55%	0%	0%	-20%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	-5%	-5%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		**347,00**	**327,00**	**315,00**	**290,00**

*102 ada 1 parsel dikkate alınarak 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, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	**Yüz Ölçümü (m²)**	**Birim Değer (TL/m²)**	**Arsa Değeri (TL)**
102 ada 1 parsel	17.445,00	325	5.670.000
122 ada 2 parsel	7.528,90	250	1.880.000
114 ada 7 parsel	7.800,00	18	140.000
114 ada 8 parsel	8.900,00	18	160.000
1108 ada 2 parsel	32.235,61	18	580.000
111 ada 1 parsel	24.154,33	20	485.000
224 ada 49 parsel	5.984,67	25	150.000
224 ada 50 parsel	6.504,72	25	165.000
224 ada 51 parsel	5.442,99	25	135.000
224 ada 52 parsel	8.200,75	25	205.000
224 ada 76 parsel	3.038,98	25	75.000
		TOPLAM DEĞERİ	**9.645.000**

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkullerin 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, değerleme 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 gayrimekullerden 102 ada 1 parsel 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	Ankara	Tarımsal	2022	3.500 m²	2.250 TL/m²

Maliyet yaklaşımı ile değerleme çalışmasında, konu taşınmaza 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 (m²)**	**Birim Değer (TL/m²)**	**Arsa Değeri (TL)**
102 ada 1 parsel	17.445,00	325	5.670.000
		TOPLAM DEĞERİ	**5.670.000**

BİNA DEĞERİ				
Binalar	**Bina Alanı (m²)**	**Birim Maliyet (TL/m²)**	**Yıpranma Payı (%)**	**Bina Değeri (TL)**
Kantar Binası	54,55	1250	40%	40.913
			TOPLAM DEĞERİ	**40.913**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN YASAL DEĞERİ	
Arsa Değeri	5.670.000 TL
Bina Değeri	40.913 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	**5.710.913 TL**
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	**5.710.000 TL**

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	**Yüz Ölçümü (m²)**	**Birim Değer (TL/m²)**	**Arsa Değeri (TL)**
122 ada 2 parsel	7.528,90	250,00	1.880.000
1108 ada 2 parsel	32.235,61	18,00	580.000
111 ada 1 parsel	24.154,33	20,00	485.000
114 ada 7 parsel	7.800,00	18,00	140.000
114 ada 8 parsel	8.900,00	18,00	160.000
		TOPLAM DEĞERİ	**3.245.000**

MEVCUT BİNA DEĞERİ				
Binalar	**Bina Alanı (m²)**	**Birim Maliyet (TL/m²)**	**Yıpranma Payı (%)**	**Bina Değeri (TL)**
İdari Binası	489,12	2.500	35%	794.820
Depo Binası	1.238,92	2.000	35%	1.610.596
Kantar Binası	180,00	2.000	35%	234.000
Çiftçi Dinlenme Binası	95,00	2.000	35%	123.500
Kantar Binası	100,00	2.000	35%	130.000
Çiftçi Dinlenme Binası	75,00	2.000	35%	97.500
Kantar Binası	80,00	2.000	35%	104.000
			TOPLAM DEĞERİ	**3.094.416**

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN MEVCUT DEĞERİ	
Arsa Değeri	3.245.000 TL
Bina Değeri	3.094.416 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	**6.339.416 TL**
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	**6.340.000 TL**

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

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak 102 ada 1 parsel için "**Ticari Depolama Alanı**", 122 ada 2 parsel için **"Resmi Kurum"** ve diğer parseller için **"Tarım Alanı"** amaçlı kullanımıdır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

7.5 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlardan 111 ada 1 parselin tapu kaydında, Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketine ait 3478/12077, 7053/24154 ve 10145/24154 olmak üzere üç hisse bulunmakta olup üç hissenin toplamı 1/1 olmaktadır. Bu doğrultuda taşınmazın tam mülkiyetle Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi adına kayıtlı olduğu tespit edilmiştir.

7.6 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 değerleme konusu taşınmazlardan 102 ada 1 parsel için % 18 KDV, diğer parseller için % 8 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m²'den Fazla Olan Kısmı İçin		18%
Net Alanın 150 m²'ye Kadar Olan Kısmı İçin *		8%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	18%

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

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

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerleme konusu taşınmazlardan 102 ada 1 parsel, 122 ada 2 parsel, 114 ada 7 parsel, 114 ada 8 parsel, 111 ada 1 parsel ve 1108 ada 2 parsele yönelik son üç yıllık dönemde herhangi bir alım satım işlemi olmadığı tespit edilmiştir. Taşınmazların 3 yıl öncesinin bilgilerine ulaşılamadığından, parsellere yönelik malik değişimi bilgilerine ait bilgi edinilememiştir. Taşınmazlardan 224 ada 49-50-51-52-76 parsellere ilişkin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre söz konusu taşınmazların 06.08.2020 tarihinde Kayseri Şeker Fabrikası anonim Şirketi adına satış işlemi gerçekleştiği tespit edilmiş olup söz konusu 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

Değerleme konusu taşınmazlardan 122 ada 2 parsel tapuda "2 katlı kargir idare binası, lojman ve kargir depo ve arsa" niteliğinde olup mevcut durumda parsel üzerinde idari ve lojman binası ve depolar yer almaktadır. Sarıoğlan Belediyesi'nde yapılan incelemelerde taşınmaza ait 15.07.1988 tarihli onaylı mimari proje ve 28.04.1993 tarihli yapı ruhsatı bulunmakta olup ruhsat süresinin dolduğu tespit edilmiştir. Bununla birlikte binaya ilişkin yapı kullanma izin belgesi bulunmadığı tespit edilmiştir. Söz konusu yapının ruhsatını yenileyerk yapı kullanma izin belgesini alması akabinde ve cins tashihini yenilemesi halinde yasal sürecini tamamlayacaktır ancak parsel üzerindeki yapı tekrar ruhsatlandırılamayacak niteliktedir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 102 ada 1 parsel tapuda "Pancar kantarı ve arsası" niteliğinde olup mevcut durumda parsel üzerinde kantar binası yer almaktadır. İlgili kadastro müdürlüğünde yapılan incelemede, söz konusu parsel üzerindeki yapının kadastral paftasına işli durumda olup taşınmaz yasal sürecini tamamlamıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 224 ada 49-50-51-52-76 no.lu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup ilgili mevzuat uyarınca söz konusu parsellere yönelik alınması gereken herhangi bir izin ya da belge bulunmamaktadır.

8.4 Varsa Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

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

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin 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 taşınmazlara ilişkin takyidat kayıtlarında, 3083 sayılı kanunun 6. maddesine göre beyan kaydı bulunmakta olup söz konusu beyanın taşınmazların devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Ayrıca taşınmazların tapu kayıtlarında irtifak hakları bulunmakta olup söz konusu durum taşınmazların devredilmesine ilişkin problem oluşturmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 102 ada 1 parsel "Pancar kantarı ve arsası" niteliğinde olup üzerinde kantar binası bulunmakta ve taşınmazlardan 122 ada 2 parsel "2 katlı kargir idare binası, lojman ve kargir depo ve arsa" niteliğinde olup üzerinde idari ve lojman binası ve depo binası bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 114 ada 7 parsel, 114 ada 8 parsel, 111 ada 1 parsel ve 1108 ada 2 parselin alımından itibaen beş yıldan fazla bir zaman geçmiş olup mevcut durumda inşa edilen ruhsatsız yapıların inşa edildiği tarih bilgisine ulaşılamamıştır. Bununla birlikte taşınmazlar üzerinde herhangi bir proje geliştirilmediği görülmektedir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 224 ada 49-50-51-52-76 parsellerin 2020 yılında Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. tarafından satın alındığı tespit edilmiş olup mevcut durumda taşınmazlar üzerinde herhangi bir proje geliştirilmesine yöneli tasarrufta bulunulmadığı görülmektedir.

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

Değerleme konusu 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
Pazar Yaklaşımı (Diğer parseller)	**3.975.000**
Maliyet Yaklaşımı (102 ada 1 parsel)	**5.710.000**

Bu değerleme çalışmasında, taşınmazlardan 102 ada 1 parselle benzer nitelikteki gayrimenkullerin alım satımına yönelik somut piyasa oluşmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabiliyor olması dikkate alınarak ''Maliyet Yaklaşımı'' uygulanmıştır. Taşınmazlardan 122 ada 1 parsel, 1108 ada 2 parsel, 111 ada 1 parsel, 114 ada 7 parsel ve 114 ada 8 parsel üzerindeki yapıların yasal evrakının bulunmamasından dolayı söz konusu yapılara yönelik yalnızca mevcut durum değerinin bilgi amaçlı takdir edilmesi amacıyla "Maliyet Yaklaşımı" uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde konu taşınmazlarla benzer nitelikte benzer gayrimenkullerin kiralama işlemlerine yönelik bilgiye ulaşılamıyor olması nedeniyle "Gelir Yaklaşımı" kullanılmamıştır.

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabiliyor olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı" uygulanmıştır. 102 ada 1 parselle benzer nitelikteki gayrimenkulün alım satımına yönelik somut veriye ulaşılamamasından dolayı söz konusu parsel için "Pazar Yaklaşımı" uygulanmamıştır. Pazar yaklaşımı, 102 ada 1 parselin yalnızca arsa değerinin tespiti sırasında kullanılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, 102 ada 1 parsel için maliyet yaklaşımıyla diğer parseller için ise pazar yaklaşımıyla hesaplanan değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	9.685.000 TL	Dokuzmilyonaltıyüzseksenbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	11.030.800 TL	Onbirmilyonotuzbinsekizyüz-TL

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 12.780.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Değerlemeye Yardım Eden
Simay SEÇGİN

Mustafa Alperen YÖRÜK **Değerleme Uzmanı** **Lisans no: 404913**	**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** **Lisans no: 402293**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 9

EKLER

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 9

Ekler

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ek 1: Tapu Belgeleri

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

Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:39

webtapu

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	36184410
İl/İlçe:	KAYSERİ/SARIOĞLAN
Kurum Adı:	Sarıoğlan
Mahalle/Köy Adı:	ŞENYURT Mah.
Mevkii:	ŞENYURT
Cilt/Sayfa No:	1/2
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	102/1
AT Yüzölçüm(m2):	17445.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Payı/Paydası:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	PANCAR KANTARI VE ARSASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
91323774	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	17445.00	17445.00	Tesis Kadastrosu 26-12-1989 0	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) B39q7D_JdQ8 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BİLGİ AMAÇLIDIR

2 / 2

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	85938676
İl/İlçe:	KAYSERİ/SARIOĞLAN
Kurum Adı:	Sarıoğlan
Mahalle/Köy Adı:	ÇİFTLİK Mah.
Mevki:	KAYAPINARI
Cilt/Sayfa No:	67/6520
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	111/1
AT Yüzölçüm(m2):	24154.33
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Sarıoğlan - 08-08-2014 14:29 - 1357	-
İrtifak	A.M: BU PARSEL ALEYHİNE 2366 NOLU PARSEL ALEHİNE KROKİSİNDE A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 221,32 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE ZORUNLU GEÇİT HAKKI VARDIR(Şablon: Geçit Hakkı)	(SN:36146738) ÇİFTLİK M Mah.si j35d21d Pafta, Ada, 2366 Parsel(Yüzölçüm:	Sarıoğlan - 25-04-2008 00:00 - 518	-

		0,Cilt:24, Sayfa: 24 Ana Sayfa		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
275656158	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	3478/12077	6956.10	24154.33	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 08-08-2014 1357	-
275656159	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	7053/24154	7053.10	24154.33	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 08-08-2014 1357	-
275656160	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	10145/24154	10145.14	24154.33	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 08-08-2014 1357	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KARAYOLLARI 6.BÖLGE MÜD	KAYSERİ ŞEKER	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	Sarıoğlan - 14-06-2005 00:00 -	

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

		FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN		579	
Beyan	KARAYOLLARI 6.BÖL.MÜD.	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	Sarıoğlan - 14-06-2005 00:00 - 579	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **C2rf56oanDz** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 27-4-2022-16:46

webtapu

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	114/7
Taşınmaz Kimlik No:	36173290	AT Yüzölçümü(m2):	7800.00
İl/İlçe:	KAYSERİ/SARIOĞLAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sarıoğlan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	M.KEMALPAŞA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KURUGÖL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	6/527	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
91303291	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	7800.00	7800.00	Satış 07-05-2004 348	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **mE2tF7eLJJy** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 27-4-2022-11:39

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	36173291
İl/İlçe:	KAYSERİ/SARIOĞLAN
Kurum Adı:	Sarıoğlan
Mahalle/Köy Adı:	M.KEMALPAŞA Mah.
Mevkii:	KURUGÖL
Cilt/Sayfa No:	6/528
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	114/8
AT Yüzölçümü(m2):	8900.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
91303292	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	8900.00	8900.00	Satış 07-05-2004 348	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **2Sh_dZRNmwe** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:39

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	122/2
Taşınmaz Kimlik No:	36184591	AT Yüzölçüm(m2):	7528.90
İl/İlçe:	KAYSERİ/SARIOĞLAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sarıoğlan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ŞENYURT Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ŞENYURT	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	3/202	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	2KATLI KARĞIR İDARE BİNASI LOJMAN VE KARGİR DEPO VE ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
91324017	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	7528.90	7528.90	Satış 31-10-1996 440	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) s9AC_8tQqRd kodunu Online İşlemler

alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 27-4-2022-11:39

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	224/49
Taşınmaz Kimlik No:	36188419	AT Yüzölçüm(m2):	5984.67
İl/İlçe:	KAYSERİ/SARIOĞLAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sarıoğlan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TATILI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ÇAYÜSTÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	34/3306	Arsa Pay/Payda	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
531261957	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	5984.67	5984.67	Satış 06-08-2020 1829	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **3KKmWpcqKHMB** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:39

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	224/50
Taşınmaz Kimlik No:	36188429	AT Yüzölçümü(m2):	6504.72
İl/İlçe:	KAYSERİ/SARIOĞLAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sanoğlan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TATILI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ÇAYÜSTÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	34/3307	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
531261342	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6504.72	6504.72	Satış 06-08-2020 1828	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **KuQPjP5oYbF** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:39

webtapu

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	36188421
İl/İlçe:	KAYSERİ/SARIOĞLAN
Kurum Adı:	Sarıoğlan
Mahalle/Köy Adı:	TATILI Mah.
Mevkii:	ÇAYÜSTÜ
Cilt/Sayfa No:	34/3308
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	224/51
AT Yüzölçüm(m2):	5442.99
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
S31262155	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	5442.99	5442.99	Satış 06-08-2020 1830	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **gxHwn-anmth** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:39

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz
Taşınmaz Kimlik No:	36188422
İl/İlçe:	KAYSERİ/SARIOĞLAN
Kurum Adı:	Sarıoğlan
Mahalle/Köy Adı:	TATILI Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	34/3309
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	224/52
AT Yüzölçümü(m2):	8200.75
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
531261343	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	8200.75	8200.75	Satış 06-08-2020 1828	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **M0qHV8PSvA9** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:39

webtapu

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	224/76
Taşınmaz Kimlik No:	70963058	AT Yüzölçüm(m2):	3038.98
İl/İlçe:	KAYSERİ/SARIOĞLAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sarıoğlan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TATILI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ÇAYÜSTÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	36/3596	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
531260610	(SN:7760239) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3038.98	3038.98	Satış 06-08-2020 1827	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **JPQn0W3NGb8** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 27-4-2022-11:39

Tapu Kaydı (Aktif Malikler İçin Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	99683717
İl/İlçe:	KAYSERİ/SARIOĞLAN
Kurum Adı:	Sarıoğlan
Mahalle/Köy Adı:	PALAS Mah.
Mevkii:	ALAKOVA
Cilt/Sayfa No:	83/8166
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	1108/2
AT Yüzölçüm(m2):	32235.61
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	HAM TOPRAK

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Sarıoğlan - 20-04-2016 09:08 - 852	-
İrtifak	A.M. 6319,04 M2 KISMINDA BOTAŞ BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş.LEHİNE DAİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:39819) BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. (BOTAŞ) VKN:1810023008	Sarıoğlan - 29-03-2000 00:00 - 132	-

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
426011621	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	32235.61	32235.61	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 20-04-2018 852	-

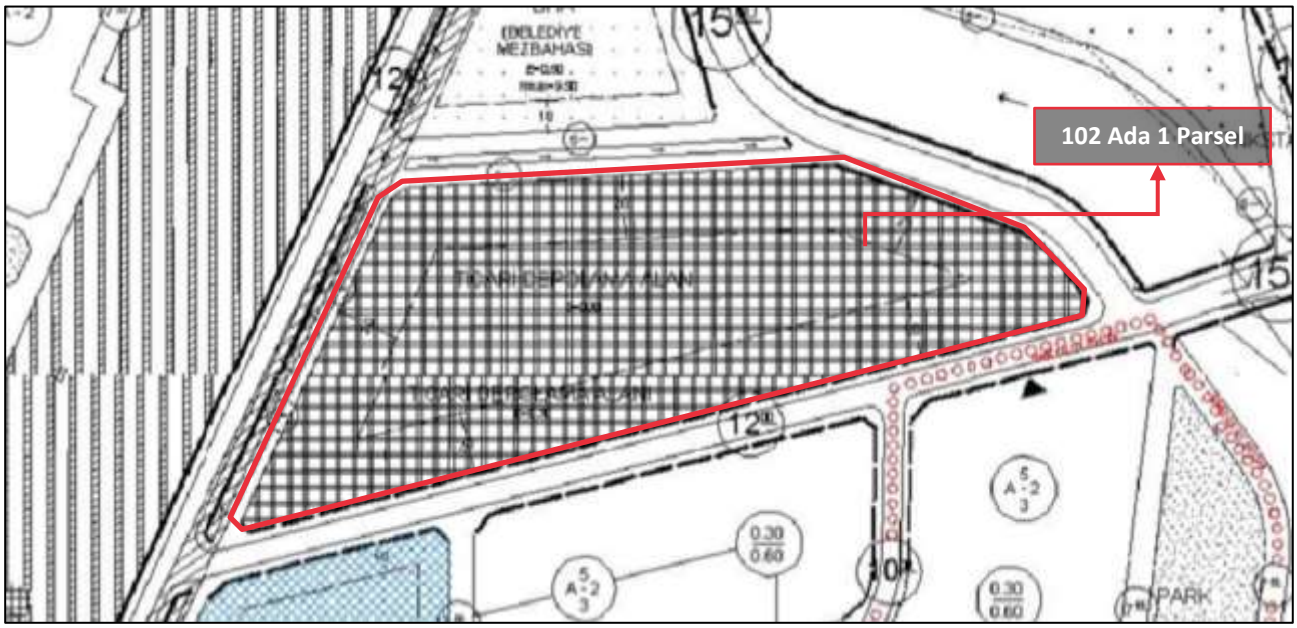
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **3NERPsMeHZc** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

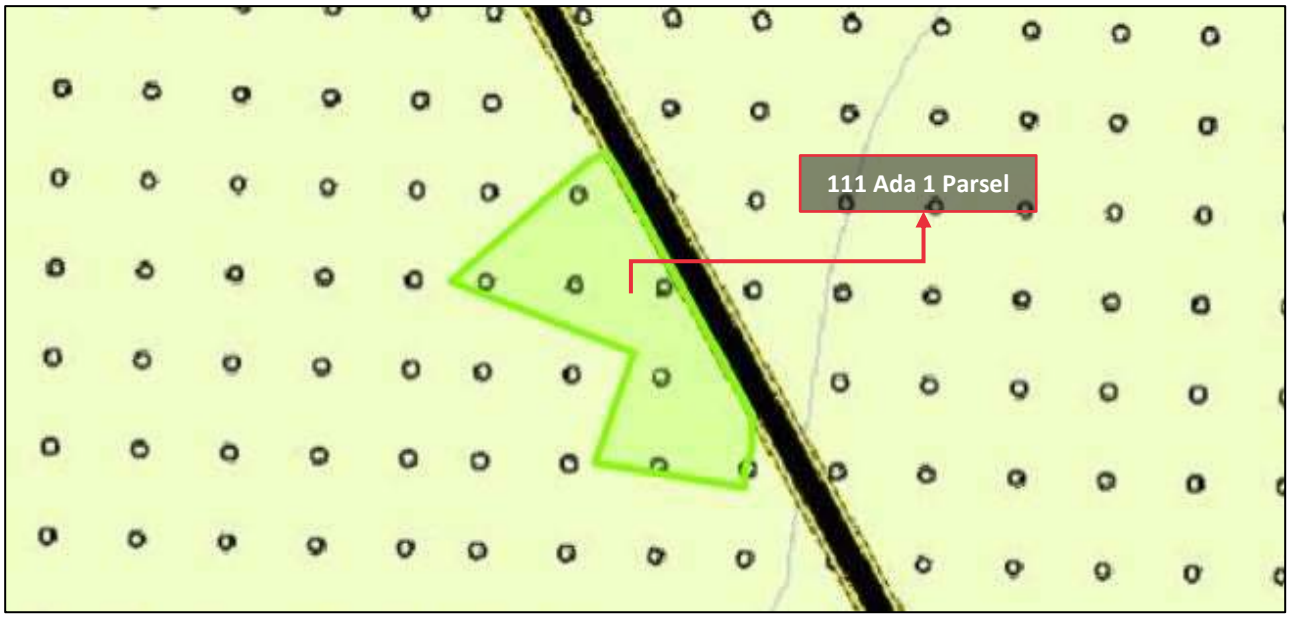
BİLGİ AMAÇLIDIR

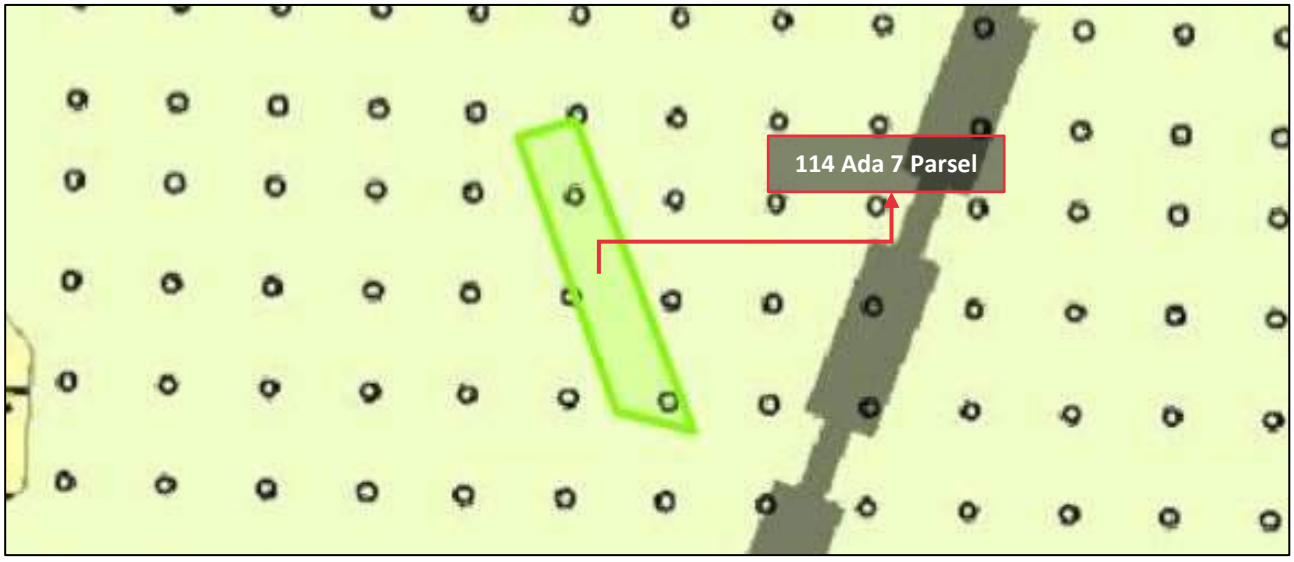
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

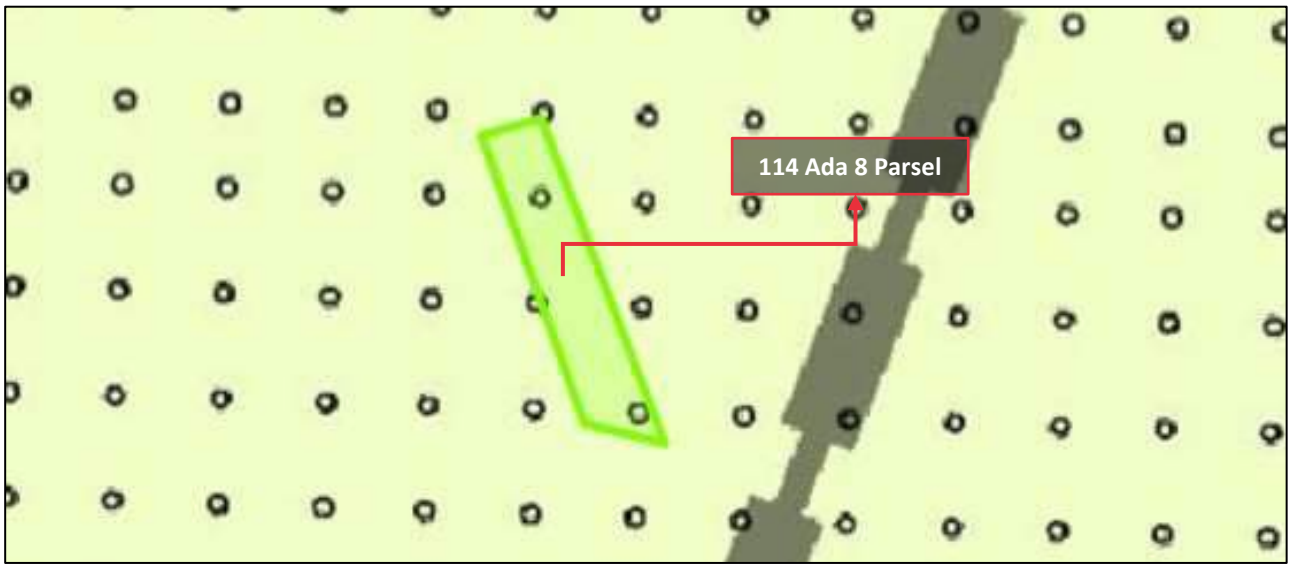
Ek 3: İmar Durumları



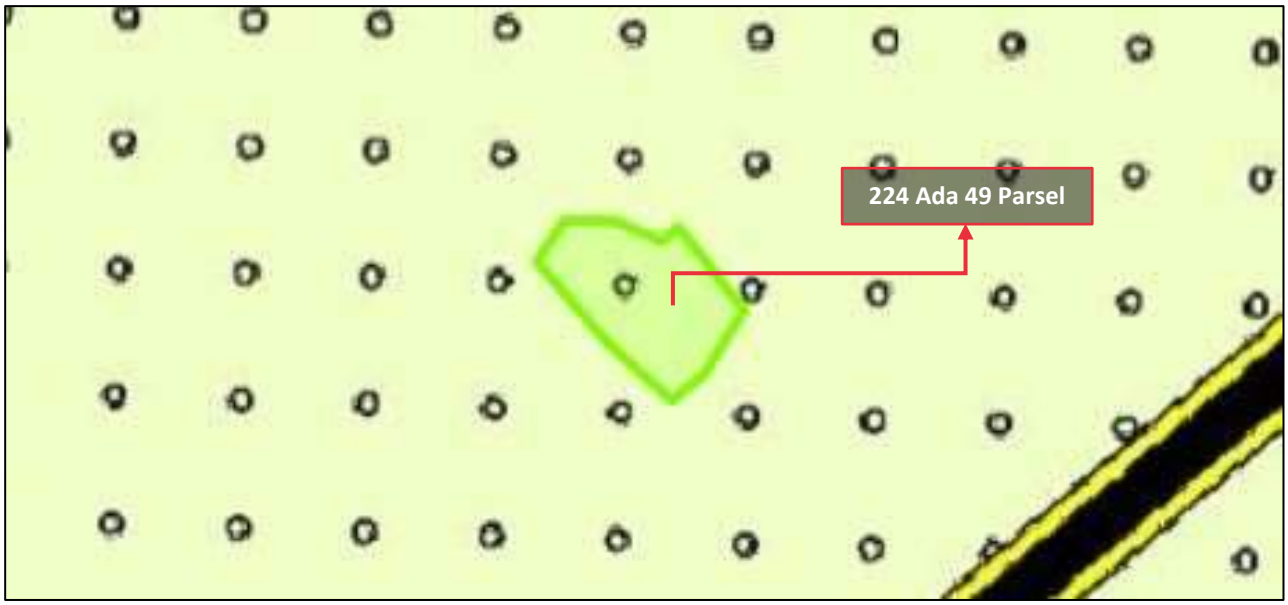
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

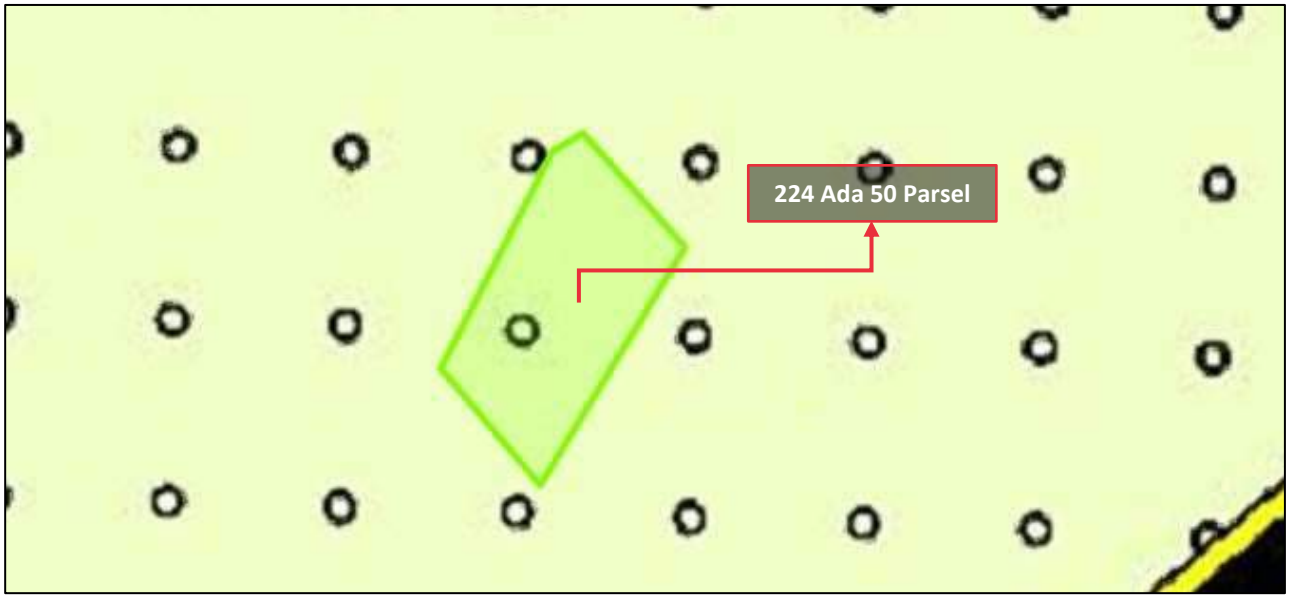


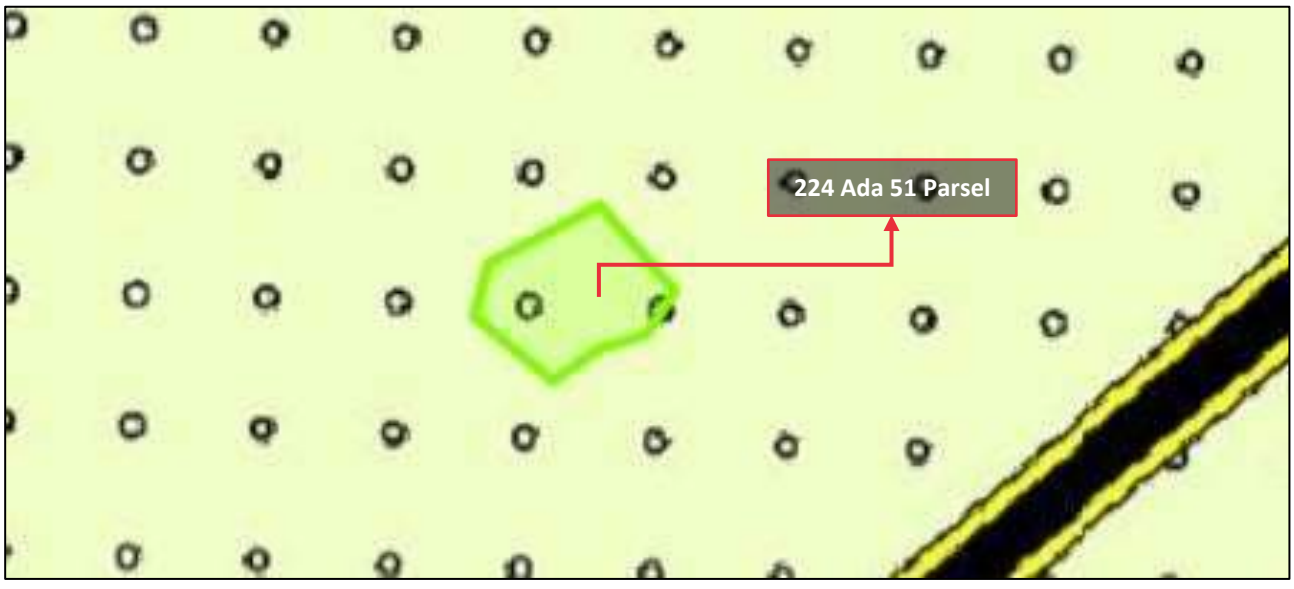




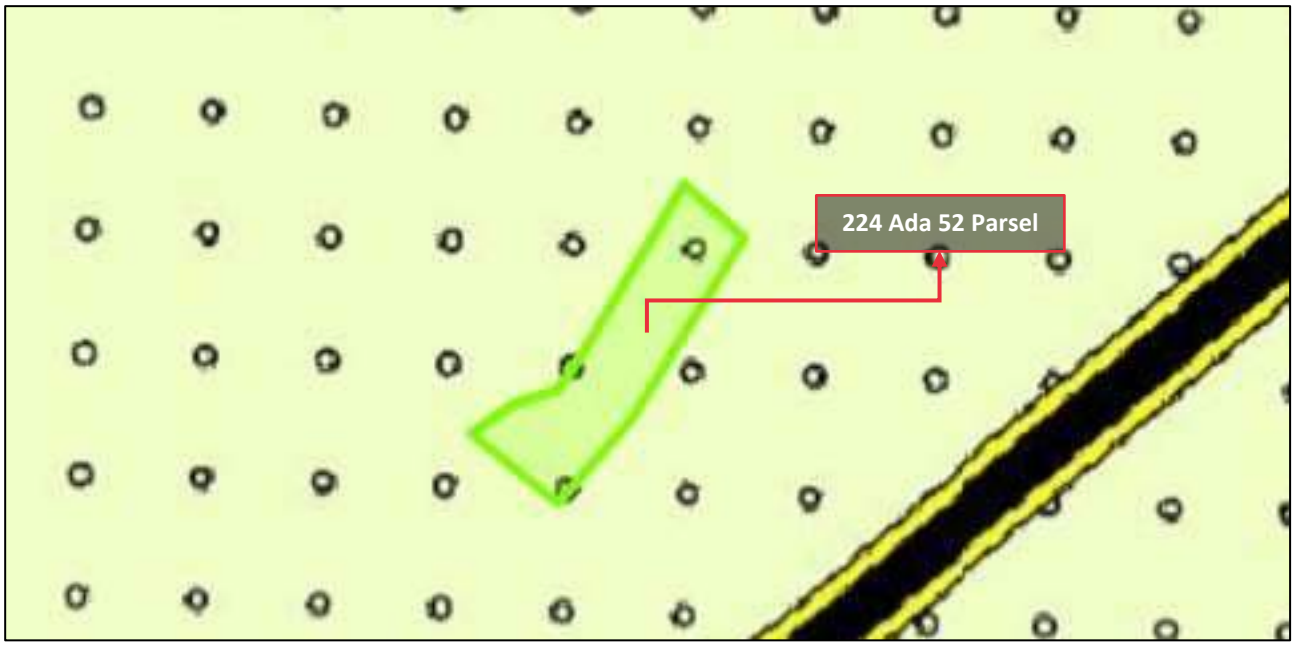
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

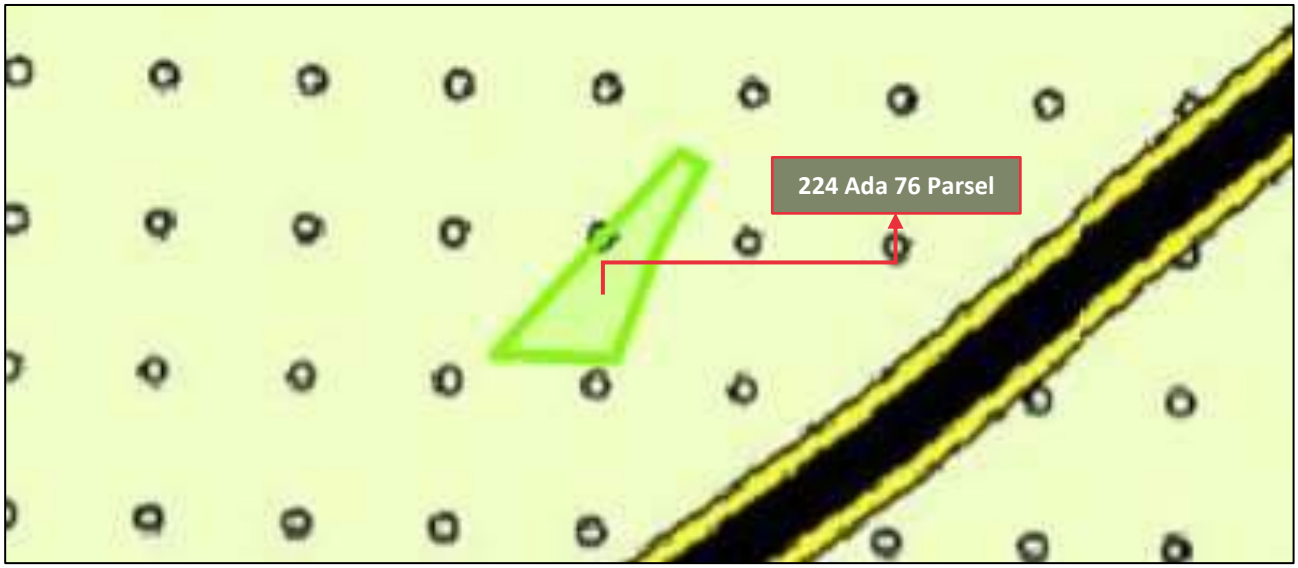


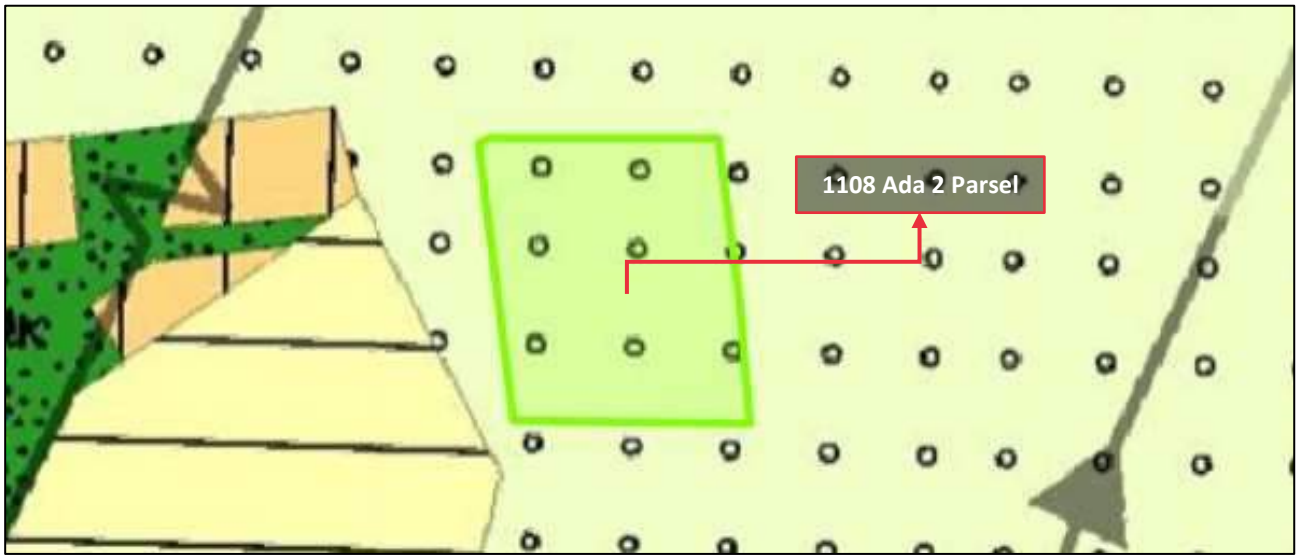




Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

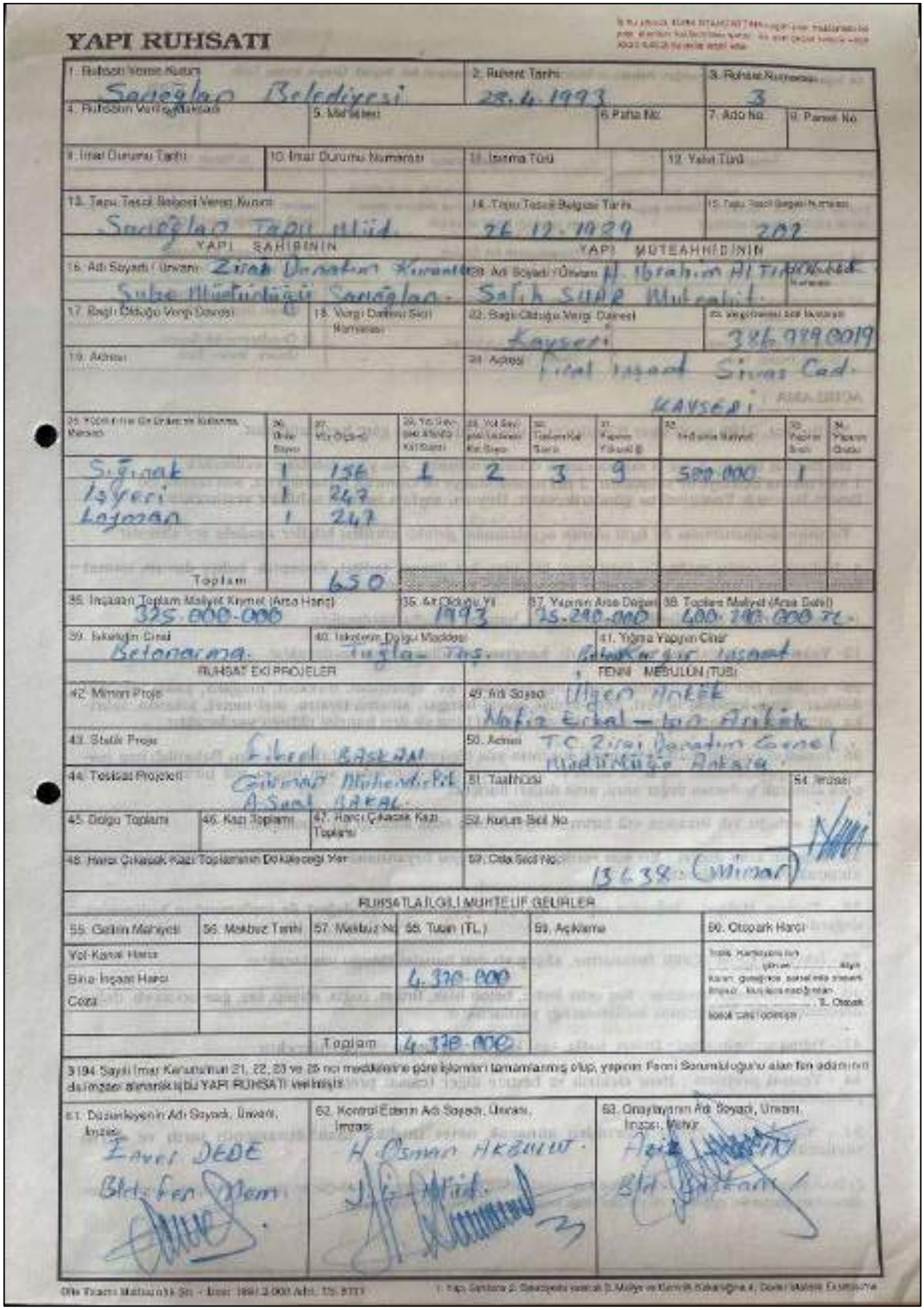






Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ek 4: Yapı Ruhsatı



YAPI RUHSATI

1. Ruhsatı Veren Kurum: Saraçoğlan Belediyesi
2. Ruhsat Tarihi: 28.4.1993
3. Ruhsat Numarası: 3
4. Ruhsatın Verildiği Mahalle
5. Mevkii
6. Pafta No:
7. Ada No:
8. Parsel No:
9. İmar Durumu Tarihi
10. İmar Durumu Numarası
11. İskana Türü
12. Yapı Türü
13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum: Saraçoğlan Tapu Müd.
14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi: 26.12.1989
15. Tapu Tescil Belgesi Numarası: 202

YAPI SAHİBİNİN

16. Adı Soyadı / Ünvanı: Ziraat Donatım Kurumlar Şube Müdürlüğü Saraçoğlan
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi
18. Vergi Dairesi Sicil Numarası

YAPI MÜTEAHHİDİNİN

19. Adı Soyadı / Ünvanı: H. İbrahim AYTIN Müteahhit Selik SUAR Müteahhit
20. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: Kayseri
21. Vergi Dairesi Sicil Numarası: 346 999 0019
22. Adresi: Final İnşaat Sivas Cad. KAYSERİ

25. Kısım	26. Blok Sayısı	27. Yüzölçümü	28. Yüklenici Kat Sayısı	29. Yüklenici Kat Sayısı	30. Toplam Kat Sayısı	31. Yapının Yüksekliği	32. İnşaat Maliyeti	33. Yapının Sınıfı	34. Yapının Grubu
Sığınak	1	156	1	2	3	9	500.000	1	
İşyeri	1	247							
Lojman	1	247							
Toplam		650							

35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymeti (Arsa Hariç): 325.000.000
36. İnşaata Başlandığı Yıl: 1993
37. Yapının Arsa Değeri: 25.290.000
38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil): 600.290.000 TL.
39. İskeletin Cinsi: Betonarme
40. İskeletin Doldurulduğu Maddeler: Tuğla - Taş.
41. Yığma Yapının Cinsi: Betonarme
RUHSATA EKİ PROJELER
42. Mimari Proje
43. Statik Proje: Elverdi BAŞKAN
44. Tesisat Projeleri: Gürsoy Mühendislik A.Şenol BAKAL
45. Dolgu Toplamı
46. Kazı Toplamı
47. Harici Çıkacak Kazı Toplamı
48. Harici Çıkacak Kazı Toplamının Dökülecegi Yer

FENNİ MESULÜN (TUSİ)

49. Adı Soyadı: Ulger Atalik Nafiz Ertal – Ulger Atalik
50. Adresi: TC Ziraat Donatım Genel Müdürlüğü Ankara
51. Tasdiki
52. Kurum Sicil No
53. Oda Sicil No: 13638 (Mimar)
54. İmzası

RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER

55. Gelirin Mahiyeti	56. Makbuz Tarihi	57. Makbuz No	58. Tutarı (TL.)	59. Açıklama	60. Otopark Harcı
Yol-Kanal Harcı					
Bina İnşaat Harcı			4.370.000		
Ceza					
		Toplam	4.370.000		

3194 Sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23 ve 25 nci maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.

61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası: Emrah DEDE Bld. Fen Memuru
62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası: H. Osman HEKİMLER Yapı Müfettişi
63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mührü: Hasan [illegible] Bld. Başkanı

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ek 5: Fotoğraflar

102 Ada 1 Parsel

111 Ada1 Parsel

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

122 Ada 2 Parsel

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

114 Ada 7 Parsel

114 Ada 8 Parsel

1108 Ada 2 Parsel

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

114 Ada 49-50-51-52-76 Parseller

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ek 6: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	**Simay SEÇGİN**		
Doğum Yeri, Tarihi	Konak, 15.11.1996		
Mesleği	Şehir Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	**Lisans** İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama / 2015-2020 **Yan Dal** İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü / Mimarlık Fakültesi / Mimarlık / 2018-2021		
İş Tecrübesi	10.2021- …	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	05.2021-10.2021	Çakanşimşek Planlama Ltd.Şti.	Şehir Plancısı
Sertifikalar	İYTE Mimarlık Yan Dal Sertifikası NetCAD Yazılım A.Ş. – GIS Tabanlı Kent Planlama Uygulamaları ve Kent Bilgi Sistemleri Projelendirme Eğitim Sertifikası		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Adı ve Soyadı	**Mustafa Alperen YÖRÜK**		
Doğum Yeri, Tarihi	Çorlu, 16.03.1991		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Karadeniz Teknik Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (2009 - 2013), Lisans		
İş Tecrübesi	01.2021-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,	Yönetici Yardımcısı
	09.2017-12.2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	01.2016-02.2017	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	06.2014-12.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	09.2013-05.2014	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 404913		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Adı ve Soyadı	**Ozan KOLCUOĞLU**		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Muhendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK		
Eğitim Durumu	**Lisans** YTÜ, Elektrik-Elektonik Fakültesi, Elektrik Mühendisliği, (2004) **Yüksek Lisans** İstanbul Üniversitesi, MBA, (2005-2007)		
İş Tecrübesi	2015-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014 - 2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012 - 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ek 7: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 10.09.2015 No : 404913

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Mustafa Alperen YÖRÜK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 21.03.2013 No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII. No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.10.2019 **Belge No: 2019-01.1815**

Sayın Mustafa Alperen YÖRÜK

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019 **Belge No: 2019-01.2584**

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan