



Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Fabrika Tesisi ve 3 Adet Arsa

Turhal / Tokat

2022REV259 / 27.05.2022

Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Osman Kavuncu Cad. 7. km. Kocasinan/Kayseri

Sayın Burak GÖV,

Talebiniz doğrultusunda Turhal'da konumlu olan **"Fabrika Tesisi ve 3 Adet Arsa"**nın toplam pazar değerine yönelik **2022REV259** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan 1176 ada 15 no.lu parsel yol nitelikli olup 2.838,29 m², 1176 ada 16 no.lu parsel yol nitelikli olup 109,05 m², 1176 ada 17 no.lu parsel yol nitelikli olup 5,74 m² yüz ölçümüne sahiptir. Konu 1176 ada 18 no.lu parsel 610.927,79 yüz ölçümüne sahip olup arsa üzerinde yasal durumda 64.719,00 m², mevcut durumda 75.158,86 m² brüt kapalı alandan oluşan tesis bulunmaktadır. 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)	666.080.000.-TL	Altıyüzaltmışaltı milyonseksenbin-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	785.826.400.-TL	Yediyüzseksenbeş milyonsekizyüzirmialtıbindört yüz.-TL	

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

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

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Nupel BULUTTEKİN

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	20
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	23
SWOT Analizi.....	34
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	36
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	50
Ekler	54

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER			
RAPOR TÜRÜ	Standart		
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet		
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla		
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.		
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.		
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.		
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER			
ADRES	Celal Mahallesi Cumhuriyet Caddesi No:96 Turhal/Tokat Celal Mahallesi Cumhuriyet Caddesi 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu parseller Turhal/Tokat		
TAPU KAYDI	Tokat ili, Turhal ilçesi, Osman Gazi Mahallesi, 1176 ada 15, 16, 17 ve 18 no.lu parseller		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	1176 Ada 15 No.lu Parsel: 2.838,29 m ² 1176 Ada 16 No.lu Parsel: 109,05 m ² 1176 Ada 17 No.lu Parsel: 5,74 m ² 1176 Ada 18 No.lu Parsel: 610.927,79 m ²		
İMAR DURUMU	<u>1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu parseller</u>		
	Lejant: Yol Alanı	TAKS: -	KAKS: - H _{maks} : -
	<u>1176 ada 18 no.lu parsel</u>		
	Lejant: Sanayi Alanı, Park Alanı, Kısmen Dere	TAKS: -	KAKS: - H _{maks} : -
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Sanayi Alanı ve Yol		
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER			
MEVCUT FONKSİYONLAR	Fabrika Tesisi		
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	64.719,00 m ² (Yasal durum)	
		75.158,86 m ² (Mevcut durum)	

FİNANSAL GÖSTERGELER	
KAPİTALİZASYON ORANI	%6,00
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	16,6 Yıl
ARSA BİRİM DEĞERİ	700 TL/m ²
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	27.05.2022
DEĞER TARİHİ	30.04.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	666.080.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	785.826.400.-TL
1176 ADA 15 NO.LU PARSEL (KDV HARİÇ)	1.420.000.-TL
1176 ADA 16 NO.LU PARSEL (KDV HARİÇ)	55.000.-TL
1176 ADA 17 NO.LU PARSEL (KDV HARİÇ)	5.000.-TL
1176 ADA 18 NO.LU PARSEL (KDV HARİÇ)	664.600.000.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022REV259 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Tokat ili, Turhal ilçesi, Osman Gazi Mahallesi, 1176 ada 15, 16, 17 ve 18 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2022 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, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No: 403562) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Değerleme Uzmanı Nupel BULUTTEKİN yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 12.05.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.05.2022 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahali 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; Tokat ili, Turhal ilçesi, Osman Gazi Mahallesi, 1176 ada 15, 16, 17 ve 18 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	02.11.2018	2018B255	Bilge KALYONCU Bilge BELLER ÖZÇAM	196.880.000

*** Söz konusu 02.11.2018 tarihli rapor yalnızca yeni 1176 ada 18 no.lu (eski 1176 ada 11 no.lu) parsel üzerinde yer alan tesis için hazırlanmıştır.**

1.10 Şirket Bilgileri

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

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Osman Kavuncu Cad. 7. km. Kocasinan/Kayseri adresinde faaliyet gösteren Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

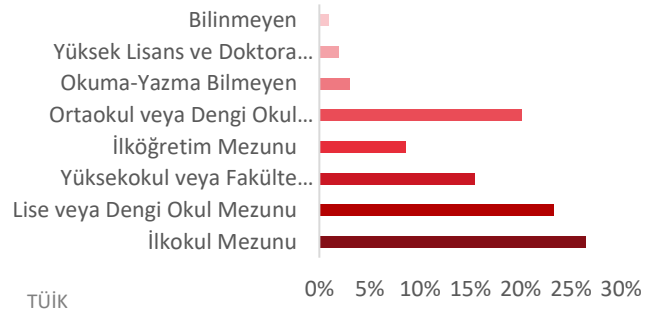
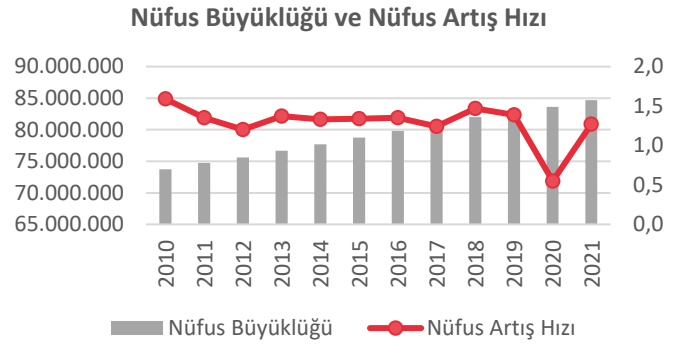
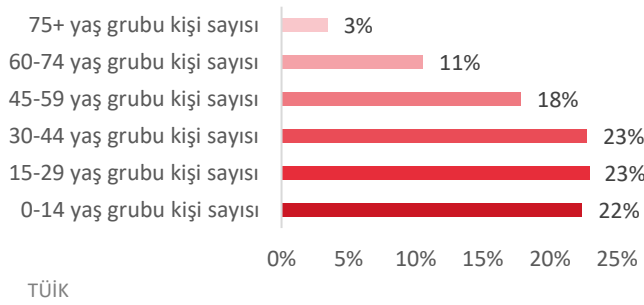
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

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

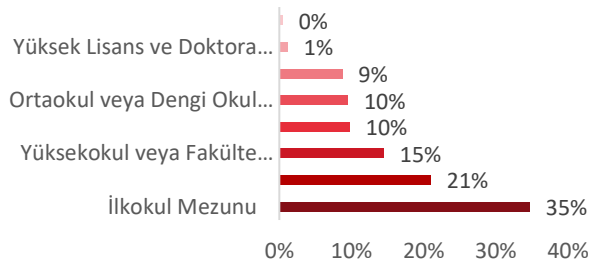
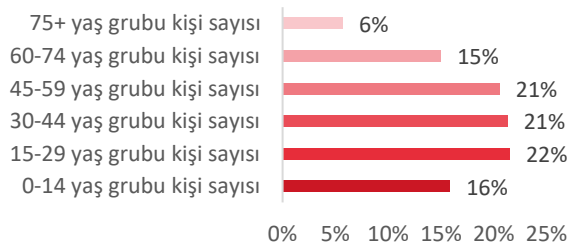
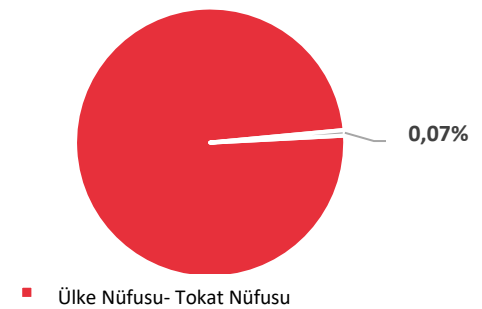
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Tokat

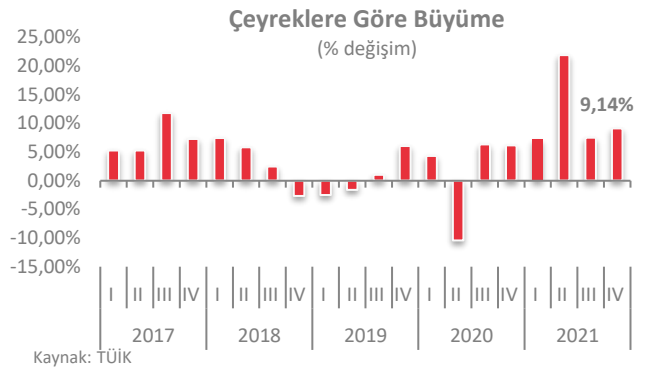
2021 yılında, Türkiye nüfusunun %0,07’sinin ikamet ettiği Tokat, 602.567 kişi nüfusa sahiptir. Tokat nüfusu, 2021 yılında yaklaşık %0,74 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,23 olduğu görülmüştür.

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

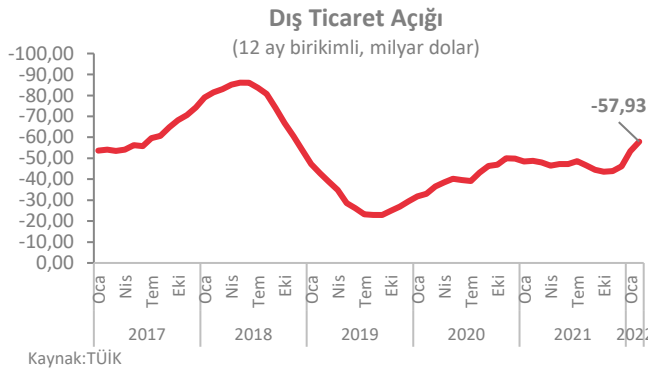


2.2 Ekonomik Veriler¹

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



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



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

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Tokat		
İlçesi	Turhal		
Mahallesi	Osman Gazi		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	Akyazı		
Ada No	1176		
Parsel No	15	16	17
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Yol	Yol	Yol
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	2.838,29 m ²	109,05 m ²	5,74 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam		

İli	Tokat		
İlçesi	Turhal		
Mahallesi	Osman Gazi		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	Akyazı		
Ada No	1176		
Parsel No	18		
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Bahçe Şeker Fabrikası Tesis ve Şeker Fabrikası Müştemilatı		
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	610.927,79 m ²		
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam		

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih, saat 11:45 ve 11:46 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

1176 Ada 15, 16 ve 17 No.lu Parseller Üzerinde Müştereken;

Beyanlar Hanesinde;

- Karayolları Genel Müdürlüğü lehine 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Maddesine* göre belirtme. (19.07.2019 tarih ve 5383 yevmiye no ile)

1176 Ada 15, 16, 17 ve 18 No.lu Parseller Üzerinde Müştereken;

Beyanlar Hanesinde;

- Diğer (Konusu: 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun Ek 3. Maddesi kapsamında hazırlanan imar planları devir tarihinden beş yıl süre ile değiştirilemez.) Tarih: 08.06.2018 Sayı: 32962 (Şablon: Diğer) (08.06.2018 tarih ve 4357 yevmiye no ile)

Rehinler Hanesinde;

- Akbank T.A.Ş. lehine 1. dereceden, %24 değişken faizle, F.B.K. vadeli, 1.300.000.000,00-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (10.09.2018 tarih ve 35322 yevmiye no ile)

1176 Ada 18 No.lu Parsel Üzerinde;

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- İrtifak Hakkı: Türkiye Şeker Fabrikaları A.Ş. lehine kanalizasyon hattı için 28.967,81 m², buhar hattı için 1.985,66 m², elektrik hattı için 53.409,18 m², su hattı için 5.827,84 m², su kuyusu için 71,80 m², trafo hattı için 135,79 m² daimi irtifak hakkı tesis edilmiştir. (Şablon: Malik-Taşınmaz Lehine İrtifak Hakkı) (29.11.2017 tarih ve 9925 yevmiye no ile)

*** 2942 Sayılı kamulaştırma kanununun 7. Maddesine göre;** *kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüz ölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracığı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir. İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamuşlatırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresini bildirilir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri aynı haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır.*

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu parsellerin takyidat belgeleri üzerinde; 08.06.2018 tarih, 4367 yevmiye no.lu “Karayolları Genel Müdürlüğü lehine 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 7. Maddesine göre belirtme”, 19.07.2019 tarih, 5387 yevmiye no.lu “3194 Sayılı İmar Kanunu’nun Ek 3. Maddesi kapsamında hazırlanan imar planları devir tarihinden beş yıl süre ile değiştirilemez” beyanları yer almaktadır.

1176 ada 18 no.lu parselin takyidat belgesi üzerinde; 29.11.2017 tarih, 9925 yevmiye no.lu, “Türkiye Şeker Fabrikaları A.Ş. lehine kanalizasyon hattı için 28.967,81 m², buhar hattı için 1.985,66 m², elektrik hattı için 53.409,18 m², su hattı için 5.827,84 m², su kuyusu için 71,80 m², trafo hattı için 135,79 m² daimi irtifak hakkı tesis edilmiştir” şeklinde irtifak hakkı belirtmesi ve 08.06.2018 tarih, 4357 yevmiye no.lu “3194 Sayılı İmar Kanunu’nun Ek 3. Maddesi kapsamında hazırlanan imar planları devir tarihinden beş yıl süre ile değiştirilemez” beyanı yer almaktadır.

Ayrıca değerlemeye konu tüm parseller üzerinde müştereken 10.09.2018 tarih, 35322 yevmiye no.lu ipotek kaydı yer almaktadır. Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu taşınmazlara ilişkin 08.06.2018 tarih, 4367 yevmiye no.lu “Karayolları Genel Müdürlüğü lehine 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 7. Maddesine göre belirtme” beyanı bulunmakta olup söz konusu taşınmazlar tapuda “Yol” niteliğindedir. Taşınmazların mülkiyetleri mevcutta “Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.”ye ait olup kamulaştırma süreci henüz tamamlanmamıştır. Kamulaştırma tapu tescil işlemlerinin tamamlanması sonucunda taşınmazların mülkiyeti de değişecektir.

Değerlemeye konu 1176 ada 18 no.lu taşınmazın takyidat kayıtlarının değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu 1176 ada 15, 16, 17 ve 18 no.lu parsellerin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri’nden 27.04.2022 tarih, saat 11:45 ve 11:46 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre taşınmazların mülkiyeti 21.02.2020 tarih 767 yevmiye no.lu ifraz işlemi nedeniyle “Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.” adına tescil edilmiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazların bulunduğu bölge merkezi niteliktedir. Taşınmazların cephe aldığı Cumhuriyet Caddesi ayrık nizamda konut+ ticaret alanlarının olduğu bir aks niteliğindedir. Bölgenin genel imar durumu konut olup ilçede çok sayıda boş tarla stoğu bulunmaktadır.

Turhal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 13.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "İlave Revizyon İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 05.11.2012

1176 Ada 15, 16 ve 17 No.lu Parseller;

Lejandı: Yol Alanı

1176 Ada 18 No.lu Parsel;

Lejandı: Sanayi Alanı, Park Alanı

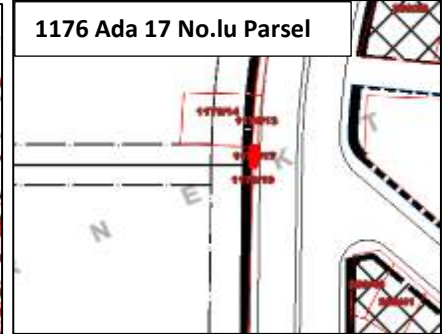
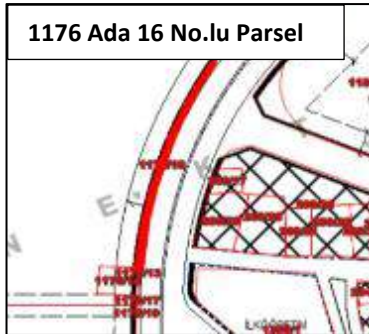
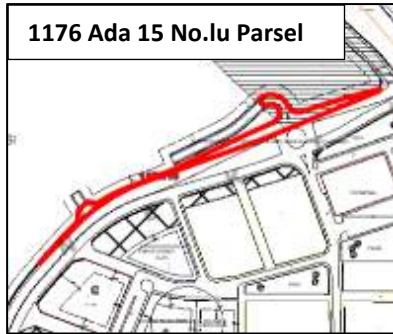
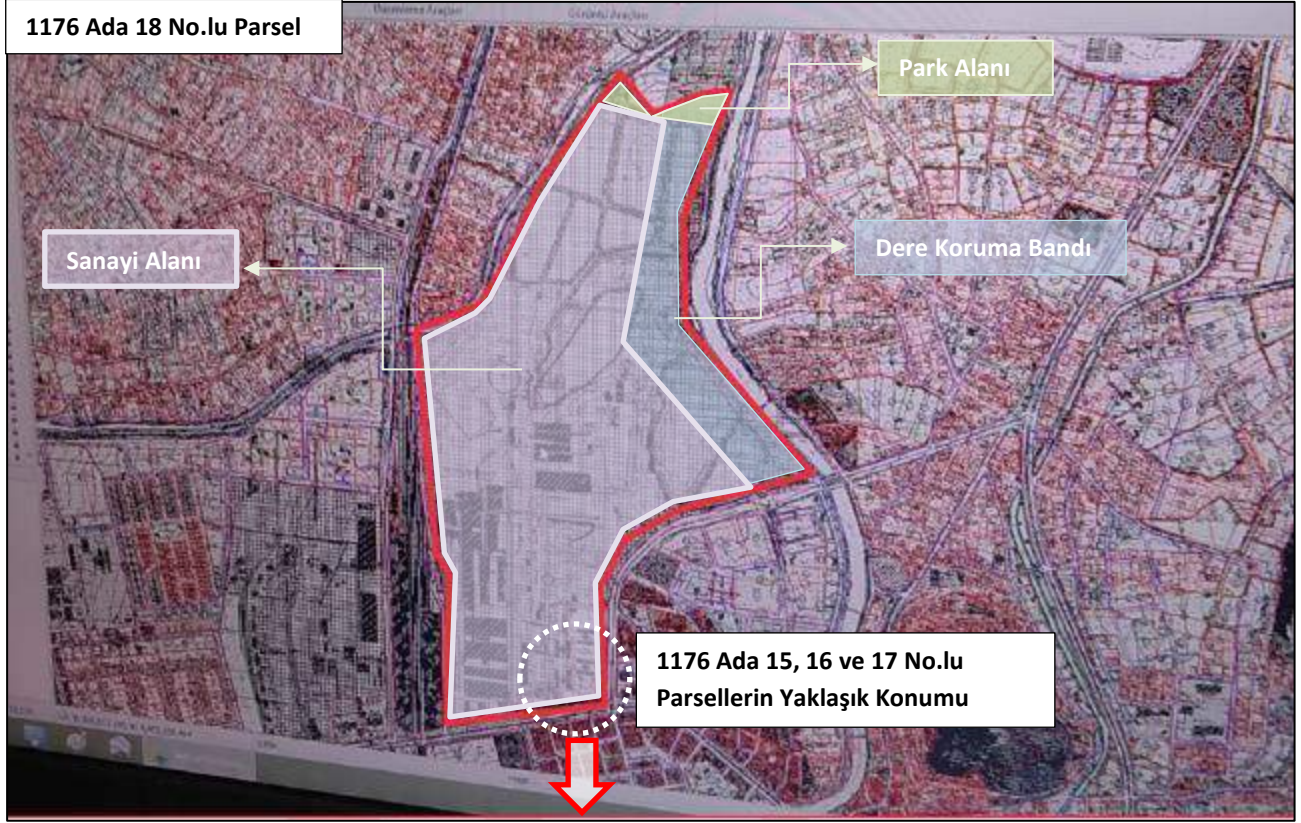
* Söz konusu parselin yaklaşık 7.550 m²'lik kısmı "Park Alanı", 603.377,79 m²'lik kısmı "Sanayi Alanı" fonksiyonunda kalmaktadır. Ayrıca parselin 59.700 m²'lik kısmı "Dere Koruma Bandı"nda kalmakta olup parselin bu kısmı üzerinde kontrollü yapılaşabileceği ilgili belediyesinden öğrenilmiştir.

Yapılaşma şartları;

*Herhangi bir yapılaşma şartı belirlenmemiş olup mevcut durumun korunacağı bilgisi alınmıştır.

Plan Notları

- Orta ve büyük ölçekli sanayi işletmelerinin yer aldığı 1593 sayılı "Umumi Hafzısıhha Kanunu ve ilgili yönetmeliğine uygun olarak; çevre ve sağlık koşulları gözetilerek, toplu olarak yer almaları ön görülen her türlü sanayi tesislerinin yer alabileceği alanlardır.



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

Değerleme konusu 1176 ada 15, 16, 17 ve 18 no.lu parseller mevcut durumda, 05.11.2012 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “İlave Revizyon İmar Planı” kapsamında 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu parseller “Yol Alanı” lejandında, 1176 ada 18 no.lu parsel “Sanayi Alanı ve Park Alanı” lejandında kalmakta olup yapılaşma koşulları plan notunda “Hafzısıhha Kanunu ve ilgili yönetmeliğine uygun olarak belirlenmektedir” ifadesi yer almaktadır.

Değerleme konusu 1176 ada 15, 16, 17 ve 18 no.lu parsellerin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih, saat 11:45 ve 11:46 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerlendirme konusu taşınmazlar ifraz işlemi görmüş olup taşınmazların mülkiyeti 21.02.2020 tarih 767 yevmiye no.lu ifraz işlemi ile “Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.” adına tescil edilmiştir.

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

Turhal Belediyesi'nde 12.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup 1176 ada 18 no.lu taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

1176 Ada 18 No.lu Parsel Üzerinde;

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	21.01.1974	Bila no.	-	Yeni Yapı	Ofis işletme binası için düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje	31.08.1977	Bila no.	-	Yeni Yapı	Yemekhane için düzenlenmiştir.
Ruhsatname	06.07.1975	1/6/1	165	Yeni Yapı	-
Ruhsatname	25.01.1976	Bila no.	540	Yeni Yapı	Tohum ambarı için düzenlenmiştir.
Ruhsatname	12.06.1979	4/181	240	Yeni Yapı	Pompa binası için düzenlenmiştir.
Ruhsatname	31.08.1977	4/157	2.154	Yeni Yapı	Ofis ve yemekhane için düzenlenmiştir.
Ruhsatname	27.09.1976	1/4/4	5.840	Yeni Yapı	Fabrika için düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzin Belgesi	07.10.1976	3	1.500	Yeni Yapı	Büro için düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzin Belgesi	13.12.1979	6/146/57	2.154	Yeni Yapı	Ofis ve yemekhane için düzenlenmiştir
Yapı Kullanma İzin Belgesi	14.04.1981	4/181/181	240	Yeni Yapı	Pompa binası için düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzin Belgesi	09.12.1976	3	1.944	Yeni Yapı	-
Yapı Kullanma İzin Belgesi	25.01.1976	5/2/13	1.475	Yeni Yapı	Fabrika için düzenlenmiştir.

** Değerleme konusu ada parsel için Turhal Belediyesi'nde yer alan ruhsatname ve yapı kullanma izin belgeleri çoğunlukla kurşun kalemle tutulmuş evraklar olduğundan bir kısmı silinmiş ve okunmamaktadır. Ayrıca çoğunlukla ilgili evrakların bir bütünlüğü bulunmamakta olup hangi binalara ait oldukları da net değildir. İlgili belediyeden söz konusu taşınmazın pek çok binasına ait ruhsatname ve yapı kullanma izin belgesinin olmadığı bilgisi alınmıştır. Söz konusu tesis üzerinde yer alan yapıların 7.313 m²'sine ilişkin yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir.*

Yapı Denetim:

Değerleme konusu 1176 ada 18 no.lu parsel üzerinde yer alan yapılar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir. 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Konu 1176 ada 18 no.lu parsel üzerinde yer alan yapılar 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

Yapılan incelemeye göre 1176 ada 18 no.lu parsel üzerinde yer alan yapılara ilişkin; 21.01.1974 ve 31.08.1977 tarihli mimari proje, 07.10.1976 tarihli, 13.12.1979 tarihli, 14.04.1981 tarihli, 09.12.1976 tarihli, 25.01.1976 tarihli, toplam 7.313 m²'lik yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Fabrika tesisindeki yapıların inşaatına 1934 yılında başlanmış olup farklı yıllarda yeni binalar eklenmiştir. Değerleme konusu parsel için onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri eski ve çoğunlukla okunamaz durumdadır. Ayrıca tesiste yer alan yapıların büyük çoğunluğu için herhangi bir yasal evrak düzenlenmemiştir. Parsel üzerinde yer alan 57 adet binanın 28 adeti kadaströ paftasına işli durumdadır. Değerleme konusu parsel üzerinde toplam 75.158,86 m² kapalı alan yer almakta olup cins tashihi yapılmış olması sebebiyle kadaströya işli toplam 64.719,00 m²'lik kapalı alana sahip bu yapılar yasal kabul edilmiştir.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu 1176 ada 18 no.lu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır. 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Bu değerleme çalışması, bir projenin değerlemesi için hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

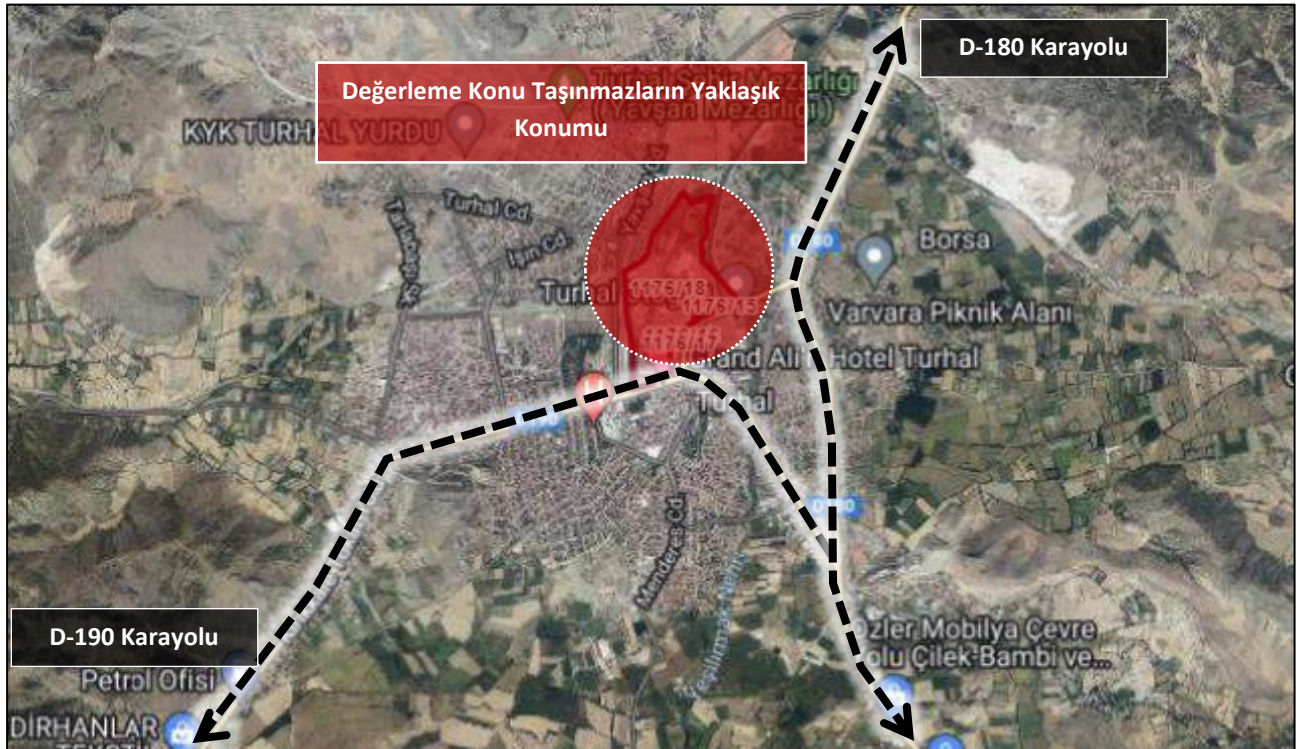
Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Celal Mahallesi Cumhuriyet Caddesi No:96 Turhal/Tokat

Celal Mahallesi Cumhuriyet Caddesi 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu parseller Turhal/Tokat

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Turhal ilçesi, Tokat ilinin il merkezine 46 km uzaklıkta yer almaktadır. Turhal ilçesinin gelişimi şeker fabrikası ile birlikte sağlanmış olup günümüzde toplam nüfus bakımından Tokat'ın ikinci büyük ilçesidir. Turhal, Karadeniz Bölgesi'nin, Orta Karadeniz Bölümü'nde yer almaktadır. Kuzeyinde Amasya ili, güneyinde Pazar ilçesi, batısında Zile ilçesi, doğusunda Tokat il merkezi yer almaktadır. İlçede mevcut ormanlık ve fundalık alanların toplamı 40.386 hektar, tarım alanlarının toplamı 35.380 hektar, çayır ve meraların toplamı 8.908 hektar, tarım dışı arazilerin toplamı 6.426 hektardır.



Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel Turhal ilçesinin ana ulaşım arteri olan Cumhuriyet Caddesi'ne ve Zile-Turhal Yolu'na cepheli olup Turhal'in merkezinde konumludur. 1176 ada 18 no.lu parsel 610.927,79 m² yüz ölçümü ile Turhal ilçe merkezinin önemli bir kısmını kaplamaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde Turhal Otogarı, Hükümet Konağı, Turhal Kazova Devlet Hastanesi, dini tesisler ve eğitim tesisleri yer almaktadır.



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Amasya-Tokat Yolu	0,70 km
Tokat Merkez	40 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmaz, Tokat ili, Turhal ilçesi, Osman Gazi Mahallesi, Akyazı Mevki, 1176 ada 15, 16, 17 ve 18 no.lu gayrimenkullerdir.

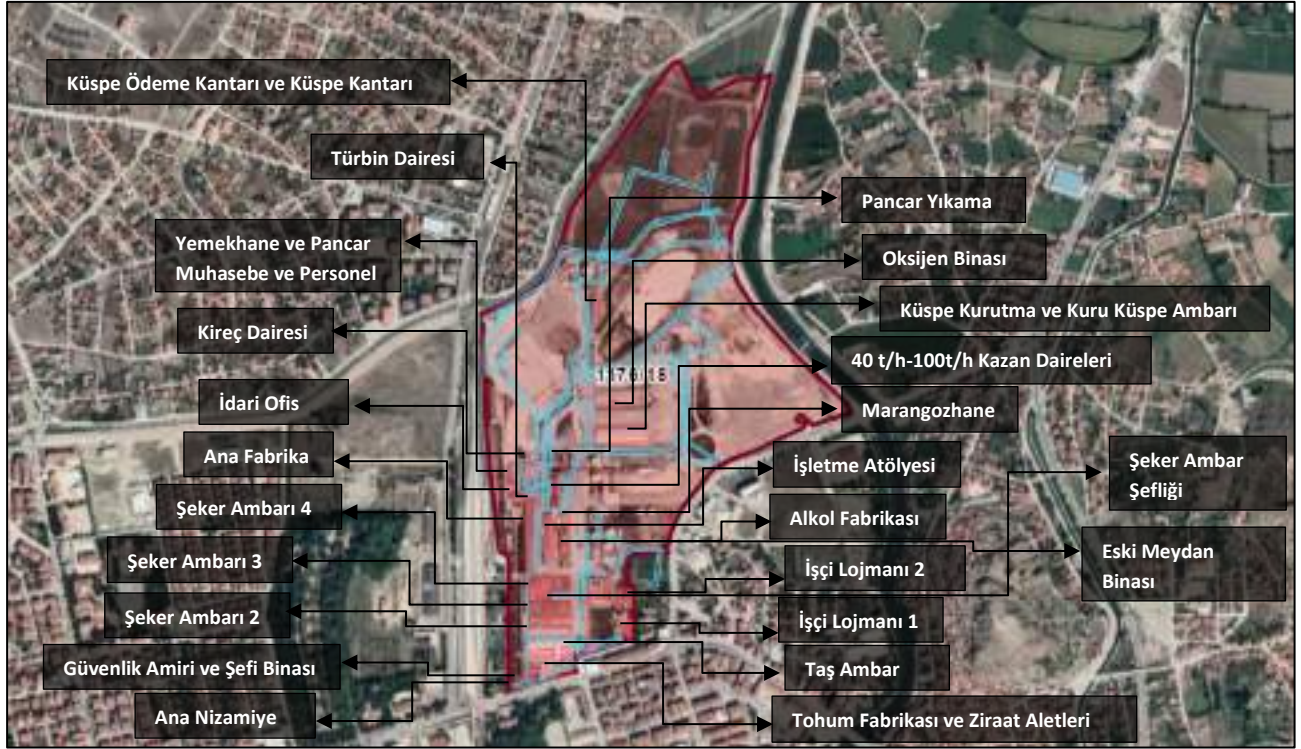
Söz konusu taşınmazlardan 1176 ada 15 no.lu parsel 2.838,29 m² yüz ölçümüne, 1176 ada 16 no.lu parsel 109,05 m² yüz ölçümüne, 1176 ada 17 no.lu parsel ise 5,74 m² yüz ölçümüne sahip olup parseller tapu kayıtlarına göre “Yol” niteliklidir. Söz konusu parsellerin belirli bir geometrik formu bulunmamakta olup düz bir topoğrafik yapıya sahiptir.

Konu taşınmazlardan 1176 ada 18 no.lu parsel 610.927,79 m² yüz ölçümüne sahip olup parsel üzerinde yer alan tesis tapu kayıtlarına göre “Bahçe Şeker Fabrikası Tesis ve Şeker Fabrikası Müstemilatı” niteliklidir. Söz konusu parselin belirli bir geometrik formu bulunmaktadır. Konu parsel düz bir topoğrafik yapısı bulunmakta olup parsel üzerinde şeker fabrikası tesisi yer almaktadır. Parselin yaklaşık 300 m Cumhuriyet Caddesi’ne, yaklaşık 870 m Gültekin Topçam Caddesi’ne, yaklaşık 730 m Çiftlik Caddesi’ne cephesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu tesiste yer alan yapıların inşaatına 1934 yılında başlanmış olup farklı yıllarda yeni binalar eklenmiştir. Yapıların bir kısmı değerlendirme tarihi itibarıyla bakımlı ve kullanılabilir durumda, bir kısmı bakımsız ve tadilat gerektirir durumda bir kısmı da metruk durumdadır. Değerleme konusu parselde ait onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri eski ve çoğunlukla okunamaz durumdadır. Ayrıca tesiste yer alan yapıların büyük çoğunluğu için herhangi bir yasal evrak düzenlenmemiştir. Parsel üzerinde yer alan 57 adet binanın 28 adedi kadastro paftasına işli durumdadır. Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan tesis toplam 75.158,86 m² kapalı alandan oluşmakta olup taşınmaza ilişkin cins tashihi yapılmış olması sebebiyle kadastroya işli toplam 64.719,00 m²’lik kapalı alandan oluşan yapılar yasal kabul edilmiştir.

Parsel üzerinde yer alan 1.500 m²’lik ofis binası için 07.10.1976 tarihli, 2.154 m²’lik Ofis ve yemekhane için 13.12.1979 tarihli, 240 m²’lik pompa binası için 14.04.1981 tarihli, 1.475 m²’lik fabrika binası için 25.01.1976 tarihli ve 1.944 m²’lik hangi yapı için alındığı tespit edilemeyen yapı için hazırlanmış yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Söz konusu tesiste mevcutta yer alan yapılar ve kadastro paftasına işli olan yapılar aşağıdaki görselde belirtilmiştir.



Ana Nizamiye: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 38 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %23 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Güvenlik Amiri ve Şefi Binası: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 93 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %23 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Tohum Fabrikası ve Ziraat Aletleri: Bitişik nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 1.253,00 m² alanlıdır. 1934 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %58 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Eski Meydan Binası: Bitişik nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 194 m² alanlıdır. 1934 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %58 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Taş Ambar: Ayrık nizam, tek katlı, yığma tarzında inşa edilmiş olup 322 m² alanlıdır. 1958 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %43 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Şeker Ambarı 1 Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 3.671 m² alanlıdır. 1934 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %58 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Şeker Ambarı 2: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 2.037 m² alanlıdır. 1934 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %58 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Şeker Ambarı 3: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 4.185 m² alanlıdır. 1934 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %28 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Şeker Ambarı 4: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 4.090 m² alanlıdır. 1934 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %28 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Şeker Ambar Şefliği: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 150 m² alanlıdır. 1945 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %43 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Küspe Kantarı: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 57 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %28 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

İşçi Lojmanı 1: Ayrık nizam, tek katlı, yığma tarzında inşa edilmiş olup 786 m² alanlıdır. 1934 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %58 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

İşçi Lojmanı 2: Ayrık nizam, tek katlı, yığma tarzında inşa edilmiş olup 786 m² alanlıdır. 1934 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %58 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Yağ Ambarı: Ayrık nizam, tek katlı, ahşap tarzında inşa edilmiş olup 237 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %38 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Taş Ambar: Bitişik nizam, iki katlı, yığma tarzında inşa edilmiş olup 322 m² alanlıdır. 1958 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %60 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

İnşaat Birim Deposu ve Ofis: Bitişik nizam, tek katlı, yığma tarzında inşa edilmiş olup 152 m² alanlıdır. 1945 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %43 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Oksijen Binası: Ayrık nizam, tek katlı, çelik karkas tarzında inşa edilmiş olup 164 m² alanlıdır. 1934 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %58 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Trafo Binası: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 60 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %28 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Alkol Fabrikası: Bitişik nizam, tek katlı, çelik karkas tarzında inşa edilmiş olup 1.237 m² alanlıdır. 1955 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %58 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Marangozhane-Boruhane: Bitişik nizam, tek katlı, çelik karkas tarzında inşa edilmiş olup 535 m² alanlıdır. 1934 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %58 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Malzeme Ambarı: Bitişik nizam, iki katlı, çelik karkas tarzında inşa edilmiş olup 1.126 m² alanlıdır. 1934 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %58 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına kısmi olarak işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmamıştır.

İşletme Atölyesi: Bitişik nizam, tek katlı, çelik karkas tarzında inşa edilmiş olup 1.100 m² alanlıdır. 1934 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %58 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Türbin Dairesi: Bitişik nizam, tek katlı, çelik karkas tarzında inşa edilmiş olup 2.412 m² alanlıdır. 1934 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %58 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Kazan Binası (40 T/H): Bitişik nizam, tek ve iki katlı, çelik karkas tarzında inşa edilmiş olup toplam 4.948 m² alanlıdır. 1934 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %58 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Kazan Binası (100 T/H): Bitişik nizam, tek katlı, çelik karkas tarzında inşa edilmiş olup toplam 2.432 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %38 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Küspe Kurutma: Ayrık nizam, üç katlı, çelik karkas tarzında inşa edilmiş olup 4.827 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %38 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Pancar Yıkama: Ayrık nizam, iki katlı, çelik karkas tarzında inşa edilmiş olup 598 m² alanlıdır. 1934 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %58 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Kireç Dairesi: Ayrık nizam, tek katlı, çelik karkas tarzında inşa edilmiş olup 1.323 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %38 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Ana Fabrika: Bitişik nizam, üç katlı, çelik karkas tarzında inşa edilmiş olup 23.334 m² alanlıdır. 1934 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %58 yıpranma oranına sahiptir. İlgili belediyesinde yapılan incelemelere göre 1.475 m²'lik fabrika binası için 25.01.1976 tarihli yapı kullanma izin belgesi tespit edilmiş olup yapının geri kalanı için herhangi bir evrağa rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olması sebebi ile yapının tamamı yasal varsayılmıştır.

Yemekhane: Bitişik nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 834 m² alanlıdır. 1953 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %60 yıpranma oranına sahiptir. İlgili belediyesinde yapılan incelemelere göre 2.154 m²'lik ofis ve yemekhane için 13.12.1979 tarihli yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş olup yemekhane binasının 654 m²'lik kısmının yasal olduğu tespit edilmiştir. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup 654 m²'lik kısmı yasal kabul edilmiştir.

Pancar Muhasebe ve Personel: Bitişik nizam, iki katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 399 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %38 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

İdari Bina-Ofis: Ayrık nizam, üç katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 1.488 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %38 yıpranma oranına sahiptir. İlgili belediyesinde yapılan incelemelere göre 1.500 m²'lik ofis binası için 07.10.1976 tarihli yapı kullanma izin belgesi bulunduğu tespit edilmiştir. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Kuru Küşpe Ambarı: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 4.380 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %38 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Yeni Küşpe Kantarı: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 35 m² alanlıdır. 1991 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %23 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Pancar Kapı Nizamiye: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 27 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %28 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Çiftçi Lokali: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 159 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %28 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Meydan Binası ve Pompa Binası: Ayrık nizam, tek katlı, çelik karkas tarzında inşa edilmiş olup 506 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %33 yıpranma oranına sahiptir. İlgili belediyesinde yapılan incelemelere göre 240 m²'lik pompa binası için 14.04.1981 tarihli yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup meydan binası için herhangi bir evrağa rastlanmamıştır. Kadastro paftasına yapıların işlenmediği tespit edilmiştir. Pompa binasının için hazırlanan 240 m²'lik yapı kullanma izin belgesine esas alan yasal kabul edilmiştir.

Pancar Pompa Dairesi: Ayrık nizam, tek katlı, çelik karkas tarzında inşa edilmiş olup 66 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %33 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Brükner Pompa Binası: Ayrık nizam, tek katlı, çelik karkas tarzında inşa edilmiş olup 221 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %38 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Oto Garajı ve İtfaiye: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 1.113 m² alanlıdır. 1984 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %33 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Ayçiçek Ambarı: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 668 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %28 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Pancar Analiz Laboratuvarı: Ayrık nizam, tek katlı, çelik karkas tarzında inşa edilmiş olup 177,30 m² alanlıdır. 2021 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %1 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Pancar Kantarı Binası (2 adet): Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup her biri 60 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %35 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu

yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Depo (2 adet): Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 25 ve 40 m² alanlıdır. 2006 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %23 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Soğutma Kulesi: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 558 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %28 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Arıtım Binası: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 285 m² alanlıdır. 2006 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %23 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Revir: Bitişik nizam, iki katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 122 m² alanlıdır. 1945 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %55 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Dolu Pancar Kantarı: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 20 m² alanlıdır. 2021 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %1 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Boş Pancar Kantarı: Ayrık nizam, zemin kat + normal kat, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 60 m² alanlıdır. 2021 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %1 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Otomatik Boşaltma Revizyon Odası: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 60 m² alanlıdır. 2021 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %1 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Şeker Ambarı ve Malzeme Ambarı Kantar: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 62,40 m² alanlıdır. 2019 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %3 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Sabit Boşaltma Binaları: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 28,20 m² alanlıdır. 2019 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %3 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

R Tarfosu: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 72,36 m² alanlıdır. 2020 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %2 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

İnsaat Depo: Bitişik nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 111 m² alanlıdır. 1945 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %55 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

TAŞINMAZLARA İLİŞKİN YASAL VE MEVCUT DURUM BİLGİSİ							
Sıra No.	Bina Adı	Yapım Yılı	Kat Bilgisi	Mevcut Taban Alanı (m ²)	Kadaastro Paftasına İşli Olma Durumu	Mevcut Kapalı Alan (m ²)	Yasal Kapalı Alan (m ²)
1	Ana Nizamiye	1978	Zemin Kat	38,00	İşli	38,00	38,00
2	Güvenlik Amiri ve Şefi Binası	1978	Zemin Kat	93,00	İşli	93,00	93,00
3	Tohum Fabrikası ve Ziraat Aletleri	1934	Zemin Kat	1.253,00	İşli	1.253,00	1.253,00

TAŞINMAZLARA İLİŞKİN YASAL VE MEVCUT DURUM BİLGİSİ

Sıra No.	Bina Adı	Yapım Yılı	Kat Bilgisi	Mevcut Taban Alanı (m ²)	Kadastro Paftasına İşli Olma Durumu	Mevcut Kapalı Alan (m ²)	Yasal Kapalı Alan (m ²)
4	İşletme Atölyesi	1934	Zemin Kat	1.100,00	İşli	1.100,00	1.100,00
5	Şeker Anbar Şefliği	1945	Zemin Kat	150,00	İşli	150,00	150,00
6	Türbin Dairesi	1934	Zemin Kat + 2 Normal Kat	804,00	İşli	2.412,00	2.412,00
7	Ana Fabrika	1934	Zemin Kat + 2 Normal Kat	7.778,00	İşli	23.334,00	23.334,00
8	Pancar Yıkama	1934	Zemin Kat + Normal Kat	299,00	İşli	598,00	598,00
9	Kireç Dairesi	1978	Zemin Kat + 2 Normal Kat	441,00	İşli	1.323,00	1.323,00
10	Yemekhane	1953	Zemin Kat	834,00	İşli	834,00	654
11	Pancar Muhasebe ve Personel	1978	Zemin Kat	399,00	İşli	399,00	399,00
12	Ofis	1978	Zemin Kat + 2 Normal Kat	496,00	İşli	1.488,00	1.488,00
13	Oto Garajı ve İtfaiye	1984	Zemin Kat	1.113,00	Değil	1.113,00	
14	Pancar Pompa Dairesi	1978	Zemin Kat	66,00	Değil	66,00	
15	Eski Meydan Binası	1934	Zemin Kat	194,00	İşli	194,00	194,00
16	Alkol Fabrikası	1955	Zemin Kat + Normal Kat	932,00	İşli	1.864,00	1.864,00
17	Marangozhane	1934	Zemin Kat	505,00	İşli	505,00	505,00
18	40t/H Kazan Binası	1934	Zemin Kat + 3 Normal Kat	1.237,00	İşli	4.948,00	4.948,00
19	100 T/H Kazan Binası	1978	Zemin Kat + 3 Normal Kat	608,00	İşli	2.432,00	2.432,00
20	Küspe Kurutma	1978	Zemin Kat + 2 Normal Kat	1.609,00	İşli	4.827,00	4.827,00
21	Oksijen Binası	1934	Zemin Kat	164,00	İşli	164,00	164,00
22	Revir	1945	Zemin Kat	122,00	Değil	122,00	
23	İnşaat Ofis	2018	Zemin Kat	111,00	Değil	111,00	
24	İnşaat Ofis Ek Bina	2014	Zemin Kat	42,00	Değil	42,00	
25	Meydan Binası ve Pompa Binası	1978	Zemin Kat + Normal Kat	253,00	Değil	506,00	240
26	Brükner Pompa Binası	1978	Zemin Kat	221,00	Değil	221,00	
27	Sogutma Kulesi	1978	Zemin Kat	558,00	Değil	558,00	
28	Pancar Analiz	2021	Zemin Kat	177,30	Değil	177,30	
29	Dolu Pancar Kantarı	2021	Zemin Kat	20,00	Değil	20,00	
30	Boş Pancar Kantarı	2021	Zemin Kat + Normal Kat	60,00	Değil	120,00	
31	Otomatik Boşaltma Revizyon Odası	2021	Zemin Kat	60,00	Değil	60,00	
32	Küspe Ödeme Kantarı	1978	Zemin Kat	60,00	İşli	60,00	60,00
33	Küspe Kantarı	1978	Zemin Kat	57,00	İşli	57,00	57,00
34	Pancar Kapı Nizamiye	1978	Zemin Kat	27,00	Değil	27,00	
35	Aritim Binası	2006	Zemin Kat	285,00	Değil	285,00	
36	Şeker Ambarı ve Malzeme Ambarı Kantar	2019	Zemin Kat	62,40	Değil	62,40	
37	Sabit Boşaltma Binaları	2019	Zemin Kat + Normal Kat	28,20	Değil	112,80	
38	R Tarfosu	2020	Zemin Kat	72,36	Değil	72,36	
39	Tohum Ambarı	1958	Zemin Kat	545,00	Değil	545,00	
40	Taş Ambar	1958	Zemin Kat	322,00	İşli	322,00	322,00
41	Şeker Ambarı 1	1934	Zemin Kat	3.671,00	Değil	3.671,00	
42	Şeker Ambarı 2	1934	Zemin Kat	2.037,00	İşli	2.037,00	2.037,00
43	Şeker Ambarı 3	1985	Zemin Kat	4.185,00	İşli	4.185,00	4.185,00

TAŞINMAZLARA İLİŞKİN YASAL VE MEVCUT DURUM BİLGİSİ							
Sıra No.	Bina Adı	Yapım Yılı	Kat Bilgisi	Mevcut Taban Alanı (m ²)	Kadastro Paftasına İşli Olma Durumu	Mevcut Kapalı Alan (m ²)	Yasal Kapalı Alan (m ²)
44	Şeker Ambarı 4	1985	Zemin Kat	4.090,00	İşli	4.090,00	4.090,00
45	Malzeme Ambarı	1934	Zemin Kat	1.126,00	Değil	1.126,00	
46	Yağ Ambarı	1978	Zemin Kat	237,00	Değil	237,00	
47	İnsaat Depo	1945	Zemin Kat	111,00	Değil	111,00	
48	Kuru Küşpe Ambarı	1978	Zemin Kat	4.380,00	İşli	4.380,00	4.380,00
49	Ayçiçek Ambarı	1978	Zemin Kat	668,00	Değil	668,00	
50	İşçi Lojmanı 1	1934	Zemin Kat	786,00	İşli	786,00	786,00
51	İşçi Lokmanı 2	1934	Zemin Kat	786,00	İşli	786,00	786,00
52	Trafo Binası	1978	Zemin Kat	60,00	Değil	60,00	
53	Yeni Küşpe Kantarı	1991	Zemin Kat	35,00	Değil	35,00	
54	Pancar Kapı Nizamiye	1978	Zemin Kat	27,00	Değil	27,00	
55	Çiftçi Lokali	1978	Zemin Kat	159,00	Değil	159,00	
56	Pancar Kantarı Binası (2 adet)	1978	Zemin Kat	120,00	Değil	120,00	
57	Depo (2 adet)	2006	Zemin Kat	65,00	Değil	65,00	
TOPLAM ALAN						75.158,86	64.719,00

*** Yapılara ilişkin yapım yılı bilgisi müşteriden temin edilmiştir.**

Tesisin iki adet girişi bulunmakta olup bunlardan biri güney yönünden Cumhuriyet Caddesi üzerinde diğeri ise doğu yönünde yer almaktadır. Tesisin çevresi betonarme duvar üzeri tel çit ile çevrelenmiş durumdadır.

Parsel üzerinde yer alan binaların yanı sıra betonarme duvar, tel çit, beton zemin, pancar yüzdürme siloları, brükner havuzu, çamur havuzları, tesis içi yol, duvar ve kanallar, çelik silo temelleri gibi maliyet kalemleri harici müteferrik işler kısmında değerlemeye alınmıştır.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu parsellerin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 1176 ada 18 no.lu parsel üzerinde yer alan yapılara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Yaşı	5-84
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Fuel Oil
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut Değil
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut Değil
Park Yeri	Açık Otopark
Diğer	Güvenlik, kontrollü geçiş

Sıra No.	Bina Adı	Yapım Yılı	Yapı Türü	Kat Bilgisi	Mevcut Kapalı Alan (M ²)	Yasal Kapalı Alan (M ²)
1	Ana Nizamiye	1978	B.A. Karkas	Zemin Kat	38,00	38,00
2	Güvenlik Amiri ve Şefi Binası	1978	B.A. Karkas	Zemin Kat	93,00	93,00
3	Tohum Fabrikası ve Ziraat Aletleri	1934	B.A. Karkas	Zemin Kat	1.253,00	1.253,00
4	İşletme Atölyesi	1934	Çelik Karkas	Zemin Kat	1.100,00	1.100,00
5	Şeker Anbar Şefliği	1945	B.A. Karkas	Zemin Kat	150,00	150,00
6	Türbin Dairesi	1934	Çelik Karkas	Zemin Kat + 2 Normal Kat	2.412,00	2.412,00
7	Ana Fabrika	1934	Çelik Karkas	Zemin Kat + 2 Normal Kat	23.334,00	23.334,00
8	Pancar Yıkama	1934	Çelik Karkas	Zemin Kat + Normal Kat	598,00	598,00

Sıra No.	Bina Adı	Yapım Yılı	Yapı Türü	Kat Bilgisi	Mevcut Kapalı Alan (M ²)	Yasal Kapalı Alan (M ²)
9	Kireç Dairesi	1978	Çelik Karkas	Zemin Kat + 2 Normal Kat	1.323,00	1.323,00
10	Yemekhane	1953	B.A. Karkas	Zemin Kat	834,00	654
11	Pancar Muhasebe ve Personel	1978	B.A. Karkas	Zemin Kat	399,00	399,00
12	Ofis	1978	B.A. Karkas	Zemin Kat + 2 Normal Kat	1.488,00	1.488,00
13	Oto Garajı ve İtfaiye	1984	B.A. Karkas	Zemin Kat	1.113,00	
14	Pancar Pompa Dairesi	1978	Çelik Karkas	Zemin Kat	66,00	
15	Eski Meydan Binası	1934	Yığma Y. Kağır	Zemin Kat	194,00	194,00
16	Alkol Fabrikası	1955	Çelik Karkas	Zemin Kat + Normal Kat	1.864,00	1.864,00
17	Marangozhane	1934	Çelik Karkas	Zemin Kat	505,00	505,00
18	40t/H Kazan Binası	1934	Çelik Karkas	Zemin Kat + 3 Normal Kat	4.948,00	4.948,00
19	100 T/H Kazan Binası	1978	Çelik Karkas	Zemin Kat + 3 Normal Kat	2.432,00	2.432,00
20	Küspe Kurutma	1978	Çelik Karkas	Zemin Kat + 2 Normal Kat	4.827,00	4.827,00
21	Oksijen Binası	1934	Çelik Karkas	Zemin Kat	164,00	164,00
22	Revir	1945	Yığma Y. Kağır	Zemin Kat	122,00	
23	İnsaat Ofis	2018	Yığma Y. Kağır	Zemin Kat	111,00	
24	İnşaat Ofis Ek Bina	2014	B.A. Karkas	Zemin Kat	42,00	
25	Meydan Binası ve Pompa Binası	1978	Çelik Karkas	Zemin Kat + Normal Kat	506,00	240
26	Brükner Pompa Binası	1978	Çelik Karkas	Zemin Kat	221,00	
27	Sogutma Kulesi	1978	B.A. Karkas	Zemin Kat	558,00	
28	Pancar Analiz	2021	Çelik Karkas	Zemin Kat	177,30	
29	Dolu Pancar Kantarı	2021	Çelik Karkas	Zemin Kat	20,00	
30	Boş Pancar Kantarı	2021	Çelik Karkas	Zemin Kat + Normal Kat	120,00	
31	Otomatik Boşaltma Revizyon Odası	2021	Çelik Karkas	Zemin Kat	60,00	
32	Küspe Ödeme Kantarı	1978	B.A. Karkas	Zemin Kat	60,00	60,00
33	Küspe Kantarı	1978	B.A. Karkas	Zemin Kat	57,00	57,00
34	Pancar Kapı Nizamiye	1978	B.A. Karkas	Zemin Kat	27,00	
35	Aritim Binası	2006	B.A. Karkas	Zemin Kat	285,00	
36	Şeker Ambarı ve Malzeme Ambarı Kantar	2019	B.A. Karkas	Zemin Kat	62,40	
37	Sabit Boşaltma Binaları	2019	B.A. Karkas	Zemin Kat + Normal Kat	112,80	
38	R Tarfosu	2020	B.A. Karkas	Zemin Kat	72,36	
39	Tohum Ambarı	1958	B.A. Karkas	Zemin Kat	545,00	
40	Taş Ambar	1958	Yığma Y. Kağır	Zemin Kat	322,00	322,00
41	Şeker Ambarı 1	1934	B.A. Karkas	Zemin Kat	3.671,00	
42	Şeker Ambarı 2	1934	B.A. Karkas	Zemin Kat	2.037,00	2.037,00
43	Şeker Ambarı 3	1985	B.A. Karkas	Zemin Kat	4.185,00	4.185,00
44	Şeker Ambarı 4	1985	B.A. Karkas	Zemin Kat	4.090,00	4.090,00
45	Malzeme Ambarı	1934	Çelik Karkas	Zemin Kat	1.126,00	
46	Yağ Ambarı	1978	Ahşap	Zemin Kat	237,00	
47	İnsaat Depo	1945	Yığma Y. Kağır	Zemin Kat	111,00	
48	Kuru Küspe Ambarı	1978	B.A. Karkas	Zemin Kat	4.380,00	4.380,00
49	Ayçiçek Ambarı	1978	B.A. Karkas	Zemin Kat	668,00	
50	İşçi Lojmanı 1	1934	Yığma Y. Kağır	Zemin Kat	786,00	786,00
51	İşçi Lojmanı 2	1934	Yığma Y. Kağır	Zemin Kat	786,00	786,00
52	Trafo Binası	1978	B.A. Karkas	Zemin Kat	60,00	
53	Yeni Küspe Kantarı	1991	B.A. Karkas	Zemin Kat	35,00	
54	Pancar Kapı Nizamiye	1978	B.A. Karkas	Zemin Kat	27,00	
55	Çiftçi Lokali	1978	B.A. Karkas	Zemin Kat	159,00	
56	Pancar Kantarı Binası (2 Adet)	1978	B.A. Karkas	Zemin Kat	120,00	
57	Depo (2 Adet)	2006	B.A. Karkas	Zemin Kat	65,00	

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

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır. 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu parsellerin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 1176 ada 18 no.lu parsel üzerinde yer alan yapılara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Kullanım Amacı	Şeker Fabrikası
Alanı	64.719,00 m ² (Yasal duruma göre) (Kadastroya işlenen ve cins tashihi yapılan yapıların toplam alanı) 75.158,86 m ² (Mevcut duruma göre)
Zemin	Seramik, beton
Duvar	Boya, saç kaplama, alçıpan
Tavan	Alçı sıvalı saten boya, trapez saç, sıva üstü boya
Aydınlatma	Spot aydınlatma, floresan

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Yapılan incelemeye göre 1176 ada 18 no.lu parsel üzerinde yer alan yapılara ilişkin; 21.01.1974 ve 31.08.1977 tarihli mimari proje, 07.10.1976 tarihli, 13.12.1979 tarihli, 14.04.1981 tarihli, 09.12.1976 tarihli, 25.01.1976 tarihli, toplam 7.313 m² kapalı alana ilişkin yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Fabrika tesisindeki yapıların inşaatına 1934 yılında başlanmış olup tesise farklı yıllarda yeni binalar eklenmiştir. Değerleme konusu parselde ait onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri eski ve çoğunlukla okunamaz durumdadır. Ayrıca tesiste yer alan yapıların büyük çoğunluğu için herhangi bir yasal evrak düzenlenmemiştir. Parsel üzerinde yer alan 57 adet binanın 28 adedi kadastro paftasına işli durumdadır. Değerleme konusu parsel üzerinde toplam 75.158,86 m² kapalı alan yer almakta olup cins tashihi yapılmış olması sebebiyle kadastroya işli toplam 64.719,00 m²'lik kapalı alana sahip bu yapılar yasal kabul edilmiştir. Yasal sürecin tamamlanması için tesiste yer alan tüm yapılar için mimari proje düzenlenerek iskan belgelerinin alınması gerekmektedir.

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

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan ve herhangi bir yasal evrağı bulunmayan tüm yapılara ilişkin mimari proje düzenlenerek ruhsat ve iskan sürecinin tamamlanması gerekmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Söz konusu taşınmazlardan 1176 ada 18 no.lu parsel Turhal merkezde konumlu olup ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmazlardan 1176 ada 18 no.lu parselin yaklaşık 300 m Cumhuriyet Caddesi'ne, yaklaşık 870 m Gültekin Topçam Caddesi'ne, yaklaşık 730 m Çiftlik Caddesi'ne cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 1176 ada 18 no.lu parselin üzerinde yer alan tesisin açık otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- 1176 ada 18 no.lu parsel üzerine yer alan yapılara ilişkin yasal evraklar oldukça az ve eski olup mevcut yapılar ile eşleştirilebilir nitelikte değildir.
- Değerleme konusu 1176 ada 18 no.lu parsel üzerindeki tesisin inşasına 1934 yılında başlanmış olup tesis içerisinde yapı yaşı oldukça yüksek yapılar mevcuttur.
- Söz konusu taşınmazlardan 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu parseller tapu kayıtlarına göre "Yol" nitelikli olup imar planına göre de "Yol Alanı" lejandında kalmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- 1176 ada 18 no.lu parsel benzer nitelikte ve yüz ölçümde arsa stoğu bölge ve yakın çevresinde oldukça azdır.
- Bölgede değerlendirme konusu tesise benzer nitelikte bir tesis bulunmamaktadır.

✗ TEHDİTLER

- Bölgede sanayinin gelişim hızı / yeni yatırımlar yok denecek kadar azdır.
- İl genelinde değerlendirme konusu taşınmaza benzer nitelikte ve büyüklükte bir tesis bulunmaması dolayısıyla 18 no.lu parsel üzerinde yer alan tesis, kısıtlı bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu taşınmazlara tapuda “Yol” niteliğinde olması ve imar planında da “Yol Alanı” lejandında kalması nedeniyle rayiç bedel takdiri yapılmıştır. 1176 ada 18 no.lu gayrimenkulün “Bahçe Şeker Fabrikası Tesis ve Şeker Fabrikası Müştemilatı” niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı”, taşınmazın arsa ve yapı bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Arsa Emsalleri / Satış

No	Konum	Satış Durumu / Zamanı	Lejandı	Net Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	1176 Ada 18 No.lu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Dere Mahallesi'nde konumlu,	Satılmış/ Yaklaşık 2 ay	Konut Alanı Hmaks: 3 Kat	480	345.000	719	* Taşınmaza kıyasla dezavantajlı konumda yer almaktadır. * Yüz ölçümü taşınmaza kıyasla oldukça küçüktür.
2	Dere Mahallesi'nde konumlu,	Satılmış/ Yaklaşık 2 ay	Konut Alanı Hmaks: 3 Kat	504	365.000	724	* Taşınmaza kıyasla dezavantajlı konumda yer almaktadır. * Yüz ölçümü taşınmaza kıyasla oldukça küçüktür.
3	Cumhuriyet Mahallesi'nde konumlu,	Satılmış/ Yaklaşık 1 yıl önce	Konut Alanı Hmaks: 5 Kat	530	500.000	943	* Taşınmazla benzer konumda yer almakta olup kısmi olarak dezavantajlıdır. * Yüz ölçümü taşınmaza kıyasla oldukça küçüktür.
4	Güneş Mahallesi'nde konumlu,	Satılık	Ticaret Alanı E: 0,40	5.500	4.950.000	900	* Tokat-Amasya Yolu üzerinde konumlanmakta olup taşınmaza kıyasla dezavantajlıdır. * Yüz ölçümü taşınmaza kıyasla oldukça küçüktür. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
5	Gazi Osman Paşa Mahallesi'nde konumlu,	Satılık	Konut Alanı E: 0,30	4.058	5.000.000	1.232	* Tokat-Amasya Yolu üzerinde konumlanmakta olup taşınmaza kıyasla dezavantajlıdır. * Yüz ölçümü taşınmaza kıyasla oldukça küçüktür. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
6	Anbar mevkinde, Kayseri Organize Sanayi Bölgesinde konumlu,	Satılmış / Yaklaşık 10 gün önce	Sanayi Alanı E: 0,70	4.500	5.850.000	1.300	* Kayseri OSB'de konumlanmakta olup taşınmaza kıyasla merkezilik açısından dezavantajlıdır. * Taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. * Taşınmaz konum bakımından daha avantajlıdır. * Taşınmaz net parsel niteliğindedir.
7	Mimarsinan Organize Sanayi Bölgesi'nde konumlu,	Satılık	Sanayi Alanı E: 0,70	10.500	12.000.000	1.143	* Taşınmaza kıyasla oldukça avantajlı konumdadır. * Net parsel niteliğindedir. * Yüz ölçüm taşınmaza kıyasla oldukça küçüktür. * Emsal taşınmaz 10.500,00 m ² arsa üzerinde 1.600 m ² kapalı alana sahip fabrika yapısıdır. Emsal taşınmazın üzerinde konumlu binanın birim inşaat maliyetinin 3.000 TL/m ² olduğu varsayılmış olup bu birim fiyat üzerinden hesaplandığı zaman yaklaşık arsa birim fiyatının 686 TL/m ² olduğu tespit edilmiştir. * Emsal taşınmazın pazarlık payı mevcuttur.

No	Konum	Satış Durumu / Zamanı	Lejandı	Net Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	1176 Ada 18 No.lu Taşınmaza Göre Değerlendirme
8	Kayseri OSB'de konumlu,	Satılık	Sanayi Alanı E: 0,50	3.500	2.750.000	786	* Kayseri OSB'de konumlanmakta olup taşınmaza kıyasla merkezilik açısından dezavantajlıdır. * OSB içerisinde konumlanması sebebi ile taşınmaza kıyasla avantajlı durumdadır. * Yüz ölçümü taşınmaza kıyasla oldukça küçüktür. * Brüt parsel alanı 5.327 m ² 'dir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
9	Kayseri OSB'de konumlu,	Satılık	Sanayi Alanı E: 0,50	17.525	13.500.000	770	* Kayseri OSB'de konumlanmakta olup taşınmaza kıyasla merkezilik açısından dezavantajlıdır. * OSB içerisinde konumlanması sebebi ile taşınmaza kıyasla avantajlı durumdadır. * Yüz ölçümü taşınmaza kıyasla oldukça küçüktür. * Brüt parsel alanı 21.329 m ² 'dir. * Pazarlık payı bulunmaktadır
10	Tokat OSB'den öğrenilen bilgilere göre OSB %90 doluluğa sahiptir. OSB dahilindeki arsaların temininde, arsa bedelinin %60'ı bakanlık teşviği ile karşılanmakta olup %40'ı yatırımcı tarafından ödenmektedir. Yatırımcı tarafından ödenen %40'lık arsa bedeli her yıl OSB tarafından belirlenmekte olup 2022 yılı için birim fiyatın 90-100 TL olduğu öğrenilmiştir.						
11	Turhal Belediyesin'den öğrenilen bilgiye göre Cumhuriyet Caddesine cepheli arsaların 2022 yılı için arsa rayiç fiyatının 500 TL/m ² olduğu öğrenilmiştir.						

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede emlak firmaları, mülk sahipleri, muhtarlar ve yerel halk ile yapılan görüşmelerde taşınmazın yer aldığı bölgede "Sanayi Alanı" imarlı arsa bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın Turhal ilçe merkezinde, ana ulaşım arterlerinin kesişim noktasında cepheli olması taşınmazın konumunu ilçe merkezi özelinde değerli hale getirmektedir. Değerleme konusu 1176 ada 18 no.lu taşınmazın imar durumu, konumu, yüz ölçümü, OSB içerisinde yer alıp almaması gibi faktörler dikkate alındığında birim değerinin 650-750 TL/m² aralığında değişebileceği bilgisi alınmıştır.
- Değerleme konusu 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu taşınmazların tapuda ve ilgili imar planında "Yol Alanı" niteliğine ve fonksiyonuna sahip olması sebebi ile söz konusu taşınmazlara ilgili yılın rayiç bedel takdir edilmiştir.

Fabrika Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kira Durumu	Niteliği	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/ay/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Gazi Bekler 0 (542) 354 60 60	Tokat OSB'de konumlu,	Kiralık	Fabrika	1.270	15.500	12	* Değerleme konusu taşınmaza yakın olup OSB içerisinde konumlanmaktadır. * Reklam kabiliyeti taşınmaza kıyasla dezavantajlı durumdadır. * Taşınmaza kıyasla oldukça küçük kapalı alanı bulunmaktadır. * Yaklaşık 20 yıllık bir yapıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Gazi Bekler 0 (542) 354 60 60	Tokat OSB'de konumlu,	Kiralık	Fabrika	5.464	85.000	16	* Değerleme konusu taşınmaza yakın olup OSB içerisinde konumlanmaktadır. * Reklam kabiliyeti taşınmaza kıyasla dezavantajlı durumdadır. * Zemin kat, 2 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır. * Taşınmaza kıyasla oldukça küçük kapalı alanı bulunmaktadır. * Yaklaşık 30 yıllık bir yapıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Yasin Aydın 0 (541) 352 12 34	Kayseri Mimarsinan OSB'de konumlu,	Kiralık	Depo	2.250	22.000	10	* Kayseri Mimarsinan OSB'de konumlanmaktadır. * Reklam kabiliyeti taşınmaza kıyasla dezavantajlı durumdadır. * Yaklaşık 1 yıllık bir yapıdır. * Taşınmaza kıyasla oldukça küçük kapalı alanı bulunmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır. * İlgili emlakçısından 4.520.000 TL bedel ile satılabileceği öğrenilmiştir.
4	Mustafa Tecimer 0 (532) 415 31 39	Kayseri Mimarsinan OSB'de konumlu,	Kiralık	Fabrika	60.000	720.000	12	* Kayseri Mimarsinan OSB'de konumlanmaktadır. * Reklam kabiliyeti taşınmaza kıyasla dezavantajlı durumdadır. * Yaklaşık 1 yıllık bir yapıdır. * Taşınmazla benzer kapalı alana sahiptir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
5	Mustafa Köker 0 (533) 401 46 38	Kayseri Mimarsinan OSB'de konumlu,	Kiralık	Fabrika	12.500	165.000	13	* Kayseri Mimarsinan OSB'de konumlanmaktadır. * Reklam kabiliyeti taşınmaza kıyasla dezavantajlı durumdadır. * Yaklaşık 1 yıllık bir yapıdır. * Yaklaşık 30.000 m ² açık alanı bulunmaktadır. * Taşınmazla benzer kapalı alana sahiptir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın yakın bölgesinde birebir emsal olabilecek nitelikte tesis bulunmadığından yakın bölgede ve illerde yer alan OSB'lerde yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki fabrika kira değerlerinin bina kapalı alanına, kat sayısına, kat yüksekliği ile yola cephe durumları ve OSB dahilinde olup olmadığına bağlı olarak değişiklik gösterdiği ve bununla birlikte taşınmazın birim kira değerinin 8-12 TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal krokisi-Turhal Arsa





Emsal krokisi- Kayseri OSB – Mimarsinan OSB Arsa ve Fabrika



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU- ARSA

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	719	724	943	900	1.232
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	-5%	-20%
	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	10%	10%	20%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	15%	15%	3%	8%	8%
	Yapılaşma Hakkı	10%	10%	10%	5%	10%
	Yüz Ölçümü	-35%	-35%	-35%	-30%	-30%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	-8%	-8%	-8%	-8%	-8%
	Düzeltilmiş Değer	648	653	792	641	789

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU- FABRİKA

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	12	16	10	12	13
	Pazarlık Payı	-5%	-10%	-5%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-5%	-5%	-10%	-10%	-10%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%	0%
	Reklam Kabiliyeti	5%	5%	10%	10%	10%
	Kullanım Alanı	-20%	-15%	-18%	-2%	-10%
	Konfor Koşulları	-5%	-5%	10%	-5%	-5%
	Düzeltilmiş Değer	9	11	9	10	10

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			
Bağımsız Bölüm	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
1176 Ada 15 Parsel	2.838,00	500	1.420.000
1176 Ada 16 Parsel	109,05	500	55.000
1176 Ada 17 Parsel	5,74	500	5.000
TOPLAM DEĞERİ			1.480.000

***Konu 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu parsellerin tapuda ve imar planında “Yol Alanı” nitelikli ve fonksiyonlu olması sebebi ile bu parsellere rayiç bedel üzerinden değer takdiri yapılmıştır.**

Maliyet Yaklaşımı

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

Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır.

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

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

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
1176 ada 18 parsel	610.927,79	700	427.650.000
TOPLAM DEĞERİ			427.650.000

BİNA DEĞERİ-YASAL				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Ana Nizamiye	38,00	2.500	23%	73.150
Güvenlik Amiri ve Şefi Binası	93,00	2.750	23%	196.928
Tohum Fabrikası ve Ziraat Aletleri	1.253,00	3.000	58%	1.578.780
İşletme Atölyesi	1.100,00	3.250	58%	1.501.500
Şeker Anbar Şefliği	150,00	3.250	43%	277.875
Türbin Dairesi	2.412,00	3.750	58%	3.798.900
Ana Fabrika	23.334,00	3.750	58%	36.751.050
Pancar Yıkama	598,00	3.000	58%	753.480
Kireç Dairesi	1.323,00	3.000	38%	2.460.780
Yemekhane	654,00	3.250	63%	786.435
Pancar Muhasebe ve Personel	399,00	3.000	38%	742.140
Ofis	1.488,00	3.750	38%	3.459.600
Eski Meydan Binası	194,00	3.000	58%	244.440
Alkol Fabrikası	1.864,00	3.750	58%	2.935.800
Marangozhane	505,00	3.000	58%	636.300
40t/H Kazan Binası	4.948,00	3.250	58%	6.754.020
100 T/H Kazan Binası	2.432,00	3.500	38%	5.277.440
Küspe Kurutma	4.827,00	3.750	38%	11.222.775
Oksijen Binası	164,00	2.750	58%	189.420
Küspe Ödeme Kantarı	60,00	3.000	38%	111.600
Küspe Kantarı	57,00	2.750	38%	97.185
Taş Ambar	322,00	2.750	60%	354.200
Şeker Ambarı 2	2.037,00	3.000	58%	2.566.620
Şeker Ambarı 3	4.185,00	3.000	58%	5.273.100
Şeker Ambarı 4	4.090,00	3.000	58%	5.153.400
Kuru Kuspe Ambarı	4.380,00	3.250	38%	8.825.700
İşçi Lojmanı 1	786,00	3.000	58%	990.360
İşçi Lojmanı 2	786,00	3.000	58%	990.360
Pompa Binası	240,00	3.000	58%	302.400
TOPLAM DEĞERİ				104.305.738

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER DEĞERİ			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Betonarme Duvar	38.000	500	19.000.000
Tel Çit	57.000	120	6.840.000
Beton Zemin	75.000	250	18.750.000
Pancar Yüzdürme Siloları	13.680	500	6.840.000
Brükner Havuzu	3.000	2.500	7.500.000
Çamur Havuzları	100.000	120	12.000.000
Tesis İçi Yol, Duvar, Kanal			3.250.000
Silo Temelleri	9.115		58.462.113
TOPLAM DEĞERİ			132.642.113

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	427.650.000 TL
Bina Değeri	104.305.738 TL
Harici Müteferrik İşler	132.642.113 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	664.597.850 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	664.600.000 TL

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu 1176 ada 18 no.lu taşınmaz üzerinde yer alan tesisin kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişki incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde “Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı” formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Kayseri OSB’de, 2.250 m² alanlı depo, aylık 22.000 TL bedel ile kiralık olup 4.520.000 TL bedel ile satılık olabileceği öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 22.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 4.400.000 = 0,06$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 8-12 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %6,0 olarak kabul edilmiştir.

Gayrimenkulden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ					
Ada/Parsel No	Bina Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
1176 Ada 18 Parsel	64.719,00	10	647.190,00	6,00%	129.440.000
TOPLAM DEĞERİ					129.440.000

***Değerlemeye konu 1176 ada 18 no.lu taşınmazın maliyet yaklaşımı ile hesaplanan değerinin, gelir yaklaşımın ile hesaplanan değerinden yüksek çıkmasının nedeninin parselin kullanılmamış inşaat emsal hakkında kaynaklandığı düşünülmektedir.**

7.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “Yol”, 1176 ada 18 no.lu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “Sanayi” amaçlı kullanımıdır.

7.8 KDV Konusu

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

Bu doğrultuda değerleme konusu 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu taşınmaz için %8 KDV uygulaması yapılmıştır. Söz konusu 1176 ada 18 no.lu parsel için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

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

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

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

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Yapılan incelemeye göre 1176 ada 18 no.lu parsel üzerinde yer alan yapılara ilişkin; 21.01.1974 ve 31.08.1977 tarihli mimari proje, 07.10.1976 tarihli, 13.12.1979 tarihli, 14.04.1981 tarihli, 09.12.1976 tarihli, 25.01.1976 tarihli, toplam 7.313 m²'lik yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Fabrika tesisindeki yapıların inşaatına 1934 yılında başlanmış olup farklı yıllarda yeni binalar eklenmiştir. Değerleme konusu parselde ait onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri eski ve çoğunlukla okunamaz durumdadır. Ayrıca tesiste yer alan yapıların büyük çoğunluğu için herhangi bir yasal evrak düzenlenmemiştir. Parsel üzerinde yer alan 57 adet binanın 28 adeti kadastro paftasına işli durumdadır. Değerleme konusu parsel üzerinde toplam 75.158,86 m² kapalı alan yer almakta olup cins tashihi yapılmış olması sebebiyle kadastroya işli ve iskanı bulunan toplam 64.719,00 m²'lik kapalı alana sahip bu yapılar yasal kabul edilmiştir. Tesisteki tüm yapılar için mimari tadilat projesi düzenlendikten sonra iskan belgesinin alınması gerekmektedir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu parsellerin takyidat belgeleri üzerinde; 08.06.2018 tarih, 4367 yevmiye no.lu "2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Maddesine göre belirtme.", 19.07.2019 tarih, 5387 yevmiye no.lu "3194 Sayılı İmar Kanunu'nun Ek 3. Maddesi kapsamında hazırlanan imar planları devir tarihinden beş yıl süre ile değiştirilemez." beyanları yer almakta olup söz konusu taşınmazlar tapuda "Yol" vasfına sahiptir. Taşınmazların ifraz işlemi sonucu kamulaştırma işlemlerinin tamamlanması için mülkiyetlerinin de kamu adına tescil edilmesi gerekmektedir.

1176 ada 18 no.lu parselin takyidat belgesi üzerinde; 29.11.2017 tarih, 9925 yevmiye no.lu, "Türkiye Şeker Fabrikaları A.Ş. lehine kanalizasyon hattı için 28.967,81 m², buhar hattı için 1.985,66 m², elektrik hattı için 53.409,18 m², su hattı için 5.827,84 m², su kuyusu için 71,80 m², trafo hattı için 135,79 m², daimi irtifak hakkı", 08.06.2018 tarih, 4357 yevmiye no.lu "Konusu: 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun Ek 3.Maddesi kapsamında hazırlanan imar planları devir tarihinden beş yıl süre ile değiştirilemez" beyanı yer almaktadır. Değerlemeye konu 1176 ada 18 no.lu taşınmazın takyidat kayıtlarının taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

Ayrıca değerlemeye konu tüm parseller üzerinde; 10.09.2018 tarih, 35322 yevmiye no.lu ipotek kaydı yer almaktadır. Taşınmazlar üzerinde yer alan takyidat kayıtlarının taşınmazların devrine ve değeri etkisi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatların yukarıdaki maddede belirtilen hususlar haricinde devredilebilmesine ilişkin başkaca bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu parseller “Yol”, 1176 ada 18 no.lu parsel “Bahçe Şeker Fabrikası Tesis ve Şeker Fabrikası Müştemilatı” niteliklidir.

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 değerlendirme çalışmasında 1176 ada 18 no.lu parsel için maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı	664.600.000
Gelir Yaklaşımı	129.440.000*

***Değerlemeye konu 1176 ada 18 no.lu taşınmazın maliyet yaklaşımı ile hesaplanan değerinin, gelir yaklaşımın ile hesaplanan değerinden yüksek çıkmasının nedeninin parselin kullanılmamış inşaat emsal hakkından kaynaklandığı düşünülmektedir.**

Maliyet yaklaşımında 1176 ada 18 no.lu parselin üzerinde konumlu olduğu arsa, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlar ile benzer nitelikte emsallere ve somut verilere ulaşılmıştır. Arsa üzerindeki yapılar ise her biri için belirlenen birim maliyet değerleri üzerinden değerlendirilmiştir. Yapılardaki yıpranmalar da dikkate alınarak yapılar için değer takdiri yapılmıştır.

Gelir yaklaşımında ise 1176 ada 18 no.lu taşınmaz gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı da kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır.

Konu 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu parsellerin tapuda ve imar planında “Yol Alanı” nitelikli ve fonksiyonlu olması sebebi ile rayiç bedel üzerinden değer takdiri yapılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, 1176 ada 18 no.lu parsel için maliyet yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri, 15, 16 ve 17 no.lu parseller için ise 2022 yılı rayiç bedeli takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	30.04.2022		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	666.080.000.-TL	Altıyüzaltmışaltımilyonseksenbin-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	785.826.400.-TL	Yediyüzseksenbeşmilyonsekizyüzymialtıbindörtüz.-TL	

Değerlemeye Yardım Eden
Nupel BULUTTEKİN

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

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

Ek 1: Tapu Belgesi

* Tapu belgesi müşteriden beklenmektedir.

Ek 2: Takyidat Belgesi

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1176/15
Taşınmaz Kimlik No:	108638282	AT Yüzölçümü(m2):	2838.29
İl/İlçe:	TOKAT/TURHAL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Turhal	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OSMAN GAZİ M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	AKYAZI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	8/728	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Yol

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	Turhal - 19-07-2019 11:44 - 5383	-
Beyan	Diğer (Konusu: 3194 sayılı imar kanununun ek 3.maddesi kapsamında hazırlanan imar planları devir tarihinden beş yıl süre ile değiştirilemez.) Tarih: 08/06/2018 Sayı: 32962(Şablon: Diğer)	(SN:8228019) TÜRKİYE ŞEKER FABRİKALARI	Turhal - 08-06-2018 16:34 - 4357	-

		ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010044547		
--	--	-------------------------------	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515889138	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2838.29	2838.29	İfraz İşlemi (TSM) 21-01-2020 767	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264	Hayır	1300000000.00 TL	%24 Değişken	1/0	F.B.K.	Melikgazi - 10-09-2018 15:12 - 35322
İpotegin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Turhal - OSMAN GAZİ M - (Aktif) - 1176 Ada - 15 Parsel	1/1	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRIKASI ANONİM ŞİRKETİ V	1300000000.0 0 TL	Melikgazi - 10-09-2018 15:12 - 35322	-	

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1176/16
Taşınmaz Kimlik No:	108638283	A1 Yüzölçümü(m2):	109.05
İl/İlçe:	TOKAT/TURHAL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Turhal	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OSMAN GAZİ M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	AKYAZI	Blok/Kat/Giriş/RBNo:	
Cilt/Sayfa No:	8/729	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Yol

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRİ ÖĞÜ VKN:8150079772	Turhal - 19-07-2019 11:44 - 5383	
Beyan	Diğer (Konusu: 3194 sayılı imar kanununun ek 3.maddesi kapsamında hazırlanan imar planları devir tarihinden beş yıl süre ile değiştirilemez.) Tarih: 08/06/2018 Sayı: 32962(Şablon: Diğer)	(SN:8228019) TÜRKİYE ŞEKER FABRİKALARI	Turhal - 08-06-2018 16:34 - 4357	
		ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010044547		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515889139	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	109.05	109.05	İfraz İşlemi (TSM) 21-01-2020 767	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264	Hayır	13000000000.00 TL	%24 Değişken	1/0	F.B.K.	Melikgazi - 10-09-2018 15:12-35322
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Turhal - OSMAN GAZİ M - (Aktif) - 1176 Ada - 16 Parsel	1/1	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	13000000000.0 0 TL	Melikgazi - 10-09-2018 15:12 - 35322		

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana İstinmaz	Ada/Parsel:	11/6/17
Taşınmaz Kimlik No:	100638284	AT Yüzölçümü(m2):	5.74
İl/İlçe:	TOKAT/TURHAL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Turhal	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OSMAN GAZİ M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	AKYAZI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	8/730	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Yol

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	Turhal - 19-07-2019 11:44 - 5383	
Beyan	Diğer (Konusu: 3194 sayılı imar kanununun ek 3.maddesi kapsamında hazırlanan imar planları devir tarihinden beş yıl süre ile değiştirilemez.) Tarih: 08/06/2018 Sayı: 32962(Şablon: Diğer)	(SN:8278019) TÜRKİYE ŞEKER FABRİKALARI	Turhal - 08-06-2018 16:34 - 4357	

		ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010044547		
--	--	-------------------------------	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515889140	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	5.74	5.74	İfraz İşlemi (TSM) 21-01-2020 767	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264	Hayır	13000000000.00 TL	%24 Değişken	1/0	F.B.K.	Melikgazi - 10-09-2018 15:12 - 35322
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Turhal - OSMAN GAZİ M - (Aktif) - 1176 Ada - 17 Parsel	1/1	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	13000000000.0 0 TL	Melikgazi - 10 09 2018 15:12 - 35322	-	

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

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	11/6/18
Taşınmaz Kimlik No:	108638285	AT Yüzölçümü(m2):	610927.79
İl/İlçe:	TOKAT/TURHAL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Turhal	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OSMAN GAZİ M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	AKYAZI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	8/731	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BAHÇE ŞEKER FABRİKASI TESİS VE ŞEKER FABRİKASI MÜŞTEMLATİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: 3194 sayılı imar kanununun ek 3.maddesi kapsamında hazırlanan imar planları devir tarihinden beş yıl süre ile değiştirilemez.) Tarih: 08/06/2018 Sayı: 32962(Şablon: Diğer)	(SN:8228019) TÜRKİYE ŞEKER FABRİKALARI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010044547	Turhal - 08-06-2018 16:34 - 4357	
İrtifak	İrtifak Hakkı : Türkiye Şeker Fabrikaları A.Ş. Lehine Kanalizasyon Hattı İçin 28967,81 m², Buhar Hattı İçin 1985,66 m², Elektrik Hattı İçin	(SN:8228019) TÜRKİYE ŞEKER	Turhal - 29-11-2017 11:12 -	
	53409,18 m², Su Hattı İçin 5827,84 m², Su Kuyusu İçin 71,80 m², Trafo Hattı İçin 135,79 m², Daimi İrtifak Hakkı Tesis Edilmiştir.(Şablon: Malik-Taşınmaz Lehine İrtifak hakkı)	FABRİKALARI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010044547	9925	

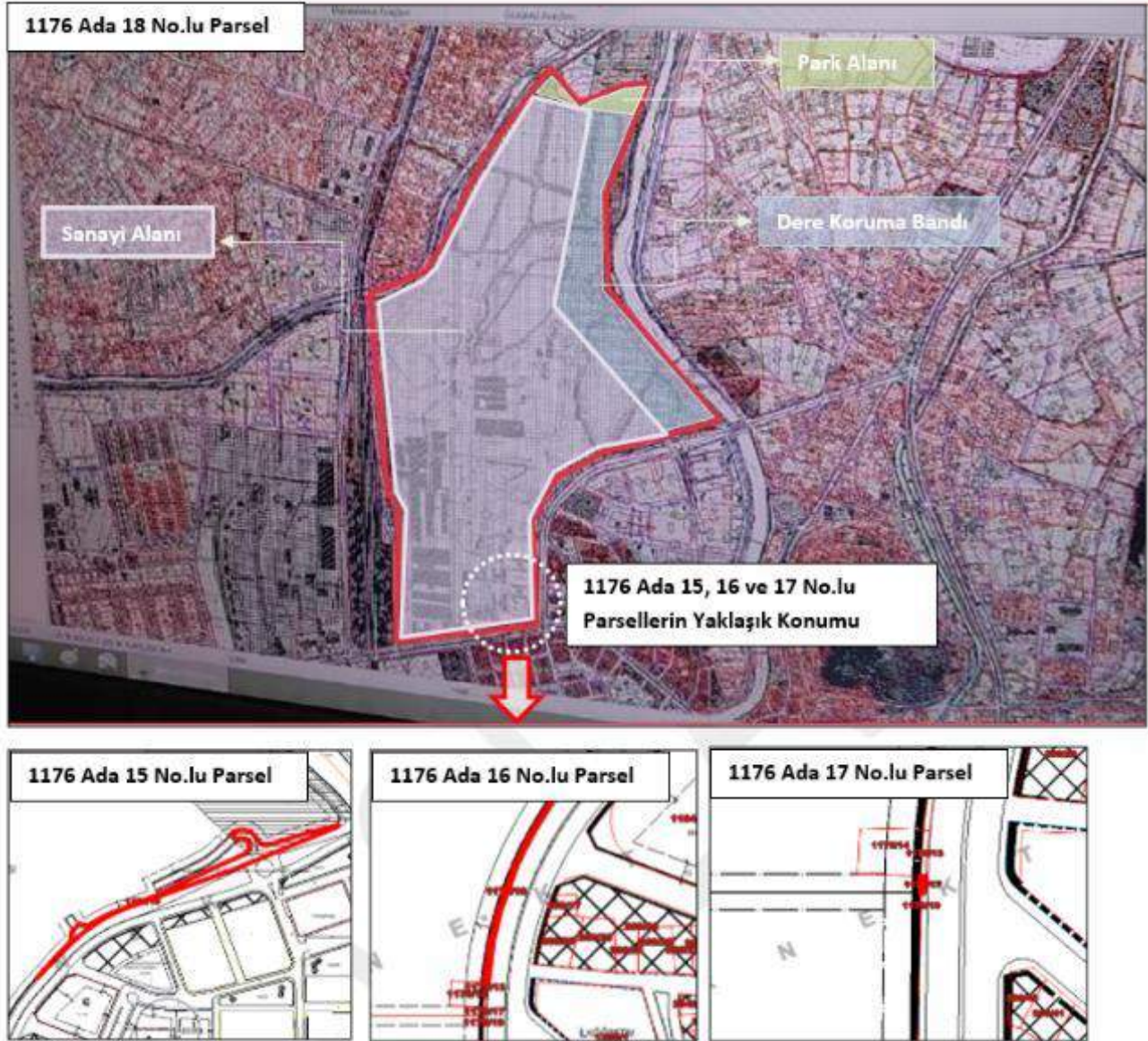
MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515889141	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	610927.79	610927.79	İfraz İşlemi (TSM) 21-01-2020 767	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek							
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev	
(SN:258) AKBANK İ.A.Ş. VKN:0150015264	Hayır	1300000000.00 TL	%24 Değişken	1/0	F.B.K.	Melikgazi - 10-09-2018 15:12 - 35322	
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev		Terkın Sebebi Tarih Yev	
Turhal - OSMAN GAZİ M - (Aktif) - 1176 Ada - 18 Parsel	1/1	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	1300000000.0 0 TL	Melikgazi - 10-09-2018 15:12 - 35322			

Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Vaziyet Planı



Ek 5: Yapı Kullanma İzin Belgesi-Ruhsatname

[illegible]

64

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

Sayfa No: 1

T. C.
İlçesi
Belediyesi

İNŞAAT RUHSATNAMESİ
 100 LÜHURİYETİN ÖNCE İZAFATINI ALMADAN OYUNULUR

Cilt No: 1
 Sayfa No: 1
 Dosya No: 1

BÖLÜM I - Yapının adı (Adres):

Adres: ...
 Mahalle: ...
 Sokak: ...
 Varlık bina numarası: ...
 Posta numarası: ...
 Ada numarası: ...
 Parsel numarası: ...
 İmar durum numarası: ...

BÖLÜM II - Yapının tahvil ve fonu durumu:

A. Yapı tahvil
 Özel Adalet Adalet Sayısı ve Adresi: ...
 Başvuru tarihi veya kuruluş (veya tesis)
 Yapı kooperatifi ise, kurumu
 Diğer ortak veya kurumu
 İlaç kurumu
 Yapı müdeshisi
 Tahvil eden yapıda ise
 Ada, sayı ve Adresi: ...

B. Yapı tahvil
 Adres ve Sayısı: ...
 Adresi: ...
 Uzunluk: ...

BÖLÜM III - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı:

1 - Yeni yapı için verilmiştir. ☐
 2 - Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir. ☐
 (Diğer hallerde sadece ilave kısmın alt bilgi verilir.)
 3 - Tadilat için verilmiştir. ☐
 4 - Tamlama için verilmiştir. ☐
 5 - Bahçe duvarı için verilmiştir. ☐

BÖLÜM IV - Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü:

Kullanma amacı	Yüzölçümü (M ²)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (M ²)	KOD
1. Ev		8. Sinema, tiyatro		
2. Daire sayı		9. Oteli, motel		
3. Azatman		10. Lokanta, restoran		
4. Akademi, müze		11. Fabrika		
5. Pazar		12. Atölye		
6. Kredi kuruluşu		13. İmaratana		
7. İmarat		14. Hizmetane		
8. Çiğdemli yerli		15. Okul		
9. Depo, depo		16. Cami		
10. Garaj, hangar		17. Resmi daire		
11. 2. ve 3. maddeler		18. (İmle)		
12. 4. maddesi		19. (İmle)		
13. 5. maddesi		20. (İmle)		
14. 6. maddesi		TOPLAM		

BÖLÜM V - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi:

TAŞIYICI SİSTEM

a) İskelet ☐ b) Yığma ☐
 İskeletin cinsi: ... Yığmanın cinsi: ...
 1. Çelik ☐ 1. Beton ☐
 2. Betonarme ☐ 2. Tuğla ☐
 3. Ahşap ☐ 3. Taş ☐
 4. Diğer ☐ 4. Kiremit ☐
 5. Diğer ☐ 5. Diğer ☐

İskeletin diğer malzemesi: ...
 1. Sac, Çelik İskelet ☐
 2. Beton blok ☐
 3. Bricks ☐
 4. Tuğla ☐
 5. Ahşap ☐
 6. Taş ☐
 7. Kiremit ☐
 8. Diğer ☐

BÖLÜM VI - Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti:

a. Yapının kat sayısı ☐
 Toplam kat sayısı: ...
 Yatay kesimin altındaki kat sayısı: ...
 Yatay kesimin altındaki kat sayısı: ...

b. Yapının yüksekliği (Metre) ☐
 1) Yapının yüksekliği ve mahallî mevzuatı göre bir (M²) altın takribî maliyet: TL.
 2) Yapının Belediyeye tahmin olunan tüm maliyet: TL. (Araç kıymeti hariç) TL.

BÖLÜM VII - Belediye geliri ve gerekli açıklama:

Gelir Cinsi	Uzun	Kısa
1. ...		
2. ...		
3. ...		
4. ...		
5. ...		
6. ...		
7. ...		
8. ...		
9. ...		
10. ...		
11. ...		
12. ...		
13. ...		
14. ...		
15. ...		
16. ...		
17. ...		
18. ...		
19. ...		
20. ...		
21. ...		
22. ...		
23. ...		
24. ...		
25. ...		
26. ...		
27. ...		
28. ...		
29. ...		
30. ...		
31. ...		
32. ...		
33. ...		
34. ...		
35. ...		
36. ...		
37. ...		
38. ...		
39. ...		
40. ...		
41. ...		
42. ...		
43. ...		
44. ...		
45. ...		
46. ...		
47. ...		
48. ...		
49. ...		
50. ...		
51. ...		
52. ...		
53. ...		
54. ...		
55. ...		
56. ...		
57. ...		
58. ...		
59. ...		
60. ...		
61. ...		
62. ...		
63. ...		
64. ...		
65. ...		
66. ...		
67. ...		
68. ...		
69. ...		
70. ...		
71. ...		
72. ...		
73. ...		
74. ...		
75. ...		
76. ...		
77. ...		
78. ...		
79. ...		
80. ...		
81. ...		
82. ...		
83. ...		
84. ...		
85. ...		
86. ...		
87. ...		
88. ...		
89. ...		
90. ...		
91. ...		
92. ...		
93. ...		
94. ...		
95. ...		
96. ...		
97. ...		
98. ...		
99. ...		
100. ...		

Yapının adı (Adres) belirtilen ve fonu parçaları:
 1. ...
 2. ...
 3. ...
 4. ...
 5. ...
 6. ...
 7. ...
 8. ...
 9. ...
 10. ...
 11. ...
 12. ...
 13. ...
 14. ...
 15. ...
 16. ...
 17. ...
 18. ...
 19. ...
 20. ...
 21. ...
 22. ...
 23. ...
 24. ...
 25. ...
 26. ...
 27. ...
 28. ...
 29. ...
 30. ...
 31. ...
 32. ...
 33. ...
 34. ...
 35. ...
 36. ...
 37. ...
 38. ...
 39. ...
 40. ...
 41. ...
 42. ...
 43. ...
 44. ...
 45. ...
 46. ...
 47. ...
 48. ...
 49. ...
 50. ...
 51. ...
 52. ...
 53. ...
 54. ...
 55. ...
 56. ...
 57. ...
 58. ...
 59. ...
 60. ...
 61. ...
 62. ...
 63. ...
 64. ...
 65. ...
 66. ...
 67. ...
 68. ...
 69. ...
 70. ...
 71. ...
 72. ...
 73. ...
 74. ...
 75. ...
 76. ...
 77. ...
 78. ...
 79. ...
 80. ...
 81. ...
 82. ...
 83. ...
 84. ...
 85. ...
 86. ...
 87. ...
 88. ...
 89. ...
 90. ...
 91. ...
 92. ...
 93. ...
 94. ...
 95. ...
 96. ...
 97. ...
 98. ...
 99. ...
 100. ...

Yapının adı (Adres) belirtilen ve fonu parçaları:
 1. ...
 2. ...
 3. ...
 4. ...
 5. ...
 6. ...
 7. ...
 8. ...
 9. ...
 10. ...
 11. ...
 12. ...
 13. ...
 14. ...
 15. ...
 16. ...
 17. ...
 18. ...
 19. ...
 20. ...
 21. ...
 22. ...
 23. ...
 24. ...
 25. ...
 26. ...
 27. ...
 28. ...
 29. ...
 30. ...
 31. ...
 32. ...
 33. ...
 34. ...
 35. ...
 36. ...
 37. ...
 38. ...
 39. ...
 40. ...
 41. ...
 42. ...
 43. ...
 44. ...
 45. ...
 46. ...
 47. ...
 48. ...
 49. ...
 50. ...
 51. ...
 52. ...
 53. ...
 54. ...
 55. ...
 56. ...
 57. ...
 58. ...
 59. ...
 60. ...
 61. ...
 62. ...
 63. ...
 64. ...
 65. ...
 66. ...
 67. ...
 68. ...
 69. ...
 70. ...
 71. ...
 72. ...
 73. ...
 74. ...
 75. ...
 76. ...
 77. ...
 78. ...
 79. ...
 80. ...
 81. ...
 82. ...
 83. ...
 84. ...
 85. ...
 86. ...
 87. ...
 88. ...
 89. ...
 90. ...
 91. ...
 92. ...
 93. ...
 94. ...
 95. ...
 96. ...
 97. ...
 98. ...
 99. ...
 100. ...

Yapının adı (Adres) belirtilen ve fonu parçaları:
 1. ...
 2. ...
 3. ...
 4. ...
 5. ...
 6. ...
 7. ...
 8. ...
 9. ...
 10. ...
 11. ...
 12. ...
 13. ...
 14. ...
 15. ...
 16. ...
 17. ...
 18. ...
 19. ...
 20. ...
 21. ...
 22. ...
 23. ...
 24. ...
 25. ...
 26. ...
 27. ...
 28. ...
 29. ...
 30. ...
 31. ...
 32. ...
 33. ...
 34. ...
 35. ...
 36. ...
 37. ...
 38. ...
 39. ...
 40. ...
 41. ...
 42. ...
 43. ...
 44. ...
 45. ...
 46. ...
 47. ...
 48. ...
 49. ...
 50. ...
 51. ...
 52. ...
 53. ...
 54. ...
 55. ...
 56. ...
 57. ...
 58. ...
 59. ...
 60. ...
 61. ...
 62. ...
 63. ...
 64. ...
 65. ...
 66. ...
 67. ...
 68. ...
 69. ...
 70. ...
 71. ...
 72. ...
 73. ...
 74. ...
 75. ...
 76. ...
 77. ...
 78. ...
 79. ...
 80. ...
 81. ...
 82. ...
 83. ...
 84. ...
 85. ...
 86. ...
 87. ...
 88. ...
 89. ...
 90. ...
 91. ...
 92. ...
 93. ...
 94. ...
 95. ...
 96. ...
 97. ...
 98. ...
 99. ...
 100. ...

Yapının adı (Adres) belirtilen ve fonu parçaları:
 1. ...
 2. ...
 3. ...
 4. ...
 5. ...
 6. ...
 7. ...
 8. ...
 9. ...
 10. ...
 11. ...
 12. ...
 13. ...
 14. ...
 15. ...
 16. ...
 17. ...
 18. ...
 19. ...
 20. ...
 21. ...
 22. ...
 23. ...
 24. ...
 25. ...
 26. ...
 27. ...
 28. ...
 29. ...
 30. ...
 31. ...
 32. ...
 33. ...
 34. ...
 35. ...
 36. ...
 37. ...
 38. ...
 39. ...
 40. ...
 41. ...
 42. ...
 43. ...
 44. ...
 45. ...
 46. ...
 47. ...
 48. ...
 49. ...
 50. ...
 51. ...
 52. ...
 53. ...
 54. ...
 55. ...
 56. ...
 57. ...
 58. ...
 59. ...
 60. ...
 61. ...
 62. ...
 63. ...
 64. ...
 65. ...
 66. ...
 67. ...
 68. ...
 69. ...
 70. ...
 71. ...
 72. ...
 73. ...
 74. ...
 75. ...
 76. ...
 77. ...
 78. ...
 79. ...
 80. ...
 81. ...
 82. ...
 83. ...
 84. ...
 85. ...
 86. ...
 87. ...
 88. ...
 89. ...
 90. ...
 91. ...
 92. ...
 93. ...
 94. ...
 95. ...
 96. ...
 97. ...
 98. ...
 99. ...
 100. ...

Yapının adı (Adres) belirtilen ve fonu parçaları:
 1. ...
 2. ...
 3. ...
 4. ...
 5. ...
 6. ...
 7. ...
 8. ...
 9. ...
 10. ...
 11. ...
 12. ...
 13. ...
 14. ...
 15. ...
 16. ...
 17. ...
 18. ...
 19. ...
 20. ...
 21. ...
 22. ...
 23. ...
 24. ...
 25. ...
 26. ...
 27. ...
 28. ...
 29. ...
 30. ...
 31. ...
 32. ...
 33. ...
 34. ...
 35. ...
 36. ...
 37. ...
 38. ...
 39. ...
 40. ...
 41. ...
 42. ...
 43. ...
 44. ...
 45. ...
 46. ...
 47. ...
 48. ...
 49. ...
 50. ...
 51. ...
 52. ...
 53. ...
 54. ...
 55. ...
 56. ...
 57. ...
 58. ...
 59. ...
 60. ...
 61. ...
 62. ...
 63. ...
 64. ...
 65. ...
 66. ...
 67. ...
 68. ...
 69. ...
 70. ...
 71. ...
 72. ...
 73. ...
 74. ...
 75. ...
 76. ...
 77. ...
 78. ...
 79. ...
 80. ...
 81. ...
 82. ...
 83. ...
 84. ...
 85. ...
 86. ...
 87. ...
 88. ...
 89. ...
 90. ...
 91. ...
 92. ...
 93. ...
 94. ...
 95. ...
 96. ...
 97. ...
 98. ...
 99. ...
 100. ...

Yapının adı (Adres) belirtilen ve fonu parçaları:
 1. ...
 2. ...
 3. ...
 4. ...
 5. ...
 6. ...
 7. ...
 8. ...
 9. ...
 10. ...
 11. ...
 12. ...
 13. ...
 14. ...
 15. ...
 16. ...
 17. ...
 18. ...
 19. ...
 20. ...
 21. ...
 22. ...
 23. ...
 24. ...
 25. ...
 26. ...
 27. ...
 28. ...
 29. ...
 30. ...
 31. ...
 32. ...
 33. ...
 34. ...
 35. ...
 36. ...
 37. ...
 38. ...
 39. ...
 40. ...
 41. ...
 42. ...
 43. ...
 44. ...
 45. ...
 46. ...
 47. ...
 48. ...
 49. ...
 50. ...
 51. ...
 52. ...
 53. ...
 54. ...
 55. ...
 56. ...
 57. ...
 58. ...
 59. ...
 60. ...
 61. ...
 62. ...
 63. ...
 64. ...
 65. ...
 66. ...
 67. ...
 68. ...
 69. ...
 70. ...
 71. ...
 72. ...
 73. ...
 74. ...
 75. ...
 76. ...
 77. ...
 78. ...
 79. ...
 80. ...
 81. ...
 82. ...
 83. ...
 84. ...
 85. ...
 86. ...
 87. ...
 88. ...
 89. ...
 90. ...
 91. ...
 92. ...
 93. ...
 94. ...
 95. ...
 96. ...
 97. ...
 98. ...
 99. ...
 100. ...

Yapının adı (Adres) belirtilen ve fonu parçaları:
 1. ...
 2. ...
 3. ...
 4. ...
 5. ...
 6. ...
 7. ...
 8. ...
 9. ...
 10. ...
 11. ...
 12. ...
 13. ...
 14. ...
 15. ...
 16. ...
 17. ...
 18. ...
 19. ...
 20. ...
 21. ...
 22. ...
 23. ...
 24. ...
 25. ...
 26. ...
 27. ...
 28. ...
 29. ...
 30. ...
 31. ...
 32. ...
 33. ...
 34. ...
 35. ...
 36. ...
 37. ...
 38. ...
 39. ...
 40. ...
 41. ...
 42. ...
 43. ...
 44. ...
 45. ...
 46. ...
 47. ...
 48. ...
 49. ...
 50. ...
 51. ...
 52. ...
 53. ...
 54. ...
 55. ...
 56. ...
 57. ...
 58. ...
 59. ...
 60. ...
 61. ...
 62. ...
 63. ...
 64. ...
 65. ...
 66. ...
 67. ...
 68. ...
 69. ...
 70. ...
 71. ...
 72. ...
 73. ...
 74. ...
 75. ...
 76. ...
 77. ...
 78. ...
 79. ...
 80. ...
 81. ...
 82. ...
 83. ...
 84. ...
 85. ...
 86. ...
 87. ...
 88. ...
 89. ...
 90. ...
 91. ...
 92. ...
 93. ...
 94. ...
 95. ...
 96. ...
 97. ...
 98. ...
 99. ...
 100. ...

Yapının adı (Adres) belirtilen ve fonu parçaları:
 1. ...
 2. ...
 3. ...
 4. ...
 5. ...
 6. ...
 7. ...
 8. ...
 9. ...
 10. ...
 11. ...
 12. ...
 13. ...
 14. ...
 15. ...
 16. ...
 17. ...
 18. ...
 19. ...
 20. ...
 21. ...
 22. ...
 23. ...
 24. ...
 25. ...
 26. ...
 27. ...
 28. ...
 29. ...
 30. ...
 31. ...
 32. ...
 33. ...
 34. ...
 35. ...
 36. ...
 37. ...
 38. ...

T. C.		İNŞAAT RUHSATNAMESİ		Cilt No. 1	
İlçe)		İBBURUNMADAN İÇİŞİ KATILIMLI YATIRIMCI DÜŞÜNÜŞÜ		Sayfa No. 1	
Bölgediyesi)		Dersin No. 1		KOD	
BÖLÜM I - Yapının Yeri (Adres) :					
1. Yeri 2. Yeri 3. Yeri 4. Yeri 5. Yeri 6. Yeri 7. Yeri 8. Yeri 9. Yeri 10. Yeri 11. Yeri 12. Yeri 13. Yeri 14. Yeri 15. Yeri 16. Yeri 17. Yeri 18. Yeri 19. Yeri 20. Yeri 21. Yeri 22. Yeri 23. Yeri 24. Yeri 25. Yeri 26. Yeri 27. Yeri 28. Yeri 29. Yeri 30. Yeri 31. Yeri 32. Yeri 33. Yeri 34. Yeri 35. Yeri 36. Yeri 37. Yeri 38. Yeri 39. Yeri 40. Yeri 41. Yeri 42. Yeri 43. Yeri 44. Yeri 45. Yeri 46. Yeri 47. Yeri 48. Yeri 49. Yeri 50. Yeri 51. Yeri 52. Yeri 53. Yeri 54. Yeri 55. Yeri 56. Yeri 57. Yeri 58. Yeri 59. Yeri 60. Yeri 61. Yeri 62. Yeri 63. Yeri 64. Yeri 65. Yeri 66. Yeri 67. Yeri 68. Yeri 69. Yeri 70. Yeri 71. Yeri 72. Yeri 73. Yeri 74. Yeri 75. Yeri 76. Yeri 77. Yeri 78. Yeri 79. Yeri 80. Yeri 81. Yeri 82. Yeri 83. Yeri 84. Yeri 85. Yeri 86. Yeri 87. Yeri 88. Yeri 89. Yeri 90. Yeri 91. Yeri 92. Yeri 93. Yeri 94. Yeri 95. Yeri 96. Yeri 97. Yeri 98. Yeri 99. Yeri 100. Yeri 101. Yeri 102. Yeri 103. Yeri 104. Yeri 105. Yeri 106. Yeri 107. Yeri 108. Yeri 109. Yeri 110. Yeri 111. Yeri 112. Yeri 113. Yeri 114. Yeri 115. Yeri 116. Yeri 117. Yeri 118. Yeri 119. Yeri 120. Yeri 121. Yeri 122. Yeri 123. Yeri 124. Yeri 125. Yeri 126. Yeri 127. Yeri 128. Yeri 129. Yeri 130. Yeri 131. Yeri 132. Yeri 133. Yeri 134. Yeri 135. Yeri 136. Yeri 137. Yeri 138. Yeri 139. Yeri 140. Yeri 141. Yeri 142. Yeri 143. Yeri 144. Yeri 145. Yeri 146. Yeri 147. Yeri 148. Yeri 149. Yeri 150. Yeri 151. Yeri 152. Yeri 153. Yeri 154. Yeri 155. Yeri 156. Yeri 157. Yeri 158. Yeri 159. Yeri 160. Yeri 161. Yeri 162. Yeri 163. Yeri 164. Yeri 165. Yeri 166. Yeri 167. Yeri 168. Yeri 169. Yeri 170. Yeri 171. Yeri 172. Yeri 173. Yeri 174. Yeri 175. Yeri 176. Yeri 177. Yeri 178. Yeri 179. Yeri 180. Yeri 181. Yeri 182. Yeri 183. Yeri 184. Yeri 185. Yeri 186. Yeri 187. Yeri 188. Yeri 189. Yeri 190. Yeri 191. Yeri 192. Yeri 193. Yeri 194. Yeri 195. Yeri 196. Yeri 197. Yeri 198. Yeri 199. Yeri 200. Yeri 201. Yeri 202. Yeri 203. Yeri 204. Yeri 205. Yeri 206. Yeri 207. Yeri 208. Yeri 209. Yeri 210. Yeri 211. Yeri 212. Yeri 213. Yeri 214. Yeri 215. Yeri 216. Yeri 217. Yeri 218. Yeri 219. Yeri 220. Yeri 221. Yeri 222. Yeri 223. Yeri 224. Yeri 225. Yeri 226. Yeri 227. Yeri 228. Yeri 229. Yeri 230. Yeri 231. Yeri 232. Yeri 233. Yeri 234. Yeri 235. Yeri 236. Yeri 237. Yeri 238. Yeri 239. Yeri 240. Yeri 241. Yeri 242. Yeri 243. Yeri 244. Yeri 245. Yeri 246. Yeri 247. Yeri 248. Yeri 249. Yeri 250. Yeri 251. Yeri 252. Yeri 253. Yeri 254. Yeri 255. Yeri 256. Yeri 257. Yeri 258. Yeri 259. Yeri 260. Yeri 261. Yeri 262. Yeri 263. Yeri 264. Yeri 265. Yeri 266. Yeri 267. Yeri 268. Yeri 269. Yeri 270. Yeri 271. Yeri 272. Yeri 273. Yeri 274. Yeri 275. Yeri 276. Yeri 277. Yeri 278. Yeri 279. Yeri 280. Yeri 281. Yeri 282. Yeri 283. Yeri 284. Yeri 285. Yeri 286. Yeri 287. Yeri 288. Yeri 289. Yeri 290. Yeri 291. Yeri 292. Yeri 293. Yeri 294. Yeri 295. Yeri 296. Yeri 297. Yeri 298. Yeri 299. Yeri 300. Yeri 301. Yeri 302. Yeri 303. Yeri 304. Yeri 305. Yeri 306. Yeri 307. Yeri 308. Yeri 309. Yeri 310. Yeri 311. Yeri 312. Yeri 313. Yeri 314. Yeri 315. Yeri 316. Yeri 317. Yeri 318. Yeri 319. Yeri 320. Yeri 321. Yeri 322. Yeri 323. Yeri 324. Yeri 325. Yeri 326. Yeri 327. Yeri 328. Yeri 329. Yeri 330. Yeri 331. Yeri 332. Yeri 333. Yeri 334. Yeri 335. Yeri 336. Yeri 337. Yeri 338. Yeri 339. Yeri 340. Yeri 341. Yeri 342. Yeri 343. Yeri 344. Yeri 345. Yeri 346. Yeri 347. Yeri 348. Yeri 349. Yeri 350. Yeri 351. Yeri 					

67

T. C.
İl Turkey
İlçe Turkey
Belediye Turkey

İNŞAAT RUHSATNAMESİ
 (İNŞAAT BİNA ÖNCE KURULUŞ AŞAMASINDA KULLANILIR)

Cilt No: 1
 Sayfa No: 1
 Dosya No: 1

BÖLÜM I: Yapının Yeri (Adres):

Semti: Turkey
 Mahallesi: Turkey
 Sokak: Turkey
 Var ise blok numarası: Turkey
 Pafta numarası: Turkey
 Ada numarası: Turkey
 Parsel numarası: Turkey
 İmar durumu numarası: Turkey

BÖLÜM II: Yapının tabii ve fenni durumu:

A. Yapı sınıfı
 Özel kişi ile Ada, Boyut ve Adres: Turkey
 Resmî belge veya kuruluşun işi
 Yapı kooperatifi ile, Önceki
 Diğer şirket veya kurum
 ile Önceki
 Yapı müteahhit tarafından
 yapılacak iş: Turkey
 Ada, Boyut ve Adres: Turkey

B. Yapı durumu
 Durumu: Turkey
 Adres: Turkey
 Uzunluk: Turkey

BÖLÜM III: İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı:

1 - Yeni yapı için verilmiştir. ☒
 2 - Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir. (Diğer bölümlerde sadece ilave kısmına ait bilgi verilir.) ☐
 3 - Tadilat için verilmiştir. ☐
 4 - Tesisat için verilmiştir. ☐
 5 - Bakım devanı için verilmiştir. ☐

BÖLÜM IV: Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü:

Kullanma amacı	Yüzölçümü (M ²)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (M ²)	KOD
1. Ev		8. Sinema, tiyatro		
2. Daire sayısız		9. Oteli, motel		
3. Apartman		10. Lokanta, pastane		
4. Dükkan, mağaza		11. Fabrika		
5. Pazar		12. Atölye		
6. İşyeri		13. İmalathane		
7. Depo, araziye		14. Hastahane		
8. Garaj, hangar		15. Okul		
9. Diğer		16. Cami		
10. Diğer		17. Resmî daire (işletim)		
11. Diğer		18. Diğer		
12. Diğer		19. Diğer		
13. Diğer		20. Diğer		
14. Diğer		21. Diğer		
15. Diğer		22. Diğer		
16. Diğer		23. Diğer		
17. Diğer		24. Diğer		
18. Diğer		25. Diğer		
19. Diğer		26. Diğer		
20. Diğer		27. Diğer		
21. Diğer		28. Diğer		
22. Diğer		29. Diğer		
23. Diğer		30. Diğer		
24. Diğer		31. Diğer		
25. Diğer		32. Diğer		
26. Diğer		33. Diğer		
27. Diğer		34. Diğer		
28. Diğer		35. Diğer		
29. Diğer		36. Diğer		
30. Diğer		37. Diğer		
31. Diğer		38. Diğer		
32. Diğer		39. Diğer		
33. Diğer		40. Diğer		
34. Diğer		41. Diğer		
35. Diğer		42. Diğer		
36. Diğer		43. Diğer		
37. Diğer		44. Diğer		
38. Diğer		45. Diğer		
39. Diğer		46. Diğer		
40. Diğer		47. Diğer		
41. Diğer		48. Diğer		
42. Diğer		49. Diğer		
43. Diğer		50. Diğer		
44. Diğer		51. Diğer		
45. Diğer		52. Diğer		
46. Diğer		53. Diğer		
47. Diğer		54. Diğer		
48. Diğer		55. Diğer		
49. Diğer		56. Diğer		
50. Diğer		57. Diğer		
51. Diğer		58. Diğer		
52. Diğer		59. Diğer		
53. Diğer		60. Diğer		
54. Diğer		61. Diğer		
55. Diğer		62. Diğer		
56. Diğer		63. Diğer		
57. Diğer		64. Diğer		
58. Diğer		65. Diğer		
59. Diğer		66. Diğer		
60. Diğer		67. Diğer		
61. Diğer		68. Diğer		
62. Diğer		69. Diğer		
63. Diğer		70. Diğer		
64. Diğer		71. Diğer		
65. Diğer		72. Diğer		
66. Diğer		73. Diğer		
67. Diğer		74. Diğer		
68. Diğer		75. Diğer		
69. Diğer		76. Diğer		
70. Diğer		77. Diğer		
71. Diğer		78. Diğer		
72. Diğer		79. Diğer		
73. Diğer		80. Diğer		
74. Diğer		81. Diğer		
75. Diğer		82. Diğer		
76. Diğer		83. Diğer		
77. Diğer		84. Diğer		
78. Diğer		85. Diğer		
79. Diğer		86. Diğer		
80. Diğer		87. Diğer		
81. Diğer		88. Diğer		
82. Diğer		89. Diğer		
83. Diğer		90. Diğer		
84. Diğer		91. Diğer		
85. Diğer		92. Diğer		
86. Diğer		93. Diğer		
87. Diğer		94. Diğer		
88. Diğer		95. Diğer		
89. Diğer		96. Diğer		
90. Diğer		97. Diğer		
91. Diğer		98. Diğer		
92. Diğer		99. Diğer		
93. Diğer		100. Diğer		
94. Diğer		101. Diğer		
95. Diğer		102. Diğer		
96. Diğer		103. Diğer		
97. Diğer		104. Diğer		
98. Diğer		105. Diğer		
99. Diğer		106. Diğer		
100. Diğer		107. Diğer		
101. Diğer		108. Diğer		
102. Diğer		109. Diğer		
103. Diğer		110. Diğer		
104. Diğer		111. Diğer		
105. Diğer		112. Diğer		
106. Diğer		113. Diğer		
107. Diğer		114. Diğer		
108. Diğer		115. Diğer		
109. Diğer		116. Diğer		
110. Diğer		117. Diğer		
111. Diğer		118. Diğer		
112. Diğer		119. Diğer		
113. Diğer		120. Diğer		
114. Diğer		121. Diğer		
115. Diğer		122. Diğer		
116. Diğer		123. Diğer		
117. Diğer		124. Diğer		
118. Diğer		125. Diğer		
119. Diğer		126. Diğer		
120. Diğer		127. Diğer		
121. Diğer		128. Diğer		
122. Diğer		129. Diğer		
123. Diğer		130. Diğer		
124. Diğer		131. Diğer		
125. Diğer		132. Diğer		
126. Diğer		133. Diğer		
127. Diğer		134. Diğer		
128. Diğer		135. Diğer		
129. Diğer		136. Diğer		
130. Diğer		137. Diğer		
131. Diğer		138. Diğer		
132. Diğer		139. Diğer		
133. Diğer		140. Diğer		
134. Diğer		141. Diğer		
135. Diğer		142. Diğer		
136. Diğer		143. Diğer		
137. Diğer		144. Diğer		
138. Diğer		145. Diğer		
139. Diğer		146. Diğer		
140. Diğer		147. Diğer		
141. Diğer		148. Diğer		
142. Diğer		149. Diğer		
143. Diğer		150. Diğer		
144. Diğer		151. Diğer		
145. Diğer		152. Diğer		
146. Diğer		153. Diğer		
147. Diğer		154. Diğer		
148. Diğer		155. Diğer		
149. Diğer		156. Diğer		
150. Diğer		157. Diğer		
151. Diğer		158. Diğer		
152. Diğer		159. Diğer		
153. Diğer		160. Diğer		
154. Diğer		161. Diğer		
155. Diğer		162. Diğer		
156. Diğer		163. Diğer		
157. Diğer		164. Diğer		
158. Diğer		165. Diğer		
159. Diğer		166. Diğer		
160. Diğer		167. Diğer		
161. Diğer		168. Diğer		
162. Diğer		169. Diğer		
163. Diğer		170. Diğer		
164. Diğer		171. Diğer		
165. Diğer		172. Diğer		
166. Diğer		173. Diğer		
167. Diğer		174. Diğer		
168. Diğer		175. Diğer		
169. Diğer		176. Diğer		
170. Diğer		177. Diğer		
171. Diğer		178. Diğer		
172. Diğer		179. Diğer		
173. Diğer		180. Diğer		
174. Diğer		181. Diğer		
175. Diğer		182. Diğer		
176. Diğer		183. Diğer		
177. Diğer		184. Diğer		
178. Diğer		185. Diğer		
179. Diğer		186. Diğer		
180. Diğer		187. Diğer		
181. Diğer		188. Diğer		
182. Diğer		189. Diğer		
183. Diğer		190. Diğer		
184. Diğer		191. Diğer		
185. Diğer		192. Diğer		
186. Diğer		193. Diğer		
187. Diğer		194. Diğer		
188. Diğer		195. Diğer		
189. Diğer		196. Diğer		
190. Diğer		197. Diğer		
191. Diğer		198. Diğer		
192. Diğer		199. Diğer		
193. Diğer		200. Diğer		
194. Diğer		201. Diğer		
195. Diğer		202. Diğer		
196. Diğer		203. Diğer		
197. Diğer		204. Diğer		
198. Diğer		205. Diğer		
199. Diğer		206. Diğer		
200. Diğer		207. Diğer		
201. Diğer		208. Diğer		
202. Diğer		209. Diğer		
203. Diğer		210. Diğer		
204. Diğer		211. Diğer		
205. Diğer		212. Diğer		
206. Diğer		213. Diğer		
207. Diğer		214. Diğer		
208. Diğer		215. Diğer		
209. Diğer		216. Diğer		
210. Diğer		217. Diğer		
211. Diğer		218. Diğer		
212. Diğer		219. Diğer		
213. Diğer		220. Diğer		
214. Diğer		221. Diğer		
215. Diğer		222. Diğer		
216. Diğer		223. Diğer		
217. Diğer		224. Diğer		
218. Diğer		225. Diğer		
219. Diğer		226. Diğer		
220. Diğer		227. Diğer		
221. Diğer		228. Diğer		
222. Diğer		229. Diğer		
223. Diğer		230. Diğer		
224. Diğer		231. Diğer		
225. Diğer		232. Diğer		
226. Diğer		233. Diğer		
227. Diğer		234. Diğer		
228. Diğer		235. Diğer		
229. Diğer		236. Diğer		
230. Diğer		237. Diğer		
231. Diğer		238. Diğer		
232. Diğer		239. Diğer		
233. Diğer		240. Diğer		
234. Diğer		241. Diğer		
235. Diğer		242. Diğer		
236. Diğer		243. Diğer		
237. Diğer		244. Diğer		
238. Diğer		245. Diğer		
239. Diğer		246. Diğer		
240. Diğer		247. Diğer		
241. Diğer		248. Diğer		
242. Diğer		249. Diğer		
243. Diğer		250. Diğer		
244. Diğer		251. Diğer		
245. Diğer		252. Diğer		
246. Diğer		253. Diğer		
247. Diğer		254. Diğer		
248. Diğer		255. Diğer		
249. Diğer		256. Diğer		
250. Diğer		257. Diğer		
251. Diğer		258. Diğer		
252. Diğer		259. Diğer		
253. Diğer		260. Diğer		
254. Diğer		261. Diğer		
255. Diğer		262. Diğer		
256. Diğer		263. Diğer		
257. Diğer		264. Diğer		
258. Diğer		265. Diğer		
259. Diğer		266. Diğer		
260. Diğer		267. Diğer		
261. Diğer		268. Diğer		
262. Diğer		269. Diğer		
263. Diğer		270. Diğer		

Cilt No. :
Sayfa No. 1

III
Belediyesi

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI
(Belediyenin bina kısıtlı alanı için verilir)

Yapı Sahibi :
Adı, soyadı veya unvanı :

Bölüm : I — Yapı Kullanma İzin Kâğıdının Kapsamı

Kullanma İzin Kâğıdı

Yeni yapının tamamı için verilmiştir. ☐
İlave yapı için verilmiştir. ☐
Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir. ☐

Yapının biten kısımları için ayrı veya verilen kullanma izin kâğıdı varsa

Tarihleri :
Cilt No. :
Sayfa No. :

Bölüm : II — Yapı İçin Verilen Ruhsatnamenin Tarihi ve No.

Ruhsatnamenin cilt ve sayfa No. ve Tarihi :
Varsa ek ruhsatnamenin cilt ve sayfa No. ve Tarihi :

Bölüm : III — Yapının kullanış maksadı ve Yüzölçümü

Kullanış maksadı (x)	M2	Kullanış maksadı (x)	M2
11 - Ahiye		12 - Okul	
13 - Hastahane		14 - Spor salonu	
15 -		16 -	
17 -		18 -	
19 -		TOPLAM	167

Bölüm : IV — Yapının Taşıyıcı Sistemi ve Kullanılan İnşaat Malzemesinin Cinsi

Taşıyıcı Sistem :
Yığma ☐ Çişi :
İskelet ☐ Çişi :
Diğer maddesi cinsi :

Bölüm : V — Yapının Kat Sayısı

Yol seviyesi üstünde ☐ Yol seviyesi altında ☐ Toplam ☐

Bölüm : VI — Yapının Sürmesi

Yapının başlangıç tarihi :
Yapının bitiş tarihi :

Bölüm : VII — Yapının Maliyeti

Yapının tüm maliyet değeri (arsa hariç) :
Yapı sahibi tarafından ödenen mi yapılmıştır? ☐
Yapı inşaatı için mi yapılmıştır? ☒

Bölüm : VIII — Konutların Özellikleri

a) Bina ile ilgili özellikler

Var	Yok	Var	Yok
		Kalorifer	
		Suok su	
		Kanalizasyon	
		Pozitiflik	
		Asansör	

b) Daire ile ilgili özellikler

Daire Sayısı	Bir dairenin yüzölçümü M ² (x)	Dairesinin özellikleri	Mutlak	Orta	Orta	Orta
1. Daire						
2. "						
3. "						
4. "						
5. "						
6. "						
7 ve +						
Toplam						

(1) Daire sayısı arttıkça dairenin yüzölçümü azalır ve bu şekilde diğer dairelere pay düşer.

197... tarih... da... sayfa numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikler...
...ve genel özellik durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 6763 sayılı İmar Kanunu 16 nci maddesi gereğince (tamam) (ilave) (kusur) için "Yapı Kullanma İzin Kâğıdı" verilmiştir.

Belediye Tabibi
Belediye İnşaat Kontrol Amiri
Tehnikyen

(Yapı sahibine verilecektir.
(Devlet İstatistik Enstitüsüne gönderilecektir.
(Belediyeye kalacaktır.

T.C. İZMİR İLİ Belediyesi

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI
(Projesinin önce imzalı) 3. Kısımlıdır)

Cilt No : 3
Sayfa No : 3

Yapının Adresi : ...
Ada ve parsel No : ...

Yapı Sahibi : ...
Adı, soyadı veya ünvanı : ...

Bölüm I — Yapı Kullanma İzin Kâğıdının Kapsamı

Yapı Kullanma İzin Kâğıdı

Yeni yapının tamamı için verilmiştir ☒
İlave yapı için verilmiştir ☐
Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir ☐

Yapının biten kısımları için ek olarak verilen kullanma izin kâğıtları varsa

Tarihleri : ...
Cilt No : ...
Sayfa No : ...

Bölüm II — Yapı İçin Verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.

Ruhsatnamenin cilt ve sayfa No. ve Tarihi : 5.215 / 12.11.1995
Varsa ek ruhsatnamenin cilt ve sayfa No. ve Tarihi : ...

Bölüm III — Yapının kullanış amaçları ve Yüzölçümü

Kullanış amacı (x)	M2	Kullanış amacı (x)	M2
1 - Ev		11 - Ardiye	
2 - Apartman		12 - Okul	
3 - Dükkan (veya...)		13 - Hastahane	
4 - Ofis		14 - Spor salonu	
5 - İşyeri		15 -	
6 - Sinema		16 -	
7 - Fabrika		17 -	
8 - Atelye		18 -	
9 - Depo		19 -	
10 - Genel		TOPLAM	1500

(X) Kullanış amacı Ev ve Apartman ise, 10 m. 2'ye kadar verilir.

Bölüm IV — Yapının Taşıyıcı Sistemi ve Kullanılan İnşaat Malzemesinin Cinsi

Taşıyıcı Sistemi : Yığma ☐ Çelik ☐
İskelet ☒ Çelik ☐
Doğru malzeme cinsi : Çelik

Bölüm V — Yapının Kat Sayısı

Yol seviyesi üstünde ☒ Yol seviyesi altında ☐ Toplam ☐

Bölüm VI — Yapının Süresi

Yapının beklendiği tarih : 12.11.1995
Yapının bitiş tarihi : 12.11.1995

Bölüm VII — Yapının Maliyeti

Yapının tüm maliyeti değeri (Tutarı) : 1.425.000 TL
Yapı sahibi tarafından bizzat mı yaptırılmıştır? ☐
Yapı emsali hakkında mı yaptırılmıştır? ☒

Bölüm VIII — Konutların Özellikleri

a) Bina ile ilgili özellikler

	Var	Yok		Var	Yok
Elektrik			Kesifler		
Havagazi			Sıcak su		
Şehir suyu			Kanalizasyon		
(varsal)			Esaslılık		
İçeride	☐		Asansör		
Avluda	☐				
Diğerde	☐				

b) Daire ile ilgili özellikler

Daire Sayısı	Bir dairenin yüzölçümü M2 (x)	Dairenin Özellikleri	Müstakim	Altıyatak	Olmayan	Toplam
1 Odalı						
2 -						
3 -						
4 -						
5 -						
6 -						
7 ve 7						
Toplam						

(X) Dairelerin en az bir dairenin yüzölçümü 10 m. 2'ye kadar olmalıdır.

12.11.1995 tarih 5.215 cilt 3.15 sayfa numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda belirtilen yapının müzayaresinde tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 6785 sayılı Kanunun 16. maddesi gereğince (tamamı) (ilave) (kısımlı) için "Yapı Kullanma İzin Kâğıdı" verilmiştir.

Belediye Tabibi
Tasdik olunur.
Belediye İnşaat Kontrol Amiri
Teknisyen

1. nüsha (yapı sahibine verilecektir).
2. nüsha (Devlet İstatistik Enstitüsüne gönderilecektir).
3. nüsha (Belediyede kalacaktır).

[illegible]

Ek 6: Fotoğraflar









Ek 7: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Ece KADIOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	Samsun, 17.06.1985		
Mesleği	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi, Lisanslı Değerleme Uzmanı (403562)		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici		
Eğitim Durumu	Yüksek Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi, İşletme Yönetimi Yüksek Lisans Programı (2014-2015) Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü (2004-2009) Erasmus Programı Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing. Geodesica, Cartografica y Topografica (2008-2009 Güz Yarıyılı)		
İş Tecrübesi	2020-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2015-2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2014-2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	2011-2014	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2010 - 2011	Foreks Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:403562)		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Genel Müdür Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Elektrik-Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi / MBA / 2005-2007 Sertifika Programı University of Florida / Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / Sertifika Programı / 2013-2014		
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
	2010-2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006-2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2006-2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce (iyi düzey)		

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

Ek 8: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama, Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 20.01.2015

No : 403562

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Ece KADIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



Tarih : 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 Tebliği" uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 05.11.2019

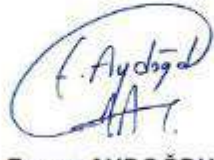
Belge No: 2019-01.2135

Sayın Ece KADIOĞLU

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan