



Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Gayrimenkul

2 Adet Tarla

Değerleme

Boğazlıyan / Yozgat

Raporu

2022REVB163 / 27.05.2022

Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Osman Kavuncu Cad. 7. Km. Kocasinan/Kayseri

Sayın Seda DOĞANLI,

Talebiniz doğrultusunda Boğazlıyan'da konumlu olan "**2 Adet Tarla**"nın toplam pazar değerine yönelik **2022REVB163** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar toplamda 48.038,16 m² yüz ölçümüne sahip 2 adet tarladan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

| TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ | | |
|-----------------------------------|-------------|-------------------------------------|
| Değer Tarihi | 30.04.2022 | |
| Pazar Değeri (KDV Hariç) | 444.000.-TL | Dörtüzkırkdörtbin.-TL |
| Pazar Değeri (KDV Dahil) | 479.520.-TL | Dörtüzyetmizdokuzbinbeşyüzyirmi.-TL |

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 5.355.000 TL olarak hesaplanmıştır.

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

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

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Büşra GÜNEŞ
Değerleme Uzman Yardımcısı
Lisans no: 920973

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 401772

İçindekiler

| | |
|---|----|
| Yönetici Özeti..... | 4 |
| Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri..... | 6 |
| Demografik ve Ekonomik Veriler..... | 9 |
| Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri | 12 |
| Gayrimenkullerin Konum Analizi..... | 16 |
| Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri | 19 |
| SWOT Analizi..... | 23 |
| Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi | 25 |
| Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç..... | 33 |
| Ekler | 36 |

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

| DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER | |
|--|---|
| RAPOR TÜRÜ | Standart |
| MÜLKİYET DURUMU | Tam mülkiyet |
| DEĞERLEMENİN AMACI | Bağımsız denetim raporunda kullanılması |
| ÖZEL VARSAYIMLAR | Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir. |
| KISITLAMALAR | Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. |
| MÜŞTERİ TALEBİ | Değerleme çalışması kapsamında müşteri talebi doğrultusunda parseller üzerinde bulunan yapıların içerisine girilmemiştir. |
| ANA GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER | |
| ADRES | Ovakent-Cemikebir Mahallesi Ovakent-Boğazlıyan Yolu 5. Km 115 ada 3 ve 4 no.lu parseller Boğazlıyan / Yozgat |
| TAPU KAYDI | Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Ovakent-Cemikebir Mahallesi, Keldağ Mevki 115 ada 3 ve 4 parsel |
| ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ | 45.576,10 m ² (115 ada 3 parsel) 2.462,06 m ² (115 ada 4 parsel) |
| İMAR DURUMU | Lejant: 1/100.000 ölçekli Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi Plan'ında "Tarım Alanı" lejantında kalmaktadır. |
| EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM | Tarla |
| FİNANSAL GÖSTERGELER | |
| TARLA BİRİM DEĞERİ | 9-14 TL/m ² |
| DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER | |
| KULLANILAN YAKLAŞIM | Pazar Yaklaşımı |
| RAPOR TARİHİ | 27.05.2022 |
| DEĞER TARİHİ | 30.04.2022 |
| PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ) | 444.000.-TL |
| PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL) | 479.520.-TL |

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022REVB163 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Ovakent-Cemikebir Mahallesi, Keldağ Mevki 115 ada 3 ve 4 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Değerleme Tarihi

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

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

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

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Ovakent-Cemikebir Mahallesi, Keldağ Mevki 115 ada 3 ve 4 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 kapsamında müşteri talebi doğrultusunda parseller üzerinde bulunan yapıların içerisine girilmemiştir. Ayrıca taşınmazların mevcut durum değeri bilgi amaçlı olarak takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

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

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

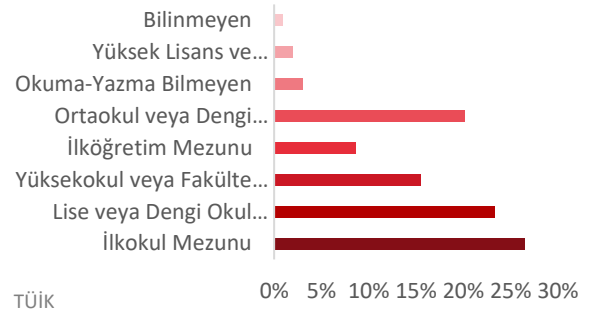
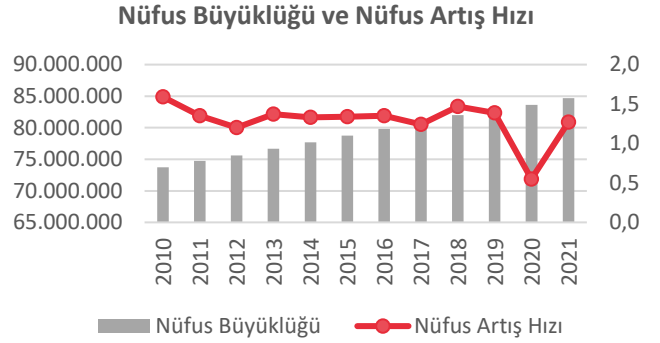
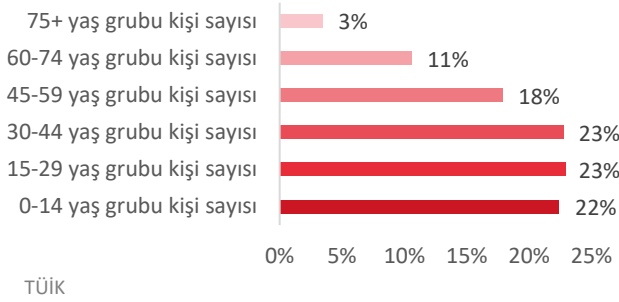
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

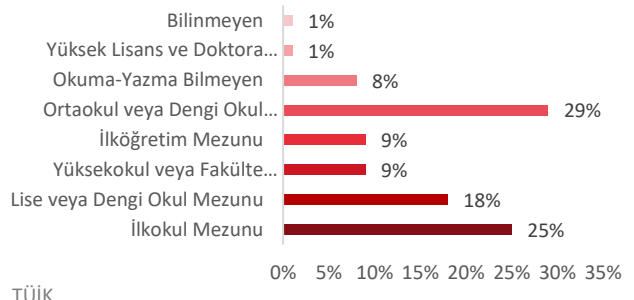
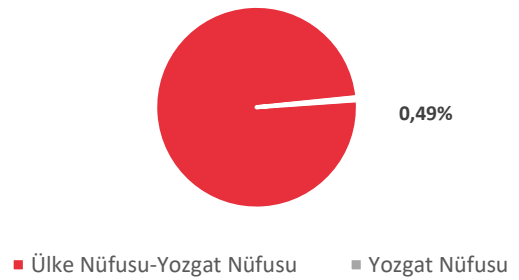
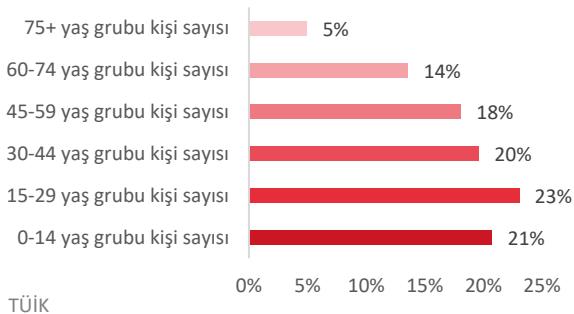
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi)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

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



Yozgat

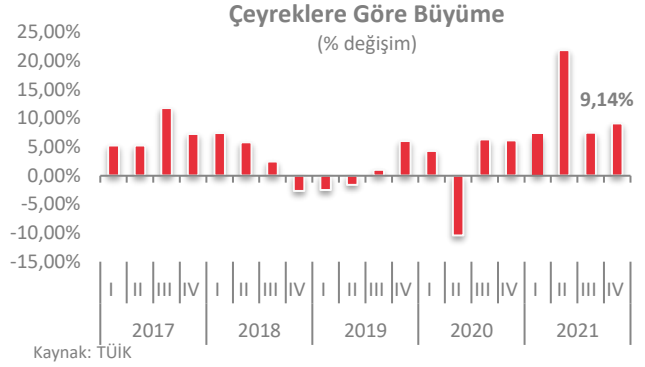
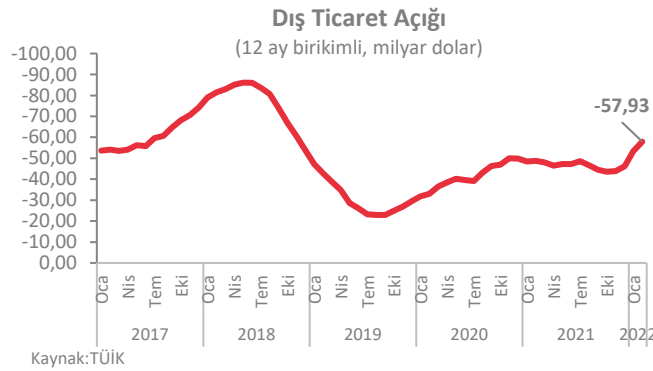
2021 yılında, Türkiye nüfusunun %0,49’unun ikamet ettiği Yozgat, 418.500 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 47. il olmuştur. Yozgat nüfusu, 2021 yılında yüzde 0,14 oranında düşüş göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,09 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS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



2.2 Ekonomik 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 katkıyı yapan ana grup olmuştur. Şubat ayında yurtiçi üretici fiyatları endeksi (ÜFE) ise bir önceki aya göre %9,2 artarken genel ÜFE yıllık enflasyonu şubat ayındaki %105'ten %115'e yükselmiş ve böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark 50,6 yüzde puandan 53,8 yüzde puana genişlemiştir.



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

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

| | | |
|-------------------------------|------------------------------------|-------------------------|
| İli | Yozgat | |
| İlçesi | Boğazlıyan | |
| Mahallesi | Ovakent-Cemikebir | |
| Köyü | - | |
| Sokağı | - | |
| Mevki | Keldağ | |
| Ada No | 115 | |
| Parsel No | 3 | 4 |
| Ana Gayrimenkullerin Niteliği | Arsa | Tarla |
| Ana Gayrimenkullerin Yüz | 45.576,10 m ² | 2.462,06 m ² |
| Malik / Hisse | Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam | |

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkullerin 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 11.56 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih, saat 11.56 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlara ilişkin son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım gerçekleşmemiş olup 01.11.2021 tarihinde 3402 sayılı kadastro kanununun Ek 1. maddesi gereği yüz ölçüm ve cins değişikliği işlemi yapılmıştır.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

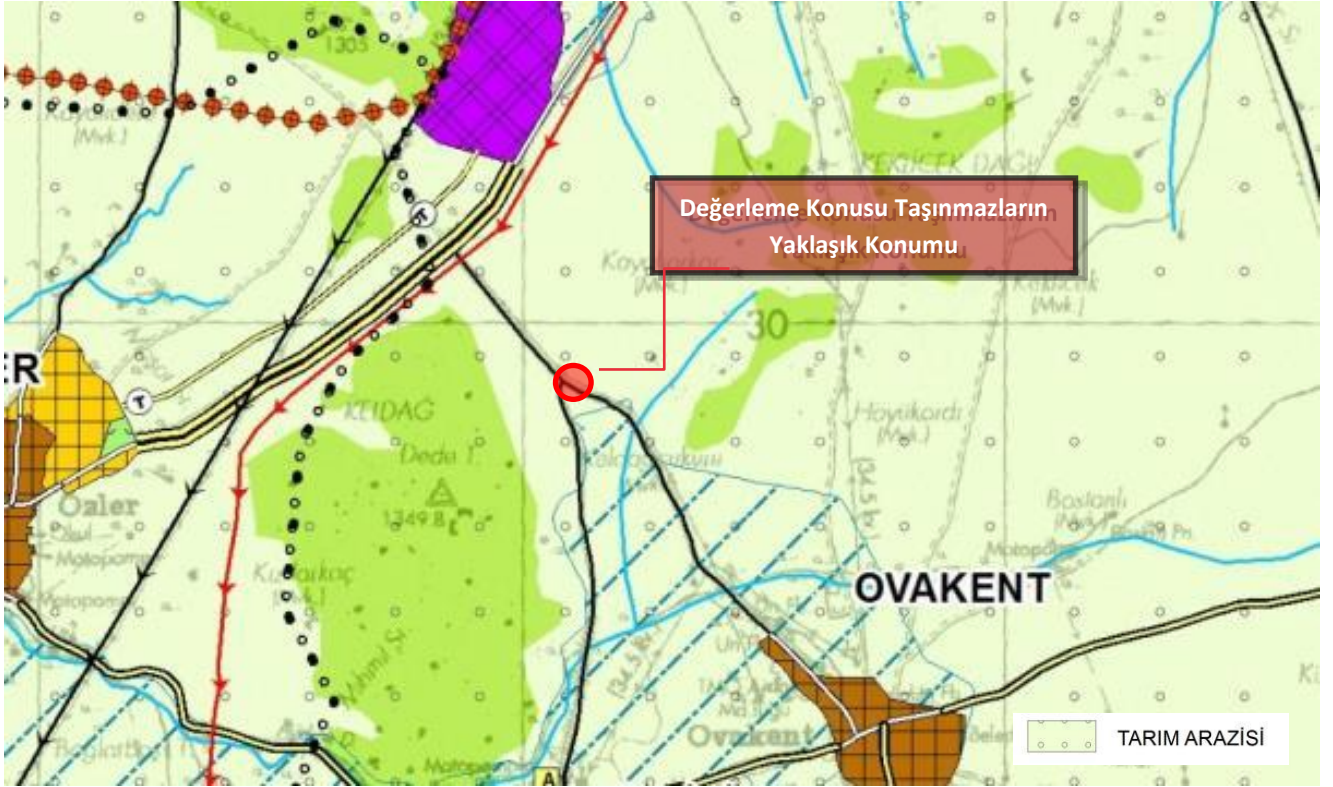
Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, ağırlıklı olarak tarım alanları, meralar ve köy yerleşik alanı bulunmaktadır.

Ovakent Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 10.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı dışında kaldığı öğrenilmiştir.

Plan Adı: 1/100.000 ölçekli "Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi Planı"

Plan Onay Tarihi: 12.04.2022

Lejandı: Tarım Alanı



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

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

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

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

Yapı Denetim:

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

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkuller "Arsa-Tarla" vasfında olup mevcut durum itibarıyla üzerinde bulunan betonarme yapılar için herhangi bir yasal evrağı bulunmamaktadır. Bu yapılar için ruhsat alınması gerekmektedir.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Ovakent-Cemikebir Mahallesi Ovakent-Boğazlıyan Yolu 5. Km 115 ada 3 ve 4 no.lu parseller Boğazlıyan / Yozgat

Değerleme konusu taşınmazlar Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Ovakent-Cemikebir Mahallesi'nde konumlandır. Boğazlıyan ilçesi Yozgat ili'nin 90 km güneyinde yer almakta olup ilçe Kayseri il merkezine daha yakın konumda yer almaktadır. İlçe doğudan Çandır, kuzeyinden Sarıkaya ve Yozgat, batıdan Yenifakılı, Kozaklı (Nevşehir) güneyinden ise, Kayseri Felahiye ilçesi bulunmaktadır. Bir ova üzerine kurulan ilçe Kayseri-Yozgat Yolu üzerinde kalmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Ovakent-Cemikebir Mahallesi ise Boğazlıyan ilçesinin 11 km kuzeyinde yer almaktadır. Taşınmazlar Yozgat-Kayseri Yolu üzerinde kadastro yoluna cepheli konumdadır.

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, tarım alanları, depo alanları ve Ovakent köy yerleşkesi bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

| Yer | Mesafe |
|-------------------------|--------|
| Yozgat-Kayseri Yolu | 1,9 km |
| Boğazlıyan İlçe Merkezi | 11 km |
| Yozgat İl Merkezi | 87 km |

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazlar Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Ovakent-Cemikebir Mahallesi, Keldağ Mevki 115 ada 3 ve 4 no.lu parsellerdir.

Konu taşınmazlar birlikte kullanılmakta olup parseller üzerinde yaklaşık 30.000 m² alanlı kesme taş bulunmaktadır. Gayrimenkuller bölge anlamında tarım alanları içerisinde kalmasına rağmen taşınmazların mevcutta üzerinde yer alan kesme taş bulunmasından dolayı verimli toprağın verimliliğini yitireceği düşünülmektedir.

115 ada 3 parsel;

Konu taşınmaz üzerinde mevcut durumda yaklaşık 100 m² kapalı alanlı kantar binası ve 100 m² kapalı alanlı çiftçi dinlenme binası yer almaktadır. Söz konusu yapıya ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Parsel geometrik olarak amorf, topoğrafik olarak düzdür. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir unsuru bulunmamaktadır. Konu taşınmazın kadastro yoluna yaklaşık olarak 230 m cephesi bulunmaktadır.



115 ada 4 parsel;

Konu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel geometrik olarak amorf, topoğrafik olarak düzdür. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir unsuru bulunmamaktadır. Konu taşınmazın kadastro yoluna yaklaşık olarak 25 m cephesi bulunmaktadır.



Parseller üzerinde yer alan 30.000 m² alanlı kesme taş mevcut durumda harici müteferrik işler kapsamında değerlendirilmiştir.

| BİNA ALANLARI | | | |
|--------------------|------------------------|---------------|-------------------------------|
| Ada/Parsel | Bina Adı | Bulunduğu Kat | Mevcut Alan (m ²) |
| 115 ada 3 parsel | Kantar Binası | Zemin Kat | 100,00 |
| | TOPLAM | | 100,00 |
| | Çiftçi dinlenme binası | Zemin Kat | 100,00 |
| TOPLAM | | | 100,00 |
| TOPLAM ALAN | | | 200,00 |

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

| | |
|------------------------------|--|
| İnşaat Tarzı | Betonarme |
| İnşaat Nizamı | Ayrık nizam |
| Ana Gayrimenkulün Kat Adedi | 1 Katlı (Zemin kat) (Kantar binası ve çiftçi dinlenme binası) (Mevcut durum) |
| Bina Toplam İnşaat Alanı | 100 m ² (Kantar Binası) 100 m ² (Çiftçi Dinlenme Binası) (Mevcut durum) |
| Yaşı | - |
| Dış Cephe | Boya |
| Elektrik / Su / Kanalizasyon | Şebeke |
| Isıtma Sistemi | Soba |

| | |
|-----------------------------|--------------|
| Havalandırma Sistemi | Mevcut değil |
| Asansör | Mevcut değil |
| Jeneratör | Mevcut değil |
| Yangın Merdiveni | Mevcut değil |
| Park Yeri | Açık otopark |

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

Değer takdirinde taşınmazların mevcut durumda üzerinde yer alan yapıların içerisine girilememiş olup taşınmazların iç mekan özellikleri belirlenememiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar “Tarla” vasfında olup parsellerden 115 ada 3 no.lu parsel üzerinde ruhsat gerektiren kantar ve çiftçi dinlenme binası bulunmaktadır. Konu yapılar kadastro paftasına işli değildir. Taşınmazlar için ruhsat alınması gerekmektedir.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerden 115 ada 3 no.lu parsel üzerinde kantar binası ve çiftçi dinlenme binası bulunmakta olup 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci Maddesi Kapsamında ruhsat alınmasını gerektirmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Konu taşınmazlardan 115 ada 3 no.lu parselin kadastro yoluna 230 m; 115 ada 4 no.lu parselin ise 25 m cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar tam hisselidir.
- Değerleme konusu taşınmaz Yozgat-Kayseri Yolu'na yakın mesafede yer almaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu parsellerden 115 ada 3 no.lu parsel üzerinde herhangi bir yasal evrağı bulunmayan 100 m² kantar binası ve 100 m² çiftçi dinlenme alanı bulunmaktadır.
- Taşınmazların konumlu olduğu bölge, alıcı kitlesi, merkeze uzaklığı vb. sebeplerden ötürü alıcısı azdır.
- Değerleme konusu parseller üzerinde kesme taş bulunmasından dolayı toprağın verimliliğini yitireceği düşünülmektedir.

✓ FIRSATLAR

- -

* TEHDİTLER

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

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye 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 taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalara göre benzer nitelikteki taşınmazların kiralamaya konu olmaması ve genellikle mülk sahipleri tarafından kullanılması nedeniyle **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmamıştır. Değerleme konusu parseller üzerindeki yapıların yasal evrakının bulunmamasından dolayı söz konusu yapılara yönelik yalnızca mevcut durum değerinin bilgi amaçlı takdir edilmesi amacıyla **“Maliyet Yaklaşımı”** uygulanmıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Tarla Emsalleri / Satış

| No | Bilgi Kaynağı | Konum | Lejant | Yapılaşma Hakkı | Satış Durumu/ Zamanı | Yüz Ölçümü (m ²) | Satış Fiyatı | | Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme |
|----|---|---|--------|-----------------|--------------------------------|------------------------------|--------------|----------------------|---|
| | | | | | | | (TL) | (TL/m ²) | |
| 1 | Boğazlıyan Belediyesi 0354 645 20 00 | Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Aşağı Mahallede konumludur. | Tarla | - | Satılmış (Yaklaşık 1 yıl önce) | 10.000 | 100.000 | 10 | * Daha avantajlı ilçe merkezine yakın konumdadır. * Yüz ölçümü daha küçüktür. * Kadastro yoluna cephelidir. * Tarım arazisi olarak kullanılmaktadır. |
| 2 | Sahibinden 0507 859 68 01 | Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Ovakent-Namikkemal Mahallesi 193 ada 21 no.lu parselde konumludur. | Tarla | - | Satılık (1 aydır) | 25.952,08 | 400.000 | 15,4 | * Kısmen benzer konumdadır. * Yüz ölçümü daha küçüktür. * Kadastro yoluna cephelidir. * Tarım arazisi olarak kullanılmaktadır. * 350.000 TL teklif görmüştür. |
| 3 | Çayyolu Gayrimenkul 0537 964 71 17 | Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Aşağı Mahallesi 299 ada 21 parselde konumludur. | Tarla | - | Satılık (1 aydır) | 20.300 | 225.000 | 11 | * Yüz ölçümü daha küçüktür. * Kadastro yoluna cephe değildir. * Tarım arazisi olarak kullanılmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır. * Henüz teklif görmemiştir. * Daha dezavantajlı konumdadır. |
| 4 | Sahibinden 0532 522 95 05 | Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Kayseri ili Kocasinan ilçesi Hırka Mahallesi 2938 parselde konumludur. | Tarla | - | Satılık (1 hafta) | 9.800 | 120.000 | 12,2 | * Daha dezavantajlı konumdadır. * Kadastro yoluna cephesi bulunmamaktadır. * Pazarlık payı oranı yüksektir. * 100.000 TL teklif görmüştür. * Yüz ölçümü daha küçüktür. * Konu taşınmaz bölge itibarıyla Ovakent ile aynı özellikleri taşımaktadır. |

* Konu taşınmazlardan 115 ada 4 no.lu parsel dikkate alınmıştır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar ve emlak ofisleri ile yapılan görüşmeler neticesinde, bölgede son zamanlarda alım satımın gerçekleşmediği bilgisine ulaşılmıştır. Bölgede genel olarak tarla satışlarının çok uzun sürede yapılmakta olup çevresinde satılık verilerine ulaşılamamıştır. Yapılan görüşmeler sonucunda taşınmazların çevre bölgeleri araştırılarak tarlaların yüz ölçümü, konumu, arazi yapısı, yola cephesi olup olmaması vb. özellikler dikkate alınarak 9-14 TL/m² birim fiyat üzerinden satışa konu olabileceği bilgisi edinilmiştir.

Emsal Krokisi



| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU | | | | | |
|--|-----------------------------------|------------------------------------|------|------|------|
| | Karşılaştırılan Etmenler | Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller | | | |
| | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler | Birim Fiyatı (TL/m ²) | 10 | 15 | 11 | 12 |
| | Pazarlık Payı | 0% | -15% | -10% | -20% |
| | Mülkiyet Durumu | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | Satış Koşulları | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | Ruhsata Sahip Olma Durumu | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | Piyasa Koşulları | 40% | 0% | 0% | 0% |
| Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler | Konum | -10% | 0% | 15% | 20% |
| | Yapılaşma Hakkı | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | Yüz Ölçümü | 10% | 20% | 20% | 10% |
| | Fiziksel Özellikleri | -15% | -15% | -15% | 0% |
| | Yasal Özellikleri | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Düzeltilmiş Değer | | 12 | 14 | 12 | 13 |

* Konu taşınmazlardan 115 ada 4 no.lu parsel dikkate alınmıştır.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

| TARLA DEĞERLERİ | | | |
|------------------|------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| Ada/Parsel | Yüz Ölçümü (m ²) | Birim Değer (TL/m ²) | Tarla Değeri (TL) |
| 115 ada 3 parsel | 45.576,10 | 9 | 410.000 |
| 115 ada 4 parsel | 2.462,06 | 14 | 34.000 |
| TOPLAM DEĞER | | | 444.000 |

Maliyet Yaklaşımı

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

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

| TARLA DEĞERLERİ | | | |
|------------------|------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| Ada/Parsel | Yüz Ölçümü (m ²) | Birim Değer (TL/m ²) | Tarla Değeri (TL) |
| 115 ada 3 parsel | 45.576,10 | 9 | 410.000 |
| 115 ada 4 parsel | 2.462,06 | 14 | 34.000 |
| TOPLAM DEĞER | | | 444.000 |

| BİNA DEĞERİ (MEVCUT DURUM) | | | | | |
|----------------------------|------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|----------------------|---------------------|
| Ada/Parsel | Binalar | Bina Alanı (m ²) | Birim Maliyet (TL/m ²) | Yıpranma Payı (%) | Bina Değeri (TL) |
| 115 ada 3 parsel | Kantar Binası | 100,00 | 2.500 | 25% | 187.500 |
| | TOPLAM DEĞER | | | | 187.500 |
| | Çiftçi dinlenme binası | 100,00 | 3.000 | 25% | 225.000 |
| | TOPLAM DEĞER | | | | 225.000 |
| TOPLAM DEĞERİ | | | | | 412.500 |

| HARİCİ MÜTEFERİK İŞLER | | | | |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| Ada/Parsel | Harici ve Müteferik İşler | Alan (m ²) | Birim Maliyet (TL/m ²) | Toplam Değeri (TL) |
| 115 ada 3 ve 4 no.lu parseller | Kesme Taş | 30.000,00 | 150 | 4.500.000 |
| TOPLAM DEĞERİ | | | | 4.500.000 |

| MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ | |
|---|---------------------|
| Arsa Değeri | 444.000 TL |
| Bina Değeri | 412.500 TL |
| Harici Müteferik İşler | 4.500.000 TL |
| TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ | 5.356.500 TL |
| TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ | 5.355.000 TL |

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

Gelir Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "**Tarla**" amaçlı kullanımudur.

7.5 KDV Konusu

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

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

| KDV ORANLARI | | |
|---|-----------------------|-----|
| İş Yeri Teslimlerinde | | 18% |
| Arsa/Arazi Teslimlerinde | | 8% |
| 01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI | | |
| Net Alanı 150 m² 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 m²'ye Kadar Konutlarda * | | 8% |
| 01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI | | |
| Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda | | 18% |
| Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */** | | |
| 01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda | | 1% |
| 01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda | 499 TL' ye kadar ise | 1% |
| Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte | 500 - 999 TL ise | 8% |
| Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri | 1.000 TL ve üzeri | 18% |
| 01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda | 1.000 TL'ye kadar ise | 1% |
| Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte | 1.000-2.000 TL ise | 8% |
| Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri | 2.000 TL üzeri | 18% |

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

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

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller "Arsa-Tarla" vasfında olup mevcut durum itibarıyla üzerinde bulunan betonarme yapılar için herhangi bir yasal evrağı bulunmamaktadır. Bu yapılar için ruhsat alınması gerekmektedir.

Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesi konusunda engelleyici herhangi bir sınır bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar "Tarla" niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

| Yaklaşım | TL |
|-----------------|---------|
| Pazar Yaklaşımı | 444.000 |

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

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

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

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

8.9 Nihai Değer Takdiri

| TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ | | |
|-----------------------------------|-------------|-------------------------------------|
| Değer Tarihi | 30.04.2022 | |
| Pazar Değeri (KDV Hariç) | 444.000.-TL | Dörtüzkırkdörtbin.-TL |
| Pazar Değeri (KDV Dahil) | 479.520.-TL | Dörtüzyetmizdokuzbinbeşyüzyirmi.-TL |

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 5.355.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Büşra GÜNEŞ
Değerleme Uzman Yardımcısı
Lisans no: 920973

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 401772

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

| | |
|---|---|
| 1 | Tapu Belgesi |
| 2 | Takyidat Belgeleri |
| 3 | İmar Durumu |
| 4 | Fotoğraflar |
| 5 | Özgeçmişler |
| 6 | SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri |

Ek 1: Tapu Belgeleri

Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:56



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

| | | | |
|---------------------|------------------------|--------------------------------|----------|
| Zemin Tipi: | AnaTasınmaz | Ada/Parsel: | 115/3 |
| Taşınmaz Kimlik No: | 117775823 | AT Yüzölçüm(m2): | 45576.10 |
| İl/İlçe: | YOZGAT/BOĞAZLIYAN | Bağımsız Bölüm Nitelik: | |
| Kurum Adı: | Boğazlıyan | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: | |
| Mahalle/Köy Adı: | OVAKENT-CEMİKEBİR Mah. | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü: | |
| Mevki: | Keldağ | Blok/Kat/Giriş/BBNo: | |
| Cilt/Sayfa No: | 10/923 | Arsa Pay/Payda: | |
| Kayıt Durum: | Aktif | Ana Taşınmaz Nitelik: | Arsa |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|---|---------------|------------------|-----------|------------------|---|-----------------------------|
| 618781126 | (SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V | - | 1/1 | 45576.10 | 45576.10 | 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri | - |

1 / 2

| | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|---------------------|--|
| | | | | | | 01-11-2021 11258 | |
|--|--|--|--|--|--|---------------------|--|

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) -Ns6WL4Wso0 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:56

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

| | | | |
|---------------------|------------------------|--------------------------------|---------|
| Zemin Tipi: | AnaTasınmaz | Ada/Parsel: | 115/4 |
| Taşınmaz Kimlik No: | 117775826 | AT Yüzölçüm(m2): | 2462.06 |
| İl/İlçe: | YOZGAT/BOĞAZLIYAN | Bağımsız Bölüm Nitelik: | |
| Kurum Adı: | Boğazlıyan | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: | |
| Mahalle/Köy Adı: | OVAKENT-CEMİKEBİR Mah. | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü: | |
| Mevkii: | Keldağ | Blok/Kat/Giriş/BBNo: | |
| Cilt/Sayfa No: | 10/924 | Arsa Pay/Payda: | |
| Kayıt Durum: | Aktif | Ana Taşınmaz Nitelik: | Tarla |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|---|---------------|------------------|-----------|------------------|---|-----------------------------|
| 618781129 | (SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V | - | 1/1 | 2462.06 | 2462.06 | 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri | - |

1 / 2

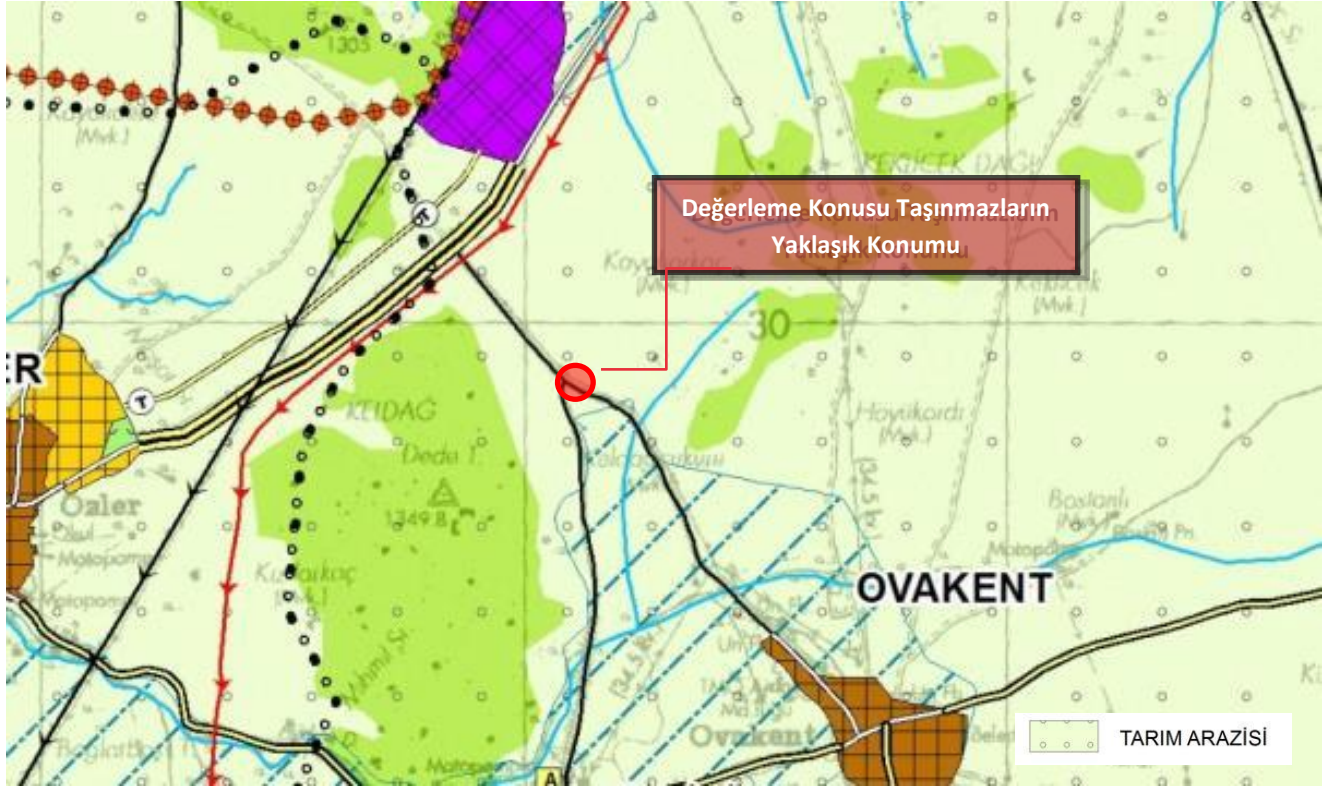
| | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|---------------------|--|
| | | | | | | 01-11-2021 11258 | |
|--|--|--|--|--|--|---------------------|--|

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) KlpCpLGkd9U kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Fotoğraflar



Ek 5: Özgeçmişler

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

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


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

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


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

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

Ek 6: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu



SPL
Gayrimenkul Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 24.12.2021


Belge No: 920973

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI


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

BÜŞRA GÜNEŞ


Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Düzenlenme Tarihi: 2.09.2019

Belge No: 402484

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

BİLGE SEVİLENGÜL

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 05.04.2018

No : 401772

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Simge SEVİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.11.2019

Belge No: 2019-01.2295

Sayın Bilge KALYONCU

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2414

Sayın Simge SEVİN

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan