



## Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

**Gayrimenkul**

**Fabrika Tesisi ve 3 Adet Arsa**

**Değerleme**

**Turhal / Tokat**

**Raporu**

**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 m<sup>2</sup>, 1176 ada 16 no.lu parsel yol nitelikli olup 109,05 m<sup>2</sup>, 1176 ada 17 no.lu parsel yol nitelikli olup 5,74 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahiptir. Konu 1176 ada 18 no.lu parsel 610.927,79 yüz ölçümüne sahip olup arsa üzerinde yasal durumda 64.719,00 m<sup>2</sup>, mevcut durumda 75.158,86 m<sup>2</sup> 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**

<b>Değer Tarihi</b>	30.04.2022
<b>Pazar Değeri (KDV Hariç)</b>	666.080.000.-TL Altıyüztmışaltımilyonseksenbin-TL
<b>Pazar Değeri (KDV Dahil)</b>	785.826.400.-TL Yediyüzseksenbeşmilyonsekiyüzıymıialtıbindörtüzt.-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 <sup>2</sup> 1176 Ada 16 No.lu Parsel: 109,05 m <sup>2</sup> 1176 Ada 17 No.lu Parsel: 5,74 m <sup>2</sup> 1176 Ada 18 No.lu Parsel: 610.927,79 m <sup>2</sup>	
İMAR DURUMU	<u>1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu parseller</u> Lejant: Yol Alanı TAKS: - KAKS: - H <sub>maks</sub> : -	
	<u>1176 ada 18 no.lu parsel</u> Lejant: Sanayi Alanı, Park Alanı, Kısmen Dere TAKS: - KAKS: - H <sub>maks</sub> : -	
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 <sup>2</sup> (Yasal durum)
		75.158,86 m <sup>2</sup> (Mevcut durum)

FİNANSAL GÖSTERGELER	
KAPİTALİZASYON ORANI	%6,00
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	16,6 Yıl
ARSA BİRİM DEĞERİ	700 TL/m <sup>2</sup>
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 değerlendirme 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 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 maksadıyla hazırlanmıştır.

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme 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 değerlendirme raporunun hazırlanmasına Değerleme Uzmanı Nupel BULUTTEKİN yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 12.05.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.05.2022 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

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

#### 1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; 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)
<b>Rapor 1</b>	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.tskbgd.com.tr](http://www.tskbgd.com.tr)

### 1.11 Müşteri Bilgileri

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

## **BÖLÜM 2**

### **DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER**

## Bölüm 2

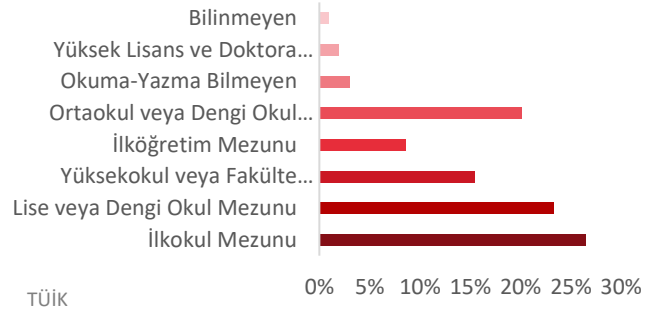
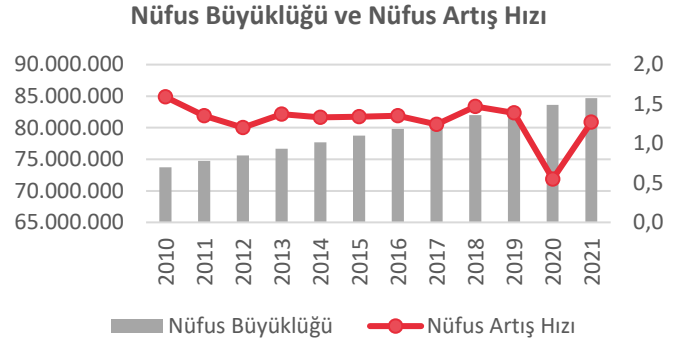
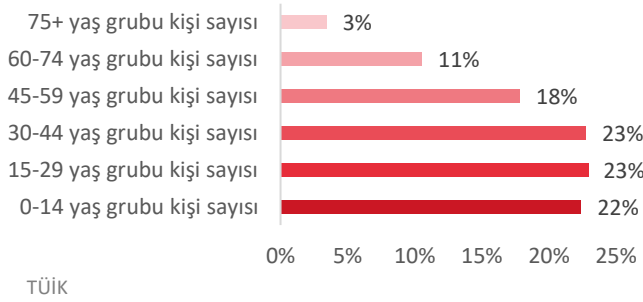
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

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

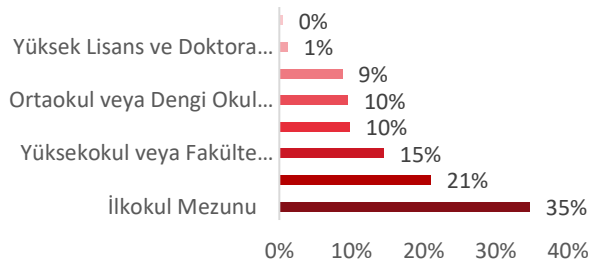
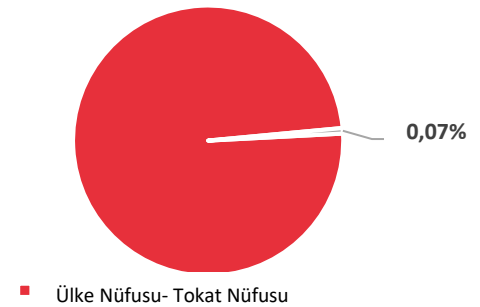
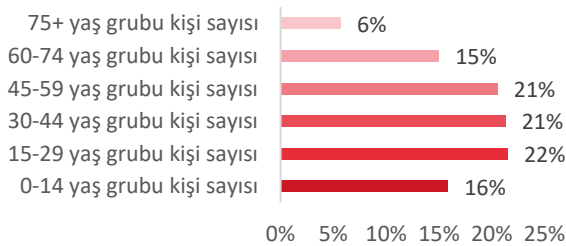
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



##### 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.

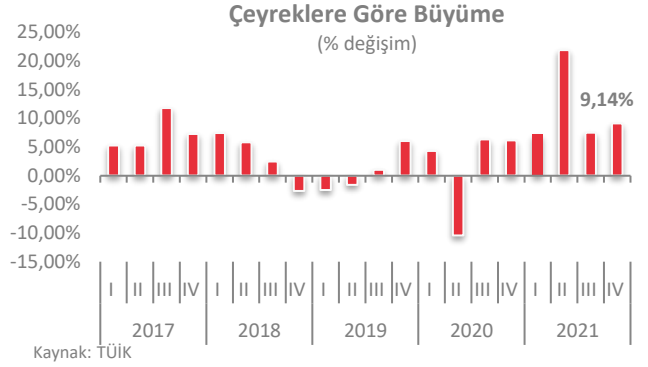
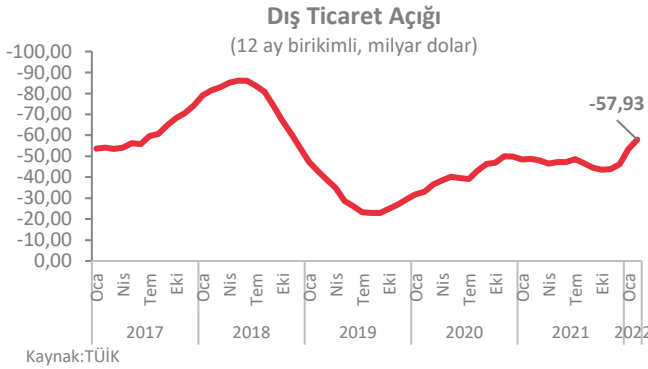
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Tokat ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



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

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

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



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

<sup>1</sup> TSKB A.Ş.

## **BÖLÜM 3**

### **GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**

## Bölüm 3

### Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

#### 3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	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 <sup>2</sup>	109,05 m <sup>2</sup>	5,74 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>		
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam		

#### 3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih, saat 11:45 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 m<sup>2</sup>, buhar hattı için 1.985,66 m<sup>2</sup>, elektrik hattı için 53.409,18 m<sup>2</sup>, su hattı için 5.827,84 m<sup>2</sup>, su kuyusu için 71,80 m<sup>2</sup>, trafo hattı için 135,79 m<sup>2</sup> 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 sınırlarını, 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 m<sup>2</sup>, buhar hattı için 1.985,66 m<sup>2</sup>, elektrik hattı için 53.409,18 m<sup>2</sup>, su hattı için 5.827,84 m<sup>2</sup>, su kuyusu için 71,80 m<sup>2</sup>, trafo hattı için 135,79 m<sup>2</sup> 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 ayırık 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 m<sup>2</sup>'lik kısmı "Park Alanı", 603.377,79 m<sup>2</sup>'lik kısmı "Sanayi Alanı" fonksiyonunda kalmaktadır. Ayrıca parselin 59.700 m<sup>2</sup>'lik kısmı "Dere Koruma Bandı"nda kalmakta olup parselin bu kısmı üzerinde kontrollü yapılaşabileceği ilgili belediyesinden öğrenilmiştir.

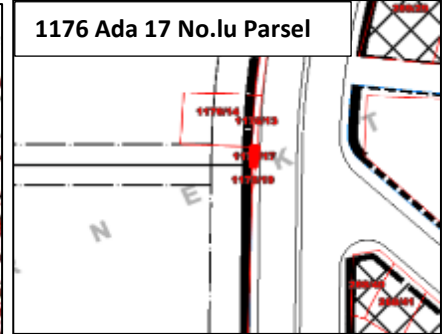
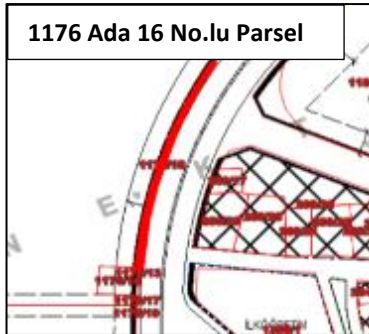
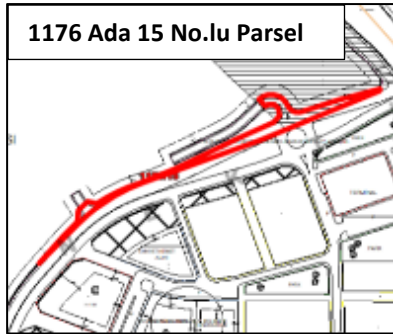
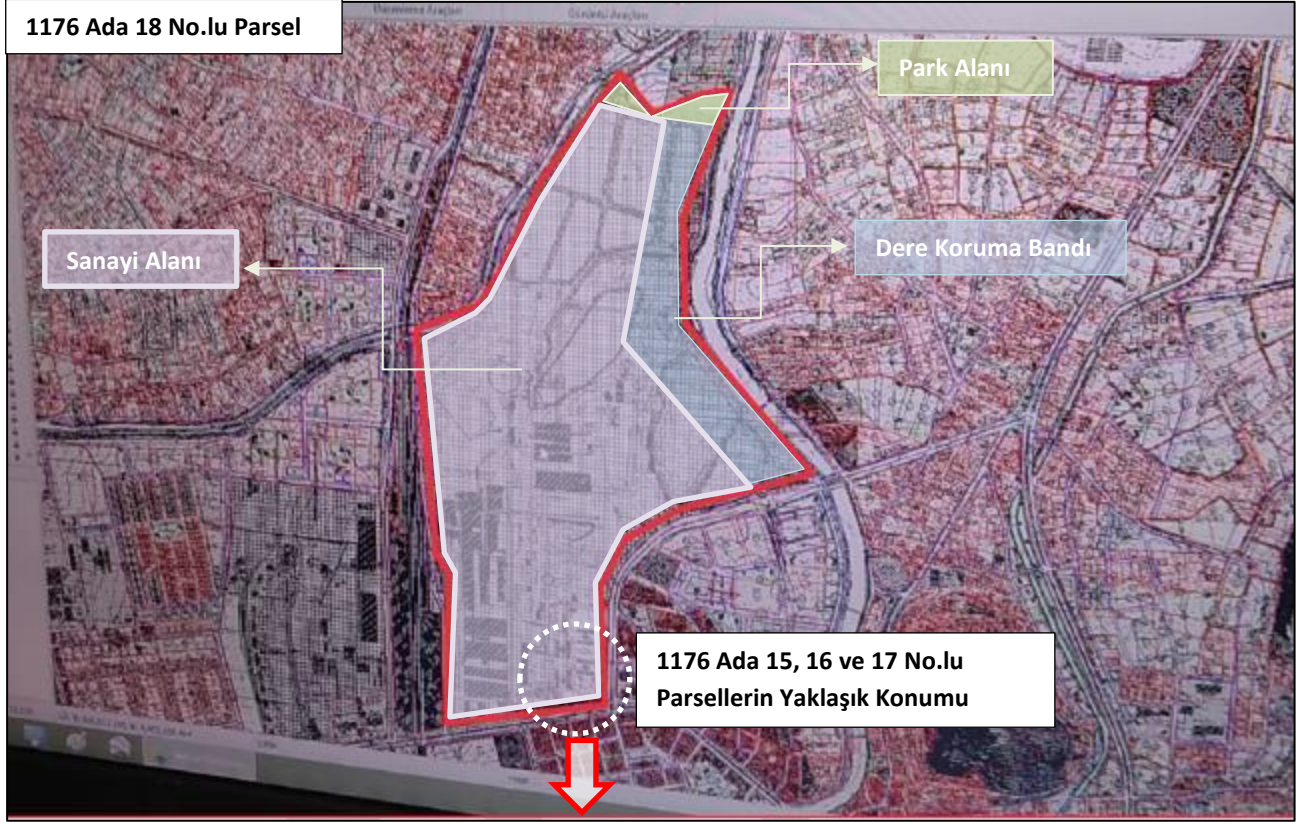
**Yapılaşma şartları;**

\*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 <sup>2</sup> )	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 parseline ait 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 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>'lik yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Fabrika tesisindeki yapıların inşaatına 1934 yılında başlanmış olup farklı yıllarda yeni binalar eklenmiştir. Değerleme konusu parseline 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 m<sup>2</sup> kapalı alan yer almakta olup cins tashihi yapılmış olması sebebiyle kadastraya işli toplam 64.719,00 m<sup>2</sup>'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 değerlendirme çalışması, bir projenin değerlemesi için hazırlanmamıştır.

## **BÖLÜM 4**

### **GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ**

## Bölüm 4

### Gayrimenkulün Konum Analizi

#### 4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

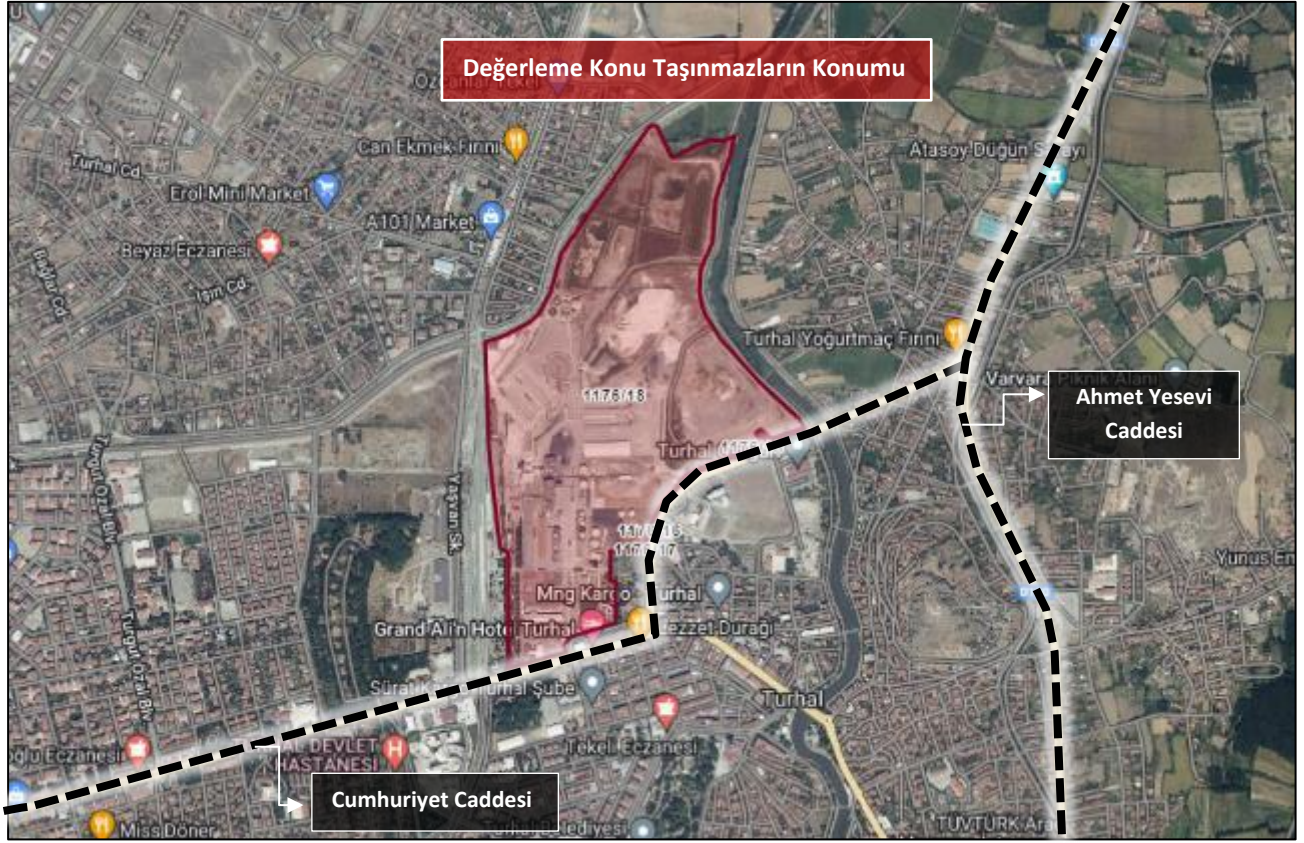
**Gayrimenkulün açık adresi:** Celal Mahallesi Cumhuriyet Caddesi No:96 Turhal/Tokat

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne, 1176 ada 16 no.lu parsel 109,05 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne, 1176 ada 17 no.lu parsel ise 5,74 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip olup parseller tapu kayıtlarına göre "Yol" niteliklidir. Söz konusu parsellerin belirli bir geometrik formu bulunmamakta olup düz bir topoğrafik yapıya sahiptir.

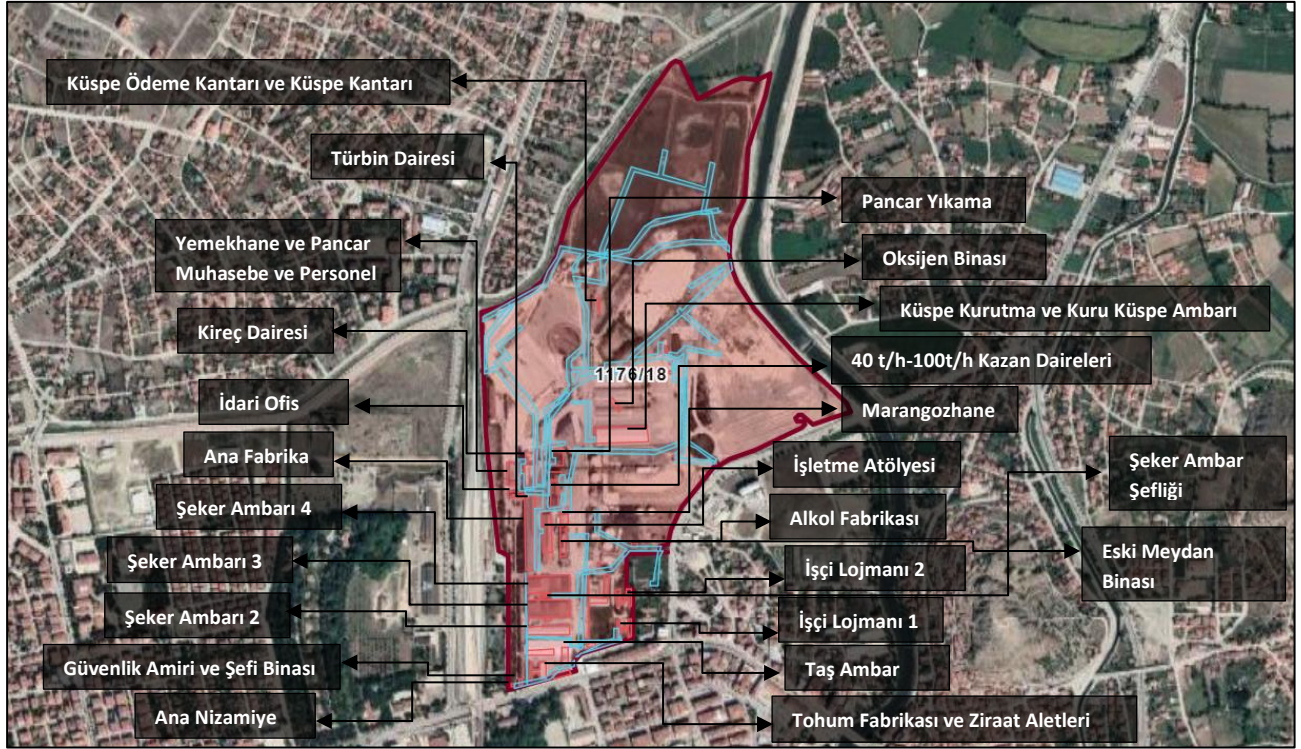
Konu taşınmazlardan 1176 ada 18 no.lu parsel 610.927,79 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip olup parsel üzerinde yer alan tesis tapu kayıtlarına göre "Bahçe Şeker Fabrikası Tesis ve Şeker Fabrikası Müştemilatı" niteliklidir. Söz konusu parselin belirli bir geometrik formu bulunmaktadır. Konu parsel düz 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 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 adedi kadastro paftasına işli durumdadır. Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan tesis toplam 75.158,86 m<sup>2</sup> kapalı alandan oluşmakta olup taşınmaza ilişkin cins tashihi yapılmış olması sebebiyle kadastroya işli toplam 64.719,00 m<sup>2</sup>lik kapalı alandan oluşan yapılar yasal kabul edilmiştir.

Parsel üzerinde yer alan 1.500 m<sup>2</sup>lik ofis binası için 07.10.1976 tarihli, 2.154 m<sup>2</sup>lik Ofis ve yemekhane için 13.12.1979 tarihli, 240 m<sup>2</sup>lik pompa binası için 14.04.1981 tarihli, 1.475 m<sup>2</sup>lik fabrika binası için 25.01.1976 tarihli ve 1.944 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> alanlıdır. 1934 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %58 yıpranma oranına sahiptir. İlgili belediyesinde yapılan incelemelere göre 1.475 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup> alanlıdır. 1953 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %60 yıpranma oranına sahiptir. İlgili belediyesinde yapılan incelemelere göre 2.154 m<sup>2</sup>lik ofis ve yemekhane için 13.12.1979 tarihli yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş olup yemekhane binasının 654 m<sup>2</sup>lik kısmının yasal olduğu tespit edilmiştir. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup 654 m<sup>2</sup>lik kısmı yasal kabul edilmiştir.

**Pancar Muhasebe ve Personel:** Bitişik nizam, iki katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 399 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %38 yıpranma oranına sahiptir. İlgili belediyesinde yapılan incelemelere göre 1.500 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %33 yıpranma oranına sahiptir. İlgili belediyesinde yapılan incelemelere göre 240 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>lik yapı kullanma izin belgesine esas alan yasal kabul edilmiştir.

**Pancar Pompa Dairesi:** Ayrık nizam, tek katlı, çelik karkas tarzında inşa edilmiş olup 66 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

**Artım Binası:** Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 285 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	Kadaastro Paftasına İşli Olma Durumu	Mevcut Kapalı Alan (m <sup>2</sup> )	Yasal Kapalı Alan (m <sup>2</sup> )
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 <sup>2</sup> )	Kadastro Paftasına İşli Olma Durumu	Mevcut Kapalı Alan (m <sup>2</sup> )	Yasal Kapalı Alan (m <sup>2</sup> )
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	İnsaat 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	Aritım 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 <sup>2</sup> )	Kadastro Paftasına İşli Olma Durumu	Mevcut Kapalı Alan (m <sup>2</sup> )	Yasal Kapalı Alan (m <sup>2</sup> )
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	
<b>TOPLAM ALAN</b>						<b>75.158,86</b>	<b>64.719,00</b>

**\* 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.

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

Sıra No.	Bina Adı	Yapım Yılı	Yapı Türü	Kat Bilgisi	Mevcut Kapalı Alan (M <sup>2</sup> )	Yasal Kapalı Alan (M <sup>2</sup> )
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 <sup>2</sup> )	Yasal Kapalı Alan (M <sup>2</sup> )
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	İnşaat 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	İnşaat 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.

<b>Kullanım Amacı</b>	Şeker Fabrikası
<b>Alanı</b>	64.719,00 m <sup>2</sup> (Yasal duruma göre) (Kadastroya işlenen ve cins tashihi yapılan yapıların toplam alanı) 75.158,86 m <sup>2</sup> (Mevcut duruma göre)
<b>Zemin</b>	Seramik, beton
<b>Duvar</b>	Boya, saç kaplama, alçıpan
<b>Tavan</b>	Alçı sıvalı saten boya, trapez saç, sıva üstü boya
<b>Aydınlatma</b>	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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kapalı alan yer almakta olup cins tashihi yapılmış olması sebebiyle kadastroya işli toplam 64.719,00 m<sup>2</sup>'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 Gerektirir 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 karşılaştırılmalı olarak belirlenmesini sağlar.

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

#### Maliyet Yaklaşımı

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

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

#### Gelir Yaklaşımı

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

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

## 7.2 Değer Tanımları

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

### Pazar Değeri

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

## 7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu 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 Müstemilatı” 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 <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> arsa üzerinde 1.600 m <sup>2</sup> kapalı alana sahip fabrika yapısıdır. Emsal taşınmazın üzerinde konumlu binanın birim inşaat maliyetinin 3.000 TL/m <sup>2</sup> olduğu varsayılmış olup bu birim fiyat üzerinden hesaplandığı zaman yaklaşık arsa birim fiyatının 686 TL/m <sup>2</sup> olduğu tespit edilmiştir. * Emsal taşınmazın pazarlık payı mevcuttur.

No	Konum	Satış Durumu / Zamanı	Lejandı	Net Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> '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 <sup>2</sup> '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 <sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> 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.



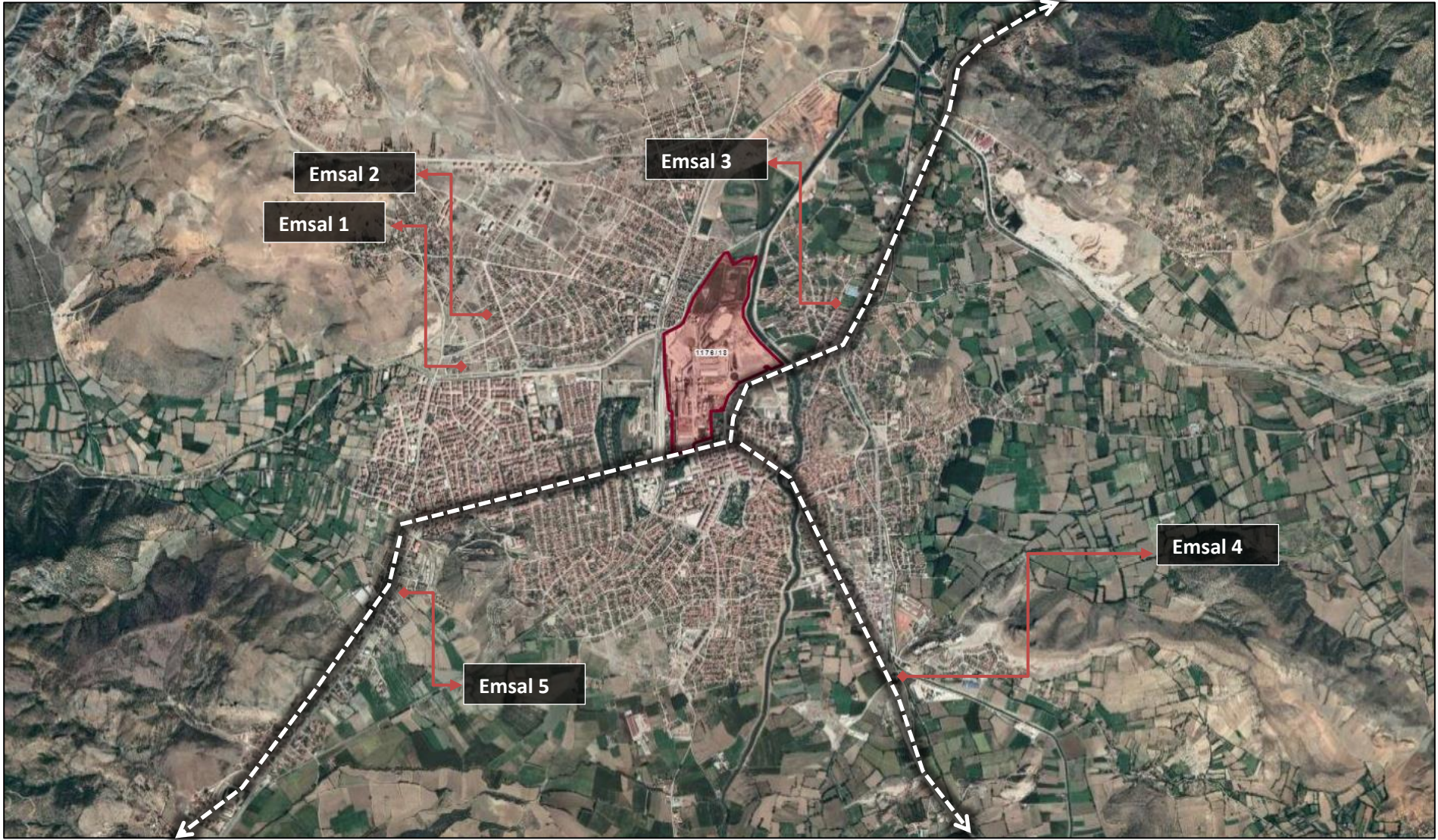
**Fabrika Emsalleri / Kira**

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kira Durumu	Niteliği	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/ay/m <sup>2</sup> )	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 dezavatajlı 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 dezavatajlı 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 dezavatajlı 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 dezavatajlı 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 dezavatajlı durumdadır. * Yaklaşık 1 yıllık bir yapıdır. * Yaklaşık 30.000 m <sup>2</sup> 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 değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte taşınmazın birim kira değerinin 8-12 TL/m<sup>2</sup>/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

**Emsal krokisi-Turhal Arsa**





**Emsal krokisi- Kayseri OSB – Mimarşinan OSB Arsa ve Fabrika**



**KARŞILAŞTIRMA TABLOSU- ARSA**

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	<b>719</b>	<b>724</b>	<b>943</b>	<b>900</b>	<b>1.232</b>
	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%
	<b>Düzeltilmiş Değer</b>	<b>648</b>	<b>653</b>	<b>792</b>	<b>641</b>	<b>789</b>

**KARŞILAŞTIRMA TABLOSU- FABRİKA**

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	<b>12</b>	<b>16</b>	<b>10</b>	<b>12</b>	<b>13</b>
	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%
<b>Düzeltilmiş Değer</b>	<b>9</b>	<b>11</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	

### ✓ 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 <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	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			<b>1.480.000</b>

**\*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 bulundularak 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 <sup>2</sup>	2.000 TL/m <sup>2</sup>
2	Yüklenici Firma	Edirne	Fabrika	2021	15.000 m <sup>2</sup>	2.700 TL/m <sup>2</sup>
3	Yüklenici Firma	Tuzla	Fabrika	2020	5.000 m <sup>2</sup>	2.250 TL/m <sup>2</sup>
4	Yüklenici Firma	Çayırova	Depo	2021	19.800 m <sup>2</sup>	2.200 TL/m <sup>2</sup>

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 <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Arsa Değeri (TL)
1176 ada 18 parsel	610.927,79	700	427.650.000
TOPLAM DEĞERİ			<b>427.650.000</b>

<b>BİNA DEĞERİ-YASAL</b>				
<b>Binalar</b>	<b>Bina Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Birim Maliyet (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Yıpranma Payı (%)</b>	<b>Bina Değeri (TL)</b>
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 İşletme Atölyesi	1.253,00	3.000	58%	1.578.780
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 Ofis	399,00	3.000	38%	742.140
Eski Meydan Binası	1.488,00	3.750	38%	3.459.600
Alkol Fabrikası	194,00	3.000	58%	244.440
Marangozhane	1.864,00	3.750	58%	2.935.800
40t/H Kazan Binası	505,00	3.000	58%	636.300
100 T/H Kazan Binası	4.948,00	3.250	58%	6.754.020
Küspe Kurutma	2.432,00	3.500	38%	5.277.440
Oksijen Binası	4.827,00	3.750	38%	11.222.775
Küspe Ödeme Kantarı	164,00	2.750	58%	189.420
Küspe Kantarı	60,00	3.000	38%	111.600
Taş Ambar	57,00	2.750	38%	97.185
Şeker Ambarı 2	322,00	2.750	60%	354.200
Şeker Ambarı 3	2.037,00	3.000	58%	2.566.620
Şeker Ambarı 4	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
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>				<b>104.305.738</b>

<b>HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER DEĞERİ</b>			
<b>Harici ve Müteferrik İşler</b>	<b>Alan (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Birim Maliyet (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Toplam Değeri (TL)</b>
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
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>			<b>132.642.113</b>

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

## 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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>/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 <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> /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
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>					<b>129.440.000</b>

**\*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 kullanımınıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme 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 kullanımınıdır.

## 7.8 KDV Konusu

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

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

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

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

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

## **BÖLÜM 8**

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

## Bölüm 8

### Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

#### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

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 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup> kapalı alan yer almakta olup cins tashihi yapılmış olması sebebiyle kadastroya işli ve iskanı bulunan toplam 64.719,00 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>, buhar hattı için 1.985,66 m<sup>2</sup>, elektrik hattı için 53.409,18 m<sup>2</sup>, su hattı için 5.827,84 m<sup>2</sup>, su kuyusu için 71,80 m<sup>2</sup>, trafo hattı için 135,79 m<sup>2</sup>, 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	Altıyüzaltmışaltımilyonseksebin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	785.826.400.-TL	Yediyüzseksenbeşmilyonsekizyüzyirmialtıbindörtüz.-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 Yüzölçüm(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	
İpoteklin 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 FABRİKASI 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	AT Yüzölçüm(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:	
Mevkii:	AKYAZI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	8/729	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 MÜDÜRİ ÜĞÜ 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
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	1300000000.00 TL	%24 Değişken	1/0	F.B.K.	Melikgazi - 10-09-2018 15:12 - 35322	
İpoteklin 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	1300000000.0 0 TL	Melikgazi - 10-09-2018 15:12 - 35322		-	

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

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana İlasınmaz	Ada/Parsel:	11/6/17
Taşınmaz Kimlik No:	108638284	AT Yüzölçüm(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:	
Mevkii:	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: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
515889140	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	5.74	5.74	İraz 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	
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	1300000000.0 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:	11/6/18
Taşınmaz Kimlik No:	108638285	AT Yüzölçüm(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 MÜŞTEMLATI

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: 3194 sayılı İmar Kanununun ek 3.maddesi kapsamında hazırlanan İmar Planları Devir Tarihinden Beş Yıl Süre İle 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 m <sup>2</sup> , Buhar Hattı İçin 1985,66 m <sup>2</sup> , Elektrik Hattı İçin	(SN:8228019) TÜRKİYE ŞEKER	Turhal - 29-11-2017 11:12 -	-
	53409,18 m <sup>2</sup> , Su Hattı İçin 5827,84 m <sup>2</sup> , Su Kuyusu İçin 71,80 m <sup>2</sup> , Trafo Hattı İçin 135,79 m <sup>2</sup> , Daimi İrtifak Hakkı Tesis Edilmiştir.( Şablon: Malik-Taşınmaz Lehine İrtifak hakkı)	FABRİKALARI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010044547	9925	

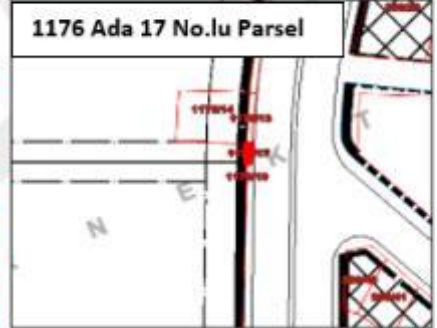
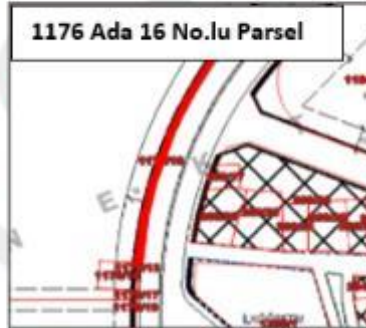
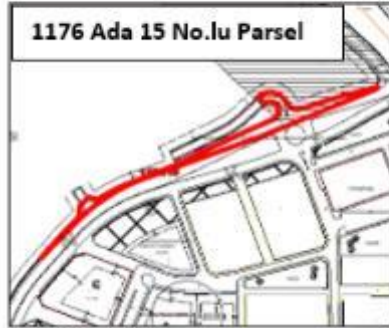
**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin 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	
İpoteklin 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 - 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

**T. C.**  
1900 III  
İlçesi  
Belediyesi

**İNŞAAT RUHSATNAMESİ**  
(KONUTUNMADAY ÖNCE KAPATILMIŞ ALANLARI GRUBUNDA)

Çift No. :  
Sayfa No. :  
Dosya No. :

KOD

**BÖLÜM : I — Yapının adı (Adresi) :**

Sevdi :  
Mikahim :  
Sokağı :  
Varlık hissi numarası :  
Pafta numarası :  
Ada numarası :  
Parceli numarası :  
Yeni durumu numarası :

**BÖLÜM : II — Yapının sahibi ve fennî sorumlusu :**

A. Yaptı sahibi  
Özellikle İsmi Adı, Soyadı ve Adresi :  
Hesabı diğer yapı kuruluşa ismi ile  
Yapı kooperatifi ismi, ünvanı  
Diğer şirket veya kurum  
ismi ünvanı :  
Yapı müfettihi  
tarafından yapılacak iş  
Adı, soyadı ve Adresi :  
B. Yaptı sorumlusu  
isimleri :  
Adı ve Soyadı :  
Adresi :  
Unvanı :

**BÖLÜM : III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :**

1 — Yeni yapı için verilmiştir.  E  
2 — Kat veya yapı bölümü için verilmiştir.   
Diğer sınıflara geçiş (bu kapsam dışıdır.)  
3 — Tadilat için verilmiştir.   
4 — Tamirat için verilmiştir.   
5 — Bahçe düzeni için verilmiştir.

**BÖLÜM : IV — Yapının yapıya ait olan ve kullanılacak inşaat malzemelerinin listesi (\*)**

TASERİMLİ SİSTEM		KOD
a) İskelet	b) Yığma	
1. Çelik	1. B/İskelet	
2. Betonarme	2. Tuğla	
3. Ahşap	3. Taş	
4. Diğer	4. Karıyap	
5. Diğer	5. Diğer	
İskeletin dışı malzemeler listesi (*)		
1. Sac, Çelik levha		
2. Beton bloğu		
3. B/İskelet		
4. Tuğla		
5. Ahşap		
6. Taş		
7. Karıyap		
8. Diğer		

Not : Bölüm ve diğer yapılarla ilgili olarak yapılacak inşaat malzemelerinin listesi, ruhsatname ile birlikte kullanılacak olan malzemelerin listesini içermelidir.

**BÖLÜM : V — Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti :**

a. Yapının kat sayısı (Kat) :  
Yol seviyesinden itibaren kat sayısı :  
Yol seviyesinden itibaren kat sayısı :

b. Yapının yüksekliği (Metre) (M) :  
1. Yapının yüksekliği ve malzeme miktarı gözetilerek (M) sınırları belirlenir. TL  
2. Yapının yüksekliği sınırları gözetilerek (M) sınırları belirlenir. TL

**BÖLÜM : VI — Belediyeye girilen ve parsel açıklaması :**

Yapının Çatısı	Alan	Kat
Hesap	141,25	1
Dış		
Toplam		

Yükseklik ve diğer özellikler ve fennî sorumlusu :  
Bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 4755 Sayılı Kanunla 2. kez değiştirilmiştir. Bu ruhsatname, 2011 yılında Belediyeye teslim edilmiştir. 2011 yılında Belediyeye teslim edilmiştir. 2011 yılında Belediyeye teslim edilmiştir.

Yeni sorumluluğuna alınır. Ruhsatnamenin doldurucu memuru. Müberrinin. Belediye Başkanı.





**İNŞAAT RUHSATNAMESİ**

**ESİ** Cilt No. 1  
Sayfa No. 1  
Dosya No. 1

**BÖLÜM I - III - İnşaat ruhsatnamesi'nin kapsamı :**

KOD	İnşaat ruhsatnamesi
1	Yeni yapı için verilmiştir. <input checked="" type="checkbox"/>
2	Kat veya yapı binaları için verilmiştir. (Diğer bölümlerde sadece ilave katman alt bilgi verilir.) <input type="checkbox"/>
3	Tamirat için verilmiştir. <input type="checkbox"/>
4	Tamirat için verilmiştir. <input type="checkbox"/>
5	Bahçe düzeni için verilmiştir. <input type="checkbox"/>

**BÖLÜM I - V - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemeleri cinsi (\*)**

TAŞIYICI SİSTEM		KOD
1. İskelet	<input checked="" type="checkbox"/>	5. Yığma
İskeletin cinsi		Yığmanın cinsi :
1. Çelik	<input checked="" type="checkbox"/>	1. Brüt
2. Betonarme	<input type="checkbox"/>	2. Tuğla
3. Alüminyum	<input type="checkbox"/>	3. Taş
4. Diğer	<input type="checkbox"/>	4. Kireçli
5. Diğer	<input type="checkbox"/>	5. Diğer
İskeletin dolgu malzemesi cinsi :		
1. Sep. Çelik iskelet	<input type="checkbox"/>	
2. Beton blok	<input type="checkbox"/>	
3. Beton	<input type="checkbox"/>	
4. Tuğla	<input checked="" type="checkbox"/>	
5. Alüminyum	<input type="checkbox"/>	
6. Taş	<input type="checkbox"/>	
7. Kireçli	<input type="checkbox"/>	
8. Diğer	<input type="checkbox"/>	

Not : İskelet ve yığma yapılar için inşaat malzemeleri katman kullanılacak ise, mikser betonla fazla kullanılacak olan katmanlardaki [ ] içine [x] konusun.

**BÖLÜM I - VI - Yapının kat sayısının, yüksekliği ve maliyeti :**

KOD	Yapının kat sayısı (*)
1	Toplam kat sayısı
2	Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı
3	Yol seviyesinin altındaki kat sayısı

**b. Yapının yüksekliği (Metre) (\*)**

**d. Yapının maliyeti (\*)**

1) Yapının özelliğine ve mahallî rayize göre bir (M2) sınırlı tabiiî maliyet kaç TL.

2) Yapının binalıyca tahmin edilen tüm maliyet kaç TL. | Ana katın maliyeti kaç TL.

**BÖLÜM I - VII - Belediye geliri ve gerekli açıklama :**

Bağlı Gelir	Limit	Kr.
Harc	11.000,00	33.000,00
Çama		
Toplam		

Yukarıda yer (Adres) belirtilen ve fenni şartları yukarıda belirtilen ve inşaat ve denetim harcı, 2237 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 23 üncü maddesine göre ve 197 sayılı Kanun ve 6220/10 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenen ve yapı sorumluluğunu alının inşaat alanıdır.

Yapı sorumluluğunu alanın imzası: *[İmza]* Ruhsatnamesi düzenleyen memurunun imzası: *[İmza]* Mühasebecinin imzası: *[İmza]* Belediye Fen İşleri Müdürünün imzası: *[İmza]*

Ticaret Matbaacılık T.A.Ş. İmza - Stok 189

**İNŞAAT RUHSATNAMESİ**

Sayfa No: 1

T. C. **İl** **İlçesi** **Belediyesi**

**İNŞAAT RUHSATNAMESİ**  
100 LÜYU İZMİRİN ÖZGE İZMİRİN ADIYAPANIN ÖZGE İZMİRİN

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

**BÖLÜM : I — Yapının adı (Adres) :**

Bölüm I formu doldurulmuş ve adres bilgileri yazılmıştır.

**BÖLÜM : II — Yapının sahibi ve fenni sorumlusu :**

Bölüm II formu doldurulmuş ve yapı sahibi ve fenni sorumlusu bilgileri yazılmıştır.

**BÖLÜM : III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :**

Bölüm III formu doldurulmuş ve inşaat ruhsatnamesinin kapsamı belirtilmiştir.

**BÖLÜM : IV — Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :**

Bölüm IV formu doldurulmuş ve yapının kullanma amacı ve yüzölçümü belirtilmiştir.

**BÖLÜM : V — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi dizi (\*) :**

Bölüm V formu doldurulmuş ve yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi dizi belirtilmiştir.

**BÖLÜM : VI — Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti :**

Bölüm VI formu doldurulmuş ve yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti belirtilmiştir.

**BÖLÜM : VII — Belediye geliri ve genel açıklama :**

Bölüm VII formu doldurulmuş ve belediye geliri ve genel açıklama belirtilmiştir.

Yapının adı (Adres) belirtilen ve fenni şartları yazılı bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 4795 Sayılı İmar Kanununun 2. maddesinde göre verilmiş yapı ruhsat ve düzenleme 3078, 3017 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 32. maddesine göre 23.11.107 6 tarihli yazılı mektuba tebliğ edilmiş ve yapı sorumluluğunu alının imzası alınmıştır.

İmza alanları: Ruhsatnemeyi doldüran memurun imzası, Muhasebecinin imzası, Belediye Fen İşleri Müdürünün imzası.

**T. C.**  
**İNŞAAT RUHSATNAMESİ**  
İBRELİNDEN ÖNCE KAPATILMIŞ KİMLİKLİ DÜŞÜNÜŞÜ

Cilt No.   
Sayfa No.   
Dosya No.

**BÖLÜM I - Yapının yeri (Adres) :**

İl:   
İlçe:   
Bölge:

**BÖLÜM II - Yapının sahibi ve temsilcileri :**

A. Yapı Sahibi  
Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi:   
Resmî belge veya kuruluş ile ilgili  
Yeni kurulanlar için, adresi:   
Diğer kuruluş veya kurum  
ile adresi:   
Yapı müdürlüğün  
tarafından yapılacak inşaat  
Adı, adresi ve Adresi:

B. Yapı temsilcisi  
İsminin Soyadı:   
Adresi:   
Görevi:

**BÖLÜM III - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :**

1 - Yeni yapı için verilmiştir.   
2 - Eski yapıya yapı ilavesi için verilmiştir.   
(Diğer bölümlerde anlatılmayan diğer konular için bilgi veriniz.)  
3 - Tamamlama için verilmiştir.   
4 - Tamirat için verilmiştir.   
5 - Bakım durumu için verilmiştir.

**BÖLÜM IV - Yapının kullanım amacı ve yüksekliği :**

Kullanım amacı	Yüksekliği (M2)	Kullanım amacı	Yüksekliği (M2)	KOD
1. Yapı		8. Sinema, tiyatro		
2. Depo		9. Diyar, mektep		
3. Dükkan		10. Lokanta, pastane		
4. Fabrika		11. Fabrika		
5. Fabrika		12. Atölye		
6. İşletme binaları		13. İncelikhanesi		
7. İşletme binaları		14. Hastahane		
8. İşletme binaları		15. Okul		
9. İşletme binaları		16. Cami		
10. İşletme binaları		17. Resmî daire (sivil)		
11. İşletme binaları		18. Diğer		
12. İşletme binaları		19. Diğer		
13. İşletme binaları		20. Diğer		
<b>TOPLAM</b>				

**BÖLÜM V - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemeleri cinsi (\*) :**

**TAŞIYICI SİSTEM**

a) İskelet  b) Yığma   
İskeletli duvar  Yığma duvar   
1. Çelik  1. Briket   
2. Betonarme  2. Tuğla   
3. Alüminyum  3. Taş   
4. Diğer  4. Karpis   
5. Diğer  5. Diğer   
İskeletli diğer malzemeli duvar   
1. Sac Çelik İskelet   
2. Beton İskelet   
3. Briket   
4. Tuğla   
5. Alüminyum   
6. Taş   
7. Karpis   
8. Diğer

Not : İskelet ve yığma yapılarında inşaat malzemeleri katı, kullandıkları malzemelerin imalatçıları ile birlikte kullanılacak diğer malzemelerin listesi (X) işaretiyle belirtilmelidir.

**BÖLÜM VI - Yapının kat sayı, yüksekliği ve maliyeti :**

a. Yapının kat sayısı (\*)  
Yapının kat sayısı:   
Yatay kesit alanı (m<sup>2</sup>):   
Yatay kesit alanı (m<sup>2</sup>):   
Kat sayısı:

b. Yapının yüksekliği (Metre) (\*)  
Yüksekliği:

c. Yapının maliyeti (\*)  
1) Yapının inşaat ve malzeme maliyeti (m<sup>2</sup> başına) TL:   
2) Yapının inşaat ve malzeme maliyeti (m<sup>2</sup> başına) TL:

**BÖLÜM VII - Zeminde yerli ve gıcık sığlacı :**

Yerli sığlacı	Yerli sığlacı	Yerli sığlacı
1. Yerli sığlacı	2. Yerli sığlacı	3. Yerli sığlacı
4. Yerli sığlacı	5. Yerli sığlacı	6. Yerli sığlacı
7. Yerli sığlacı	8. Yerli sığlacı	9. Yerli sığlacı
10. Yerli sığlacı	11. Yerli sığlacı	12. Yerli sığlacı
13. Yerli sığlacı	14. Yerli sığlacı	15. Yerli sığlacı
16. Yerli sığlacı	17. Yerli sığlacı	18. Yerli sığlacı
19. Yerli sığlacı	20. Yerli sığlacı	21. Yerli sığlacı
22. Yerli sığlacı	23. Yerli sığlacı	24. Yerli sığlacı
25. Yerli sığlacı	26. Yerli sığlacı	27. Yerli sığlacı
28. Yerli sığlacı	29. Yerli sığlacı	30. Yerli sığlacı
31. Yerli sığlacı	32. Yerli sığlacı	33. Yerli sığlacı
34. Yerli sığlacı	35. Yerli sığlacı	36. Yerli sığlacı
37. Yerli sığlacı	38. Yerli sığlacı	39. Yerli sığlacı
40. Yerli sığlacı	41. Yerli sığlacı	42. Yerli sığlacı
43. Yerli sığlacı	44. Yerli sığlacı	45. Yerli sığlacı
46. Yerli sığlacı	47. Yerli sığlacı	48. Yerli sığlacı
49. Yerli sığlacı	50. Yerli sığlacı	51. Yerli sığlacı
52. Yerli sığlacı	53. Yerli sığlacı	54. Yerli sığlacı
55. Yerli sığlacı	56. Yerli sığlacı	57. Yerli sığlacı
58. Yerli sığlacı	59. Yerli sığlacı	60. Yerli sığlacı
61. Yerli sığlacı	62. Yerli sığlacı	63. Yerli sığlacı
64. Yerli sığlacı	65. Yerli sığlacı	66. Yerli sığlacı
67. Yerli sığlacı	68. Yerli sığlacı	69. Yerli sığlacı
70. Yerli sığlacı	71. Yerli sığlacı	72. Yerli sığlacı
73. Yerli sığlacı	74. Yerli sığlacı	75. Yerli sığlacı
76. Yerli sığlacı	77. Yerli sığlacı	78. Yerli sığlacı
79. Yerli sığlacı	80. Yerli sığlacı	81. Yerli sığlacı
82. Yerli sığlacı	83. Yerli sığlacı	84. Yerli sığlacı
85. Yerli sığlacı	86. Yerli sığlacı	87. Yerli sığlacı
88. Yerli sığlacı	89. Yerli sığlacı	90. Yerli sığlacı
91. Yerli sığlacı	92. Yerli sığlacı	93. Yerli sığlacı
94. Yerli sığlacı	95. Yerli sığlacı	96. Yerli sığlacı
97. Yerli sığlacı	98. Yerli sığlacı	99. Yerli sığlacı
100. Yerli sığlacı	101. Yerli sığlacı	102. Yerli sığlacı
103. Yerli sığlacı	104. Yerli sığlacı	105. Yerli sığlacı
106. Yerli sığlacı	107. Yerli sığlacı	108. Yerli sığlacı
109. Yerli sığlacı	110. Yerli sığlacı	111. Yerli sığlacı
112. Yerli sığlacı	113. Yerli sığlacı	114. Yerli sığlacı
115. Yerli sığlacı	116. Yerli sığlacı	117. Yerli sığlacı
118. Yerli sığlacı	119. Yerli sığlacı	120. Yerli sığlacı
121. Yerli sığlacı	122. Yerli sığlacı	123. Yerli sığlacı
124. Yerli sığlacı	125. Yerli sığlacı	126. Yerli sığlacı
127. Yerli sığlacı	128. Yerli sığlacı	129. Yerli sığlacı
130. Yerli sığlacı	131. Yerli sığlacı	132. Yerli sığlacı
133. Yerli sığlacı	134. Yerli sığlacı	135. Yerli sığlacı
136. Yerli sığlacı	137. Yerli sığlacı	138. Yerli sığlacı
139. Yerli sığlacı	140. Yerli sığlacı	141. Yerli sığlacı
142. Yerli sığlacı	143. Yerli sığlacı	144. Yerli sığlacı
145. Yerli sığlacı	146. Yerli sığlacı	147. Yerli sığlacı
148. Yerli sığlacı	149. Yerli sığlacı	150. Yerli sığlacı
151. Yerli sığlacı	152. Yerli sığlacı	153. Yerli sığlacı
154. Yerli sığlacı	155. Yerli sığlacı	156. Yerli sığlacı
157. Yerli sığlacı	158. Yerli sığlacı	159. Yerli sığlacı
160. Yerli sığlacı	161. Yerli sığlacı	162. Yerli sığlacı
163. Yerli sığlacı	164. Yerli sığlacı	165. Yerli sığlacı
166. Yerli sığlacı	167. Yerli sığlacı	168. Yerli sığlacı
169. Yerli sığlacı	170. Yerli sığlacı	171. Yerli sığlacı
172. Yerli sığlacı	173. Yerli sığlacı	174. Yerli sığlacı
175. Yerli sığlacı	176. Yerli sığlacı	177. Yerli sığlacı
178. Yerli sığlacı	179. Yerli sığlacı	180. Yerli sığlacı
181. Yerli sığlacı	182. Yerli sığlacı	183. Yerli sığlacı
184. Yerli sığlacı	185. Yerli sığlacı	186. Yerli sığlacı
187. Yerli sığlacı	188. Yerli sığlacı	189. Yerli sığlacı
190. Yerli sığlacı	191. Yerli sığlacı	192. Yerli sığlacı
193. Yerli sığlacı	194. Yerli sığlacı	195. Yerli sığlacı
196. Yerli sığlacı	197. Yerli sığlacı	198. Yerli sığlacı
199. Yerli sığlacı	200. Yerli sığlacı	201. Yerli sığlacı
202. Yerli sığlacı	203. Yerli sığlacı	204. Yerli sığlacı
205. Yerli sığlacı	206. Yerli sığlacı	207. Yerli sığlacı
208. Yerli sığlacı	209. Yerli sığlacı	210. Yerli sığlacı
211. Yerli sığlacı	212. Yerli sığlacı	213. Yerli sığlacı
214. Yerli sığlacı	215. Yerli sığlacı	216. Yerli sığlacı
217. Yerli sığlacı	218. Yerli sığlacı	219. Yerli sığlacı
220. Yerli sığlacı	221. Yerli sığlacı	222. Yerli sığlacı
223. Yerli sığlacı	224. Yerli sığlacı	225. Yerli sığlacı
226. Yerli sığlacı	227. Yerli sığlacı	228. Yerli sığlacı
229. Yerli sığlacı	230. Yerli sığlacı	231. Yerli sığlacı
232. Yerli sığlacı	233. Yerli sığlacı	234. Yerli sığlacı
235. Yerli sığlacı	236. Yerli sığlacı	237. Yerli sığlacı
238. Yerli sığlacı	239. Yerli sığlacı	240. Yerli sığlacı
241. Yerli sığlacı	242. Yerli sığlacı	243. Yerli sığlacı
244. Yerli sığlacı	245. Yerli sığlacı	246. Yerli sığlacı
247. Yerli sığlacı	248. Yerli sığlacı	249. Yerli sığlacı
250. Yerli sığlacı	251. Yerli sığlacı	252. Yerli sığlacı
253. Yerli sığlacı	254. Yerli sığlacı	255. Yerli sığlacı
256. Yerli sığlacı	257. Yerli sığlacı	258. Yerli sığlacı
259. Yerli sığlacı	260. Yerli sığlacı	261. Yerli sığlacı
262. Yerli sığlacı	263. Yerli sığlacı	264. Yerli sığlacı
265. Yerli sığlacı	266. Yerli sığlacı	267. Yerli sığlacı
268. Yerli sığlacı	269. Yerli sığlacı	270. Yerli sığlacı
271. Yerli sığlacı	272. Yerli sığlacı	273. Yerli sığlacı
274. Yerli sığlacı	275. Yerli sığlacı	276. Yerli sığlacı
277. Yerli sığlacı	278. Yerli sığlacı	279. Yerli sığlacı
280. Yerli sığlacı	281. Yerli sığlacı	282. Yerli sığlacı
283. Yerli sığlacı	284. Yerli sığlacı	285. Yerli sığlacı
286. Yerli sığlacı	287. Yerli sığlacı	288. Yerli sığlacı
289. Yerli sığlacı	290. Yerli sığlacı	291. Yerli sığlacı
292. Yerli sığlacı	293. Yerli sığlacı	294. Yerli sığlacı
295. Yerli sığlacı	296. Yerli sığlacı	297. Yerli sığlacı
298. Yerli sığlacı	299. Yerli sığlacı	300. Yerli sığlacı
301. Yerli sığlacı	302. Yerli sığlacı	303. Yerli sığlacı
304. Yerli sığlacı	305. Yerli sığlacı	306. Yerli sığlacı
307. Yerli sığlacı	308. Yerli sığlacı	309. Yerli sığlacı
310. Yerli sığlacı	311. Yerli sığlacı	312. Yerli sığlacı
313. Yerli sığlacı	314. Yerli sığlacı	315. Yerli sığlacı
316. Yerli sığlacı	317. Yerli sığlacı	318. Yerli sığlacı
319. Yerli sığlacı	320. Yerli sığlacı	321. Yerli sığlacı
322. Yerli sığlacı	323. Yerli sığlacı	324. Yerli sığlacı
325. Yerli sığlacı	326. Yerli sığlacı	327. Yerli sığlacı
328. Yerli sığlacı	329. Yerli sığlacı	330. Yerli sığlacı
331. Yerli sığlacı	332. Yerli sığlacı	333. Yerli sığlacı
334. Yerli sığlacı	335. Yerli sığlacı	336. Yerli sığlacı
337. Yerli sığlacı	338. Yerli sığlacı	339. Yerli sığlacı
340. Yerli sığlacı	341. Yerli sığlacı	342. Yerli sığlacı
343. Yerli sığlacı	344. Yerli sığlacı	345. Yerli sığlacı
346. Yerli sığlacı	347. Yerli sığlacı	348. Yerli sığlacı
349. Yerli sığlacı	350. Yerli sığlacı	351. Yerli sığlacı
352. Yerli sığlacı	353. Yerli sığlacı	354. Yerli sığlacı
355. Yerli sığlacı	356. Yerli sığlacı	357. Yerli sığlacı
358. Yerli sığlacı	359. Yerli sığlacı	360. Yerli sığlacı
361. Yerli sığlacı	362. Yerli sığlacı	363. Yerli sığlacı
364. Yerli sığlacı	365. Yerli sığlacı	366. Yerli sığlacı
367. Yerli sığlacı	368. Yerli sığlacı	369. Yerli sığlacı
370. Yerli sığlacı	371. Yerli sığlacı	372. Yerli sığlacı
373. Yerli sığlacı	374. Yerli sığlacı	375. Yerli sığlacı
376. Yerli sığlacı	377. Yerli sığlacı	378. Yerli sığlacı
379. Yerli sığlacı	380. Yerli sığlacı	381. Yerli sığlacı
382. Yerli sığlacı	383. Yerli sığlacı	384. Yerli sığlacı
385. Yerli sığlacı	386. Yerli sığlacı	387. Yerli sığlacı
388. Yerli sığlacı	389. Yerli sığlacı	390. Yerli sığlacı
391. Yerli sığlacı	392. Yerli sığlacı	393. Yerli sığlacı
394. Yerli sığlacı	395. Yerli sığlacı	396. Yerli sığlacı
397. Yerli sığlacı	398. Yerli sığlacı	399. Yerli sığlacı
400. Yerli sığlacı	401. Yerli sığlacı	402. Yerli sığlacı
403. Yerli sığlacı	404. Yerli sığlacı	405. Yerli sığlacı
406. Yerli sığlacı	407. Yerli sığlacı	408. Yerli sığlacı
409. Yerli sığlacı	410. Yerli sığlacı	411. Yerli sığlacı
412. Yerli sığlacı	413. Yerli sığlacı	414. Yerli sığlacı
415. Yerli sığlacı	416. Yerli sığlacı	417. Yerli sığlacı
418. Yerli sığlacı	419. Yerli sığlacı	420. Yerli sığlacı
421. Yerli sığlacı	422. Yerli sığlacı	423. Yerli sığlacı
424. Yerli sığlacı	425. Yerli sığlacı	426. Yerli sığlacı
427. Yerli sığlacı	428. Yerli sığlacı	429. Yerli sığlacı
430. Yerli sığlacı	431. Yerli sığlacı	432. Yerli sığlacı
433. Yerli sığlacı	434. Yerli sığlacı	435. Yerli sığlacı
436. Yerli sığlacı	437. Yerli sığlacı	438. Yerli sığlacı
439. Yerli sığlacı	440. Yerli sığlacı	441. Yerli sığlacı
442. Yerli sığlacı	443. Yerli sığlacı	444. Yerli sığlacı
445. Yerli sığlacı	446. Yerli sığlacı	447. Yerli sığlacı
448. Yerli sığlacı	449. Yerli sığlacı	450. Yerli sığlacı
451. Yerli sığlacı	452. Yerli sığlacı	453. Yerli sığlacı
454. Yerli sığlacı	455. Yerli sığlacı	456. Yerli sığlacı
457. Yerli sığlacı	458. Yerli sığlacı	459. Yerli sığlacı
460. Yerli sığlacı	461. Yerli sığlacı	462. Yerli sığlacı
463. Yerli sığlacı	464. Yerli sığlacı	465. Yerli sığlacı
466. Yerli sığlacı	467. Yerli sığlacı	468. Yerli sığlacı
469. Yerli sığlacı	470. Yerli sığlacı	471. Yerli sığlacı
472. Yerli sığlacı	473. Yerli sığlacı	474. Yerli sığlacı
475. Yerli sığlacı	476. Yerli sığlacı	477. Yerli sığlacı
478. Yerli sığlacı	479. Yerli sığlacı	480. Yerli sığlacı
481. Yerli sığlacı	482. Yerli sığlacı	483. Yerli sığlacı
484. Yerli sığlacı	485. Yerli sığlacı	486. Yerli sığlacı
487. Yerli sığlacı	488. Yerli sığlacı	489. Yerli sığlacı
490. Yerli sığlacı	491. Yerli sığlacı	492. Yerli sığlacı
493. Yerli sığlacı	494. Yerli sığlacı	495. Yerli sığlacı
496. Yerli sığlacı	497. Yerli sığlacı	498. Yerli sığlacı
499. Yerli sığlacı	500. Yerli sığlacı	501. Yerli sığlacı
502. Yerli sığlacı	503. Yerli sığlacı	504. Yerli sığlacı
505. Yerli sığlacı	506. Yerli sığlacı	507. Yerli sığlacı
508. Yerli sığlacı	509. Yerli sığlacı	510. Yerli sığlacı
511. Yerli sığlacı	512. Yerli sığlacı	513. Yerli sığlacı
514. Yerli sığlacı	515. Yerli sığlacı	516. Yerli sığlacı
517. Yerli sığlacı	518. Yerli sığlacı	519. Yerli sığlacı
520. Yerli sığlacı	521. Yerli sığlacı	522. Yerli sığlacı
523. Yerli sığlacı	524. Yerli sığlacı	525. Yerli sığlacı
526. Yerli sığlacı	527. Yerli sığlacı	528. Yerli sığlacı
529. Yerli sığlacı	530. Yerli sığlacı	531. Yerli sığlacı
532. Yerli sığlacı	533. Yerli sığlacı	534. Yerli sığlacı
535. Yerli sığlacı	536. Yerli sığlacı	537. Yerli sığlacı
538. Yerli sığlacı	539. Yerli sığlacı	540. Yerli sığlacı
541. Yerli sığlacı	542. Yerli sığlacı	543. Yerli sığlacı
544. Yerli sığlacı	545. Yerli sığlacı	546. Yerli sığlacı
547. Yerli sığlacı	548. Yerli sığlacı	549. Yerli sığlacı
550. Yerli sığlacı	551. Yerli sığlacı	552. Yerli sığlacı
553. Yerli sığlacı	554. Yerli sığlacı	555. Yerli sığlacı
556. Yerli sığlacı	557. Yerli sığlacı	558. Yerli sığlacı
559. Yerli sığlacı	560. Yerli sığlacı	561. Yerli sığlacı
562. Yerli sığlacı	563. Yerli sığlacı	564. Yerli sığlacı
565. Yerli sığlacı		

**T. C.**  
**İlçe**  
**Belediyesi**

**İNŞAAT RUHSATNAMESİ**  
SÜLEYMANİYE İLÇE KAYMAKAMLIĞI İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ

Cilt No. :  
Sayfa No. : 22  
Dünya No. : 217

**BÖLÜM I - Yapının adı (Adresi) :**

Adres :  
Mülk No :  
Sıra No :  
Yanık Emlak No :  
Pafta No :  
Ada No :  
Parcel No :  
Sıra Durum No :  
KOD

**BÖLÜM II - Yapının katları ve binai durumları :**

A. Yapı katları  
Kat No / Kat Adı / Kat Alanı / Kat Durumu / Kat No / Kat Adı / Kat Alanı / Kat Durumu

B. Yapı binai durumları  
Binai Durum / Kat Alanı / Kat Durumu

**BÖLÜM III - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :**

1 - Yeni yapı için verilmiştir.  KOD  
2 - Kat veya yapı bütünü için verilmiştir.   
3 - Diğer binalarda madde 2'de belirtilen alan için verilmiştir.   
4 - Tesisat için verilmiştir.   
5 - Fesih için verilmiştir.   
6 - Değişiklik için verilmiştir.

**BÖLÜM IV - Yapının yapıldığı alanın ve yapıldığı :**

Kullanım amacı	Yapılan alan (M <sup>2</sup> )	Kullanılan alan (M <sup>2</sup> )	Alanın durumu (M <sup>2</sup> )	KOD
1. Ev		1. Sinema, tiyatro		
2. Apartman		2. Otal, motel		
3. Dükkan, mağaza		3. Lokanta, restoran		
4. Fabrika		4. Fabrika		
5. İşletme		5. Ağıl		
6. İşletme		6. İşletme		
7. İşletme		7. İşletme		
8. İşletme		8. İşletme		
9. İşletme		9. İşletme		
10. İşletme		10. İşletme		
11. İşletme		11. İşletme		
12. İşletme		12. İşletme		
13. İşletme		13. İşletme		
14. İşletme		14. İşletme		
15. İşletme		15. İşletme		
16. İşletme		16. İşletme		
17. İşletme		17. İşletme		
18. İşletme		18. İşletme		
19. İşletme		19. İşletme		
20. İşletme		20. İşletme		
TOPLAM				

**BÖLÜM V - Yapının yapıldığı alanın ve kullanılacak inşaat malzemesi için (\*) :**

Yapılan alan (M <sup>2</sup> )	Kullanılan alan (M <sup>2</sup> )	KOD
1. Çelik		
2. Betonarme		
3. Ahşap		
4. Diğer		
5. Diğer		
6. Diğer		
7. Diğer		
8. Diğer		
9. Diğer		
10. Diğer		
11. Diğer		
12. Diğer		
13. Diğer		
14. Diğer		
15. Diğer		
16. Diğer		
17. Diğer		
18. Diğer		
19. Diğer		
20. Diğer		

**BÖLÜM VI - Yapının kat sayı, yüksekliği ve maliyeti :**

Kat Sayısı	Yüksekliği (m)	Maliyeti (TL)	KOD
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
TOPLAM			

**BÖLÜM VII - Belediye geliri ve gerekli açıklama :**

Gelir Türü	Oran (%)	Miktar (TL)	KOD
1. Gelir			
2. Gelir			
3. Gelir			
4. Gelir			
5. Gelir			
6. Gelir			
7. Gelir			
8. Gelir			
9. Gelir			
10. Gelir			
11. Gelir			
12. Gelir			
13. Gelir			
14. Gelir			
15. Gelir			
16. Gelir			
17. Gelir			
18. Gelir			
19. Gelir			
20. Gelir			
TOPLAM			

**BÖLÜM VIII - Diğer bilgiler :**

1. Yapının adı (Adresi) :  
2. Yapının kat sayısı :  
3. Yapının yüksekliği :  
4. Yapının maliyeti :  
5. Yapının inşaat başlangıç tarihi :  
6. Yapının inşaat bitiş tarihi :  
7. Yapının inşaat süresi :  
8. Yapının inşaat maliyeti :  
9. Yapının inşaat maliyeti :  
10. Yapının inşaat maliyeti :  
11. Yapının inşaat maliyeti :  
12. Yapının inşaat maliyeti :  
13. Yapının inşaat maliyeti :  
14. Yapının inşaat maliyeti :  
15. Yapının inşaat maliyeti :  
16. Yapının inşaat maliyeti :  
17. Yapının inşaat maliyeti :  
18. Yapının inşaat maliyeti :  
19. Yapının inşaat maliyeti :  
20. Yapının inşaat maliyeti :

**Yapı ruhsatlandırma alanı :** **Belediye Fen İşleri Müdürünün İmzası**

**Mühasebecinin İmzası**

**Belediye Fen İşleri Müdürünün İmzası**

**İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6795 sayılı İmar Kanununa 23. maddesi ile değiştirilmiştir. 1998 tarih ve 11.01.1998 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe girmiştir.**

T. C. Turkey İli Turkey İlçesi Turkey Belediyesi

**İNŞAAT RUHSATNAMESİ**  
(GÜZELHAYAT ÖNCE KURUMUN İZİNLERİNE GÖRE)

Cilt No. : 1 Sahife No. : 1 Dosya No. : 1

**BÖLÜM : I — Yapının Yeri (Adres) :**

Semti	
Mahallisi	<u>Turkey Şehri</u>
Sokağı	<u>Fabrika</u>
Yerleşim birimi	<u>Sanayi</u>
Pafta numarası	
Ada numarası	
Parcel numarası	
İmar durumu numarası	

**BÖLÜM : II — Yapının tabii ve fennî sorumlusu :**

A. Yapı sahibi	Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi : <u>Turkey Şehri</u>
Resmî delile veya kuruluşlar tarafından	Yapı kooperatifi ise, Ünvanı : <u>Sanayi Kooperatifi</u>
Diğer şirket veya kurum	İse Ünvanı : <u>Sanayi Kooperatifi</u>
İse Ünvanı	Yapı müteahhüt tarafından
Yapı müteahhüt tarafından	Yapılacak ise : Adı, Soyadı ve Adresi : <u>Sanayi Kooperatifi</u>
B. Yapı sorumluluğunu alan	Adı ve Soyadı : <u>Sanayi Kooperatifi</u>
	Adresi : <u>Turkey Şehri</u>
	Ünvanı : <u>Sanayi Kooperatifi</u>

**BÖLÜM : III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :**

1 — Yeni yapı için verilmiştir.	<input checked="" type="checkbox"/>
2 — Kat veya yapı ölçeği için verilmiştir. (Diğer bölümlerde sadece ölçeğe ilişkin ait bilgi verilir.)	<input type="checkbox"/>
3 — Tadilat için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>
4 — Tamirat için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>
5 — Nakle devret için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>

**BÖLÜM : IV — Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :**

Kullanma amacı	Yüzölçümü (M <sup>2</sup> )	Kullanma amacı	Yüzölçümü (M <sup>2</sup> )	KOD
1. Ev		8. Bina, ofis		
2. Apartman		9. Otal, motel		
3. Dükkan, mağaza		10. Lokanta, gazino		
4. Pasaj		11. Fabrika	<u>240</u>	
5. İşyeri		12. Atölye	<u>240</u>	
6. Depo, ardiye		13. İmalathane		
7. Garaj, hangar		14. Hastahane		
8. Diğer		15. Okul		
		16. Cami		
		17. Resmî daire (İsmi : )		
		18. ....		
		19. ....		
		20. ....		
		TOPLAM	<u>240</u>	

**BÖLÜM : V — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsi (\*) :**

TAŞIYICI SİSTEM		KOD
A) İskelet	<input checked="" type="checkbox"/>	
İskeletin cinsi		
1. Çelik	<input checked="" type="checkbox"/>	
2. Betonarme	<input type="checkbox"/>	
3. Ahşap	<input type="checkbox"/>	
4. Diğer	<input type="checkbox"/>	
B) Yığma	<input type="checkbox"/>	
Yığmanın cinsi :		
1. Brick	<input type="checkbox"/>	
2. Tuğla	<input type="checkbox"/>	
3. Taş	<input type="checkbox"/>	
4. Kerpiç	<input type="checkbox"/>	
5. Diğer	<input type="checkbox"/>	
C) İskelet dolgu malzemesi cinsi :		
1. Sap, Çelik levha	<input type="checkbox"/>	
2. Beton blok	<input type="checkbox"/>	
3. Brick	<input type="checkbox"/>	
4. Tuğla	<input checked="" type="checkbox"/>	
5. Ahşap	<input type="checkbox"/>	
6. Taş	<input type="checkbox"/>	
7. Kerpiç	<input type="checkbox"/>	
8. Diğer	<input type="checkbox"/>	

**BÖLÜM : VI — Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti :**

1. Yapının kat sayısı (*)	Toplam kat sayısı : <u>7</u>	
	Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı : <u>7</u>	
	Yol seviyesinin altındaki kat sayısı : <u>0</u>	
2. Yapının yüksekliği (Metre) (*)	<u>150</u>	
3. Yapının maliyeti (*)	1) Yapının kuruluş ve mahalli rayına göre bir (M <sup>2</sup> ) alana tek bir maliyet birimi : <u>240.000.000</u> TL.	
	2) Yapının Belediye tahmin edilen toplam maliyeti (Araç kıymeti hariç) : <u>240.000.000</u> TL.	

**BÖLÜM : VII — Belediye geliri ve gerekli açıklama :**

Gelirin Cinsi	Lira	Kr.
1. Harçlar	<u>36</u>	
2. ....		
3. ....		
TOPLAM	<u>36</u>	

Yukarıda yerli (Adresli) belirtilen ve fennî şartları yazılı Turkey Şehri İli Turkey İlçesi Turkey Belediyesi bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 3303 sayılı İmar Kanunu 23. maddesiyle ilgili olarak yapı ruhsat ve denetleme harcı, 5227 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33. maddesine göre 36 TL tutarında 36 TL olarak tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunun tamamını Sanayi Kooperatifi almıştır.

İmar sorumluluğunu alan Sanayi Kooperatifi Ruhsatnameyi dolduran memurun Sanayi Kooperatifi Muhasebecisinin Sanayi Kooperatifi Belediye Fen İşleri Müdürünün Sanayi Kooperatifi imzası imzası imzası

Tarih: 15.05.2011

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

**iii**  
**Belediyesi**

**YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI**  
(Bilânetin bir kâğıtlık aşımaya okuyulur)

Yapı adresi : .....  
Yapı parsel No : .....

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

**Bölüm : I — Yapı Kullanma İzin Kağıdının Kapsamı**

Kullanma İzin Kağıdı

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

Yapının biten kısımları için ayrıca verilen kullanma izin kağıtları varsa

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

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

Ruhsatnamenin cilt ve sayfa No. ve Tarihi : 2017/11/19/195  
Varsa ek ruhsatnamenin cilt ve sayfa No. ve Tarihi : .....

**Bölüm III — Yapının kullanım maksadı ve Yüzölçümü**

Kullanım maksadı (x)	M2	Kullanım maksadı (x)	M2
11 - Ardiye			
12 - Okul			
13 - Hastahane			
14 - Spor salonu			
15 -			
16 -			
17 -			
18 -			
19 -			
<b>TOPLAM</b>			<b>167</b>

**Bölüm : IV — Yapının Taşınır Sistemi ve Kullanılan İnşaat Malzemesinin Cinsi**

Taşınır Sistemi { Yığma  Çişi : .....  
İskelet  Çişi : 2017/11/19/195  
Diğer malzeme çisi : .....

**Bölüm : V — Yapının Kat Sayısı**

Yol seviyesi üstünde  Yol seviyesi altında  Toplam

**Bölüm : VI — Yapının Süresi**

Yapının başlangıç tarihi : 2017/11/19/195  
Yapının bitiş tarihi : 2017/11/19/195

**Bölüm : VII — Yapının Maliyeti**

Yapının tüm maliyet değeri (arsa hariç) 152.750 TL  
Yapı sahibi tarafından bizzat mı yapılmıştır?   
Yapı müteahhitle mi yapılmıştır?

**Bölüm : VIII — Konuların Özellikleri**

a) Bina ile ilgili özellikler


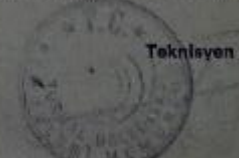
	Var	Yok		Var	Yok
Kalorifer					
Sıcak su					
Kanalizasyon					
Pozitiflik					
Asansör					

b) Daire ile ilgili özellikler

Daire Sayısı	Bir dairenin yüzölçümü M <sup>2</sup> (x)	Daire Özellikleri			Toplam
		Mutlak	Mutlak	Orman	
1. Döşeli					
2. "					
3. "					
4. "					
5. "					
6. "					
7 ve +					
<b>Toplam</b>					

(2) Daire sayısının üst sınırı dairesinin yüzölçümü ile ilgili olarak her daire için ayrı ayrı belirtilmelidir.

197... tarih ... dt ... sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikler ...  
... yapının inşaatında faaliyet göstermektedir ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 6765 sayılı İmar Kanununun 16 nci maddesi gereğince (ilave) (ilave) için "Yapı Kullanma İzin Kağıdı" verilmiştir. 2017/11/19/195

Belediye Tabibi  **Belediye İnşaat Kontrol Amiri**  **Teknisyen**

(Yapı sahibine verilecektir.  
İstatistik Enstitüsüne gönderilecektir.  
Beledeyede kalacaktır.)

T. C. **İSTANBUL** Belediyesi

Cilt No. : 3  
Sahife No. : 3

### YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI

(Devletten önce inşaatla ilgili mevzuatı)

Yapının adresi : ...  
Ada ve parsel No. : ...

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

**Bölüm I — Yapı Kullanma İzin Kağıdının Kapsamı**

Yapı Kullanma İzin Kağıdı

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

Yapının biten kısımları için verilen kullanma izin kağıtları varsa

Tarihleri : ...  
Cilt No. : ...  
Sahife No. : ...

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

Ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve Tarihi : 5.215 / 17.11.1975  
 Varsa ek ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve Tarihi : ...

**Bölüm III — Yapının kullanım amaçları ve Yüzölçümü**

Kullanım amacı (x)	M <sup>2</sup>	Kullanım amacı (x)	M <sup>2</sup>
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 - Garaj		TOPLAM	1500

(\*) Kullanım amacı Ev ve Apartman dışında diğer amaçlar için kullanılabilir.

**Bölüm IV — Yapının Taahhüt Sistemi ve Kullanılan İnşaat Malzemesinin Cinsi**

İnşaat Sistemi { Yığma  Çelik   
 İskelet  Çelik

Doğru malzeme cinsi : ...

**Bölüm V — Yapının Kat Sayısı**

Yol seviyesi üstünde  Yol seviyesi altında  Toplam

**Bölüm VI — Yapının Süresi**

Yapının başlangıç tarihi : ...  
 Yapının bitiş tarihi : ...

**Bölüm VII — Yapının Maliyeti**

Yapının tüm maliyeti (Tutar) : ... TL  
 Yapı (sabit) tarifi için bütçe mi yapılmıştır?   
 Yapı (sabit) dışında mi yapılmıştır?

**Bölüm VIII — Konuların Özellikleri**

a) Bina ile ilgili özellikler

	Var	Yok	Var	Yok
Elektrik	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Kalorifer	<input checked="" type="checkbox"/>
Havagazi	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Sıcak su	<input checked="" type="checkbox"/>
Şehir suyu (varsa)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Kanalizasyon	<input checked="" type="checkbox"/>
İçeride <input type="checkbox"/>			Fesatçilik	<input checked="" type="checkbox"/>
Avluda <input type="checkbox"/>			Asansör	<input checked="" type="checkbox"/>
Dışarıda <input type="checkbox"/>				

b) Daire ile ilgili özellikler

Daire Sayısı	Bir dairenin yüzölçümü M <sup>2</sup> (x)	Dairesinin özellikleri	Müstahki	Altıyatak	Olmayan	Toplam
1 Odalı						
2 -						
3 -						
4 -						
5 -						
6 -						
7 ve +						
Toplam						

(\*) Daire özellikleri için diğer özellikler (örneğin) her bir daire için ayrı ayrı belirtilmelidir.

17.11.1975 tarih 5 cilt 215 sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda belirtilen yapının müzayaresinde tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 6785 sayılı Kanununun 16. maddesi gereğince (tamamı) (ilave) (kısmi) için "Yapı Kullanma İzin Kağıdı" verilmiştir. ...

**Tasdik olunur.**  
 Belediye İnşaat Kontrol Amiri  
 Belediyeye Tabibi  
 Teknisyen

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





T. C. **İli** **Belediyesi** Cilt No. : **7**  
Sahife No. : **7**

### YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI

(Ruhnamenin ilme kapatabilisi kısıtlıdır)

Yapının adresi : \_\_\_\_\_ Adı ve parsel No. : \_\_\_\_\_

Yapı Sahibi : **5** Adı, soyadı veya ünvanı : \_\_\_\_\_

**Bölüm I — Yapı Kullanma İzin Kâğıdının Kapsamı**

Yapı kullanma için verilen izin kapsamı:

Yapı yapının tamamı için verilmiştir.   
 İki veya daha fazla yapı için verilmiştir.   
 Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir.

Yapının biten kısımları için ayrıca verilen kullanma izin kâğıdını varsa:   
 Tarihi : \_\_\_\_\_  
 Cilt No. : \_\_\_\_\_  
 Sahife No. : \_\_\_\_\_

**Bölüm II — Yapı İçin Verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.**

Ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve Tarihi : \_\_\_\_\_  
 Varsa ekin ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve Tarihi : \_\_\_\_\_

**Bölüm III — Yapının Kullanılacağı Amaç ve Yürütülmesi**

No	M1	Kullanılacağı Amaç (x)	M2
1 - Ev		11 - Ahiye	111
2 - Apartman		12 - Okul	
3 - Dükkan (Kafeler...)		13 - Hastahane	
4 - Ofis		14 - Spor salonu	
5 - İşhanı		15 -	
6 - Sinema		16 -	
7 - Fabrika		17 -	
8 - Ahiye		18 -	
9 - Depo		19 -	
10 - Garaj		<b>TOPLAM</b>	<b>111</b>

**Bölüm IV — Yapının Teşvihi Sistemi ve Kullanılan İnşaat Malzemesinin Cinsi**

Teşvihi Sistemi { Yığma  Cimsi   
 İskelet  Cimsi

Doğru maddeyi cimsi : \_\_\_\_\_

**Bölüm V — Yapının Kat Sayısı**

Yol seviyesinde üstünde  Yol seviyesinde altında  Toplam

**Bölüm VI — Yapının Süresi**

Yapının başladığı tarih : **11/11/2011**  
 Yapının bitmiş olduğu tarih : **11/11/2011**

**Bölüm VII — Yapının Maliyeti**

Yapının toplam maliyet değeri (arsa hariç) : **2.111.111 TL**  
 Yapı sahibi tarafından bizzat mı yapılmıştır?   
 Yapı müşavirliğinde mi yapılmıştır?

**Bölüm VIII — Katların Özellikleri**

a) Bina ile ilgili özellikler

	Var	Yok		Var	Yok
Elektrik			Kalorifer		
Havalandırma			Sıcak su		
Sabit suyu			Kanalizasyon		
(Isınma)			Fofoşluk		
Yerinde	<input checked="" type="checkbox"/>		Akarsu		
Açıkta	<input type="checkbox"/>				
Dışarıda	<input type="checkbox"/>				

b) Daire ile ilgili özellikler

Daire Sayısı	Bu dairenin yüzölçümü M <sup>2</sup> (x)	Dairenin Özellikleri			Toplam
		Mutlak	Müstemsil	Olunmayan	
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7 ve +					
<b>Toplam</b>					

(X) - Daire sayıları ayrı ayrı dairelerin yükseklikleri, katları ve birim alanları dikkate alınarak hesaplanmıştır.

177... tarih ... cilt ... sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının muayenesinde teknik projelerine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 6785 sayılı İmar Kanununun 16 nci maddesi gereğince (Durumu) (İhale) için "Yapı Kullanma İzin Kâğıdı" verilmiştir. **9.11.2011**

**Belediye Tabii** **Tasdik olunur.** **Belediye İnşaat Kontrol Amiri** **Teknişyen**

Not: (Yapı sahibine verilecek, mühür (Çizim) Tasdik Kontrolüne gönderilecek, diğer işlemliyle saklanacak.)



## Ek 6: Fotoğraflar









## Ek 7: Özgeçmişler

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

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

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