



Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Gayrimenkul

1 Adet Depo ve 9 Adet Parsel

Değerleme

Yeşilhisar / Kayseri

Raporu

2022C129 / 27.05.2022



Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Osman Kavuncu Cad. 7. km. Kocasinan/Kayseri

Sayın Seda DOĞANLI,

Talebiniz doğrultusunda Yeşilköy’de konumlu olan “**1 Adet Depo ve 9 Adet Parsel**”in pazar değerine yönelik **2022C129** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar toplam 116.412,50 m² yüz ölçümüne sahip arsadan ve bir adet 5.069 m² brüt kapalı alana sahip depodan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	28.160.000 TL	Yirmisekizmilyonyüzaltmışbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	32.823.800 TL	Otuzikimilyonsekizyüzyirmiüçbinsekizyüz.-TL

* Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 32.185.000 TL olarak hesaplanmıştır.

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

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

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye yardım eden,
Aydan Ege GÜVEN

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 401772

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	8
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	11
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	14
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	35
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	39
SWOT Analizi.....	43
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	45
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	59
Ekler	62

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması
ÖZEL VARSAYIMLAR	Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir. Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazlara 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında kullanılan takyidat belgeleri müşteriden temin edilmiştir.
MÜŞTERİ TALEBİ	İşin kapsamı haricinde herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Ovaçiftlik Mahallesi, 1215 parsel, Yeşilhisar/Kayseri Kılcan Mahallesi, Kılcan mevki, 670 ada 220 parsel, Yeşilhisar/Kayseri Kılcan Mahallesi, Kılcan mevki, 670 ada 282 parsel, Yeşilhisar/Kayseri Kılcan Mahallesi, Kılcan mevki, 843 ada 14 parsel, Yeşilhisar/Kayseri Yavuz Selim Mahallesi, Kılcan mevki, 171 Sk. No: 4-4/1, Yeşilhisar/Kayseri (844 ada 5 parsel) Kılcan Mahallesi, 844 ada 6 parsel, Yeşilhisar/Kayseri Kılcan Mahallesi, 844 ada 7 parsel, Yeşilhisar/Kayseri Kesik Mahallesi, Bozot mevki, 886 ada 69 parsel, Yeşilhisar/Kayseri Kesik Mahallesi, Bozot mevki, 886 ada 71 parsel, Yeşilhisar/Kayseri Kesik Mahallesi, Bozot mevki, 1234 ada 7 parsel, Yeşilhisar/Kayseri
TAPU KAYDI	Kayseri ili, Yeşilhisar ilçesi, Ovaçiftlik Mahallesi, 1215 parsel Kayseri ili, Yeşilhisar ilçesi, Kılcan Mahallesi, Kılcan mevki, 670 ada 220 parsel Kayseri ili, Yeşilhisar ilçesi, Kılcan Mahallesi, Kılcan mevki, 670 ada 282 parsel Kayseri ili, Yeşilhisar ilçesi, Kılcan Mahallesi, Kılcan mevki, 843 ada 14 parsel Kayseri ili, Yeşilhisar ilçesi, Kılcan Mahallesi, Kılcan mevki, 844 ada 5 parsel Kayseri ili, Yeşilhisar ilçesi, Kılcan Mahallesi, 844 ada 6 parsel Kayseri ili, Yeşilhisar ilçesi, Kılcan Mahallesi, 844 ada 7 parsel Kayseri ili, Yeşilhisar ilçesi, Kesik Mahallesi, Bozot mevki, 886 ada 69 parsel Kayseri ili, Yeşilhisar ilçesi, Kesik Mahallesi, Bozot mevki, 886 ada 71 parsel Kayseri ili, Yeşilhisar ilçesi, Kesik Mahallesi, Bozot mevki, 1234 ada 7 parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	670 ada 220 parsel: 9.521,61 m ² 670 ada 282 parsel: 7.554,76 m ² 843 ada 14 parsel: 4.149,72 m ² 844 ada 5 parsel: 18.719,80 m ² 844 ada 6 parsel: 9.508,08 m ² 844 ada 7 parsel: 9.508,08 m ² 886 ada 69 parsel: 326,46 m ² 886 ada 71 parsel: 936,81 m ² 1215 parsel: 41.012,63 m ² 1234 ada 7 parsel: 15.174,55 m ²

İMAR DURUMU	1215 parsel:	Lejant: Tarım Alanı	(1/25.000 ölçekli nazım imar planı)
	670 ada 220 parsel:	Lejant: Konut dışı kentsel çalışma alanı	(1/25.000 ölçekli nazım imar planı)
	670 ada 282 parsel:	Lejant: Konut dışı kentsel çalışma alanı	(1/25.000 ölçekli nazım imar planı)
	843 ada 14 parsel:	Lejant: Sanayi Alanı	E:0,50 Hmaks: 7,50 m
	844 ada 5 parsel:	Lejant: Sanayi Alanı	E:0,50 Hmaks: 7,50 m
	844 ada 6 parsel:	Lejant: Sanayi Alanı	E:0,50 Hmaks: 7,50 m
	844 ada 7 parsel:	Lejant: Sanayi Alanı	E:0,50 Hmaks: 7,50 m
	886 ada 69 parsel:	Lejant: Kısmen yol, kısmen tarım alanı	(1/25.000 ölçekli nazım imar planı)
	886 ada 71 parsel:	Lejant: Kısmen yol, kısmen tarım alanı	(1/25.000 ölçekli nazım imar planı)
1234 ada 7 parsel:	Lejant: Tarım Alanı	(1/25.000 ölçekli nazım imar planı)	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	670 ada 220 parsel:	Lejant: Konut dışı kentsel çalışma alanı	(1/25.000 ölçekli nazım imar planı)
	670 ada 282 parsel:	Lejant: Konut dışı kentsel çalışma alanı	(1/25.000 ölçekli nazım imar planı)
	843 ada 14 parsel:	Lejant: Sanayi Alanı	
	844 ada 5 parsel:	Lejant: Sanayi Alanı	
	844 ada 6 parsel:	Lejant: Sanayi Alanı	
	844 ada 7 parsel:	Lejant: Sanayi Alanı	
	886 ada 69 parsel:	Lejant: Kısmen yol, kısmen tarım alanı	(1/25.000 ölçekli nazım imar planı)
	886 ada 71 parsel:	Lejant: Kısmen yol, kısmen tarım alanı	(1/25.000 ölçekli nazım imar planı)
	1215 parsel:	Lejant: Tarım Alanı	(1/25.000 ölçekli nazım imar planı)
1234 ada 7 parsel:	Lejant: Tarım Alanı	(1/25.000 ölçekli nazım imar planı)	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER (844 ada 5 parsel)			
ANA TAŞINMAZ	Bina sayısı: 4	Yapım yılı: 2020	
	Yol kotu üstü kat sayısı: 1	Yol kotu altı kat sayısı:	
MEVCUT FONKSİYONLAR	Depo		
İNŞAAT ALANI	5.069 m ² (yasal durum) 6.579 m ² (mevcut durum)		
FİNANSAL GÖSTERGELER			
ARSA/ARAZİ BİRİM DEĞERİ	670 ada 220 parsel: 40 TL/m ²		
	670 ada 282 parsel: 40 TL/m ²		
	843 ada 14 parsel: 160 TL/m ²		
	844 ada 5 parsel: 135 TL/m ²		
	844 ada 6 parsel: 140 TL/m ²		
	844 ada 7 parsel: 140 TL/m ²		
	886 ada 69 parsel: 35 TL/m ²		
	886 ada 71 parsel: 35 TL/m ²		
1215 parsel: 30 TL/m ²			
1234 ada 7 parsel: 35 TL/m ²			

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar ve Maliyet Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	30.04.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	28.160.000 TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	32.823.800 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 Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 30.04.2022 tarihinde, 2022C129 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kayseri ili, Yeşilhisar ilçesi, Kılcan Mahallesi, Kılcan mevki, 670 ada 220-282 parsel no.lu; 843 ada 14 parsel no.lu, 844 ada 5-6-7 parsel no.lu; Kesik Mahallesi, Bozot mevki, 886 ada 69-71 parsel no.lu; 1234 ada 7 parsel no.lu; Ovaçiftlik Mahallesi, 1215 parsel no.lu taşınmazların 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, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 42293) ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Simge SEVİN (No: 401772) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Mustafa Alperen YÖRÜK (Lisans No: 404913) tarafından hazırlanmıştır. Bu raporun hazırlanmasına Aydan Ege GÜVEN yardım etmiştir. Yardım eden bilgisi bilgi amaçlı 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 gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

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

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Kayseri ili, Yeşilhisar ilçesi, Kılcan Mahallesi, Kılcan mevki, 670 ada 220-282 parsel no.lu; 843 ada 14 parsel, 844 ada 5-6-7 parsel no.lu; Kesik Mahallesi, Bozot mevki, 886 ada 69-71 parsel no.lu; 1234 ada 7 parsel no.lu; Ovaçiftlik Mahallesi, 1215 parsel no.lu taşınmazların 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasında kullanılan takyidat belgeleri müşteriden temin edilmiştir. Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Bununla birlikte, Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir. Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazlara 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

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

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

1.11 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

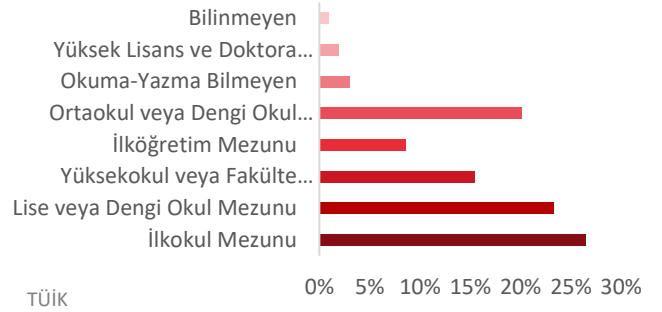
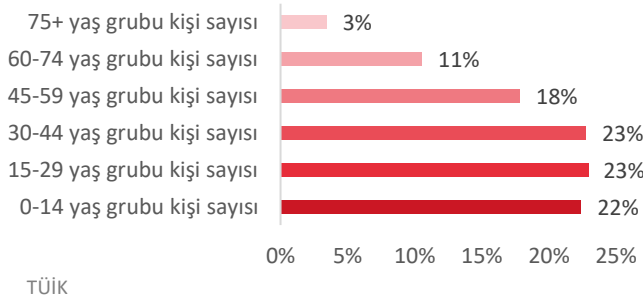
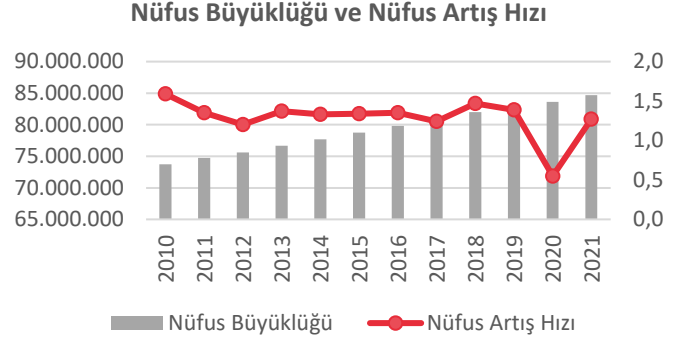
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

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

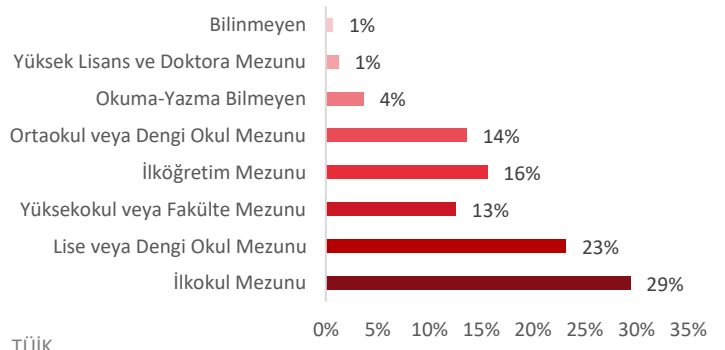
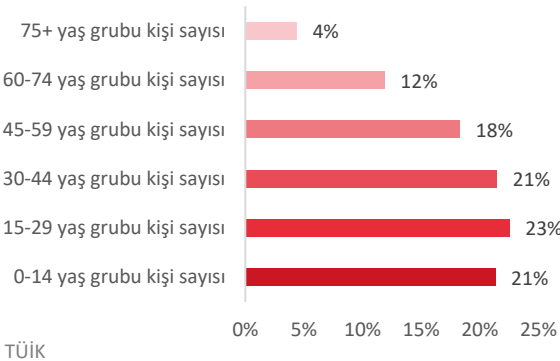
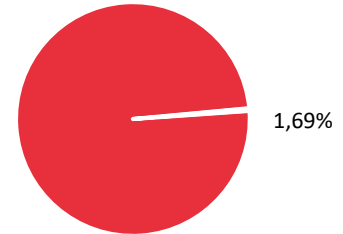
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Kayseri

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

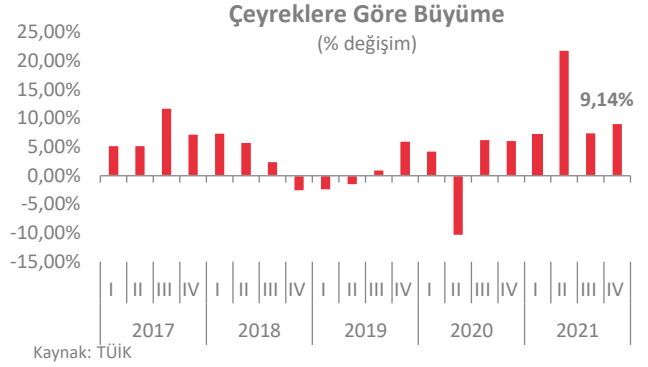
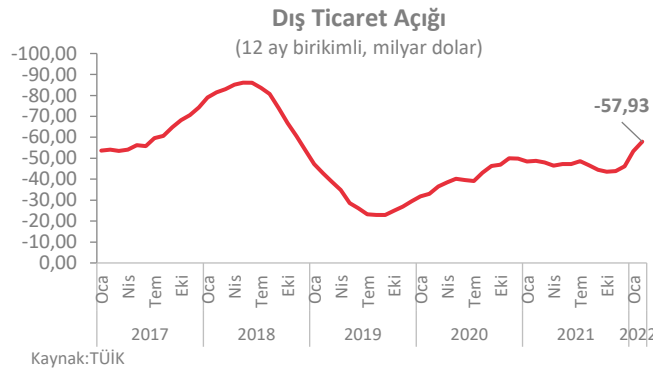
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Kayseri ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



2.2 Ekonomik Veriler¹

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

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



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

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Kayseri
İlçesi	Yeşilhisar
Mahallesi	Ovaçiftlik
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	-
Parsel No	1215
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Ham Toprak
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	41.012,63 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam

İli	Kayseri	Kayseri	Kayseri
İlçesi	Yeşilhisar	Yeşilhisar	Yeşilhisar
Mahallesi	Kılcan	Kılcan	Kılcan
Köyü	-	-	-
Sokağı	-	-	-
Mevki	Kılcan	-	Kılcan
Ada No	670	670	843
Parsel No	220	282	14
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa	Arsa	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	9.521,61 m ²	7.554,76	4.149,72
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam

İli	Kayseri	Kayseri	Kayseri
İlçesi	Yeşilhisar	Yeşilhisar	Yeşilhisar
Mahallesi	Kılcan	Kılcan	Kılcan
Köyü	-	-	-
Sokağı	-	-	-
Mevki	Kılcan	-	Kılcan
Ada No	844	844	844
Parsel No	5	6	7
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa	Arsa	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	18.719,80 m ²	9.508,08	9.508,08
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam

İli	Kayseri	Kayseri	Kayseri
İlçesi	Yeşilhisar	Yeşilhisar	Yeşilhisar
Mahallesi	Kesik	Kesik	Kesik
Köyü	-	-	-
Sokağı	-	-	-
Mevki	Bozot	-	Kılcan
Ada No	886	886	1234
Parsel No	69	71	7
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Yol	Yol	Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	326,46 m ²	936,81	15.174,55
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Müşteriden 27.04.2022 tarih, saat 11.40-11.41 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlardan 670 ada 282 parsel, 844 ada 6 parsel ve 844 ada 7 parsel üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamakla birlikte, değerlendirme konusu diğer taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

1215 parsel;

Beyanlar Hanesinde;

- 3402 sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (16.04.2021 tarih ve 2571 yevmiye no)**
- Büyük Ova Koruma alanı içerisinde kalmaktadır. (23.03.2021 tarih ve 1915 yevmiye no)

670 ada 220 parsel; 843 ada 14 parsel; 844 ada 5 parsel;

Beyanlar Hanesinde;

- 3402 sayılı Kanun'un Ek 1. maddesi uygulamasında tabidir. (08.08.2017 tarih 2816 yevmiye no)*

886 ada 69 parsel;

Beyanlar Hanesinde;

- 5403/5578 S.Y. gereğince arazi toplulaştırması kapsamındadır. (20.08.2015 tarih ve 2191 yevmiye no)
- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme. (30.04.2015 tarih ve 1257 yevmiye no)**
- Krokisinde A, B harfleri ile gösterilen yapılar tescilsizdir. (24.04.2012 tarih ve 769 yevmiye no)

886 ada 71 parsel;

Beyanlar Hanesinde;

- 5403/5578 S.Y. gereğince arazi toplulaştırması kapsamındadır. (20.08.2015 tarih ve 2191 yevmiye no)
- 2942 sayılı Kanun'un 7. maddesine göre belirtme. (30.04.2015 tarih ve 1257 yevmiye no)**

1234 ada 7 parsel;

Beyanlar Hanesinde;

- Büyük Ova Koruma Alanı içerisinde kalmaktadır. (23.03.2021 tarih ve 1915 yevmiye no)

- Krokisinde A, B harfleri ile gösterilen yapılar tescilsizdir. (24.04.2012 tarih ve 769 yevmiye no)

***3402 sayılı Kanun'un Ek 1. maddesi:** "Kadastro veya tapulama haritaları, arazi kontrolü yapılmak suretiyle sayısal hale getirilir. Yapılan çalışmaların sonucu, 11'inci maddeye göre ilân edilir ve ilân süresi içerisinde dava açılmayan taşınmaz malların kayıtlarında gerekli düzeltme yapılır. Tapu kayıtlarında icareteyn veya mukataalı olduğuna dair vakıf şerhi bulunan taşınmazlarda 12'nci maddenin 3'üncü fıkraya hükümleri uygulanmaz."

Konu taşınmazların 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun Ek 1. madde işlemlerinin tamamlandığı ve uygulama sonrası güncel parsellerin tapuya tescil edildiği tespit edilmiştir.

****Karayolları 6. Bölge Müdürlüğü ile yapılan görüşmelere göre 886 ada 69 parsel no.lu taşınmazın 326,46 m²'lik alanı toplam 3.075 TL bedel ile, 886 ada 71 parsel no.lu taşınmazın 936,81 m² alanı toplam 8.824,75 TL bedel ile 2018 yılında kamulaştırılmış olup her iki parselin de henüz tapu tescil işlemleri tamamlanmamış ve devir işlemleri gerçekleşmemiştir. Bununla birlikte, söz konusu kamulaştırılan alanların henüz ifraz işlemlerinin tamamlanmadığı öğrenilmiştir.**

*****Madde 22 – (Değişik:22/2/2005 – 5304/6 md.):** "Evvelce tespit, tescil veya sınırlandırma suretiyle kadastro veya tapulaması yapılmış olan yerlerin yeniden kadastro yapılamaz. Bu gibi yerler ikinci defa kadastroya tâbi tutulmuşsa, ikinci kadastro bütün sonuçlarıyla hükümsüz sayılır ve Türk Medenî Kanununun 1026'ncı maddesine göre işlem yapılır. Süresinde dava açılmadığı takdirde, ikinci defa yapılan kadastro, tapu sicil müdürlüğünce re'sen iptal edilir. Ancak; a) Tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine ilişkin; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin sağlanması amacıyla tapulama ve kadastro görmüş yerlerde, b) Daha önce sadece tapu tahriri yapılan veya 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanuna göre yenileme yapılacak yerler ile 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine tâbi yerlerde, birinci fıkraya hüküm uygulanmaz. İkinci fıkranın (a) bendinin uygulanacağı alanlar Tapu ve Kadastro Genel Müdürünün onayı ile belirlenir ve çalışmalara başlanmadan en az onbeş gün önce çalışma alanında, bölge merkezinde ve bölgenin bağlı olduğu il merkezinde alışılmış vasıtalarla duyurulur, ayrıca varsa yerel gazete ile ilân edilir. Yapılacak çalışmalarda 2, 4, 14, 17, 19 ve 21 inci maddeler ile 13'üncü maddenin (B) ve 20'nci maddenin (B), (C) ve (D) bentleri hükümleri uygulanmaz. Tapulama ve kadastro çalışmalarında tespit dışı bırakılan kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin tescili yapılır. Tapuya tescil edilmiş ormanlardan, haritaları teknik mevzuata uygun olanlar aynen, diğerleri ise teknik mevzuata uygun hale getirildikten sonra tapu kütüğüne aktarılır."

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazlardan 886 ada 69 ve 889 ada 71 no.lu parseller arazi toplulaştırmasına tabi durumda olup taşınmazların devredilebilmesi ilgili tarım müdürlüklerinin uygunluk görüşüne göre gerçekleştirilebilmektedir.

Bunun yanı sıra diğer parsellerin devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

1215 no.lu parsel 3402 sayılı Kadastro Kanun'un 22/a uygulamasına tabidir. Söz konusu taşınmazın ilgili uygulama akabinde yüz ölçümünün değişme ihtimali bulunduğundan dolayı taşınmazın değerinin olumsuz etkilenme ihtimali bulunmaktadır. Bunun yanı sıra diğer taşınmazların üzerinde bulunan takyidatların, taşınmazların değerine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:41

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/1215
Taşınmaz Kimlik No:	49945841	AT Yüzölçüm(m2):	41012.63
İl/İlçe:	KAYSERİ/YEŞİLHISAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yeşilhisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OVAÇİFTLİK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	13/1196	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	HAM TOPRAK

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Yeşilhisar - 16-04-2021 12:38 - 2571	-
Beyan	Diğer (Konusu: Büyük Ova Koruma Alanı içerisinde Kalmaktadır.) Tarih: 0 Sayı: 780042(Şablon: Diğer)	(SN:8308495) KAYSERİ İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ VKN:0000000000	Yeşilhisar - 23-03-2021 09:06 - 1915	-

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
231138958	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	41012.63	41012.63	4706 S.Y. Kapsamında Hazine Mallarının Satışı 31-01-2013 173	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) VrlJ9JkiHRO kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:41

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	670/220
Taşınmaz Kimlik No:	100694754	AT Yüzölçüm(m2):	9521.61
İl/ilçe:	KAYSERİ/YEŞİLHISAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yeşilhisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KILCAN Meh.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Kilcan	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	33/3173	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)		Yeşilhisar - 08-08-2017 09:53 - 2816	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Pay/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi-
----------------	-------	------------	------------	-----------	--------	--------	----------------

1 / 2

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
436190617	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	9521.61	9521.61	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 11-07-2018 2549	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) İZdQ1MzuxCE kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:41



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	670/282
Taşınmaz Kimlik No:	102568594	AT Yüzölçümü(m2):	7554.76
İl/İlçe:	KAYSERİ/YEŞİLHISAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yeşilhisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KILCAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	34/3314	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
454640483	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	7554.76	7554.76	İfraz İşlemi (TSM) 08-11-2018 3980	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 61-1e-etik4 kodunu Online İşlemler

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:41

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	843/14
Taşınmaz Kimlik No:	100695287	AT Yüzölçüm(m2):	4149.72
İl/İlçe:	KAYSERİ/YEŞİLHISAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yeşilhisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KILCAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Kılcan	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	30/2964	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)		Yeşilhisar - 08-08-2017 09:53 - 2816	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Payı/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi-

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:41

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	843/14
Taşınmaz Kimlik No:	100695287	AT Yüzölçüm(m2):	4149.72
İl/İlçe:	KAYSERİ/YEŞİLHISAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yeşilhisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KILCAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Kılcan	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	30/2964	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)		Yeşilhisar - 08-08-2017 09:53 - 2816	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Payı/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi-

1 / 2

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
436192190	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4149.72	4149.72	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 11-07-2018 2549	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) jLK0miNVLCM kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:41



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	844/5
Taşınmaz Kimlik No:	100695265	AT Yüzölçüm(m2):	18719.80
İl/İlçe:	KAYSERİ/YEŞİLHISAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yeşilhisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KILCAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Kılcan	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	30/2969	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)		Yeşilhisar - 08-08-2017 09:53 - 2816	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Pay/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi-
----------------	-------	------------	------------	-----------	--------	--------	----------------

1 / 2

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
436192150	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	18719.80	18719.80	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 11-07-2018 2549	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) mL6982t1HLd kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:41

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	844/6
Taşınmaz Kimlik No:	89616610	AT Yüzölçüm(m2):	9508.08
İl/İlçe:	KAYSERİ/YEŞİLHISAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yeşilhisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KILCAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	33/3227	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
410932204	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	9508.08	9508.08	Trampa 10-01-2018 140	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) -v7EBvHuwvc kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:41



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	844/7
Taşınmaz Kimlik No:	89616611	AT Yüzölçüm(m2):	9508.08
İl/İlçe:	KAYSERİ/YEŞİLHISAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yeşilhisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KILCAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	33/3228	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
410932205	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	9508.08	9508.08	Trampa 10-01-2018 140	-

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

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

1 / 2



BİLGİ AMAÇLIDIR

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:40



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	886/69
Taşınmaz Kimlik No:	88901131	AT Yüzölçüm(m2):	326.46
İl/ilçe:	KAYSERİ/YEŞİLHİSAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yeşilhisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KESİK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Bozot	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	31/3128	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	5403/5578 S.Y. gereğince arazi toplulaştırması kapsamındadır. (Şablon: 5403/5578 S.Y. Göre Toplulaştırma Belirtmesi)	(SN:1853333) DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (DSİ) VKN:3130025631	Yeşilhisar - 20-08-2015 11:03 - 2191	-
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre	(SN:3892) KARAYOLLARI	Yeşilhisar - 30-04-2015 09:31 -	-

1 / 2

	Belirtme)	GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	1257	
Beyan	Krokisinde A, B harfleri ile gösterilen yapılar tescilsizdir. (Şablon: Geçici Yapıların Belirtilmesi)		Yeşilhisar - 24-04-2012 11:28 - 769	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
299630679	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	326.46	326.46	İfraz İşlemi (TSM) 21-04-2015 1179	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) pgmt8SAywpWo kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:40

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

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	886/71
Taşınmaz Kimlik No:	88901439	AT Yüzölçümü(m2):	936.81
İl/İlçe:	KAYSERİ/YEŞİLHISAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yeşilhisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KESİK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Bozot	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	31/3130	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	5403/5578 S.Y. gereğince arazi toplulaştırması kapsamındadır. (Şablon: 5403/5578 S.Y. Göre Toplulaştırma Belirtmesi)	(SN:1853333) DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (DSİ) VKN:3130025631	Yeşilhisar - 20-08-2015 11:03 - 2191	-
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre	(SN:3892) KARAYOLLARI	Yeşilhisar - 30-04-2015 09:31 -	-


1 / 2

	Belirtme)	GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	1257	
--	-----------	--------------------------------------	------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ



(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
299634292	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	936.81	936.81	İfraz İşlemi (TSM) 21-04-2015 1180	-

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



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 27-4-2022-11:40

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1234/7
Taşınmaz Kimlik No:	104073183	AT Yüzölçüm(m2):	15174.55
İl/İlçe:	KAYSERİ/YEŞİLHISAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yeşilhisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KESİK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	BOZOT	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	37/3697	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Büyük Ova Koruma Alanı İçerisinde Kalmaktadır.) Tarih: 0 Sayı: 780042(Şablon: Diğer)	(SN:8308495) KAYSERİ İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ VKN:0000000000	Yeşilhisar - 23-03-2021 09:06 - 1915	-
Beyan	Krokisinde A, B harfleri ile gösterilen yapılar tescilsizdir.(Şablon: Geçici Yapıların Belirtilmesi)		Yeşilhisar - 24-04-2012 11:28 - 769	-

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
622375429	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	15174.55	15174.55	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi 23-11-2021 7383	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) T6KH8rSA8CP kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

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

Değerleme konusu gayrimenkullerden 1234 ada 7 parsel, 23.11.2021 tarihinde 7383 yevmiye numarası ile mülkiyet ve hisse oranlarının düzeltilmesi işlemiyle tescil edilmiş olup söz konusu tarihten önceki alım satım bilgilerine ulaşılamamaktadır. Bunun yanı sıra diğer parsellere yönelik son üç yıllık süreçte herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmediği tespit edilmiştir.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 12.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

670 ada 220-282 parseller;

Plan Adı: 1/25.000 ölçekli “Yenişehir Uygulama İmar Planı”

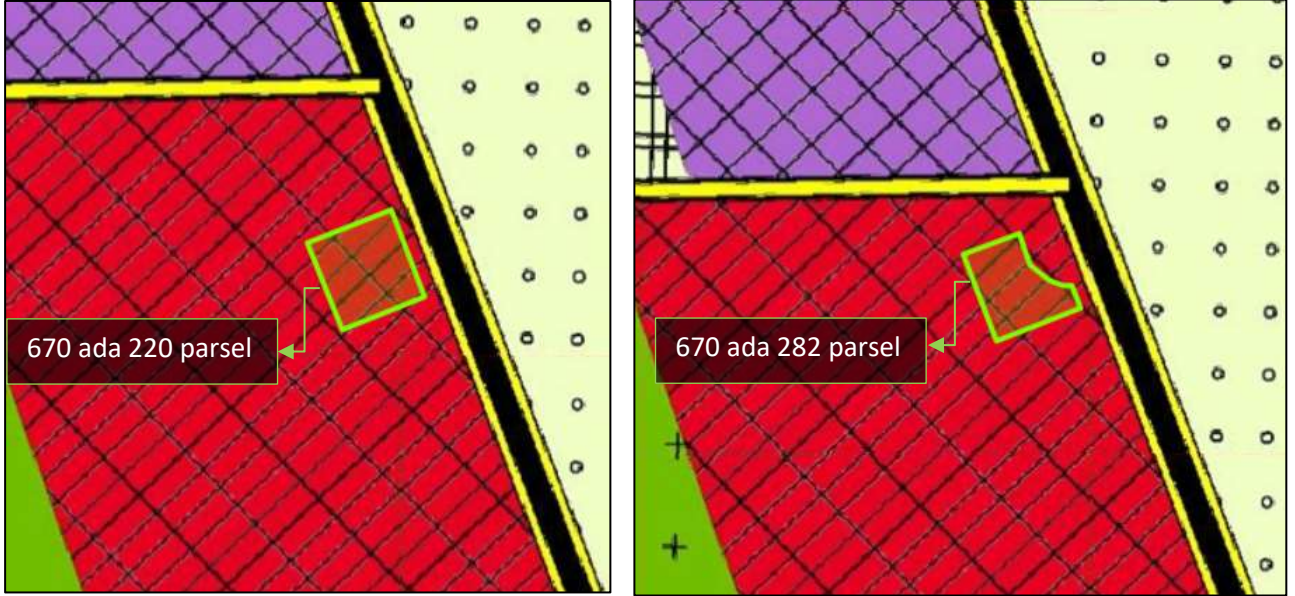
Plan Onay Tarihi: 23.10.2017

Lejandı: Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı

Yapılaşma şartları;

- Yapılaşma şartı bulunmamaktadır. Kayseri Büyükşehir Belediyesinde edinilen bilgilere göre, tapuda arsa niteliğinde olan söz konusu parsellerin tapu tescil işlemleri parsellerin 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı

kapsamına alınması sebebiyle tamamlanmış olup DSİ tarafından uygun görülmemekle söz konusu 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı iptal edilmiş fakat parsellerin tapudaki vasıfları değiştirilmemiştir.



Plan Notları (1/25.000 ölçekli nazım imar planı):

Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları

- Çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathanelerin, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların, toptan ticaret pazarlama ve depolama alanlarının, konaklama tesislerinin, lokantaların, halı saha, tenis kortu gibi açık spor tesisleri ve düğün salonunun yapılabileceği kentsel çalışma alanlarıdır. Bu alanlarda konaklama tesisleri yapılabilmesi için 1/5.000 ölçekli nazım imar planında bu amaçla değişiklik yapılarak konut dışı kentsel çalışma kullanımından çıkarılması gerekir.
- Bu alanlarda yapılaşma koşulları; inşaat alanı katsayısı, yakın çevresindeki yapılaşma koşulları, zemin yapısı, bölgenin özellikleri ve gereksinimler de dikkate alınarak alt ölçekli planlarda belirlenecektir. Yapı yüksekliği, inşaatın teknolojik özelliğine göre belirlenecektir. Konut dışı kentsel çalışma alanı içinde kalıp, karayolundan cephe alan parseller karayolunun sürekli giriş ve çıkışlarla bölünmemesi amacıyla ön cephelerinde servis yolu, arka cephelerinde de tampon görevi görecektir yeşil alan oluşturmak zorundadır. Yine bu alanlarda görsel kirliliğin önlenmesi amacıyla kent prestijine değer katacak cephe düzenlemeleri yapılacaktır.

843 ada 14 parsel, 844 ada 5 parsel, 844 ada 6 parsel ve 844 ada 7 parseller;

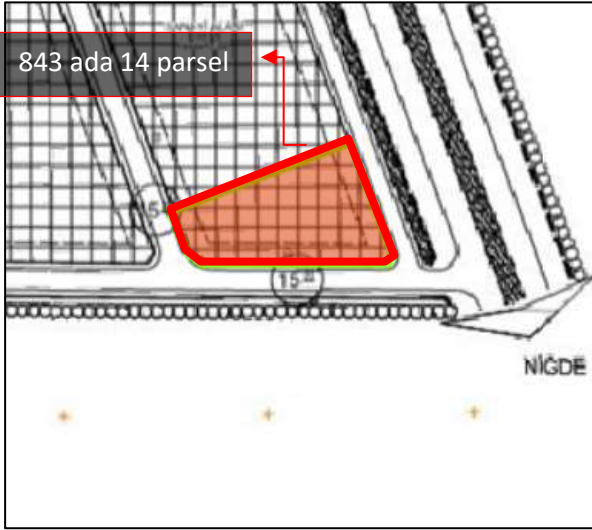
Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Yenişehir Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 04.2017

Lejandı: Sanayi Alanı, ÖA-5.1

Yapılaşma şartları;

- E: 0,50
- H_{maks.}: 7,50 m



Plan Notları:

Önemli Alanlar-5.1 ÖA-5.1:

- Yapılaşmalarda çok iyi bir çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey, yer altı ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılmalıdır. Ayrıca foseptik uygulamasına izin verilmemelidir.
- Bu alanlarda yapılacak tüm bina bazı zemin etüt rapor içeriğinde etki derinliği boyunca zemin oturma, şişme, taşıma gücü, büyütme, periyot ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri belirlenmeli, bunların yanı sıra temel derinliği önerilmeli ve takibi yapılmalıdır.
- Bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı veya tesisler varsa proje sorumlusu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce mutlaka istinat duvarları ve iksa sistemleri ile desteklenmelidir.
- Bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı veya tesisler varsa proje sorumlusu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa her türlü temel ve yol kazısı sonrasında oluşacak şevler iksa sistemleri ile korunmalı ve kazı temelleri, en kısa zamanda yağmur ve yüzey sularından korunmak için grobetonla kaplanmalıdır.

- Temellerin aynı birimler üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Ayrıca planlama öncesi bu alan içinde kalan mevsimsel akış gösteren dereler ile ilgili DSİ görüşü mutlaka alınmalıdır.

886 ada 69-71 parseller;

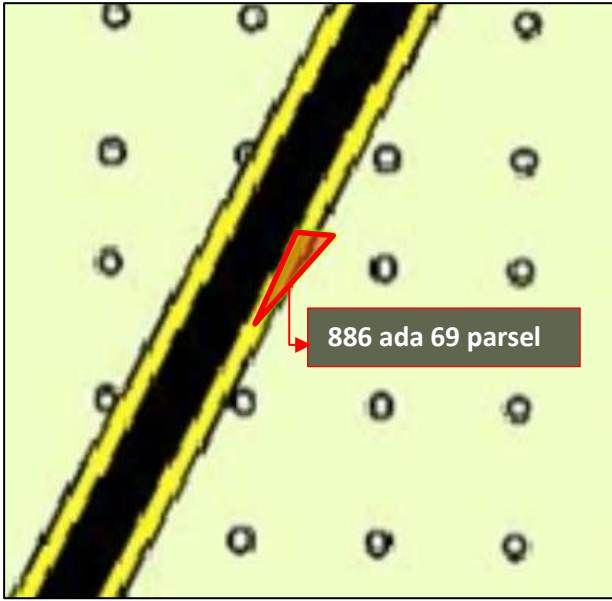
Plan Adı: 1/25.000 ölçekli "Kayseri İl Bütünü İlave Revizyon Nazım İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 23.10.2017

Lejandı: Kismen tarım alanı, kısmen yol

Yapılaşma şartları;

Yapılaşma şartı bulunmamaktadır. 886 ada 69 parselin 326,46 m²'lik kısmı, 886 ada 71 parselin 936,81 m²'lik kısmı yol lejandında kalmaktadır.



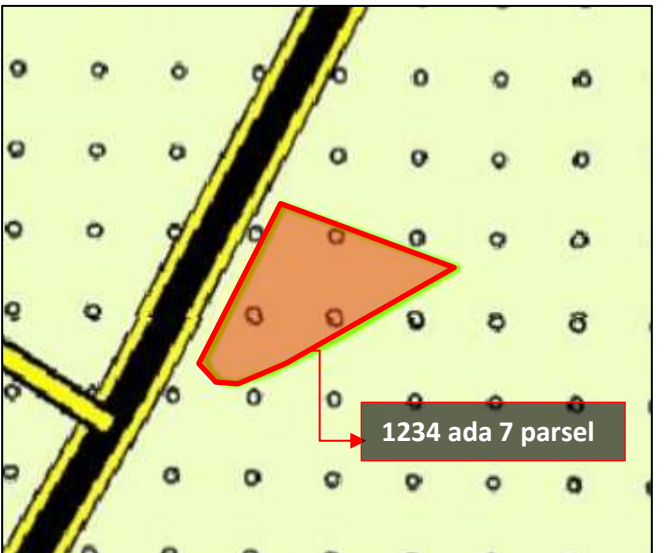
1215 parsel ve 1234 ada 7 parsel;

Plan Adı: 1/25.000 ölçekli "Kayseri İl Bütünü İlave Revizyon Nazım İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 23.10.2017

Lejandı: Tarım Alanı (Büyük Ova Koruma Alanı sınırları içerisinde)

Yapılaşma şartları;Yapılaşma şartı bulunmamaktadır.



Plan Notları

Büyük Ova Koruma Alanları

- Tarımsal üretim potansiyeli yüksek, erozyon, kirlenme, amaç dışı veya yanlış kullanımlar gibi çeşitli nedenlerle toprak kaybı ve arazi bozulmalarının hızlı geliştiği ovalar; kurul veya kurulların görüşü alınarak, bakanlığın teklifi ve bakanlar kurulu kararı ile belirlenen alanlardır.

Tarım Alanları

- Bu alanlarda 5403 sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu” ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.
- Tarım arazileri, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili yönetmeliğinde tanımlanan tarım arazileri sınıflarına ayrılmamış olup tarım arazilerinin sınıflaması, ilgili kurum ya da kuruluşlarca yapılacaktır.
- Bu kapsamdaki tarım arazileri ve fiilen sulanan veya sulama projeleri ilgili kuruluşlar tarafından hazırlanmış ve yatırım programına alınmış / alınacak tarım arazilerinin tarımsal üretim amaçlı korunması esastır.
- Yapılacak ifrazlarda 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri uyarınca işlem yapılacaktır. İfraz edilecek parsellerin bir kadastro yoluna cephesinin olması şarttır. Ancak tescil harici alanlara sınırı olan parsellerin bir kadastro yoluna direk bağlanması durumunda cephe olarak kabul etmeye ilçe belediyesi yetkilidir. İfraz edilmiş parselin yola cephesi 15 metre, derinliği 20 metreden az olamaz.
- Tarım arazilerinin amaç dışı kullanımı taleplerinde, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ve T.C. Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'nın izni çerçevesinde bu plan karar ve hükümlerine göre işlem yapılacaktır.
- 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu uyarınca belirlenmiş / belirlenecek tarım arazileri sınıflamalarına göre tarımsal amaçlı yapılaşmalar bu planda belirlenen koşullara göre gerçekleştirilecektir. Yapılaşma için kadastro yoluna genişlik şartı aranmaksızın yola cephesinin olması şarttır. Ancak tescil harici alanlara sınırı olan parsellerin bir kadastro yoluna direk bağlanması durumunda cephe olarak kabul etmeye ilçe belediyesi yetkilidir.
- Tarım arazileri kapsamında kalan mera vasıflı parsellerde 4342 sayılı “Mera Kanunu” hükümleri geçerlidir.
- Tarım arazileri kapsamında kalan sulama alanlarında, 3083 sayılı “Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu” hükümleri geçerlidir.
- Başbakanlık, gıda, tarım ve hayvancılık bakanlığı, ilgili bakanlıklar ve bunlara bağlı kuruluşlar tarafından desteklenen projeye dayalı tarımsal faaliyetler kapsamında tarımsal amaçlı yapılar (tarımsal kalkınma kooperatiflerince uygulanan projeler, üretici birlikleri/kooperatifleri tarafından uygulanan projeler, avrupa birliği kaynaklı projeler, dünya bankası destekli projeler, sosyal riski azaltma projesi kapsamında uygulanacak projeler, kırsal kalkınma ve destekleme projeleri gibi) destekleme projeleri ile en az 100 büyükbaş, 200 küçükbaş ve üzeri kapasiteli hayvancılık veya 50.000 adet ve üzeri kapasiteli kanatlı hayvancılık yatırımlarında, bu hükümlerde belirlenen inşaat alanı %50 oranında arttırılabilir.
- Bu planın onayından önce yürürlükteki mevzuat uyarınca inşaat ruhsatı veya yapı kullanma izni verilmiş olan tarımsal amaçlı yapılara ilişkin haklar saklıdır.
- 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun geçici 1. Maddesi ve geçici 4. Maddesi kapsamında tarım dışı amaçla kullanıma açılmış alanlarda ve T.C. Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı veya İl Tarım Müdürlüğü'nün söz konusu kanun kapsamında görüş vermediği/veremediği alanlarda, bu planın marjinal tarım arazilerine ilişkin hükümleri uygulanır.
- İçme ve kullanma suyu temin edilen kıta içi yüzeysel su kaynaklarının bulunduğu havzalarda, kısa mesafeli koruma kuşaklarında yapılan tarımsal faaliyetlerde, organik tarım özendirilecektir.
- Tarım arazilerinde örtü altı tarım yapılması durumunda seralar emsale dahil değildir.
- Tarım arazilerinde mevcut kadastro parsellerinin bir kadastro yoluna cephesinin olması yeterlidir. Kadastro yoluna cephesi olmayan parsellerde yeni bir yapılaşmaya izin verilemez. Ancak tescil harici alanlara sınırı olan parsellerin bir kadastro yoluna direk bağlanması durumunda yol olarak kabulünde ilgili

ilçe belediyesi yetkilidir. İfraz durumunda minimum parsel cephesi 15 metre, minimum parsel derinliği 20 metreden az olamaz.

Mutlak Tarım Arazileri

- Bitkisel üretimde; toprağın fiziksel, kimyasal ve biyolojik özelliklerinin kombinasyonu yöre ortalamasında ürün alınabilmesi için sınırlayıcı olmayan, topoğrafik sınırlamaları yok veya çok az olan; ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan, hali hazırda tarımsal üretimde kullanılan veya bu amaçla kullanıma elverişli olan arazilerdir.

- Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için maksimum inşaat alanı 75 m²'yi, maksimum bina yüksekliği 4 m'yi (1 kat) geçemez. Ancak, bu yapı için İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden izin alınması zorunludur. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 10.000 m² dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı; E: 0,10,

H_{maks}: 7,50 m olacaktır.

Özel Ürün Arazileri

- Mutlak tarım arazileri dışında kalan; toprak ve topografik sınırlamaları nedeniyle yöreye adapte olmuş bitki türlerinin tamamının tarımının yapılamadığı, ancak özel bitkisel ürünlerin yetiştiriciliği ile su ürünleri yetiştiriciliğinin ve avcılığının yapılabildiği; ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazilerdir.

- Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için maksimum inşaat alanı 75 m²'yi, maksimum bina yüksekliği 4 m'yi (1 kat) geçemez. Ancak, bu yapı için İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden izin alınması zorunludur. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 10.000 m² dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı; E: 0,10,

H_{maks}: 7,50 m olacaktır.

Dikili Tarım Arazileri

- Mutlak ve özel ürün arazileri dışında kalan ve üzerinde yöre ekolojisine uygun çok yıllık ağaç ve çalı formundaki bitkilerin tarımı yapılan, ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazilerdir.

- Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için maksimum inşaat alanı 75 m²'yi, maksimum bina yüksekliği 4 m'yi (1 kat) geçemez. Ancak, bu yapı için İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden izin alınması zorunludur. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 10.000 m² dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı; E: 0,10,

H_{maks}: 7,50 m olacaktır.

Marjinal Tarım Arazileri

- Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri ve dikili tarım 40 arazileri dışında kalan, toprak ve topoğrafik sınırlamalar nedeniyle üzerinde sadece geleneksel toprak işlemeli tarımın yapıldığı arazileridir.

- Bu alanlarda; tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için taban alanı 75 m²'yi; maksimum bina yüksekliği 7,50 m'yi (2 kat) geçmeyen toplam inşaat alanı 150 m²'yi geçmeyen bir bağımsız bölüm yapılabilir. Ancak, bu yapı için İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nden izin alınması zorunludur. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 5.000 m² dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı;

E: 0,30,

H_{maks}: 7,50 m olacaktır.

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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsellerin hukuki durumunda son üç yılda herhangi bir değişiklik bulunmadığı öğrenilmiştir.

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

Yeşilhisar Belediyesi'nde 12.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

844 ada 5 parsel

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	-	-	140	Yeni Yapı	İdari Bina: 140 m ²
Onaylı Mimari Proje	-	-	30	Yeni Yapı	Yangın Suyu Pompa Binası: 30 m ²
Onaylı Mimari Proje	-	-	66,56	Yeni Yapı	Su Deposu: 66,56 m ²
Onaylı Mimari Proje	-	-	5.000	Yeni Yapı	Depo: 5.000 m ²
Yapı Ruhsatı	18.06.2018	2018/15	5.069	Yenileme	Depolar: 4.954 m ² ve idari bina: 115 m ²
Yapı Kullanma İzni	20.12.2019	09	5.069	Yeni Yapı	Depolar: 4.954 m ² ve idari bina: 115 m ²

*Değerleme konusu taşınmazın yasal belgelerinin brüt alanlar yerine net alanlar baz alınarak düzenlendiği tespit edilmiş olup onaylı mimari projeden hesaplanan alanlar yasal kabul edilmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlardan 844 ada 5 parsel üzerinde bulunna yapılar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup yapı denetimi, fenni mesuller tarafından yapılmıştır. Taşınmazlardan 1234 ada 7 no.lu parsel üzerinde bulunan yapılara ilişkin herhangi bir yasal belge bulunmamakta olup taşınmazlar Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

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

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

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

Yapılan incelemeye göre taşınmazlardan 844 ada 5 parsel üzerindeki yapıya ilişkin bila tarihli 3 adet "Mimari Proje" ve 20.12.2019 tarih, 09 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup cins tashihi işlemini tamamlaması akabinde yasal sürecini tamamlayacaktır. Taşınmazlardan 1215 parsel ve 1234 ada 7 no.lu parsel üzerinde bulunan yapılara ilişkin herhangi bir yasal belge bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

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

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

Karayolları 6. Bölge Müdürlüğü ile yapılan görüşmelere göre 886 ada 69 parsel no.lu taşınmazın 326,46 m²lik alanı toplam 3.075 TL bedel ile, 886 ada 71 parsel no.lu taşınmazın 936,81 m² alanı toplam 8.824,75 TL bedel ile 2018 yılında kamulaştırılmış olup her iki parselin de henüz tapu tescil işlemleri tamamlanmamış ve devir işlemleri gerçekleşmemiştir. Bununla birlikte, söz konusu kamulaştırılan alanların henüz ifraz işlemlerinin tamamlanmadığı öğrenilmiştir.

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

Değerleme çalışması proje değerlemesi kapsamında bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Ovaçiftlik Mahallesi, 1215 parsel, Yeşilhisar/Kayseri
Kılcan Mahallesi, Kılcan mevki, 670 ada 220 parsel, Yeşilhisar/Kayseri
Kılcan Mahallesi, 670 ada 282 parsel, Yeşilhisar/Kayseri
Kılcan Mahallesi, Kılcan mevki, 843 ada 14 parsel, Yeşilhisar/Kayseri
Yavuz Selim Mahallesi, 171 Sk. No: 4-4/1, Yeşilhisar/Kayseri (844 ada 5 parsel)
Kılcan Mahallesi, 844 ada 6 parsel, Yeşilhisar/Kayseri
Kılcan Mahallesi, 844 ada 7 parsel, Yeşilhisar/Kayseri
Kesik Mahallesi, Bozot mevki, 886 ada 69 parsel, Yeşilhisar/Kayseri
Kesik Mahallesi, Bozot mevki, 886 ada 71 parsel, Yeşilhisar/Kayseri
Kesik Mahallesi, Bozot mevki, 1234 ada 7 parsel, Yeşilhisar/Kayseri

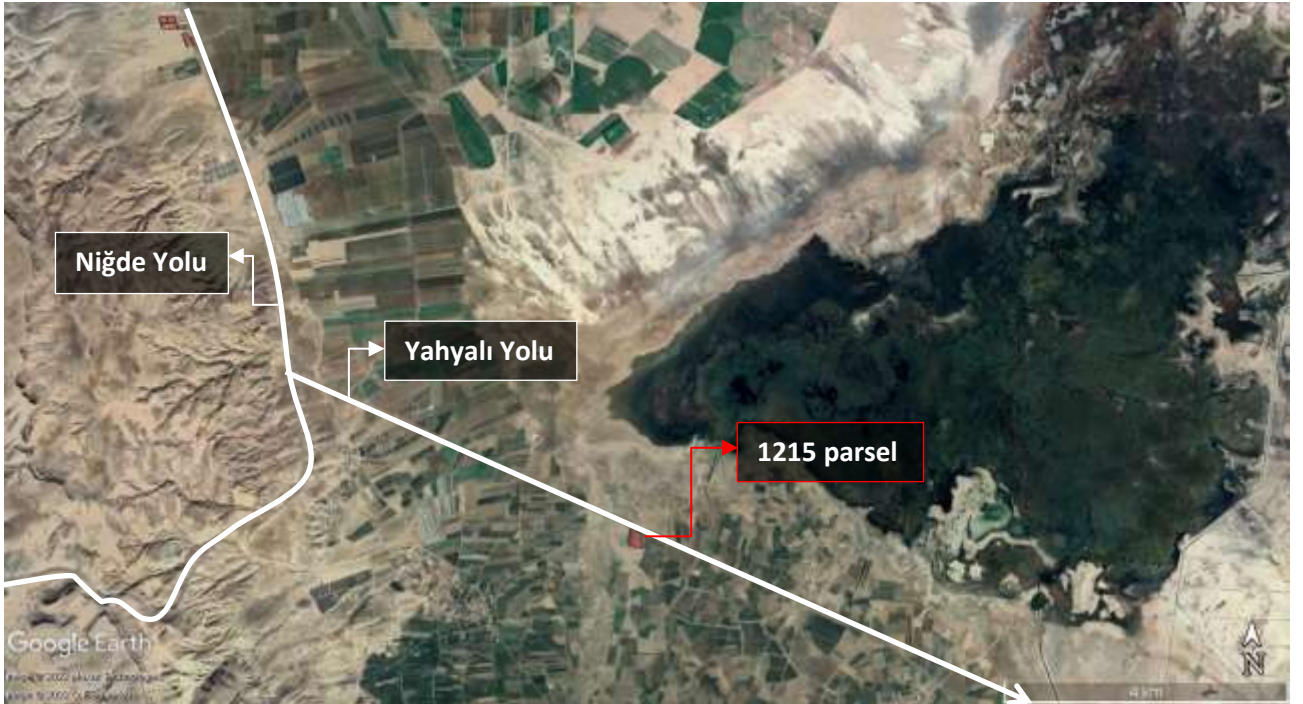
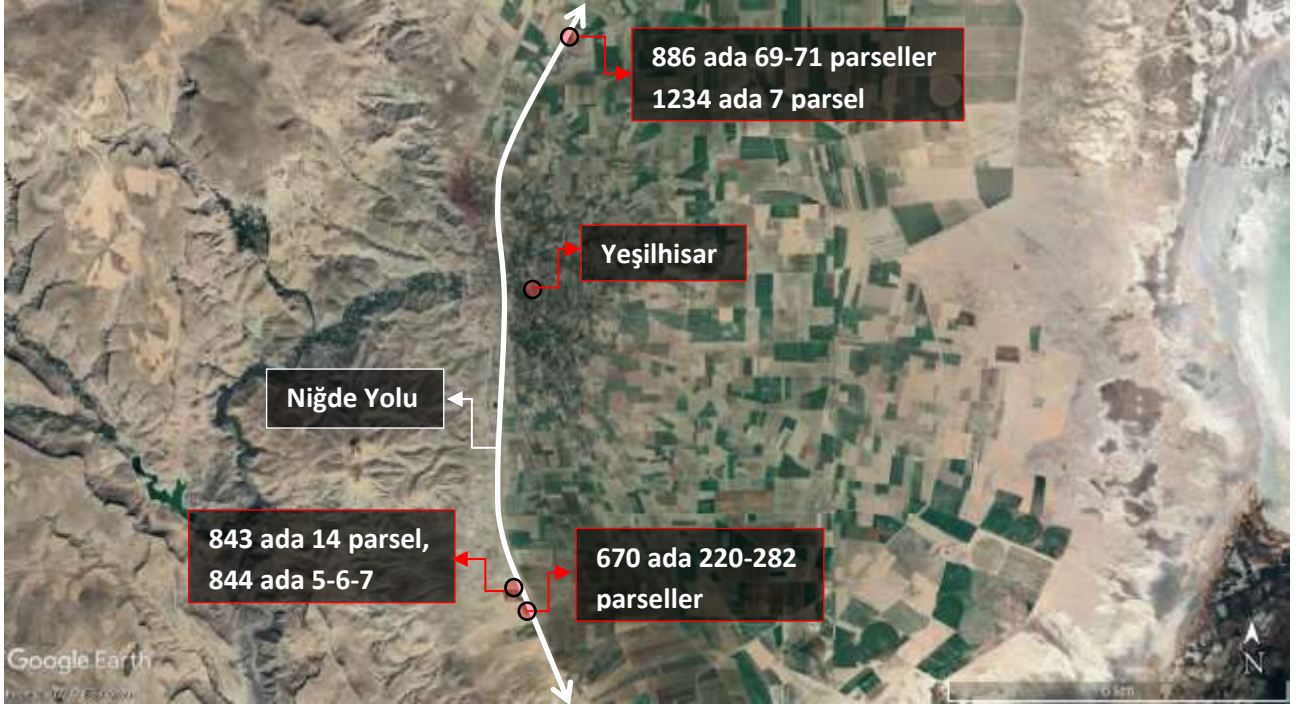
Değerleme konusu taşınmazlar Yeşilhisar'da konumludur. Yeşilhisar, doğusunda Develi, batıda Ürgüp, kuzeyde İncesu, güneyde Niğde merkez ve Çamardı ilçesi ile çevrilidir. İlçe ekonomisi tarım ağırlıklıdır. Tarım arazilerinin %60'ında sulu tarım yapılmaktadır. Endüstriyel bitkilerden şeker pancarı ve patates başta gelmektedir. İlçe, Kapadokya bölgesi sınırları içinde kalmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 670 ada 220-282 parseller ile 843 ada 14 ve 844 ada 5-6-7 parseller birbirlerine yaklaşık 200 m uzaklıkta konumlu olarak Yeşilhisar ilçe merkezinin yaklaşık 5 km güneyinde Niğde Yolu üzerinde konumludur. Konu taşınmazların yakın çevresinde depo-sanayi kullanımları mevcuttur.

Değerleme konusu taşınmazlardan 886 ada 6-7 ve 1234 ada 7 no.lu parsel, Yeşilhisar ilçe merkezinin yaklaşık 4,5 km kuzeyinde konumludur. 886 ada 6-7 no.lu parseller Niğde Yolu'ndan cephe almakta, 1234 ada 7 no.lu parsel ise Niğde yolu'na 2. sıra parsel konumunda kalmaktadır. Yakın çevresinde tarım arazileri mevcuttur.

Değerleme konusu taşınmazlardan 1215 parsel Yeşilhisar ilçe merkezinin yaklaşık 16 km güneydoğusunda konumludur. Taşınmaz Yahyalı Yolu'na cephe almaktadır. Yakın çevresinde çoğunlukla tarım arazileri mevcuttur.







Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar*;

Yer	Mesafe (~)
Yeşilhisar İlçe Merkezi	5 km
Niğde İl Merkezi	67 km
Kayseri İl Merkezi	72 km

*Uzaklıklar belirlenirken 843 ada 14 parsel baz alınmıştır.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı,

Değerleme konusu taşınmazlar, Kayseri ili, Yeşilhisar ilçesi, Kılcan Mahallesi, Kılcan mevki, 670 ada 220-282 parsel no.lu; 843 ada 14 parsel, 844 ada 5-6-7 parseller; Kesik Mahallesi, Bozot mevki, 886 ada 69-71 parsel no.lu; 1234 ada 7 parsel no.lu; Ovaçiftlik Mahallesi, 1215 parsel no.lu taşınmazlardır.

Tapu kayıtlarında değerlendirme konusu taşınmazlardan 886 ada 69-71 parseller yol, 1215 parsel ham toprak, 1234 ada 7 parsel tarla, diğer tüm taşınmazlar ise arsa niteliğindedir.

670 ada 220-282 parseller;

670 ada 220 ve 282 parseller Niğde Yolu üzerinde konumlu, topoğrafik açıdan çokgen forma sahip, eğimsiz arazilerdir. Taşınmazlar üzerinde herhangi bir inşai yapı bulunmamaktadır.

843 ada 14 parsel;

843 ada 14 parsel Niğde Yolu'ndan cephe almaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

844 ada 5-6-7 parsel

844 ada 5 parsel üzerinde faal halde idari bina ve depolardan oluşan bir depolama tesisi mevcuttur.



Depo Binası

Depo binasının, mahalde yapılan incelemeler sonucu onaylı mimari projesi ile uyumlu olarak toplam 5.000 m² brüt kapalı alana sahip olduğu tespit edilmiştir. Tek katlı, betonarme sistemli yapı, depo kullanımında olup yaklaşık 12 m yüksekliğe sahiptir. Taşınmazın yapı kullanma izin belgesinde alanı 4.867,95 m² olarak hesaplanmış olup değerlendirme çalışmasında mimari projeden hesaplanan alan yasal kabul edilmiştir.

İdari Bina

Parselin doğusunda kalmakta olan idari bina tek katlı, betonarme sistemli olup onaylı mimari projesi ile uyumlu olarak toplam 140 m² brüt kapalı alana sahiptir. İdari bina, yapı kullanma izin belgesi düzenlenirken

net alanı baz alınarak 115 m² olarak hesaplandığı tespit edilmiştir. Taşınmazın yasal alanı, onaylı mimari proje üzerinden hesaplandığı üzere 140 m² olarak kabul edilmiştir.

Yangın Suyu Pompa Binası

Tek katlı, betonarme sistemli yapı; onaylı mimari projesi ile uyumlu olarak toplam 30 m² brüt kapalı alana ve 3 m yüksekliğe sahiptir. Taşınmazın net alanı 27,64 olup yapı kullanma izin belgesi düzenlenirken net alan baz alınmıştır. Taşınmazın yasal alanı onaylı mimari proje üzerinden 30 m² olarak hesaplanmıştır.

Su Deposu

Tek katlı, betonarme sistemli yapı, onaylı mimari projesi ile uyumlu olarak toplam 66,56 m² brüt kapalı alana ve 3 m yüksekliğe sahiptir. Taşınmazın net alanı 58,41 m² olup yapı kullanma izin belgesi düzenlenirken net alan baz alınmıştır. Taşınmazın yasal alanı onaylı mimari proje üzerinden 66,56 m² olarak hesaplanmıştır.

Parsel üzerinde yasal durumda toplam 5.236,56 m² brüt kapalı alan mevcut olup değerlendirme çalışmasında bu alan baz alınmıştır.

Taşınmazlardan 6 ve 7 parseller 844 ada 5 parselin kuzey bitişiğinde konumlu, eğimsiz birer araziye sahip dörtgen formda parsellerdir.

886 ada 69-71 parsel;

Tapuda ve imar planlarında yol vasfında olan parsellere ilişkin Karayolları 6. Bölge Müdürlüğü ile yapılan görüşmelere göre taşınmazların kamulaştırmaları gerekmekte olup henüz tapu tescil işlemleri tamamlanmamıştır. Taşınmazlar mevcut durumda üçgen forma ve eğimsiz araziye sahiptir. Taşınmazlar Niğde Yolu'ndan cephe almaktadır. Taşınmazlar yol kotundan daha aşağıdadır. Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

1215 parsel;

1215 parsel Niğde Yolu'na cepheli durumda, çokgen formda, eğimsiz bir arazidir. 1215 parsel üzerinde 90 m² kantar binası ve 120 m² alana sahip çiftçi dinlenme binası bulunmaktadır. Söz konusu yapılara ilişkin herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Konu ruhsatsız yapılar değerlendirme çalışmasına dahil edilmemiş, yalnızca bilgi amaçlı mevcut değer takdirinde göz önünde bulundurulmuştur.

1234 ada 7 parsel;

Parsel üzerinde 670 m² alana sahip ve 630 m² alana sahip iki adet betonarme sistemli depo yapısı bulunmaktadır. Yapılar mevcut durumda faal haldedir. Yapılara ilişkin herhangi bir yasal evrak bulunmadığı tespit edilmiştir. Konu ruhsatsız yapılar değerlendirme çalışmasına dahil edilmemiş, yalnızca bilgi amaçlı mevcut değer takdirinde göz önünde bulundurulmuştur.

Ada/Parsel	Bina	Yasal Alan (m ²)	Mevcut Alan (m ²)
844 ada 5 parsel	Depo	5.000,00	5.000,00
	İdari Bina	140,00	140,00
	Yangın Suyu Pompa Binası	30,00	30,00
	Su Deposu	66,56	66,56
1215 parsel	Kantar Binası	-	90,00
	Çiftçi Dinlenme	-	120,00
1234 ada 7 parsel	Depo	-	670,00
	Depo	-	630,00
Toplam		5.236,56	6.746,56

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

844 ada 5 parsel;

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zemin kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	5.236,56 m ²
Yaşı	1
Dış Cephe	Beton
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Klima
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık Otopark

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

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

Kullanım Amacı	Depo (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	5.236,56 m ²
Zemin	Beton zemin, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Sıva, ıslak hacimlerde fayans
Tavan	Sac panel
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde 844 ada 5 parsel üzerinde konumlu olan yapıların onaylı mimari projesiyle uyumlu olduğu görülmüştür. Taşınmazlardan 1215 parsel ve 1234 ada 7 parsel üzerinde konumlu yapılara ait herhangi bir yasal evrak bulunmadığı ve ruhsatsız inşa edildiği tespit edilmiştir.

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

1215 parsel ve 1234 ada 7 parsel üzerindeki yapılara ilişkin olarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazlar Niğde Yolu güzergahında konumlu olup ulaşılabilirlikleri yüksektir.
- Taşınmazlardan 844 ada 5 parsel üzerinde bulunan yapıların yasal evrakları eksiksizdir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan 1215 parselin takyidat kayıtlarına göre parsel 3402 sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabi olup uygulama sonucu parselin alanında değişiklik olması mümkündür.
- 886 ada 69-71 parseller takyidat kayıtlarına göre 5403/5578 S.Y. gereğince arazi toplulaştırması kapsamındadır.
- 886 ada 69 parsel ve 886 ada 71 parsel no.lu taşınmazlar kamulaştırılmış olup her iki parselin de henüz tapu tescil işlemleri ve devirleri tamamlanmamıştır.
- Taşınmazlardan 1215 parsel ve 1234 ada 7 no.lu parsel üzerinde bulunan yapılara ilişkin herhangi bir yasal belge bulunmamaktadır.
- Taşınmazlardan 843 ada 14 parsel ve 844 ada 5-6-7 parseller dışında hiçbir parselin 1/1.000 ölçekli plan dahilinde yapılaşma hakkı bulunmamaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan 670 ada 220-282 parseller 1/25.000 ölçekli planda konut dışı kentsel çalışma alanı lejandında olup 1/1.000 ölçekli planlarının hazırlanması halinde yapılaşma hakkına sahip olacaktır.

✘ TEHDİTLER

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

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”** kullanılmıştır. Bununla birlikte, maliyet yaklaşımıyla değerlendirme yapılan 844 ada 5 parselin arsa değeri pazar yaklaşımıyla belirlenmiştir.

Gayrimenkullerin kiralama piyasasının bulunmaması ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 844 ada 5 parselin sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak söz konusu parsel için **“Maliyet Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Taşınmazlardan 1234 ada 7 parsel ve 1215 parsel üzerindeki yapıların yasal evrakı bulunmaması sebebiyle söz konusu taşınmazlara yönelik yalnızca mevcut durum değerinin bilgi amaçlı takdir edilmesi amacıyla **“Maliyet Yaklaşımı”** uygulanmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Arazi Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Atasoylar Emlak Kayseri 0507 516 45 06	Yeşilhisar, Dağılgan mevkinde konumlu	Tarım Alanı	-	Satılmış (2 hafta önce)	8.000	320.000	40	*Niğde Yolu'na 150 m mesafededir. *Değerleme konusu taşınmazlardan 1234 ada 7 parselin yaklaşık 4 km güneyinde konumludur. *Tarıma elverişli, sulak bir araziye sahip olup üzerinde çeşitli ağaçlar bulunmaktadır. *Toprak yapısı açısından daha avantajlıdır.
2	Ünlüler Gayrimenkul 0553 860 36 38	Yeşilhisar, Dağılgan mevkinde konumlu	Tarım Alanı	-	Satılmış (1 ay önce)	5.000	150.000	30	*Değerleme konusu taşınmazlardan 1234 ada 7 parselin yaklaşık 4 km güneyinde konumludur. *Yola yakın konumdur.
3	Ünlüler Gayrimenkul 0553 860 36 38	Yeşilhisar, Dağılgan Mevki'de, 966 ada 36 parsel	Tarım Alanı	-	Satılmış (1 yıl önce)	2.000	47.500	23,75	*Taşınmazın uygun fiyata satılmış olduğu ve bugünkü fiyatının 90.000 TL civarında olabileceği öğrenilmiştir. * Değerleme konusu taşınmazlardan 1234 ada 7 parselin yaklaşık 5 km güneydoğusunda konumludur. *Taşınmazın toprak yapısı daha niteliklidir. *Anayoldan 2,5 km içeride konumlu olup köy yoluna cephelidir.
4	Tuncer Emlak 0553 381 07 20	Yeşilhisar, Yeşilova'da, 13333 parsel	Tarım Alanı	-	Satılık	11.730	400.000 (300.000)	34,10 (25,57)	*Emsal taşınmaz Yahyalı Yolu'na ikinci parsel konumundadır. *Emsal taşınmaz, 670 ada 220-282 parsellerin 14 km doğusunda, 1215 parselin yaklaşık 1 km mesafesinde konumludur. *Emsal taşınmaz 1 ay içinde 300.000 TL bedel teklif görmüştür. *Taşınmaz üzerinde meyve ağacı bulunmaktadır.
5	Rex Gayrimenkul 0536 446 08 09	Yeşilhisar, Hacılimezarlığı Mahallesi'nde	Tarım Alanı	-	Satılık	2.430	95.000	39	*Taşınmazın bedelinde pazarlık payı bulunmaktadır. *Taşınmaz düşük kademeli bir yoldan cephe almaktadır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
		konumlu 1151 ada 3 parsel							*1234 ada 7 parselin yaklaşık 8 km güneydoğusunda konumludur.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Yeşilhisar'da, mülk sahipleri ve emlak danışmanlarıyla yapılan görüşmeler sonucu taşınmazlardan 886 ada 69-71 parseller ve 1234 ada 7 parselin konumlu olduğu Kesik Mahallesi'nin ilçe merkezine yakın, güney sınırlarında ve Kesik Mahallesi'nin güney sınırındaki Dağılgan Mahallesi'nde, tarım arazilerinin ilçe merkezine yakınlığı dolayısıyla kentsel hizmetlerden faydalanabilme, ulaşılabilirlik, bağ evi yapabilme durumu gibi olumlu etkenlerden dolayı ilçenin diğer mevkilerindeki tarım arazilerinden daha avantajlı ve daha değerli olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Bu bölgedeki tarım arazilerinin yola cephe, yüz ölçümü, topoğrafik yapıları, toprak yapısı gibi etkenlere bağlı olarak 35-40 TL/m² aralığında el değiştirdiği bilgisine ulaşılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan 886 ada 69-71 parseller ve 1234 ada 7 parselin ise yol kotundan aşağıda olması, yüz ölçümleri, toprak yapısı gibi etkenler ve konum avantajı değerlendirildiğinde birim satış değerinin 35-40 TL/m² olabileceği tespit edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 1215 parselin, talep gören Ovaçiftlikköy bölgesine ve yola yakın olması itibarıyla birim satış fiyatının 25-30 TL/m² olabileceği tespit edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 670 ada 282 ve 220 parsellerin toprak yapısı, konumu, topoğrafyası ve imar lejandı itibarıyla fiyatlarının 35-40 TL/m² arasında değişebileceği tespit edilmiştir.

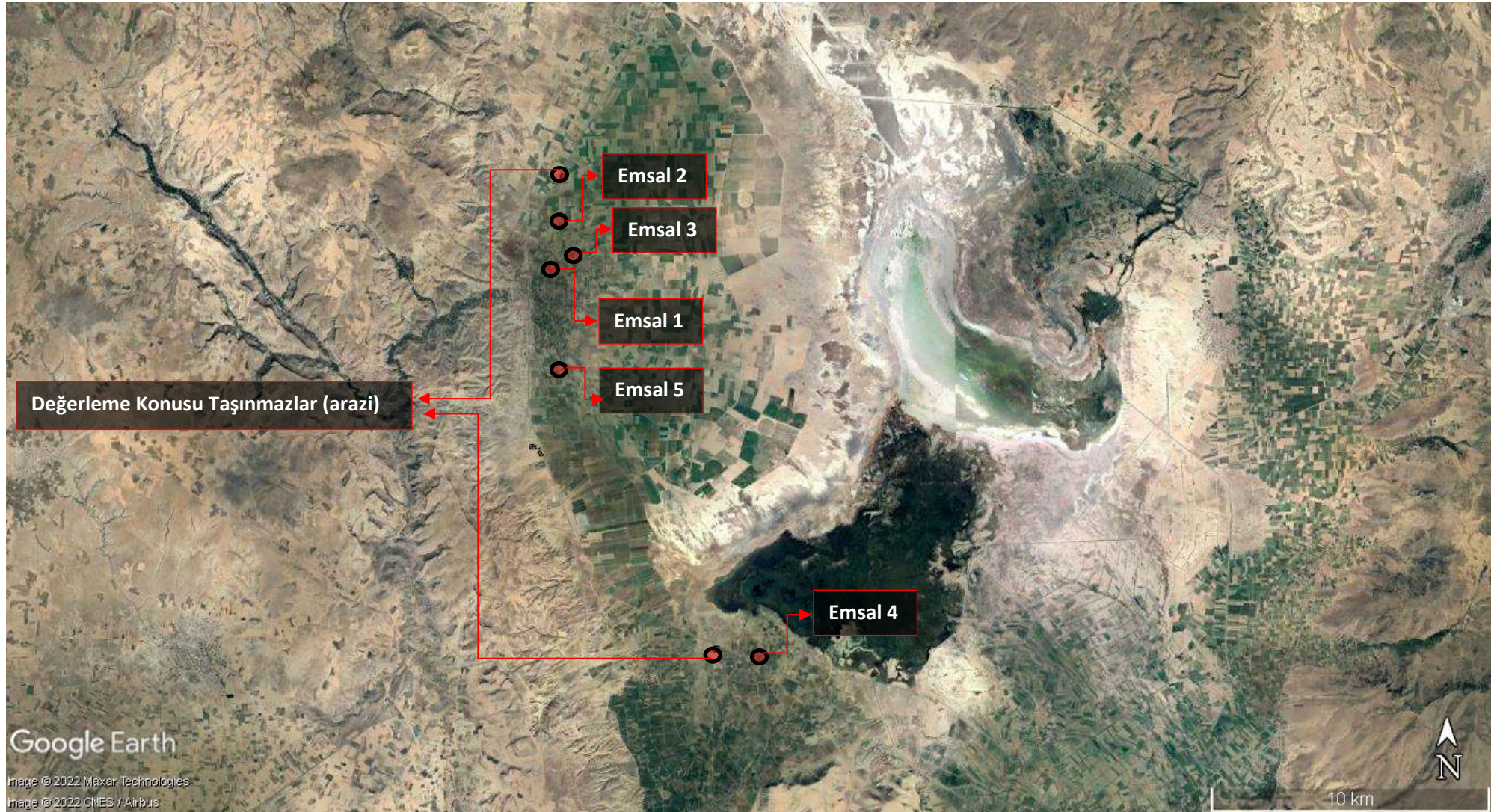
Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Yeşilhisar Belediyesi	Kılcan, 772 ada 1-2-3-4-5-6 parseller	Sanayi Alanı	E=0,50 H _{maks} =7,50	Satılmış (2 ay önce)	14.221,64	2.560.000	180	*Değerleme konusu taşınmazlardan 844 ada 5 parselin yaklaşık 1 km kuzeyinde konumlandır. *Değerleme konusu taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. *Yapılaşma koşulları benzerdir. *Yoldan daha içeride konumlandır. *Piyasa koşullarının üzerinde bir bedel ile satılmıştır.
2	Yeşilhisar Belediyesi	Kılcan, 776 ada 2 parsel	Besihane Alanı	E=0,60 H _{maks} =7,50	Satılmış (2 ay önce)	3.813,6	343.000	90	*Kısmen su kanalında kalmaktadır. *Yoldan daha içeride olup konum açısından daha dezavantajlıdır. *Yapılaşma hakkı daha avantajlıdır.
3	Yeşilhisar Belediyesi	Kılcan, 848 ada 2-3 parseller	Besihane Alanı	E=0,60 H _{maks} =7,50	Satılmış (2 ay önce)	38.937,12	3.115.000	80	*844 ada 5 parselin 500 m batısında konumlandır. *Yapılaşma koşulları daha avantajlı olup konum olarak daha dezavantajlıdır. *Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlardan daha büyüktür.
4	Yaşar Gayrimenkul 0352 220 45 46	Hacıbektaş Mahallesi, 802 ada 3 parsel	Gelişme Konut Alanı	TAKS=0,30 KAKS=0,90	Satılık	730,48	165.000 (150.000)	226 (205)	*844 ada 5 parselin 7 km kuzeyinde konumlandır. *Yapılaşma koşulları daha avantajlıdır. *Taşınmaz 1 ay içinde 150.000 TL bedel teklif görmüştür.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki mülk sahipleri ve emlak danışmanlarıyla yapılan görüşmeler sonucu söz konusu taşınmazlarla benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu taşınmazlardan 843 ada 14 parsel ve 844 ada 5-6-7 parsellerin birim satış değerinin 130-160TL/m² olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi / Arazi



Emsal Krokisi/Arsa



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU*					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	180,0	90,0	80,0	226,0
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	-15%	25%	25%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	25%	25%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0%	-5%	-5%	-35%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		153,0	135,0	120,0	140,0

* Karşılaştırma tablosu 844 ada 5 parsel dikkate alınarak düzenlenmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU*						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	40,0	30,0	24,0	34,1	39,0
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	-5%	-10%
	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	0%	10%	75%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	15%	10%	15%	15%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	-15%	0%	-15%	-15%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		34,0	38,0	40,0	32,0	40,0

* Karşılaştırma tablosu 1215 parsel dikkate alınarak düzenlenmiştir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
670 ada 220 parsel	9.521,61	40	380.000
670 ada 282 parsel	7.554,76	40	300.000
843 ada 14 parsel	4.149,72	160	665.000
844 ada 5 parsel	18.719,80	135	2.525.000
844 ada 6 parsel	9.508,08	140	1.330.000
844 ada 7 parsel	9.508,08	140	1.330.000
886 ada 69 parsel	326,46	35	10.000
886 ada 71 parsel	936,81	35	35.000
1215 parsel	41.012,63	30	1.230.000
1234 ada 7 parsel	15.174,55	35	530.000
TOPLAM DEĞERİ			8.335.000

Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Ankara	Tarımsal Depo	2022	3.500 m ²	2.250 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	Kayseri	Fabrika	2022	10.000 m ²	3.500 TL/m ²

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
670 ada 220 parsel	9.521,61	40	380.000
670 ada 282 parsel	7.554,76	40	300.000
843 ada 14 parsel	4.149,72	160	665.000
844 ada 5 parsel	18.719,80	135	2.525.000
844 ada 6 parsel	9.508,08	140	1.330.000
844 ada 7 parsel	9.508,08	140	1.330.000
886 ada 69 parsel	326,46	35	10.000
886 ada 71 parsel	936,81	35	35.000
1215 parsel	41.012,63	30	1.230.000
1234 ada 7 parsel	15.174,55	35	530.000
TOPLAM DEĞERİ			8.335.000

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
844 ada 5 parsel	18.719,80	135	2.527.173
TOPLAM DEĞERİ			2.527.173

YASAL BİNA DEĞERİ					
Ada/Parsel	Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
844 ada 5 parsel	Depo	5.000,00	3.250	3%	15.762.500
	İdari Bina	140,00	3.500	3%	475.300
	Yangın Suyu Pompa Binası	30,00	1.250	3%	36.375
	Su Deposu	66,56	1.250	3%	80.704
TOPLAM DEĞERİ					16.354.879

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER DEĞERİ			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Beton Zemin	12.400	280	3.472.000
TOPLAM DEĞERİ			3.472.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN YASAL DEĞERİ	
Arsa Değeri	2.525.000 TL
Bina Değeri	16.354.879 TL
Harici Müteferrik İşler	3.472.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	22.351.879 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	22.350.000 TL

TAŞINMAZLARIN TOPLAM YASAL DEĞERİ (TL)	
670 ada 220 parsel	380.000 TL
670 ada 282 parsel	300.000 TL
843 ada 14 parsel	665.000 TL
844 ada 5 parsel	22.350.000 TL
844 ada 6 parsel	1.330.000 TL
844 ada 7 parsel	1.330.000 TL
886 ada 69 parsel	10.000 TL
886 ada 71 parsel	35.000 TL
1215 parsel	1.230.000 TL
1234 ada 7 parsel	530.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	28.160.000 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	28.160.000 TL

Mevcut Durum Değeri

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
844 ada 5 parsel	18.719,80	135	2.527.173
1215 parsel	41.012,63	30	1.230.000
1234 ada 7 parsel	15.174,55	35	530.000
TOPLAM DEĞERİ			4.285.000 TL

MEVCUT BİNA DEĞERİ					
Ada/Parsel	Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
844 ada 5 parsel	Depo	5.000,00	3.250	3%	15.762.500
	İdari Bina	140,00	3.500	3%	475.300
	Yangın Suyu Pompa Binası	30,00	1.250	3%	36.375
	Su Deposu	66,56	1.250	3%	80.704
1215 parsel	Kantar Binası	90,00	1.800	40%	97.200
	Çiftçi Dinlenme	120,00	2.000	40%	144.000
1234 ada 7 parsel	Depo	670,00	3.000	3%	1.949.700
	Depo	630,00	3.000	3%	1.833.300
TOPLAM DEĞERİ					20.379.079

HARİCİ MÜTEFERİK İŞLER DEĞERİ			
Harici ve Müteferik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Beton Zemin	12.400	280	3.472.000
TOPLAM DEĞERİ			3.472.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN MEVCUT DEĞERİ	
Arsa Değeri	4.285.000 TL
Bina Değeri	20.379.079 TL
Harici Müteferik İşler	3.472.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	28.136.079 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	28.135.000 TL

TAŞINMAZLARIN TOPLAM MEVCUT DEĞERİ (TL)	
670 ada 220 parsel	380.000 TL
670 ada 282 parsel	300.000 TL
843 ada 14 parsel	665.000 TL
844 ada 5 parsel	22.350.000 TL
844 ada 6 parsel	1.330.000 TL
844 ada 7 parsel	1.330.000 TL
886 ada 69 parsel	10.000 TL
886 ada 71 parsel	35.000 TL
1215 parsel	1.471.200 TL
1234 ada 7 parsel	4.313.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	32.184.200 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	32.185.000 TL

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak 670 ada 220-282 no.lu parsellerin “**Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı**” 843 ada 14 ve 844 ada 5-6-7 no.lu parsellerin “**Sanayi Alanı**” 886 ada 6-7 no.lu parsellerin “**Yol**” ve 1215 no.lu parselin ve 1234 ada 7 no.lu parselin “**Tarım**” amaçlı kullanımudur.

7.5 KDV Konusu

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

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlardan 844 ada 5 parsel için %18, diğer taşınmazlar için %8 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI	
İş Yeri Teslimlerinde	18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde	8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI	
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda	
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin	18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *	8%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *	8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI	
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda	18%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**	
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise 1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise 8%

Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	18%

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

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

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu belgesi müşteriden talep edilmiştir ancak temin edilememiştir. Değerleme konusu gayrimenkullerden 1234 ada 7 parsel, 23.11.2021 tarihinde 7383 yevmiye numarası ile mülkiyet ve hisse oranlarının düzeltilmesi işlemiyle tescil edilmiş olup söz konusu tarihten önceki alım satım bilgilerine ulaşılamamaktadır.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmazlardan 844 ada 5 parsel üzerindeki yapıya ilişkin bila tarihli 3 adet "Mimari Proje" ve 20.12.2019 tarih, 09 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup cins tashihi işlemini tamamlaması akabinde yasal sürecini tamamlayacaktır. Taşınmazlardan 1215 parsel ve 1234 ada 7 no.lu parsel üzerinde bulunan yapılara ilişkin herhangi bir yasal belge bulunmamaktadır.

8.4 Varsa Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

1215 no.lu parsel 3402 sayılı Kadastro Kanun'un 22/a uygulamasına tabidir. Söz konusu taşınmazın ilgili uygulama akabinde yüz ölçümünün değişme ihtimali bulunduğundan dolayı taşınmazın değerinin olumsuz etkilenme ihtimali bulunmaktadır. Bunun yanı sıra diğer taşınmazların üzerinde bulunan takyidatların, taşınmazların değerine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 886 ada 69 ve 889 ada 71 no.lu parseller arazi toplulaştırmasına tabi durumda olup taşınmazların devredilebilmesi ilgili tarım müdürlüklerinin uygunluk görüşüne göre gerçekleştirilebilmektedir.

Bunun yanı sıra diğer parsellerin devredilebilmesine ilişkin herhangi 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 Bulunmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlardan 844 ada 5 parsel üzerinde depolama tesisi bulunmakta olup diğer parsellere yönelik alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen parseller üzerinde proje geliştirilmesine yönelik bir tasarruf bulunmamaktadır.

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 taşınmaz 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 maliyet yaklaşımı ve pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	5.810.000
Maliyet Yaklaşımı*	22.350.00

*Sadece 844 ada 5 parsel için kullanılmıştır.

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır. Bununla birlikte, maliyet yaklaşımıyla değerlendirilen 844 ada 5 parselin arsa değeri pazar yaklaşımıyla belirlenmiştir.

Gayrimenkullerin kiralama piyasasının bulunmaması ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşamıyor olması nedeniyle "Gelir Yaklaşımı" uygulanmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 844 ada 5 parselin sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak söz konusu parsel için "Maliyet Yaklaşımı" uygulanmıştır. Taşınmazlardan 1234 ada 7 parsel ve 1215 parsel üzerindeki yapıların yasal evrakı bulunmaması sebebiyle söz konusu taşınmazlara yönelik yalnızca mevcut durum değerinin bilgi amaçlı takdir edilmesi amacıyla "Maliyet Yaklaşımı" uygulanmıştır.

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına ve maliyet yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, 844 ada 5 parselin maliyet yaklaşımıyla, diğer parsellerin ise pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	27.05.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	28.160.000 TL	Yirmisekizmilyonyüzaltmışbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	32.823.800 TL	Otuzikimilyonsekiyüzüçbinsekizyüz.-TL

* Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 32.185.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Değerlemeye yardım eden,
Aydan Ege GÜVEN

Mustafa Alperen YÖRÜK Değerleme Uzmanı Lisans no: 404913	Simge SEVİN, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 401772	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402293
---	--	---

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler



1	Tapu Belgeleri
2	Takyidat Belgeleri
3	İmar Durumu
4	Yapı Ruhsatları
5	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
6	Fotoğraflar
7	Özgeçmişler
8	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgeleri

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

Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 27-4-2022-11:41

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBi var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	670/220
Taşınmaz Kimlik No:	100694754	AT Yüzölçüm(m2):	9521.61
İl/İlçe:	KAYSERİ/YEŞİLHISAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yeşilhisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KILCAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Kılcan	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	33/3173	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)		Yeşilhisar - 08-08-2017 09:53 - 2816	-


MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Pay/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi-

1 / 2

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
436190617	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	9521.61	9521.61	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 11-07-2018 2549	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) İZdQ1MzuxCE kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:41



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	670/282
Taşınmaz Kimlik No:	102568594	AT Yüzölçümü(m2):	7554.76
İl/İlçe:	KAYSERİ/YEŞİLHISAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yeşilhisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KILCAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	34/3314	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
454640483	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	7554.76	7554.76	İfraz İşlemi (TSM) 08-11-2018 3980	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 61-1e-etik4 kodunu Online İşlemler

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:41

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	843/14
Taşınmaz Kimlik No:	100695287	AT Yüzölçüm(m2):	4149.72
İl/İlçe:	KAYSERİ/YEŞİLHISAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yeşilhisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KILCAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Kılcan	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	30/2964	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)		Yeşilhisar - 08-08-2017 09:53 - 2816	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Payı/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi-

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:41

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	843/14
Taşınmaz Kimlik No:	100695287	AT Yüzölçüm(m2):	4149.72
İl/İlçe:	KAYSERİ/YEŞİLHISAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yeşilhisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KILCAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Kılcan	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	30/2964	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)		Yeşilhisar - 08-08-2017 09:53 - 2816	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Payı/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi-

1 / 2

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
436192190	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4149.72	4149.72	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 11-07-2018 2549	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) jLK0miNVLCM kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:41

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	844/5
Taşınmaz Kimlik No:	100695265	AT Yüzölçüm(m2):	18719.80
İl/İlçe:	KAYSERİ/YEŞİLHISAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yeşilhisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KILCAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Kılcan	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	30/2969	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)		Yeşilhisar - 08-08-2017 09:53 - 2816	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Payı/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi-
----------------	-------	------------	-------------	-----------	--------	--------	----------------

1 / 2

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
436192150	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	18719.80	18719.80	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 11-07-2018 2549	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) mL6982t1HLd kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:41

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	844/6
Taşınmaz Kimlik No:	89616610	AT Yüzölçüm(m2):	9508.08
İl/İlçe:	KAYSERİ/YEŞİLHISAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yeşilhisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KILCAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	33/3227	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
410932204	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	9508.08	9508.08	Trampa 10-01-2018 140	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) -v7EBvHuwvc kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:41



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	844/7
Taşınmaz Kimlik No:	89616611	AT Yüzölçüm(m2):	9508.08
İl/İlçe:	KAYSERİ/YEŞİLHISAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yeşilhisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KILCAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	33/3228	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
410932205	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	9508.08	9508.08	Trampa 10-01-2018 140	-

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

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



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:40



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	886/69
Taşınmaz Kimlik No:	88901131	AT Yüzölçüm(m2):	326.46
İl/İlçe:	KAYSERİ/YEŞİLHISAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yeşilhisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KESİK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Bozot	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	31/3128	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	5403/5578 S.Y. gereğince arazi toplulaştırması kapsamındadır. (Şablon: 5403/5578 S.Y. Göre Toplulaştırma Belirtmesi)	(SN:1853333) DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (DSİ) VKN:3130025631	Yeşilhisar - 20-08-2015 11:03 - 2191	-
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre	(SN:3892) KARAYOLLARI	Yeşilhisar - 30-04-2015 09:31 -	-

1 / 2

	Belirtme)	GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	1257	
Beyan	Krokisinde A, B harfleri ile gösterilen yapılar tescilsizdir. (Şablon: Geçici Yapıların Belirtilmesi)		Yeşilhisar - 24-04-2012 11:28 - 769	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
299630679	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	326.46	326.46	İfraz İşlemi (TSM) 21-04-2015 1179	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **pgmt8SAywpWo** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:40

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

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	886/71
Taşınmaz Kimlik No:	88901439	AT Yüzölçümü(m2):	936.81
İl/ilçe:	KAYSERİ/YEŞİLHISAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yeşilhisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KESİK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Bozot	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	31/3130	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	5403/5578 S.Y. gereğince arazi toplulaştırması kapsamındadır. (Şablon: 5403/5578 S.Y. Göre Toplulaştırma Belirtmesi)	(SN:1853333) DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (DSİ) VKN:3130025631	Yeşilhisar - 20-08-2015 11:03 - 2191	-
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre	(SN:3892) KARAYOLLARI	Yeşilhisar - 30-04-2015 09:31 -	-


1 / 2

	Belirtme)	GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	1257	
--	-----------	-----------------------------------	------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ



(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
299634292	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	936.81	936.81	İfraz İşlemi (TSM) 21-04-2015 1180	-

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



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 27-4-2022-11:41

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/1215
Taşınmaz Kimlik No:	49945841	AT Yüzölçüm(m2):	41012.63
İl/İlçe:	KAYSERİ/YEŞİLHISAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yeşilhisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OVAÇİFTLİK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	13/1196	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	HAM TOPRAK

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Yeşilhisar - 16-04-2021 12:38 - 2571	-
Beyan	Diğer (Konusu: Büyük Ova Koruma Alanı İçerisinde Kalmaktadır.) Tarih: 0 Sayı: 780042(Şablon: Diğer)	(SN:8308495) KAYSERİ İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ VKN:0000000000	Yeşilhisar - 23-03-2021 09:06 - 1915	-

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
231138958	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	41012.63	41012.63	4706 S.Y. Kapsamında Hazine Mallarının Satışı 31-01-2013 173	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) VrlJ9JkiHRO kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:40

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1234/7
Taşınmaz Kimlik No:	104073183	AT Yüzölçüm(m2):	15174.55
İl/ilçe:	KAYSERİ/YEŞİLHISAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yeşilhisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KESİK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	BOZOT	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	37/3697	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Büyük Ova Koruma Alanı İçerisinde Kalmaktadır.) Tarih: 0 Sayı: 780042(Şablon: Diğer)	(SN:8308495) KAYSERİ İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ VKN:0000000000	Yeşilhisar - 23-03-2021 09:06 - 1915	-
Beyan	Krokisinde A, B harfleri ile gösterilen yapılar tescilsizdir.(Şablon: Geçici Yapıların Belirtilmesi)		Yeşilhisar - 24-04-2012 11:28 - 769	-

1 / 2

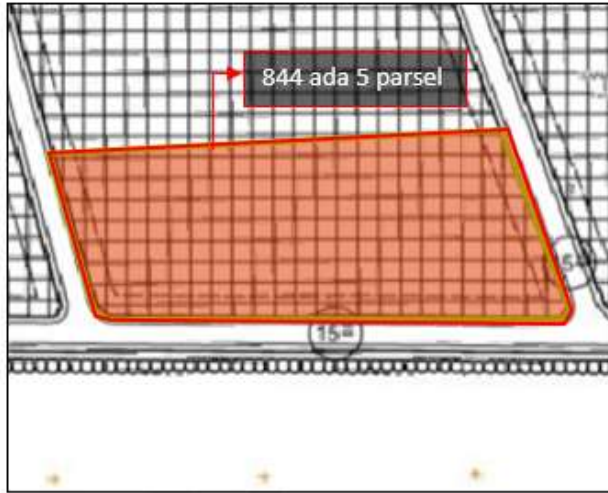
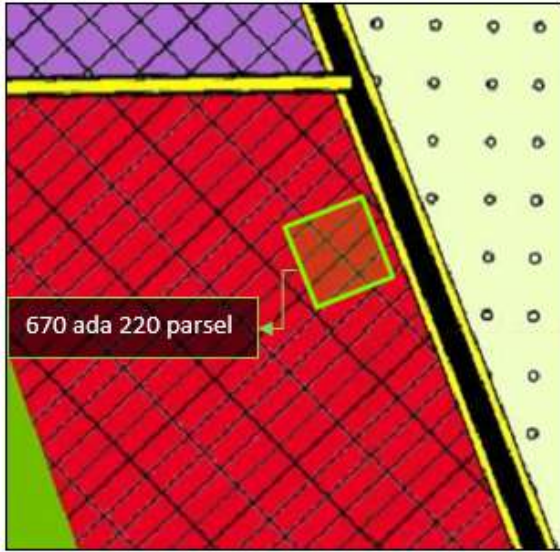
MÜLKİYET BİLGİLERİ

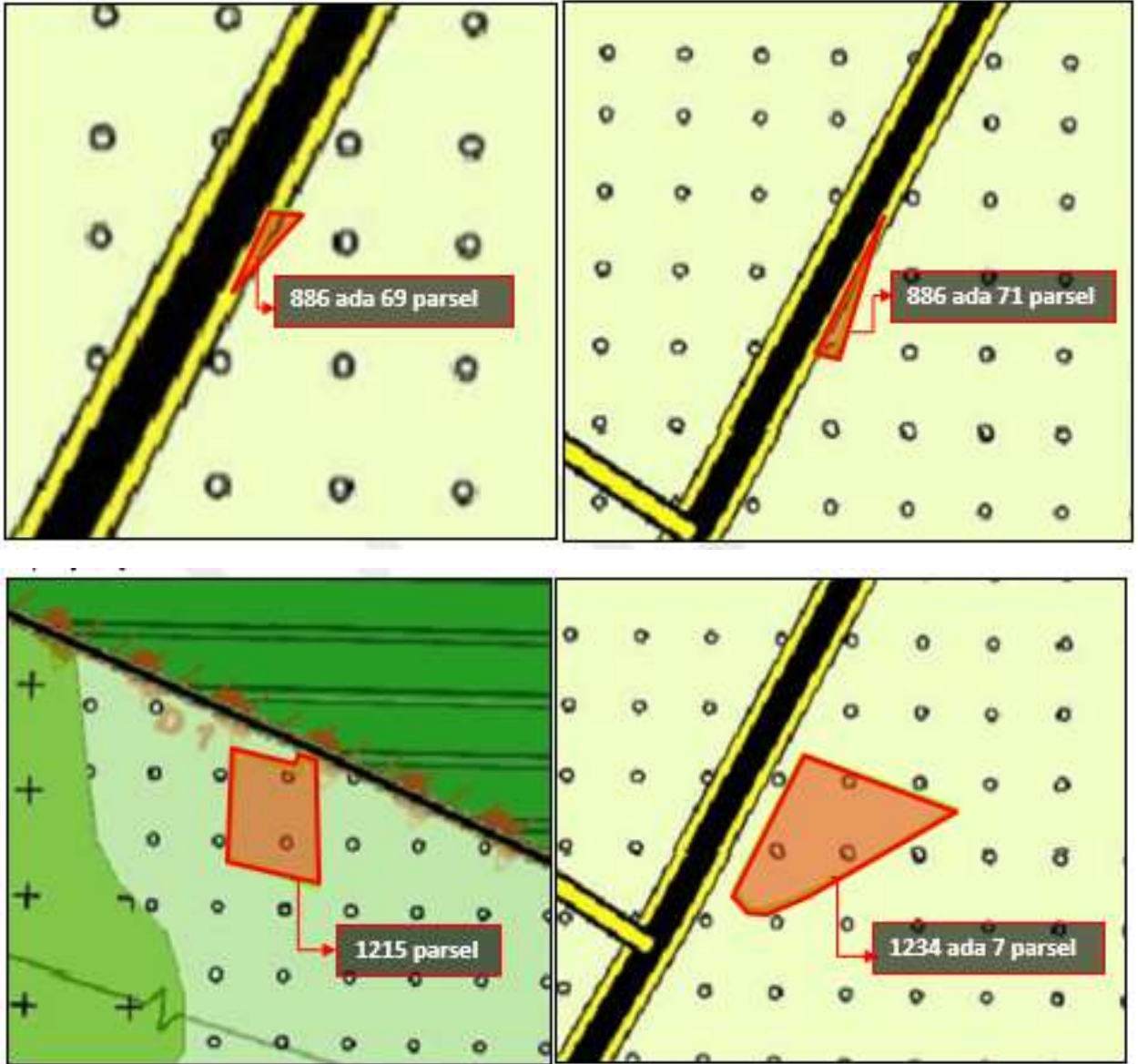
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
622375429	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	15174.55	15174.55	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi 23-11-2021 7383	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) T6KH8rSA8CP kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Ek 3: İmar Durumu





Ek 4: Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI Building Licence						Bekleli / Kararlı 105132658	
1 Ruhsat Verilen Kurum: YEĞİRCİSAR BELEDİYESİ						10 Ruhsatın yapı tarihi: 18.06.18	
2 Ruhsat verilecek yapı türü: KAYSERİ						11 Ruhsat no: 2018/15	
3 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						12 Ruhsat tarihi: / /	
4 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						13 Ruhsat tarihi: / /	
5 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						14 Ruhsat tarihi: / /	
6 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						15 Ruhsat tarihi: / /	
7 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						16 Ruhsat tarihi: / /	
8 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						17 Ruhsat tarihi: / /	
9 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						18 Ruhsat tarihi: / /	
10 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						19 Ruhsat tarihi: / /	
11 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						20 Ruhsat tarihi: / /	
12 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						21 Ruhsat tarihi: / /	
13 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						22 Ruhsat tarihi: / /	
14 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						23 Ruhsat tarihi: / /	
15 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						24 Ruhsat tarihi: / /	
16 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						25 Ruhsat tarihi: / /	
17 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						26 Ruhsat tarihi: / /	
18 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						27 Ruhsat tarihi: / /	
19 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						28 Ruhsat tarihi: / /	
20 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						29 Ruhsat tarihi: / /	
21 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						30 Ruhsat tarihi: / /	
22 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						31 Ruhsat tarihi: / /	
23 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						32 Ruhsat tarihi: / /	
24 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						33 Ruhsat tarihi: / /	
25 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						34 Ruhsat tarihi: / /	
26 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						35 Ruhsat tarihi: / /	
27 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						36 Ruhsat tarihi: / /	
28 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						37 Ruhsat tarihi: / /	
29 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						38 Ruhsat tarihi: / /	
30 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						39 Ruhsat tarihi: / /	
31 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						40 Ruhsat tarihi: / /	
32 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						41 Ruhsat tarihi: / /	
33 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						42 Ruhsat tarihi: / /	
34 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						43 Ruhsat tarihi: / /	
35 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						44 Ruhsat tarihi: / /	
36 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						45 Ruhsat tarihi: / /	
37 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						46 Ruhsat tarihi: / /	
38 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						47 Ruhsat tarihi: / /	
39 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						48 Ruhsat tarihi: / /	
40 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						49 Ruhsat tarihi: / /	
41 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						50 Ruhsat tarihi: / /	
42 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						51 Ruhsat tarihi: / /	
43 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						52 Ruhsat tarihi: / /	
44 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						53 Ruhsat tarihi: / /	
45 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						54 Ruhsat tarihi: / /	
46 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						55 Ruhsat tarihi: / /	
47 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						56 Ruhsat tarihi: / /	
48 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						57 Ruhsat tarihi: / /	
49 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						58 Ruhsat tarihi: / /	
50 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						59 Ruhsat tarihi: / /	
51 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						60 Ruhsat tarihi: / /	
52 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						61 Ruhsat tarihi: / /	
53 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						62 Ruhsat tarihi: / /	
54 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						63 Ruhsat tarihi: / /	
55 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						64 Ruhsat tarihi: / /	
56 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						65 Ruhsat tarihi: / /	
57 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						66 Ruhsat tarihi: / /	
58 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						67 Ruhsat tarihi: / /	
59 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						68 Ruhsat tarihi: / /	
60 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						69 Ruhsat tarihi: / /	
61 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						70 Ruhsat tarihi: / /	
62 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						71 Ruhsat tarihi: / /	
63 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						72 Ruhsat tarihi: / /	
64 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						73 Ruhsat tarihi: / /	
65 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						74 Ruhsat tarihi: / /	
66 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						75 Ruhsat tarihi: / /	
67 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						76 Ruhsat tarihi: / /	
68 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						77 Ruhsat tarihi: / /	
69 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						78 Ruhsat tarihi: / /	
70 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						79 Ruhsat tarihi: / /	
71 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						80 Ruhsat tarihi: / /	
72 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						81 Ruhsat tarihi: / /	
73 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						82 Ruhsat tarihi: / /	
74 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						83 Ruhsat tarihi: / /	
75 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						84 Ruhsat tarihi: / /	
76 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						85 Ruhsat tarihi: / /	
77 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						86 Ruhsat tarihi: / /	
78 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						87 Ruhsat tarihi: / /	
79 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						88 Ruhsat tarihi: / /	
80 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						89 Ruhsat tarihi: / /	
81 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						90 Ruhsat tarihi: / /	
82 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						91 Ruhsat tarihi: / /	
83 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						92 Ruhsat tarihi: / /	
84 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						93 Ruhsat tarihi: / /	
85 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						94 Ruhsat tarihi: / /	
86 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						95 Ruhsat tarihi: / /	
87 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						96 Ruhsat tarihi: / /	
88 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						97 Ruhsat tarihi: / /	
89 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						98 Ruhsat tarihi: / /	
90 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						99 Ruhsat tarihi: / /	
91 Adres: KAYSERİ İPEK YERİ YEĞİRCİSAR						100 Ruhsat tarihi: / /	

Ek 6: Fotoğraflar

670 ada 220-282 parseller;



843 ada 14 parsel;



844 ada 5 parsel;





844 ada 6-7 parseller;



844 ada 69-71 parseller;



1215 parsel;



1234 ada 7 parsel;



Ek 7: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Aydan Ege GÜVEN		
Doğum Yeri, Tarihi	Gölcük, 29.06.1997		
Mesleği	Şehir Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Viyan Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama / 2016-2017 İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama / 2015-2020 Yüksek Lisans Orta Doğu Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir Planlama / 2020-...		
İş Tecrübesi	08.2021- ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	NetCAD Yazılım A.Ş. – GIS Tabanlı Kent Planlama Uygulamaları ve Kent Bilgi Sistemleri Projelendirme Eğitim Sertifikası		
Yabancı Diller	İngilizce		

Adı ve Soyadı	Mustafa Alperen YÖRÜK		
Doğum Yeri, Tarihi	Çorlu, 16.03.1991		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Kıdemli Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Karadeniz Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği 2009 – 2013		
İş Tecrübesi	09.2017 –	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	01.2016 – 02.2017	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	06.2014 – 12.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	09.2013 – 05.2014	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Üyelikler	TDUB, HKMO		
Sertifikalar	Sermaye Piyasası Kurumu (SPK) Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:404913)		
Yabancı Diller	İngilizce		

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


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

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

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

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı 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 Kurulusu


Tarih : 10.09.2015 No : 404913

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI


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

Mustafa Alperen YÖRÜK


Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 05.04.2018

No 401772

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Simge SEVİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuha ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 21.03.2013 No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.10.2019 Belge No: 2019-01.1815

Sayın Mustafa Alperen YÖRÜK

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2414

Sayın Simge SEVİN

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



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