

REHBER®

GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

İZ YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ



KAYSERİ İLİ / YEŞİLHİSAR İLÇESİ

KUŞÇU MAHALLESİ 861 PARSEL /

OVAÇİFTLİK MAHALLESİ 1172 VE 722 PARSELLER /

KILCAN MAHALLESİ 183 ADA 20 PARSEL

DEĞERLEME RAPORU

2022/OZ/1121-2

Bu rapor; ilgisi ve hazırlanış amacı dışında, 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz, dağıtılamaz

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	İZ YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	27.04.2022
GAYRİMENKULÜN POSTA ADRESİ	Ovaçiftliği Köyü, Bentbaşı Mevkii, No: 158/1 Yeşilhisar / Kayseri
RAPOR TARİHİ	04.05.2022
RAPOR NO	2022/OZ/1121-2
RAPORUN KONUSU	Kayseri İli, Yeşilhisar İlçesi, Kuşçu Mahallesi, Köyönü Mevkii, 861 parsel sayılı, 1.117,00 m ² alanlı "Elma Bahçesi" nitelikli, Ovaçiftlik Mahallesi, Bentbaşı Mevkii 722 parsel sayılı, 15.339,00 m ² alanlı "Tarla" nitelikli, 1172 parsel sayılı, 51.019,23 m ² alanlı "Arsa" nitelikli, Kılcan Mahallesi, İçmecivarı Mevkii, 183 ada 20 parsel sayılı, 235.739,72 m ² alanlı "Bahçe" nitelikli, taşınmazların 04.05.2022 tarihli değer tespiti.
TAPU İNCELEMESİ	3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri başlığında belirtilmiştir.
İMAR DURUMU	3.3 İmar Bilgileri başlığında belirtilmiştir.

KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
TOPLAM PİYASA DEĞERİ	KDV Hariç Piyasa Değeri; 35.005.825,03 TL (Otuzbeşmilyonbeşbinsekizyüzyirmibeş Türk Lirası Üç Kuruş) KDV Dahil Piyasa Değeri; 41.306.873,54 TL (Kırkbirmilyonüçyüzaltıbinsekizyüzyetmişüç Türk Lirası Ellidört Kuruş)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	İlker OKUMUŞ (SPK Lisans No: 411512)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Eyüp SAMAN (SPK Lisans No: 400699)
UYGUNLUK BEYANI	<p>Raporda sunulan bulgular değerlendirme uzmanının elde ettiği tüm bilgiler çerçevesinde doğru olduğu;</p> <p>Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;</p> <p>Kişiseli tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğu,</p> <p>Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı;</p> <p>Değerleme hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunmadığı;</p> <p>Değerleme uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu;</p> <p>Değerleme uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği; hususlarını beyan ederiz.</p>

BÖLÜM 1

235.07 İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 İçindekiler
- 1.2 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.3 Raporu Hazırlayanlar
- 1.4 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.5 Değerleme Tarihi
- 1.6 Değerleme Sözleşmesinin Tarih ve Numarası
- 1.7 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı
- 1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 2.1 Şirket Unvanı ve Adresi
- 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar
- 2.4 Raporun Kapsamı

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

- 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri
- 3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar
- 3.3 İmar Bilgileri
- 3.4 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu
- 3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri
- 3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş
- 3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi
- 3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama
- 3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor İz Yatırım Holding Anonim Şirketi'nin 27.04.2022 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 04.05.2022 tarihinde, 2022/OZ/1121-2 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerleme raporu; mülkün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ilgili resmi ve özel kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgiler, değerlendirme yöntem ve standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Raporun hazırlanmasında şirketimiz gayrimenkul değerlendirme uzmanlarından Recep DURSUN (değerleme uzmanı) ve Eyüp SAMAN (sorumlu değerlendirme uzmanı) görev almışlardır. Adı geçen değerlendirme uzmanları değerlemeyi yapabilmek için gerekli kalite, ehliyet ve deneyime sahiptirler.

1.4 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Bu gayrimenkul değerlendirme raporunun hazırlanmasında Değerleme uzmanı Recep DURSUN ve Sorumlu Değerleme uzmanı Eyüp SAMAN görev almıştır.

1.5 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerlendirme uzmanlarımız 27.04.2022 tarihinde çalışmaya başlamış, 04.05.2022 tarihinde rapor tamamlanmıştır. Bu tarihler arasında değerlendirme uzmanlarımız gayrimenkulün mahallinde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda, ofiste çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir.

1.6 Değerleme Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu 27.04.2022 tarihinde İz Yatırım Holding Anonim Şirketi'nin yazılı değerlendirme talebi doğrultusunda hazırlanan 27.04.2022 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesi ile resmileştirilmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.7 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 2022/OZ/1022-2 numaralı rapor, Kurul Düzenlemeleri Kapsamında hazırlanmıştır.

235.07 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz için firmamızca 19.02.2019 tarihinde 2019-OZ-1022-2 numaralı gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlanmıştır. Söz konusu raporda değerlendirme konusu taşınmaz için hesaplanan piyasa değerleri aşağıdaki şekildedir.

Kdv Hariç Piyasa Değeri = 16.411.026,00 TL

olarak hesap ve takdir edilmiştir.

BÖLÜM 2

ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Rehber Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Karagümrük Mahallesi, Vatan Caddesi, Emlak Bankası Konutları, A3 Blok, No:74, Daire:6 Fatih/İstanbul adresinde, 11.08.2010 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, resmi, özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerlendirme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri VIII, No: 35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurul Karar Organı’nın 23.03.2012 tarih ve 10/342 sayılı toplantısında alınan karar gereğince SPK mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiştir.

Ayrıca şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 04.04.2013 tarih ve 5271 sayılı kararı ile Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 11. Maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren “Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faaliyetlerin Değerlemesi ” hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirket Yöneticilerimiz ve Sorumlu Değerleme Uzmanlarımız şirket kurulmadan önceki dönemde de uzun yıllar gayrimenkul değerlendirme konusunda çalışmış tecrübeli kişilerden oluşmaktadır.

Şirketimiz kurulduğu günden bugüne kadar yerli ve yabancı bankalar, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, finansal kiralama, sigorta ve reasürans şirketleri, kamu kuruluşları, denetim şirketleri, belediyeler, aracı kurumlar, vakıflar, holdingler ve diğer kamu ve özel kuruluşlarına yönelik hizmet sunmaktadır.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

İz Yatırım Holding Anonim Şirketi, 08.02.2010 tarihinde İstanbul’da kurulmuştur. Şirket’in ana amacı tarım ve hayvancılık faaliyetlerinde bulunmaktır. Tarımsal alanda hali hazırda proje çalışmalarının yürütüldüğü meyve ve sertifikalı fidan üretimi yatırımı planlamaktadır. Hayvancılık alanındaki ilk işletmesini 2010 yılında Kırklareli ilinin Lüleburgaz ilçesinde yapmıştır. İşletme 720 sağmal ve 1000 baş hayvan kapasitesi ile kurulmuştur.

Şirket'in Lüleburgaz'daki işletmesinde halihazırda hayvan başı günlük süt verimi ortalaması 30 kg. a kadar ulaşmıştır, inek laktasyon 305 gün süt verimi ortalaması ise 9150 kg'dır. İşletme mevcut durumda laktasyon 305 gün süt verimi hayvan başına 8700 kg. olan Avrupa ortalamasının üzerine çıkmış olup, kısa dönemdeki ilk hedefi günlük süt verimi ortalamasını İsrail ve Amerika standartları doğrultusunda hayvan başına günlük 40 kg.'a yükselterek laktasyon 305 gün süt verimi süt verimi ortalamasını da hayvan başına 12.000 kg.'a ulaştırmaktır. Şirket süt üretimi, canlı hayvan satışı, gübre satışı, bio enerji, bitkisel yem üretimi, depoculuk, meyve üretimi ve fidan yetiştiriciliği gibi alanlarda faaliyetlerini sürdürmektedir.

Şirket merkezi, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Yeniköy Mah. Sarı Asma Sokak, No: 5 posta adresinde yer almaktadır.

2.3 Müşterinin Talebinin Kapsamı ve Varsa Getiriler Sınırlamalar

Değerleme konusu Kayseri İli, Yeşilhisar İlçesi, Kuşçu Mahallesi, Köyünü Mevkii, 861 parsel sayılı, 1.117,00 m² alanlı "Elma Bahçesi" nitelikli, Ovaçiftlik Mahallesi, Bentbaşı Mevkii 722 parsel sayılı, 15.339,00 m² alanlı "Tarla" nitelikli, 1172 parsel sayılı, 51.019,23 m² alanlı "Arsa" nitelikli, Kılcan Mahallesi, İçmecivarı Mevkii, 183 ada 20 parsel sayılı, 235.739,72 m² alanlı "Bahçe" nitelikli, taşınmazların piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla şirketimize değerlendirme talebinde bulunulmuştur.

Bu talepte müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama mevcut değildir.

235.07 Raporun Kapsamı

Kayseri İli, Yeşilhisar İlçesi, Kuşçu Mahallesi, Köyünü Mevkii, 861 parsel sayılı, 1.117,00 m² alanlı "Elma Bahçesi" nitelikli, Ovaçiftlik Mahallesi, Bentbaşı Mevkii 722 parsel sayılı, 15.339,00 m² alanlı "Tarla" nitelikli, 1172 parsel sayılı, 51.019,23 m² alanlı "Arsa" nitelikli, Kılcan Mahallesi, İçmecivarı Mevkii, 183 ada 20 parsel sayılı, 235.739,72 m² alanlı "Bahçe" nitelikli, taşınmazların 04.05.2022 tarihli adil piyasa değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlar, Kayseri İli, Yeşilhisar İlçesi, Kuşçu Mahallesi, Köyünü Mevkii, 861 parsel sayılı, 1.117,00 m² alanlı "Elma Bahçesi" nitelikli, Ovaçiftlik Mahallesi, Bentbaşı Mevkii 722 parsel sayılı, 15.339,00 m² alanlı "Tarla" nitelikli, 1172 parsel sayılı, 51.019,23 m² alanlı "Arsa" nitelikli, Kılcan Mahallesi, İçmecivarı Mevkii, 183 ada 20 parsel sayılı, 235.739,72 m² alanlı "Bahçe" nitelikli, taşınmazlardır.

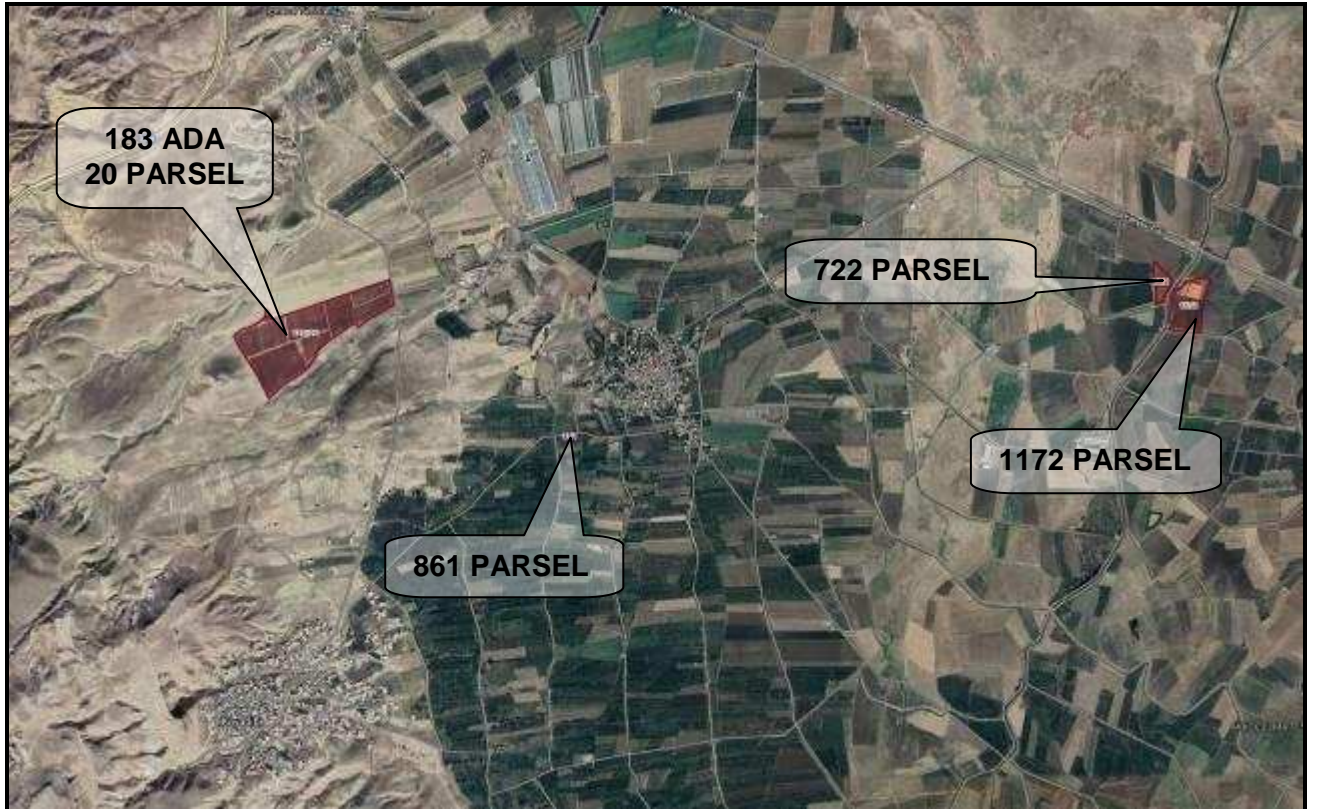
Değerleme konusu 861 sayılı parsel Yeşilhisar İlçesi Kuşçu Mahallesi sınırları içerisinde bulunmakta olup Kayseri il merkezine 91km, Yeşilhisar İlçe merkezine 16km, Kuşçu Mahalle merkezine ise 750 metre mesafede yer almaktadır.

Taşınmaza Yeşilhisar merkezinden ulaşım Kayseri-Niğde karayolu üzerinden güney yönünden takribi 13 km sonra sol taraftan sapılan Ovaçiftlik sapağından devam edilir, takribi 3,5 km sonra sol taraftan Kuşçu Mahallesi sapağından sapılarak devam edilir, Kuşçu Mahalle merkezinden güney-batı yönünde takribi 750 metre sonra değerlendirme konusu 861 parsel ulaşım mümkün bulunmaktadır.

Değerleme konusu 183 ada 20 sayılı parsel Yeşilhisar İlçesi Kılcan Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Kayseri il merkezine 90 km, Yeşilhisar İlçe merkezine 15 km, Kuşçu Mahalle merkezine ise 1,5 km mesafede yer almaktadır.

Taşınmaza Yeşilhisar merkezinden ulaşım Kayseri-Niğde karayolu üzerinden güney yönünden takribi 13 km sonra sol taraftan sapılan Ovaçiftlik sapağından devam edilir, takribi 500 metre sonra sol taraftan İçmece Mahalle merkezinden Kayadibi yönüne devam edilir, İçmece Mahalle merkezinden güney yönünde takribi 1,6 km sonra değerlendirme konusu 183 ada 20 parsel ulaşım mümkün bulunmaktadır.

Değerleme konusu 722 ve 1172 sayılı parsel Yeşilhisar İlçesi Kuşçu Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Kayseri il merkezine 93km, Yeşilhisar İlçe merkezine 18 km, Ovaçiftlik Mahalle merkezine ise 1,5 km mesafede yer almaktadır. Taşınmaza Yeşilhisar merkezinden ulaşım Kayseri-Niğde karayolu üzerinden güney yönünden takribi 6,5 km sonra sol tarafta sol tarafta, yola takribi 300 metre mesafede değerlendirme konusu 1172 parsel ulaşım mümkün bulunmaktadır.







3.2. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 2 adet Takbis belgesi, 1 adet imar durum belgesi, 1 adet plan örneği, ekte sunulmuştur.

3.3. İmar Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlarla ilgili 23.10.2014 tarihinde Yeşilhisar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce şirkete verilen ve tarafımıza iletilen yazıda;

“İlçemiz Ovaçiftlik Mahallesi, 1172 parselde bulunan taşınmaz mevzi imar planı içinde, Kuşçu Mahallesi 861 parsel sayılı ve Kılcan Mahallesi 183 ada 20 parsel sayılı taşınmazlar imar planı dışında yer almaktadır” olarak ifade edilmiştir.

Ovaçiftlik Mahallesi 1172 parsel sayılı taşınmaza ait 07.05.2010 t.t.li ve 63 sayılı Mevzi İmar Planı incelendiğinde; Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı ve Soğuk Hava Deposu olarak tescil edildiği görülmüştür, yapılanma şartlarının $E=0,50$, H_{max} : Yapılacak yapının mimari özelliğine göre belirlenecektir, olarak belirtilmiştir.

Değerleme konusu Ovaçiftlik Mahallesi 1172 parsel sayılı taşınmaza ait imar dosyasının incelemesi sonucu, 14.06.2010 tarihli Mimari Projesinin, 28.06.2010 tarih ve 24 sayılı Yapı Ruhsatının bulunduğu belirlenmiştir. Taşınmazın onaylı mimari projesi ve yapı ruhsatına göre;

YAPI ADI	KAT SAYISI	TOPLAM ALANI
SOĞUK HAVA DEPOSU	1	4.849,74 m ²
İDARİ BİNA	2	182,00 m ²
TOPLAM YAPI ALANI		5.031.74 m²

3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

İLİ	KAYSERİ	SINIRI	Paftasındadır
İLÇESİ	YEŞİLHİSAR	CİLT NO	33
MAHALLESİ	KILCAN	SAYFA	3234
MEVKİİ	İÇMECİVARI	TAPU TARİHİ	11.07.2018
BUCAĞI	-	YEVMIYE NO	2549
PAFTA NO	112	PARSEL NO	20
ADA NO	183	YÜZÖLÇÜMÜ	235.739,72 m ²
NİTELİĞİ	BAHÇE		
MALİKİ	MEYFİT TARIM MEYVE VE FİDAN ÜRETİCİLİĞİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM HİSSE)		
TAKYİDATLAR	<u>Beyanlar Hanesinde;</u> <ul style="list-style-type: none">- 3402 Sayılı Kanun'un Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir. 08.08.2017 tarih ve 2816 yevmiye no. <u>Rehin Hakları Hanesinde;</u> <ul style="list-style-type: none">- Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 3.000.000 ETL bedelle 1. dereceden ipotek. 23.03.2010 tarih ve 712 yevmiye no.- Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 4.550.000.00 TL bedelle 2. dereceden ipotek. 26-02-2020 tarih ve 1086 yevmiye no.		

İLİ	KAYSERİ	SINIRI	Paftasındadır
İLÇESİ	YEŞİLHİSAR	CİLT NO	9
MAHALLESİ	KUŞÇU	SAYFA	858
MEVKİİ	KÖYÜNÜ	TAPU TARİHİ	12.11.2013
BUCAĞI	-	YEVMIYE NO	2231
PAFTA NO	1	PARSEL NO	861
ADA NO	-	YÜZÖLÇÜMÜ	1.117,00 m ²
NİTELİĞİ	ELMA BAHÇESİ		
MALİKİ	MEYFİT TARIM MEYVE VE FİDAN ÜRETİCİLİĞİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM HİSSE)		
TAKYİDATLAR	<u>Beyanlar Hanesinde;</u> <ul style="list-style-type: none">- Beyan Diğer (Konusu: Büyük Ova Koruma Alanı İçerisinde Kalmaktadır.) Tarih: 0 Sayı: 780042(Şablon: Diğer) Kayseri İl Tarım Ve Orman Müdürlüğü Yeşilhisar 23-03-2021 tarih ve 1915 yevmiye no.- Beyan 3402 Sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.) Yeşilhisar 16-04-2021 tarih ve 2570 yevmiye no.		

İLİ	KAYSERİ	SINIRI	Paftasındadır
İLÇESİ	YEŞİLHİSAR	CİLT NO	12
BUCAĞI	-	SAYFA	1151
MAHALLESİ	OVAÇİFTLİK	YEVMIYE NO	1506
KÖYÜ	-	TAPU TARİHİ	05.05.2016
MEVKİ	BENTBAŞI	PAFTA NO	2
ADA NO	-	PARSEL NO	1172
YÜZÖLÇÜMÜ	51.019,23 m ²	NİTELİĞİ	ARSA

MALİKİ	MEYFİT TARIM MEYVE VE FİDAN ÜRETİCİLİĞİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM HİSSE)
TAKYİDATLAR	<u>İrtifak Hakları Hanesinde</u> <ul style="list-style-type: none">- Maliye Hazinesi lehine 278,00m² lik saha üzerinde daimi irtifak hakkı vardır. 26.02.2004 tarih ve 164 yevmiye no. <u>Beyanlar Hanesinde</u> <ul style="list-style-type: none">- Beyan 3402 Sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.) Yeşilhisar 16-04-2021 tarih ve 2571 yevmiye no. <u>Rehin Hakları Hanesinde;</u> <ul style="list-style-type: none">- Beyan; Meyfit Tarım Meyve Ve Fidan Ürünleri Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine finansal kiralama sözleşmesi vardır. Meyfit tarım meyve ve fidan üreticiliği sanayi ticaret anonim şirketi yapı kredi finansal kiralama anonim ortaklığı Yeşilhisar 17-05-2011_tarih ve 1284 yevmiye no.- Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 5.000.000 TL bedelle 1. dereceden ipotek. 31.05.2017 tarih ve 2106 yevmiye no.- Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 7.800.000 TL bedelle 2. dereceden ipotek. 26-02-2020 tarih ve 1087 yevmiye no.

İLİ	KAYSERİ	SINIRI	Paftasındadır
İLÇESİ	YEŞİLHISAR	CİLT NO	8
BUCAĞI	-	SAYFA	701
MAHALLESİ	OVAÇİFTLİK	YEVMIYE NO	1599
KÖYÜ	-	TAPU TARİHİ	06.04.2021
MEVKİ	BENTBAŞI	PAFTA NO	2
ADA NO	-	PARSEL NO	722
YÜZÖLÇÜMÜ	15.339,00 m ²	NİTELİĞİ	TARLA
MALİKİ	MEYFİT TARIM MEYVE VE FİDAN ÜRETİCİLİĞİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM HİSSE)		

TAKYİDATLAR	<p><u>Beyanlar Hanesinde;</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Beyan Diğer (Konusu: Büyük Ova Koruma Alanı İçerisinde Kalmaktadır.) Tarih: 0 Sayı: 780042(Şablon: Diğer) KAYSERİ İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ Yeşilhisar 23-03-2021 tarih ve 1915 yevmiye no.- Beyan 3402 Sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.) Yeşilhisar 16-04-2021 tarih ve 2570 yevmiye no.
--------------------	--

3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu Ovaçiftlik Mahallesi 1172 parsel sayılı taşınmaza ait imar dosyasının incelemesi sonucu, 14.06.2010 tarihli Mimari Projesinin, 28.06.2010 tarih ve 24 sayılı Yapı Ruhsatının bulunduğu görülmüştür.

Değerleme konusu Kuşçu Mahallesi 861 parsel üzerinde su kuyusu bulunmakta olup üzerine 4 m² alanlı prefabrik sundurma tipi yapı inşa edilmiş, Kılcan Mahallesi 183 ada 20 sayılı parsel üzerinde ise 1 adet 56 m² alanlı tek katlı yapı ve 2 adet 7'şer m²'lik kulübe yer almaktadır. Söz konusu yapılar ruhsatsız olarak inşa edildiğinden yasal ve mevcut durum değer hesaplamasında dikkate alınmamıştır.

3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilmekte olan proje bulunmamaktadır.

3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme konusu Kuşçu Mahallesi 861 parsel üzerinde su kuyusu bulunmakta olup üzerine 4 m² alanlı prefabrik sundurma tipi yapı inşa edilmiş, Kılcan Mahallesi 183 ada 20 sayılı parsel üzerinde ise 1 adet 56 m² alanlı tek katlı yapı ve 2 adet 7'şer m²'lik kulübe yer almaktadır. Söz konusu yapılar ruhsatsız olarak inşa edildiğinden yasal ve mevcut durum değer hesaplamasında dikkate alınmamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Enerji Kimlik Belgesi" uygulaması için Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğinin Geçici 4. maddesinin birinci fıkrası gereğince 01 Ocak 2011 tarihinden sonra yapı ruhsatı alan binalarda Enerji Kimlik Belgesi bulunması gerekmekte olup, söz konusu yapı 2010 yılı ruhsatlı olduğundan enerji kimlik belgesi bulunmadığı tespit edilmiştir.

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Kayseri İli;

Kayseri Türkiye'nin bir ilidir. Ankara ve Konya'dan sonra İç Anadolu'nun 1.434.357 nüfusu ile 3. üçüncü büyük kenti ve sanayi merkezidir. Ayrıca Türkiye'nin en kalabalık 14. şehri olup yüzölçümü olarak Türkiye'nin en büyük 8. ilidir. Kayseri komşu illeri arasında; Niğde, Sivas, Adana, Kahramanmaraş ve Nevşehir yer almaktadır. Akkışla, Bünyan, Develi, Hacılar, İncesu, Kocasinan, Melikgazi, Pınarbaşı, Sarıoğlan, Sarız, Tomarza, Yahyalı, Talas, Özvatan, Felahiye ve Yeşilhisar olmak üzere 16 ilçeden oluşmaktadır.

Orta Kızılırmak Bölümünde, Erciyes Dağı'nın eteklerinde bir ildir. Kuzey ve kuzeybatıda Yozgat, kuzey ve kuzeydoğuda Sivas, doğuda Kahramanmaraş, güneyde Adana, güneybatıda Niğde, batıda ise Nevşehir illeriyle çevrilidir. Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan Kayseri, klasik çağlarda Kapadokya adı verilen bölgededir. Kızılırmak'ın güneyinde bulunan bu bölge, Tuz Gölü'nden Fırat Nehri' ne kadar uzanır. İpek Yolu buradan geçer. Bölge, pek çok uygarlığın beşiği olmuştur.

İlin yüzölçümü 16.969 km²'dir. İlde km²'ye 85 kişi düşmektedir. Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 883 kişi ile Melikgazi'dir. 4 Şubat 2022 TÜİK verilerine göre 16 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 714 mahalle bulunmaktadır.

Tarım; Kayseri ekonomisinde sanayi, ticaret, ulaştırma sektörlerinden sonra gelmektedir. 671.000 hektar arazi tarımda kullanılmaktadır. Bu miktar il topraklarının %40'ına karşılık gelmektedir. İl sanayisinin %13'ü tarım dışı, %6'sı çayır-mera, %41'i orman fundalıktır. Tarım arazisinin %48'i tahıl ekimine ayrılmakta %42'si ise nadasa bırakılmaktadır. Kalanı baklagillere, endüstriyel bitkilere, yağlı tohumlara, yumru bitkilere, sebzelere ve meyveciliğe ayrılmıştır.

607.000 hektar sulanabilir arazinin 150.000 hektarı ekonomik olarak sulanabilmektedir. Sulama kapasitesi artarken sulu tarımda verim 5 - 6 kat artacağından sulama projeleri inşaatları sürdürülmektedir.

Kayseri'de küçükbaş ve büyükbaş hayvancılık Türkiye ortalamasına yakın olup küçükbaş potansiyeli büyükbaş potansiyeline göre daha fazla gelişmiş durumdadır. Kanatlı hayvan varlığı Türkiye ortalamasının iki katı seviyesindedir. Kayseri'nin Akkışla ilçesinde resmî rakamlarla 110.000 küçükbaş, 13.000 büyükbaş hayvan bulunmaktadır ki bu da nüfusu 7.000 olan bir ilçe için büyük rakamlardır.

Kayseri'de üretilen hayvansal ürünler içerisinde parasal değer olarak ilk sırayı et, ikinci sırayı süt, üçüncü sırayı da yumurta almaktadır. Beyaz et dördüncü ana üründür. Kayseri'de tatlı su balıkçılığı da sürekli gelişmektedir.

Kayseri ticaretinin ve ekonomisinin tarihi milattan öncesine dayanmaktadır. Şehrin isminin Mazaka olarak anıldığı dönemlerde, dünyada ekonominin ve ticaretin tek merkeziydi. Yeni keşfedilen belgelere göre de Türkiye ve dünyada ilk organize sanayi Kayseri'de Bacıyan-ı Rum (Ahi Evren'in kurduğu Anadolu Bacıları) tarafından kurulmuştur. Bu bilgi, Bacıyan-ı Rum belgeselinin çekimlerini de Kayseri'de yapan, yapımcısı Nuh Mete Deniz tarafından belge ile belgelenmiş ve bilim adamlarına sunulmuştur. Aynı şekilde gerek sanayileşme ve kentleşme olgularıyla olan iki yönlü bağlantısı ve gerekse yarattığı gelir ve istihdam açısından Kayseri çok önemli bir ildir. Sanayi yapısı ile tarım ve hayvancılık potansiyeli Kayseri'deki mevcut ticari hayatın gelişmesinde önemli bir yer tutmaktadır. Kayseri'nin sanayi üretim kapasitesi ve çeşitliliği dış ticareti de geliştirmiştir. Takribi iki milyar dolar ihracat gerçekleştirilmektedir. İlde 20.000'i aşkın ticaretle uğraşan iş yeri vardır. Ayrıca Kayseri'de bankacılık da gelişmiştir.



Kayseri; karayoluyla, Ankara'ya 4, Adana'ya 3, Konya'ya 4, İstanbul'a 8 saat uzaklıktadır. Şehirlerarası ulaşımı sağlayan Kayseri Şehirlerarası Otobüs Terminali ve Develi ilçesinde Develi Otobüs Terminali bulunmaktadır. Bu alanlardan Türkiye'nin birçok iline sefer yapılmaktadır.

1998 yılında sivil hava trafiğine açılan Erkilet Havalimanı, Kayseri ilinin Kocasinan ilçesinin Erkilet semtinde bulunmaktadır.

Erkilet Havalimanı'nın bitişiğinde 12. Hava Ulaştırma Ana Üs Komutanlığı konuşludur. Bu birliğe bağlı C-130, C-160, CN-235 ve A-400M tipi askeri nakliye uçakları meydanı yoğun olarak kullanırlar. Bunun dışında meydanda yoğun bir sivil kargo trafiği de mevcuttur. Şehirde özel ve belediye halk otobüslerinin yanı sıra hafif raylı tramvay hattı, Kayseray bulunmaktadır.



Kayseray, Kayseri OSB-Cumhuriyet Meydanı-İldem 5 ve Cumhuriyet Meydanı-Talas olmak üzere iki hatla çalışmaktadır. Bu hatlar Cumhuriyet Meydanı-Tuna arasında aynı rayları kullanmakta ve ara duraklarda aktarmaya olanak vermektedir. Anafartalar-Şehir-Hastanesi-YHT Gar hattının temeli 21 Kasım 2020 tarihinde atılmıştır. 2022'de bitirilmesi planlanmaktadır. Proje 7 km'dir. Talas-Anayurt hattının ihalesi 30 Aralık 2020'de yapılmıştır.

Proje 5.5 km'dir. Bu hatlar tamamlandığında Kayseri'deki toplam raylı sistem uzunluğu 48 km'ye çıkacaktır.

Yeşilhisar İlçesi:

Yeşilhisar, eski adıyla Develi Karahisar, Kayseri'nin bir ilçesidir. İlçe deniz seviyesinden 1100 metre yükseklikte olup, 986 km²'lik bir alanı kapsar. İlçe geniş Develi Ovasının batı ucunda, Karadağ'ın doğuya uzanan etekleri üzerinde kurulmuştur. İl merkezine uzaklığı 65 km'dir. İlçe'nin Doğusunda Develi İlçesi, Batısında Niğde ve Ürgüp İlçesi, Kuzeyinde İncesu İlçesi ve Güneyinde de Niğde ili ile sınırdır.

İlçe'de karasal iklim hüküm sürmekte, yazları sıcak ve kurak, kışları soğuk ve kar yağışlıdır. Yağmur son derece az düşer. İlçe'de orman bulunmamaktadır. Yeterli derecede meyve ağaçları mevcuttur.

İlçe ekonomisi tarım ağırlıklıdır. 500.000 dekar ekilen arazinin %60'ında sulu tarım yapılmaktadır. Sulu bölgelerde başta elma, kayısı ve diğer meyveler yetişmektedir. Endüstriyel bitkilerden şeker pancarı ve patates başta gelmektedir.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

Dünya genelinde koronavirüs salgınının "kayıp yıl" kıldığı 2020 yılının üçüncü çeyrek döneminde, büyük teşvik paketlerinin açılmasıyla başlayan toparlanma umutlarına, artan vakalarla ortaya çıkan ikinci dalga endişesi eşlik etmiştir. Vaka sayılarında artış gözlenirken tedbirlerin sıklaşması da gündemdedir. En iyi senaryoda dahi işletmeler ve tüketiciler için yüksek belirsizliğin sürmesinin

beklendiği ekonomilerde, salgının büyümeye etkisinin 2008 - 2009 Finans Krizi'nden daha sert olması beklenmektedir. Mevcut krizin sağlık ve eğitim alanındaki kayıplarla birlikte işsizlik, enflasyon ve artan borçlanma ile küresel çapta yoksullukla mücadelede son yılların kazanımlarını epey geriye götüreceği hesaplanmaktadır.

Tüm dünyada arz ve talebe aynı anda sert bir darbe vuran salgının küresel ekonomiye maliyeti, başlıca gelişmiş ekonomilerde dahi GSYH'lerde yaşanan tarihi düzeyde keskin daralmalarla ikinci çeyrek dönemde kendini göstermiştir. Bu dönemde gelişmiş ekonomiler bir önceki yıla göre %11,5 ve Çin ile Hindistan hariç bırakıldığında yükselen piyasa ekonomileri de %10 daralmıştır. OECD bölgesi daralmadan %9,8'lik pay almış, salgın ortamında alınan önlemlerle sınırlanmış olsa da bu oran kayıtlara en yüksek düşüş olarak geçmiştir. Yılın ikinci yarısı itibarıyla ise normalleşme çabalarıyla ekonomilerde ılımlı bir toparlanma izlenmeye başlanmış olup, Uluslararası Para Fonu (IMF) Başkanı Kristalina Georgieva'nın deyişiyle Eylül 2020'ye gelindiğinde küresel tablo Mayıs ayına kıyasla "daha az kasvetli" görünür bir hal almıştır. Hükümetler ve gelişmiş ülke merkez bankalarının ekonomik ve sosyal hayattaki tahribatı sınırlandırmak için birbiri ardına açıkladığı destek paketleri etkili olmuşsa da süren belirsizliklerle ekonomik toparlanmanın kış aylarında yeniden yavaşlamaya dönebileceği korkuları saklı tutulmaktadır. IMF Başkanı Georgieva'nın Eylül ayında IMF Başekonomisti Gita Gopinath ile hazırladığı ve Foreign Policy Dergisi'nde yayımlanan değerlendirmesinde, "Toparlanma sektörler ve bölgeler arasında çok kırılğan ve iniş - çıkışlı olmaya devam ediyor. Bu toparlanmanın sürmesi için, sağlanan desteğin çok erken şekilde geri çekilmemesi zaruri" ifadesine yer verilmiştir.

Nitekim parasal genişlemeyi en üst düzeyde sürdüren Amerikan Merkez Bankası (FED), para politikası ile küresel ekonomideki kaldıraç rolünü sürdüreceğini ortaya koymaktadır. FED Başkanı Jerome Powell, Ağustos ayında düzenlenen Jackson Hole Toplantısı'nda, FED'in %2'lik enflasyon hedefini "ortalamada tutturmayı" hedefleyerek önümüzdeki dönemde ekonomik büyüme ve istihdam artışını gözeticeğini duyurmuştur. Bu çerçevede 2023 yılı sonuna kadar düşük (sıfır seviyesinde) faiz beklentileri ortaya konmakta, dünya ekonomisi için para politikasında "bol, uzun vadeli, ucuz Dolar" şeklinde çizilen olumlu senaryonun sürdürüleceği anlaşılmaktadır. Öte yandan, vaka sayısı ile ikinci dalga korkularının ve kışın yaklaşmasıyla belirsizliklerin arttığı salgın ortamında, FED'in diğer açıklamalarıyla son söylemini yeterince desteklemediği algısı piyasalarda temkinli yaklaşımın da korunmasına neden olmaktadır.

Aynı şekilde, dünya çapında yaklaşık 10 trilyon ABD Doları büyüklüğündeki mali desteğin yılsonunda iki katına kadar çıkabileceğine işaret edilmektedir. FED tarafından mali adımların da önemine vurgu yapılan ABD'de 3 Kasım 2020'de yapılacak Başkanlık Seçimi'ne sayılı günler kala 2,2 trilyon ABD Doları büyüklüğündeki ikinci mali destek paketi gündemi piyasaları umutlandırmış olsa da son olarak pakete dair çalışmalar Demokrat Parti ile ihtilaflar çerçevesinde Başkan Donald Trump tarafından durdurulmuştur. Ülkedeki işsizlik artışı dikkat

çekerken Başkan Trump yaklaşan seçimle birlikte iki yılı aşkın zamandır devam eden ticaret savaşı kapsamında Çin ile ilişkilere yönelik gergin söylemlerle zaman zaman küresel ekonomideki hassasiyetleri artırmayı sürdürmektedir. Virüsün kontrol altına alınacağı beklentileri çerçevesinde dünya ekonomisinde ihtiyaç duyulan dinamizm ve yeniden büyümeye yönelik umutlar çerçevesinde gözler gelişmekte olan ülkelere (GOÜ) çevrilidir.

Düşük faiz politikasının bir süre daha etkili olması bu ekonomileri desteklerken, yabancı sermayenin artık çok daha seçici olması, önümüzdeki dönemde "kırılganlıkları az, büyüme potansiyeli yüksek" GOÜ'lerin krizden istifade edebileceklerini ortaya koymaktadır. Ekonomistler, salgına yönelik desteklerin gelişmiş ekonomilerde daha kolay hayata geçirilebileceği, sürdürülebilir ve düşük faiz oranlarıyla daha karşılanabilir olduğu beklentisinde iken; GOÜ'ler ile daha zayıf temellere sahip yükselen piyasalar için finansman temininde süren zorluklara işaret etmektedir. Orta gelirli GOÜ'lerin salgına karşı alınan önlemler çerçevesinde borç stoklarını genişletmeleri, ödemeler dengesi üzerinde sorunlara neden olmaktadır. Nitekim IMF, Ağustos'ta yayımladığı "Küresel Dengesizlikler ve COVID-19 Krizi" başlıklı "Dış Sektör Raporu"nda salgında ikinci dalganın büyük cari işlem açıkları, yüksek döviz borcu ve sınırlı uluslararası rezervler gibi daha önceden de kırılganlıkları olan ülkeler için borç krizi ile sonuçlanabileceği konusunda uyarıda bulunmuştur. Ekonomik hasar arttıkça borçlanma ihtiyacının daha da artma riski, olası kısır döngüye işaret etmektedir.

Koronavirüs salgınının tüm dünya ülkeleri üzerindeki etkileri ile mücadele sürerken, korumacı politikaların artmasından duyulan endişe, ABD - Çin ticaret savaşının yanı sıra ABD'nin İran'a dönük yaptırım söylemleri, Doğu Akdeniz'de enerji politikaları çerçevesinde artan gerilim, Çin ile Hindistan ve Kuzey ile Güney Kore arasındaki çatışmalar öne çıkmıştır. Son olarak, Azerbaycan ile Ermenistan arasında işgal altındaki Dağlık Karabağ kapsamında başlayan sıcak çatışmayla gözler bölgeye çevrilmiştir.

Türk Ekonomisi İle İlgili Gelişmeler

Türkiye ekonomisinde ise salgın etkisinin karantina önlemleri ve üretime ara verilmesiyle en çok hissedildiği yılın ikinci çeyreğinde yaşanan %9,9'luk daralma, Küresel Finans Krizi'nde 2009 yılının ilk çeyreğinde gerçekleşen %14,5'lik daraldan sonra en yüksek ikinci küçülme olmuştur. Bu dönemde hem kamunun hem de hane halkının harcamaları gerilemiş, yatırımlar durmuş, ihracat da ithalat da daralmıştır. Ekonomik faaliyette gerileme tüm sektörlerde yansımış; pandemiye rağmen süren zirai faaliyetler ve genişleyen kredi imkânları çerçevesinde, tarım ve finans sektörleri GSYH'ye olumlu katkı vermiştir.

Ekonominin öncüleri sanayi ve hizmetler sektörleri beklendiği gibi sert biçimde küçülmüş, yaklaşık 200 alt sektörü etkileyen inşaat sektöründe ise daralma %2,7 oranıyla sınırlı kalmıştır. İnşaat harcamaları başta olmak üzere yatırımlarda gerileme kesintisiz sekiz çeyrek döneme ulaşmış, yüksek stok birikiminin ve makine ile teçhizat yatırımlarının daralmayı aşağıya çekmesi ise dikkat çekmiştir. Pandemi ile adeta duran ekonomide, normalleşme yönünde

atılan adımlarla kredi büyümesi üzerinden iç talepte hareketlilik yaratılmış, salgının ekonomi üzerindeki tahribatı yaz döneminde bir nebze sınırlandırılmıştır. Atılan bu adımların yılın üçüncü çeyreği büyüme verisi üzerinde olumlu yansımaları beklenmektedir. Bununla birlikte, kredi genişlemesi sürecinin salgına düşük tasarruf ve yüksek enflasyon oranlarıyla yakalanan ekonomide ortaya çıkardığı maliyetler arasında, döviz kurundaki hızlı artış dikkat çekici olmuştur. Bu artışta, T.C. Merkez Bankası'nın (TCMB) TL'nin değer kaybının önüne geçmek için kullandığı döviz rezervlerinin gerilemesi, kamu bankalarının açık pozisyonlarının artması, cari açık, enflasyon ile dış finansmana bağımlılığın etkili olduğu değerlendirilmiştir. TL, yılbaşından bu yana ABD Doları karşısında yaklaşık %30 değer kaybederken; Eylül 2020'de GOÜ'ler içinde bu konuda ilk sıraya yükselmiş ve geçen dönemde Dolar/TL paritesi 7,90 seviyesi üzerine kadar çıkmıştır. Salgın yarattığı belirsizlik ve mevcut faiz ortamıyla birlikte turizm gelirlerinin durması ve ihracatın azalması ülkeye döviz girişini önemli ölçüde azaltmıştır. Pandemi öncesinde ekonomik aktivitede yaşanmaya başlayan canlanma ile geri dönüş sinyallerini veren cari işlemler açığı, Temmuz itibarıyla 14,9 milyar ABD Doları'na (12 aylık) yükselmiştir. İthal girdi yoğunluğuna sahip yapısı gereği Türkiye ekonomisinde dış ticaret açığı, ödemeler dengesi üzerinde etkili olmaktadır. Geçen yılı cari fazla ile kapatan ve bu yılın başında yeniden cari açık vermeye başlayan ekonomide ikinci çeyrekteki keskin daralma ve yatırımlarda yaşanan gerilemeye rağmen, bu durum ivme kazanmıştır. Artan cari açıkta, turizm gelirinde kan kaybı ve kredi hacminde ivmelenmenin (ithal mala yönelim) etkileri olduğu değerlendirilmiştir. Artan talep ve döviz kurları ile yeniden yükseliş eğilimine giren enflasyonda (%11,7) beklentiler yukarı yönlü revize edilmektedir. Kurun enflasyona negatif etkisinde ithal girdinin yanı sıra bozulan beklentilerin rol oynadığı da belirtilmektedir.

IMF ve Dünya Bankası da Ağustos ayında yayımladıkları raporlarda Türkiye ekonomisinde artan dış kırılganlığa işaret etmişlerdir. "Dış Sektör Raporu"nda büyük dış finansman ihtiyaçları ve düşük rezervlerin Türkiye'yi şoklara karşı savunmasız bıraktığını belirten IMF, rezervleri tekrar güçlendirmek yönünde harekete geçilmesi gerektiğinin altını çizmiş; Dünya Bankası da "Yelkenleri Ayarlamak" adlı Türkiye Ekonomik İzleme Raporu'nda ekonomik aktivitede iyileşme işaretlerine karşın devam eden fiyat baskıları, yenilenen dış dengesizlikler ve finansal istikrar üzerinde risklere karşı uyarılmıştır. Dünya Bankası, ekonomide kısa vadeli dış borç yükümlülükleri yönetilebilir görünse de cari açıkta artış ve rezervlerdeki keskin düşüşün dış kırılganlıkları artırdığını belirtmiş, büyüme modelinde yapısal reformların hızlandırılmasını önermiştir. Özellikle ABD ve AB ile ilişkiler, son günlerde öne çıkan ve siyasi gerginlikleri artıran Doğu Akdeniz ve Kafkasya'daki gelişmeler konusunda hassas diplomasi de ekonomik öngörülerin gerçekleştirilebilmesi açısından önem taşımaktadır.

Nüfus ve Bileşenleri Açısından Analiz

TÜİK verilerine göre (Aralık-2020);

- Türkiye nüfusu 83 milyon 614 bin 362 kişi oldu.

- Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaştı.
- Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.
- Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 197 bin 770 kişi azalarak 1 milyon 333 bin 410 kişi oldu. Bu nüfusun %49,7'sini erkekler, %50,3'ünü kadınlar oluşturdu.
- Yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında binde 13,9 iken, 2020 yılında binde 5,5 oldu.
- Türkiye'de 2019 yılında %92,8 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2020 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,2'den %7'ye düştü.
- Türkiye'de 2019 yılında 32,4 olan ortanca yaş, 2020 yılında 32,7'ye yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 31,7'den 32,1'e, kadınlarda ise 33,1'den 33,4'e yükseldiği görüldü.
- Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 553 kişi ile Kocaeli ve 366 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

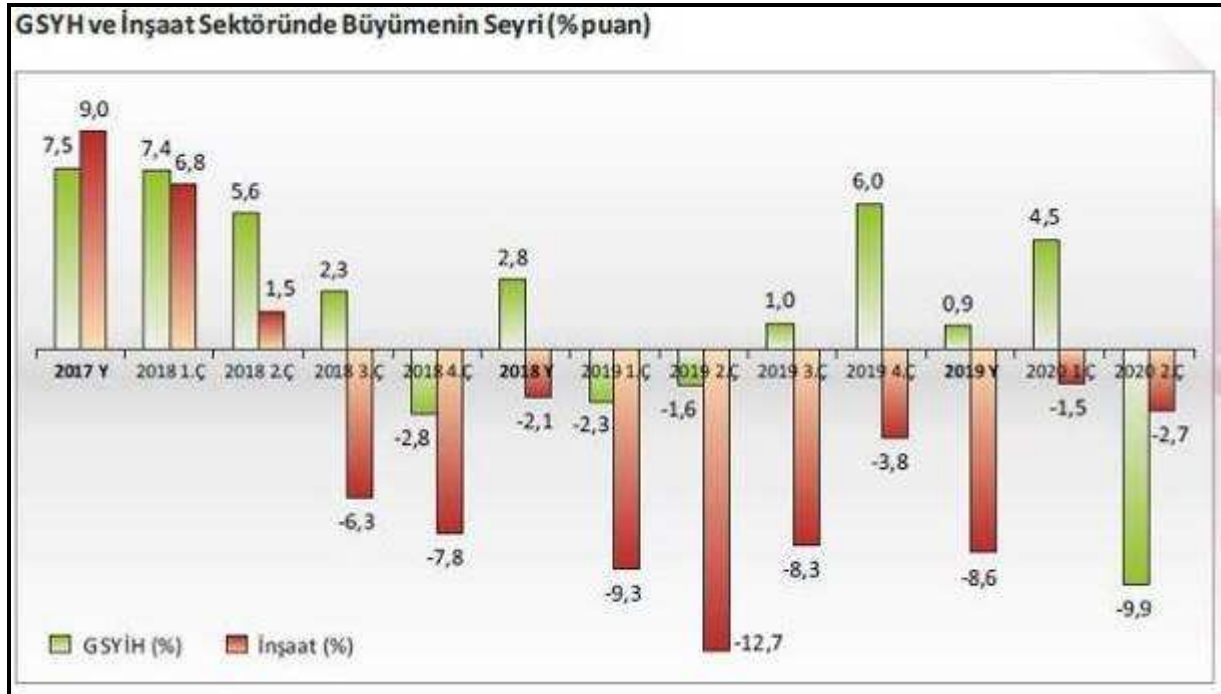
İl	Toplam Nüfus	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
İstanbul	15.462.452	7.750.836	7.711.616	% 18,49
Ankara	5.663.322	2.805.877	2.857.445	% 6,77
İzmir	4.394.694	2.187.226	2.207.468	% 5,26
Bursa	3.101.833	1.550.767	1.551.066	% 3,71
Antalya	2.548.308	1.281.943	1.266.365	% 3,05
Adana	2.258.718	1.127.516	1.131.202	% 2,70
Konya	2.250.020	1.118.850	1.131.170	% 2,69
Şanlıurfa	2.115.256	1.066.402	1.048.854	% 2,53

Türk İnşaat Sektörüne Bakış

2018 yılında küçülmeye başlayan inşaat sektöründe daralma süreci ikinci yılına girmiştir. TÜİK'in zincirlenmiş hacim endeksine göre; 2020 yılının ikinci çeyrek döneminde sektör, yıllık bazda %2,7 küçülmüştür. İnşaat sektöründeki daralma, 2019 yılının aynı döneminde yaşanan %12,7 oranındaki küçülmeden kaynaklı olumlu baz etkisi ve Haziran ayında başlatılan uygun koşullu konut kredisi kampanyaları sebebiyle sınırlı kalmıştır. Yılın üçüncü çeyreğinde ise, normalleşme adımlarıyla başlayan ekonomideki canlanmanın bir taraftan

GSYH'ye yansımaları beklenirken diğer taraftan da sektör rakamlarını özellikle konut alanında hayata geçirilen teşviklerin desteklemesi beklenmektedir. Bununla birlikte, sektörün performansında, keskin daralmanın yaşandığı geçen yılın aynı döneminden kaynaklı olumlu baz etki azalmaya başlayacaktır. İnşaat sektörü bu yılın ikinci çeyrek döneminde önceki çeyrek döneme kıyasla %3,1 daralmıştır. İzleyen günlerde ortaya çıkacak performans koronavirüs salgınının seyri ve makroekonomik gelişmelerle şekillenecektir.

Salgının ülkemizde görülmesiyle birlikte, altyapı başta olmak üzere inşaat ihalelerinde gerileme hızlanmış, yatırımlar durma noktasına gelmiştir. TÜİK'in yılın ikinci çeyrek dönem GSYH verileri de inşaat ve makine - teçhizat yatırımlarını içeren toplam gayrisafi sabit sermaye yatırımlarında %6,1 oranında daralma yaşandığını göstermektedir.



Sektöre ilişkin mevcut faaliyet ve geleceğe yönelik beklenti ile güveni gösteren endeksler, karmaşık bir görünüm ortaya koymaya devam etmektedir. TÜİK'in İnşaat Sektörü Güven Endeksi, Nisan'da 77,2 seviyesinden 44,7 düzeyine gerilemiş, Mayıs ayında artışa geçerek 58,5 olmuştur. Haziran ayında ise yükselişini hızlandırıp 78,0 ardından Temmuz'da 87,0 değerini alan endeks Ağustos'ta 85,0 ve Eylül'de 83,3 düzeyine gerilemiştir. Benzer biçimde, inşaat sektöründe alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi %0,1 azalarak 69,9, gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi de %3,3 azalarak 96,6 değerini almıştır. Faaliyetleri kısıtlayan temel faktörlerden "finansman sorunları" %40,1'den %39,3'e inerken, "talep yetersizliği" %31,5'ten %32,8'e çıkmıştır. Bir diğer öne çıkan gösterge olan ve İMSAD tarafından hazırlanan İnşaat Malzemeleri Sanayi Bileşik Endeksi'nin yurtiçinde sektöre destek ve yurtdışında salgına rağmen görece iyileşmenin etkisi ile 73,2 puana yükseldiği açıklanmıştır. Endeksin bileşenlerinden Faaliyet Endeksi aylık 3 puan artış ile yükselmeyi sürdürmüş, Güven Endeksi'nde artış aylık 0,35 puan ile salgına ilişkin

belirsizlikler ve finansal kırılmalardan kaynaklı olarak sınırlı kalmış, Beklenti Endeksi'nde özellikle ihracat tarafında izlenmekte olan artış son iki aydır yavaşlamıştır.

Yurtiçi İnşaat ve Konut Sektörü

Son dönemde ekonomideki düşük faiz ortamında uygulamaya konulan uygun koşullu konut kredisi kampanyalarının teşvik edici etkisi, yaz aylarında satış rakamlarında kendisini net biçimde göstermiştir. Başta ipotekli satışlarda yaşanan bu gelişme konut alanında faaliyet gösteren firmalara bir nebze nefes aldirmiştir. Bununla birlikte, toplam satışlardan ilk satışların aldığı pay halen düşüktür. Eylül ayında ise sektörde faiz avantajı sona ermiş, faiz oranı yeniden sektörde yatırımcılar için "psikolojik sınır" olarak ifade edilen aylık %1'in üzerine çıkmıştır.

Aylık Konut Satışları (Adet)	Ağustos			Ocak - Ağustos		
	2019	2020	Değişim (%)	2019	2020	Değişim (%)
İpotekli Satışlar	34.148	76.018	122,6	130.097	473.114	263,7
İlk satış	11.538	24.274	110,4	48.724	151.482	210,9
İkinci el satış	22.610	51.745	128,9	81.373	321.632	295,3
Diğer Satışlar	76.390	94.389	23,6	588.473	551.420	-6,3
İlk satış	29.096	27.849	-4,3	236.995	166.350	-29,8
İkinci el satış	47.294	66.540	40,7	351.478	385.070	9,6
Toplam Satışlar	110.538	170.408	54,2	718.570	1.024.534	42,6
İlk satış	40.634	52.123	28,3	285.719	317.832	11,2
İkinci el satış	69.904	118.285	69,2	432.851	706.702	63,3
Yabancılar Satışlar	3.604	3.893	8,0	27.748	20.896	-24,7

Kaynak: TÜİK

TÜİK'in Konut Satış İstatistikleri'ne göre; ülke genelinde gerçekleşen ilk ve ikinci el satışlar, salgının etkilerinin en çok hissedildiği Nisan ayında aylık bazda %60,6 gerilemiştir. Kısıtlamaların kalkmasıyla ekonominin açılmaya başladığı Mayıs ayında ise satışlarda aylık %19 artış yaşanmıştır. Haziran ayında başlatılan kampanyalarda kamu bankaları öncülüğünde konut kredisi faiz oranları ilk el satışlarda %0,64 ve ikinci el satışlarda %0,74'e kadar çekilmiştir. Peşinat oranları bankalara göre %5 ila 10 arasında farklılık gösterirken, 1 veya 2 yıl ödemesiz dönemler de tüketiciye ilave imkân olarak sunulmuştur. Bu gelişmelerle birlikte, bir önceki yılın aynı dönemlerine oranla toplam konut satışında Temmuz'da %124,3 ve Ağustos'ta %54,2'lik artışlar izlenmiştir. Hatta Temmuz ayında toplam 230 bin konut ile tüm zamanların en yüksek aylık satış rakamına ulaşılmıştır. Bu dönemde tüm konut satışlarının %57'sini ipotekli satışlar oluşturmuştur. 170 bin konutun satıldığı Ağustos ayı verilerine detaylı biçimde bakıldığında ise; sektöre ve dolayısıyla ekonomiye doğrudan katkısı yüksek olan ilk el satışlarda artış gözlenirse de ikinci el satışların ağırlığının sürdüğü görülmüştür. Toplam satışların sadece %30'unu ilk el satışlar oluşturmaktadır. Faiz oranlarındaki düşüşle birlikte özellikle ertelenmiş talebin Mayıs dönemi (üçer aylık dönem ortalamasıyla Nisan - Mayıs - Haziran aylarını

içerir) satışlarındaki olumlu etkisiyle konut fiyatlarında da artış yaşanmış, son olarak ise artış oranı yeniden yılbaşındaki seviyelere gerilemiştir. Kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimini gösteren TCMB Konut Fiyat Endeksi (KFE), Temmuz ayında bir önceki aya göre %1,4 artarak 141,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Temmuz 2020 itibarıyla yıllık artış %25,8 (reel artış %12,6) şeklindedir. "Markalı konut" olarak da adlandırılanlar için Yeni Konut Fiyat Endeksi Ağustos 2020 sonuçlarını açıklayan REIDIN-GYODER ise fiyatlarda bu dönemde aylık %0,70, yıllık %7,42 oranında artışı ortaya koymuştur. REIDIN-GYODER ayrıca, küresel salgının etkisiyle Nisan ayında 1,81'e inen stok erime hızının Mayıs'ta 3,79'a ve banka kredisi kullanımının artmasıyla Temmuz'da %11,78'e çıktığını ardından Ağustos'ta bu oranın %9,44 olduğunu açıklamıştır.

TÜİK'in Ocak - Haziran 2020 dönemi Yapı İzin İstatistikleri'ne göre; yapı ruhsatı verilen daire sayısı yılın ilk çeyreğinde düşük seyrederken sonraki çeyrekte artmıştır. Bu gelişmede, geçen yıl sektörün içinde bulunduğu zor şartlarda verilen ruhsat sayısının zaten düşük olması (baz etkisi), Anadolu'daki TOKİ projeleri ve süresi dolan ruhsatlar için yeniden başvuruların yapılması şeklinde üç temel değişkenin etkisi izlenmiştir. Son olarak düşük faiz ve uygun koşullu kampanyaların daha çok ikinci el satış/devir üzerindeki olumlu etkisi ve bir yandan yeni inşaatların tamamlanarak kullanıma sunulması nedeniyle stok büyüme hızında yavaşlamadan bahsedilmektedir. Türkiye'de şu an 1,3 milyonluk konut stoku bulunduğu hesaplanmaktadır.

Konut Stokunda Durum (Adet)

	İnşaat Ruhsatı	Yapı Kullanım İzin Belgesi	İlk El Konut Satışı	Konut Stokuna Eklenen (kümülatif)
2013	839.630	726.339	529.129	197.210
2014	1.031.754	777.596	541.554	433.252
2015	897.230	732.877	598.667	567.462
2016	1.000.368	753.131	631.686	688.907
2017	1.405.447	833.517	659.698	862.726
2018	663.200	893.544	651.572	1.104.698
2019	305.938	734.373	511.682	1.327.389
2020 /2.Ç.	212.231	269.338	197.772	1.398.955

Türkiye Genelindeki Konut Fiyatları

Merkez Bankası'nın verilerine göre, Türkiye genelinde konut fiyatları yüzde 29.2 artmıştır. Özellikle Ege ve Akdeniz bölgesine ilgi artarken, gözde şehir Antalya olmuştur. TÜİK verilerine göre ilk 11 ayda yüzde 21.5 artışla yaklaşık 1.4 milyon adet konut satılmıştır.

Merkez Bankası'nın 'Konut Fiyat Endeksi' verilerine göre, ekim ayında geçen yılın aynı ayına kıyasla Türkiye geneli yıllık artış yüzde 29.2 ile zirve yapmıştır. Bu artış yeni konutlarda yüzde 30.4, diğerlerinde yüzde 28.5 olarak hesaplanmıştır.

Yine ülke genelinde, metrekare başına ortalama birim fiyat ise 2 bin 843 liradan 3 bin 713 liraya yükselmiştir.

Bölgesel bazda en yüksek yıllık artışlar yüzde 41.8 ile Antalya, Burdur, Isparta ve yüzde 39.6 ile Aydın, Denizli, Muğla'da; en az artışlar da yüzde 16.8 ile Erzurum, Erzincan, Bayburt ve yüzde 18.8 ile Artvin, Giresun, Gümüşhane, Ordu, Rize, Trabzon'da görülmüştür.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu Kuşçu Mahallesi 861 parsel üzerinde su kuyusu bulunmakta olup üzerine 4 m² alanlı prefabrik sundurma tipi yapı inşa edilmiş, Kılcan Mahallesi 183 ada 20 sayılı parsel üzerinde ise 1 adet 56 m² alanlı tek katlı yapı ve 2 adet 7'şer m²'lik kulübe yer almaktadır. Söz konusu yapılar ruhsatsız olarak inşa edildiğinden yasal ve mevcut durum değer hesaplamasında dikkate alınmamıştır.

Değerleme konusu Ovaçiftlik Mahallesi 1172 sayılı parsel üzerinde 1 adet tek kattan oluşan soğuk hava deposu binası ve 1 adet zemin kat + 1 normal kattan oluşan yaklaşık 160 m² alanlı idari bina yer almaktadır.

4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

861 sayılı parsel Yeşilhisar İlçesi Kuşçu Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Kayseri il merkezine 91km, Yeşilhisar İlçe merkezine 16km, Kuşçu Mahalle merkezine ise 750metre mesafede yer almaktadır. Taşınmaza Yeşilhisar merkezinden ulaşım Kayseri-Niğde karayolu üzerinden güney yönünden takribi 13km sonra sol taraftan sapılan Ovaçiftlik sapağından devam edilir, takribi 3,5km sonra sol taraftan Kuşçu Mahallesi sapağından sapılarak devam edilir, Kuşçu Mahalle merkezinden güney-batı yönünde takribi 750 metre sonra değerlendirme konusu 861 parsele ulaşım mümkün bulunmaktadır.

Değerleme konusu 183 ada 20 sayılı parsel Yeşilhisar İlçesi Kılcan Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Kayseri il merkezine 90km, Yeşilhisar İlçe merkezine 15km, Kuşçu Mahalle merkezine ise 1,5km mesafede yer almaktadır. Taşınmaza Yeşilhisar merkezinden ulaşım Kayseri-Niğde karayolu üzerinden güney yönünden takribi 13km sonra sol taraftan sapılan Ovaçiftlik sapağından devam edilir, takribi 500metre sonra sol taraftan İçmece Mahalle merkezinden Kayadibi yönüne devam edilir, İçmece Mahalle merkezinden güney yönünde takribi 1,6km sonra değerlendirme konusu 183 ada 20 parsele ulaşım mümkün bulunmaktadır.

Değerleme konusu 1172 ve 722 sayılı parsel Yeşilhisar İlçesi Ovaçiftlik Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Kayseri il merkezine 93km, Yeşilhisar İlçe

merkezine 18km, Ovaçiftlik Mahalle merkezine ise 1,5km mesafede yer almaktadır. Taşınmaza Yeşilhisar merkezinden ulaşım Kayseri-Niğde karayolu üzerinden güney yönünden takribi 6,5km sonra sol tarafta sol tarafta, yola takribi 300 metre mesafede değerlendirme konusu 1172 parselde ulaşım mümkün bulunmaktadır.

Değerleme konusu Ovaçiftlik Mahallesi 722 parsel, Kuşçu Mahallesi 861 parsel ve Kılcan Mahallesi 183 ada 20 parsel taşınmazlar imar planı dışında yer almaktadır.

Ovaçiftlik Mahallesi 1172 parsel sayılı taşınmaz 07.05.2010 t.t.li ve 63 sayılı Mevzi İmar Planı içerisinde yer almaktadır. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı ve Soğuk Hava Deposu olarak tescil edildiği görülmüştür, yapılanma şartlarının E=0,50, Hmax: (Yapılacak yapının mimari özelliğine göre belirlenecektir) olarak belirtilmiştir.

4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu Kuşçu Mahallesi 861 parsel üzerinde su kuyusu bulunmakta olup üzerine 4 m² alanlı prefabrik sundurma tipi yapı inşa edilmiş, Kılcan Mahallesi 183 ada 20 sayılı parsel üzerinde ise 64 m² alanlı tek katlı yapı yer almaktadır.

Söz konusu yapılar ruhsatsız olarak inşa edildiğinden yasal ve mevcut durum değer hesaplamasında dikkate alınmamıştır.

Kılcan Mahallesi 183 ada 20 parsel üzerinde yapılan incelemede 53.000 adet Skarlet Spurs cinsi 12 yaşında elma ağacı, 11.000 adet Granny Smith cinsi 12 yaşında elma ağacı, 4.000 adet Fuji cinsi 12 yaşında elma ağacı yer aldığı görülmüştür.

Ovaçiftlik Mahallesi 722 parsel üzerinde 4.500 adet Grany Smith cinsi 2 yaşında elma fidesi yer almaktadır.

Değerleme konusu Ovaçiftlik Mahallesi 1172 sayılı parsel üzerinde 1 adet tek kattan oluşan soğuk hava deposu binası, 1 adet 2 kattan oluşan idari bina yer almaktadır. Ayrıca parsel üzerinde 15.200 adet Grany Smith cinsi 12 yaşında elma ağacı, 1.400 adet Fuji cinsi 12 yaşında elma ağacı, 2.800 adet Scarlet Spur cinsi 12 yaşında elma ağacı yer almaktadır. Tesis içerisinde yer alan yapılar ve özellikleri aşağıdaki şekildedir.

İdari Bina

Yapı Tarzı	: Betonarme Karkas
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 3-A
Binanın Kat Adedi	: 2 Kat (Zemin+1 Normal Kat)
Yaşı	: 7
Mevcut Tesisat	: Elektrik, Su, Kanalizasyon
Duvarlar	: Plastik Boyalı

Zemin	: Seramik
Tavan Ve Kaplamaları	: Plastik Boyalı
Kapılar	: İç Kapılar Ahşap, Dış Kapı Pvc Doğrama
Pencereler	: Pvc Doğrama
Genel Yerleşim	: Ofis, Yemekhane, Soyunma Odaları Ve Wc
Jeneratör	: Var
Asansör	: Yok
Çatı	: Kiremit
Dış Cephe	: Boyalı
Yangın Tesisatı	: Yok
Deprem Bölgesi	: 3. Derece
Alanı	: 182,00m ²

Soğuk Hava Deposu Binası

Yapı Tarzı	: Çelik Konstrüksiyon
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 4-A
Binanın Kat Adedi	: 1 Kat
Yaşı	: 7
Mevcut Tesisat	: Şebeke
Duvarlar	: Alüminyum Sandviç Panel
Zemin	: Dökme Beton
Genel Yerleşim	: 13 adet soğuk hava deposu alanı ve açık alanlar
Jeneratör	: Var
Asansör	: Yok
Çatı	: Alüminyum sandviç panel
Yangın Tesisatı	: Yok
Alanı	: 4.849,74m ²

Taşınmazların Değerini Etkileyen Faktörler

Olumlu Faktörler

- 1172 sayılı parselle ilgili mevzi imar planının bulunması
- Toplu yerleşim merkezlerine yakın konumda bulunmaları
- Tarıma elverişli coğrafi yapı ve toprak yapısına sahip olmaları
- Tüm parseller üzerinde tarım faaliyetinde bulunulması ve yetişmiş elma ağacı ve fidanların yer alması
- Fiziksel özellikleri itibariyle yapılaşmaya uygun olması

Olumsuz Faktörler

- 861 numaralı parsel, 722 numaralı parsel ve 183 ada 20 numaralı parsellerin imarsız alanda kalması,
- 61 numaralı parsel gelir getirici fonksiyonun bulunmaması
- Toplu taşıma imkânlarının kısıtlı olması

4.7 Ruhsatlı Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirip Gerektirmediği Hakkında Bilgi

1172 parsel üzerinde yer alan yapılar ruhsatlı olup yapı ruhsatına uygun şekilde inşa edilmiştir. Ancak değerlendirme konusu Kuşçu Mahallesi 861 parsel üzerinde su kuyusu bulunmakta olup üzerine 4 m² alanlı prefabrik sundurma tipi yapı inşa edilmiş, Kılcan Mahallesi 183 ada 20 sayılı parsel üzerinde ise 1 adet 56 m² alanlı tek katlı yapı ve 2 adet 7'şer m²'lik kulübe yer almaktadır. Söz konusu yapılar ruhsatsız olarak inşa edildiğinden yasal ve mevcut durum değer hesaplamasında dikkate alınmamıştır.

4.8 Değerleme Tarihi İtibari İle Gayrimenkulün Kullanım Amacı

Değerleme konusu parseller üzerinde mevcut yapılar değerlendirme tarihi itibari ile, yapı ruhsatı ve imar durumuna uygun şekilde, Hayvancılık – Besi Tesisi olarak kullanılmaktadır.

4.9 Raporda Kullanılan Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

4.9.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere "Piyasa Değeri" denir.

4.9.2 Düzenli Likidasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likidasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

4.9.3 Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir.

Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

4.10 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Geliştirme Yaklaşımı"dır.

4.10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır.

Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır.

Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiridir. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

4.10.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu): Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

4.10.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki

yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşüldür.

Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır. Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

4.11 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Tarafımızdan taşınmazın değerinin tespiti talep edilmiştir. Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa/kiraya arz edilmiş olan gayrimenkuller tespit edildiği için Emsal Karşılaştırma yaklaşımı ile Maliyet Analizi yaklaşımı birlikte kullanılmıştır.

4.12 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller tespit edildiği için Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Maliyet Oluşumları Analizi uygulanmıştır. Parsel üzerinde yer alan yapıların değeri Maliyet Yöntemi kullanılarak hesaplanmıştır.

Her iki yöntem sonucu ulaşılan değerlerin ortalaması ile taşınmazların günümüz piyasa koşullarındaki TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değeri belirlenmiştir.

4.13 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamakta olup değerlendirme çalışması, parsel üzerindeki mevcut proje için yapılmıştır.

4.14 Nakit/Gelir Akımları Analizi

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili değer tespitinde nakit/gelir akımları yöntemi kullanılmamıştır.

4.15 Maliyet Oluşumları Analizi

Maliyet Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar(tesisler) olmak üzere iki farklı olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet unsurlarından biri olan arsa değerinin tespiti Emsal Karşılaştırması yaklaşımı kullanılarak yapılmıştır.

olup analizi "4.12 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri" başlığı altında detaylı olarak verilmiştir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır.

Ovaçiftlik Mahallesi 1172 Sayılı Parsel – Yapı Değerlemesi;

YAPI RUHSATI	RUHSAT NİTELİĞİ	ALAN (m ²)	BİRİM YAPI DEĞERİ (TL/m ²)	AŞINMA PAYI ORANI	AŞINMA PAYI TUTARI	TOPLAM YAPI DEĞERİ	
28.04.2010	24	İdari Bina	182,00	2.250,00	15%	61.425,00	348.075,00 TL
28.04.2010	24	Soğuk Hava Deposu	4.849,74	3.200,00	15%	2.327.875,20	13.191.292,80 TL
TOPLAM						13.539.367,80 TL	

MAKİNE DEĞERLEMESİ

Soğuk hava deposu içerisinde yer alan havalandırma tesisatları, fanlar, hidroforlar, tanklar, kompresörler, pompalar, elektrik panoları ve klima sistemleri üzerine	3.400.000,00 TL
TRAKTÖR - R60L8 – 2015 MODEL	100.000,00 TL
TRAKTÖR - ANTONIO CARRARO TRX7800S 2015 MODEL	240.000,00 TL
TRAKTÖR - ERKUNT SERVEST 80,4 M 2017 MODEL	190.000,00 TL
TRAKTÖR - NEW HOLLAND T 4030 N 2015 MODEL	150.000,00 TL
LİNDE AKÜLÜ FORKLİFT (2 ADET)	300.000,00 TL
Bahçe duvarları, beton saha kaplamaları ve çevre düzenlemeleri üzerine	510.000,00 TL
TOPLAM	4.890.000,00 TL

ARAÇ DEĞERLEMESİ

34 BJT 905 WW TRANSPORTER (2018 MODEL) (195.000 KM)	320.000,00 TL
34 BFL 879 DACIA DUSTER 4X4 (2018 MODEL) (160.000 KM)	380.000,00 TL
TOPLAM	700.000,00 TL

Değerleme konusu parseller üzerinde muhtelif yaş ve cinslerde elma ağaçları ve fidanları yer almaktadır. Değerlemeye konu elma ağaçları ve fidanlarının değer tespiti amacıyla yapılan araştırmada Yeşilhisar Tarım İlçe Müdürlüğü ile görüşülmüş yaş ve cinslerine göre elma ağacı ve fidanlarının yıllık bakım maliyetleri ve değerleri hususunda bilgi alınmıştır. Tarım İlçe Müdürlüğünde alınan veriler ve yapılan piyasa araştırması neticesi;

183 ada 20 parsel üzerinde yapılan incelemede 53.000 adet Skarlet Spurs cinsi 12 yaşında elma ağacı, 11.000 adet Granny Smith cinsi 12 yaşında elma ağacı, 4.000 adet Fuji cinsi 12 yaşında elma ağacı yer aldığı görülmüştür. Değerleme konusu Ovaçiftlik Mahallesi 1172 sayılı parsel üzerinde 1 adet tek kattan oluşan soğuk hava deposu binası, 1 adet 2 kattan oluşan idari bina yer almaktadır. Ayrıca parsel üzerinde 15.200 adet Grany Smith cinsi 12 yaşında elma ağacı, 1.400 adet Fuji cinsi 12 yaşında elma ağacı, 2.800 adet Scarlet Spur cinsi 12 yaşında elma ağacı yer almaktadır. Tesis içerisinde yer alan yapılar ve özellikleri aşağıdaki şekildedir.

Ağaç Cinsi ve Yaşı	Maliyet Bedeli - Değeri
12 Yaş Elma Ağacı	60,00 TL/Adet

Ovaçiftlik Mahallesi 1172 Sayılı Parsel - Meyve Ağaçları;

Ağacı Cinsi	Ağaç Yaşı	Ağaç Sayısı	Birim Değeri	Toplam Değeri
Grany Smith	12	4.200	60,00 TL	252.000,00 TL
Fuji	12	1.400	60,00 TL	84.000,00 TL
Scarlet Spur	12	2.800	60,00 TL	168.000,00 TL
Toplam Değeri				504.000,00 TL

Kılcan Mahallesi 183 Ada 20 Sayılı Parsel - Meyve Ağaçları;

Ağacı Cinsi	Ağaç Yaşı	Ağaç Sayısı	Birim Değeri	Toplam Değeri
Scarlet Spur	12	53.000	60,00 TL	3.180.000 TL
Grany Smith	12	11.000	60,00 TL	660.000 TL
Fuji	12	4.000	60,00 TL	240.000 TL
Toplam Değeri				4.080.000 TL

4.16 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Bu yöntemde Pazar bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu arsa için satış birim fiyatları belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, şerefiye, büyüklük, reklam kabiliyeti, kullanım fonksiyonu gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmıştır.

Bunun sonucunda emsallerde oluşmuş olan birim m² değerleri değerlemesi gayrimenkullerin yeri, konumu, büyüklüğü ve çevrede bu büyüklükte arsanın azlığı, müşteri celbi, manzara ve amacına uygun kullanılabilirlik gibi nedenlerden dolayı aşağıda belirtildiği gibi oluşmuştur.

Emsaller

1-) Mehmet Buğra Atasoy; Tel: 0 (507) 516 45 06

Yeşilhisar İlçesi, Yeşilova Mahallesi'nde değerlendirme konusu 1772 ve 722 parselle yakın konumlu yer alan ve konumu avantajlı 18.200,00m² alanlı, tarla nitelikli, imar planları dışında yer alan, elma bahçesi nitelikli parselin 1200 adet elma ağacı bulunan taşınmaz 1.245.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (68,41 TL/m²)

2-) BAKİ HAYATİ ADIGÜZEL; Tel: 0 (532) 736 32 64

Yeşilhisar İlçesi, Yeşilova Köyü mevkiinde değerlendirme konusu 1772 ve 722 parselle yakın konumlu yer alan ve konumu dezavantajlı 16.800,00 m² alanlı, tarla nitelikli, imar planları dışında yer alan, elma bahçesi nitelikli parselin 2500 adet bodur ve yarı bodur elma ağacı bulunan taşınmaz 575.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (34,23 TL/m²)

3-) Ömer Boydak; Tel: 0 (531) 889 41 05

Yeşilhisar İlçesi, Kuşçu Mahallesi'nde yer alan 3.900,00 m² alanlı, tarla nitelikli, imar planları dışında yer alan bodur ve yarı bodur elma ağacı bulunan parselin 198.000,00 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (50,77 TL/m²)

4-) Ferdi Çatak; Tel: 0 (537) 354 20 00

Yeşilhisar İlçesi, merkez bölgesinde yer alan ve konumu avantajlı 2.330,00 m² alanlı tarla nitelikli, imar planları dışında yer alan, bağ vasıflı parsel 125.000,00 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (53,65 TL/m²)

5-) Kayseri Tuncer Emlak; Tel: 0 (532) 736 32 64

Yeşilhisar İlçesi, Yeşilova Köyü mevkiinde değerlendirme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan 11.730,00 m² alanlı, tarla nitelikli, imar planları dışında yer alan taşınmazın 400.000,00 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (34,10 TL/m²)

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE ARSA DEĞERİ TESPİTİ ;

ADA	PARSEL	ALAN (m ²)	BİRİM DEĞERİ (m ²)	TOPLAM ARSA DEĞERİ
-	722	15.339,00	40,00	613.560,00 TL
-	1172	51.019,23	77,00	3.928.480,71 TL
183	20	235.739,72	28,50	6.718.582,02 TL
-	861	1.117,00	28,50	31.834,50 TL
TOPLAM				11.292.457,23 TL

4.18 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Parseller bahçe ve tarla nitelikli olup, kiralanabilir nitelikte olmadığından kira değer hesaplaması yapılmamıştır.

4.19 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Kayseri İli, Yeşilhisar İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler neticesinde, değerlendirme konusu taşınmazın tapu kaydı üzerinde yer alan takyidatlar belirlenerek 3.5 bölümünde belirtilmiştir. Yeşilhisar Belediyesi'nde yapılan inceleme sonucu, göre değerlendirme konusu taşınmaz ile ilgili mer'î imar durumu belirlenmiştir.

4.20 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamakta olup değerlendirme çalışması, parsel üzerindeki mevcut proje için yapılmıştır.

4.21 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bir taşınmazın, fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır.

Değerleme konusu taşınmazlardan, Kuşçu Mahallesi 861 sayılı parsel ve Kılcan Mahallesi 183 ada 20 parsel sayılı taşınmaz imar planları dışında yer almakta olup mevcut durumda elma bahçesi olarak kullanılmaktadır.

Parseller üzerinde 1 yaşımdan 11 yaşına kadar muhtelif elma ağaçlarının bulunduğu düşünüldüğünde bu parsellerin elma bahçesi olarak kullanılmasının en etkin ve verimli kullanım durumu olduğu öngörülmüştür.

Değerleme konusu Ovaçiftlik Mahallesi 1172 sayılı parsel mevzi imar plan içerisinde yer almakta olup "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" içerisinde Soğuk Hava Deposu olarak tescil edilmiştir. Emsal:0,50 olarak belirlenmiştir. Taşınmaz üzerinde toplam 5.031,74m² yapı yer almakta olup takribi 20.000,00m² daha yapı inşa hakkının bulunduğu görülmüştür.

Mevcut durumda parsel üzerinde 1 adet soğuk hava deposu, 1 adet idari bina ile takribi 32.000m² üzerinde elma ağaçları yer almaktadır. Söz konusu parselin mevcut durumunun korunarak ihtiyaca göre ilave yapı inşa edilerek soğuk hava deposu ve elma üretim yeri olarak işletilmesinin en etkin ve verimli kullanım durumu olacağı öngörülmüştür.

4.22 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazlar; ana gayrimenkul niteliğinde olup, parseller üzerinde kat irtifakı kurulmamış ve bağımsız bölüm tescili yapılmamıştır. Taşınmazların tamamı tam mülkiyet yapısına sahiptir.

4.23 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi bir proje veya parsel için yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı sözleşmesi bulunmamakta olup değerlendirme çalışması, parsel üzerindeki mevcut proje için yapılmıştır.

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1 Farklı Değerleme Metodlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler

Değerlemeye konu taşınmazın piyasa değerinin bulunmasında "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Elde edilen emsal taşınmaz değerleri göz önünde tutularak gayrimenkulün değer takdiri yapılmıştır.

5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Yapılan değerlendirme çalışması sonucu SPK Mevzuatı uyarınca değerlendirme raporunda yer alması gereken asgari bilgiler rapor içerisinde bulunmaktadır.

5.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

"3.3 İmar Durumu" bölümünde detaylı olarak açıklanmıştır.

5.4 Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamakta olup değerlendirme çalışması, parsel üzerindeki mevcut proje için yapılmıştır. Değerleme; taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması amaçlı olarak yapılmamıştır.

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazın yukarıda belirtilen özellikleri göz önünde bulundurulduğunda "Satılabilir/Kiralanabilir" nitelikte olduğu öngörülmektedir.

ADA	PARSEL	ARSA DEĞERİ (TL)	YAPI DEĞERİ (TL)	ELMA AĞAÇLARI (TL)	TOPLAM (TL)
-	722	613.560,00	-	-	613.560,00
-	1172	3.928.480,71	13.539.367,80	504.000,00	17.971.848,51
183	20	6.718.582,02	-	4.080.000,00	10.798.582,02
-	861	31.834,50	-	-	31.834,50
					29.415.825,03

MAKİNE DEĞERİ (TL)	4.890.000,00
---------------------------	---------------------

ARAÇLAR DEĞERİ (TL)	700.000,00
----------------------------	-------------------

GENEL TOPLAM	35.005.825,03
---------------------	----------------------

6.2 Nihai Değer Takdiri

Bu rapor, Meyfit Tarım Meyve ve Fidan Üreticiliği Sanayi Ticaret Anonim Şirketi'nin talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;

Kayseri İli, Yeşilhisar İlçesi, Ovaçiftlik Mahallesi, Bentbaşı Mevkii, 722 parsel sayılı, 15.339,00 m² alanlı "Tarla" nitelikli ve 1172 parsel sayılı, "Arsa" nitelikli, 51.019,23 m² alanlı, Kılcan Mahallesi, İçmecivarı Mevkii, 183 ada 20 parsel sayılı, 235.739,72 m² alanlı "Bahçe" nitelikli, Kuşçu Mahallesi, Köyünü Mevkii, 861 parsel sayılı, "Elma Bahçesi" nitelikli 1.117,00m² alanlı taşınmazların, emsal karşılaştırma yöntemi, maliyet yöntemi göre belirlenen değerlerden hareketle rapora konu parselin konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve özellikle imar durumu dikkate alınarak yapılan değerlendirme sonucunda;

TOPLAM TAŞINMAZ DEĞERİ	29.415.825,03 TL
TOPLAM MAKİNE DEĞERİ	4.890.000,00 TL
TOPLAM ARAÇLAR DEĞERİ	700.000,00 TL
GENEL TOPLAM	35.005.825,03 TL

olabileceği, tespit edilen bu değerlerin piyasa koşullarına göre makul olduğu görüşüne varılmıştır.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

İlker OKUMUŞ
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 411512

Eyüp SAMAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401407

TAŞINMAZLARDAN GÖRÜNÜMLER

861 Sayılı Parselden Görünümler



183 Ada 20 Parselden Görünümler:





1172 Parselden Görünümler:







ARAÇ GÖRSELLERİ

34 BJT 905 VW TRANSPORTER





34 BLF 879 DACIA



LS R60 TRAKTÖR



ERKUNT SERVET TRAKTÖR



NEW HOLLAND TRAKTÖR



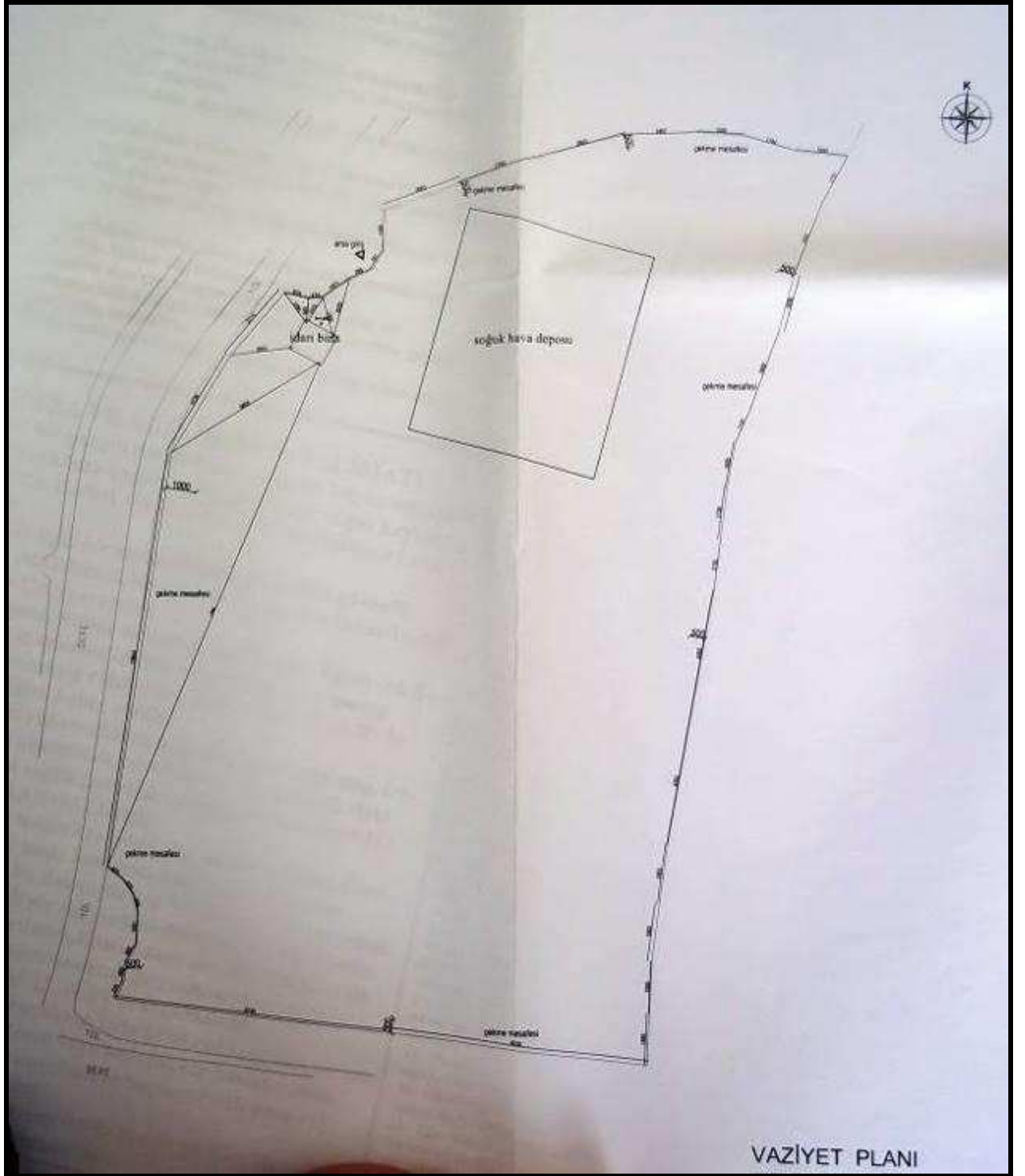
TR 7800 TRAKTÖR



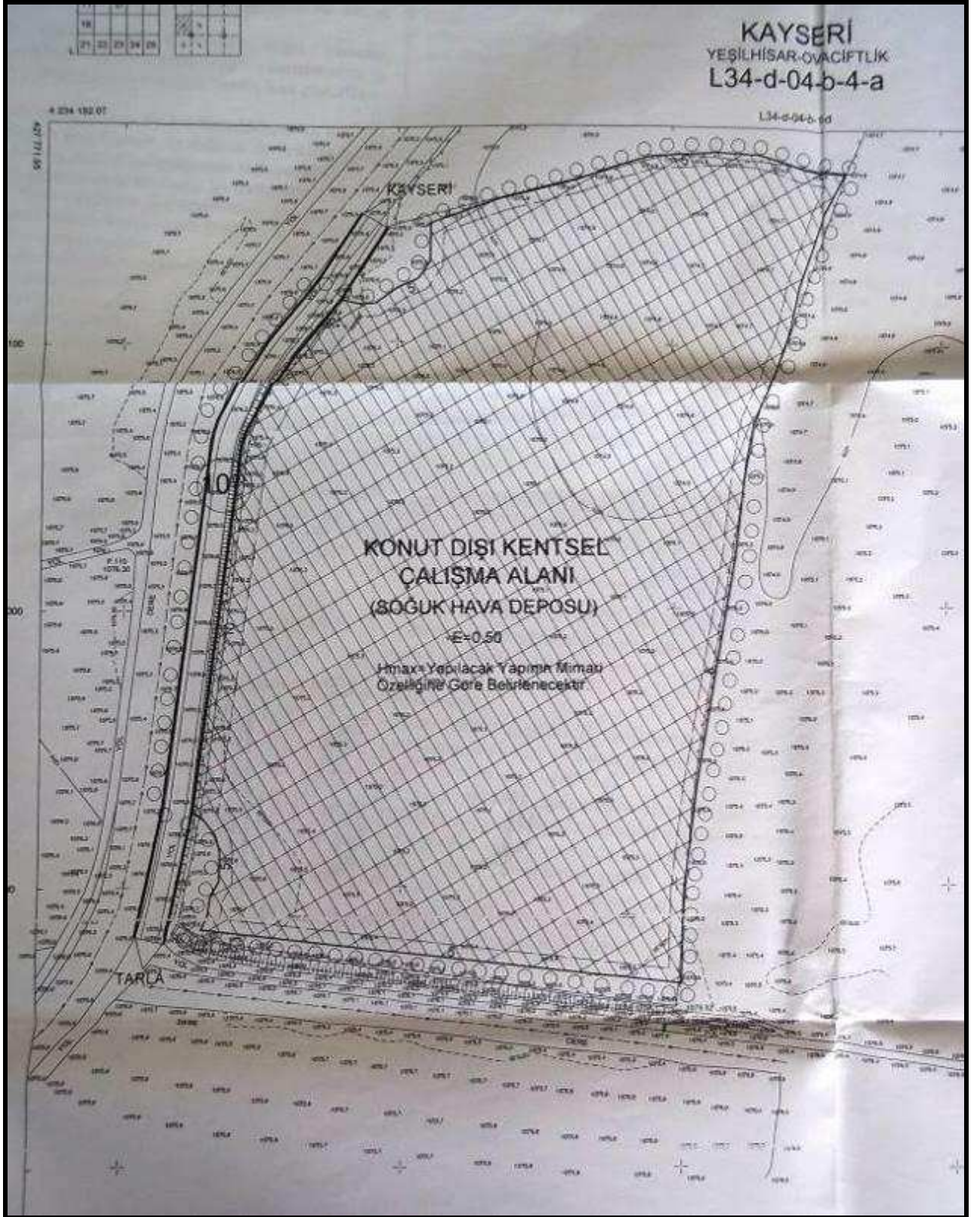
1172 PARSEL MİMARİ PROJE KAPAĞI

YAPI	S A H İ B İ	Meydan A-5					
	KULLANIM AMAÇI	İkinci Bina					
ARSA	İL	İLÇESİ	MAHALLESİ	YUZOLÇUMU	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO
	Keleş	Teftlikon	Ordu	5109m			
ODALAR ARASI ORTAK ESASLARA GÖRE	Mimar Hizmet Şifri	Statik Hizmet Şifri	m2 Birim Maliyet	Kat Adedi	Yapı Alanı	İnşaat Süresi	Tesviye Sistemi
	3A				182m		
PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPAN				PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPTIRAN			
1	VERGİ DAİRESİ	Keleş		VERGİ DAİRESİ	Zamir Yapı Daire		
2	SİCİL NO	626275520		SİCİL NO	620550698		
3	SOYADI (UNVANI)			SOYADI (UNVANI)			
4	ADI			ADI			
5	BABA ADI			ADI			
6	DOĞUM TARİHİ			A	Mahalle-Semt		
7	DOĞUM YERİ	İL	İLÇESİ	D	Cadde		
8	MESLEĞİ			R	Sokak		
9	BAGLI OLDUĞU ODA			E	Kapi No		
10	ODA SİCİL NO			S	Daire No		
					İl		
					İlçe		
					Mahalle		
					Cadde		
					Sokak		
					Yapılan İşin Çeşidi		
					MİMARİ UYGULAMA PROJESİ M		
ODA ONAYI				BELEDİYE ONAYI			
KANSERİ ŞUBESİ MESLEK DEĞERLEME ODASI Bu proje, Mimarlar Odası'nın... no.lu Yetki Belgesine... tarafından hazırlanmıştır. İlgili... yönetmeliği, şerhname ve... denetlenmiştir.				a)-Bütün pencereler çift çerçeve veya özel birleştirilmiş çift cam olup rüzgarlıkları olacaktır. b)-İsi yalıtım projesine uyulacaktır. c)-Dükkanlarda vitrin mecburiyeti vardır. d)-Bu planda yazılı mahal isimlerine acma ve işletme ruhsatı vermek, ilgili kuruluşlara da uygun görüldüğü takdirde geçerlidir. e)-Kaba inşaat safhasında demir ve isci yalıtım vizesi olmadan tamamlanan yapılara yapı kullanma izni verilmez.			
38.16.2010 P.00531 14 Sıra 2010 F.1799552				Mimar tarafından kendi mesuliyeti altında İmar kanunu ve Yönetmelikleri hükümlerine tamamen uygun olarak hazırladığı beyan edilen bu projelerin yapılan kontrollerinde görülebilen uyumsuzluklar düzelterek ve imza sahibinin selahiyeti tetkik edilerek aplikasyon ve capin esasına göre tasdik yapılmış olup gözden kaçabilen ve inşaatın devami esnasında doğabilecek uyumsuzluklar fenni mesul tarafından derhal müdürlüğimize haber verilerek kaydıya tasdik işlemi yapılmıştır.			
Gülşay KOÇER Mimar				Proje Kontrol İmar Müdürü			
HASAN BAĞAR							
- YASAL UYARI -							
"BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEERĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ."							

1172 PARSEL VAZİYET PLANI



1172 PARSEL MEVZİ İMAR PLANI



1172 PARSEL MEVZİ İMAR PLAN NOTLARI



1172 PARSEL İMAR PLANI ONAY YAZISI

T.C.
KAYSERİ İL ÖZEL İDARESİ
İL GENEL SEKRETERLİĞİ


SAYI : M.38.0.İÖİ.0.08.02.01/1419. 3950
KONU : Mevzii İmar Planı.

28.12.2009

MEYFİT TARIM MEYVE VE FİDAN ÜRETİM A.Ş.
Yahyalı/KAYSERİ

İlimiz Yeşilhisar ilçesi Ovaçiftlik köyü Bentbaşı Mevkiinde yer alan 2 pafta, 1172 parsel nolu taşınmaz üzerine Meyfit Tarım Meyve Fidan Üretim A.Ş tarafından yaptırılmak istenen soğuk hava deposu, plastik kasa imalatı ve paketleme tesisine ait 1 pafta Mevzii İmar Planı ve İl Genel Meclisi kararı yazımız ekinde gönderilmektedir.

Bilgi ve gereğini rica ederim.


Selim ERBİL
İl Genel Sekreter Yrd.

E K L E R:

- 1- Mevzii İmar Planı (1 adet)
- 2- Karar Fotokopisi.(1 adet)

D A Ğ İ T İ M:

İller Bankası Genel Müdürlüğü/ ANKARA
Tapu ve Kadastro XI. Bölge Müd./KAYSERİ
Meyfit Tarım Meyve ve Fidan Üretim A.Ş.
Yahyalı/KAYSERİ

1172 PARSEL BELEDİYE İMAR DURUM YAZISI

**T.C.
YEŞİLHİSAR İLÇESİ
BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

SAYI : 18323590/1204
KONU : İmar Durumu


YEŞİLHİSAR
23/10/2014

SAYIN : MEYFİT A.S. AHMET ARAÇ
Adres: Ova Çiftliği Mah. No: 158/1

İlgi: 23/10/2014 tarih ve 822 sayılı yazı.

İlçemiz Ovaçiftlik Mahallesi Parsel: 1172 de bulunan taşınmaz Mevzi İmar planı içindedir. Kuşçu mahallesi Parsel : 861, Kılcan Mahallesi Ada : 183 Parsel :4 da bulunan taşınmazlar imar planı dışında yer almaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.


Abdulkadir AKDENİZ
Belediye Başkanı

Adres : Cumhuriyet Alanı Belediye Binası no:43 Yeşilhisar /Kayseri
Telefon : (0352) 6513015 Faks : (0352) 6513015 Ayrıntı Bilgi için İrtibat: Ahmet BEYHAN Fen İşl. Md. Vk.
e-Posta : yesilhisarbl@tmail.com

TAKBİS BELGELERİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-4-2022-16:24



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/722
Taşınmaz Kimlik No:	49945419	AT Yüzölçümü(m2):	15339.00
İl/İlçe:	KAYSERİ/YEŞİLHISAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yeşilhisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OVAÇIFTLIK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	BENTBAŞI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	8/701	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 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	-
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtilme.)		Yeşilhisar - 16-04-2021 12:38 - 2571	-

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
522693018	(SN:7811601) MEYFİT TARIM MEYVE VE FIDAN ÜRETİCİLİĞİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	15339.00	15339.00	Satış NaN-NaN-NaN 1599	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) CcvSQcfC1pk kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-4-2022-16:24



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/861
Taşınmaz Kimlik No:	49942057	AT Yüzölçüm(m2):	1117.00
il/ilçe:	KAYSERİ/YEŞİLHISAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yeşilhisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KUŞÇU Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖYÖNÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	9/858	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ELMA BAHÇESİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	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	3402 Sayılı Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Yeşilhisar - 16-04-2021 12:33 - 2570	-

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
251991746	(SN:7811601) MEYFİT TARIM MEYVE VE FIDAN ÜRETİCİLİĞİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1117.00	1117.00	Satış NaN-NaN-NaN 2231	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) IQjwHw0tXQmS kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-4-2022-16:24



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/1172
Taşınmaz Kimlik No:	49945806	AT Yüzölçümü(m2):	51019.23
İl/İlçe:	KAYSERİ/YEŞİLHISAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yeşilhisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OVAÇIFTLIK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	BENTBAŞI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	12/1151	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	MALİYE HAZİNESİ LEHİNE 278M ² LİK SAHA ÜZERİNDE DAIMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	Yeşilhisar - 26-02-2004 00:00 - 164	-
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	-

1 / 4

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
341272128	(SN:7811601) MEYFİT TARIM MEYVE VE FIDAN ÜRETİCİLİĞİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	51019.23	51019.23	Satış NaN-NaN-NaN 1506	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	MEYFİT TARIM MEYVE VE FIDAN ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ LEHİNE FİNANSAL KİRALAMA SÖZLEŞMESİ VARDIR.	MEYFİT TARIM MEYVE VE FIDAN ÜRETİCİLİĞİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2383452) YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ORTAKLIĞI VKN:9370017457	Yeşilhisar - 17-05-2011 00:00 - 1284	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	5000000.00 TL	DEĞİŞKEN % 16	1/0	F.B.K.	Yeşilhisar - 31-05-2017 11:34 - 2106
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Yeşilhisar - OVAÇIFTLIK Mah. - (Aktif) - 1172 Parsel	1/1	(SN:7811601) MEYFİT TARIM MEYVE VE FİDAN ÜRETİCİLİĞİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	5000000.00 TL	Yeşilhisar - 31-05-2017 11:34 - 2106	-	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	7800000.00 TL	Değişken % 11,50	2/0	F.B.K.	Yeşilhisar - 26-02-2020 10:12 - 1087
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Yeşilhisar - OVAÇIFTLIK Mah. - (Aktif) - 1172 Parsel	1/1	(SN:7811601) MEYFİT TARIM MEYVE VE FİDAN ÜRETİCİLİĞİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	7800000.00 TL	Yeşilhisar - 26-02-2020 10:12 - 1087	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) GkaD6xGXFdr kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-4-2022-17:22



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/4077
Taşınmaz Kimlik No:	84327325	AT Yüzölçümü(m2):	179133.60
İl/İlçe:	KIRKLARELİ/LÜLEBURGAZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Lüleburgaz	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CELALİYE Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	YAYLA BAYIRI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	46/4462	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	Diğer (Konusu: Şirketlerde Yapı Değişikliğine aynı Sermaye Konulmasında siciller arası işbirliğine ilişkin Tebliğ gereği İz Yatırım Holding A.Ş. ne ait bölünme işlemi 31/03/2022 tarihinde tescil edilmiştir.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:7857165) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3214513513	Lüleburgaz - 04-04-2022 15:43 - 10204	-
İrtifak	A:M:TEK.GEN.MÜD.LEHİNE361 M2 ÜZERİNDE İRTİFAK HAKKI VARDIR. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK	-	-

1 / 5

İrtifak	A:M:TEK.GEN.MÜD.LEHİNE90M2 ÜZERİNDE İRTİFAK HAKKI VARDIR. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	KURUMU (TEK) VKN:8790304314 (SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	-	-
İrtifak	A:M:TEK.GEN.MÜD.LEHİNE100M2 ÜZERİNDE İRTİFAK HAKKI VARDIR. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
263081717	(SN:6604973) İZ HAYVANCILIK TARIM VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	179133.60	179133.60	Tevhit İşlemi (TSM) 11-03-2014 3248	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 5

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	750000.00 TL	%12 Değişken	1/0	F.B.K.	Lüleburgaz - 24-05-2012 09:55 - 6358
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Lüleburgaz - CELALİYE Köyü - (Aktif) - 4077 Parsel	1/1	(SN:6604873) İZ HAYVANCILIK TARIM VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	750000.00 TL	Lüleburgaz - 24-05-2012 09:55 - 6358	-	

3 / 5

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	13000000.00 TL	%16 Yıllık	2/0	F.B.K.	Lüleburgaz - 26-06-2014 11:18 - 8561
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Lüleburgaz - CELALİYE Köyü - (Aktif) - 4077 Parsel	1/1	(SN:6604873) İZ HAYVANCILIK TARIM VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	13000000.00 TL	Lüleburgaz - 26-06-2014 11:18 - 8561	-	

4 / 5

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	15000000.00 TL	% 18 Değişken.	3/0	F.B.K.	Lüleburgaz - 28-04-2021 15:36 - 9822
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Lüleburgaz - CELALİYE Köyü - (Aktif) - 4077 Parsel	1/1	(SN:6604873) İZ HAYVANCILIK TARIM VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	15000000.00 TL	Lüleburgaz - 28-04-2021 15:36 - 9822		

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



5 / 5

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-4-2022-16:23



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana-Taşınmaz	Ada/Parsel:	183/20
Taşınmaz Kimlik No:	100693616	AT Yüzölçüm(m2):	235739.72
İl/ilçe:	KAYSERİ/YEŞİLHİSAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yeşilhisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KILCAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	İçmeciyan	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	33/3234	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Bahçe

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
436185577	(SN:7811601) MEYFİT TARIM MEYVE VE FIDAN ÜRETİCİLİĞİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	235739.72	235739.72	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri NaN-	-

1 / 4

								NaN-NaN 2549	
--	--	--	--	--	--	--	--	-----------------	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	3000000.00 ETL	6.5	1/0	fbk	Yeşilhisar - 23-03-2010 00:00 - 712
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Yeşilhisar - KILCAN Mah. - (Aktif) - 183 Ada - 20 Parsel	1/1	(SN:7811601) MEYFİT TARIM MEYVE VE FİDAN ÜRETİCİLİĞİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	3000000.00 ETL	Yeşilhisar - 23-03-2010 00:00 - 712	-	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	4550000.00 TL	Değişken % 11,50	2/0	F.B.K.	Yeşilhisar - 26-02-2020 10:12 - 1086
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi	Tarih Yev
Yeşilhisar - KILCAN Mah. - (Aktif) - 183 Ada - 20 Parsel	1/1	(SN:7811601) MEYFİT TARIM MEYVE VE FIDAN ÜRETİCİLİĞİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	4550000.00 TL	Yeşilhisar - 26-02-2020 10:12 - 1086	-	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) F5BJmhqiDaC kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.




T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01-263
Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

3820

04/04/2012

REHBER GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.
Akşemsettin Mahallesi, Akşemsettin Caddesi No:33,
Kat:1-2, Fatih/İSTANBUL

İlgi: a) 10.01.2012 tarih ve 4 sayılı yazınız.
b) 10.02.2011 tarih ve 16 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı başvurunuzda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınması talep edilmiştir. Konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 23.03.2012 tarih ve 10/342 sayılı toplantısında Şirketiniz talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Kürşad Sait BABUÇCU
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.02.2008

No : 400699

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Eyüp SAMAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nezzat Öztangut
E. Nezzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



Tarih : 11.01.2019

No : 411512

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

İlker OKUMUŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

