



## Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

### Gayrimenkul Değerleme Raporu

1 Adet Tarla

Yenifakılı / Yozgat

2022REVB157 / 27.05.2022

**Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.**

Osman Kavuncu Cad. 7. Km Kocasinan / Kayseri

**Sayın Seda DOĞANLI,**

Talebiniz doğrultusunda Yenifakılı'da konumlu olan "**1 Adet Tarla**"nın pazar değerine yönelik **2022REVB157** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 38.093,02 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip tarladır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

| TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ  |             |                                     |
|--------------------------|-------------|-------------------------------------|
| Değer Tarihi             | 30.04.2022  |                                     |
| Pazar Değeri (KDV Hariç) | 455.000.-TL | Dört yüzellibeşbin.-TL              |
| Pazar Değeri (KDV Dahil) | 491.400.-TL | Dört yüz doksan bir bindört yüz.-TL |

\*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmaza bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 2.445.000 TL olarak hesaplanmıştır.

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

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

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

Saygılarımızla,

**TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

|                                                                     |                                                                   |                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Tuğçe Nur YILDIZ<br>Değerleme Uzman Yardımcısı<br>Lisans no: 411042 | Bilge SEVİLENGÜL<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>Lisans no: 402484 | Simge SEVİN, MRICS<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>Lisans no: 401772 |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|

## İçindekiler

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| Yönetici Özeti.....                                  | 4  |
| Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....              | 6  |
| Demografik ve Ekonomik Veriler.....                  | 9  |
| Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri ..... | 12 |
| Gayrimenkulün Konum Analizi.....                     | 16 |
| Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri .....               | 19 |
| SWOT Analizi.....                                    | 22 |
| Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....   | 24 |
| Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....  | 32 |
| Ekler .....                                          | 35 |

**Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;**

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

## Yönetici Özeti

### DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

|                    |                                                                                                                        |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| RAPOR TÜRÜ         | Standart                                                                                                               |
| MÜLKİYET DURUMU    | Tam mülkiyet                                                                                                           |
| DEĞERLEMENİN AMACI | Bağımsız denetim raporunda kullanılması                                                                                |
| ÖZEL VARSAYIMLAR   | Müşteri talebi doğrultusunda, kantar binasına bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.               |
| KISITLAMALAR       | Değerleme çalışması kapsamında müşteri talebi doğrultusunda parsel üzerinde bulunan yapıların içerisine girilmemiştir. |
| MÜŞTERİ TALEBİ     | Müşterinin değerlendirme çalışmasını etkileyen herhangi bir talebi bulunmamaktadır.                                    |

### ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

|                               |                                                                                                                |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ADRES                         | Mehmet Akif Ersoy Mahallesi Boğazlıyan-Yenifakılı Yolu 554 ada 21 parsel Yenifakılı / Yozgat                   |
| TAPU KAYDI                    | Yozgat ili, Yenifakılı ilçesi, Mehmet Akif Ersoy Mahallesi, 554 ada 21 parsel                                  |
| ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ               | 38.093,02 m <sup>2</sup>                                                                                       |
| İMAR DURUMU                   | Lejant: 1/100.000 ölçekli Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi Planında "Tarım Alanı" lejantında kalmaktadır. |
| EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM | Tarla                                                                                                          |

### FİNANSAL GÖSTERGELER

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| TARLA BİRİM DEĞERİ | 12 TL/m <sup>2</sup> |
|--------------------|----------------------|

### DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| KULLANILAN YAKLAŞIM      | Pazar Yaklaşımı |
| RAPOR TARİHİ             | 27.05.2022      |
| DEĞER TARİHİ             | 30.04.2022      |
| PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ) | 455.000.-TL     |
| PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL) | 491.400.-TL     |

## BÖLÜM 1

### RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

## Bölüm 1

### Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

#### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022REVB157 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Yozgat ili, Yenifakılı ilçesi, Mehmet Akif Ersoy Mahallesi, 554 ada 21 parsel no.lu gayrimenkulün 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

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

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahalinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Simge SEVİN (Lisans No: 401772) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No:402484) ve Değerleme Uzman Yardımcısı Tuğçe Nur YILDIZ (Lisans No:411042) tarafından hazırlanmıştır.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

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

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

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

#### 1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Yozgat ili, Yenifakılı ilçesi, Mehmet Akif Ersoy Mahallesi, 554 ada 21 parsel no.lu gayrimenkulün 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında müşteri talebi doğrultusunda parsel üzerinde bulunan yapıların içerisine girilmemiştir. Ayrıca kantar binasına bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.

#### 1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

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

### **1.10 Şirket Bilgileri**

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: [www.tskgd.com.tr](http://www.tskgd.com.tr)

### **1.11 Müşteri Bilgileri**

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

## **BÖLÜM 2**

### **DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER**

## Bölüm 2

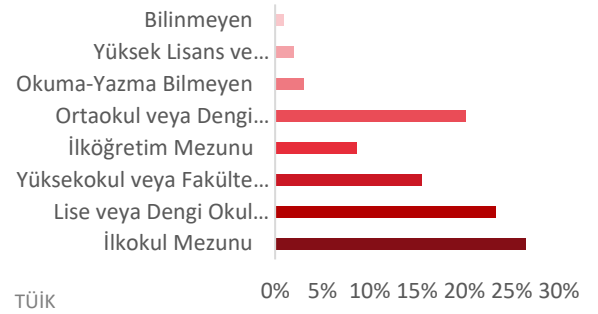
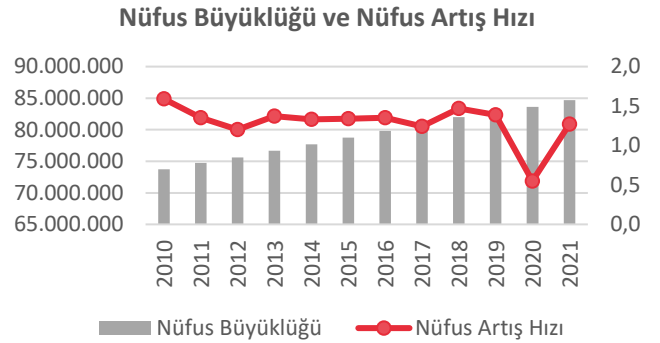
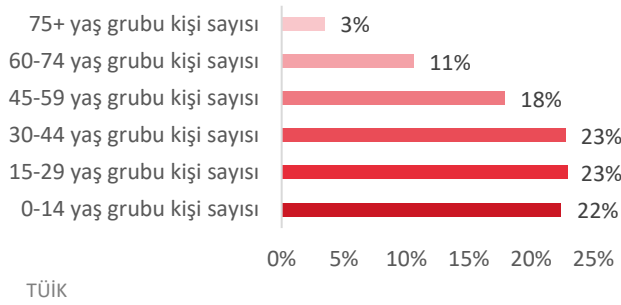
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

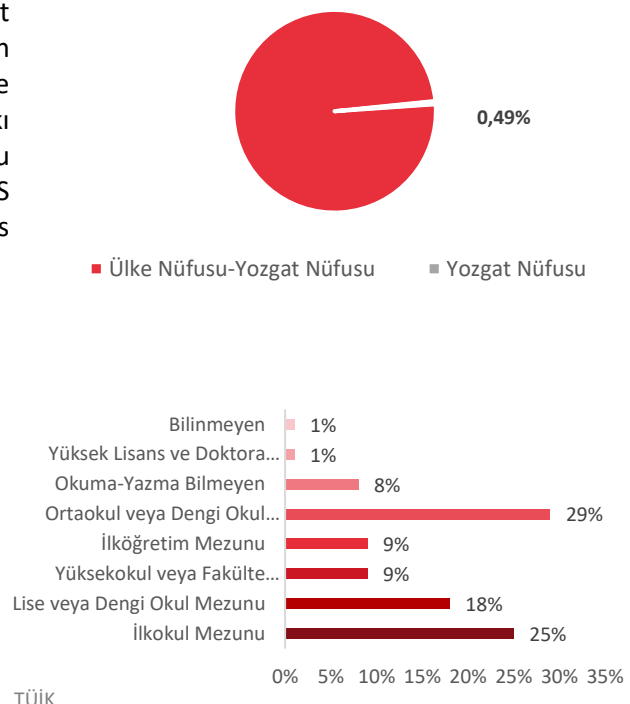
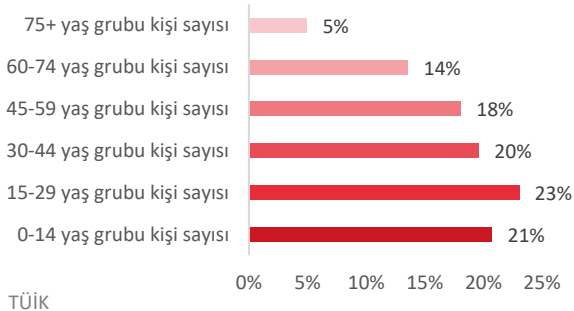
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi)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

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



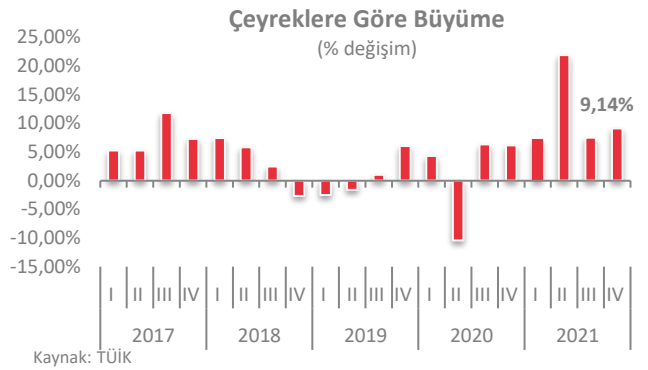
##### Yozgat

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

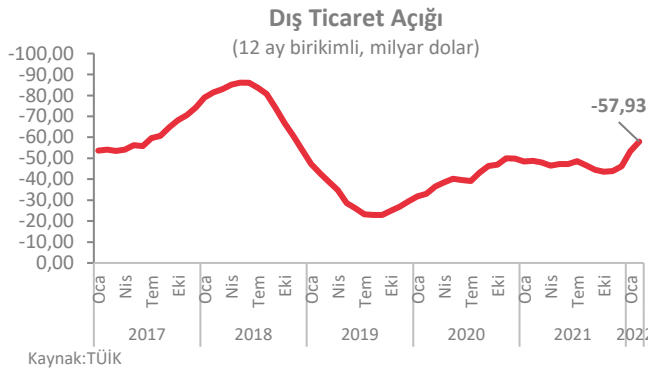


## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

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



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



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

<sup>1</sup> TSKB A.Ş.

## BÖLÜM 3

### GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

## Bölüm 3

### Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

#### 3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

|                              |                                    |
|------------------------------|------------------------------------|
| İli                          | Yozgat                             |
| İlçesi                       | Yenifakılı                         |
| Mahallesi                    | Mehmet Akif Ersoy                  |
| Köyü                         | -                                  |
| Sokağı                       | -                                  |
| Mevki                        | -                                  |
| Ada No                       | 554                                |
| Parsel No                    | 21                                 |
| Ana Gayrimenkulün Niteliği   | Kargir Kantar Binası Arsası        |
| Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü | 38.093,02 m <sup>2</sup>           |
| Malik / Hisse                | Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam |

#### 3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih, saat 11.58 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

##### Beyanlar Hanesinde;

- 3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesi gereğince kısıtlıdır. (14.07.2020 tarih ve 965 yevmiye no)

##### **\* 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesi ve Tarım Reformu Hakkındaki Kanun (Madde 6):**

Toplulaştırma sonunda dağıtılan veya sahibine bırakılan tarım arazisi malikleri adına, geriye kalan arazi ise Hazine adına uygulayıcı kuruluşun talebi ile tapuya tescil edilir. Malikleri adına tescil edilen arazi bu Kanun hükümleri dışında o bölge için tespit edilen dağıtım normundan daha küçük parçalara rızaen veya hükmen taksim edilemez ve ifraz işlemlerine konu olamaz. Bu husus tapu siciline şerh edilir.

##### **Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:**

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde “3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesi gereğince kısıtlıdır.” beyanı bulunmakta olup taşınmazın devredilebilmelerine ilişkin sınırlama getirmemektedir.

##### **Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:**

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde “3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesi gereğince kısıtlıdır.” beyanı bulunmakta olup taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerleme konusu taşınmaz üzerinde 14.07.2020 tarih ve 965 yevmiye no.lu toplulaştırma işlemi ile “Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.” mülkiyetine geçmiştir. Bu tarihten önceki son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ilişkin bilgiye ulaşılamamıştır.

### 3.4 Gayrimenkul ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

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

Yenifakılı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 11.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı dışında kaldığı öğrenilmiştir.

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

**Plan Onay Tarihi:** 12.04.2022

**Lejandi:** Tarım Alanı



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

Bediyeden alınan bilgiye göre konu taşınmaza ait son üç yıllık dönemde gerçekleşen imar durumu değişikliği bulunmamaktadır.

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

Yenifakılı Belediyesi'nde 11.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmaza ait herhangi bir onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

#### Yapı Denetim:

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul "Kargir Kantar Binası Arsası" vasfında olup mevcut durum itibarıyla üzerinde bulunan yapılar için herhangi bir yasal evrakı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul “Kargir Kantar Binası Arsası” vasfında olup mevcut durum itibarıyla üzerinde bulunan yapı için herhangi bir yasal evrakı bulunmamaktadır.

### **3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi**

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

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak tapu kayıtlarında ve belediye arşivinde yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

## BÖLÜM 4

### GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

## Bölüm 4

### Gayrimenkulün Konum Analizi

#### 4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

**Gayrimenkulün açık adresi:** Mehmet Akif Ersoy Mahallesi Boğazlıyan-Yenifakılı Yolu 554 ada 21 parsel Yenifakılı / Yozgat

Değerleme konusu taşınmaz, Yenifakılı ilçe merkezinin güneyinde ve yerleşim alanlarının dışında, Boğazlıyan-Yenifakılı Caddesine cepheli konumludur.

Taşınmazın konumlu olduğu Mehmet Akif Ersoy Mahallesi tarım alanlarının yoğun olarak yer aldığı bir bölgedir. Konu taşınmaz Yenifakılı İlçe Merkezi'nin dış çeperinde yer almakta olup taşınmaz Boğazlıyan-Yenifakılı Caddesine cepheli konumdadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede tarım alanları bulunmaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde; Araslar Un Fabrikası, boş arsalar ve tarlalar bulunmaktadır.





**Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;**

| Yer                     | Mesafe |
|-------------------------|--------|
| Yenifakılı İlçe Merkezi | 3,5 km |
| Boğazlıyan İlçe Merkezi | 18 km  |

## BÖLÜM 5

### GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

## Bölüm 5

### Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmaz Yozgat ili, Yenifakılı ilçesi, Mehmet Akif Ersoy Mahallesi, 554 ada 21 no.lu parsel, 38.093,02 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip “Kargir Kantar Binası Arsası” vasıflı olup tam hisse ile “Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.” mülkiyetindedir.

Söz konusu taşınmaz üzerinde 100 m<sup>2</sup> kantar binası ve güneş panelleri bulunmaktadır. Ayrıca konu taşınmazın üzerinde yaklaşık 12.000 m<sup>2</sup> kesme taş bulunmaktadır. Konu taşınmazın Boğazlıyan-Yenifakılı Yolu’na 85 m cephesi bulunmaktadır. Konu taşınmazın sınırlarını belirleyici herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

Gayrimenkul bölge anlamında tarım alanları içerisinde kalmasına rağmen taşınmazın mevcutta üzerinde kesme taş bulunmasından dolayı verimli toprağın verimliliğini yitireceği düşünülmektedir.

Taşınmaz topoğrafik olarak hafif eğimli yapıya sahip olup geometrik olarak çokgen şekle sahiptir.



| BİNA ALANLARI     |               |               |                               |
|-------------------|---------------|---------------|-------------------------------|
| Ada/Parsel        | Bina Adı      | Bulunduğu Kat | Mevcut Alan (m <sup>2</sup> ) |
| 554 Ada 21 Parsel | Kantar Binası | Zemin Kat     | 100,00                        |
| TOPLAM            |               |               | 100,00                        |

## 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

|                              |                                                   |
|------------------------------|---------------------------------------------------|
| İnşaat Tarzı                 | Betonarme                                         |
| İnşaat Nizamı                | Ayrık nizam                                       |
| Ana Gayrimenkulün Kat ADEDİ  | 1 Katlı (Zemin kat) (Kantar binası)               |
| Bina Toplam İnşaat Alanı     | 100 m <sup>2</sup> (Kantar binası) (Mevcut durum) |
| Yaşı                         | -                                                 |
| Dış Cephe                    | Boya                                              |
| Elektrik / Su / Kanalizasyon | Şebeke                                            |
| Isıtma Sistemi               | Soba                                              |
| Havalandırma Sistemi         | Mevcut değil                                      |
| Asansör                      | Mevcut değil                                      |
| Jeneratör                    | Mevcut değil                                      |
| Yangın Merdiveni             | Mevcut değil                                      |
| Park Yeri                    | Açık otopark                                      |

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

Değer takdirinde taşınmazın üzerinde yer alan kantar binasının içerisine girilememiş olup taşınmazın iç mekan özellikleri belirlenememiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz “Kargir Kantar Binası Arsası” vasfında olup üzerinde ruhsat gerektiren kantar binası bulunmaktadır. Konu yapı kadastro paftasına işli değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde kantar binası bulunmakta olup 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci maddesi kapsamında ruhsat alınmasını gerektirmektedir.

## **BÖLÜM 6**

### **SWOT ANALİZİ**

## Bölüm 6

### SWOT Analizi

#### + GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz tam hisselidir.
- Konu taşınmaz topoğrafik olarak hafif eğimli, geometrik olarak çokgendir.
- Değerleme konusu taşınmaz Boğazlıyan-Yenifakılı Yolu'na yaklaşık 85 m cephelidir.

#### - ZAYIF YANLAR

- Konu taşınmazın sınırlarını belirleyen herhangi bir materyal bulunmamaktadır.
- Taşınmaz Yenifakılı ilçesi yerleşim alanlarının yoğunluğunun az olduğu dış bölgede konumludur.

#### ✓ FIRSATLAR

- -

#### ✕ TEHDİTLER

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

## BÖLÜM 7

### DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

## Bölüm 7

### Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

#### 7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

##### Pazar Yaklaşımı

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

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

##### Maliyet Yaklaşımı

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

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

##### Gelir Yaklaşımı

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

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

## 7.2 Değer Tanımları

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

### Pazar Değeri

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkulün pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalara göre benzer nitelikteki taşınmazların kiralamaya konu olmaması ve genellikle mülk sahipleri tarafından kullanılması nedeniyle **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmamıştır. Değerleme konusu parseller üzerindeki yapıların yasal evrakının bulunmamasından dolayı söz konusu yapılara yönelik yalnızca mevcut durum değerinin bilgi amaçlı takdir edilmesi amacıyla **“Maliyet Yaklaşımı”** uygulanmıştır.

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

### Pazar Yaklaşımı

#### Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

**Tarla Emsalleri / Satış**

| No | Bilgi Kaynağı                       | Konum                                                                                                       | Lejant | Yapılaşma Hakkı | Satış Durumu/ Zamanı           | Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> ) | Satış Fiyatı |                      | Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme                                                                                                                                                             |
|----|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------|--------------------------------|------------------------------|--------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                     |                                                                                                             |        |                 |                                |                              | (TL)         | (TL/m <sup>2</sup> ) |                                                                                                                                                                                               |
| 1  | Boğazlıyan Belediyesi 0354 645 2000 | Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Aşağı Mahallede konumludur.                     | Tarla  | -               | Satılmış (Yaklaşık 1 yıl önce) | 10.000                       | 100.000      | 10                   | * Daha dezavantajlı konumdur.<br>* Yüz ölçümü daha küçüktür.<br>* Kadastro yoluna cephelidir.<br>* Tarım arazisi olarak kullanılmaktadır.                                                     |
| 2  | Dönem Emlak 0553 163 68 86          | Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Yenifakılı ilçesi Fehimli Köyü 368 ada 31 parselde konumludur.    | Tarla  | -               | Satılık (1 aydır)              | 11.019                       | 85.000       | 8                    | * Daha dezavantajlı konumdur.<br>* Yüz ölçümü daha küçüktür.<br>* Kadastro yoluna cepheli değildir.<br>* Tarım arazisi olarak kullanılmaktadır.<br>* Acil satış fiyatıdır.                    |
| 3  | Kılıçbey Gayrimenkul 0555 110 98 12 | Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Yukarı Mahallesi 133 ada 5 parselde konumludur. | Tarla  | -               | Satılık (1 aydır)              | 17.784                       | 360.000      | 20                   | * Yüz ölçümü daha küçüktür.<br>* Kadastro yoluna cephelidir.<br>* Tarım arazisi olarak kullanılmaktadır.<br>* 320.000 TL teklif görmüş ama satılmamıştır.<br>* Pazarlık payı oranı yüksektir. |
| 4  | Çayyolu Gayrimenkul 0537 964 71 17  | Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Aşağı Mahallesi 299 ada 21 parselde konumludur. | Tarla  | -               | Satılık (1 aydır)              | 20.300                       | 225.000      | 11                   | * Daha dezavantajlı konumdur.<br>* Yüz ölçümü daha küçüktür.<br>* Kadastro yoluna cepheli değildir.<br>* Tarım arazisi olarak kullanılmaktadır.<br>* Pazarlık payı bulunmaktadır.             |

**Değerlendirme:**

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar ve emlak ofisleri ile yapılan görüşmeler neticesinde, bölgede son zamanlarda sınırlı sayıda alım satım gerçekleştiği bilgisine ulaşılmıştır. Yapılan görüşmeler sonucunda tarlaların yüz ölçümü, konumu, arazi yapısı, yola cephesi olup olmaması vb. özellikler dikkate alınarak Boğazlıyan-Yenifakılı Yolu'na cepheli parsellerin 11-12 TL/m<sup>2</sup> birim fiyat üzerinden satışa konu olabileceği bilgisi edinilmiştir.

## Emsal Krokisi



| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU                  |                                   |                                    |      |      |      |
|----------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|------|------|------|
| Karşılaştırılan Etmenler               |                                   | Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller |      |      |      |
|                                        |                                   | 1                                  | 2    | 3    | 4    |
| Alım-Satım<br>Yönelik<br>Düzeltilmeler | Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) | 10                                 | 8    | 20   | 11   |
|                                        | Pazarlık Payı                     | 0%                                 | 0%   | -15% | -10% |
|                                        | Mülkiyet Durumu                   | 0%                                 | 0%   | 0%   | 0%   |
|                                        | Satış Koşulları                   | 0%                                 | 10%  | -10% | 0%   |
|                                        | Ruhsata Sahip Olma Durumu         | 0%                                 | 0%   | 0%   | 0%   |
|                                        | Piyasa Koşulları                  | 40%                                | 0%   | 0%   | 0%   |
| Taşınmaza<br>Yönelik<br>Düzeltilmeler  | Konum                             | 5%                                 | 35%  | 0%   | 30%  |
|                                        | Yapılaşma Hakkı                   | 0%                                 | 0%   | 0%   | 0%   |
|                                        | Yüz Ölçümü                        | -10%                               | -10% | -7%  | -5%  |
|                                        | Fiziksel Özellikleri              | -5%                                | -5%  | -5%  | -5%  |
|                                        | Yasal Özellikleri                 | 0%                                 | 0%   | 0%   | 0%   |
| Düzeltilmiş Değer                      |                                   | 13                                 | 11   | 13   | 12   |

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

| TARLA DEĞERİ      |                              |                                  |                   |
|-------------------|------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| Ada/Parsel        | Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> ) | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | Tarla Değeri (TL) |
| 554 Ada 21 Parsel | 38.093,02                    | 12                               | 455.000           |
| TOPLAM DEĞERİ     |                              |                                  | 455.000           |

**Maliyet Yaklaşımı**

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

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

| TARLA DEĞERİ      |                              |                                  |                   |
|-------------------|------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| Ada/Parsel        | Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> ) | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | Tarla Değeri (TL) |
| 554 Ada 21 Parsel | 38.093,02                    | 12                               | 455.000           |
| TOPLAM DEĞERİ     |                              |                                  | 455.000           |

| BİNA DEĞERİ (MEVCUT DURUM) |               |                                 |                                       |                         |                     |
|----------------------------|---------------|---------------------------------|---------------------------------------|-------------------------|---------------------|
| Ada/Parsel                 | Binalar       | Bina Alanı<br>(m <sup>2</sup> ) | Birim Maliyet<br>(TL/m <sup>2</sup> ) | Yıpranma<br>Payı<br>(%) | Bina Değeri<br>(TL) |
| 554 Ada 21 Parsel          | Kantar Binası | 100,00                          | 2.500                                 | 25%                     | 187.500             |
| TOPLAM DEĞERİ              |               |                                 |                                       |                         | 187.500             |

| HARİCİ MÜTEFERİK İŞLER     |                           |                                       |                       |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| Harici ve Müteferrik İşler | Alan<br>(m <sup>2</sup> ) | Birim Maliyet<br>(TL/m <sup>2</sup> ) | Toplam Değeri<br>(TL) |
| Kesme Taş                  | 12.000,00                 | 150                                   | 1.800.000             |
| TOPLAM DEĞERİ              |                           |                                       | 1.800.000             |

| MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ |                     |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Arsa/Tarla Değeri                                                 | 455.000 TL          |
| Bina Değeri                                                       | 187.500 TL          |
| Harici Müteferrik İşler                                           | 1.800.000 TL        |
| <b>TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ</b>                                | <b>2.442.500 TL</b> |
| <b>TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b>                       | <b>2.445.000 TL</b> |

\*Değerleme konusu taşınmazın üzerindeki söz konusu yapıya yönelik mevcut durum değeri bilgi amaçlı takdir edilmiştir.

#### Gelir Yaklaşımı

Bu değerleme çalışmasında gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

#### 7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak **"Tarım Alanı"** amaçlı kullanımıdır.

#### 7.5 KDV Konusu

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

Bu doğrultuda değerleme konusu taşınmaz için %8 KDV uygulaması yapılmıştır.

| KDV ORANLARI                                                    |     |
|-----------------------------------------------------------------|-----|
| İş Yeri Teslimlerinde                                           | 18% |
| Arsa/Arazi Teslimlerinde                                        | 8%  |
| 01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI |     |
| Net Alanı 150 m <sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda                |     |
| Net Alanın 150 m <sup>2</sup> 'den Fazla Olan Kısım İçin        | 18% |
| Net Alanın 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Olan Kısım İçin *       | 8%  |

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

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

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

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

## BÖLÜM 8

### ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

## Bölüm 8

### Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

#### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde 14.07.2020 tarih ve 965 yevmiye no.lu toplulaştırma işlemi ile “Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.” mülkiyetine geçmiştir. Bu tarihten önceki son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ilişkin bilgiye ulaşılamamıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul “Kargir Kantar Binası Arsası” vasfında olup mevcut durum itibarıyla üzerinde bulunan yapılar için herhangi bir yasal evrakı bulunmamaktadır.

#### 8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde “3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesi gereğince kısıtlıdır.” beyanı bulunmakta olup taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz “Kargir Kantar Binası Arsası” niteliğinde olup üzerinde yapım yılı tespit edilemeyen ruhsatsız yapı bulunmaktadır. Parsel üzerinde yasal herhangi bir proje geliştirilmediği görülmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

| Yaklaşım        | TL      |
|-----------------|---------|
| Pazar Yaklaşımı | 455.000 |

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

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

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

#### 8.9 Nihai Değer Takdiri

| TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ  |             |                               |
|--------------------------|-------------|-------------------------------|
| Değer Tarihi             | 30.04.2022  |                               |
| Pazar Değeri (KDV Hariç) | 455.000.-TL | Dörtüzüellibeşbin.-TL         |
| Pazar Değeri (KDV Dahil) | 491.400.-TL | Dörtüzdoksanbirbindörtüüz.-TL |

\* Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmaza bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 2.445.000 TL olarak hesaplanmıştır.

|                                                                     |                                                                   |                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Tuğçe Nur YILDIZ<br>Değerleme Uzman Yardımcısı<br>Lisans no: 411042 | Bilge SEVİLENGÜL<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>Lisans no: 402484 | Simge SEVİN, MRICS<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>Lisans no: 401772 |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|

## BÖLÜM 9

### EKLER

## Bölüm 9

### Ekler

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

## Ek 1: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:58



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

#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                      |                               |                             |
|---------------------|----------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz          | Ada/Parsel:                   | 554/21                      |
| Tasınmaz Kimlik No: | 109524414            | AT Yüzölçümü(m2):             | 38093.02                    |
| İl/İlçe:            | YOZGAT/YENİFAKILI    | Bağmsız Bölüm Niteliği:       |                             |
| Kurum Adı:          | Yenifakılı           | Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |                             |
| Mahalle/Köy Adı:    | MEHMETAKİFERSOY Mah. | Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |                             |
| Mevki:              | -                    | Blok/Kat/Giriş/BBNo:          |                             |
| Cilt/Sayfa No:      | 35/3446              | Arsa Payı/Payda:              |                             |
| Kayıt Durumu:       | Aktif                | Ana Tasınmaz Niteliği:        | KARGİR KANTAR BİNASI ARSASI |

#### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| S/B/İ | Açıklama                                                                                                          | Malik/Lahzar | Tesis Kurum Tarih-Yerine            | Tekin Sebebi-Tarih-Yerine |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------------|---------------------------|
| Beyan | 3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır.( Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtilir) |              | Yenifakılı - 14-07-2020 16:16 - 965 | -                         |

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem | Malik | El Birliği | Hisse Payı | Metrekare | Toplam | Edinme | Tekin Sebebi |
|----------------|-------|------------|------------|-----------|--------|--------|--------------|
|----------------|-------|------------|------------|-----------|--------|--------|--------------|

1 / 2

| No        |                                                       | No | Payda       |          | Metrekare | Sebebi-Tarih-Yerine                               | Tarih-Yerine |
|-----------|-------------------------------------------------------|----|-------------|----------|-----------|---------------------------------------------------|--------------|
| 528918126 | (SNL7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V | -  | 38093/38093 | 38093.02 | 38093.02  | 3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 14-07-2020 965 |              |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) hY2dZgYxCe2 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

## Ek 2: İmar Durumu



### Ek 3: Fotoğraflar



## Ek 4: Özgeçmişler

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                 |                              |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|
| <b>Adı ve Soyadı</b>      | Tuğçe Nur YILDIZ                                                                                                                                                                                                                                                |                                 |                              |
| <b>Doğum Yeri, Tarihi</b> | Ankara, 07.07.1994                                                                                                                                                                                                                                              |                                 |                              |
| <b>Mesleği</b>            | Harita Mühendisi                                                                                                                                                                                                                                                |                                 |                              |
| <b>Pozisyon</b>           | TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı                                                                                                                                                                                                   |                                 |                              |
| <b>Eğitim Durumu</b>      | <b>Lisans</b><br>Karadeniz Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği Bölümü / 2012 – 2016<br><b>Yüksek Lisans</b><br>Eskişehir Teknik Üniversitesi / Yer ve Uzay Bilimleri / Uzaktan Algılama ve Coğrafi Bilgi Sistemleri / 2019 – 2022 |                                 |                              |
| <b>İş Tecrübesi</b>       | 09.2020- ...                                                                                                                                                                                                                                                    | TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | Gayrimenkul Değerleme Uzmanı |
| <b>Sertifikalar</b>       | SPK Lisansı, No:411042                                                                                                                                                                                                                                          |                                 |                              |
| <b>Yabancı Diller</b>     | İngilizce                                                                                                                                                                                                                                                       |                                 |                              |

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

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

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

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

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

## Ek 5: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 16.11.2018

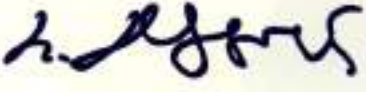
No : 411042

### 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

**Tuğçe Nur YILDIZ**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





Düzenlenme Tarihi: 2.09.2019

Belge No: 402484

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

**BİLGE SEVİLENGÜL**

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 05.04.2018

No : 401772

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

**Simge SEVİN**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.11.2019

Belge No: 2019-01.2295

**Sayın Bilge KALYONCU**

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

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

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2414

**Sayın Simge SEVİN**

(T.C. Kimlik No: 25147272620 - Lisans No: 401772 )

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

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan