



## Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

**Gayrimenkul**

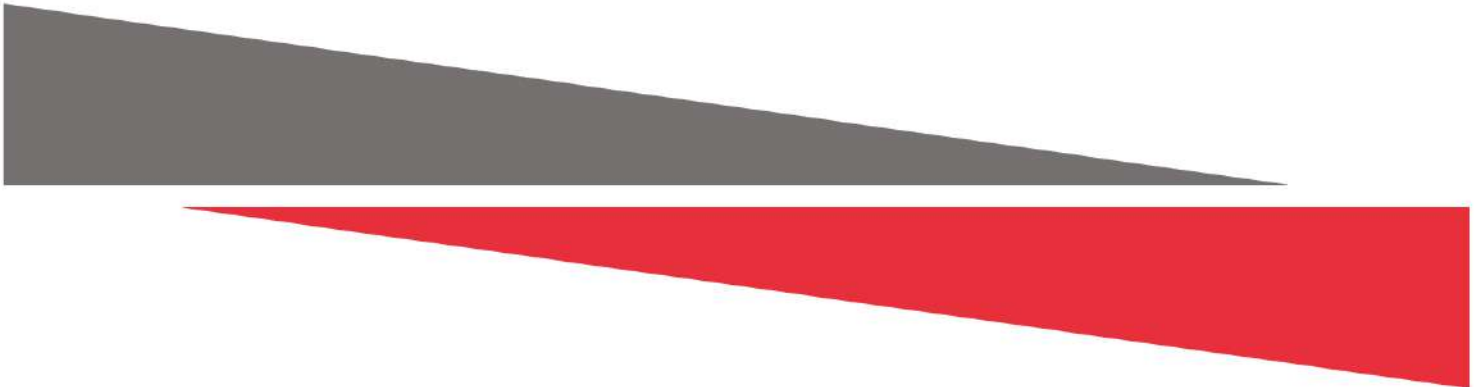
1 Adet Depo 2 Adet Arsa

**Değerleme**

Bünyan / Kayseri

**Raporu**

2023REVB139 / 16.06.2023



**Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.**

Osman Kavuncu Caddesi, 7. km Kocasinan/Kayseri

**Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.'ye**

Talebiniz doğrultusunda Bünyan ve Melikgazi'de konumlu olan **"1 Adet Depo 2 Adet Arsa"**nın toplam pazar değerine yönelik **2023REVB139** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 5.239,12 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsalar üzerinde 1.237 m<sup>2</sup> brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	11.090.000 TL	Onbirmilyondoksanbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	12.804.700 TL	Onikimilyonsekiyüzdörtbinyediyüz-TL

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 11.04.2023 tarih, 995 no.lu sözleşmeye ve 29.05.2023 ek protokole istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

**TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Değerlemeye yardım eden;  
Yaşar Hamit KARADENİZ

**Bilge SEVİLENGÜL**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 402484

**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 402293

## İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri .....	13
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	18
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri .....	21
SWOT Analizi.....	24
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....	26
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	36
Ekler .....	39

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

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

## Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER			
RAPOR TÜRÜ	Standart		
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet		
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması		
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmazlara yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.		
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşterinin tarafımıza ilettiği takyidatbelgeleri dikkate alınmıştır.		
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazlara 30.04.2023 tarihli değer takdir edilmiştir.		
ANA GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER			
ADRES	Cumhuriyet Mahallesi, Kayseri Caddesi, No:17, 92 ada 22 parsel, 92 ada 23 parsel ve 92 ada 24 parsel Bünyan/Kayseri		
TAPU KAYDI	Kayseri ili, Bünyan ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Acıöz mevki, 92 ada 22 parsel, 92 ada 23 parsel ve 92 ada 24 parsel		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMLERİ	92 ada 22 parsel: 3.988,20 m <sup>2</sup> 92 ada 23 parsel: 99,65 m <sup>2</sup> 92 ada 24 parsel: 1.151,27 m <sup>2</sup>		
İMAR DURUMU (92 ada 22 parsel)	Lejant: İmalathane Alanı	E: 0,50	H <sub>maks</sub> : 7,50 m
İMAR DURUMU (92 ada 23 ve 24 parsel)	Lejant: Ticaret+Konut Alanı	E: 1,60	H <sub>maks</sub> : 7,kat
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	92 ada 22 parsel için "Depo" 92 ada 23, 92 ada 24 parsel için "Ticaret-Konut Alanı"		
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER (92 Ada 22 Parsel)			
ANA TAŞINMAZ	Bina sayısı: 1	Yapım yılı: 2005	
	Yol kotu üstü kat sayısı: 1	Yol kotu altı kat sayısı: -	
MEVCUT FONKSİYONLAR	Depo		
İNŞAAT ALANI	1.237 m <sup>2</sup> (Yasal durum)		
FİNANSAL GÖSTERGELER			
ARSA BİRİM SATIŞ DEĞERİ	735 TL/m <sup>2</sup> (92 ada 22 parsel)		
	2.250 TL/m <sup>2</sup> (92 ada 23 ve 24 parsel)		

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı (92 ada 23 parsel, 92 ada 24 parsel) Maliyet Yaklaşımı (92 ada 22 parsel)
RAPOR TARİHİ	16.06.2023
DEĞER TARİHİ	30.04.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	11.090.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	12.804.700.-TL

*Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.*

# **BÖLÜM 1**

## **RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

## Bölüm 1

### Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

#### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için şirketimiz tarafından 16.06.2023 tarihinde, 2022REVB139 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kayseri ili, Bünyan ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Acıöz mevki, 92 ada 22 parsel, 92 ada 23 parsel ve 92 ada 24 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2023 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkullerin mahalinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No: 402484) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Değerleme Uzmanı Yaşar Hamit KARADENİZ yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı verilmiştir.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 24.04.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 16.06.2023 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 995 no.lu ve 11.04.2023 tarihli dayanak sözleşmesi ve 29.05.2023 tarihli ek protokol hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

#### 1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 995 no.lu ve 11.04.2023 tarihli dayanak sözleşmesi ve 29.05.2023 tarihli ek protokol kapsamında; Kayseri ili, Bünyan ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Acıöz mevki, 92 ada 22 parsel, 92 ada 23 parsel ve 92 ada 24 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2023 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında, müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgeleri dikkate alınmış olup 30.04.2023 tarihli değer takdirinde bulunulmuştur.

#### 1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.



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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
<b>Rapor 1</b>	27.05.2022	2022REVC116	Simay SEÇGİN Mustafa Alperen YÖRÜK Ozan KOLCUOĞLU	11.955.000*

\* Söz konusu değere Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Sarımsaklı Mahallesi, 1028 parsel, Cumhuriyet Mahallesi, Acıöz mevki, 92 ada 22 parsel, 92 ada 23 parsel ve 92 ada 24 parseller dahildir.

### 1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

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

### 1.11 Müşteri Bilgileri

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

## **BÖLÜM 2**

### **DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER**

## Bölüm 2

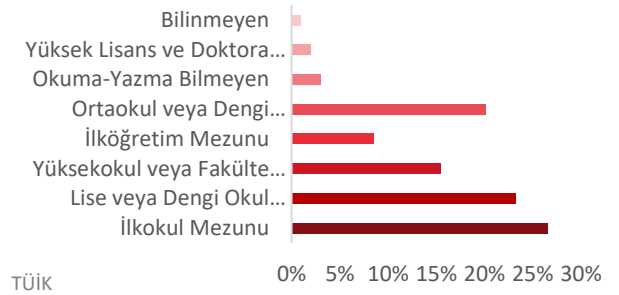
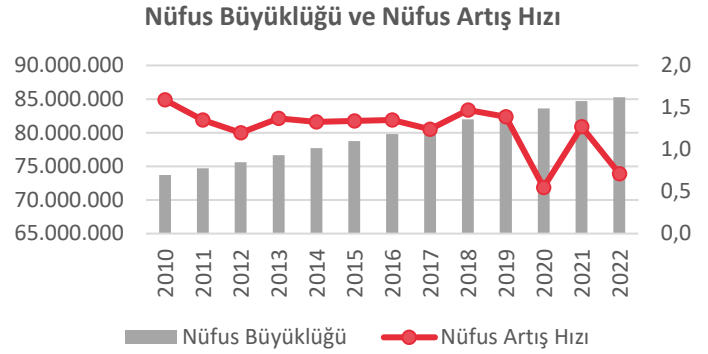
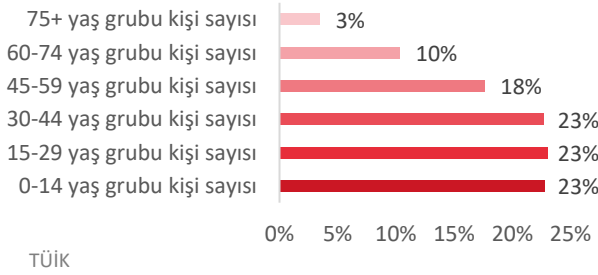
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,71 oranında) artmıştır. Nüfusun %49,5’ini (42.213.379 kişi) erkekler, %50,5’ini (43.066.174 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

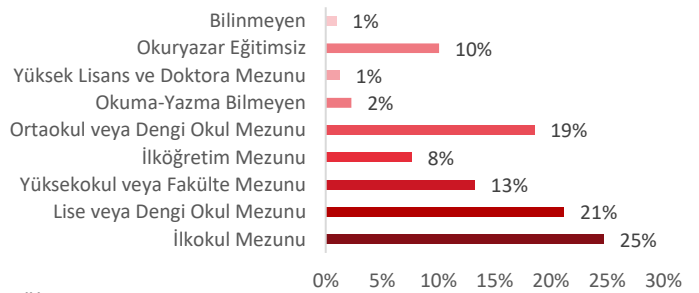
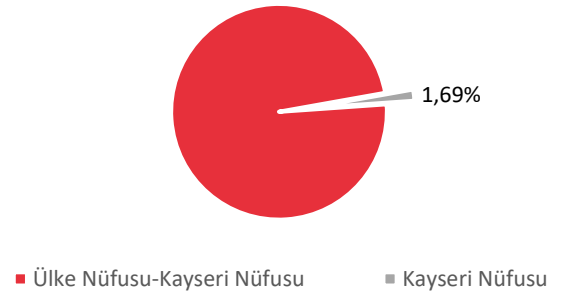
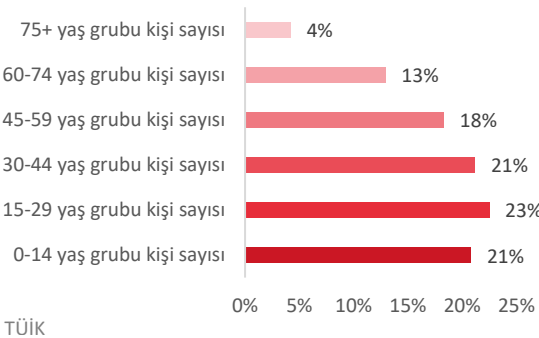
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



##### Kayseri

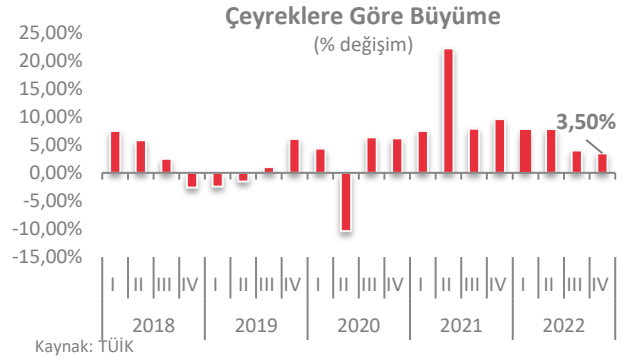
2022 yılında, Türkiye nüfusunun %1,69’nun ikamet ettiği Kayseri, 1.441.523 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 15. ili olmuştur. Kayseri nüfusu, 2022 yılında yaklaşık binde 4,97 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,30 olduğu görülmüştür.

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

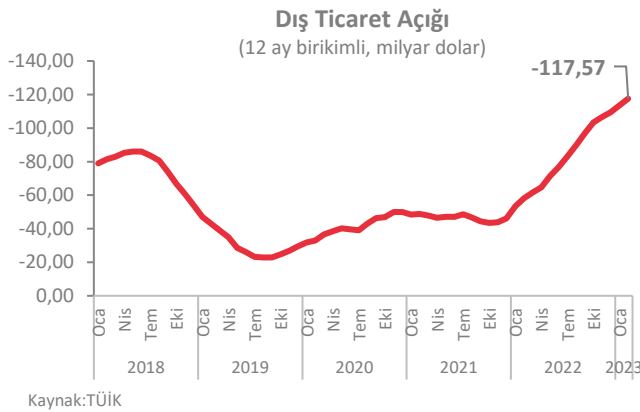


## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

2022 dördüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) ılımlı yavaşlayarak takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,9 artış göstermiştir. Yıllık büyüme hızı ise hem takvim etkisinden arındırılmış hem de arındırılmamış seride %3,5 olarak açıklanmıştır. 2022 yılında dolar bazında toplam GSYH, 2021 yılındaki 807,1 milyar dolardan 905,5 milyar dolara yükselmiş, kişi başına GSYH ise 10 bin 655 dolar olarak gerçekleşmiştir. Makine-teçhizat yatırımları yıllık bazda %2,3 artış ile üç yılın en düşük seviyesinde büyüme kaydetmiştir.



Mart ayında tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,3 artarken yıllık enflasyon geçen ayki %55,2'den %50,5'e inmiştir. Mart ayında mal fiyatları enflasyonundaki yavaşlamaya karşın hizmetlerde enflasyon dirençli kalmıştır. Çekirdek göstergelerde yıllık enflasyon baz etkisiyle gerilemeye devam etmekle birlikte momentum göstergeleri yükselmiştir. Yi-ÜFE (Yurtiçi üretici fiyat endeksi) ise aylık bazda %0,4 artarken yıllık bazda şubat ayındaki %76,6'dan %62,5'e gerilemiştir. Böylece ÜFE-TÜFE farkı 21,4 yüzde puandan 11,9 yüzde puana gerilemiştir.



Şubat ayında ihracat yıllık bazda %6,4 azalışla 18,6 milyar dolar, ithalat ise %10,1 artışla 30,7 milyar dolar olmuştur. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde de benzer şekilde, ihracattaki %6,4'lük aylık bazda düşüğe karşın ithalatta %10,2 artış kaydedilmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı gerilerken, dış ticaret açığında genişlemenin devam ettiği görülmüştür. 2022 Şubat'ta %71,4 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı %60,7'ye gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise 8,0 milyardan 12,1 milyar dolara genişlemiştir.

<sup>1</sup> TSKB A.Ş.

## **BÖLÜM 3**

### **GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**

## Bölüm 3

### Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

#### 3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Kayseri		
İlçesi	Bünyan		
Mahallesi	Cumhuriyet		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	Acıöz		
Ada No	92		
Parsel No	22	23	24
Ana Gayrimenkullerin Niteliği	Arsa	Arsa	Arsa
Ana Gayrimenkullerin Yüz Ölçümü	3.988,20 m <sup>2</sup>	99,65 m <sup>2</sup>	1.151,27 m <sup>2</sup>
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam		

#### 3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Müşteriden tarafından tarafımıza iletilen Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 26.04.2023 tarih ve saat 09.44 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlara ait herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

#### Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

#### 3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede genellikle ticaret-konut ve resmi kurum alanları bulunmaktadır.

Bünyan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 24.04.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu parsellerin taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

**Plan Adı:** 1/1.000 ölçekli "Bünyan Revizyon Uygulama İmar Planı"

**Plan Onay Tarihi:** 07.01.2019

**92 ada 22 no.lu parsel:**

**Lejandı:** İmalathane Alanı

**Yapılaşma şartları;**

- Emsal: 0,50
- H<sub>maks</sub>: 7,50 m
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 10 m, yan bahçe mesafesi: 5 m'dir.

**92 ada 23 parsel, 92 ada 24 parsel**

**Lejandı:** Ticaret-Konut Alanı

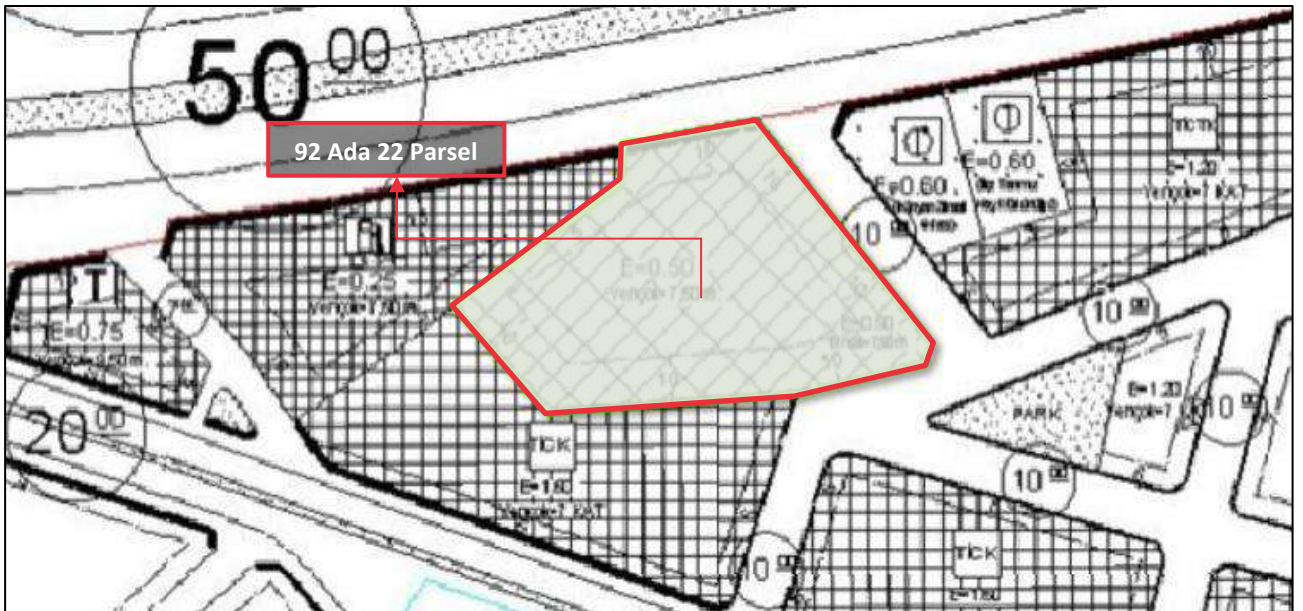
**Yapılaşma şartları;**

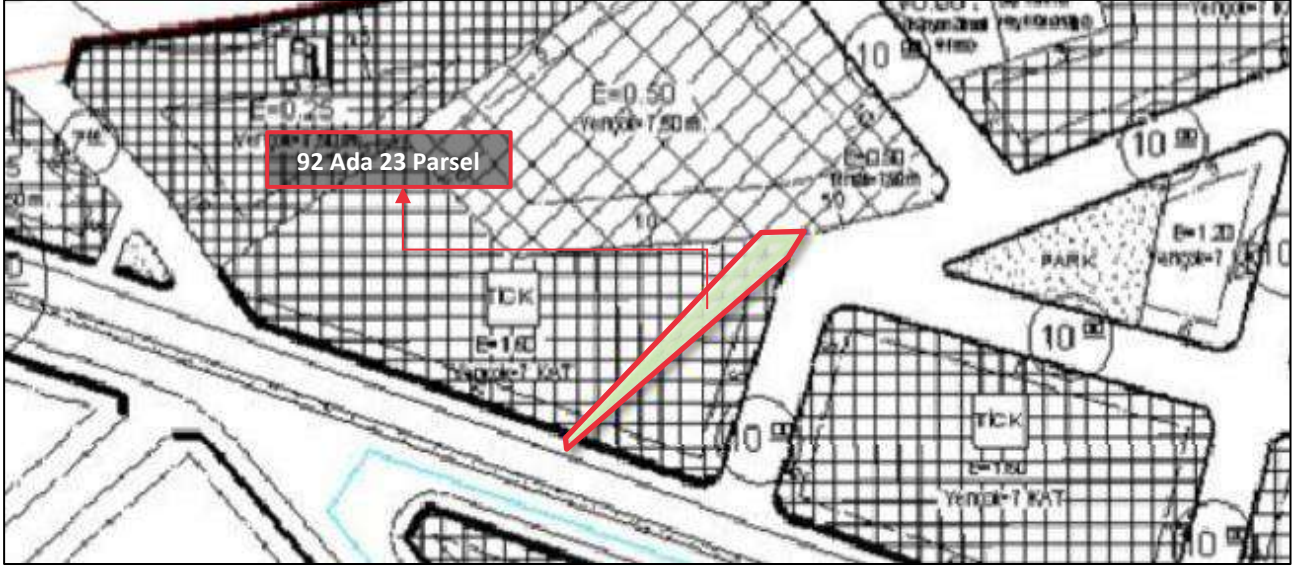
- Emsal: 1,60
- H<sub>maks</sub>: 7 kat
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 5 m, yan bahçe mesafesi: 5 m, arka bahçe mesafesi: 10 m'dir.

\*Değerleme konusu taşınmazlardan 92 ada 23 parsel 99,65 m<sup>2</sup> parsel alanına sahip olup tek başına yapılaşmaya müsait değildir.

**Plan Notları**

- Bu planın onayından önce yapılmış ve/veya ruhsatlandırılmış yapıların bulunduğu alanlarda mevcut yapının mücavirindeki parsellerdeki teşekküllere göre imar planında öngörülen yapı düzeninden farklı olarak ayrıık, ikiz, blok veya bitişik nizam yapı yapılabilmesi belediye iznine tabi olup planda belirtilen inşaat alanı esas alınacaktır.





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

Değerleme konusu taşınmazlardan 92 ada 22 parsel 07.01.2019 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Bünyan Revizyon Uygulama İmar Planı” kapsamında “İmalathane” lejandında, kalmakta olup  $h_{maks}$ : 7,50 m ve E: 0,50 yapılaşma koşullarına sahiptir. 92 ada 23 parsel ve 92 ada 24 parseller 07.01.2019 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Bünyan Revizyon Uygulama İmar Planı” kapsamında “Ticaret-Konut Alanı” lejandında kalmakta olup  $h_{maks}$ : 7 kat ve E: 1,60 yapılaşma koşullarına sahiptir. Bünyan Belediyesi’nde 10.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre son üç yıllık dönemde değerlendirme konusu taşınmazların hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmediği öğrenilmiştir.

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

Bünyan Belediyesi’nde 28.04.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazlardan 92 ada 22 parsel no.lu taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.



## **92 Ada 22 Parsel;**

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m <sup>2</sup> )	Veriliş Amacı	Açıklama
Yapı Ruhsatı	29.07.2005	08	1.237	Yeni Yapı	Depo
Yapı Kullanma İznı	14.04.2006	04	1.237	Yeni Yapı	Depo

\*Değerleme konusu taşınmazlardan 92 ada 22 parsel üzerindeki depo binası için Bünyan Belediyesi'nde yapılan incelemelerde onaylı mimari projeye ulaşılamamış olup taşınmazın mevcut durumda yapı kullanma izin belgesi ile uyumlu olduğu görülmüştür. Bu doğrultuda yapı kullanma izin belgesinde ki alan dikkate alınmıştır.

### **Yapı Denetim:**

Değerleme konusu taşınmazlardan 92 ada 22 parsel üzerindeki depo binası için yapı denetimi fenni mesuller tarafından yapılmıştır. Diğer parsellerin değerlendirme tarihi itibarıyla üzerinde yapı bulunmadığından yapı denetim kanuna tabii değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerden 92 ada 23 parsel 92 ada 24 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bünyan Belediyesi'nde yapılan incelemelerde 92 ada 22 parsel üzerindeki yapı için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

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

Taşınmazlardan 92 ada 22 parsel ile ilişkin; 29.07.2005 tarih, 08 no.lu "Yapı Ruhsatı ve 14.04.2006 tarih, 04 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Konu taşınmazın cins tashihi gerçekleştirmesi akabinde yasal sürecini tamamlayacaktır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 92 ada 23-24 no.lu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup alınması gereken herhangi bir izin ya da belge bulunmamaktadır.

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik tarafımıza iletilen takyidat belgesinde ve ilgili belediyesinde herhangi bir sözleşme bilgisine ulaşılamamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar proje değerlendirme kapsamında bulunmamaktadır.

## **BÖLÜM 4**

### **GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ**

## Bölüm 4

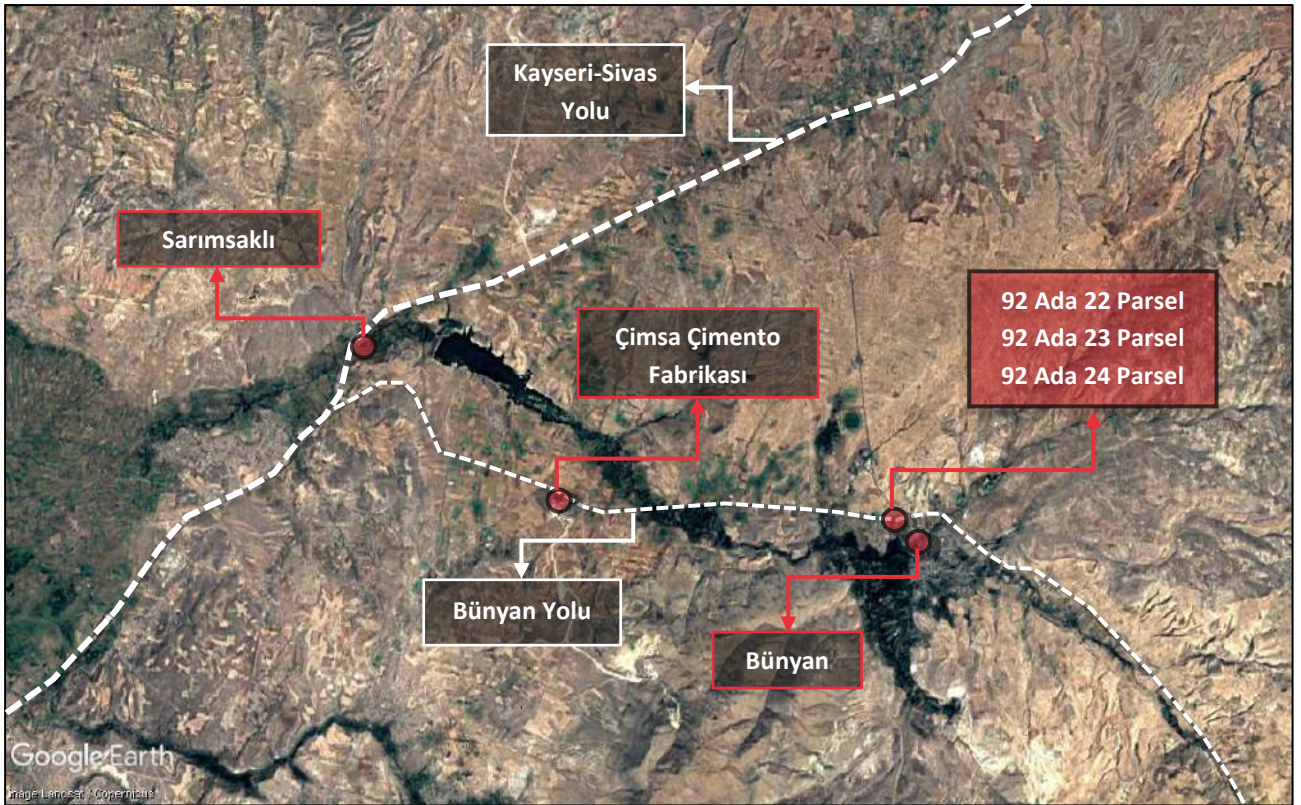
### Gayrimenkullerin Konum Analizi

#### 4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

**Gayrimenkullerin açık adresi:** Cumhuriyet Mahallesi, Kayseri Caddesi, No:17, 92 ada 23 parsel ve 92 ada 24 parsel Bünyan/Kayseri

Değerleme konusu taşınmazlardan 92 ada 22 parsel, 92 ada 23 parsel, 92 ada 24 parsel ve 951 ada 1 parsel Kayseri'nin Bünyan ilçesinde konumludur. İlçenin kuzeyinde Sarıoğlan ve Akkışla, güneyinde Tomarza ve Talas, doğusunda Pınarbaşı, batısında Kocasinan ve Melikgazi ilçeleri bulunmaktadır. İlçenin yerleşimi, 1.900 m yüksekliği olan Koramaz Dağı'nın kuzey yamaçlarıdır. İlçe ekonomisi tarım ve tarıma dayalı ticaret ağırlıklıdır.

Değerleme konusu taşınmazlar Cumhuriyet Mahallesi'nin merkezinde ve ilçenin önemli ulaşım akslarından olan Bünyan Yolu üzerinde konumludur. Taşınmazların yakın çevresinde ÇİMSA Çimento, Bünyan ilçe jandarma, S. S. Kayseri Pancar Ekicileri Kooperatifi ve Şehit Muzaffer Can Ersoy Kız Anadolu İmam Hatip Lisesi bulunmaktadır. 92 ada 22 parsel, 92 ada 23 parsel ve 92 ada 24 parsel birbirleri ile komşu parsellerdir.





#### Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

\*Mesafeler 92 ada 22 parsel baz alınarak hesaplanmıştır.

Yer	Mesafe (~)
Bünyan İlçe Merkezi	500,00 m
Kayseri Havalimanı	32,00 km
Kayseri İl Merkezi	36,00 km

## **BÖLÜM 5**

### **GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ**

## Bölüm 5

### Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazlar, Kayseri ili, Bünyan ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Acıöz mevki, 92 ada 22 parsel, 92 ada 23 parsel ve 92 ada 24 parsellerdir. Değerleme konusu taşınmazlar toplam 5.239,12 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip olup taşınmazlar "Arsa" vasıflıdır.

Değerleme konusu taşınmazlar geometrik olarak biçimsiz çokgen bir formda olup topoğrafik olarak düz bir yapıya sahiptir. Değerleme konusu ana taşınmazlar 92 ada 22 parsel 3.988,20 m<sup>2</sup>, 92 ada 23 parsel 99,65 m<sup>2</sup> ve 92 ada 24 parsel 1.151,27 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmazlar birbirilerine komşu parseller olup mevcut durumda birlikte kullanılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların çevresi beton duvar ile çevrilidir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 92 ada 23-24 parseller üzerinde herhangi bir inşai yapı bulunmamaktadır.



Taşınmazlardan 92 ada 22 parsel üzerinde depo yapısı bulunmaktadır. Bünyan Belediyesi'nde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmaza ait 29.07.2005 onay tarihli 1.237 m<sup>2</sup> yapı ruhsatı ve 14.04.2006 onay tarihli 1.237 m<sup>2</sup> yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Taşınmaz yasal ve mevcut duruma göre 1.237 m<sup>2</sup> brüt kapalı alana sahiptir.

Taşınmazın çatı ve taşıyıcı sistemi çelik konstrüksiyon, geri kalan kısmı çelik arası betonarme duvar şeklinde inşa edilmiştir.

Bina Adı	Yasal Alan (m <sup>2</sup> )	Mevcut Alan (m <sup>2</sup> )
Depo Binası	1.237,00	1.237,00

## 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

### 92 Ada 22 Parsel

İnşaat Tarzı	Çelik Konstrüksiyon ve betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zemin kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	1.237 m <sup>2</sup> (Yasal ve mevcut duruma göre)
Yaşı	1
Dış Cephe	Beton
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut değil
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil

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

Değer takdirinde taşınmazlardan 92 ada 22 parsel için aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

### 92 Ada 22 Parsel

Kullanım Amacı	Depo (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	1.237 m <sup>2</sup> (Yasal ve mevcut duruma göre)
Zemin	Saha betonu
Duvar	Beton
Tavan	Çelik çatı
Aydınlatma	Sanayi tipi spor aydınlatma

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 92 ada 23 parsel, 92 ada 24 parsel, “arsa” vasıflı olup üzerinde herhangi bir inşai yapı bulunmamaktadır. Taşınmazlardan 92 ada 22 parsel “arsa” vasıflı olup üzerinde depo binası bulunmakta olup Bünyan Belediyesi’nde yapılan incelemelerde taşınmaza ait 29.07.2005 tarih, 08 no.lu “Yapı Ruhsatı ve 14.04.2006 tarih, 04 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmazın yasal evrakıyla uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 92 ada 22 parsel üzerindeki yapıya yönelik 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 21. maddesine göre tekrar ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

## **BÖLÜM 6**

### **SWOT ANALİZİ**



## Bölüm 6

### SWOT Analizi

#### + GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan 92 ada 23 parsel, 92 ada 24 parsel 1/1.000 ölçekli “Bünyan Revizyon Uygulama İmar Planı” kapsamında “Ticaret-Konut Alanı” lejantında kalmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlara özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar düz bir topoğrafyaya sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazlar ulaşım aksları üzerinde konumlu olup görünürlüğü yüksek bir lokasyonda yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 92 ada 22 parsel üzerinde inşai yapı bulunmakta olup yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazlar Bünyan yolu üzerinde bulunmaktadır.

#### - ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar şehir merkezine uzak konumdadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 92 ada 23 parsel’in 99,65 m<sup>2</sup> sahip alanı yapılaşmaya müsait değildir.

#### ✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan 92 ada 23-24 parseller 1/1.000 ölçekli “Bünyan Revizyon Uygulama İmar Planı” kapsamında “Ticaret-Konut Alanı” lejantında kalmakta olup taşınmazın bulunduğu bölge konut ve ticari faaliyetler için tercih edilmektedir.

#### \* TEHDİTLER

- Mart 2020’de pandemi ilan edilen COVID-19 salgınının güncel durumda etkileri azalmış olmakla birlikte Dünya Sağlık Örgütü pandemi sürecini henüz sonlandırmamıştır.

## **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. Ayrıca bu yaklaşımlar uygulanarak kullanılan “Kalıntı Yöntemi” de bulunmakta olup açıklamasına aşağıda yer verilmiştir.

#### 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 esası ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

#### Maliyet Yaklaşımı

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

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

#### Gelir Yaklaşımı

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

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

#### 7.2 Değer Tanımları

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

## **Pazar Değeri**

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazlardan 92 ada 23-24 no.lu parsellerin satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır. 92 ada 22 parselle benzer nitelikteki gayrimenkullerin alım satımına yönelik somut veriye ulaşamamasından dolayı söz konusu parsel için “Pazar Yaklaşımı” uygulanmamıştır. Pazar yaklaşımı, 92 ada 22 parselin yalnızca arsa değerinin tespiti sırasında kullanılmıştır. 92 ada 22 parselle benzer nitelikteki gayrimenkullerin alım satımına yönelik somut piyasa oluşmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde konu taşınmazlarla benzer nitelikte benzer gayrimenkullerin kiralama işlemlerine yönelik bilgiye ulaşamıyor olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” kullanılmamıştır.

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

## **Pazar Yaklaşımı**

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

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

**Arsa Emsalleri / Satış**

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m <sup>2</sup> )	
1	Sahibinden	Bünyan ilçesinde, değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumludur.	Ticaret-Konut Alanı	E: 1,40	Satılmış (3 ay önce)	3.000	4.500.000	1.500	*Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazlara benzer konumda yer almaktadır. *Emsal taşınmazın Bünyan Yolu'na cephesi bulunmaktadır. * Emsal taşınmaz net imar parselidir. *Emsal taşınmaz 3 parselden oluşmaktadır.
2	Tuncer Emlak 0 533 948 81 20	Bünyan ilçesinde, değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumludur.	Ticaret-Konut Alanı	E: 1,60	Satılık (2 haftadır)	444	990.000	2.230	* Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazlara benzer konumda yer almaktadır. *Emsal taşınmazın Bünyan Yolu'na cephesi bulunmamaktadır. * Emsal taşınmaz net imar parselidir. *Taşınmazın pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Fatih Kayasandık 0508 507 93 10	Bünyan ilçesinde, değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumludur.	Ticaret-Konut Alanı	E: 1,40	Satılık (1 aydır)	1.883	3.250.000	1.726	*Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazlara daha dezavantajlı konumda yer almaktadır. *Emsal taşınmazın yola cephesi bulunmaktadır. * Emsal taşınmaz net imar parselidir. *Emsal taşınmaz henüz teklif görmemiştir. *Taşınmazın pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Fatih Sarıkaya 0 (553) 851 09 49	Bünyan ilçesinde, değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumludur.	Ticaret-Konut Alanı	E: 1,20	Satılık (1 aydır)	3,300	5.900.000 (5.000.000)	1.788 (1.515)	* Emsal taşınmaz daha dezavantajlı konumda yer almaktadır. *Emsal taşınmazın yola cephesi bulunmaktadır. * Emsal taşınmaz net imar parselidir. *Taşınmazın pazarlık payı bulunmaktadır.
5	Türkay Gayrimenkul 0 (532) 336 21 31	Mimarsinan Organize Bölgesi'nde konumludur.	Sanayi Alanı	E= 0,70	Satılık (1 aydır)	11.500	38.000.000	869	*Emsal taşınmaz daha avantajlı konumdadır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m <sup>2</sup> )	
6	Eskidji Gayrimenkul 0 (533) 513 26 68	Mimarsinan Organize Bölgesi'nde konumludur.	Sanayi Alanı	E= 0,70	Satılık (2 haftadır)	11.000	36.500.000	863	<p>* Emsal taşınmazın yapılaşma koşulları bakımından benzerdir.</p> <p>*Emsal taşınmaz 11.500,00 m<sup>2</sup> arsa üzerinde 5.600 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip fabrika yapısıdır. Emsal taşınmazın üzerinde konumlu bina natamam durumda olup birim inşaat maliyetinin 5.000 TL/m<sup>2</sup> olduğu varsayılmış olup bu birim fiyat üzerinden hesaplandığı zaman arsa birim ilan fiyatının 869 TL/m<sup>2</sup> olduğu tespit edilmiştir.</p> <p>*Emsal taşınmazın pazarlık payı oranı düşüktür.</p> <p>* Emsal taşınmaz daha avantajlı konumdadır.</p> <p>* Emsal taşınmazın yapılaşma koşulları bakımından benzerdir.</p> <p>*Emsal taşınmaz 11.000,00 m<sup>2</sup> arsa üzerinde 6.000 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip fabrika yapısıdır. Emsal taşınmazın üzerinde konumlu bina natamam durumda olup birim inşaat maliyetinin 4.500 TL/m<sup>2</sup> olduğu varsayılmış olup bu birim fiyat üzerinden hesaplandığı zaman arsa birim ilan fiyatının 863 TL/m<sup>2</sup> olduğu tespit edilmiştir.</p> <p>*Emsal taşınmazın pazarlık payı mevcuttur.</p>

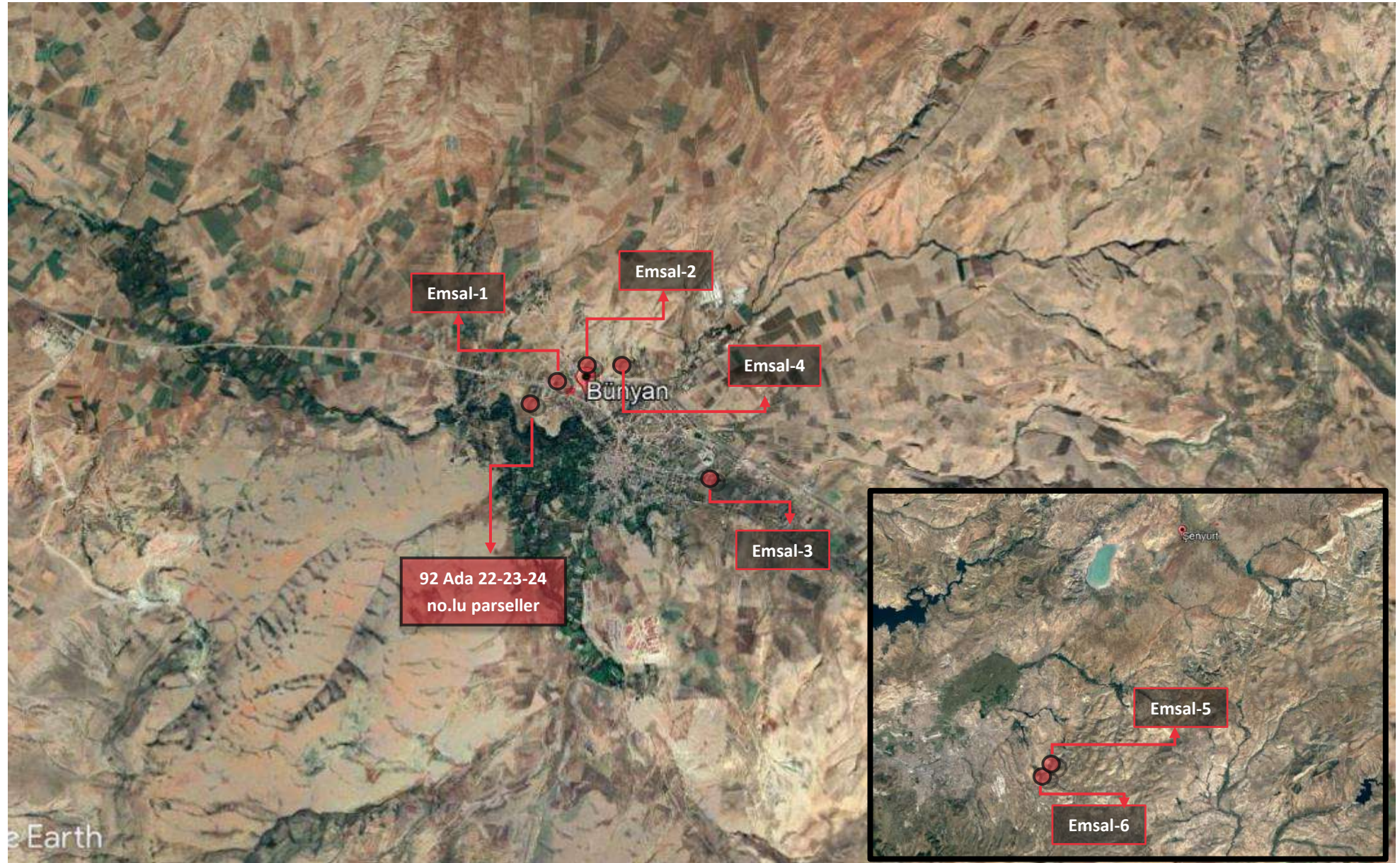
### Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde "Ticaret-Konut Alanı" imarlı arsaların yola cephe durumları, imar lejandı, yapılaşma koşulları, ilçe merkezine uzaklığı gibi durumları dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazlardan 92 ada 23 ve 24 parsellerin satış değerinin değerlendirme tarihi itibarıyla 2.200.-2.300.-TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgede "İmalathane" imarlı arsa emsali bulunmamakta olup bölgede "Sanayi Alanı" imarlı arsaların genellikle Mimarsinan OSB'de bulunduğu ve OSB dışında kalan bölgelerde fiyat farkının çok değişkenlik göstermediği, bölgedeki

---

fiyat dinamiğini Mimarsinan OSB'nin belirlediği bölgeye hakim emlak danışmanlarından öğrenilmiş olup 92 ada 22 parselin satış değerinin değerlendirme tarihi itibarıyla 730.-740.-TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

## Emsal Krokisi-Arsa





KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-ARSA(TİCARET+KONUT)					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	1.500	2.230	1.726	1.788
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	15%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	15%	20%	15%
	Yapılaşma Hakkı	5%	0%	5%	20%
	Yüz Ölçümü	5%	-5%	2%	5%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		1.898	2.208	1.973	2.253

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-ARSA (SANAYİ)			
	Karşılaştırılan Etmenler	5	6
		Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )
Pazarlık Payı	-5%		-10%
Mülkiyet Durumu	0%		0%
Satış Koşulları	0%		0%
Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%		0%
Piyasa Koşulları	0%		0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-15%	-15%
	Yapılaşma Hakkı	-10%	-10%
	Yüz Ölçümü	15%	15%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		743	699

✓ **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, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSALARIN DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Arsa Değeri (TL)
92 Ada 22 Parsel	3.988,20	735	2.930.000
92 Ada 23 Parsel	99,65	2.250	225.000
92 Ada 24 Parsel	1.151,27	2.250	2.590.000
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ			5.745.000

## Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Kayseri	Depo	2022	3.000 m <sup>2</sup>	3.500 TL/m <sup>2</sup>
2	Yüklenici Firma	Kayseri	Fabrika	2023	6000 m <sup>2</sup>	5.000 TL/m <sup>2</sup>

Yıpranma payları yapıların mevcut fiziki özelliklerine ve inşa yılına göre değerlendirilmiştir.

### ✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Arsa Değeri (TL)
92 Ada 22 Parsel	3.988,20	735,00	2.930.000
<b>YAKLAŞIK DEĞERİ</b>			<b>2.930.000</b>

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Depo Binası	1.237	5.000,00	17%	5.133.550
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>				<b>5.133.550</b>

HARİCİ MÜTEFERİK İŞLER DEĞERİ			
Harici ve Müteferik İşler	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Toplam Değeri (TL)
Kilit Taşı	500	250	125.000
Çevre Duvarı	160	540	86.400
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>			<b>211.400</b>

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	2.930.000 TL
Bina Değeri	5.133.550 TL
Harici Müteferik İşler	211.400 TL
<b>TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>8.274.950 TL</b>
<b>TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>8.275.000 TL</b>

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	
92 Ada 22 Parsel	8.275.000 TL
92 Ada 23 Parsel	225.000 TL
92 Ada 24 Parsel	2.590.000 TL
<b>TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>11.090.000 TL</b>

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

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak 92 ada 22 parsel için **"Depo"** ve 92 ada 23, 92 ada 24 parseller için **"Ticaret-Konut Alanı"** amaçlı kullanımudur.

#### 7.5 KDV Konusu

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

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlardan 92 ada 22 parsel %18 diğer parseller 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	
<b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda</b>	
Net Alanın 150 m <sup>2</sup> 'den Fazla Olan Kısım İçin	18%
Net Alanın 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Olan Kısım İçin *	8%
<b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup>'ye Kadar Konutlarda *</b>	<b>8%</b>
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI	
<b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda</b>	
<b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup>'ye Kadar Konutlarda */**</b>	<b>18%</b>
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise 1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise 8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri 18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise 1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise 8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri 18%

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

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

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

## **BÖLÜM 8**

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

## Bölüm 8

### Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

#### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Taşınmazlardan 92 ada 22 parseline ilişkin; 29.07.2005 tarih, 08 no.lu "Yapı Ruhsatı ve 14.04.2006 tarih, 04 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Konu taşınmazın cins tashihi gerçekleştirilmesi akabinde yasal sürecini tamamlayacaktır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 92 ada 23-24 no.lu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup alınması gereken herhangi bir izin ya da belge bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar "arsa" niteliğinde olup taşınmazlardan 92 ada 22 parsel üzerinde depo binası bulunmaktadır. Diğer taşınmazların ise alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde herhangi bir proje geliştirilmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında 92 ada 22,23 ve 24 parsel için pazar yaklaşımı ve 92 ada 22 parsel için maliyet yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı (92 ada 23-24 no.lu parseller)	2.815.000
Maliyet Yaklaşımı (92 ada 22 parsel)	8.275.000

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılamıyor olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı" uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 92 ada 22 parselin üzerinde bulunan taşınmazlarla benzer nitelikteki gayrimenkullerin sıklıkla alım satımına yönelik somut piyasa oluşmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabiliyor olması dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmaz için "Maliyet Yaklaşımı" uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde konu taşınmazlarla benzer nitelikte benzer gayrimenkullerin kiralama işlemlerine yönelik bilgiye ulaşılamıyor olması nedeniyle "Gelir Yaklaşımı" kullanılmamıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, 92 ada 23-24 parsel için satılık/satılmış emsal verilerine ulaşılabiliyor olması nedeniyle pazar yaklaşımıyla, 92 ada 22 parsel için ise arsa ve bina maliyetlerine ulaşılabiliyor olması sebebiyle maliyet yaklaşımı ile hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

### 8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	11.090.000 TL	Onbirmilyondoksanbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	12.804.700 TL	Onikimilyonsekiyüzdörtbinyediyüz-TL

Değerlemeye yardım eden;  
Yaşar Hamit KARADENİZ

**Bilge SEVİLENGÜL**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 402484

**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 402293

## **BÖLÜM 9**

### **EKLER**



## Bölüm 9


### Ekler


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



## Ek 1: Tapu Belgesi

İli	Kayseri	<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>		Fotoğraf		
İlçesi	Bünyan					
Mahallesi	Cumhuriyet					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	Acıöz					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
34.250.000.000 TL.		28-29.H	92	22	ha	m <sup>2</sup>
					-	3988 20
Niteliği	Arsa					
Sınırı	Paftasındadır					
Edinme Sebebi	1/2 hissesi İbrahim oğlu Necati Demirhan, 1/2 hissesi İbrahim oğlu Ahmet Demirhan adlarına kayıtlı iken satışlarından tescilli yapıldı.					
Sahibi	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	536	8	783		11.6.2003	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<small>NOT: * Mülkün gayri menkule satışına ilişkin her türlü muvazaa edilmeyecektir.        ** İbraz Kanunu hükümlerine göre, idari işlemler için Tapu Sicil Müdürlüğüne ibraz edilmelidir.</small>						
Ziraat Matbaacılık A.Ş. Ankara - 2002			Döner Sermiye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.			Stok No 129

İl	<b>Kayseri</b>	 <b>Türkiye Cumhuriyeti</b> <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf		
İlçesi	<b>Büyükhan</b>					
Mahallesi	<b>Cumhuriyet</b>					
Koyu						
Sokağı						
Mevki	<b>Acıöz</b>					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
850.000.000 TL.	28-29.H	92	23	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
				-	0099	65
Niteliği	<b>Arsa</b>					
Sınırı	<b>Paftasındadır</b>					
Edinme Sebebi	1/2 hissesi İbrahim oğlu Necati Demirhan, 1/2 hissesi İbrahim oğlu Ahmet Demirhan adlarına kayıtlı iken satışlarından tescilli yapıldı.					
Sahibi	<b>KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ</b>					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gitisı
Cilt No.	536	8	784		11.6.2003	Cilt No.
Sahife No.	Siciline uygundur.					Sahife No.
Sıra No.	Ergin EROĞLU Tapu Sicil Müdüğü					Sıra No.
Tarih	NOT: * Mülkiyetin gayrimenkul hukukuna göre devri için bu tapu senedi ile devri yapılmıştır. ** Tabiiyet Kanunu ile 2002 yılında yürürlüğe giren devir kanununa göre Tapu Sicil Müdüğüne kaydedilmiştir.					Tarih
Ziraat Matbaacılık A.Ş. Ankara - 2002						
Döner Sermaye İşlemesi tarafından bastırılmıştır						
Sok. No 129						

İli	<b>Kayseri</b>	<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>			Fotoğraf		
İlçesi	<b>Rifnyan</b>						
Mahallesi	<b>Cumhuriyet</b>						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	<b>Acıöz</b>						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
9.900.000,000 TL.	28-29.H	92	24	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
				-	1151	27	
Niteliği	<b>Arsa</b>						
Sınıf	<b>Paftesindedir</b>						
Edinme Sebebi	1/2 hissesi İbrahim oğlu Necati Demirhan, 1/2 hissesi İbrahim oğlu Ahmet Demirhan adlarına kavıtlı iken satışlarından tescili yapıldı.						
Sahibi	<b>KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ</b>						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.	536	8	785		11.6.2003	Cilt No.	
Sahife No.	Siciline Uygundur. <b>Ergin EROĞLU</b> Tapu Sicil Müdürü					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT: * Mülteki gazd arın fiilen birleşme on tapu siciline maruzat olmalıdır. ** Teslimat Kütüme Hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirmelidir.							
Ziraat Matbaacılık A.Ş. Ankara - 2092			Düner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.			Sıra No. 129	

## Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-4-2023-09:44



Kaydı Oluşturan: İSMAİL GEDİK ( KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	92/22
Taşınmaz Kimlik No:	52640244	AT Yüzölçüm(m2):	3988.20
İl/İlçe:	KAYSERİ/BÜNYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bünyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CUMHURİYET Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ACIÖZ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	8/783	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
148867341	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3988.20	3988.20	Satış 11-06-2003 536	-

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

1 / 2

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **Om9eQGOnejz** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-4-2023-09:45

**Kayıd Oluşturan: İSMAİL GEDİK ( KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	92/23
Taşınmaz Kimlik No:	52640246	AT Yüzölçüm(m2):	99.65
İl/ilçe:	KAYSERİ/BÜNYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bünyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CUMHURİYET Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ACIÖZ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	8/784	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
148867342	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	99.65	99.65	Satış 11-06-2003 536	-

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

1 / 2

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) GauwV\_kqRI4 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-4-2023-09:46

**Kayıt Oluşturan: İSMAİL GEDİK ( KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	92/24
Taşınmaz Kimlik No:	52640248	AT Yüzölçüm(m2):	1151.27
İl/ilçe:	KAYSERİ/BÜNYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bünyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CUMHURİYET Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ACIÖZ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	8/785	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
148867343	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1151.27	1151.27	Satış 11-06-2003 536	-

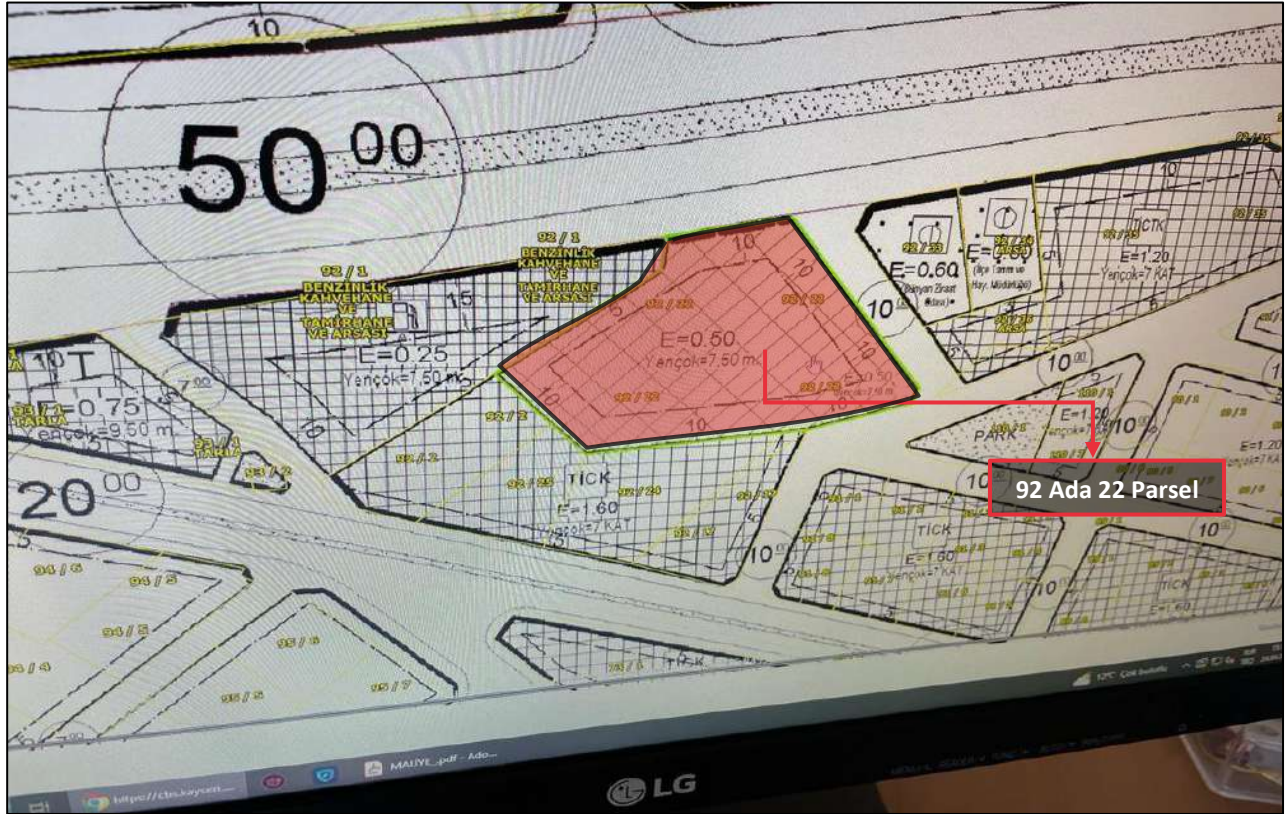
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

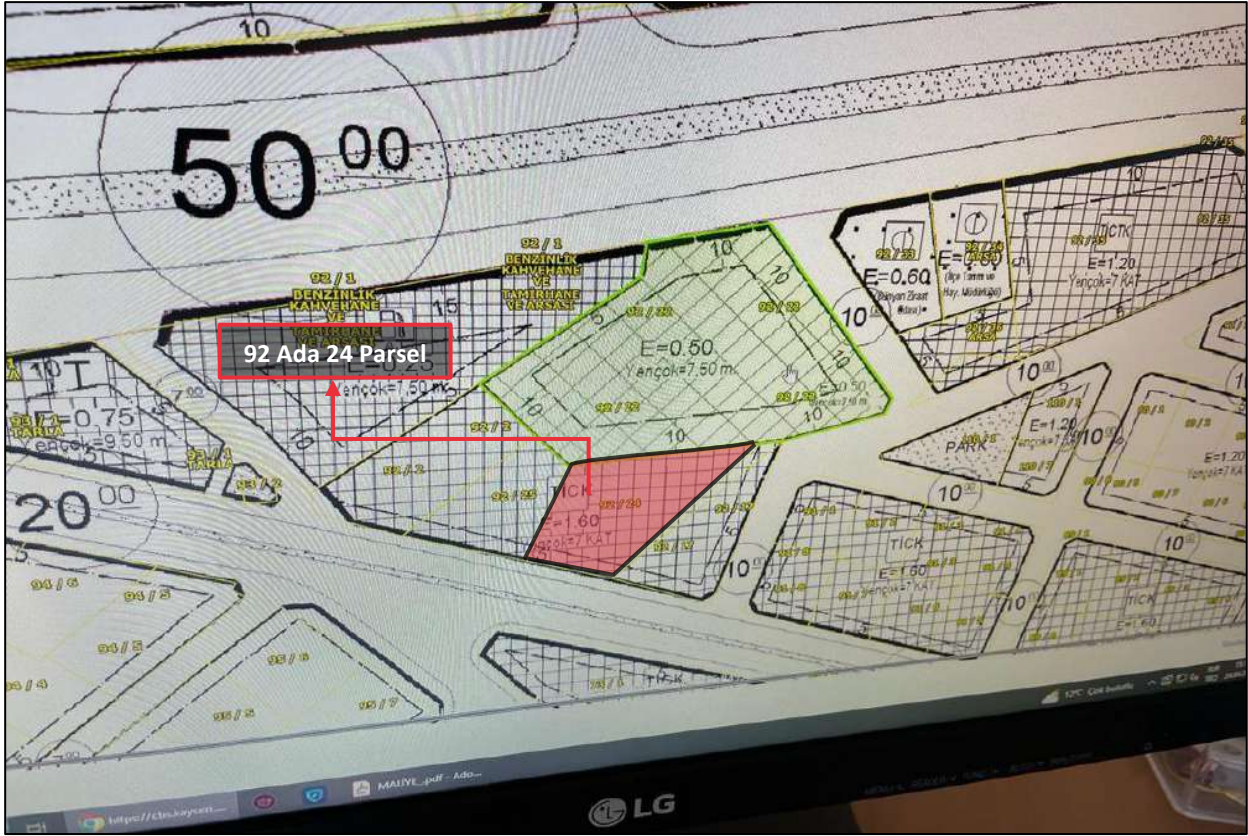
1 / 2

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **441feNmNd4r** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

## Ek 3: İmar Durumu







## Ek 4: Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI				Ruhsat Takip No : 00000805					
1. Ruhsatı veren kurum Bünyan Bel. B.Ş.K.		2. Ruhsatın veriliş amacı <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İstinat duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/>		3. Ruhsatın onay tarihi 29/07/2008		4. Ruhsat no 08			
İl: Kayseri		5. Pafta no 2529-N		6. Ada no 92		7. Parsel no 22			
İlçe: Bünyan		8. İmar planı onay tarihi 13/07/2004		9. Parselasyon planı onay tarihi / / 20...		10. İmar durumu tarihi ve no			
Bucak:		11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m <sup>2</sup> ) Depo (3988)		12. Tapu tescil belgesi vereni kurum Tapu Sicil Müd.		13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no 11.06.2008/536			
Köy:		14. Zemin etüdü onay tarihi / / 20...		15. ÇED raporu onay tarihi / / 20...		16. Planlanan inşaat başlama tarihi / / 20...			
Belediye: Bünyan Bel. B.Ş.K.		17. Planlanan inşaat bitirme tarihi / / 20...		18. Ruhsatın geçerlilik tarihi 29/07/2010					
Mahalle: Cumhuriyet		19. YAPI SAHİBİNİN Adı soyadı, ünvanı Ahmet Kamazlı (İnş. Müh.)		24. YAPI MÜTEAHHİDİNİN Adı soyadı, ünvanı Ahmet Kamazlı (İnş. Müh.)		ŞANTİYE ŞEFİNİN Adı soyadı, ünvanı Kurban Albayraklı (İnş. Müh.)			
Muhtarlık: Cumhuriyet		25. Hukuki durumu Müteahhüt		26. Kurum sicil no 7529		27. Bağlı olduğu vergi da. Eriyes V.D.			
20. Bağlı olduğu vergi dairesi Mimarisiyon V.D.		28. Vergi dairesi sicil no 4940016090		29. Sigorta sicil no 10395200002		30. Sözleşme tarihi ve no 24.06.2005			
21. Vergi dairesi sicil no 540004/115		31. Müteahhütlik karne no 51009		32. Adres Bünyan Pencer Kapak Cumhuriyet Bünyan		33. İmza			
22. Adres		34. Adres		35. Oda sicil no 50022		36. Büro tescil no			
37. Oda belge no		38. Sigorta sicil no		39. Sözleşme tarihi ve no		40. Adres			
41. İmza		42. Yapının ünitelerinin kullanma amacı Depo		43. Ünite sayısı 1		44. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 1237			
45. Benzer yapı sayısı 1		46. Toplam yapı sayısı 1		47. Yapının taban alanı (m <sup>2</sup> ) 1237		48. Toplam taban alanı (m <sup>2</sup> ) 1237			
49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 1		50. Toplam bağımsız bölüm sayısı 1		51. Yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> ) 1237		52. Toplam yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> ) 1237			
53. Yapının yol kotu alt kat sayısı -		54. Yapının yol kotu üst kat sayısı 1		55. Yapının toplam kat sayısı 1		56. İlave kat sayısı -			
57. Yapının yüksekliği (m) 6		58. İlave kat yüksekliği (m) -		59. Yapının simi 2		60. Yapının grubu B			
61. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (Bin TL) 193.406		62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL) 238.741		63. Yapının arsa değeri (Bin TL) 5.000		64. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL) 243.741.406			
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER									
68. ISITMA SİSTEMİ <input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtma kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Kimya		67. TESİSATLAR <input type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Arıtma  66. SICAK SU Temin şekli: <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Şofben <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Güneş Kollektörü <input type="checkbox"/> Müşterek Yakıt cinsi: <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Kab Yakıt <input type="checkbox"/> Termal		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI <input type="checkbox"/> Kömürük <input type="checkbox"/> Sığınak <input type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Yangın Merdivanı <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input type="checkbox"/> Şehir suyu		70. YAPI SİSTEMLERİ <input type="checkbox"/> Yığma (kagir) <input type="checkbox"/> Iskelet (karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input type="checkbox"/> Yarıdeğirmeli <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik		71. KULLANILAN MALZEME <input type="checkbox"/> Braket <input type="checkbox"/> Beton blok <input type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Half panel <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Gazbeton <input type="checkbox"/> 72. DÖŞEME <input type="checkbox"/> Flak keng <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap	
YAPI PROJELERİ									
73. Onay Tarihi		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no		76. Büro tescil no			
Mimar		Mehmet KILICER		52934		24401			
/ / 20...		Dokuz Eylül		Kayseri		Kayseri			
77. Oda belge no		78. Adresi		79. İmza					
24401		Kayseri Saker Fab. AS.		M. Kılıç					
78. Adresi		79. İmza							
Mimar									
/ / 20...									
79. İmza									
/ / 20...									
79. İmza									
/ / 20...									
79. İmza									
/ / 20...									

## Ek 5: Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				Belge Takip No: 000006016	
1. Belgeyi veren kurum Bunyan Bel. Bşk.		2. Belgenin veriliş amacı: <input type="checkbox"/> Kısımlı Kullanma İznini <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İznini		4. Belgenin onay tarihi 14.10.2006	
3. Belgeye esas ruhsat: <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Yanıtama		<input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kar İlavesi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> İstinat duvarı <input type="checkbox"/> Başka duvan <input type="checkbox"/> Yarıdan		5. Belge no. -04-	
6. Pafta no. 2829-41		7. Ada no. 92		8. Parsel no. 22	
9. İmar planı onay tarihi 15.02.2004		10. Paralelasyon planı onay tarihi ..... / ..... / 200.....		11. İmar durumu tarihi ve no.su Depo(3988)	
12. Parselin kullanma amacı ve alanı (m <sup>2</sup> ) Depo(3988)		13. ÇED raporu onay tarihi ..... / ..... / 200.....		14. Zemin etüdü onay tarihi ..... / ..... / 200.....	
15. Tapu tescil belgesi veren kurum Tapu Sicil Müd.		16. Tapu tescil belgesi no ve tarihi 11.06.2003/536		17. Yarı ruhsat tarihi ve no. 23.03.2005	
18. Tadilat ruhsat tarihi ve no. ..... / ..... / 200.....		19. Ruhsat yonileme tarihi ..... / ..... / 200.....		20. Yarıden ruhsat tarihi ..... / ..... / 200.....	
21. Ruhsat takip no -08-					
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTIYE ŞEFİNİN	
22. Adı soyadı, ünvanı Kaysen Fider Fabrikası A.Ş.		27. Adı soyadı, ünvanı Ahmet Kamurçak (İnş. Müh.)		28. Hukuki durumu Müteahhit	
23. Bağlı olduğu vergi dairesi Umarzineş V.D.		29. Kurum sicil no. 7529		30. Bağlı olduğu vergi dairesi Erciş	
24. Vergi dairesi sicil no. 5400041115		31. Vergi dairesi sicil no. 4940016050		32. Mühürleşme tarihi ve no. 24.06.2005	
25. Adres Parsel Belgeli Mid.		26. İmza Bunyan		27. Adı soyadı, ünvanı Rupen Akbayraklı (İnş. Müh.)	
28. Adres Bunyan		29. Kurum sicil no. 1015320502		30. Bağlı olduğu vergi dairesi Erciş	
31. Vergi dairesi sicil no. 5400041115		32. Mühürleşme tarihi ve no. 24.06.2005		33. Mühürleşme tarihi ve no. 24.06.2005	
34. Adres Bunyan		35. İmza Bunyan		36. İmza Bunyan	
37. Adı soyadı, ünvanı Rupen Akbayraklı (İnş. Müh.)		38. Hukuki durumu Müteahhit		39. Adı soyadı, ünvanı Bunyan	
40. Oda sicil no. 50822		41. Sığirta sicil no. 1015320502		42. Sözleşme tarihi ve no. 24.06.2005	
43. Adres Bunyan		44. İmza Bunyan		45. İmza Bunyan	
46. Ünite sayısı 1		47. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 1237		48. Benzer yapı sayısı 1	
49. Ünite sayısı 1		50. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 1237		51. Toplam taban alanı (m <sup>2</sup> ) 1237	
52. Yapıca bağimsız bölüm sayısı 1		53. Toplam bağimsız bölüm sayısı 1		54. Yarı inşaat alanı (m <sup>2</sup> ) 1237	
55. Yapının yol kotu altı kat sayısı 1		56. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 1		57. Yapının toplam kat sayısı 1	
58. Yapının yüksekliği (m) 6		59. İlave kat yüksekliği (m) 2		60. Yapının sınıfı B	
61. 1 m <sup>2</sup> maliyetli (Bin TL) 205		62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL) 253.585 TL		63. Yapının arsa değeri (Bin TL) 5000 TL	
64. 1 m <sup>2</sup> maliyetli (Bin TL) 205		65. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL) 253.585 TL		66. Yapının arsa değeri (Bin TL) 5000 TL	
67. Arsa (dahi) yapının maliyeti (Bin TL) 258.585 TL		68. Arsa (dahi) yapının maliyeti (Bin TL) 258.585 TL			
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER					
69. ISITMA SİSTEMİ		70. TESİSATLARI		71. SICAĞI SU	
<input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtılmalı kalorifer <input type="checkbox"/> Binalıç kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> Suba <input type="checkbox"/> Klima		<input type="checkbox"/> Yangın tes. satı <input type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> Antena		<input type="checkbox"/> Püvatoner <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Hidrofor	
72. YAKIT CİNSİ		73. SICAĞI SU		74. KULLANILAN MALZEME	
<input type="checkbox"/> Kat yakıtı <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik		75. SICAĞI SU Termal şekli <input type="checkbox"/> Yalıtımsız <input type="checkbox"/> Dışalgaz <input type="checkbox"/> LİG Koriteli <input type="checkbox"/> Fiyel-oil <input type="checkbox"/> Elektrik Müşterek <input type="checkbox"/> Kısıt Yalıt <input type="checkbox"/> Termal		<input type="checkbox"/> Yama (kagir) <input type="checkbox"/> İskolat (kerkes) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tuval katı <input type="checkbox"/> Yarıden bölme <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik	
76. Tarih ve Numarası		77. Ünitelerin adı		78. Daire sayısı	
				79. Farklı olan daire sayısı	
				80. Bir dairenin yüzölçümü	
				TOPLAM	
				1237	

## Ek 6: Fotoğraflar

### 92 Ada 22-23-24 no.lu Parseller



## Ek 7: Özgeçmişler

<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> Karadeniz Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2005 – 2010 Viyan Teknik Üniversitesi / Erasmus / 2009 <b>Yüksek Lisans</b> 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>	Ozan KOLCUOĞLU		
<b>Doğum Yeri, Tarihi</b>	İstanbul, 17.11.1981		
<b>Mesleği</b>	Elektrik Mühendisi, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
<b>Pozisyon</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Genel Müdür Yardımcısı		
<b>Eğitim Durumu</b>	<b>Lisans</b> YTÜ / Elektrik – Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 <b>Yüksek Lisans</b> İstanbul Üniversitesi, MBA, 2007 <b>Sertifika Programı</b> University of Florida / Yenilebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / 2014		
<b>İş Tecrübesi</b>	2015-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014-2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010-2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006-2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2006-2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
<b>Sertifikalar</b>	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Lisansı, No:402293 LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
<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 7: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



**SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu



**SPL**  
Gayrimenkul  
Değerleme

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 Tebliği' 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 : 21.03.2013

No : 402293

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

**Ozan KOLCUOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

  
Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.11.2019

Belge No: 2019-01.2295

**Sayın Bilge KALYONCU**

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

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

  
Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

  
Encan AYDOĞDU  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

**Sayın Ozan KOLCUOĞLU**

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293 )

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

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

**Encan AYDOĞDU**  
Başkan