



Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Gayrimenkul

5 Adet Arsa

Değerleme

Yerköy / Yozgat

Raporu

2023REVB149 / 16.06.2023

Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Osman Kavuncu Cad. 7. km. Kocasinan/Kayseri

Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.'ye

Talebiniz doğrultusunda Yerköy'de konumlu olan **"5 Adet Arsa"**nın toplam pazar değerine yönelik **2023REVB149** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 2.794 m² yüz ölçümüne sahiptir. 5 adet arsadan 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)	1.675.000.-TL	Birmilyonaltıyüzyetmişbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.809.000.-TL	Birmilyonsekiyüzdokuzbin.-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 değerleme 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;
Safa ÖZTÜRK

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.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	18
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	21
SWOT Analizi.....	24
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	26
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	33
Ekler	36

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 şartlarına 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 olmadığının 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 takyidat belgeleri dikkate alınmıştır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda değer tarihi 30.04.2023 olacaktır.
ANA GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Yüzüncüyıl Mahallesi 916 ada, 4 ve 5 parsel, 917 ada 4 parsel, 918 ada 8 parsel ve 920 ada 7 parseller Yerköy/Yozgat
TAPU KAYDI	Yozgat ili, Yerköy ilçesi, Yüzüncüyıl Mahallesi, Çatakarkaç mevki, 916 ada, 4 ve 5 parsel, 917 ada, 4 parsel; 918 ada, 8 parsel ve 920 ada, 7 parseller Yerköy/Yozgat
ARSA YÜZ ÖLÇÜMLERİ	916 ada 4 parsel: 549,00 m ² 916 ada 5 parsel: 588,00 m ² 917 ada 4 parsel: 511,00 m ² 918 ada 8 parsel: 570,00 m ² 920 ada 7 parsel: 576,00 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Konut Alanı KAKS:0,60 TAKS:0,30 Kat adedi: 2 kat
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut Alanı
FİNANSAL GÖSTERGELER	
ARSA BİRİM DEĞERİ	600 TL/m ²
DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	16.06.2023
DEĞER TARİHİ	30.04.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.675.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.809.000. -TL

Bu sayfa, bu değerleme 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 değerleme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için şirketimiz tarafından 16.06.2023 tarihinde, 2023REVB149 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Yozgat ili, Yerköy ilçesi, Yüzüncüyıl Mahallesi, Çatakarkaç mevki, 916 ada, 4 ve 5 parsel, 917 ada, 4 parsel; 918 ada, 8 parsel ve 920 ada, 7 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2023 tarihli toplam 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 hazırlanmamıştır.

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde 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 değerleme raporunun hazırlanmasına Safa ÖZTÜRK (Lisans No: 921033) yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 18.04.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 16.06.2023 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin 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 995 no.lu ve 11.04.2023 tarihli dayanak sözleşmesi ve 29.05.2023 ek protokol hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 995 no.lu ve 11.04.2023 tarihli dayanak sözleşmesi ve 29.05.2023 tarihli ek protokol kapsamında; Yozgat ili, Yerköy ilçesi, Yüzüncüyıl Mahallesi, Çatakarkaç mevki, 916 ada, 4 ve 5 parsel, 917 ada, 4 parsel; 918 ada, 8 parsel ve 920 ada, 7 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 Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporları aşağıda yer almaktadır;

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	27.05.2022	2022REVB165	Merve KALEM Bilge SEVİLENGÜL Simge SEVİN	1.838.000*

* Söz konusu değere Yozgat ili, Yerköy ilçesi, Karacaşar Mahallesi, Karacaşar mevki, 85 ada, 1 no.lu parsel de 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.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

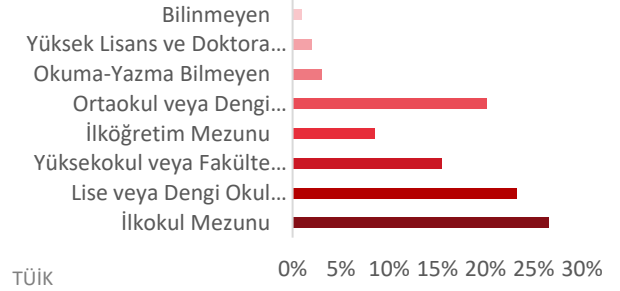
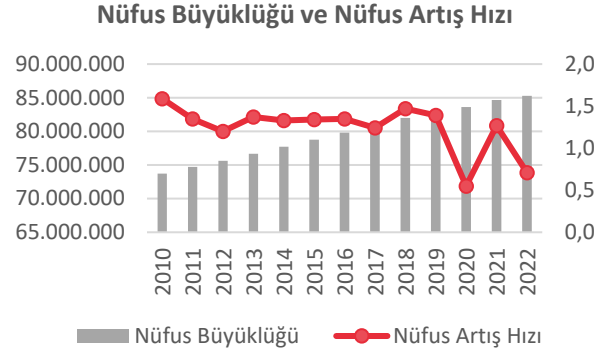
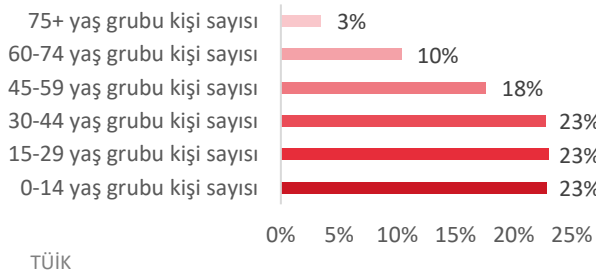
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 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.

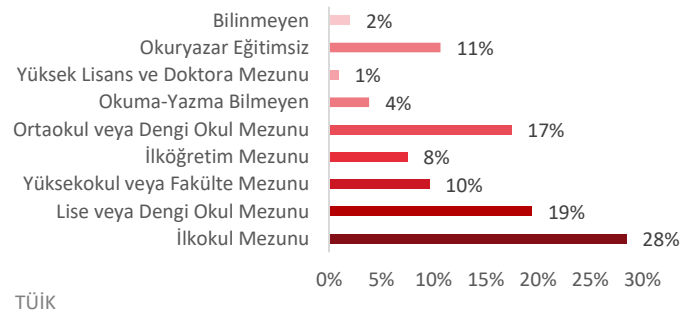
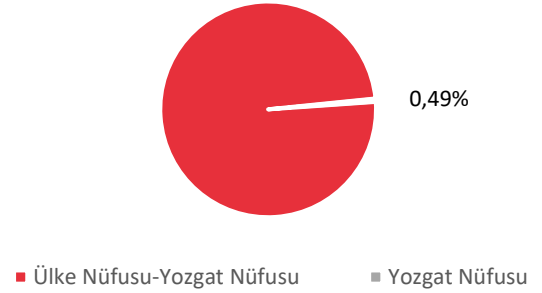
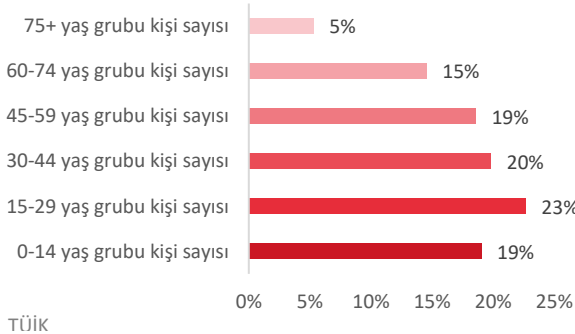
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Yozgat

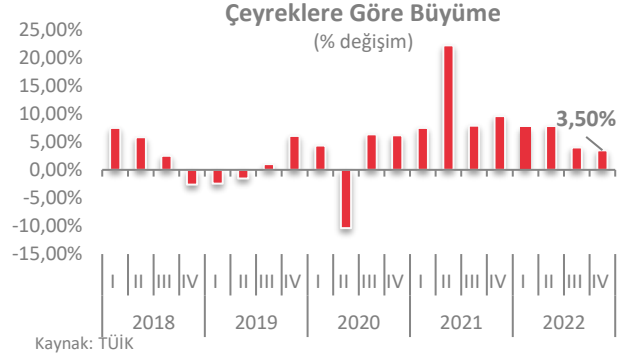
2022 yılında, Türkiye nüfusunun %0,49'unun ikamet ettiği Yozgat, 418.442 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 47. ili olmuştur. Yozgat nüfusu, 2022 yılında yaklaşık binde 0,14 oranında düşüş göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,10 olduğu görülmüştür.

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

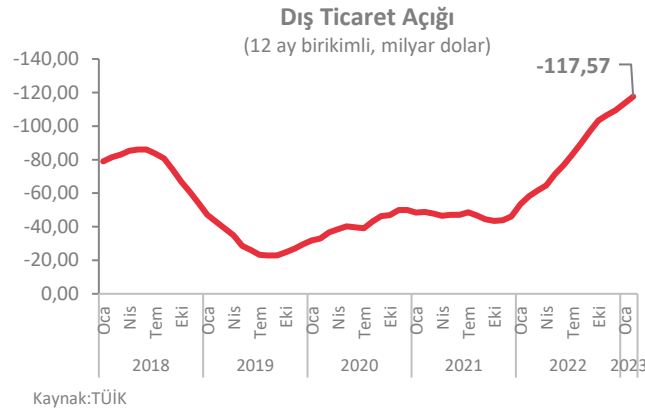


2.2 Ekonomik Veriler¹

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 düşüşe karşın ithalatla %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 milyar dolardan 12,1 milyar dolara genişlemiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Yozgat		
İlçesi	Yerköy		
Mahallesi	Yüzüncüyıl	Yüzüncüyıl	Yüzüncüyıl
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	Çatalarkaç	Çatalarkaç	Çatalarkaç
Ada No	916	916	917
Parsel No	4	5	4
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa		
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	549,00 m ²	588,00 m ²	511,00 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam		

İli	Yozgat		
İlçesi	Yerköy		
Mahallesi	Yüzüncüyıl		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	Çatalarkaç		
Ada No	918	920	
Parsel No	8	7	
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa		
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	570,00 m ²	576,00 m ²	
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.

Müşteri tarafından tarafımıza iletilen, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 26.04.2023 tarih, saat 11.00-11.11 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

26.04.2023 tarih, saat 11.00-11.11 itibarıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden alınan TAKBİS kaydına göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz 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.

Yerköy Belediyesi'nde 18.04.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

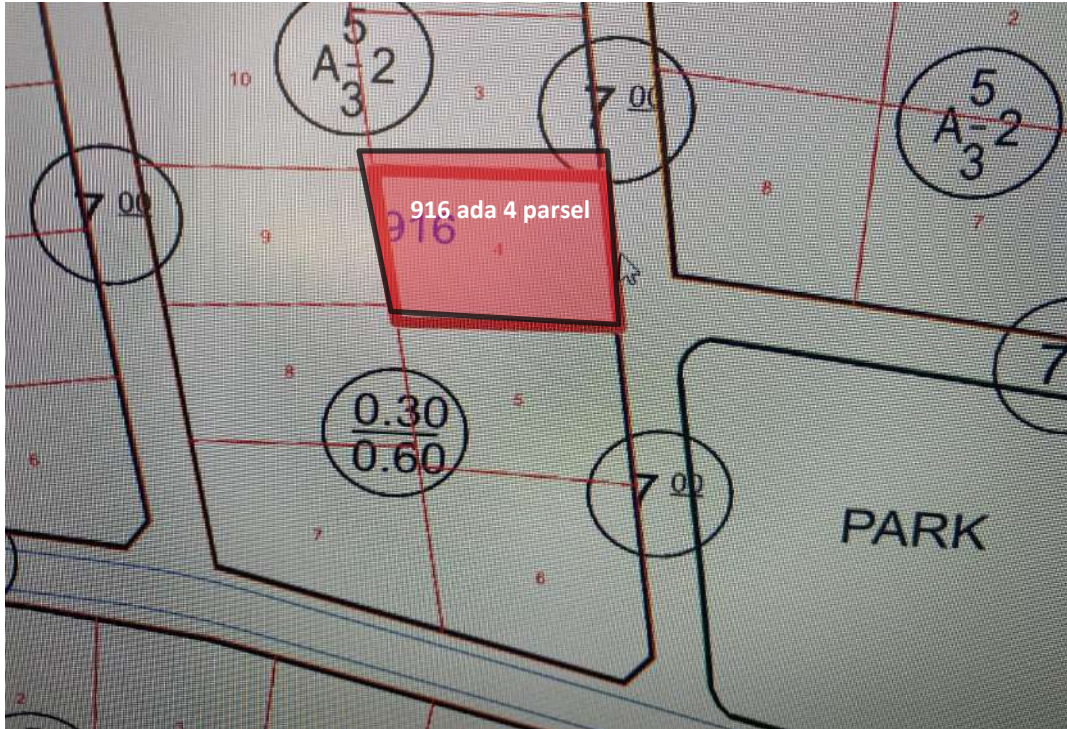
Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Yerköy Uygulama İmar Planı"

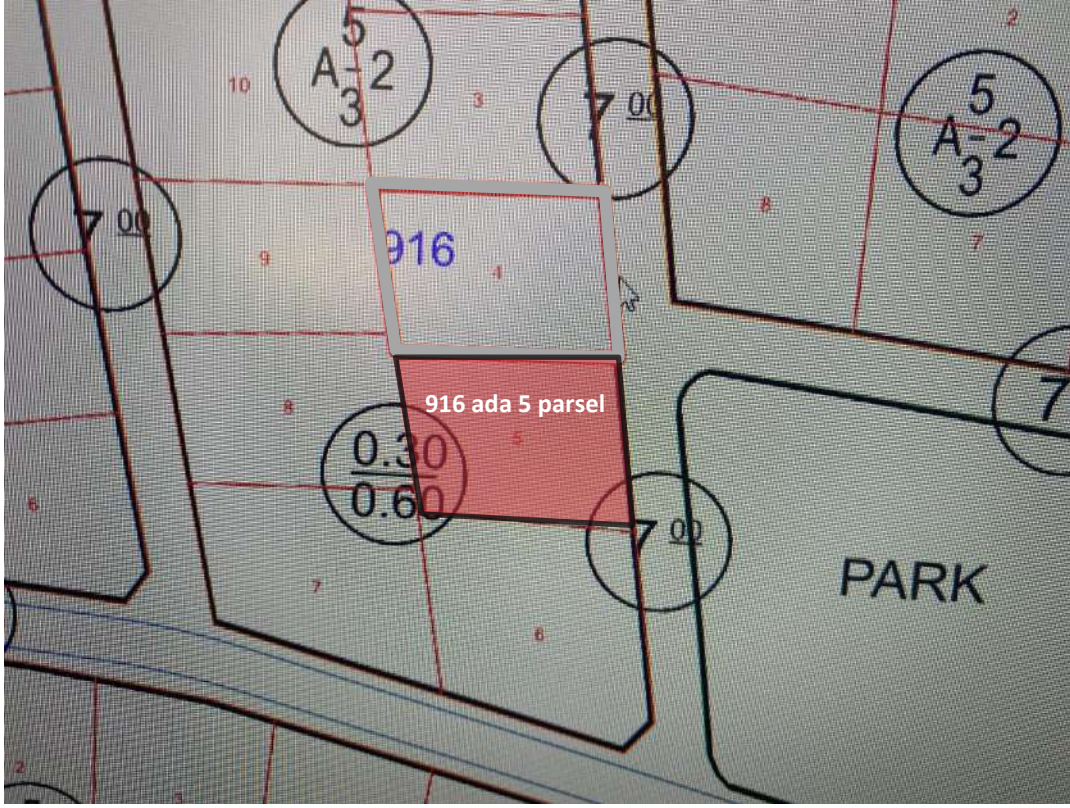
Plan Onay tarihi: 1967

Lejandı: Konut Alanı

Yapılaşma koşulları;

- Ayrik nizam,
- Y_{ençok}: 2 kat
- TAKS:0,30
- KAKS:0,60
- Çekme mesafeleri; yoldan 5,00'er m, arka ve yan parsellerden 3,00'er m'dir.







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

Yerköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgiye göre konu taşınmazın yer aldığı parsellere ait son üç yıllık dönemde gerçekleşen imar durumu değişikliği bulunmamaktadır.

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

Yerköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 18.04.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazlara ait herhangi bir onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

Yapı Denetim:

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

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

Değerleme konusu gayrimenkuller "Arsa" vasfında olup taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller "Arsa" vasfında olup taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmazların net parsel olması ve cins tashihiinin yapılması sebebiyle yasal süreçleri tamamlanmıştır.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller "Arsa" vasıflı olduğu ve üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmadığı için gayrimenkuller 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 olarak tapu kayıtlarında ve belediye arşiv dosyasında yapılmış herhangi bir sözleşme kaydı 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

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

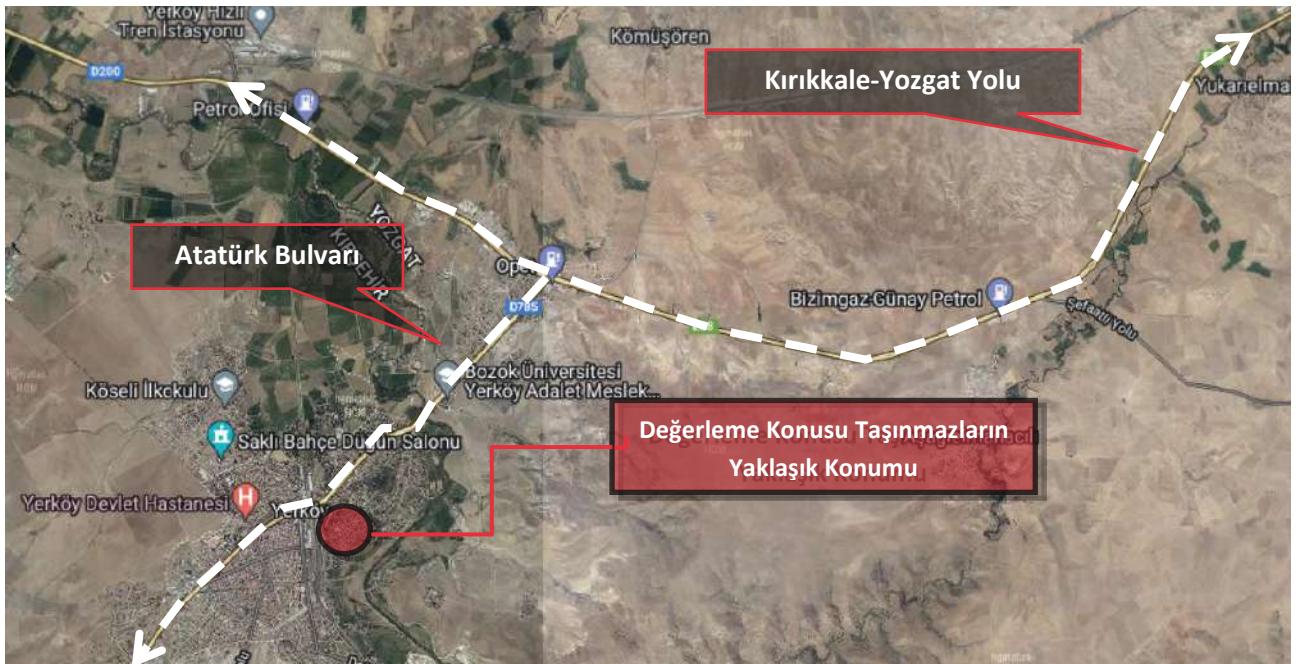
Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Yüzüncüyıl Mahallesi 916 ada 4 ve 5 parsel, 917 ada 4 parsel, 918 ada 8 parsel ve 920 ada 7 no.lu parseller Yerköy / Yozgat

Konu taşınmazlardan 916 ada, 4 ve 5 parsel, 917 ada, 4 parsel, 918 ada, 8 parsel ve 920 ada, 7 parseller Yerköy İlçe Merkezi'nin dışında yer almaktadır. Konu taşınmazların bulunduğu bölgeye ulaşım imkânı bulunmamakla birlikte mevcutta bölgede tarımsal faaliyetler gerçekleştirilmektedir.

Taşınmazlar Yozgat-Kayseri Yolu'na yaklaşık 0,40 km ve Yerköy İlçe Merkezi'ne yaklaşık 5,00 km mesafededir.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Kırıkkale-Yozgat Yolu	0,40 km
Yerköy İlçe Merkezi	5,00 km
Yozgat Şehir Merkezi	3,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazlar Yüzüncüyıl Mahallesi, Çatakarkaç Mevki, 916 ada, 4 ve 5 parsel, 917 ada, 4 parsel, 918 ada, 8 parsel ve 920 ada, 7 parsellerden oluşmaktadır.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlardan 916 ada, 4 ve 5 parsel, 917 ada, 4 parsel, 918 ada, 8 parsel ve 920 ada, 7 parseller Ankara-Yozgat Yolu'nun Yozgat istikametinde Yerköy Kavşağının kuzey cephesinde yer almaktadır. Konu taşınmazlar Ankara-Yozgat Yolu'na yaklaşık 400 m mesefade yer almakta olup taşınmazlara ulaşım bulunmamaktadır. Ayrıca konu taşınmazlar dağlıktır.

Taşınmazlar topoğrafik olarak hafif eğimli yapıya sahip olup geometrik olarak dörtgendir.



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

Değerleme konusu taşınmazlar “Arsa” vasıflı olup değer tarihi itibarıyla üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller “Arsa” vasfında olup taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmazların net parsel olması ve cins tashihiinin yapılması sebebiyle yasal süreçleri tamamlanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci Maddesi Kapsamında ruhsat alınmasını gerektirmemektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar “Konut Alanı” imarlıdır.
- Değerleme konusu taşınmazlar tam hisselidir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar Yerköy İlçe Merkezi’nin dışında yer almaktadır.
- Konu parsellerin konumlu olduğu bölgede konut yoğunluğu çok düşük seviyelerdedir.
- Konu parsellerin konumlu olduğu bölgede altyapı sistemi bulunmamaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmaz Ankara-Yozgat Yolu’na yakınlığı sebebiyle gelişime açık bir bölgedir.

✗ TEHDİTLER

- Taşınmazların konumlu olduğu bölgede alıcı kitlesi; merkeze uzaklık vb sebeplerden ötürü kısıtlıdır.
- 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.

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 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 taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”** uygulanmıştır.

Konu taşınmazların yüz ölçümünün bölgede proje geliştirilen arsalarla göre oldukça küçük olması bu büyüklükte yüz ölçümü için hasılat paylaşımı yapılamaması sebebiyle **“Gelir Yaklaşımı”** ve taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı için **“Maliyet Yaklaşımı”** uygulanmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün 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 gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Yapı Tur Emlak 0543 421 29 62	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Yüzüncü Yıl Mahallesi'nde konumludur.	Konut Alanı	2 kat izinli	Satılmış (1 hafta önce)	450	322.000	715	* Benzer konumdadır. * Kadastro yoluna cepheli değildir. * Benzer yapılaşma koşullarına sahiptir. * Yüz ölçümü daha küçüktür.
2	Sahibi 0554 920 39 63	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Yüzüncü Yıl Mahallesi 554 ada 7 no.lu parselde konumludur.	Konut Alanı	2 kat izinli	Satılık (2 aydır)	492	325.000	661	* Benzer konumdadır. * Kadastro yoluna cepheli değildir. * Benzer yapılaşma koşullarına sahiptir. * Yüz ölçümü daha küçüktür * Pazarlık payı bulunmamaktadır.
3	Huzur Emlak 0542 552 33 84	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Yüzüncü Yıl Mahallesi 657 ada 6 no.lu parselde konumludur.	Konut Alanı	2 kat izinli	Satılık (1 haftadır)	707	420.000	594	* Benzer konumdadır. * Kadastro yoluna cepheli değildir. * Benzer yapılaşma koşullarına sahiptir. * Yüz ölçümü daha büyüktür. * Taşınmaza yakın zamanda teklif bulunmamaktadır * Pazarlık payı bulunmamaktadır.
4	Sahibi 0554 484 03 94	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Yüzüncü Yıl Mahallesi 449 ada 3 no.lu parselde konumludur	Konut Alanı	2 kat izinli	Satılık (1 haftadır)	579	400.000	691	* Benzer konumdadır. * Kadastro yoluna cepheli değildir. * Benzer yapılaşma koşullarına sahiptir. * Yüz ölçümü benzerdir * Taşınmaza yakın zamanda teklif bulunmamaktadır. * Pazarlık payı düşüktür.

* Konu taşınmazlardan 920 ada 7 no.lu parsel dikkate alınmıştır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde konu taşınmazların bulunduğu bölgenin bölgenin Yerköy ilçe merkezinin çok dışında kalması, yakın çevresinde konut alanlarının bulunmaması, mevcutta taşınmazların bulunduğu bölgede tarımsal faaliyetlerin devam ettiği, bölgenin imar planının çok eski olmasına rağmen bölgede herhangi bir yatırımın bulunmaması, bölgede altyapı sistemlerinin bulunmaması vb sebepler nedeniyle, alınan görüşler doğrultusunda birim değerinin değer tarihi itibarıyla 580-620 TL/m² değere sahip olduğu kanısına varılmıştır.



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	715	661	594	691
	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	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	0%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-2%	-2%	5%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		701	583	561	622

*Konu taşınmazlardan 920 ada 7 no.lu parsel dikkate alınmıştır.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

ARSA DEĞERLERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
916 ada, 4 parsel	549,00	600	329.000
916 ada, 5 parsel	588,00	600	353.000
917 ada, 4 parsel	511,00	600	307.000
918 ada, 8 parsel	570,00	600	342.000
920 ada, 7 parsel	576,00	600	346.000
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞER			1.675.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

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 taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak **"Konut 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 değerlendirme konusu taşınmazlar için %8 KDV uygulaması yapılmıştır.

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

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

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

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller “Arsa” vasfında olup taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmazların net parsel olması ve cins tashihiinin yapılması sebebiyle yasal süreçleri tamamlanmıştır.

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 alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

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 değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	1.675.000

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

Konu taşınmazların yüz ölçümünün bölgede proje geliştirilen arsalara göre oldukça küçük olması bu büyüklükte yüz ölçümü için hasılat paylaşımı yapılamaması sebebiyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, satılık/satılmış emsal verilerine ulaşılabilir olması nedeniyle pazar yaklaşımıyla hesaplanan toplam 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)	1.675.000.-TL	Birmilyonaltıyüzyetmişbeşbin-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.809.000.-TL	Birmilyonsekizyüzdokuzbin.-TL	

Değerlemeye yardım eden;
Safa ÖZTÜRK

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 Belgeleri
3	İmar Durumu
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgeleri

İli		YOZGAT		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
İlçesi		YERKÖY					
Mahallesi		YÜZÜNCÜ YIL					
Köyü							
Sokağı							
Mevkii		ÇATALARKAC					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
6.000,00		03D06D	916	4	ha	m ²	dm ²
						549,00 m ²	
GAYRİMENKULUN	Niteligi	ARSA					
	Sınırı	Planındadır					
		Zemin Sistem No : 40712168					
	Edinme Sebebi	Tamamı PANSEKER ARAŞTIRMA GELİŞTİRME HİZMET İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş. adına kayıtlı iken KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ adına satış işleminden.					
Sahibi	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ						
	Tam						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		4285	23	219		19/10/2012	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : 1- Mülkiyet gayri menkul ile ilgili bütün işlemler bu belgeye nispeten yapılmalıdır. 2- Tapu Kanunu Hükümleri gereğince bu belgeye ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bakanlıklar.							

D.M.O. Basım İst. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. 129

İli	YOZGAT	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	YERKÖY					
Mahallesi	YÜZÜNCÜ YIL					
Köyü						
Sokağı						
Mevkil	ÇATALARKAÇ					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
6.000,00	33D06D	916	5	ha	m ²	dm ²
					588,00 m ²	
Niteliği	ARSA					
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 40713169					
Edinme Sebebi	Tamamı PANŞEKER ARAŞTIRMA GELİŞTİRME HİZMETİÇ VE DİŞ TİCARET A.Ş. adına kayıtlı iken KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
Sahibi	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cilt No.	4285	23	2192		19/10/2012	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

NOT : * Mülkünün genel ayrıntıları ile pertekül onada kütüğüne müracaat edilmiştir.
 - Tebliğat Kanunu hükümlerini gözetilerek değıkış İlgili Tapu Sicil Maddeğine bildirilmiştir.

Siciline Uygundur.
 Durmuş V. ALİ
 Tapu Sicil Müfettişi

O.M.O. Basım İş. Md.

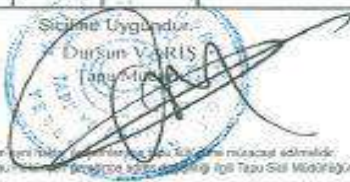
Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır.

129

Stok No 129

İli		YOZGAT		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
İlçesi		YERKÖY					
Mahallesi		YÜZÜNCÜ YIL					
Köyü							
Sokağı							
Mevkii		ÇATALARKAÇ					
Satış Bedeli		Pafta No:	Ada No:	Parsel No:	Yüzölçümü		
5.000,00		133096D	917	4	ha	m ²	dm ²
						531,00 m ²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No: 40713170					
	Edinme Sebebi	Tamamı PANSEKER ARAŞTIRMA GELİŞTİRME HİZMETİÇ VE DİŞ TİCARET A.Ş.' adının kağıtlı iken KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ'ne Satış işleminden.					
	Sehbi	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No:	Cilt No:	Sahife No:	Sıra No:	Tarihi	Gittisi
Cilt No:		4385	23	220		19/10/2012	Cilt No:
Sahife No:							Sahife No:
Sıra No:							Sıra No:
Tarih							Tarih
NOT: " Bu fişin gayri menkul bir parçası olarak tapu siciline kaydedilmesi gerekmektedir. "							

D.M.O.: Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No: 129

İl		YOZGAT		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
İlçesi		YERKÖY					
Mahallesi		YÜZÜNCÜ YIL					
Köyü							
Sokağı							
Mevkii		CATALARKAC					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü:		
6.000,00		131DND	918	8	ha	m²	dm²
							570,00 m²
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Sınırı	Planındadır Zemim Sistem No : 40713171					
	Edinme Sebebi	Tamamen PANSEKER ARAŞTIRMA GELİŞTİRME HİZMETİÇ VE DİŞ TİCARET A.Ş. adına kayıtlı iken KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden					
	Sahibi	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cilt No.		4285	23	2214		19/10/2012	Cilt No.
Sahife No.		 Sicilime Uygundur. Durmuş VARİS Tapu Müdüğü					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : * Mülkiyet peşin ve nakit olarak tahsil edilmiştir. Bu tapu senedi mücazat edilmelidir. ** Tebliğin Konusu ile ilgili Bakanlar Kurulunun 2004/10/13 tarihli ve 2004/10/13 tarihli Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.							

D.M.O. Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Sayf No 129

Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-4-2023-11:00



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:	916/4
Taşınmaz Kimlik No:	40713168	AT Yüzölçümü(m2):	549.00
İl/İlçe:	YOZGAT/YERKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yerköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YÜZÜNCÜ YIL M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ÇATALARKAÇ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	23/2191	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
224059793	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	549.00	549.00	Satış 19-10-2012 4285	-

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

1 / 2

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) gEPMCyypD3f kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-4-2023-11:08



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:	916/5
Taşınmaz Kimlik No:	40713169	AT Yüzölçümü(m2):	588.00
İl/İlçe:	YOZGAT/YERKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yerköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YÜZÜNCÜ YIL M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ÇATALARKAÇ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	23/2192	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz 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
224059795	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	588.00	588.00	Satış 19-10-2012 4285	-

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

1 / 2

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) OnyWEH29Jk6 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-4-2023-11:09



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:	917/4
Taşınmaz Kimlik No:	40713170	AT Yüzölçüm(m2):	511.00
İl/İlçe:	YOZGAT/YERKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yerköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YÜZÜNCÜ YIL M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ÇATALARKAÇ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	23/2201	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
224059797	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	511.00	511.00	Satış 19-10-2012 4285	-

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

1 / 2

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 1PxexdYdnZp kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-4-2023-11:10



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:	918/8
Taşınmaz Kimlik No:	40713171	AT Yüzölçüm(m2):	570.00
İl/İlçe:	YOZGAT/YERKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yerköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YÜZÜNCÜ YIL M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ÇATALARKAÇ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	23/2214	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
224059799	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	570.00	570.00	Satış 19-10-2012 4285	-

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

1 / 2

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) e1vzRH2MQYm kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-4-2023-11:11



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:	920/7
Tasınmaz Kimlik No:	40713172	AT Yüzölçümü(m2):	576.00
il/ilçe:	YOZGAT/YERKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yerköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YÜZÜNCÜ YIL M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ÇATALARKAÇ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	23/2226	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz 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
224059802	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	576.00	576.00	Satış 19-10-2012 4285	-

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

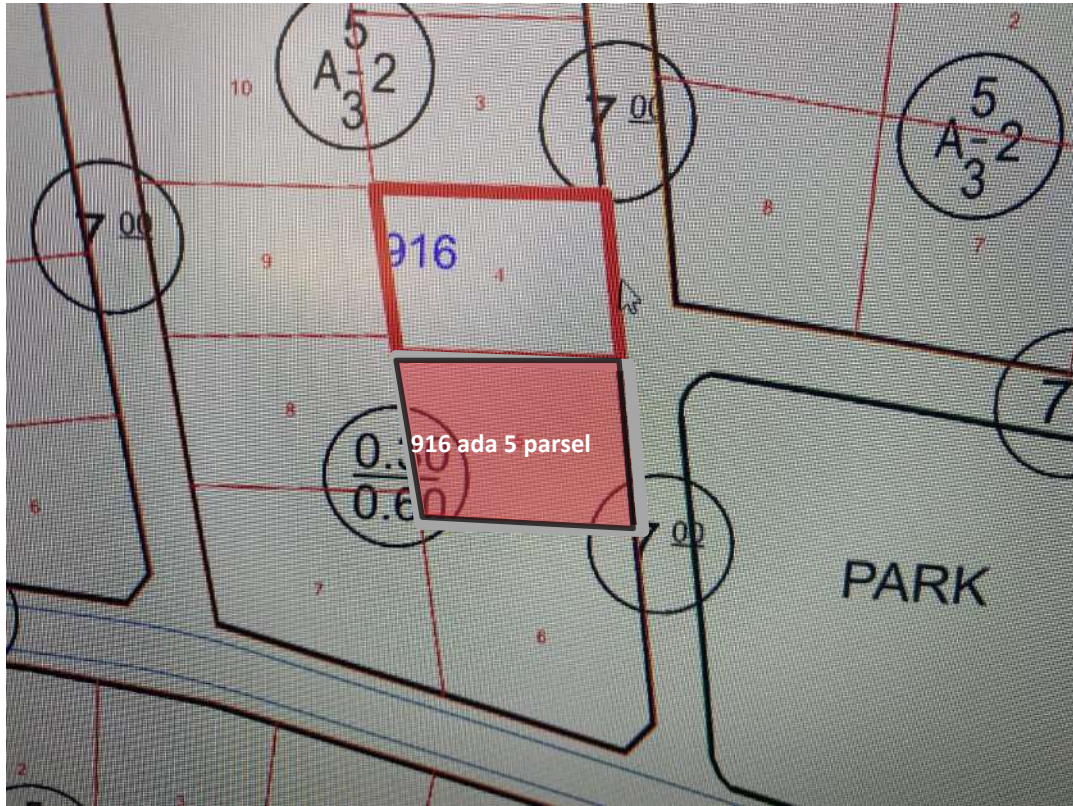
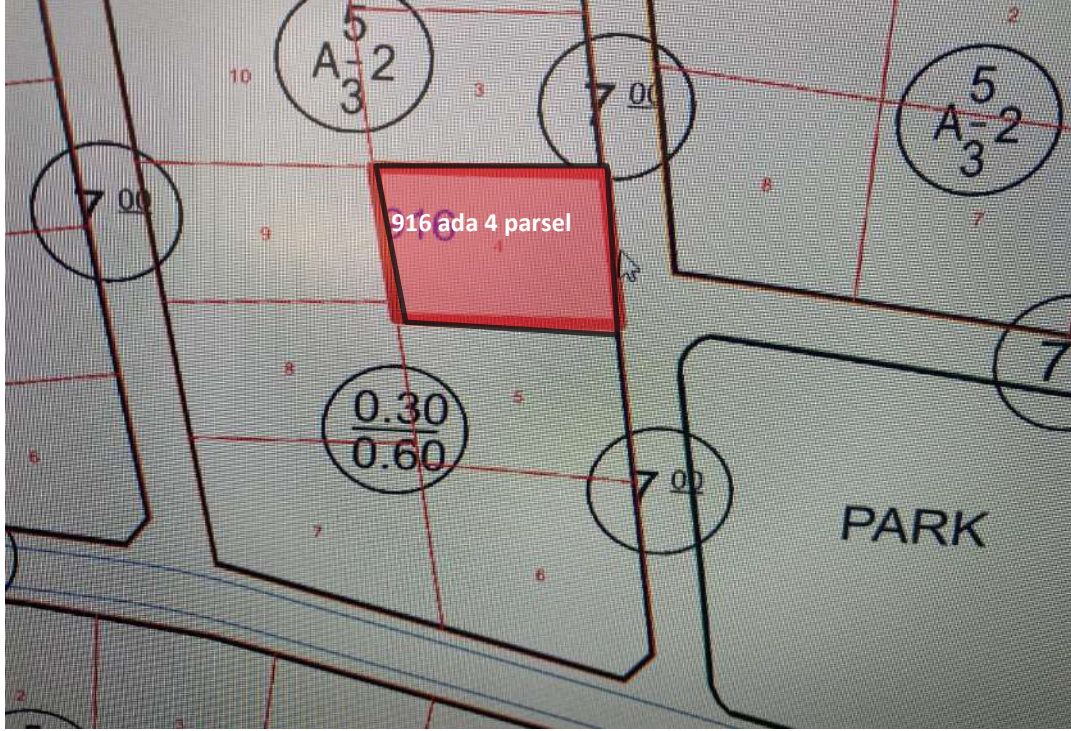
1 / 2

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



2 / 2

Ek 3: İmar Durumu







Ek 4: Fotoğraflar



Ek 5: Özgeçmişler

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

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

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Genel Müdür Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans YTÜ / Elektrik – Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi, MBA, 2007 Sertifika Programı University of Florida / Yenilebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / 2014		
İş Tecrübesi	2015-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014-2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,	Müdür
	2012-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010-2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006-2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2006-2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Lisansı, No:402293 LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Ek 6: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



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 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 : 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 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: 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