



Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Depo, Ofis-Lojman, Kooperatif Binası ve 5 Adet
Tarla

Çandır / Yozgat

2023REVB191 / 06.07.2023

BILGE
SEVILENGÜL



Bu belge kimlik numaralı
BILGE SEVILENGÜL
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 06/07/2023 09:
29

OZAN
KOLCUOĞLU



Bu belge kimlik numaralı
OZAN KOLCUOĞLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 06/07/2023
08:19

Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi,

Osman Kavuncu Caddesi 7. Km Kocasinan / Kayseri

Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.'ye,

Talebiniz doğrultusunda Çandır'da konumlu olan “Depo, Ofis-Lojman, Kooperatif Binası ve 5 Adet Tarla”nın toplam pazar değerine yönelik **2023REVB191** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 42.059,05 m² yüz ölçümüne sahip arazi üzerinde yasal durumda 1.881 m² 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)	11.865.000.-TL	Onbirmilyonsekizyüzaltmışbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	13.943.700.-TL	Onüçmilyondokuzyüzkırküçbinyediyüz.-TL

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 12.330.000 TL olarak hesaplanmıştır.

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 22.05.2023 tarih, 1236 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye yardım eden;

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	17
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	20
SWOT Analizi	26
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	28
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	38
Ekler	41

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPORTÜRÜ	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 alınmış olup parseller üzerinde bazı yapıların içerisine girilmemiştir.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda değer tarihi 30.04.2023 olacaktır. Ayrıca parseller üzerinde yer alan yasal olmayan yapılar için mevcut durum değeri bilgi amaçlı paylaşılmıştır.	
ANA GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Eşrefpaşa Mahallesi Çandır-Boğazlıyan Yolu 3. km 111 ada 218, 232, 233, 421, 423 ve 425 parseller Eşrefpaşa Mahallesi Dr. Mehmet Murat Bulvarı No90 Çandır/Yozgat	
TAPU KAYDI	Yozgat ili, Çandır ilçesi, Eşrefpaşa Mahallesi, Akbayır mevki, 111 ada 218, 232, 233, 421, 423 ve 425 no.lu parseller	
TARLA YÜZ ÖLÇÜMLERİ	4.668,47 m² (111 ada 218 parsel) 16.408,67 m² (111 ada 232 parsel) 8.104,28 m² (111 ada 233 parsel) 4.841,29 m² (111 ada 421 parsel) 1.556,52 m² (111 ada 423 parsel) 6.479,82 m² (111 ada 425 parsel)	
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmazlar, Çandır Belediyesi tarafından yapılmış olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı dışında kalmaktadır. *Değerleme konusu taşınmazlar 1/100.000 Çevre Düzeni Plan'ına göre "Sanayi Alanı" içerisinde kalmaktadır.	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Tarla (111 ada 218, 232, 233, 421 ve 423 no.lu parseller) Depo ve Kooperatif Binası (111 ada 425 parsel)	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ (111 ada 425 parsel)	Bina sayısı: 3	Yapım yılı: 2019
	Yol kotu üstü kat sayısı: 1, 2	Yol kotu altı kat sayısı: -

	Otopark Kapasitesi: Açık otopark	Asansör Kapasitesi: Mevcut değil
MEVCUT FONKSİYONLAR	Tarla (111 ada 218, 232, 233, 421 ve 423 no.lu parseller) Depo ve Kooperatif Binası (111 ada 425 parsel)	
İNŞAAT ALANI (111 ada 425 parsel)	Toplam İnşaat Alanı	1.881 m ² (Yasal alan) 2.031 m ² (Mevcut alan)
FİNANSAL GÖSTERGELER		
TARLA BİRİM DEĞERİ	13-17TL/m ² (111 ada 218, 232 ve 233 no.lu parseller) 121-23 TL/m ² (111 ada 421, 423 ve 425 no.lu parseller)	
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı (111 ada 425 parsel) Pazar Yaklaşımı (111 ada 218, 232, 233, 421 ve 423 no.lu parseller)	
RAPOR TARİHİ	06.07.2023	
DEĞER TARİHİ	30.04.2023	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	11.865.000.-TL	
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	13.943.700.-TL	

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 06.07.2023 tarihinde, 2023REVB191 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Yozgat ili, Çandır ilçesi, Eşrefpaşa Mahallesi, Akbayır mevki, 111 ada, 218, 232, 233, 421, 423 ve 425 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 hazırlanmıştır.

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) ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No: 402484) kontrolünde hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Yaşar Hamit KARADENİZ yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 25.05.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 06.07.2023 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkulün mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1236 no.lu ve 22.05.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1236 no.lu ve 22.05.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Yozgat ili, Çandır ilçesi, Eşrefpaşa Mahallesi, Akbayır mevki, 111 ada, 218, 232, 233, 421, 423 ve 425 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, parseller üzerinde bulunan bazı yapıların içerisine girilmemiş ve ayrıca müşteri talebi doğrultusunda değer tarihi 30.04.2023 olacaktır. Ayrıca parseller üzerinde yer alan yasal olmayan yapılar için mevcut durum değeri bilgi amaçlı paylaşılmıştır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	27.05.2022	2022REVB165	Büşra GÜNEŞ Bilge SEVİLENGÜL Simge SEVİN	6.695.000

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 Caddesi 7. km. Kocasinan/Kayseri adresinde faaliyet gösteren Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

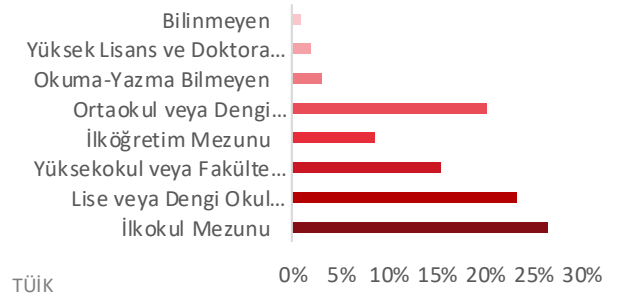
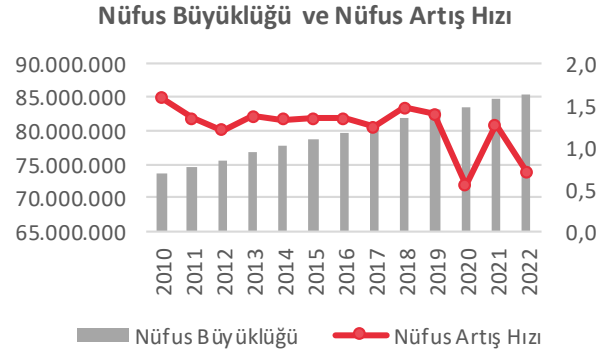
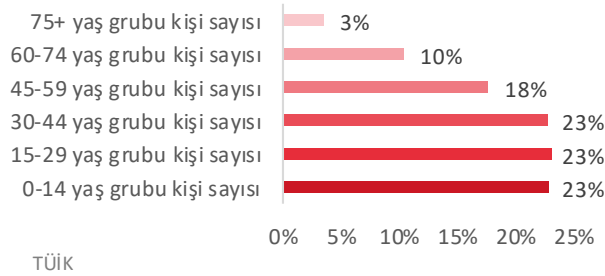
Demografik ve Ekonomik Veriler

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.

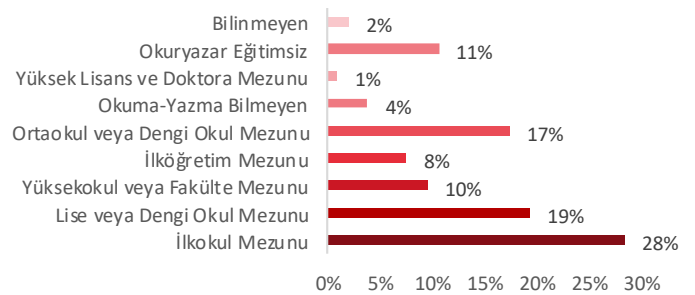
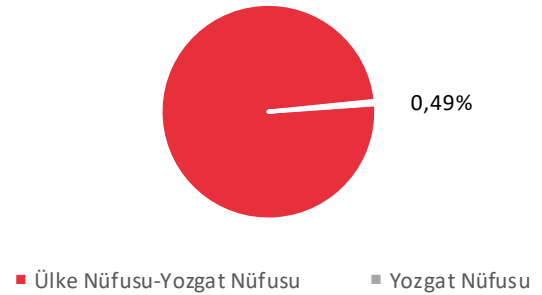
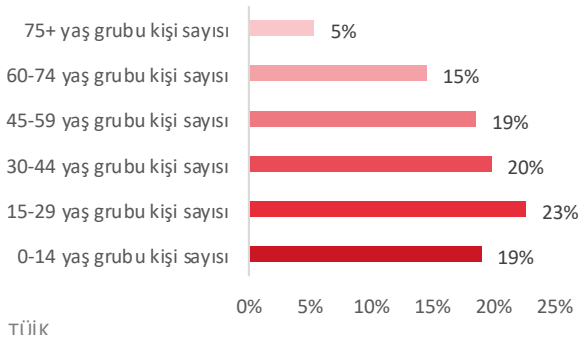
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Yozgat

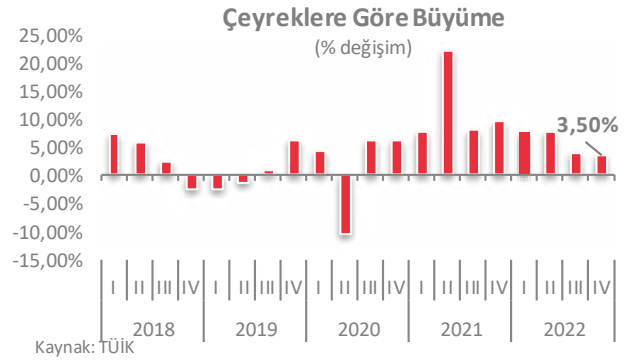
2022 yılında, Türkiye nüfusunun %0,49'unun ikamet ettiği Yozgat, 418.442 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 47. ili olmuştur. Yozgat nüfusu, 2022 yılında yaklaşık binde 0,14 oranında düşüş göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,10 olduğu görülmüştür.

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

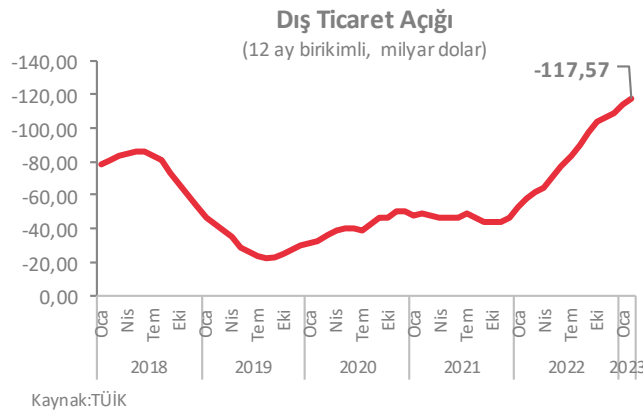


2.2 Ekonomik Veriler¹

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	Çandır		
Mahallesi	Eşrefpaşa		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	Akbayır		
Ada No	111		
Parsel No	218	232	233
Ana Gayrimenkullerin Niteliği	Tarla		
Ana Gayrimenkullerin Yüz Ölçümü	4.668,47 m ²	16.408,67 m ²	8.104,28 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam		

İli	Yozgat		
İlçesi	Çandır		
Mahallesi	Eşrefpaşa		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	Akbayır		
Ada No	111		
Parsel No	421	423	425
Ana Gayrimenkullerin Niteliği	Tarla		İki Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri Bir Katlı Çelik Depo Bir Betonarme Kooperatif Binası ve Tarla
Ana Gayrimenkullerin Yüz Ölçümü	4.841,29 m ²	1.556,52 m ²	6.479,82 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam		

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Müşteri tarafından iletilen Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 18.05.2023 tarih, saat 10.20- 10.21 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat kaydı 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

Müşteri tarafından iletilen Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 18.05.2023 tarih, saat 10.20-10.21 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlara ilişkin son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

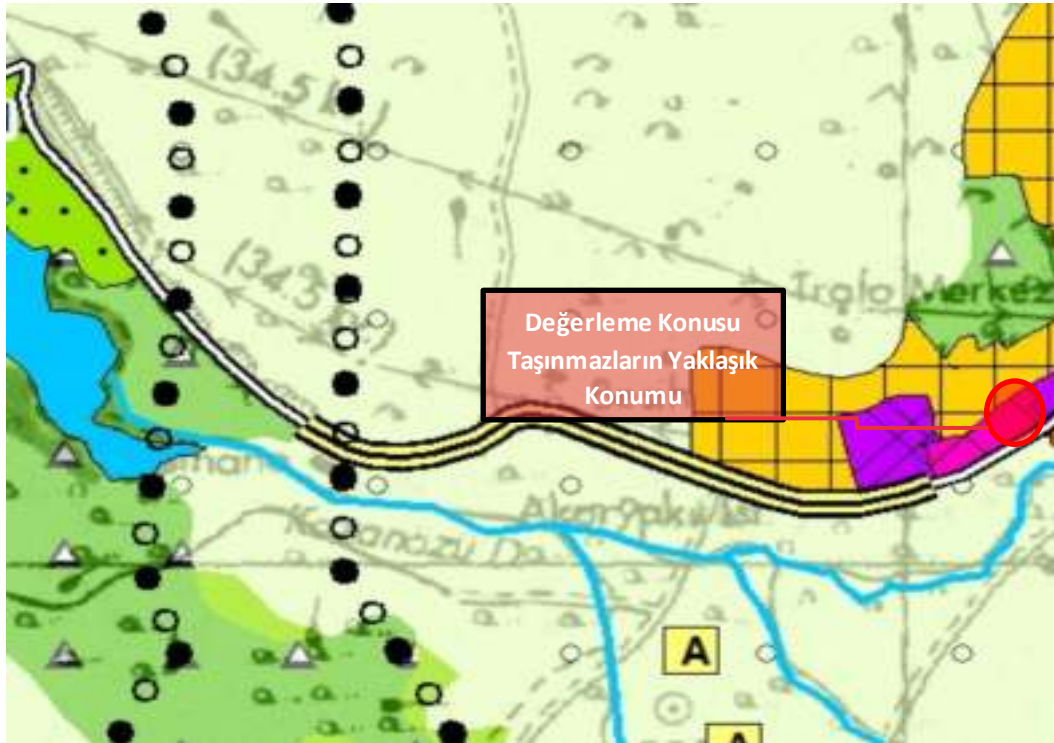
İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı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

Konu parsellerin bulunduğu bölgede genellikle boş tarlalar, az sayıda depolar yer almakta olup Eşrefpaşa Mahalle merkezinde ise genellikle ayrıık nizam 2 katlı konut alanları bulunmaktadır.

Plan Adı: 1/100.000 ölçekli “Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi Planı”

Plan Onay Tarihi: 12.04.2022

Lejandı: Sanayi Alanı



 SANAYİ ALANI

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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsellerin hukuki durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

Çandır Belediyesi'nde 25.05.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

111 ada 425 parsel

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	02.05.2018	-	536	Yeni Yapı	Ofis ve lojman: 536 m ²
Onaylı Mimari Proje	02.05.2018	-	322	Yeni Yapı	Kooperatif binası: 322 m ²
Onaylı Mimari Proje	02.05.2018	-	1.023	Yeni Yapı	Depo: 1.023 m ²
Yapı Ruhsatı	09.05.2018	3	536	Yeni Yapı	Ofis ve lojman: 536 m ²
Yapı Ruhsatı	09.05.2018	4	322	Yeni Yapı	Kooperatif binası: 322 m ²
Yapı Ruhsatı	09.05.2018	5	1.023	Yeni Yapı	Depo: 1.023 m ²
Yapı Kullanma İzni	15.03.2019	1	536	Yeni Yapı	Ofis ve lojman: 536 m ²
Yapı Kullanma İzni	15.03.2019	2	322	Yeni Yapı	Kooperatif binası: 322 m ²
Yapı Kullanma İzni	15.03.2019	3	1.023	Yeni Yapı	Depo: 1.023 m ²

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlardan, 111 ada 425 no.lu parsel üzerindeki yapı 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup ilgili belgelerde yapı denetim firmasına ait herhangi bir bilgiye ulaşılamamıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için riskli yapı tespiti yapılmamış olup 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

Yapılan incelemeye göre taşınmazlardan 111 ada 425 no.lu parsel ile ilişkin; 02.05.2018 tarihli "Mimari Projeler" ve 09.05.2018 tarihli "Yapı Kullanma İzin Belgeleri" mevcuttur. Değerleme konusu taşınmaz "İki Katlı Betonarme Ofis Ve İşyeri Bir Katlı Çelik Depo Bir Betonarme Kooperatif Binası ve Tarla" vasıflı olup cins tashihi yapılmıştır. Konu parsellerden 111 ada 233 ve 421 no.lu parseller üzerinde kantar binası ve çiftçi dinlenme binası yer almakta olup bu yapılara ilişkin herhangi yasal evrak bulunmamaktadır. Bu yapılar için yapı ruhsatı alınması gerekmektedir.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerden 111 ada 425 no.lu parsel ile ilişkin belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş B sınıfı enerji verimlilik sertifikası bulunmaktadır.

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 yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Eşrefpaşa Mahallesi Çandır-Boğazlıyan Yolu 3. km 111 ada 218, 232, 233, 421, 423 ve 425 parseller Eşrefpaşa Mahallesi Dr. Mehmet Murat Bulvarı No:90 Çandır/Yozgat

Değerleme konusu taşınmazlar Yozgat ili, Çandır ilçesi, Eşrefpaşa Mahallesi'nde konumludur. Çandır ilçesi Yozgat ili'nin 88 km güneydoğusunda yer almakta olup ilçe Kayseri il merkezine daha yakın konumda yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazların cepheli olduğu Boğazlıyan-Çandır Yolu (Dr. Mehmet Murat Bulvarı) ilçe için önemli bir bulvardır. Bulvar üzerinde ticari anlamda herhangi bir faaliyet bulunmamakta olup aks üzerinde genellikle tarım alanları yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, tarım alanları, Uzunlu Barajı, ilçe merkezine doğru konut alanları bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Çandır ilçe merkezi	2,75 km
Kayseri il merkezi	88 km
Yozgat il merkezi	55 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, Yozgat ili, Çandır ilçesi, Eşrefpaşa Mahallesi, Akbayır mevki 111 ada 218, 232, 233, 421, 423 ve 425 no.lu parsellerde konumludur.

Konu taşınmazlardan 111 ada 218, 232 ve 423 no.lu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunamamakta olup 111 ada 421 ve 233 no.lu parseller üzerinde kantar binası ve çiftçi dinlenme binası, 111 ada 425 no.lu parsel üzerinde ise kooperatif binası, depo ve lojman binası yer almaktadır.

111 ada 218 parsel;

Konu taşınmaz 4.668,47 m² yüz ölçümüne sahip olup “Tarla” vasıflıdır. Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Konu taşınmaz topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip olup, geometrik olarak dörtgendir. Taşınmazın Boğazlıyan-Çandır Yolu’na yaklaşık olarak 100 m mesafesi bulunmaktadır.



111 ada 232 parsel;

Konu taşınmaz 3.848 m² yüz ölçümüne sahip olup “Tarla” vasıflıdır. Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Konu taşınmaz topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip olup, geometrik olarak amorfudur. Taşınmazın Boğazlıyan-Çandır Yolu’na yaklaşık olarak 85 m mesafesi bulunmaktadır.



111 ada 233 parsel;

Konu taşınmaz 16.408,67 m² yüz ölçümüne sahip olup “Tarla” vasıflıdır. Taşınmazın üzerinde mevcut durumda yaklaşık 110 m² kapalı alanlı tek katlı kantar binası bulunmaktadır. Söz konusu yapıya ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Konu taşınmaz topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip olup, geometrik olarak dörtgendir. Taşınmazın Boğazlıyan-Çandır Yolu’na yaklaşık olarak 30 m mesafesi bulunmaktadır.



111 ada 421 parsel;

Konu taşınmaz 4.841,29 m² yüz ölçümüne sahip olup “Tarla” vasıflıdır. Taşınmazın üzerinde mevcut durumda yaklaşık 40 m² kapalı alanlı tek katlı çiftçi dinlenme binası bulunmaktadır. Söz konusu yapıya ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Konu taşınmaz topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip olup, geometrik olarak dörtgendir. Taşınmaz Boğazlıyan-Çandır Yolu’na cephelidir.



111 ada 423 parsel;

Konu taşınmaz 1.556,52 m² yüz ölçümüne sahip olup “Tarla” vasıflıdır. Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Konu taşınmaz topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip olup, geometrik olarak dörtgendir. Taşınmaz Boğazlıyan-Çandır Yolu’na cephelidir.



111 ada 425 parsel;

Konu taşınmaz 6.479,82 m² yüz ölçümüne sahip olup “İki Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri Bir Katlı Çelik Depo Bir Betonarme Kooperatif Binası ve Tarla” vasıflıdır. Taşınmazın üzerinde kooperatif binası depo ve ofis-lojman binası yer almaktadır. Konu taşınmaz topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip olup, geometrik olarak dörtgendir. Taşınmaz Boğazlıyan-Çandır Yolu’na cephelidir.

Ofis ve Lojman binası: Yapı yasal ve mevcut durumuna göre zemin ve 1. normal kat olmak üzere 2 kattan oluşmaktadır. Yapı 536 m² kapalı alanlıdır. Yapının zemin katında açık ofis bölümleri, müdür odası ve WC alanları; 1. normal katında ise 2 adet lojman dairesi bulunmaktadır.

Depo binası: Yapı yasal ve mevcut durumuna göre zemin kattan oluşmakta olup 1.023 m² kapalı alanlıdır. Yapının yüksekliği yaklaşık olarak 7,5 m’dir.

Kooperatif binası: Yapı yasal ve mevcut durumuna göre zemin kattan oluşmakta olup 322 m² kapalı alanlıdır. Zemin katında mağaza bölümleri, ofis alanı, depo bölümü ve WC alanları yer almaktadır.

**BİNA ALANLARI**

Ada/Parsel	Bina Adı	Bulunduğu Kat	Yasal Alan (m²)	Mevcut Alan (m²)
111 ada 233 parsel	Kantar Binası	Zemin Kat	0,00	110,00
TOPLAM			0,00	110,00
111 ada 421 parsel	Çiftçi Dinlenme Binası	Zemin Kat	0,00	40,00
TOPLAM			0,00	40,00
111 ada 425 parsel	Ofis-lojman	Zemin Kat	268,00	268,00
		1. normal kat	268,00	268,00
		TOPLAM	536,00	536,00
	Depo	Zemin Kat	1.023,00	1.023,00
		TOPLAM	1.023,00	1.023,00
	Kooperatif binası	Zemin Kat	322,00	322,00
		TOPLAM	322,00	322,00
	TOPLAM			1.881,00
TOPLAM ALAN			1.881,00	2.031,00

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme (Depo, ofis-lojman, kooperatif binası)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zemin kat ((Depo, kooperatif binası) Zemin ve 1 normal kat (Ofis-Lojman)
Bina Toplam İnşaat Alanı	1.881 m ² (Yasal durum) 2.031 m ² (Mevcut durum)
Yaşı	~3-21
Dış Cephe	Sıva üzeri dış cephe boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Klima
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık otopark

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

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

Kullanım Amacı	Kooperatif binası, depo ve ofis-lojman binası (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	1.881 m ² (Yasal durum) 2.031 m ² (Mevcut durum)
Zemin	Seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Boya, ıslak hacimlerde fayans
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde konu taşınmazlardan 111 ada 233 ve 421 no.lu parsel üzerinde yer alan kantar binası ve çiftçi dinlenme binasına ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Bu yapılar için ruhsat alınması gerekmektedir.

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 gayrimenkullerden 111 ada 233 ve 421 no.lu parseller üzerinde yer alan yapılar için 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında ruhsat alınmasını gerektirmemektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Konu taşınmazlar Çandır-Boğazlıyan Yolu üzerinde konumludur.
- Konu taşınmazlardan 111 ada, 421, 423 ve 4250 no.lu parseller Çandır-Boğazlıyan Yolu'na cephelidir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 111 ada 425 no.lu parsel üzerindeki yapılara ait yasal evrak bulunmaktadır.
- Konu taşınmazlardan 111 ada 425 no.lu parsel cins tashihini tamamlamıştır.
- Değerleme konusu taşınmazların cepheli olduğu Boğazlıyan-Çandır Yolu ilçeler araç trafiğinin yoğun olduğu bölgede yer almaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Konu taşınmazlardan 111 ada, 218, 232 ve 233 no.lu parsellerin herhangi bir yola cephesi bulunmamaktadır.
- Değerleme konu taşınmazlardan 111 ada 233 ve 421 no.lu parseller üzerinde yer alan yapılara ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar Boğazlıyan-Çandır yolu'na yakın mesafede olması taşınmazları cazip hale getirmektedir.

✗ 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.

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazlardan 111 ada 218, 232, 233, 421 ve 423 no.lu parsellerin satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların yasal durumunda üzerinde bir yapı bulunmaması sebebiyle **“Maliyet Yaklaşımı”**, taşınmazların tarla niteliğine sahip olması ve bulunduğu bölgede kiralık tarla piyasasının oluşmaması sebebiyle **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmamıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan 111 ada 233 ve 421 no.lu parseller üzerindeki yapıların yasal evrakının bulunmamasından dolayı söz konusu yapılara yönelik yalnızca mevcut durum değerinin bilgi amaçlı takdir edilmesi amacıyla **“Maliyet Yaklaşımı”** uygulanmıştır.

Bu değerlendirme çalışmasında, konu taşınmazlardan 111 ada 425 no.lu parselin cins tashihli tapuya sahip olması sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak **“Maliyet Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Taşınmazların yer aldığı pazarda **“Depo, Kooperatif binası ve ofis-lojman”** amaçlı benzer nitelikteki taşınmazların kiralamaya konu olmaması nedeniyle gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmamıştır. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle **“Pazar Yaklaşımı”**na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır. Pazar yaklaşımı sadece maliyet yaklaşımının arsa değerinde kullanılmıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Tarla Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m ²)	
1	Bölge Halkı	Değerleme konusu taşınmaz Gülşınar Mahallesi'nde konumludur.	Tarla	Satılmış (5 ay önce)	12.500	112.000	9	* Yüz ölçümü daha büyüktür. * Daha dezavantajlı konumdur. * Çandır-Boğazlıyan Yolu'na 5 km mesafede yer almaktadır.
2	Sahibinden	Değerleme konusu taşınmaz Gülşınar Mahallesi'nde konumludur.	Tarla	Satılmış (2 ay önce)	16.000	192.000	12	* Yüz ölçümü daha büyüktür. * Daha dezavantajlı konumdur. * Çandır-Boğazlıyan Yolu'na 5 km mesafede yer almaktadır.
3	Sahibinden 0507 77451 43	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Aşağı Mahallede 122 ada 33 parselde konumludur.	Tarla	Satılık (2 hafta)	7.430	205.000	28	* Yüz ölçümü daha büyüktür. * Daha avantajlı konumdur. * Henüz teklif görmemiştir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Sahibinden +33 0665 505066	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Sarkaya ilçesi Babayağmur Mahallede 132 ada 30 parselde konumludur.	Tarla	Satılık (2 hafta)	14.942	300.000	20	* Daha dezavantajlı konumdur. * Yüz ölçümü daha büyüktür. * Kadastro yoluna cephelidir. * Tarım arazisi olarak kullanılmaktadır. * Düşük pazarlık payı bulunmaktadır.
5	Ömer Faruk Kınas Emlak 0552 05351 41	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Aşağı Mahallede 354 ada 2 parselde konumludur.	Tarla	Satılık (1 hafta)	32.000	550.000	17	* Daha dezavantajlı konumdur. * Yüz ölçümü daha büyüktür. * Kadastro yoluna cephelidir. * Tarım arazisi olarak kullanılmaktadır. * Düşük pazarlık payı bulunmaktadır.

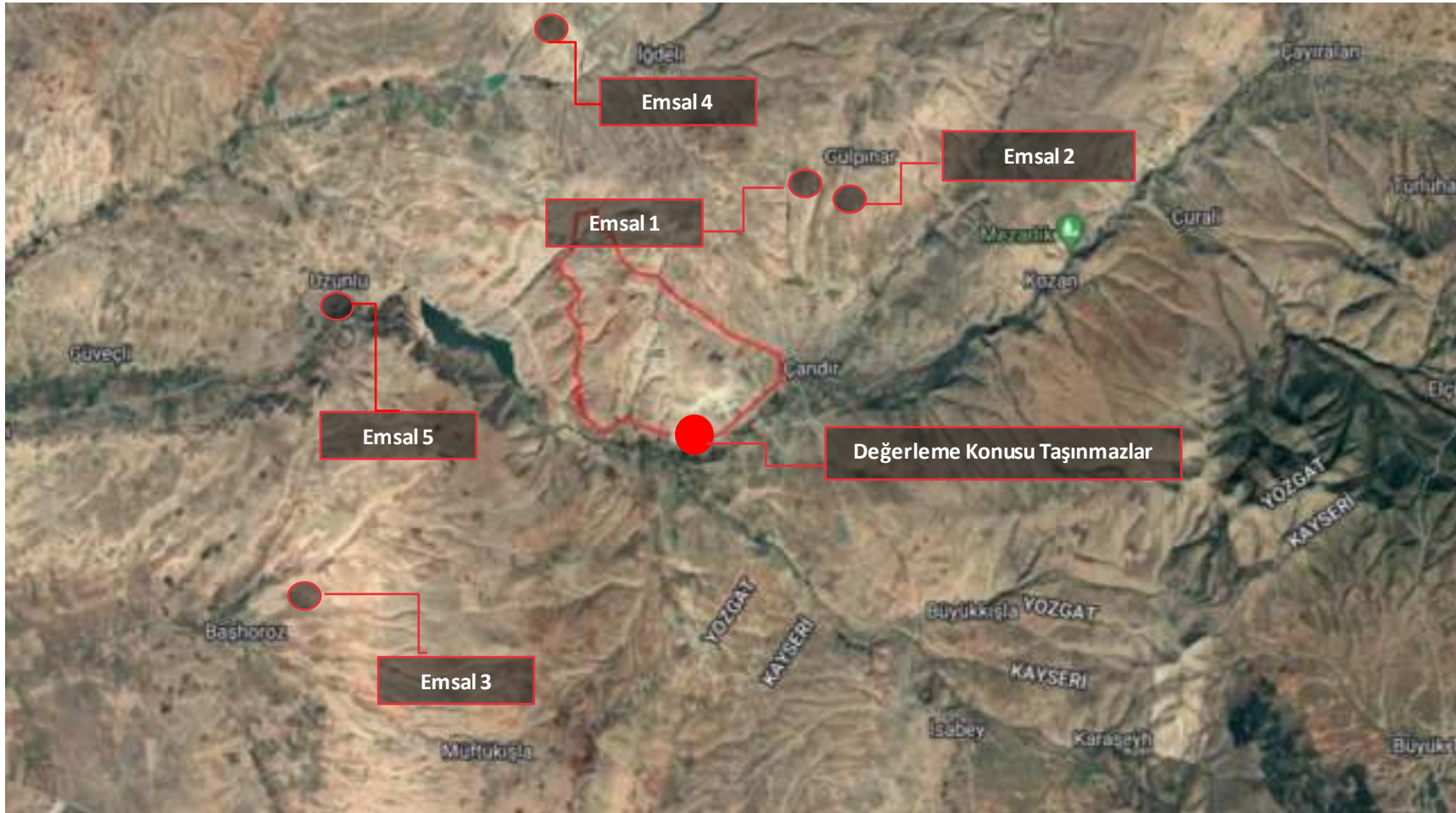
* Konu taşınmazlardan 111 ada 423 no.lu parsel dikkate alınmıştır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede mülk sahipleri, muhtarlar ve bölge halkı ile yapılan görüşmelerde tarlaların m² birim değerinin 15-25 TL/m² aralığında satıldığı bilgisi edinilmiştir. Bölge sosyo ekonomik anlamda gelişmemiş olup taşınmazlara yakın ve orta uzaklıkta

herhangi bir ticari faaliyetin yer almamakta ve Çandır – Boğazlıyan Yolu’nun ticari bir cazibesi bulunmamaktadır. Bölgeye hakim kişiler ve civar köy muhtarları ile yapılan görüşmelerde konu taşınmazlar için alınan görüşler doğrultusunda yola cepheli olan tarlaların yüz ölçümü, cephe uzunluğu, arazi yapısı vb özellikleri baz alınarak yol üzerinde yer alan tarlaların değer tarihi itibarı ile 18-21 TL/m² aralığında, iç kısımda kalan taşınmazların ise aynı kriterler baz alındığında değer tarihi itibarı ile 11-13 TL/m² aralığında alıcı bulabileceği bilgisi edinilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	9	12	28	20	17
	Pazarlık Payı	0%	0%	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	40%	15%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	40%	40%	-10%	20%	30%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	15%	15%	5%	15%	20%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		20	21	24	24	23

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

ARAZİ DEĞERLERİ			
Ada /Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Tarla Değeri (TL)
111 ada 218 parsel	4.668,47	16	75.000
111 ada 232 parsel	16.408,67	13	215.000
111 ada 233 parsel	8.104,28	17	140.000
111 ada 421 parsel	4.841,29	22	105.000
111 ada 423 parsel	1.556,52	23	35.000
111 ada 425 parsel	6.479,82	21	135.000
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ			705.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkullerin 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, değerleme 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 gayrimenkullerin üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmazlara yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Adana	Fabrika	2022	5.000 m ²	5.000 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	Ankara ASO	Fabrika	2022	7.000 m ²	5.500 TL/m ²
3	Yüklenici Firma	Kayseri	Fabrika	2023	10.000 m ²	6.500 TL/m ²

Maliyet yaklaşımı ile değerlendirme çalışmasında, konu yapılara yönelik herhangi bir varsayım yapılmamıştır. Yıpranma payları yapıların mevcut fiziki özelliklerine ve inşa yılına göre değerlendirilmiştir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

ARSA DEĞERLERİ			
Ada /Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
111 ada 425 parsel	6.479,82	21	135.000
TOPLAM DEĞERİ			135.000

BİNA DEĞERİ					
Ada-Parsel	Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
111 ada 425 parsel	Ofis-lojman	536,00	6.000	5%	3.055.200
	Depo	1.023,00	5.500	5%	5.345.175
	Kooperatif Binası	322,00	6.000	5%	1.835.400
TOPLAM DEĞER					10.235.775

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER				
Ada-Parsel	Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
111 ada 425 parsel	Saha Betonu	1.400,00	425	595.000
	Beton Duvar	450,00	615	276.750
	Demir Çit	200,00	250	50.000
TOPLAM DEĞER				921.750

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	135.000 TL
Bina Değeri	10.235.775 TL
Harici Müteferrik İşler	921.750 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	11.292.525 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	11.295.000 TL

Mevcut durum;

ARAZİ DEĞERLERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Tarla Değeri (TL)
111 ada 233 parsel	8.104,28	17	140.000
111 ada 421 parsel	4.841,29	22	105.000
111 ada 425 parsel	6.479,82	21	135.000
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ			380.000

BİNA DEĞERİ (MEVCUT DURUM)					
Ada-Parsel	Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
111 ada 233 parsel	Kantar Binası	110,00	4.000	26%	325.600
111 ada 421 parsel	Çiftçi dinlenme binası	40,00	4.750	26%	140.600
111 ada 425 parsel	Ofis-lojman	536,00	6.000	5%	3.055.200
	Depo	1.023,00	5.500	5%	5.345.175
	Kooperatif Binası	322,00	6.000	5%	1.835.400
TOPLAM DEĞER					10.701.975

HARİCİ MÜTEFERİK İŞLER				
Ada-Parsel	Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
111 ada 425 parsel	Saha Betonu	1.400,00	425	595.000
	Beton Duvar	450,00	615	276.750
	Demir Çit	200,00	250	50.000
TOPLAM DEĞER				921.750

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ	
Arsa Değeri	380.000 TL
Bina Değeri	10.701.975 TL
Harici Müteferrik İşler	921.750 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	12.003.725 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	12.005.000 TL

Not: Mevcut durum değeri bilgi amaçlı paylaşılmıştır.

Gelir Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

7.6 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 kullanımıdır.

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 425 parsel için “Sanayi” diğer parseller için “Tarla” amaçlı kullanımıdır.

7.8 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 111 ada 218, 232, 233, 421 ve 423 no.lu parseller için % 8, taşınmazlardan 111 ada 425 no.lu parsel için ise %18 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 Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL'ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	8%
	2.000 TL üzeri	18%

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

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 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

Yapılan incelemeye göre taşınmazlardan 111 ada 425 no.lu parselle ilişkin; 02.05.2018 tarihli “Mimari Projeler” ve 09.05.2018 tarihli “Yapı Kullanma İzin Belgeleri” mevcuttur. Değerleme konusu taşınmaz “İki Katlı Betonarme Ofis Ve İşyeri Bir Katlı Çelik Depo Bir Betonarme Kooperatif Binası ve Tarla” vasıflı olup cins tashihi yapılmıştır. Konu parsellerden 111 ada 233 ve 421 no.lu parseller üzerinde kantar binası ve çiftçi dinlenme binası yer almakta olup bu yapılara ilişkin herhangi yasal evrak bulunmamaktadır. Bu yapılar için ruhsat alınması gerekmektedir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı 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 taşınmazlardan 111 ada 218, 232, 233, 421 ve 423 no.lu parseller “tarla” niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır. Konu taşınmazlardan 111 ada 425 no.lu parsel ise “İki Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri Bir Katlı Çelik Depo Bir Betonarme Kooperatif Binası ve Tarla” niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde depo, kooperatif binası ve ofis-lojman inşa edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında konu taşınmazlardan 111 ada 218, 232, 233, 421 ve 423 no.lu parseller için pazar yaklaşımı, 111 ada 425 no.lu parsel için ise maliyet yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı (111 ada 218, 232, 233, 421 ve 423)	570.000
Maliyet Yaklaşımı (111 ada 425 parsel)	11.295.000

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlardan 111 ada 218, 232, 233, 421 ve 423 no.lu parsellerin benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Maliyet yaklaşımında değerlemesi yapılan 111 ada 425 no.lu parselin üzerinde konumlu olduğu tarla, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ve somut verilere ulaşılmıştır. Tarla üzerindeki yapılar ise her biri için belirlenen birim maliyet değerleri üzerinden değerlendirilmiştir. Yapılardaki yıpranmalar da dikkate alınarak yapılar için değer takdiri yapılmıştır.

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede emlak ofisleri ve bölgeye hâkim kişilerle yapılan görüşmelerde kiralık tarla piyasasının oluşmaması ve 111 ada 425 no.lu parsel üzerindeki yapılara ve diğer parsellere ait benzer nitelikteki gayrimenkullerin kira piyasasının oluşmaması sebebiyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, 111 ada 218, 232, 233, 421 ve 423 no.lu parseller için yeterli sayıda satılık/satılmış emsal verilerine ulaşılabilir olması sebebiyle pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri, konu taşınmazlardan 111 ada 425 no.lu parselin arsa ve bina maliyetlerinin daha somut verilere dayanıyor olmasından dolayı maliyet 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)	11.865.000.-TL	Onbirmilyonsekizyüzaltmışbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	13.943.700.-TL	Onüçmilyondokuzyüzkırküçbinyediyüz.-TL

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 12.330.000 TL olarak hesaplanmıştır.

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 Belgesleri
2	Takyidat Belgeleri
3	İmar Durumu
4	Vaziyet Planı
5	Yapı Ruhsatları
6	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
7	Enerji Kimlik Balegesi
8	Fotoğraflar
9	Özgeçmişler
10	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgeleri

İli	YÖZÜT	 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ				FOTOĞRAF		
İlçesi	Çandır							
Bucağı	-							
Mahallesi	Cumhuriyet							
Köyü	-							
Sokağı	-							
Mevkii	Akbayır							
Emf. Vergi Hes. No.	Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
					Ha.	M ² .	Dm ² .	
	800.000.000.-	J34c.05b.	111	21B	-	4068	47	
GAYRİMENKULÜN	Vasfı	Tarla.						
	Sınırı	Partasında.						
	İktisad	İşbu taşınmazın tanımı Eyüp oğlu Yusuf GÜNÇ adına kayıtlı iken kayıt malikinin Çandır Noterliğince tanzimli 28.09.1998 tarih ve 00529 sayılı vekaletname ile Mustafa oğlu Tamer KALAYCIGİL'i vekil tayin ettiği ve vekilde nüvekiline vekaleten taşınmazın taşınmaz KAYBERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ'ne 800.000.000.-TL bedelle satıldığından alıcı adına tescil edildi.						
	Sahibi	KAYBERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ...Tan.						
GELDİSİ		Yevmi. No.	Cilt No.	Sayfa No.	Sıra No.	Tarihi	GİTTİSİ	
Cilt No.		320	6	517	-	26.11.1998	Cilt No.	
Sayfa No.		Siciline Uygundur. 26.11.1998 					Sayfa No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarihi							Tarihi	
NOT: Mülkiyetin diğer puri gıstlar ile şerhler için Tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.								

Ders Akademi Yapan Merkezi Matbaası

İli		YERİ		 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		KİYMETLİ EVTAK			
İlçesi		GANDİR				Kayıt No	4370		
Bucakı						Kayıt Tarihi	13.4.2000		
Mahallesi		CUMHURİYET				FOTOĞRAF			
Köyü									
Sokağı									
Merkül		AKRAYIR							
Eml.Vergi. Hes. No.	Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü				
	5.750.000.000		111	232	Ha.	MD.	Deni.		
					-1-	-6408-	67		
GAYRİMENKULUN								Vasfı	Evli.
								Sınırı	Paftasında.
								İktisabı	Bu taşınmazın tamamı Mehmet oğlu Mustafa ERDOĞAN adına kayıtlı iken bu kez bu taşınmazının tamamını KAYSERİ ÇEKİR PABRİKASI A.Ş.'ye satışından alıcı adına tesallı edildi,
								Sahibi	T.C.T. KAYSERİ ÇEKİR PABRİKASI A.Ş.Tm.
GELDİSİ		Yevmi. No.	Cilt No.	Sayfa No.	Sıra No.	Tarihi	GİTTİSİ		
Cilt No.		334	6	531	-	29.12.1999	Cilt No.		
Sayfa No.		 Sicil İnceleme Uygundur. 29.12.1999					Sayfa No.		
Sıra No.							Sıra No.		
Tarihi							Tarihi		

Ders Aletleri Yapım Merkezi Matbaası

Anıkar Sitik No : 129

İli	YOZGAT	 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ				KİYMETLİ EVRAK		
İlçesi	GANDIR					Kayıt No	2486	
Bucağı						Kayıt Tarihi	10.8.1993	
Mahallesi	CUMHURİYET					FOTOĞRAF		
Köyü						1990-10-11/1/1/1		
Sokağı								
Mevkil	ANRAXIR							
Emil. Vergi. Hes. No.	Satış Bedeli	Pafsa No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
	1.500.000.-	35.c.03.b	111	233	Ha.	M ² .	Dm ² .	
					-	8104	28	
GAYRİMENKULUN	Vazıfı	Tarla						
	Sınırı	Paftasında olduğu gibidir.						
	İktisabı	İş bu tasarrufların tamamı Mehmet İLALIAN:Ali oğlu adına kayıtlı iken Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.'ne satışından tesvil edildi.						
	Sahibi	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.						
GELDİSİ		Yerim. No.	Cilt No.	Sayfa No.	Sıra No.	Tarihi	GİTTİSİ	
Cilt No.		89	6	532		3.8.1993	Cilt No.	
Sayfa No.		 Sicil No: 13360					Sayfa No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarihi							Tarihi	

İl	YOZGAT	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	ÇANDIR					
Mahallesi	ESREFAŞA					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	AKBAYIR					
Satış Bedeli		Palis No.	Aca No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
0,00			111	421	ha	m ² dm ²
						4.841,29 m ²
GAYRİMENKULUN	Niteliği	TARLA				
	Sınırı	Planlıdır Zemin Sınırı No : 911269E3				
	Edinme Sebebi	ESREFAŞA Mah. 111 Ada 361 Parsel tapu kayıtlarına ifraz işlemi (TSM) ile edinilmiştir.				
	Sahibi	KAYSERİ SEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ Tescil				
Geldisi	Yatırımcı No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gözet
Cilt No.	124	17	1645		08/03/2017	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

NOT : 1- Mülkiyet hakkı kayıtlıdır. 2- Tapu kayıtlarına ifraz işlemi (TSM) ile edinilmiştir. 3- Tapu kayıtlarına ifraz işlemi (TSM) ile edinilmiştir. 4- Tapu kayıtlarına ifraz işlemi (TSM) ile edinilmiştir.

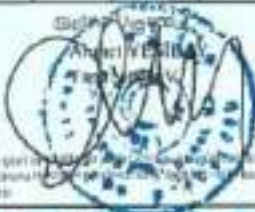
Ö M G. Sarım İp. Md. Emlak Sermaye İşlemleri (Ticaret Bakanlığı) 129

İli	YOZGAT	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	ÇANDIR						
Muhafesi	ESREPPAŞA						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	AKDAYIR						
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
			111	423	ha	m ²	dm ²
						1.556,52 m ²	
GAYRİMENKULÜN	Niteligi	TARLA					
	Sınırı	Plandadır Zemin Sitam No : 95526061					
	Edinme Sebebi	İŞREPPAŞA Mah. 111 Ada 234 Parsel tapu numarası ile birleşen (TSM) işten inden.					
	Sahibi	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ Tesc.					
Geldisi		Yatırıya No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cilt No.		124	17	1647		08/03/2017	Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : 1. Mülklerin genel durumu tapu siciline kaydedilmiştir. 2. Tapu kanunu hükümlerine göre tapu sicilinde kaydedilmiştir.							

D.M.O. Başarı İpt. Mtd

Döner Sanayiye İşletmesi tarafından basılmıştır:

Sıra No 129

İl	YOZGAT	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	ÇANDIR						
Mahallesi	ESREPPAŞA						
Köyü							
Sokağı							
Mevki	AKBAYIR						
Satış Bedeli		Pafya No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00			111	425	ha	m ² dm ²	
		6.479,82 m ²					
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA					
	Sınırı	Mamurdadır					
		Zemin Sınırı No : 91528987					
	Edinme Sebebi	ESREPPAŞA Mah. 111 Ada 425 Parsel izanına göre (TSM) işlenmiştir.					
Sahibi	KAYSERİ SEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ					Tan.	
Girdisi		Yatırım No	ÇR No	Sahile No.	Sıra No.	Tarihi	Girdisi
ÇR No.		124	17	1645		08/03/2017	ÇR No.
Sahile No.						Sahile No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
D.M.O. Başvuru No.		Döner Sermaye İşlemleri Tutarından Kayıtlıdır.				Girdi No: 129	

Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023-10:21



Kaydı Oluşturan: İSMAİL GEDİK (KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parşel:	111/218
Tasınmaz Kimlik No:	42862959	AT Yüzölçümü(m2):	4668.47
İl/ilçe:	YOZGAT/ÇANDIR	Bağınmaz Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çandır	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	EŞREFFAŞA Mah.	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	AKBAYIR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Çift/Sayfa No:	6/517	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	ET Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yenmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yenmiye
118800082	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4668.47	4668.47	Satış 26-11-1998 320	-

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

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023-10:21



Kaydı Oluşturan: İSMAİL GEDİK (KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parşel:	111/232
Tasınmaz Kimlik No:	42862972	AT Yüzölçümü(m2):	16408.67
İl/ilçe:	YOZGAT/ÇANDIR	Bağınmaz Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çandır	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	EŞREFFAŞA Mah.	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	AKBAYIR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Çift/Sayfa No:	6/531	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	ET Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yenmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yenmiye
118800112	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	16408.67	16408.67	Satış 29-12-1999 334	-

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

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023-10:21



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:	111/233
Taşınmaz Kimlik No:	42862973	AT Yüzölçümü(m2):	8104.28
İl/İlçe:	YOZGAT/ÇANDIR	Bağmsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çandır	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	EŞREFPAŞA Mah.	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	AKBAYIR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Çift/Sayfa No:	6/532	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
118800113	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	8104.28	8104.28	Satış 03-08-1993 89	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) m5qHBFVPbQzE kodunu Online İşlemler

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023-10:20



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:	111/423
Taşınmaz Kimlik No:	95526983	AT Yüzölçümü(m2):	4841.29
İl/İlçe:	YOZGAT/ÇANDIR	Bağmsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çandır	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	EŞREFPAŞA Mah.	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	AKBAYIR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Çift/Sayfa No:	17/1645	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
374880701	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4841.29	4841.29	İhtaz İşlemi (TSM) 08-03-2017 124	-

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023-10:20



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:	111/423
Tasınmaz Kimlik No:	95526985	AT Yüzölçümü(m2):	1556.52
İl/ilçe:	YOZGAT/ÇANDIR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çandır	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	EŞREFFAŞA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	AKBAYIR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	17/1647	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
374880703	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1556.52	1556.52	İfraz İşlemi (TSM) 08-03-2017 124	-

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023-10:20



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:	111/425
Tasınmaz Kimlik No:	95526987	AT Yüzölçümü(m2):	6479.82
İl/ilçe:	YOZGAT/ÇANDIR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çandır	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	EŞREFFAŞA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	AKBAYIR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	17/1649	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	İKİ KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ BİR KATLI ÇELİK DEPO BİR BETONARME KOOPERATİF BİNASI VE TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
374880705	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER	-	1/1	6479.82	6479.82	İfraz İşlemi	-

1 / 2

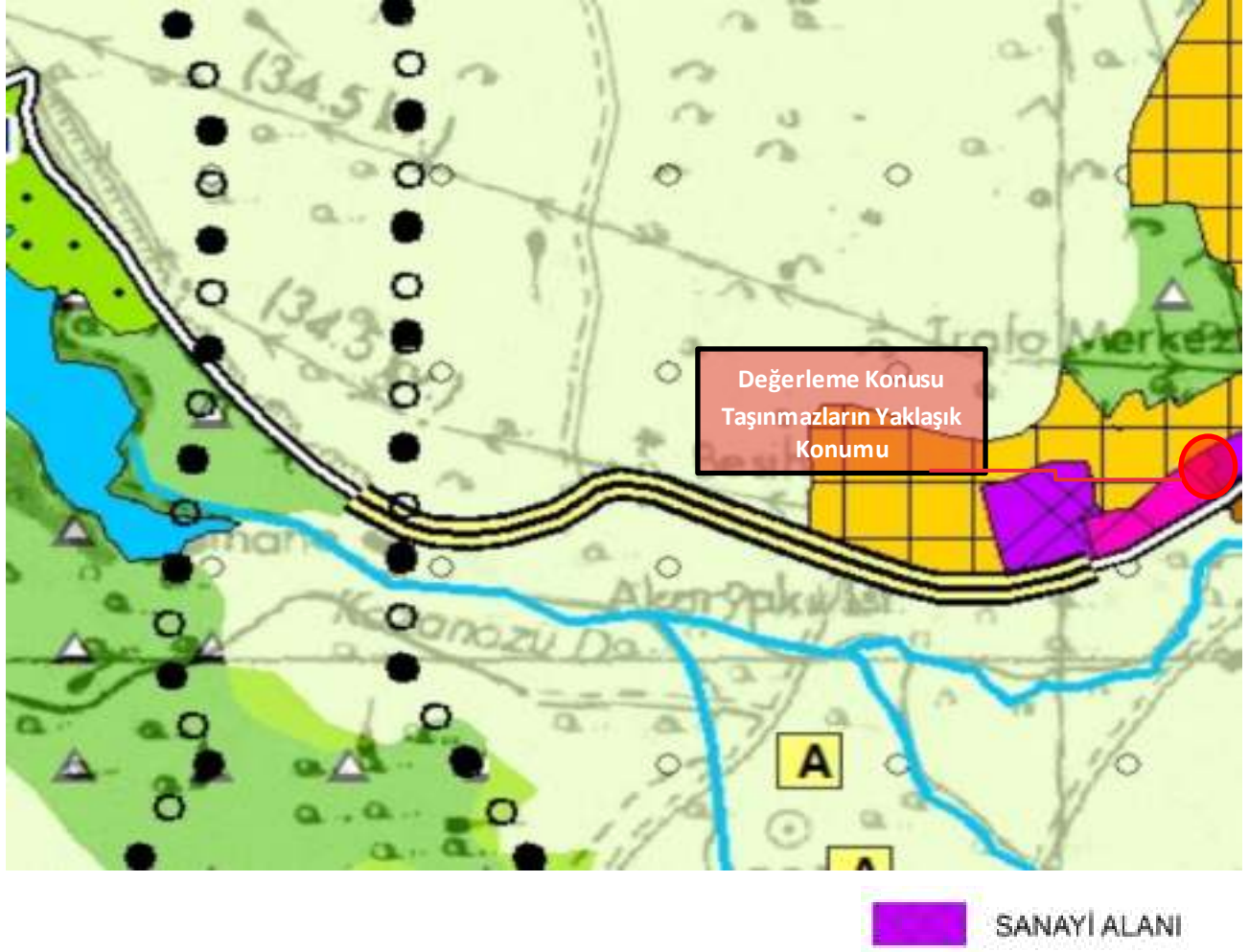
	FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V					(TSM) 08-03-2017 124	
--	----------------------------	--	--	--	--	----------------------------	--

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

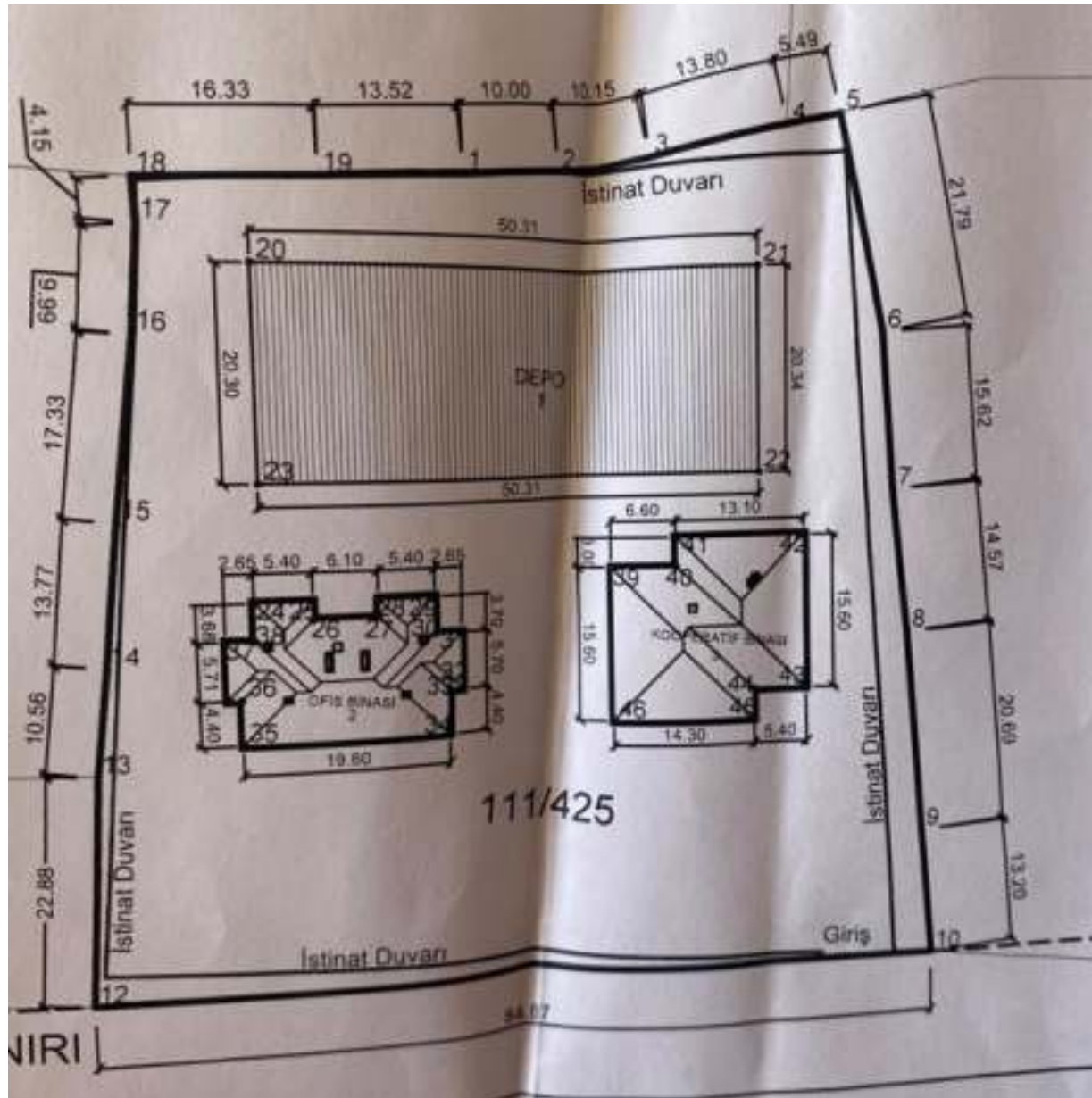


BİLGİ AMAÇLIDIR

Ek 3: İmar durumu



Ek 4: Vaziyet Planı



55

56

59

Ek 7: Enerji Kimlik Belgesi



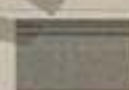
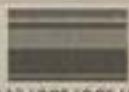
bep^{TR}
KİMLİK BELGESİ

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

BİNA BİLGİLERİ

Toplam Kat Adedi:	2	Duvar Ağırlıklı U Değeri:	0,24	LEJANT: Bina dışı bölge Bina içi bölge Toprak
Bazal Kat Adedi:	0	Kolon Ağırlıklı U Değeri:	0,00	 Isı Yalıtım Malzemeleri
Ortalama Kat Yüksekliği(m):	3,30	Kiriş Ağırlıklı U Değeri:	0,31	 Sevalar, Şaplar ve Diğer Harç Tabakaları
Toplam Bina Alanı(m ²):	518,05	Taban Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	0,30	 Beton Yapı Elemanları
Isılsızlaştırılan Alan(m ²):	518,05	Konsol Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	0,00	 Kaplamalar
Kat Alanı(m ²):	460,28	Çatı Ağırlıklı U Değeri:	0,17	 Kâğıt Duvarlar (Harç fugaları-derzleri dahil)
Toplam Zın Adedi:	4	Pencere Ağırlıklı U Değeri:	1,50	 Doğal Tırtlar
Isılsızlaştırılan Zın Adedi:	4	Kapı Ağırlıklı U Değeri:	4,86	 Doğal Zeminler (Doğal Nemlilik)

BİNA DIŞI KABUL UNDA EN FAZLA KULLANILAN YAPI BİLEŞENLERİ

Toplam Dış Duvar Alanı(m ²): 401,47	
Tip: Dış Duvar Alan(m ²): 401,47 Değeri: 0,24 Sınırlama: 0,03 / 0,20 / 0,10 / 0,01	
Toplam Dış Betonarme Eleman Alanı(m ²): 36,15	
Tip: Alan(m ²): Değeri: Sınırlama:	
Toplam Döşeme Alanı(m ²): 527,50	
Tip: Alan(m ²): Değeri: Sınırlama:	
Toplam Çatı Alanı(m ²): 263,75	
Tip: Çatı Alan(m ²): 254,30 Değeri: 0,17 Sınırlama: 0,03 / 0,03 / 0,12 / 0,08 / 0,08 / 0	
Toplam Pencere Alanı(m ²): 27,20	
Tip: Alan(m ²): Değeri: Sınırlama:	

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: Y2466002DE17D	Adı Soyadı: YAVUZ URKUN	
Veriliş Tarihi: 13.3.2019	Firması: YAVUZ URKUN	
Son Geçerlilik Tarihi: 13.3.2029	Sertifika No: MMAR-34-0463	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	

Sayfa 3/3

Ek 8: Fotoğraflar



Ek 9: 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 Viyana 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 10: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



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'ni 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 Tebliğ'i uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan Karabacak
Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener Yıldıırım
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