



Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Çelik Silo ve Depolar

Kemaliye / Yozgat

2023REVB185 / 06.07.2023

BILGE
SEVILENGÜL



Bu belge kimlik numaralı
BILGE SEVILENGÜL
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 06/07/2023 09:
54

OZAN
KOLCUOĞLU



Bu belge kimlik numaralı
OZAN KOLCUOĞLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 06/07/2023
08:26

Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Osman Kavuncu Cad. 7. km Kocasinan/Kayseri

Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.'ye,

Talebiniz doğrultusunda Kemaliye'de konumlu olan “Çelik Silo ve Depolar”ın pazar değerine yönelik **2022REVB164** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 51.478,11 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde yasal durumda 8.791 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	30.04.2023		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	165.250.000.-TL	Yüzaltmışbeşmilyonikiyüzellibin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	194.995.000.-TL	Yüzdoksandörtmilyondokuzyüzdoksanbeşbin-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 22.05.2023 tarih, 1236 no.lu sözleşmeye 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
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi	16
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri.....	19
SWOT Analizi	23
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi.....	25
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	34
Ekler	37

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmaza 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 GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Kemaliye Mahallesi Sankaya Yolu Caddesi No: 1 Boğazlıyan / Yozgat
TAPU KAYDI	Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Kemaliye Mahallesi, Bozyer mevki, 142 ada 198 parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	51.478,11 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Konut dışı kentsel E: 1,20 Yençok: 24,50 çalışma alanı
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut Dışı entsel çalışma alanı

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

ANA TAŞINMAZ	Bina sayısı: 9	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	Çelik silolar, kantar binası, idari bina, malzeme deposu, çiftçi binası, yangın suyu pompa binası, kamyon kaldırma binası, makine kulesi ve bekçi binası	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	8.791 m ² (Yasal ve mevcut alan)

FİNANSAL GÖSTERGELER

ARSA SATIŞ BİRİM DEĞERİ	1.000 TL/m ²
-------------------------	-------------------------

DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	06.07.2023
DEĞER TARİHİ	30.04.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	165.250.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	194.995.000.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için şirketimiz tarafından 06.07.2023 tarihinde, 2023REVB185 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Kemaliye Mahallesi, Bozyer mevki, 142 ada, 198 parsel no.lu gayrimenkulün 30.04.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması 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 23.05.2023 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, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Kemaliye Mahallesi, Bozyer mevki, 142 ada, 198 parsel no.lu gayrimenkulün 30.04.2023 tarihli 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 alınmıştır. Ayrıca müşteri talebi doğrultusunda değer tarihi 30.04.2023 olacaktır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	27.05.2022	2022REVB169	Büşra GÜNEŞ Bilge SEVİLENGÜL Ozan KOLCUOĞLU	82.925.000

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 değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme 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

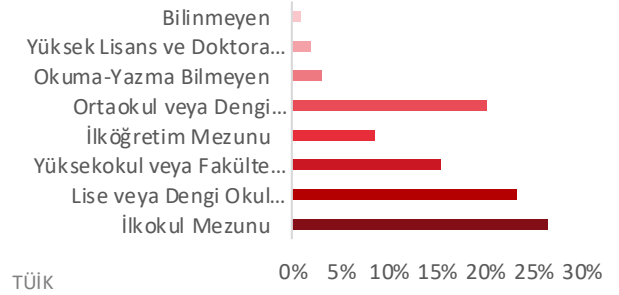
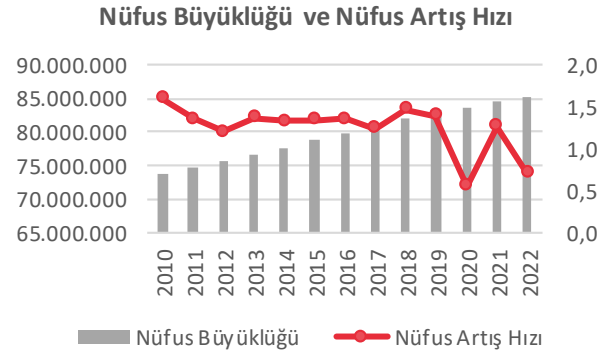
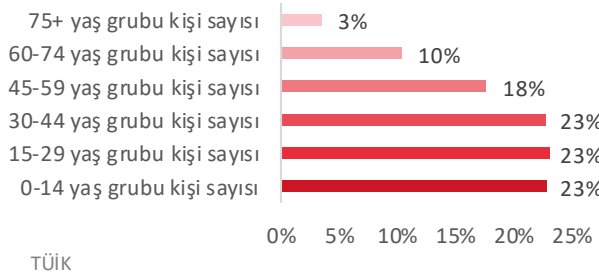
Demografik ve Ekonomik Veriler

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.

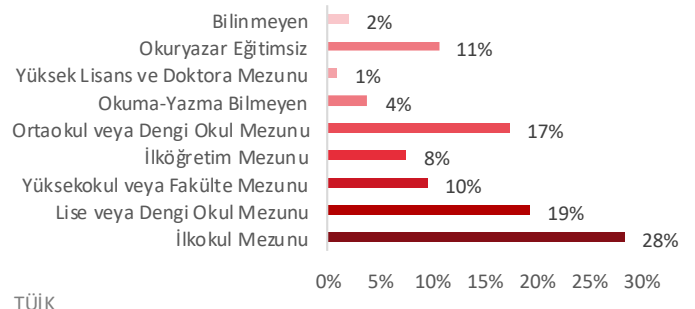
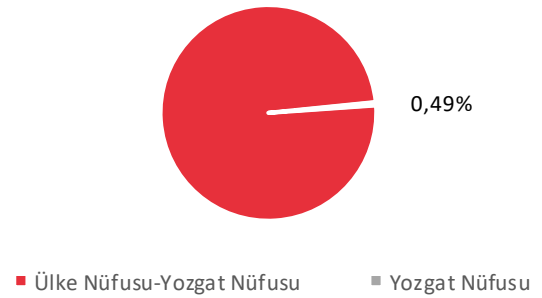
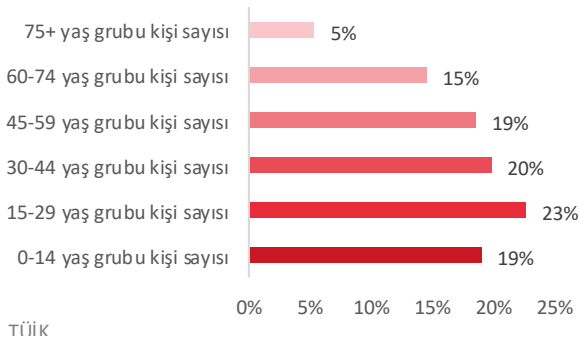
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Yozgat

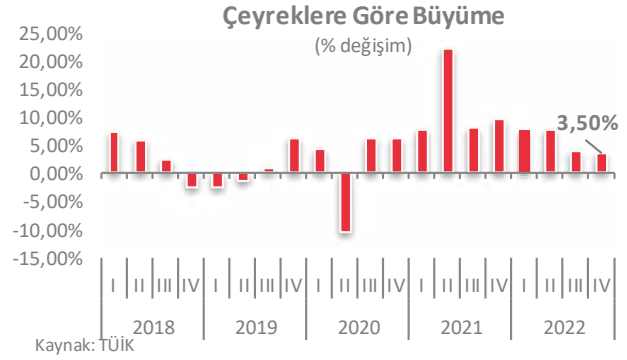
2022 yılında, Türkiye nüfusunun %0,49'unun ikamet ettiği Yozgat, 418.442 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 47. ili olmuştur. Yozgat nüfusu, 2022 yılında yaklaşık binde 0,14 oranında düşüş göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,10 olduğu görülmüştür.

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

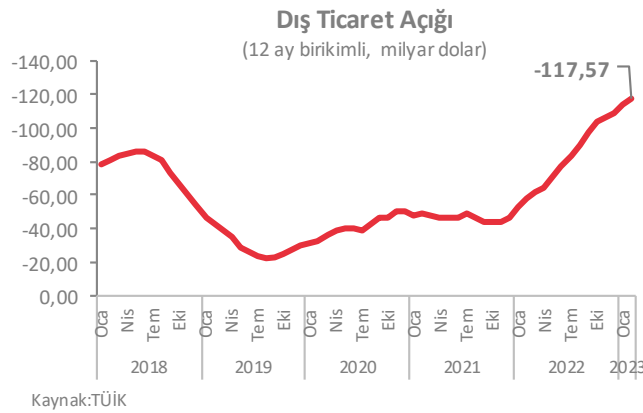


2.2 Ekonomik Veriler¹

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 ithalatı %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

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Yozgat
İlçesi	Boğazlıyan
Mahallesi	Kemaliye
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Bozyer
Ada No	142
Parsel No	198
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Çelik Silo ve Çelik Betonarme 1 Katlı Çiftçi Evi, Çelik 1 Katlı Bekçi Binası, Çelik 1 Katlı İdari Bina, Çelik 1 Katlı Kantar Binası, Çelik 1 Katlı Kamyon Kaldırma Binası, Çelik 1 Katlı Kontrol Binası, Çelik 1 Katlı Malzeme Deposu, Çelik 1 Katlı Yağmur Suyu Pompa Binası, Çelik 1 Katlı Makine Kulesi ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	51.478,11 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam

3.2 Gayrimenkulün 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 18.05.2023 tarih, saat 10.37 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır.

Rehinler Hanesinde;

- Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, 20.000.000,00-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (09.06.2016 tarih ve 2640 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında ipotek kaydı bulunmakta olup taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

Müşteri tarafından tarafımıza iletilen Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 18.05.2023 tarih, saat 10.37 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre son üç yıl içerisinde değerleme konusu taşınmazla ilgili son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün 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, değerleme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, ağırlıklı tarım alanları ayrıca depo ve konut alanları yer almaktadır.

Boğazlıyan Belediyesi'nde 24.05.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

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

Plan Onay tarihi: 07.07.2022

Lejandi: Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı

Yapılaşma koşulları;

- Emsal: 1,20
- Yençok: 24,50 m
- Çekme mesafeleri: Tüm imar yollarından 5'er m.



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

Boğazlıyan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre konu parselin Emsal: 0,50, Yençok: 28,50 m iken 07.07.2022 tarihinde Emsal: 1,20 Yençok: 25,50 m olmuştur.

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

Boğazlıyan Belediyesi'nde 24.05.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	12.10.2015	-	-	Yeni Yapı	Çelik silo kontrol binası
Onaylı Mimari Proje	12.10.2015	-	24	Yeni Yapı	Kantar binası
Onaylı Mimari Proje	12.10.2015	-	-	Yeni Yapı	Isıtma soğutma tesisi
Onaylı Mimari Proje	12.10.2015	-	353,06	Yeni Yapı	İdari bina
Onaylı Mimari Proje	12.10.2015	-	194,26	Yeni Yapı	Malzeme deposu
Onaylı Mimari Proje	12.10.2015	-	116,62	Yeni Yapı	Çiftçi binası
Onaylı Mimari Proje	12.10.2015	-	30	Yeni Yapı	Yangın suyu pompa binası
Onaylı Mimari Proje	12.10.2015	-	22	Yeni Yapı	Bekçi binası
Yapı Ruhsatı	13.10.2015	2015/45	8.791	Yeni Yapı	Silolar ve tüm yapılar
Yapı Kullanma İzni	04.01.2019	2019/01	8.791	Yeni Yapı	Silolar ve tüm yapılar*

* Değerleme konusu taşınmazın 7.145,74 m² alanı çelik silo için alınmıştır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki yapı 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Bahçelievler Mahallesi Atatürk Bulvarı Okur Apt sitesi No: 12G Sorgun/Yozgat adresinde faaliyet gösteren Erginer Yapı Denetim Ltd. Şti tarafından yapılmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul 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 taşınmaza ait 12.10.2015 tarihli "Mimari Projeler" ve 13.10.2015 tarihli "Yapı Kullanma İzin Belgeleri" mevcuttur. Değerleme konusu taşınmaz "Çelik silo ve çelik betonarme 1 katlı çiftçi evi, çelik 1 katlı bekçi binası, çelik 1 katlı idari bina, çelik 1 katlı kantar binası, çelik 1 katlı kamyon kaldırma binası, çelik 1 katlı kontrol binası, çelik 1 katlı malzeme deposu, çelik 1 katlı yağmur suyu pompa binası, çelik 1 katlı makine kulesi ve arsası" vasıflı olup cins tashihi yapılmıştır. Taşınmaz yasal sürecini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

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

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

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

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

Bu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Kemaliye Mahallesi Sarıkaya Yolu Caddesi No: 1 Boğazlıyan / Yozgat

Değerleme konusu taşınmaz Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Yenipazar-Karşıyaka Mahallesi'nde konumlanmaktadır. Boğazlıyan ilçesi Yozgat ili'nin 90 km güneyinde yer almakta olup ilçe Kayseri il merkezine daha yakın konumda yer almaktadır. İlçe doğudan Çandır, kuzeyinden Sarıkaya ve Yozgat, batıdan Yenifakılı, Kozaklı (Nevşehir) güneyinden ise, Kayseri Felahiye ilçesi bulunmaktadır. Bir ova üzerine kurulan ilçe Kayseri-Yozgat Yolu üzerinde kalmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Kemaliye Mahallesi ise Boğazlıyan ilçe merkezinin yaklaşık 2 km kuzeyinde yer almaktadır. Konu taşınmaz Yozgat-Boğazlıyan Yolu ve Kayseri-Yozgat Yolu'nun kesişiminde konumlanmaktadır. Bölgede bulunan sanayi ve ticari faaliyetler incelendiğinde genel olarak ticari faaliyetlerin Boğazlıyan ilçe merkezinde görüldüğü gözlemlenmiştir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgenin yakın çevresinde Boğazlıyan Hayvan Pazarı, Artisan Metal Sanayi A.Ş., Halıcılar Tarım ve petrol istasyonları yer almaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Boğazlıyan İlçe Merkezi	2 km
Yozgat İl Merkezi	75 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmaz, Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Kemaliye Mahallesi, Bozyer mevki, 142 ada 198 parsel no.lu gayrimenkulde konumlanmaktadır.

Konu taşınmaz 51.478,11 m² yüz ölçümüne sahip olup “Çelik Silo ve Çelik Betonarme 1 Katlı Çiftçi Evi, Çelik 1 Katlı Bekçi Binası, Çelik 1 Katlı İdari Bina, Çelik 1 Katlı Kantar Binası, Çelik 1 Katlı Kamyon Kaldırma Binası, Çelik 1 Katlı Kontrol Binası, Çelik 1 Katlı Malzeme Deposu, Çelik 1 Katlı Yağmur Suyu Pompa Binası, Çelik 1 Katlı Makine Kulesi ve Arsası” vasıflıdır. Taşınmazın üzerinde çelik silolar, kantar binası, idari bina, malzeme deposu, çiftçi binası, yangın suyu pompa binası, kamyon kaldırma binası, makine kulesi ve bekçi binası bulunmaktadır. Konu taşınmaz topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip olup, geometrik olarak amorfür. Taşınmazın Yozgat-Boğazlıyan Yolu’na yaklaşık olarak 300 m, Kayseri-Yozgat Yolu’na yaklaşık olarak 165 m cephesi bulunmaktadır.

İdari bina: Yapı yasal ve mevcut durumuna göre zemin ve 1. normal kat olmak üzere 2 kattan oluşmaktadır. Yapı 353,06 m² kapalı alanlıdır. Yapının zemin katında giyinme odaları, duş alanları, sistem odası, kantar odası, muhasebe odaları ve yönetici odaları; 1. normal katında ise laboratuvar alanları, toplantı odaları ve bekleme odaları bulunmaktadır.

Malzeme deposu: Yapı yasal ve mevcut durumuna göre zemin kattan oluşmakta olup 194,26 m² kapalı alanlıdır.

Makine kulesi: Yapı yasal ve mevcut durumuna göre 437,46 m² kapalı alanlıdır. Kulenin yüksekliği yaklaşık olarak 22,21 m’dir.

Kamyon kaldırma binası: Yapı yasal ve mevcut durumuna göre zemin kattan oluşmakta olup 397,86 m² kapalı alanlıdır.

Kantar binası: Yapı yasal ve mevcut durumuna göre zemin kattan oluşmakta olup 24 m² kapalı alanlıdır.

Çiftçi evi: Yapı yasal ve mevcut durumuna göre zemin kattan oluşmakta olup 116,62 m² kapalı alanlıdır. Zemin katında dinlenme salonu, mutfak bölümü ve WC alanları yer almaktadır.

Kontrol binası: Yapı yasal ve mevcut durumuna göre zemin kattan oluşmakta olup 70 m² kapalı alanlıdır.

Yangın suyu pompa binası: Yapı yasal ve mevcut durumuna göre zemin kattan oluşmakta olup 30 m² kapalı alanlıdır.

Bekçi binası: Yapı yasal ve mevcut durumuna göre zemin kattan oluşmakta olup 22 m² kapalı alanlıdır.

Parsel üzerinde yer alan 11.500 m² alanlı saha betonu, 700 m² beton duvar, 550 m² demir çit ve harici müteferrik işler kapsamında değerlemeye tabi tutulmuştur.

BİNA ALANLARI			
Ada/Parsel	Bina Adı	Bulunduğu Kat	Alan (m ²)
142 ada 198 parsel	İdari bina	Zemin Kat	176,53
		1. normal kat	176,53
		TOPLAM	353,06
	Malzeme deposu	Zemin Kat	194,26
		TOPLAM	194,26
	Kamyon kaldırma binası	Zemin Kat	397,86

	TOPLAM	397,86
Makine kulesi	Zemin Kat	437,46
	TOPLAM	437,46
Kantar binası	Zemin Kat	24,00
	TOPLAM	24,00
Çiftçi evi	Zemin Kat	116,62
	TOPLAM	116,62
Kontrol binası	Zemin Kat	70,00
	TOPLAM	70,00
Yangın suyu pompa binası	Zemin Kat	30,00
	TOPLAM	30,00
Bekçi binası	Zemin Kat	22,00
	TOPLAM	22,00
Silo (20Adet)	-	7.145,74
	TOPLAM	7.145,74
TOPLAM ALAN		8.791,00



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zemin kat (Malzeme deposu, kamyon kaldırma binası, makine kulesi, kantar binası, çiftçi evi, kontrol binası, yangın suyu pompa binası ve bekçi binası) Zemin ve 1 normal kat (İdari bina)
Bina Toplam İnşaat Alanı	8.791 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre)
Yaşı	~4
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 Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

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

Kullanım Amacı	İdari bina, malzeme deposu, kamyon kaldırma binası, makine kulesi, kantar binası, çiftçi evi, kontrol binası, yangın suyu pompa binası, bekçi binası (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	8.791 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre)
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 ruhsata aykırı herhangi bir durum bulunmamaktadır.

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

D Değerleme konusu gayrimenkul 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 taşınmaz Yozgat-Boğazlıyan Yolu ve Kayseri-Yozgat Yolu'nun kesişiminde konumludur.
- Değerleme konusu taşınmaz tam hisselidir.
- Taşınmazın Yozgat-Boğazlıyan Yolu'na yaklaşık olarak 300 m, Kayseri-Yozgat Yolu'na yaklaşık olarak 165 m cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapılara ait yasal evrak bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konu taşınmazın bulunduğu bölgede arsa alım satım süresi oldukça uzun sürmektedir.
- Taşınmazın bulunduğu bölgede genellikle tarım alanları bulunmakta olup ticari faaliyette herhangi bir gelişim bulunmamaktadır.
- Taşınmazın bulunduğu bölgede taşınmaza benzer imar durumlu arsalar oldukça az sayıdadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu parselin köy yerleşik alanına yakınlığı sebebiyle gelişime açık bir bölgedir.

✗ 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 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, 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. Taşınmazın yer aldığı pazarda “idari bina, malzeme deposu, kamyon kaldırma binası, makine kulesi” amaçlı benzer nitelikteki taşınmazın kiralamaya konu olmaması nedeniyle gelir getirme potansiyelinin olmaması 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

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkulün arsasına 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 Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Bölge Halkı	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Yukarı Mahalle'de konumludur.	Konut	E: 1,50	Satılmış (Yaklaşık 2 ay önce)	1.500	1.100.000	733	* Daha dezavantajlı konumdur. * Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha avantajlı yapılaşma koşullarına sahiptir.
2	Bölge Halkı	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Yukarı Mahalle'de konumludur.	Konut	E: 1,50	Satılmış (Yaklaşık 2 ay önce)	4.000	2.800.000	700	* Daha dezavantajlı konumdur. * Yüz ölçümü daha küçüktür.
3	Bölge Halkı	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Yukarı Mahalle'de konumludur.	Konut	E:1,50	Satılık (1-aydır)	449	367.500	818	* Daha dezavantajlı konumdur. * Yüz ölçümü daha küçüktür. * Benzer yapılaşma koşullarına sahiptir. * Taşınmaza yakın zamanda teklif bulunmamaktadır. * Pazarlık payı bulunmamaktadır.
4	Sahibinden 0553 166 76 66	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Aşağı Mahallesi 801 ada 7 parselde konumludur	Konut	E: 1,50	Satılık (1-haftadır)	474	425.000	843	* Daha dezavantajlı konumdur. * Yüz ölçümü daha küçüktür. * Benzer yapılaşma koşullarına sahiptir. * Taşınmaza yakın zamanda teklif bulunmamaktadır. * Pazarlık payı bulunmamaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede mülk sahipleri, muhtarlar ve bölge halkı ile yapılan görüşmelerde bölgede konut dışı kentsel çalışma alanı imarlı arsaların bulunmadığı genellikle tarla ve konut imarlı arsaların yer aldığı öğrenilmiştir. Yapılan araştırmalarda konu taşınmazın bulunduğu bölgede arsaların belediye tarafından satışının gerçekleştirildiğini konut imarlı arsalarla talep olduğu bilgisi alınmıştır. Konut dışı kentsel çalışma alanı imarlı arsaların konut imarlı arsalarla göre %25-%30 oranında daha değerli olduğu bilgisi edinilmiştir. Bölgede arsa alım satımı uzun sürdüğünden yüz ölçümü küçük olan arsaların daha kolay satılabildiği tespit edilmiştir. Bu görüşler sonucunda konu taşınmazın Yozgat-Boğazlıyan ve Kayseri-Yozgat Yolu'na cepheli olması, yüz ölçümü, hisse durumu gibi etkenleri göz önüne alınarak m² birim satış değerinin değer tarihi itibarı 950-1.050 TL/m² aralığında olacağı tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi / Arsa



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	733	700	818	843
	Pazarlık Payı	0%	0%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	15%	15%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	25%	25%	15%	25%
	Yapılaşma Hakkı	-20%	-20%	-20%	-20%
	Yüz Ölçümü	-15%	-10%	-20%	-20%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	İmar Durumu Yasal Özellikleri	30%	30%	30%	30%
Düzeltilmiş Değer		1.012	1.006	816	921

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

ARSA DEĞERİ			
Ada /Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
142 ada 198 parsel	51.478,11	1.000	51.480.000
YAKLAŞIK DEĞER			51.480.000

Maliyet Yaklaşımı

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

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 DEĞERİ			
Ada /Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
142 ada 198 parsel	51.478,11	1.000	51.480.000
YAKLAŞIK DEĞER			51.480.000

BİNA DEĞERİ					
Ada-Parsel	Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
142 ada 198 parsel	İdari bina	353,06	6.500	5%	2.180.146
	Malzeme deposu	194,26	6.000	5%	1.107.282
	Kamyon kaldırma binası	397,86	5.000	5%	1.889.835
	Makine kulesi	437,46	6.000	5%	2.493.522
	Kantar binası	24,00	4.000	5%	91.200
	Çiftçi evi	116,62	6.000	5%	664.734
	Kontrol binası	70,00	4.000	5%	266.000
	Yangın suyu pompa binası	30,00	4.000	5%	114.000
	Bekçi binası	22,00	4.000	5%	83.600
	Silo (20 Adet)	7.145,74	14.650	5%	99.450.836
TOPLAM DEĞER					108.341.155

HARİCİ MÜTEFERİK İŞLER				
Ada-Parsel	Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
142 ada 198 parsel	Saha Betonlu	11.500,00	425	4.887.500
	Beton Duvar	700,00	615	430.500
	Tel Çit	550,00	200	110.000
TOPLAM DEĞERİ				5.428.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	51.480.000 TL
Bina Değeri	108.341.155 TL
Harici Müteferrik İşler	5.428.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	165.249.155 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	165.250.000 TL

Gelir Yaklaşımı

Bu değerlendirme 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, değerlendirme konusu parselin en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ile uyumlu olarak **“Konut Dışı Kentsel Çalışma 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 taşınmaz için %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 m² 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 m²'ye Kadar Konutlarda *	8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI	
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda	18%
Net Alanı 150 m²'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

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ait 12.10.2015 tarihli “Mimari Projeler” ve 13.10.2015 tarihli “Yapı Kullanma İzin Belgeleri” mevcuttur. Değerleme konusu taşınmaz “Çelik silo ve çelik betonarme 1 katlı çiftçi evi, çelik 1 katlı bekçi binası, çelik 1 katlı idari bina, çelik 1 katlı kantar binası, çelik 1 katlı kamyon kaldırma binası, çelik 1 katlı kontrol binası, çelik 1 katlı malzeme deposu, çelik 1 katlı yağmur suyu pompa binası, çelik 1 katlı makine kulesi ve arsası” vasıflı olup cins tashihi yapılmıştır. Taşınmaz yasal sürecini tamamlamıştır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında ipotek kaydı bulunmakta olup taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz “Çelik silo ve çelik betonarme 1 katlı çiftçi evi, çelik 1 katlı bekçi binası, çelik 1 katlı idari bina, çelik 1 katlı kantar binası, çelik 1 katlı kamyon kaldırma binası, çelik 1 katlı kontrol binası, çelik 1 katlı malzeme deposu, çelik 1 katlı yağmur suyu pompa binası, çelik 1 katlı makine kulesi ve arsası” niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde idari bina, çelik silolar, malzeme deposu, kamyon kaldırma binası, makine kulesi, kantar binası, çiftçi evi, kontrol binası, yangın suyu pompa binası ve bekçi binası 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 değerleme çalışmasında konu taşınmaz için maliyet yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	166.775.000

Maliyet yaklaşımında değerlemesi yapılan parselin üzerinde konumlu olduğu arsa, 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 taşınmazın bulunduğu bölgede parsel üzerindeki yapılara ait benzer nitelikteki gayrimenkullerin kira piyasasının oluşmaması sebebiyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, arsa ve bina maliyetlerinin daha somut verilere dayanıyor olmasından dolayı maliyet yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	165.250.000.-TL	Yüzaltmışbeşmilyonikiyüzellibin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	194.995.000.-TL	Yüzdoksandörtmilyondokuzyüzdoksanbeşbin-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 Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	İmar Durumu
4	Vaziyet Planı
5	Yapı Ruhsatı
6	Yapı Kullanma İzin Belgesi
7	Fotoğraflar
8	Özgeçmişler
9	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi

İl	YOZGAT	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	BOĞAZLIYAN						
Mahallesi	YAMAÇLI/YENİ						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	Köyüçi						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0.00		34-A-17-D-3-A	180	12	ha	m ²	dm ²
		17.299,78 m ²					
GAYRİMENKULUN	Niteliği	Kargir Kantar Binası Ve Arsası					
	Sınırı	Planlıdır Zemlin Sınırı No : 83487919					
	Edinme Sebebi	Tapu Senedi İşleminde - 13/07/2016					
	Sahibi	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ Tarih					
Goldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahile No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	50	41	4067		09/01/2014 Yatılı Tarih: 13/07/2016	Cilt No.	
Sahile No.						Sahile No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

NOT : - Mülkiyetin Tapu Kanunu'na göre tapu kütüğüne tescil edilmiştir.
- Tapu Kanunu Hükmüne Göre Tapu Senedi Tapu Sicil Müdürlüğüne tescil edilmiştir.

D.İ.O. Başım İq. Md. Döner Sermaye İşlemesi tarafından basdırılmıştır. 129

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023-10:37



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:	142/198
Tasınmaz Kimlik No:	95890469	AT Yüzölçümü(m2):	51478,11
İl/İlçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Karum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KEMALİYE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	BOZYER	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Çift/Sayfa No:	2B/2766	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Çelik Silo ve Çelik Betonarme 1 Katlı Çiftçi Evi, Çelik 1 Katlı Bekçi Binası, Çelik 1 Katlı İdari Bina, Çelik 1 Katlı Kantar Binası, Çelik 1 Katlı Kamyon Kaldırma Binası, Çelik 1 Katlı Kontrol Binası, Çelik 1 Katlı Malzeme Deposu, Çelik 1 Katlı Yağmur Suyu Pompa Binası, Çelik 1 Katlı Makine Kulesi ve Arsanı

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Payı/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi-
----------------	-------	------------	-------------	-----------	--------	--------	----------------

1 / 3

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
380019578	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	51478,11	51478,11	İfraz işlemi (TSM) 24-04-2017 1708	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Hayır	20000000.00 TL		1/1		Boğazlıyan - 09-06-2016 16:49 - 2640
İpotek Konulu Hisseler Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Boğazlıyan - KEMALİYE Mah. - (Aktif) - 142 Ada - 198 Parsel	1/1	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	20000000.00 TL	Boğazlıyan - 09-06-2016 16:49 - 2640		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **kIoNmVe9EX3** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Vaziyet Planı



[illegible]

Ek 7: 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



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 İlgilin 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

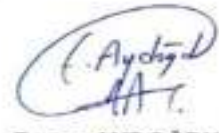
Belge No: 2019-01.2295

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