



## Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

**Gayrimenkul**

Çelik Silo ve Depolar

**Değerleme**

Kemaliye / Yozgat

**Raporu**

2022REVB169 / 27.05.2022



**Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi,**

Osman Kavuncu Caddesi 7. Km Kocasinan / Kayseri

**Sayın Seda DOĞANLI,**

Talebiniz doğrultusunda Kemaliye’de konumlu olan “**Çelik Silo ve Depolar**”ın pazar değerine yönelik **2022REVB164** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 51.478,11 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde yasal durumda 8.791 m<sup>2</sup> 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	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	83.845.000.-TL	Seksenüçmilyonsekizyüzkırkbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	98.937.100.-TL	Doksansekizmilyondokuzyüztüzyedibinyüz.-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 22.04.2022 tarih, 1009 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

**TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

<b>Büşra GÜNEŞ</b> Değerleme Uzman Yardımcısı Lisans no: 920973	<b>Bilge SEVİLENGÜL</b> Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402484	<b>Ozan KOLCUOĞLU, MRICS</b> 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.....	24
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....	26
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	35
Ekler .....	38

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

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

## Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında işin kapsamı haricinde müşterinin herhangi bir talebi bulunmamaktadır.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Kemaliye Mahallesi Sarıkaya 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 <sup>2</sup>
İMAR DURUMU	Lejant: Konut dışı kentsel E: 0,50      Yençok: 28,50 çalışma alanı
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut dışı kentsel 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      Asansör Kapasitesi: Mevcut değil otopark
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 <sup>2</sup> (Yasal ve mevcut alan)
FİNANSAL GÖSTERGELER	
ARSA BİRİM DEĞERİ	425 TL/m <sup>2</sup>
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	27.05.2022
DEĞER TARİHİ	30.04.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	82.925.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	97.851.500.-TL

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

# **BÖLÜM 1**

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

## Bölüm 1

### Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

#### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022REVB169 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 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, 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) ve Değerleme Uzman Yardımcısı Büşra GÜNEŞ (Lisans No: 920973) tarafından hazırlanmıştır.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

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

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

#### 1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme 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 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

#### 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 değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

### 1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

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

### 1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Osman Kavuncu Caddesi, Ankara Yolu 7. km, Kocasinan/Kayseri adresinde faaliyet gösteren Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için hazırlanmıştır.



## **BÖLÜM 2**

### **DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER**

## Bölüm 2

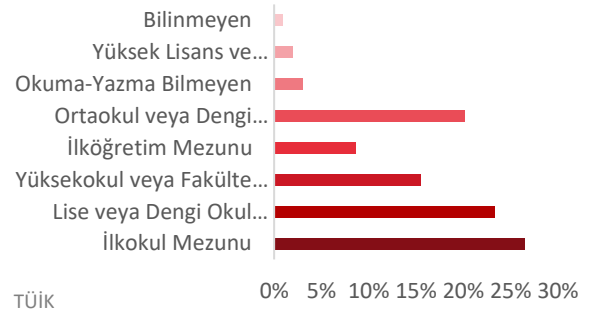
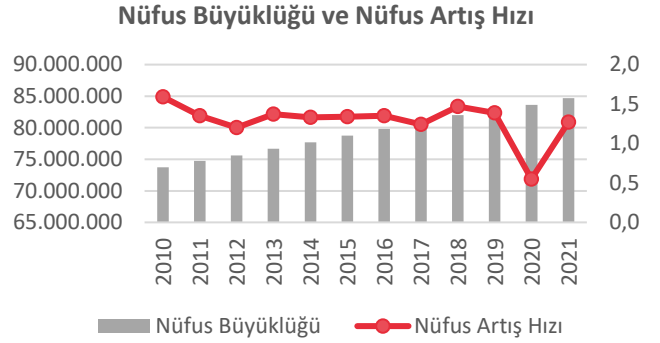
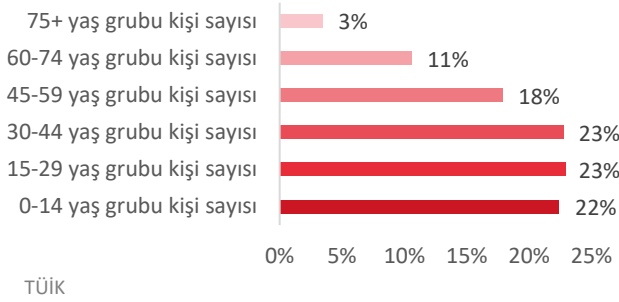
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

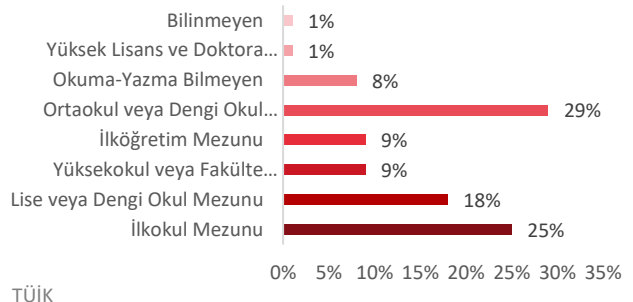
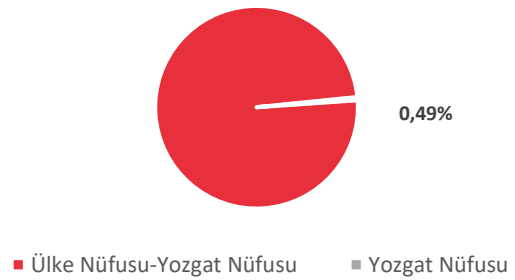
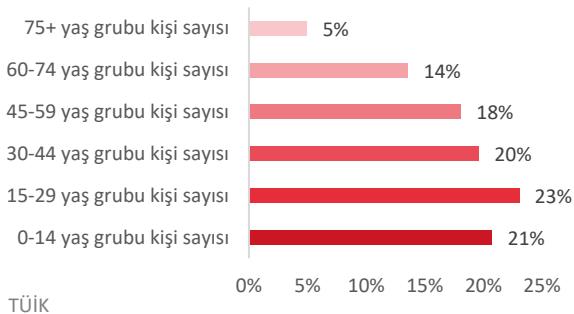
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi)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

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



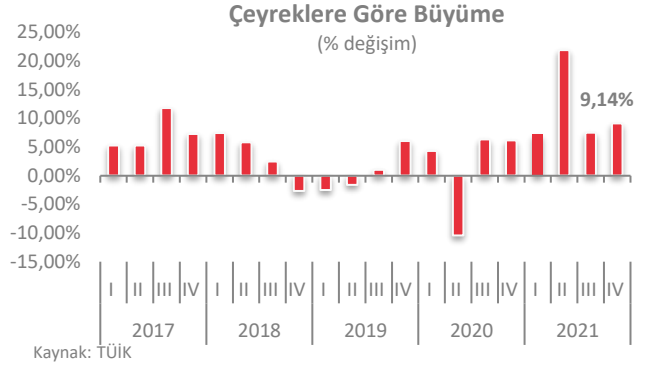
##### Yozgat

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

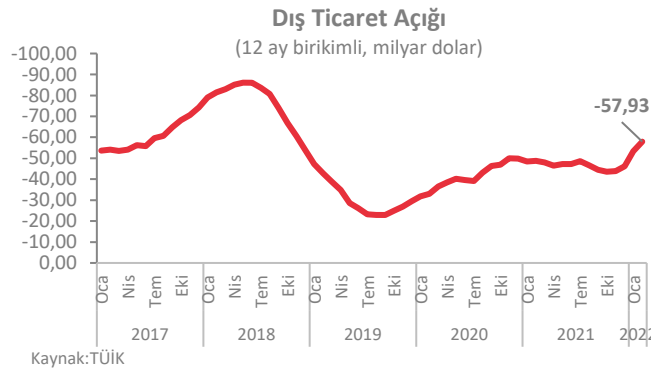


## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

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



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



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

<sup>1</sup> TSKB A.Ş.

## **BÖLÜM 3**

### **GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**

## Bölüm 3

### Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

#### 3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Yozgat
İlçesi	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 <sup>2</sup>
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam

#### 3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih, saat 11.55 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme 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 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 Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih, saat 11.55 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaza ilişkin son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım 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, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, ağırlıklı tarım alanları, meralar bulunmakta olup ayrıca depo alanları yer almaktadır.

Boğazlıyan Belediyesi'nde 10.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

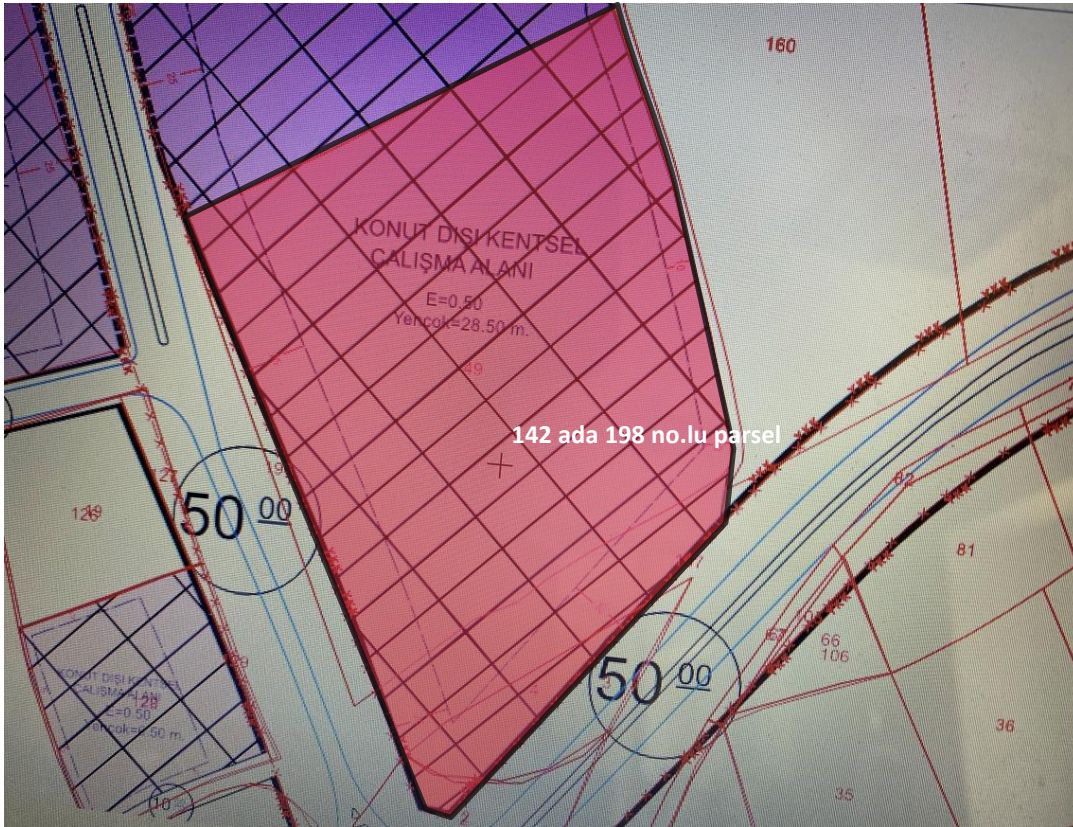
**Plan Adı:** 1/1.000 ölçekli "Boğazlıyan Revizyon Uygulama İmar Planı"

**Plan Onay tarihi:** 04.02.2012

**Lejandı:** Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı

**Yapılaşma koşulları;**

- Emsal: 0,50,
- Yengeç: 28,50 m,
- Çekme mesafeleri: 50 m'lik yoldan 25,00 m, yan cepheden 10,00 m'dir.



### 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

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parselin hukuki durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmadığı Boğazlıyan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilisinden öğrenilmiştir.



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

Boğazlıyan Belediyesi'nde 10.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m <sup>2</sup> )	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 m<sup>2</sup> 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 Gayrimenkul İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkule 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**

## **GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ**



## Bölüm 4

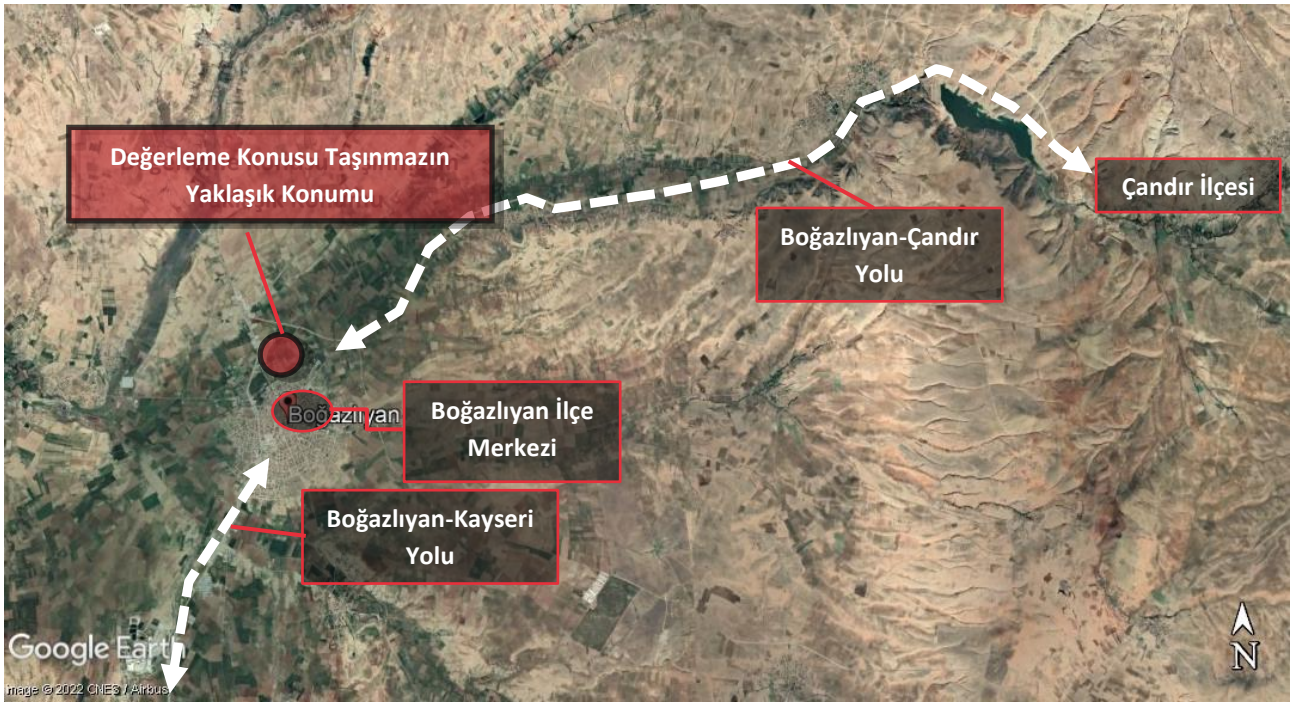
### Gayrimenkulün Konum Analizi

#### 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 konumludur. 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 konumludur. 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 Merkezlere 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 konumlandır.

Konu taşınmaz 51.478,11 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kapalı alanlıdır. Yapının zemin katında giyinme odaları, duş alanları, sistem odası, kantar odası, muhabe 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 m<sup>2</sup> kapalı alanlıdır.

**Makine kulesi:** Yapı yasal ve mevcut durumuna göre 437,46 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kapalı alanlıdır.

**Kantar binası:** Yapı yasal ve mevcut durumuna göre zemin kattan oluşmakta olup 24 m<sup>2</sup> kapalı alanlıdır.

**Çiftçi evi:** Yapı yasal ve mevcut durumuna göre zemin kattan oluşmakta olup 116,62 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kapalı alanlıdır.

**Yangın suyu pompa binası:** Yapı yasal ve mevcut durumuna göre zemin kattan oluşmakta olup 30 m<sup>2</sup> kapalı alanlıdır.

**Bekçi binası:** Yapı yasal ve mevcut durumuna göre zemin kattan oluşmakta olup 22 m<sup>2</sup> kapalı alanlıdır.

Parsel üzerinde yer alan 11.500 m<sup>2</sup> alanlı saha betonu, 700 m<sup>2</sup> beton duvar, 550 m<sup>2</sup> demir çit ve harici müteferrik işler kapsamında değerlemeye tabi tutulmuştur.

<b>BİNA ALANLARI</b>			
<b>Ada/Parsel</b>	<b>Bina Adı</b>	<b>Bulunduğu Kat</b>	<b>Alan (m<sup>2</sup>)</b>
142 ada 198 parsel	İdari bina	Zemin Kat	176,53
		1. normal kat	176,53
		<b>TOPLAM</b>	<b>353,06</b>
	Malzeme deposu	Zemin Kat	194,26
		<b>TOPLAM</b>	<b>194,26</b>
	Kamyon kaldırma binası	Zemin Kat	397,86
		<b>TOPLAM</b>	<b>397,86</b>
	Makine kulesi	Zemin Kat	437,46
		<b>TOPLAM</b>	<b>437,46</b>
	Kantar binası	Zemin Kat	24,00
		<b>TOPLAM</b>	<b>24,00</b>
	Çiftçi evi	Zemin Kat	116,62
		<b>TOPLAM</b>	<b>116,62</b>
	Kontrol binası	Zemin Kat	70,00
		<b>TOPLAM</b>	<b>70,00</b>
	Yangın suyu pompa binası	Zemin Kat	30,00
<b>TOPLAM</b>		<b>30,00</b>	
Bekçi binası	Zemin Kat	22,00	
	<b>TOPLAM</b>	<b>22,00</b>	
Silo (20 Adet)	-	7.145,74	
	<b>TOPLAM</b>	<b>7.145,74</b>	
		<b>TOPLAM ALAN</b>	<b>8.791,00</b>



## 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 <sup>2</sup> (Yasal ve mevcut duruma göre)
Yaşı	~3
Dış Cephe	Siva 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.

<b>Kullanım Amacı</b>	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)
<b>Alanı</b>	8.791 m <sup>2</sup> (Yasal ve mevcut duruma göre)
<b>Zemin</b>	Seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans
<b>Duvar</b>	Boya, ıslak hacimlerde fayans
<b>Tavan</b>	Asma tavan
<b>Aydınlatma</b>	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 Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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.
- 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.
- Konu taşınmaz cins tashihini tamamlamıştır.
- Konu taşınmaz tam hisseli mülkiyetine sahiptir.

#### - 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

- -

#### ✘ TEHDİTLER

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

## **BÖLÜM 7**

### **DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ**

## Bölüm 7

### Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

#### 7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

#### Pazar Yaklaşımı

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

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtılabilmek 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 yansıtması 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 ulaşılabiliyor 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 <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m <sup>2</sup> )	
1	Bölge Halkı -	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Yukarı Mahalle'de konumludur.	Konut	E: 1,05 (3 Kat İzinli)	Satılmış (Yaklaşık 1 yıl önce)	700	300.000	429	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha dezavantajlı konumdadır. * Boğazlıyan ilçe merkezine yakındır. * Daha avantajlı imar durumuna sahiptir.
2	Bölge Halkı -	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Yukarı Mahalle'de konumludur.	Konut	E: 1,05 (3 Kat İzinli)	Satılık (1 aydır)	225	225.000	463	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha dezavantajlı konumdadır. * Boğazlıyan ilçe merkezine yakındır. * Daha avantajlı imar durumuna sahiptir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Sahibinden -	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Bahçeler Mahallesi 94 ada 335, 336, 337, 338, 339, 340 parsellerde konumludur.	Konut	E: 0,70 (2 Kat İzinli)	Satılık (1 aydır)	3.021	900.000	265	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha dezavantajlı konumdadır. * Daha avantajlı imar durumuna sahiptir. * Boğazlıyan ilçe merkezine yakındır. * Henüz teklif görmemiştir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Altıparmak Emlak 0352 666 01 59	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Yukarı Mahallesi Yenifakılı Caddesi'nde konumludur.	Konut	E: 1,05 (3 Kat İzinli)	Satılık (1 aydır)	2.247	1.000.000	445	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha dezavantajlı konumdadır. * Boğazlıyan ilçe merkezine yakındır. * Cadde cepheidir. * Daha avantajlı imar durumuna sahiptir. * Henüz teklif görmemiştir. * Pazarlık payı mevcuttur.

**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. Bu görüşler sonucunda konu taşınmazın Yozgat-Boğazlıyan ve Kayseri-Yozgat Yolu'na cepheli olması, yüz ölçümü, hisse durumu gibi etkenleri göz önüne alınarak metrekare birim değerinin 400-425 TL/m<sup>2</sup> olabileceği bilgisi alınmıştır.

## Emsal Krokisi





KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	429	464	297	445
	Pazarlık Payı	0%	-5%	-10%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	40%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	10%	25%	25%	20%
	Yapılaşma Hakkı	-10%	-10%	60%	-10%
	Yüz Ölçümü	-20%	-25%	-15%	-15%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
<b>Düzeltilmiş Değer</b>		<b>480</b>	<b>397</b>	<b>454</b>	<b>402</b>

\* Konu taşınmazın bulunduğu bölgede ticari-konut dışı kentsel çalışma alanı imarlı arsaların konut imarlı arsalarla yaklaşık iki katı bedelle satışa konu olduğu bilgisi edinilmiştir. Karşılaştırma tablosunda yapılaşma hakları, imar durumu dikkate alınarak kriter belirlenmiştir.

#### ✓ 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; taşınmazın arsası için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada /Parsel	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Arsa Değeri (TL)
142 ada 198 parsel	51.478,11	425	21.880.000
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>			<b>21.880.000</b>

#### Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet	Düzeltilmiş Birim Maliyet*
1	Yüklenici Firma	Ankara	Depo	2021	3.500 m <sup>2</sup>	2.250 TL/m <sup>2</sup>	4.175 TL/m <sup>2</sup>
2	Yüklenici Firma	Balıkesir	Depo	2021	7.000 m <sup>2</sup>	2.000 TL/m <sup>2</sup>	3.800 TL/m <sup>2</sup>
3	Yüklenici Firma	Tuzla Deri OSB	Fabrika	2021	4.000 m <sup>2</sup>	1.850 TL/m <sup>2</sup>	3.000 TL/m <sup>2</sup>

Maliyet yaklaşımı ile değerlendirme çalışmasında, konu taşınmaza 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 <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Arsa Değeri (TL)
142 ada 198 parsel	51.478,11	425	21.880.000
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>			<b>21.880.000</b>

BİNA DEĞERİ					
Ada-Parsel	Binalar	Bina Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
142 ada 198 parsel	İdari bina	353,06	3.750	4%	1.271.016
	Malzeme deposu	194,26	3.500	4%	652.714
	Kamyon kaldırma binası	397,86	3.000	4%	1.145.837
	Makine kulesi	437,46	3.500	4%	1.469.866
	Kantar binası	24,00	2.500	4%	57.600
	Çiftçi evi	116,62	3.500	4%	391.843
	Kontrol binası	70,00	2.500	4%	168.000
	Yangın suyu pompa binası	30,00	2.500	4%	72.000
	Bekçi binası	22,00	2.500	4%	52.800
	Silo (20 Adet)	7.145,74	7.800	4%	53.507.301
<b>TOPLAM</b>					<b>58.788.976</b>



#### HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER

Ada-Parsel	Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Toplam Değeri (TL)
142 ada 198 parsel	Saha Beton	11.500,00	250	2.875.000
	Beton Duvar	700,00	350	245.000
	Tel Çit	550,00	100	55.000
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>				<b>3.175.000</b>

#### MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Arsa Değeri	21.880.000 TL
Bina Değeri	58.788.976 TL
Harici Müteferrik İşler	3.175.000 TL
<b>TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>83.843.976 TL</b>
<b>TAŞINMAZIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b>	<b>83.845.000 TL</b>

#### 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 getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "**Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı**" amaçlı kullanımınıdır.

## 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 parsel için ise %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

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

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

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

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

## **BÖLÜM 8**

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

## Bölüm 8

### Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

#### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

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 taşınmaza ilişkin mevcut takyidat kayıtlarının taşınmazın değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin 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 değerlendirme çalışmasında konu taşınmaz için maliyet yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı	83.845.000

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 toplam pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

### 8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	83.845.000.-TL	Seksenüçmilyonsekizyüzkırkbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	98.937.100.-TL	Doksansekizmilyondokuzyüzotuzyedibinyüz.-TL

**Büşra GÜNEŞ**  
Değerleme Uzman Yardımcısı  
Lisans no: 920973

**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



## Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:55



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

#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	142/198
Taşınmaz Kimlik No:	95890469	AT Yüzölçüm(m2):	51478.11
İl/İlçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KEMALİYE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	BOZYER	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	28/2766	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz 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 Arsası

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	------------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 3

380019578	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	51478.11	51478.11	İfraz İşlemi (TSM) 24-04-2017 1708	-
-----------	---	---	-----	----------	----------	--	---

#### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	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
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin 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) wnyOWfBfgqM kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



## Ek 3: İmar durumu





## Ek 4: Vaziyet Planı



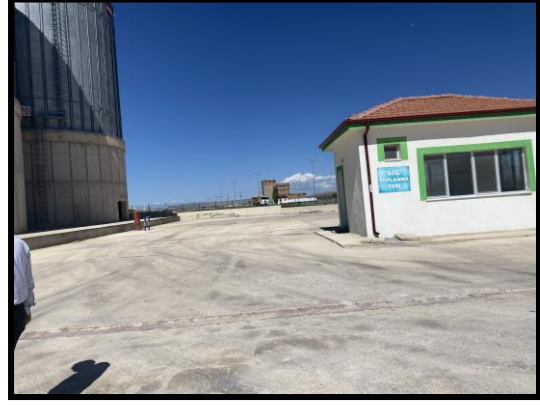
**Ek 5: Yapı Ruhsatı**

YAPI RUHSATI								112703380
1. Ruhsat Veren Kurum: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		2. Ruhsat veriliş yeri (il/ilçe): NOZAT		3. Ruhsat veriliş tarihi: 13.10.15		4. Ruhsat no: 2015/45		5. Ruhsat türü:
6. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN		7. Ruhsat alanın adı: İKİ YERLİ YAP		8. Ruhsat alanın alanı: 10.000 m <sup>2</sup>		9. Ruhsat alanın durumu: 13.06.2015		10. Ruhsat alanın durumu tarihi: 20.05.2015
11. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		12. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN		13. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN		14. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN		15. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN
16. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		17. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		18. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		19. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		20. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ
21. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		22. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		23. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		24. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		25. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ
26. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		27. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		28. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		29. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		30. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ
31. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		32. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		33. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		34. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		35. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ
36. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		37. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		38. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		39. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		40. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ
41. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		42. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		43. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		44. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		45. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ
46. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		47. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		48. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		49. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		50. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ
51. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		52. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		53. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		54. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		55. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ
56. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		57. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		58. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		59. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		60. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ
61. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		62. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		63. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		64. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		65. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ
66. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		67. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		68. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		69. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		70. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ
71. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		72. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		73. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		74. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		75. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ
76. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		77. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		78. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		79. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		80. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ
81. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		82. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		83. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		84. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		85. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ
86. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		87. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		88. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		89. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		90. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ
91. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		92. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		93. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		94. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		95. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ
96. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		97. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		98. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		99. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ		100. Ruhsat alanın adresi: BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ





## Ek 7: Fotoğraflar





## Ek 8: Özgeçmişler

<b>Adı ve Soyadı</b>	Büşra GÜNEŞ		
<b>Doğum Yeri, Tarihi</b>	Şanlıurfa, 30.08.1995		
<b>Mesleği</b>	Şehir Plancısı		
<b>Pozisyon</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Kıdemli Değerleme Uzmanı		
<b>Eğitim Durumu</b>	<b>Lisans</b> Selçuk Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama / 2014– 2018		
<b>İş Tecrübesi</b>	2022-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2020-2022	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2019 -2020	Uğur Harita İnşaat Planama ve Kentsel Dönüşüm Ltd. Şti.	Şehir Plancısı
<b>Sertifikalar</b>	Spk Lisansı: 920973		
<b>Yabancı Diller</b>	İngilizce		

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


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

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


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

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

## Ek 9: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



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



**SPL**  
Gayrimenkul Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 24.12.2021


Belge No: 920973

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI


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

## BÜŞRA GÜNEŞ


Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Düzenlenme Tarihi: 2.09.2019

Belge No: 402484

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

**BİLGE SEVİLENGÜL**

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Séri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunandırlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca:

**Ozan KOLCUOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

  
Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.11.2019

Belge No: 2019-01.2295

**Sayın Bilge KALYONCU**

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

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

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

**Encan AYDOĞDU**  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

**Sayın Ozan KOLCUOĞLU**

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

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

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

**Encan AYDOĞDU**  
Başkan