



Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Gayrimenkul

6 Adet Tarla

Değerleme

Boğazlıyan / Yozgat

Raporu

2022REVB151 / 27.05.2022



Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Osman Kavuncu Cad. 7. Km. Kocasinan/Kayseri

Sayın Seda DOĞANLI,

Talebiniz doğrultusunda Boğazlıyan'da konumlu olan "**6 Adet Tarla**"nın toplam pazar değerine yönelik **2022REVB151** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 39.440,08 m² yüz ölçümüne sahip tarlalardır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	372.000.-TL	Üçyüzyetmişikibin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	401.760.-TL	Dörtüzyüzbirbinyediyüzaltmış.-TL

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 5.240.000 TL olarak hesaplanmıştır.

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 22.04.2022 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.

Tuğçe Nur YILDIZ
Değerleme Uzman Yardımcısı
Lisans no: 411042

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 401772

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	19
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	22
SWOT Analizi.....	25
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	27
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	36
Ekler	39

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet, Hisseli
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması
ÖZEL VARSAYIMLAR	Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında müşteri talebi doğrultusunda parseller üzerinde bulunan yapıların içerisine girilmemiştir.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşterinin değerlendirme çalışmasını etkileyen herhangi bir talebi bulunmamaktadır.
ANA GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Güveçli Köyü Boğazlıyan-Çandır Yolu 10. km, 114 ada 277, 279, 281, 283 parseller, 197 ada 2 parsel ve 198 ada 14 parsel Boğazlıyan / Yozgat
TAPU KAYDI	Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Güveçli Köyü, Köyyamacı Mevki 114 ada 277 parsel, 197 ada 2 parsel ve 198 ada 14 parsel, Köybucağı Mevki, 114 ada 279, 281 ve 283 parseller
ARSA YÜZ ÖLÇÜMLERİ	1.086,76 m ² (114 ada 277 parsel) 3.455,02 m ² (114 ada 279 parsel) 587,36 m ² (114 ada 281 parsel) 618,88 m ² (114 ada 283 parsel) 7.511,22 m ² (197 ada 2 parsel) 26.180,84 m ² (198 ada 14 parsel)
İMAR DURUMU	Lejant: 1/100.000 ölçekli Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi Planında "Tarım Alanı" lejantında kalmaktadır.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Tarla
FİNANSAL GÖSTERGELER	
TARLA BİRİM DEĞERİ	8-16 TL/m ²
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	27.05.2022
DEĞER TARİHİ	30.04.2022

PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	372.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	401.760.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022REVB151 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Güveçli Köyü, Köyyamacı Mevki 114 ada 277 parsel, 197 ada 2 parsel ve 198 ada 14 parsel, Köybucağı Mevki, 114 ada 279, 281 ve 283 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Simge SEVİN (Lisans No: 401772) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No:402484) ve Değerleme Uzman Yardımcısı Tuğçe Nur YILDIZ (Lisans No:411042) 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 gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 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, Güveçli Köyü, Köyyamacı Mevki 114 ada 277 parsel, 197 ada 2 parsel ve 198 ada 14 parsel, Köybucağı Mevki, 114 ada 279, 281 ve 283 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında müşteri talebi doğrultusunda parseller üzerinde bulunan yapıların içerisine girilmemiştir. Ayrıca konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.

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 taşınmazlar 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

1.11 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

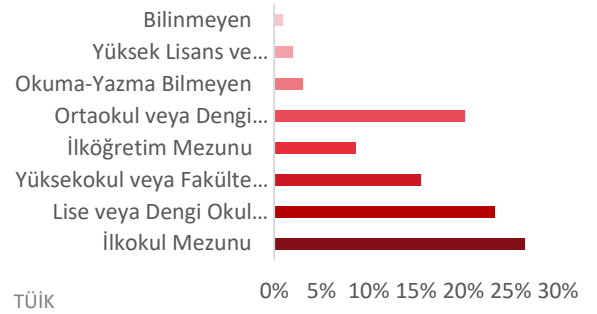
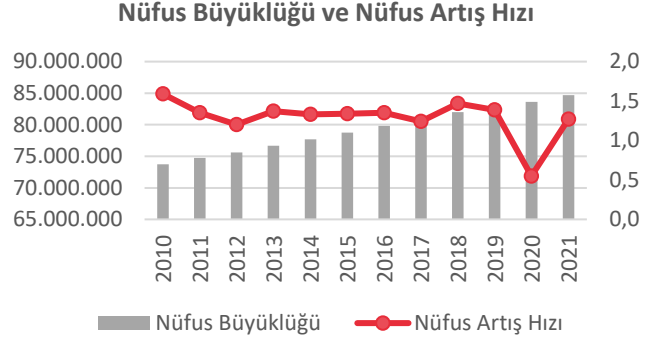
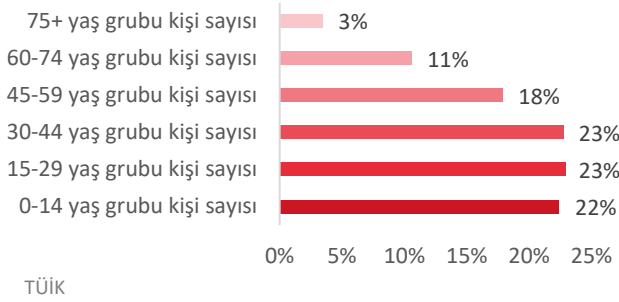
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

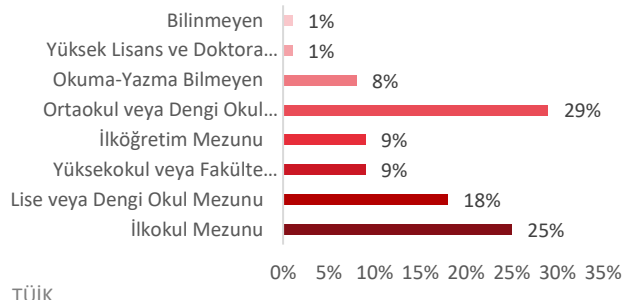
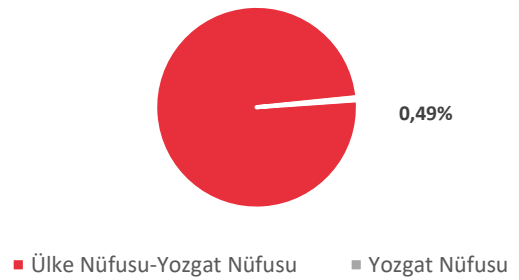
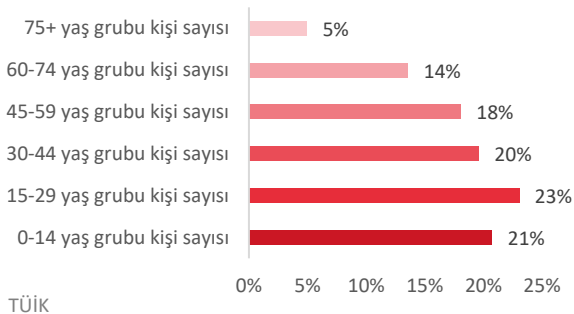
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) 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

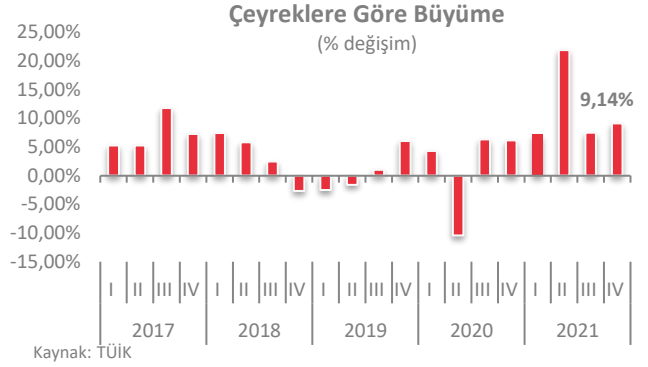
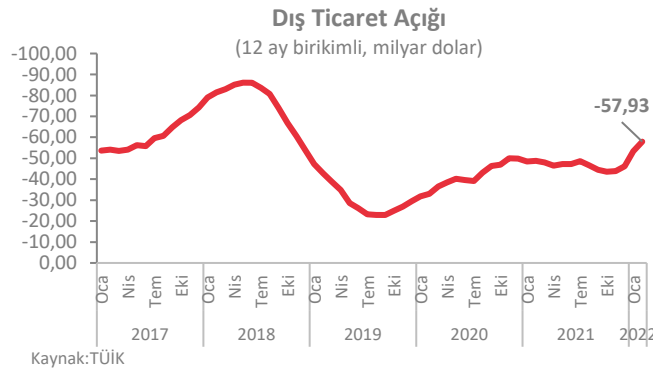
2021 yılında, Türkiye nüfusunun %0,49’unun ikamet ettiği Yozgat, 418.500 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 47. il olmuştur. Yozgat nüfusu, 2021 yılında yüzde 0,14 oranında düşüş göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,09 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS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



2.2 Ekonomik Veriler¹

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.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Yozgat			
İlçesi	Boğazlıyan			
Mahallesi	-			
Köyü	Güveçli			
Sokağı	-			
Mevki	Köyyamacı	Köybucağı	Köybucağı	Köybucağı
Ada No	114			
Parsel No	277	279	281	283
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla			
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	1.086,76 m ²	3.455,02 m ²	587,36 m ²	618,88 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam			

İli	Yozgat	
İlçesi	Boğazlıyan	
Mahallesi	-	
Köyü	Güveçli	
Sokağı	-	
Mevki	Köyyamacı	
Ada No	197	198
Parsel No	2	14
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Sulu Tarla	
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	7.511,22 m ²	26.180,84 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / 284791/751122 Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / 232621/751122 Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / 233710/751122	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / 65891/2618084 Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / 319722/2618084 Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / 519086/2618084 Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / 216882/2618084 Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / 258552/2618084 Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / 977419/2618084 Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / 260532/2618084

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih, saat 11.55 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

114 ada 277, 279, 281 ve 283 parseller;

Beyanlar Hanesinde;

- 3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır. (Malik/Lehtar: Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü) (22.02.2021 tarih ve 1682 yevmiye no)
- 5403/5578 Sayılı Yasa gereğince arazi toplulaştırması kapsamındadır. (Malik/Lehtar: Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü) (10.05.2018 tarih ve 2641 yevmiye no)
- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Maddesine göre belirtme. (Malik/Lehtar: Karayolları Genel Müdürlüğü) (28.10.2016 tarih ve 4797 yevmiye no)

114 ada 277 parsel;

Şerhler Hanesinde;

- B. İ'nin serbest dereceden istifade eder. (04.06.2012 tarih ve 2241 yevmiye no)

114 ada 279 parsel;

- C. İ'nin serbest dereceden istifade kaydı vardır. (04.06.2012 tarih ve 2241 yevmiye no)

114 ada 281 parsel;

- B. İ'nin serbest dereceden istifade kaydı vardır. (15.09.2010 tarih ve 5317 yevmiye no)
- D. İ'nin serbest dereceden istifade eder. (04.06.2012 tarih ve 2241 yevmiye no)

114 ada 283 parsel;

- C. İ'nin serbest dereceden istifade kaydı vardır. (04.06.2012 tarih ve 2241 yevmiye no)
- B. İ'nin serbest dereceden istifade kaydı vardır. (15.09.2010 tarih ve 5317 yevmiye no)

197 ada 2 parsel;

- C. İ'nin serbest dereceden istifade kaydı vardır. (04.06.2012 tarih ve 2241 yevmiye no)
- B. İ'nin serbest dereceden istifade kaydı vardır. (15.09.2010 tarih ve 5317 yevmiye no)
- D. İ'nin serbest dereceden istifade eder. (04.06.2012 tarih ve 2241 yevmiye no)

198 ada 14 parsel;

- C. İ'nin serbest dereceden istifade kaydı vardır. (04.06.2012 tarih ve 2241 yevmiye no)
- B. İ'nin serbest dereceden istifade eder. (04.06.2012 tarih ve 2241 yevmiye no)
- B. İ'nin serbest dereceden istifade kaydı vardır. (15.09.2010 tarih ve 5317 yevmiye no)

Not: 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu (Madde 7): Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüz ölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracığı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir. İlgili vergi dairesi idarenin isteği üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde verir. İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri aynı haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. (Değişik cümle: 24/4/2001 - 4650/2 md.) İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10'uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair

mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.

*** 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesi ve Tarım Reformu Hakkındaki Kanun (Madde 13):** Uygulama alanlarında Cumhurbaşkanı kararının Resmi Gazetede yayımı tarihinden itibaren, kamulaştırma, toplulaştırma, arazi değiştirilmesi ve dağıtım işlemlerinin tamamlanması veya tapuya tescil sonuçlandırılıncaya kadar, gerçek kişilerle özel hukuk tüzel kişilerine ait arazinin mülkiyet ve zilyetliği devir ve temlik edilemez. Bu araziler ipotek edilemez ve satış vaadine konu olamaz. Ancak, bu kısıtlama süresi beş yılı aşamaz. Sulama şebekesi tamamlanıp sulamaya geçinceye kadar da aynı işlemler yapılmaz. Bu kısıtlamada ise süre beş yılı aşamaz. Ancak, sulama alanlarında toplulaştırma çalışmaları kısıtlama süresi içerisinde sonuçlandırılmadığı takdirde, Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün teklifi ve Tarım ve Köy İşleri Bakanlığının onayı ile toplulaştırma çalışmalarının sonuçlandırılması amacıyla kısıtlama süresi en fazla beş yıla kadar daha uzatılabilir. Kısıtlama süresi içerisinde arazisini ve varsa üzerindeki tesisleri satmak isteyen gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerin müracaatları halinde, uygulayıcı kuruluş bu kişilere ait tarım toprağını ve varsa üzerindeki tesisleri, altmış gün içinde bu Kanun hükümlerine göre kamulaştırır veya yönetmelikle tespit edilecek esaslar dahilinde bunların başkalarına satışına izin verir.

**** 5403/5578 Sayılı Yasa:** Köy tüzel kişiliği, belediyeler, kooperatifler, birlikler gibi tüzel kişilikler veya kamu kuruluşlarının, hizmet konuları ile ilgili özel arazi toplulaştırması ve/veya tarla içi geliştirme hizmeti yapmak istemeleri durumunda, Bakanlığa gerekçeleri ile başvurarak toplulaştırma isteklerini bildirirler.

* Serbest dereceden yararlanma hakkı, ipotek derecesinin bir üst sıranın boşalması halinde, boşalan sıraya yükselmesini sağlayan haktır. Bu hakkın ipotek resmi senedinde verilmiş olması gerekir. Aksi takdirde, bir üst sıranın boşalması halinde, ipotek dereceniz otomatik olarak bir üst sıraya yükselmez. Sonuç olarak serbest dereceden istifade eder kaydı ipoteğe bir üst derecedeki ipoteğin fekki durumunda derece yükselme imkanı tanımaktadır.

** Konu taşınmazların bulunduğu bölgede Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından kamulaştırma işlemlerinin yürütüldüğü, konu taşınmazların kamulaştırma işleminin beklemede olduğu ve devir işleminin yapılması gerektiği bilgisi edinilmiştir.

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu 114 ada 277, 279, 281 ve 283 no.lu taşınmazlara ilişkin takyidat kayıtlarında, "3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır.", "5403/5578 Sayılı Yasa gereğince arazi toplulaştırması kapsamındadır." ve "2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine göre belirtme." beyanları bulunmakta olup ayrıca tüm taşınmazlar üzerinde "Serbest dereceden istifade eder." şerhi mevcuttur. "3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır." beyanı taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin sınırlama getirmektedir.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu 114 ada 277, 279, 281 ve 283 no.lu taşınmazlara ilişkin takyidat kayıtlarında, "3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır." Ve "2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Maddesine göre belirtme." beyanları bulunmakta taşınmazların değerine etkisi bulunmaktadır.

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

Yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu 197 ada 2 parsel ve 198 ada 14 parsel no.lu taşınmazlar 17.06.2021 tarih ve 5715 yevmiye no.lu toplulaştırma işlemi ile "Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş." mülkiyetine geçmiştir. Bu tarihten önceki son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ilişkin bilgiye ulaşılamamıştır.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve

ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, ağırlıklı tarım alanları, meralar ve köy yerleşik alanı bulunmaktadır.

Boğazlıyan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 10.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı dışında kaldığı öğrenilmiştir.

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

Plan Onay Tarihi: 12.04.2022

Lejandi: Tarım Alanı



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

Belediyeden alınan bilgiye göre konu taşınmazlara ait son üç yıllık dönemde gerçekleşen imar durumu değişikliği bulunmamaktadır.

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

Boğazlıyan Belediyesi'nde 10.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazlara ait herhangi bir onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

Yapı Denetim:

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

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

Değerleme konusu gayrimenkuller 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

Değerleme konusu gayrimenkuller “Tarla” vasfında olup mevcut durum itibarıyla üzerinde bulunan yapılar için herhangi bir yasal evrakı bulunmamaktadır. Taşınmazlar “Tarla” vasıflı olup üzerindeki yapılar için gerekli izin ve belgeler alındıktan sonra cins tashihi yapılması gerekmektedir.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak tapu kayıtlarında ve belediye 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

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

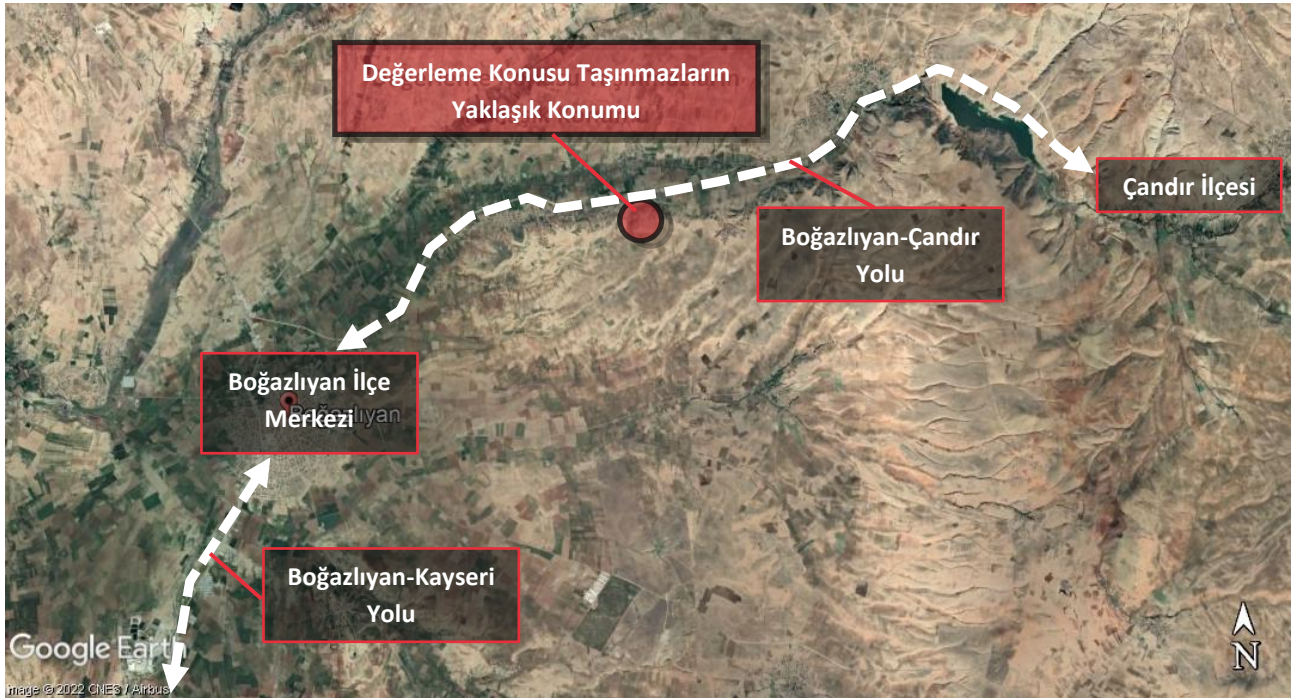
Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Güveçli Köyü Boğazlıyan-Çandır Yolu 10. km, 114 ada 277, 279, 281, 283 parseller, 197 ada 2 parsel ve 198 ada 14 parsel Boğazlıyan / Yozgat

Taşınmazların üzerinde şeker pancarı toplama alanı, kantar binası ve çiftçi dinlenme binası bulunmakta olup Boğazlıyan-Çandır Yolu üzerinde yer almaktadır.

Taşınmazların konumlu olduğu, Boğazlıyan-Çandır Yolu üzerinde ticari anlamda bir gelişme bulunmamakta olup taşınmazların ve yakın bölgenin tamamını tarım alanları oluşturmaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde Çalapverdi Mahallesi ve Güveçli Köyü yer almaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Güveçli Köyü	1,00 km
Boğazlıyan İlçe Merkezi	13,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazlar Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Güveçli Köyü, Köyyamacı mevki 114 ada 277 parsel, Köybucağı mevki, 114 ada 279, 281 ve 283 parseller, Köyyamacı mevki, 197 ada 2 parsel ve 198 ada 14 no.lu parsellerdir.

Söz konusu taşınmazlar birlikte kullanılmakta olup 198 ada, 14 parsel üzerinde 100 m² kantar binası ve 50 m² çiftçi dinlenme alanı bulunmakta iken diğer parseller boş durumdadır. Ayrıca konu taşınmazların üzerinde yaklaşık 200 m² taş duvar ve 30.000 m² kesme taş bulunmaktadır.

Konu taşınmazlardan 114 ada 277 parselin Boğazlıyan-Çandır Yolu'na 55 m; 114 ada 279 parselin 215 m; 114 ada 281 parselin 35 m ve 114 ada 283 parselin 40 m cephesi bulunmaktadır. Konu taşınmazlardan 197 ada 2 parsel ve 198 ada 14 parselin mevcut yolu bulunmamaktadır. Konu taşınmazların sınırlarını belirleyici herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

Gayrimenkuller bölge anlamında tarım alanları içerisinde kalmasın rağmen taşınmazların mevcutta üzerinde yer alan kesme taş bulunmasından dolayı verimli toprağın verimliliğini yitireceği düşünülmektedir.

Taşınmazlar topoğrafik olarak hafif eğimli yapıya sahip olup geometrik olarak 197 ada 4 parsel çokgen bir yapıya, diğer parseller ise dikdörtgen şekle sahiptir.



BİNA ALANLARI

Ada/Parsel	Bina Adı	Bulunduğu Kat	Mevcut Alan (m ²)
198 Ada 14 Parsel	Kantar Binası	Zemin Kat	100,00
	Çiftçi Dinlenme Binası	Zemin Kat	50,00
TOPLAM			150,00

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	1 Katlı (Zemin kat) (Kantar binası ve çiftçi dinlenme binası)
Bina Toplam İnşaat Alanı	100 m ² (Kantar binası) 50 m ² (Çiftçi dinlenme binası)
Yaşı	-
Dış Cephe	Boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Soba
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık otopark

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

Değer takdirinde taşınmazların üzerinde yer alan yapıların içerisine girilememiş olup taşınmazların iç mekan özellikleri belirlenememiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar “Tarla” ve “Sulu Tarla” vasfında olup üzerinde ruhsat gerektiren kantar ve çiftçi dinlenme binası bulunmaktadır. Konu yapılar kadastro paftasına işli değildir.

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 gayrimenkullerin üzerinde kantar binası ve çiftçi dinlenme binası bulunmakta olup 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci maddesi kapsamında ruhsat alınmasını gerektirmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Konu taşınmazlardan 114 ada 277 parselin Boğazlıyan-Çandır Yolu'na 55 m; 114 ada 279 parselin 215 m; 114 ada 281 parselin 35 m ve 114 ada 283 parselin 40 m cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar Boğazlıyan-Çandır ilçeleri arasındaki yol üzerinde bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Konu taşınmazlardan 197 ada 2 parsel ve 198 ada 14 parselin mevcut yolu bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu 114 ada 277, 279, 281 ve 283 no.lu taşınmazlara ilişkin takyidat kayıtlarında, "3083 Sayılı Yasanın 13. maddesi gereğince kısıtlıdır." beyanı bulunmakta olup bu beyan taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin sınırlama getirmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 198 ada, 14 parsel üzerinde herhangi bir yasal evrakı bulunmayan 100 m² kantar binası ve 50 m² çiftçi dinlenme alanı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 114 ada 281 ve 283 no.lu parsellerin çok küçük yüz ölçümü nedeniyle elverişli kullanılamayacağı değerlendirilmektedir.
- Gayrimenkuller bölge anlamında tarım alanları içerisinde kalmasına rağmen taşınmazların mevcutta üzerinde yer alan kesme taş bulunmasından dolayı verimli toprağın verimliliğini yitireceği düşünülmektedir.
- Taşınmazlardan 114 ada 277, 279, 281 ve 283 no.lu parsellerin üzerinde kamulaştırma kararı bulunmaktadır.
- Taşınmazların konumlu olduğu bölge, alıcı kitlesi, merkeze uzaklığı vb. sebeplerden ötürü alıcısı azdır.

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı" uygulanmıştır. Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalara göre benzer nitelikteki taşınmazların kiralamaya konu olmaması ve genellikle mülk sahipleri tarafından kullanılması nedeniyle "Gelir Yaklaşımı" uygulanmamıştır. Değerleme konusu parseller üzerindeki yapıların yasal evrakının bulunmamasından dolayı söz konusu yapılara yönelik yalnızca mevcut durum değerinin bilgi amaçlı takdir edilmesi amacıyla "Maliyet Yaklaşımı" uygulanmıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Tarla Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Boğazlıyan Belediyesi 0354 645 2000	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Aşağı Mahallede konumludur.	Tarla	-	Satılmış (Yaklaşık 1 yıl önce)	10.000	100.000	10	* Daha dezavantajlı konumdadır. * Yüz ölçümü daha büyüktür. * Kadastro yoluna cephelidir. * Tarım arazisi olarak kullanılmaktadır.
2	Kılıçbey Gayrimenkul 0555 110 98 12	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Kemaliye Mahallesi 358 ada 104 parselde konumludur.	Tarla	-	Satılık (1 aydır)	18.252	460.000	25	* Daha avantajlı konumdadır. * Yüz ölçümü daha büyüktür. * Boğazlıyan-Çandır Yolu'na 900 m mesafededir. * İlçe merkezine yakındır. * Yola cephelidir. * Tarım arazisi olarak kullanılmaktadır. * 330.000 TL teklif görmüş ama satılmamıştır. 420.000 TL fiyata kadar düşülebileceği bilgisi alınmıştır. * Pazarlık payı oranı yüksektir.
3	Kılıçbey Gayrimenkul 0555 110 98 12	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Yukarı Mahallesi 133 ada 5 parselde konumludur.	Tarla	-	Satılık (1 aydır)	17.784	360.000	20	* Daha avantajlı konumdadır. * Yüz ölçümü daha büyüktür. * İlçe merkezine yakındır. * Kadastro yoluna cephelidir. * Tarım arazisi olarak kullanılmaktadır. * 320.000 TL teklif görmüş ama satılmamıştır. * Pazarlık payı oranı yüksektir.
4	Turyap Adapazarı Garanti 0552 784 49 54	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Çandır ilçesi Yenimeydan Mahallesi 293 ada 100 parselde konumludur.	Tarla	-	Satılık (1 aydır)	33.817	360.000	11	* Daha dezavantajlı konumdadır. * Yüz ölçümü daha büyüktür. * Kadastro yoluna cephelidir. * Tarım arazisi olarak kullanılmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
5	Çayyolu Gayrimenkul 0537 964 71 17	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Aşağı Mahallesi 299 ada 21 parselde konumludur.	Tarla	-	Satılık (1 aydır)	20.300	225.000	11	* Daha dezavantajlı konumdadır. * Yüz ölçümü daha büyüktür. * Kadastro yoluna cephe değildir. * Tarım arazisi olarak kullanılmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

*Emsallerin karşılaştırmasında 114 ada 279 parsel baz alınmıştır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar ve emlak ofisleri ile yapılan görüşmeler neticesinde, bölgede son zamanlarda sınırlı sayıda alım satım gerçekleştiği bilgisine ulaşılmıştır. Yapılan görüşmeler sonucunda tarlaların yüz ölçümü, konumu, arazi yapısı, yola cephesi olup olmaması vb. özellikler dikkate alınarak Boğazlıyan-Çandır Yolu'na cepheli parsellerin 15-16 TL/m², yola cephesi olmayan parsellerin ise 8-10 TL/m² birim fiyat üzerinden satışa konu olabileceği bilgisi edinilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	10	25	20	11	11
	Pazarlık Payı	0%	-20%	-10%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	40%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	20%	-20%	-10%	25%	25%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	5%	10%	10%	15%	10%
	Fiziksel Özellikleri	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		16,1	16,0	16,2	13,6	13,1

*Karşılaştırma tablosunda 114 ada 279 parsel dikkate alınmıştır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

TARLA DEĞERLERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Tarla Değeri (TL)
114 ada 277 parsel	1.086,76	16	17.000
114 ada 279 parsel	3.455,02	15	52.000
114 ada 281 parsel	587,36	16	9.000
114 ada 283 parsel	618,88	16	10.000
197 ada 2 parsel	7.511,22	10	75.000
198 ada 14 parsel	26.180,84	8	209.000
TOPLAM DEĞER			372.000

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 bulundurulmuş ve değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

TARLA DEĞERLERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Tarla Değeri (TL)
114 ada 277 parsel	1.086,76	16	17.000

114 ada 279 parsel	3.455,02	15	52.000
114 ada 281 parsel	587,36	16	9.000
114 ada 283 parsel	618,88	16	10.000
197 ada 2 parsel	7.511,22	10	75.000
198 ada 14 parsel	26.180,84	8	209.000
TOPLAM DEĞER			372.000

BİNA DEĞERİ (MEVCUT DURUM)

Ada/Parsel	Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
198 Ada 14 Parsel	Kantar Binası	100,00	2.500	25%	187.500
	Çiftçi Dinlenme Binası	50,00	3.000	25%	112.500
TOPLAM DEĞERİ					300.000

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER

Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Taş Duvar	200,00	350	70.000
Kesme Taş	30.000,00	150	4.500.000
TOPLAM DEĞERİ			4.570.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ

Arsa/Tarla Değeri	372.000 TL
Bina Değeri	300.000 TL
Harici Müteferrik İşler	4.570.000 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	5.242.000 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	5.240.000 TL

*Değerleme konusu taşınmazların üzerindeki söz konusu yapılara yönelik mevcut durum değeri bilgi amaçlı takdir edilmiştir.

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 getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımudur.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak **"Tarla"** amaçlı kullanımudur.

7.5 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlemeye konu taşınmazların hissedarlarına düşen paylar aşağıdaki şekildedir.

TAŞINMAZLARIN HİSSE DEĞERLERİ

Ada/ Parsel No	Hisseler	Taşınmazın Toplam Yaklaşık Değeri (TL)	Hisse	Hisse Değerleri (TL)
114 ada 277 parsel	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.	17.000	1/1	17.000
114 ada 279 parsel	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.	52.000	1/1	52.000
114 ada 281 parsel	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.	9.000	1/1	9.000
114 ada 283 parsel	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.	10.000	1/1	10.000
197 ada 2 parsel	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.	75.000	284791/751122	28.437
	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.	75.000	232621/751122	23.227
	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.	75.000	233710/751122	23.336
198 ada 14 parsel	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.	209.000	65891/2618084	5.260
	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.	209.000	319722/2618084	25.523
	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.	209.000	519086/2618084	41.438
	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.	209.000	216882/2618084	17.314
	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.	209.000	258552/2618084	20.640
	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.	209.000	977419/2618084	78.027
	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.	209.000	260532/2618084	20.798
			TOPLAM DEĞER	372.000

7.6 KDV Konusu

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

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlar için %8 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI

İş Yeri Teslimlerinde	18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde	8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI	
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda	
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısmı İçin	18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısmı 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

Yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu 197 ada 2 parsel ve 198 ada 14 parsel no.lu taşınmazlar 17.06.2021 tarih ve 5715 yevmiye no.lu toplulaştırma işlemi ile “Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.” mülkiyetine geçmiştir. Bu tarihten önceki son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ilişkin bilgiye ulaşılamamıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller “Tarla” vasfında olup mevcut durum itibarıyla üzerinde bulunan yapılar için herhangi bir yasal evrakı bulunmamaktadır. Taşınmazlar “Tarla” vasıflı olup üzerindeki yapılar için gerekli izin ve belgeler alındıktan sonra cins tashihi yapılması gerekmektedir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu 114 ada 277, 279, 281 ve 283 no.lu taşınmazlara ilişkin takyidat kayıtlarında, “3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır.”, “5403/5578 Sayılı Yasa gereğince arazi toplulaştırması kapsamındadır.” ve “2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine göre belirtme.” beyanları bulunmakta olup ayrıca tüm taşınmazlar üzerinde “Serbest dereceden istifade eder.” şerhi mevcuttur. “3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır.” ve “2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 7. Maddesine göre belirtme.” Beyanlarının taşınmazların değerine etkisi bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu 114 ada 277, 279, 281 ve 283 no.lu taşınmazlara ilişkin takyidat kayıtlarında, “3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır.” beyanı taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin sınırlama getirmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar “Tarla” ve “Sulu Tarla” niteliğinde olup üzerinde yapım yılı tespit edilemeyen ruhsatsız yapılar bulunmaktadır. Parseller üzerinde yasal herhangi bir proje geliştirilmediği görülmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	372.000

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

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yerel halk, emlak ofisleri ve bölgeye hakim kişilerle yapılan görüşmelerde "Kiralık Tarla" piyasasının oluşmadığı, bölgedeki tarlaların genellikle mülk sahipleri tarafından kullanıldığı bilgisi edinilmiş olup gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, satılık/satılmış emsal verilerini ulaşılabilir olması nedeniyle pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	372.000.-TL	Üçyüzyetmişikibin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	401.760.-TL	Dörtüzbirbinyediyüzaltmış.-TL

***Hisseli mülkiyete sahip taşınmazların değeri tek bir malike ait hisseler olması da dikkate alınarak hisselerinin tamamı içi takdir edilmiştir.**

**** Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 5.240.000 TL olarak hesaplanmıştır.**

Tuğçe Nur YILDIZ Değerleme Uzman Yardımcısı Lisans no: 411042	Bilge SEVİLENGÜL Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402484	Simge SEVİN, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 401772
--	--	--

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Takyidat Belgeleri
2	İmar Durumu
3	Fotoğraflar
4	Özgeçmişler
5	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Takyidat Belgeleri

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:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	114/277
Taşınmaz Kimlik No:	96265987	AT Yüzölçüm(m2):	1086.76
İl/İlçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÜVEÇLİ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Köyyamacı	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	25/2447	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 13. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:1853333) DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (DSİ) VKN:3130025631	Boğazlıyan - 22-02-2021 13:35 - 1682	-
Beyan	5403/5578 S.Y. gereğince arazi toplulaştırması kapsamındadır.(Şablon: 5403/5578 S.Y. Göre Topplulaştırma Belirtmesi)	(SN:1853333) DEVLET SU İŞLERİ	Boğazlıyan - 10-05-2018 09:28 -	-

1 / 3

		GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (DSİ) VKN:3130025631	2641	
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	Boğazlıyan - 28-10-2016 09:18 - 4797	-
Serh	B.İ NİN SERBEST DERECEDEDEN İSTİFADE EDER(Şablon: Diğer)		Boğazlıyan - 04-06-2012 11:47 - 2241	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
384952973	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1086.76	1086.76	İfraz İşlemi (TSM) 06-06-2017 2306	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 09ki6fBR5HC kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

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:	114/279
Taşınmaz Kimlik No:	96265985	AT Yüzölçüm(m2):	3455.02
İl/ilçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÜVEÇLİ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Köybucağı	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	25/2449	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 13. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:1853333) DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (DS) VKN:3130025631	Boğazlıyan - 22-02-2021 13:35 - 1682	-
Beyan	5403/5578 S.Y. gereğince arazi toplulaştırması kapsamındadır. (Şablon: 5403/5578 S.Y. Göre Toplulaştırma Belirtmesi)	(SN:1853333) DEVLET SU İŞLERİ	Boğazlıyan - 10-05-2018 09:28 -	-

1 / 3

		GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (DS) VKN:3130025631	2641	
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	Boğazlıyan - 28-10-2016 09:18 - 4797	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
384952971	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3455.02	3455.02	İfraz İşlemi (TSM) 06-06-2017 2306	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	C.İ NİN SERBEST DERECEDEDEN İSTİFADE KAYDI VARDIR	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Boğazlıyan - 04-06-2012 11:47 - 2241	

2 / 3

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:	114/281
Taşınmaz Kimlik No:	96265983	AT Yüzölçüm(m2):	587.36
İl/İlçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÜVEÇLİ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Köybucağı	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	25/2451	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 13. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:1853333) DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (DS) VKN:3130025631	Boğazlıyan - 22-02-2021 13:35 - 1682	-
Beyan	5403/5578 S.Y. gereğince arazi toplulaştırması kapsamındadır. (Şablon: 5403/5578 S.Y. Göre Toplulaştırma Belirtmesi)	(SN:1853333) DEVLET SU İŞLERİ	Boğazlıyan - 10-05-2018 09:28 -	-

1 / 3

		GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (DS) VKN:3130025631	2641	
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	Boğazlıyan - 28-10-2016 09:18 - 4797	-
Serh	B.İ. NİN SERBEST DERECEDEN İSTİFADE KAYDI VARDIR (Şablon: Diğer)		Boğazlıyan - 15-09-2010 14:30 - 5317	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
384952969	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	587.36	587.36	İfraz İşlemi (TSM) 06-06-2017 2306	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	D.İ SERBEST DERECEN İSTİFADE EDER	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI		Boğazlıyan - 04-06-2012 11:47 - 2241	

2 / 3

		ANONİM ŞİRKETİ VKN		
--	--	-----------------------	--	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) xVeU_b0c5mL kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

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:	114/283
Taşınmaz Kimlik No:	96265981	AT Yüzölçüm(m2):	618.88
İl/İlçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÜVEÇLİ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Köybucağı	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	25/2453	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 13. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:1853333) DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (DSİ) VKN:3130025631	Boğazlıyan - 22-02-2021 13:35 - 1682	-
Beyan	5403/5578 S.Y. gereğince arazi toplulaştırması kapsamındadır.(Şablon: 5403/5578 S.Y. Göre Topplulaştırma Belirtmesi)	(SN:1853333) DEVLET SU İŞLERİ	Boğazlıyan - 10-05-2018 09:28 -	-

1 / 3

		GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (DSİ) VKN:3130025631	2641	
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	Boğazlıyan - 28-10-2016 09:18 - 4797	-
Serh	C.İ. NİN SERBEST DERECEDEN İSTİFADE KAYDI VARDIR (Şablon: Diğer)		Boğazlıyan - 04-06-2012 11:47 - 2241	-
Serh	B.İ. NİN SERBEST DERECEDEN İSTİFADE KAYDI VARDIR (Şablon: Diğer)		Boğazlıyan - 15-09-2010 14:30 - 5317	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
384952967	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	618.88	618.88	İfraz İşlemi (TSM) 06-06-2017 2306	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 3Wi2zTcG4iJ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

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:	197/2
Taşınmaz Kimlik No:	115197533	AT Yüzölçüm(m2):	7511.22
İl/İlçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÜVEÇLİ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KÖYYAMACI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	32/3149	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	SULU TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	C.İ. NİN SERBEST DERECEDEN İSTİFADE KAYDI VARDIR (Şablon: Diğer)		Boğazlıyan - 04-06-2012 11:47 - 2241	-
Serh	C.İ. NİN SERBEST DERECEDEN İSTİFADE KAYDI VARDIR (Şablon: Diğer)		Boğazlıyan - 04-06-2012 11:47 - 2241	-
Serh	B.İ. NİN SERBEST DERECEDEN İSTİFADE KAYDI VARDIR (Şablon: Diğer)		Boğazlıyan -	-

1 / 3

			15-09-2010 14:30 - 5317	
Serh	B.İ. NİN SERBEST DERECEDEDEN İSTİFADE KAYDI VARDIR(Şablon: Diğer)		Boğazlıyan - 15-09-2010 14:30 - 5317	-
Serh	B.İ. NİN SERBEST DERECEDEDEN İSTİFADE KAYDI VARDIR(Şablon: Diğer)		Boğazlıyan - 15-09-2010 14:30 - 5317	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
588625485	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	284791/75 1122	2847.91	7511.22	5403 S.Y. Göre Topplulaştırma İşlemi 17-06-2021 5715	-
588633135	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	232621/75 1122	2326.21	7511.22	5403 S.Y. Göre Topplulaştırma İşlemi 17-06-2021 5715	-
588633140	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	233710/75 1122	2337.10	7511.22	5403 S.Y. Göre Topplulaştırma İşlemi 17-06-2021 5715	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

2 / 3

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	D.İ SERBEST DERECEDEDEN İSTİFADE EDER	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Boğazlıyan - 04-06-2012 11:47 - 2241	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) uBtVD028Bf0 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 4 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:	198/14
Taşınmaz Kimlik No:	115197535	AT Yüzölçüm(m2):	26180.84
İl/ilçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÜVEÇLİ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KÖYYAMACI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	32/3169	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	SULU TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	C.İ. NİN SERBEST DERECEDEN İSTİFADE KAYDI VARDIR (Şablon: Diğer)		Boğazlıyan - 04-06-2012 11:47 - 2241	-
Serh	B.İ. NİN SERBEST DERECEDEN İSTİFADE EDER (Şablon: Diğer)		Boğazlıyan - 04-06-2012 11:47 - 2241	-
Serh	C.İ. NİN SERBEST DERECEDEN İSTİFADE KAYDI VARDIR (Şablon: Diğer)		Boğazlıyan -	-

1 / 4

			04-06-2012 11:47 - 2241	
Serh	C.İ. NİN SERBEST DERECEDEN İSTİFADE KAYDI VARDIR (Şablon: Diğer)		Boğazlıyan - 04-06-2012 11:47 - 2241	-
Serh	C.İ. NİN SERBEST DERECEDEN İSTİFADE KAYDI VARDIR (Şablon: Diğer)		Boğazlıyan - 04-06-2012 11:47 - 2241	-
Serh	C.İ. NİN SERBEST DERECEDEN İSTİFADE KAYDI VARDIR (Şablon: Diğer)		Boğazlıyan - 04-06-2012 11:47 - 2241	-
Serh	B.İ. NİN SERBEST DERECEDEN İSTİFADE KAYDI VARDIR (Şablon: Diğer)		Boğazlıyan - 15-09-2010 14:30 - 5317	-
Serh	B.İ. NİN SERBEST DERECEDEN İSTİFADE KAYDI VARDIR (Şablon: Diğer)		Boğazlıyan - 15-09-2010 14:30 - 5317	-
Serh	B.İ. NİN SERBEST DERECEDEN İSTİFADE KAYDI VARDIR (Şablon: Diğer)		Boğazlıyan - 15-09-2010 14:30 - 5317	-
Serh	B.İ. NİN SERBEST DERECEDEN İSTİFADE KAYDI VARDIR (Şablon: Diğer)		Boğazlıyan - 15-09-2010 14:30 - 5317	-
Serh	B.İ. NİN SERBEST DERECEDEN İSTİFADE KAYDI VARDIR (Şablon: Diğer)		Boğazlıyan - 15-09-2010 14:30 - 5317	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

2 / 4

588625487	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	65891/261 8084	658.91	26180.84	5403 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 17-06-2021 5715	-
588625499	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	319722/26 18084	3197.22	26180.84	5403 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 17-06-2021 5715	-
588625524	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	519086/26 18084	5190.86	26180.84	5403 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 17-06-2021 5715	-
588628846	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	216882/26 18084	2168.82	26180.84	5403 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 17-06-2021 5715	-
588628847	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	258552/26 18084	2585.52	26180.84	5403 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 17-06-2021 5715	-
588633147	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	977419/26 18084	9774.19	26180.84	5403 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 17-06-2021 5715	-
588633152	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	260532/26 18084	2605.32	26180.84	5403 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 17-06-2021	-

3 / 4

						5715	
--	--	--	--	--	--	------	--

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	C.İ NİN SERBEST DERECEDEDEN İSTİFADE KAYDI VARDIR	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Boğazlıyan - 04-06-2012 11:47 - 2241	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) UiEK6eKyITf kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

Ek 2: İmar Durumu



Ek 3: Fotoğraflar



Ek 4: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Tuğçe Nur YILDIZ		
Doğum Yeri, Tarihi	Ankara, 07.07.1994		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Karadeniz Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği Bölümü / 2012 – 2016 Yüksek Lisans Eskişehir Teknik Üniversitesi / Yer ve Uzay Bilimleri / Uzaktan Algılama ve Coğrafi Bilgi Sistemleri / 2019 – 2022		
İş Tecrübesi	09.2020- ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:411042		
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	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	Simge SEVİN		
Doğum Yeri, Tarihi	Doğubeyazıt, 17.01.1983		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Müdür, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Orta Doğu Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, (2006) Yüksek Lisans Bahçeşehir Üniversitesi / İşletme (2019)		
İş Tecrübesi	2010-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2008- 2010	Bige İnşaat	Şehir Plancısı
	2006- 2008	Kent Yapı Planlama	Şehir Plancısı
Sertifikalar	SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:401772) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Ek 5: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Tarih : 16.11.2018

No : 411042

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Tuğçe Nur YILDIZ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





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 : 05.04.2018

No : 401772

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Simge SEVİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
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: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2414

Sayın Simge SEVİN

(T.C. Kimlik No: 25147272820 - Lisans No: 401772)

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