



Mondi Olmuksan Kağıt ve Ambalaj Sanayi A.Ş.

Gayrimenkul

5 Adet Arsa

Değerleme

Merkez / Edirne

Raporu

2022REV60 / Değer Tarihi: 31.12.2021

Rapor Tarihi: 07.03.2022



Mondi Olmuksan Kağıt ve Ambalaj Sanayi Anonim Şirketi

Esentepe Mh. Harman 1 Sok. Nidakule Levent Apt., No:7/9/54 Şişli / İstanbul

Sayın Selda ERTANCAN AKSOY,

Talebiniz doğrultusunda Tayakadın'da konumlu olan "5 Adet Arsa"nın toplam pazar değerine yönelik **2022REV60** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 83.219,34 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmazların pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2021	
Rapor Tarihi	07.03.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)*	17.440.000 TL	Onyedimilyondörtüyzkırkbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	20.579.200 TL	Yirmimilyonbeşyüzyetmişdokuzbinikiyüz-TL

***Değerleme çalışmasında Mondi Olmuksan Kâğıt ve Ambalaj Sanayi Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan taşınmazların hisse değeridir.**

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 01.02.2022 tarih, 234 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**Değerlemeye Yardım Eden
Nur Sena ŞİMŞEK**

Yaşar ÇARK
Değerleme Uzmanı
Lisans No:411337

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	19
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	22
SWOT Analizi.....	25
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	27
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	38
Ekler	41

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	Gayrimenkullerin satılmasının düşünülməsi nedeniyle hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasında herhangi özel bir varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışmasında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Tayakadın Köyü, 243 ada 1 no.lu parsel, 248 ada 1 no.lu parsel, 152 ada 190, 193 ve 194 no.lu parseller
TAPU KAYDI	Edirne ili, Merkez ilçesi, Tayakadın Köyü, 243 ada 1 no.lu parsel, 248 ada 1 no.lu parsel, 152 ada 190, 193 ve 194 parsel no.lu gayrimenkuller
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	83.219,34 m ² (5 adet parselin toplam yüz ölçümü)
İMAR DURUMU	152 ada 190, 193, 194 no.lu parseller, Lejant: Devlet Demiryolları Alanı
	243 ada 1 no.lu parsel, Lejant: Sanayi, K.A.K.S: 0,60, Hmax: Sanayi (Serbest), İdari (12,50 m)
	248 ada 1 no.lu parsel, Lejant: Kısmen Devlet Demiryolları Alanı ve Kısmen Belediye Hizmet Alanı
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Sanayi ve Kısmen Devlet Demiryolları Alanı ve Kısmen Belediye Hizmet Alanı
DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	07.03.2022
DEĞER TARİHİ	31.12.2021
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)*	17.440.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	20.579.200.-TL

***Değerleme çalışmasında Mondı Olmuksan Kâğıt ve Ambalaj Sanayi Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan taşınmazların hisse değeridir.**

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, Mondi Olmuksan Kâğıt ve Ambalaj Sanayi Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 07.03.2022 tarihinde, 2022REV60 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Edirne ili, Merkez ilçesi, Tayakadın Köyü, 243 ada 1 no.lu parsel, 248 ada 1 no.lu parsel, 152 ada 190, 193 ve 194 parsel no.lu gayrimenkullerin 31.12.2021 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 Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; gayrimenkullerin satılmasının düşünülmüşü 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 Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Yaşar ÇARK (Lisans No: 411337) tarafından hazırlanmıştır. Değerleme raporunun hazırlanmasına Nur Sena ŞİMŞEK yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı belirtilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 22.02.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 07.03.2022 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Mondi Olmuksan Kâğıt ve Ambalaj Sanayi Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 234 no.lu ve 01.02.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 234 no.lu ve 01.02.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Edirne ili, Merkez ilçesi, Tayakadın Köyü, 243 ada 1 no.lu parsel, 248 ada 1 no.lu parsel, 152 ada 190, 193 ve 194 parsel no.lu gayrimenkullerin 31.12.2021 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Çalışma kapsamında herhangi bir müşteri talebi bulunmamakla birlikte değerlendirme çalışması sırasında 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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1*	13.03.2017	2017REV139	Ozan KOLCUOĞLU Ece KADIOĞLU	14.060.000
Rapor 2**	26.07.2019	2019REV366	Ozan KOLCUOĞLU Simge SEVİN Doğuşcan İĞDIR	3.765.000
Rapor 3***	30.04.2021	2021REV206	Doğuşcan İĞDIR Simge SEVİN	9.690.000

(*) Söz konusu değerlendirme raporlarında, bu değerlendirme çalışmasında yer alan gayrimenkuller dışında da gayrimenkuller bulunmaktadır.

(**) Söz konusu değerlendirme raporunda 3 adet parselin değerlendirilmesi yapılmış olup değerlendirme konusu 152 ada 190, 191, 192, 193, 194 ve 195 no.lu parseller önceki raporda yer alan 152 ada 128 ve 163 no.lu parsellerin ifrazı sonucunda meydana gelmiştir.

(***) Söz konusu değerlendirme raporlarında, bu değerlendirme çalışmasında yer alan ve yer almayan gayrimenkuller de bulunmaktadır.

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.tskbkd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Esentepe Mh. Harman 1 Sok. Nidakule Levent Apt., No:7/9/54 Şişli / İstanbul adresinde faaliyet gösteren Mondi Olmuksan Kâğıt ve Ambalaj Sanayi Anonim Şirketi için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

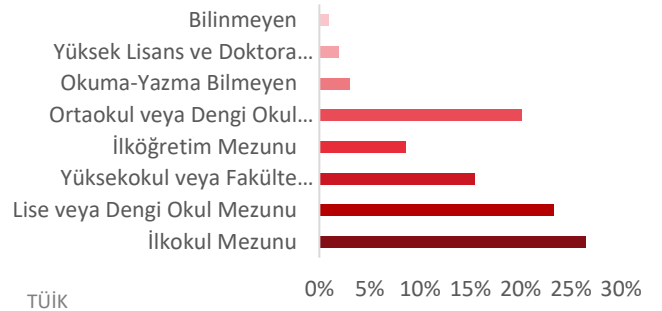
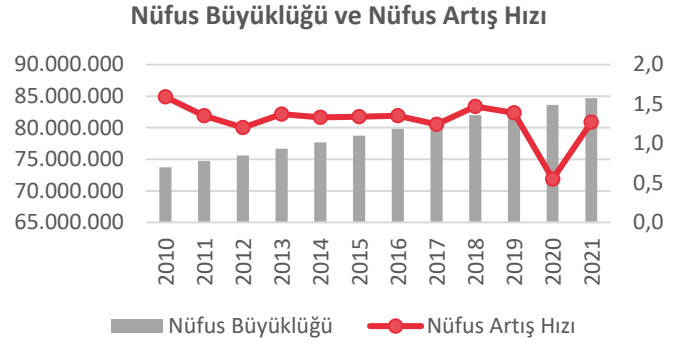
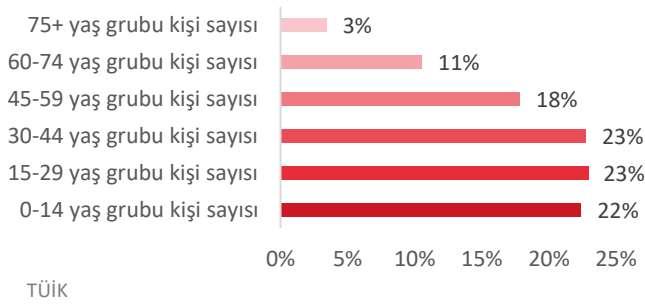
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

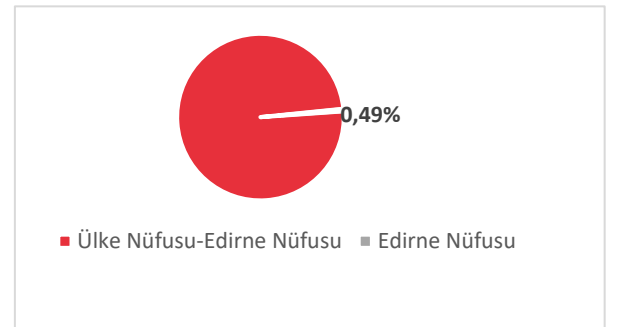
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi)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

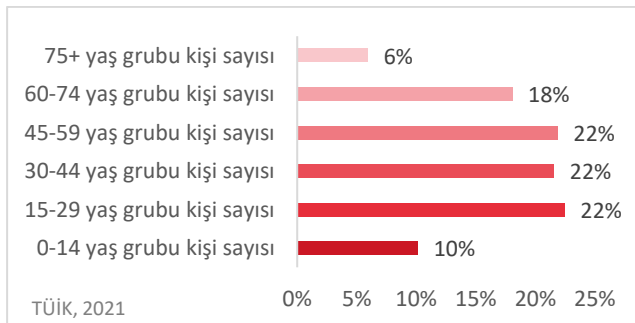


Edirne

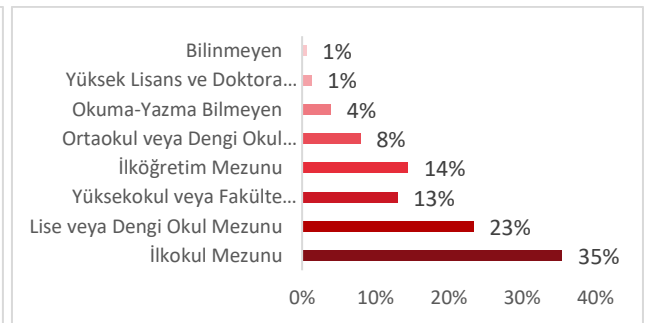
2021 yılında, Türkiye nüfusunun %0,48’inin ikamet ettiği Edirne, 412.115 kişiye ev sahipliği yapmaktadır. Edirne ili, 2021 yılında bir önceki yıla göre %1,07 artış göstermiştir. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Edirne ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



TÜİK 2020



TÜİK, 2020

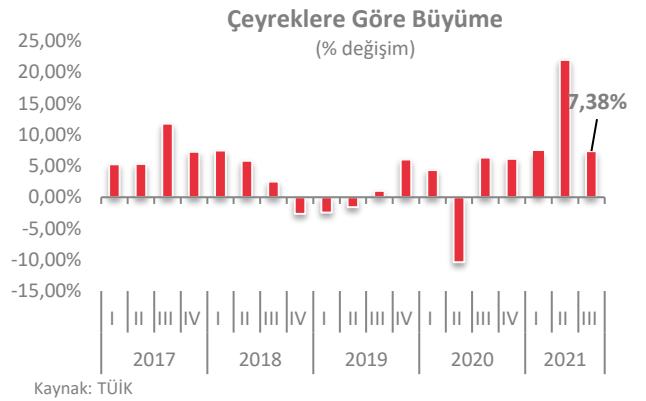
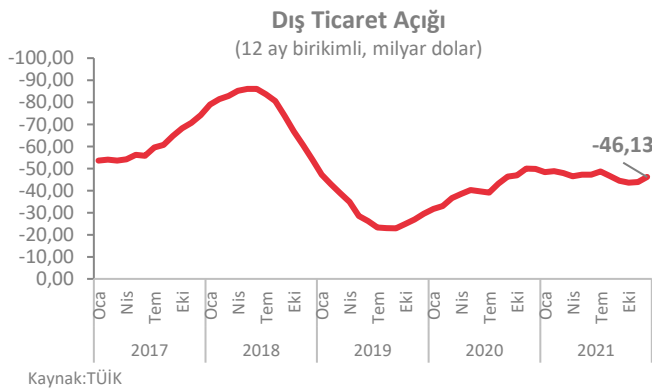


TÜİK, 2020

2.2 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi gücünü korumuştur. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %2,7 büyürken, yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış verilerde %7,8, arındırılmamış verilerde %7,4 olarak gerçekleşmiştir. Önceki iki döneme ilişkin yapılan yukarı yönlü güncellemelerle birlikte dört çeyrek toplamlar üzerinden yıllık büyüme performansı ise %10,0'dan %10,2'ye çıkmıştır. Dolar bazında GSYH ise bir önceki çeyrekteki 766,3 milyar dolardan 795,2 milyar dolara yükselmiştir.

Ocak ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %11,1 artarken, yıllık enflasyon %36,1'den 2003 başlangıçlı serinin rekor seviyesi olan %48,7'ye yükselmiştir. Ocak ayında enflasyona en yüksek katkı gıda ve fiyatı yönetilen/yönlendirilen ürünlerdeki zamların etkisiyle konut ve ulaştırmadan gelmiş olup bir süredir olduğu gibi Ocak ayında da lokanta ve oteller grubunda birikmiş maliyetlerle fiyat artışları yüksek seviyesini korumuştur. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) bir önceki aya göre %10,4 artarken, genel ÜFE yıllık enflasyonu Aralık ayındaki %79,9'dan %93,5'e yükselmiş ve ÜFE-TÜFE arasındaki fark 43,8 yüzde puandan 44,8 yüzde puana genişlemiştir.



Aralık'ta Türkiye'nin ithalatı ihracattan hızlı artışını sürdürmüştür. İhracat yıllık bazda %24,9 artışla 22,3 milyar dolar olurken ithalat %29,9'u bulan artışla 29,1 milyar dolar seviyesine ulaşmıştır. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler de hem ihracatın hem de ithalatın güçlü arttığına işaret etmiştir. Söz konusu dönemde aylık bazda ihracat %3,8, ithalat %13,6 artmıştır. Böylece yıl genelinde ihracat 2020 yılına göre %32,8 artışla 225,3 milyar dolara çıkarken ithalat %23,6 artışla 271,4 milyar dolar olmuş; dış ticaret açığı ise yıllık bazda %7,5 azalarak 46,1 milyar dolara gerilemiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Edirne	Edirne
İlçesi	Merkez	Merkez
Mahallesi	-	-
Köyü	Tayakadın	Tayakadın
Sokağı	-	-
Mevki	-	-
Ada No	152	152
Parsel No	190	193
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Üzerinde 2 Katlı Kargir Fabrika Binası, Kağıt Deposu, Saman Kesme Binası, Kimyevi Madde Hazırlama Binası ve Kazan Dairesi ve Makina Bakım Atölyesi ve Su Deposu ve İki Adet Üç Katlı Lojman Binaları Kalorifer Bekçi Binası Bulunan Arsa	Üzerinde 2 Katlı Kargir Fabrika Binası, Kağıt Deposu, Saman Kesme Binası, Kimyevi Madde Hazırlama Binası ve Kazan Dairesi ve Makina Bakım Atölyesi ve Su Deposu ve İki Adet Üç Katlı Lojman Binaları Kalorifer Bekçi Binası Bulunan Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	5.956,35 m ²	631,21 m ²
Malik / Hisse	Mondi Olmuksan Kağıt ve Ambalaj Sanayi Anonim Şirketi/ Tam	Mondi Olmuksan Kağıt ve Ambalaj Sanayi Anonim Şirketi/ Tam
İli	Edirne	Edirne
İlçesi	Merkez	Merkez
Mahallesi	-	-
Köyü	Tayakadın	Tayakadın
Sokağı	-	-
Mevki	-	-
Ada No	152	243
Parsel No	194	1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	1.158,09 m ²	61.684,04 m ²
Malik / Hisse	Mondi Olmuksan Kağıt ve Ambalaj Sanayi Anonim Şirketi/ Tam	Mondi Olmuksan Kağıt ve Ambalaj Sanayi Anonim Şirketi/ Tam
İli	Edirne	
İlçesi	Merkez	
Mahallesi	-	
Köyü	Tayakadın	
Sokağı	-	
Mevki	-	
Ada No	248	
Parsel No	1	
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa	
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	13.789,65 m ²	
Malik / Hisse*	Mondi Olmuksan Kağıt ve Ambalaj Sanayi Anonim Şirketi/ 33265/275793	

*Diğer malik bilgileri rapor sonunda ayrıca ek olarak sunulmuştur.

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 03.03.2022 tarih, saat 09:14-09:27 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

152 ada 190, 193 ve 194 no.lu parseller üzerinde müştereken;

Beyanlar Hanesinde;

- İmar düzenlenmesine alınmıştır. (28.08.2009 tarih ve 13425 yevmiye no)
- 3402 sayılı kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (23.11.2021 tarih ve 23438 yevmiye no)

243 ada 1 no.lu parsel;

Beyanlar Hanesinde;

- İmar düzenlenmesine alınmıştır. (28.08.2009 tarih ve 13425 yevmiye no)

248 ada 1 no.lu parsel;

Beyanlar Hanesinde;

Çok sayıda beyan bilgisi olup raporun sonunda ayrıca ek olarak sunulmuştur.

Teferruat Hanesinde;

Çok sayıda teferruat bilgisi olup raporun sonunda ayrıca ek olarak sunulmuştur.

Şerhler Hanesinde;

Çok sayıda şerh bilgisi olup raporun sonunda ayrıca ek olarak sunulmuştur.

Haklar ve Mükellefiyet Hanesinde;

Çok sayıda irtifak hakkı bilgisi olup raporun sonunda ayrıca ek olarak sunulmuştur.

Rehinler Hanesinde;

Çok sayıda rehin bilgisi olup raporun sonunda ayrıca ek olarak sunulmuştur.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların 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 alınan TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlardan olan 248 ada 1 no.lu parsel Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği ile Mondi Olmuksan Kağıt ve Ambalaj Sanayi Anonim Şirketi adına 26.08.2021 tarih ve 15924 yevmiye no ile tescil olmuştur.

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 taşınmazların bulunduğu bölge sanayi amaçlı gelişme eğiliminde olan bir bölge olup henüz yol ve altyapı çalışmaları tamamlanmamıştır. Mevcut durumda bölgede boş tarla ve sanayi imarlı arsalar bulunmaktadır. Aynı zamanda bölgeden geçecek olan demiryolu hattı sebebiyle de hat çalışmaları devam etmektedir.

Edirne Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 23.02.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

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

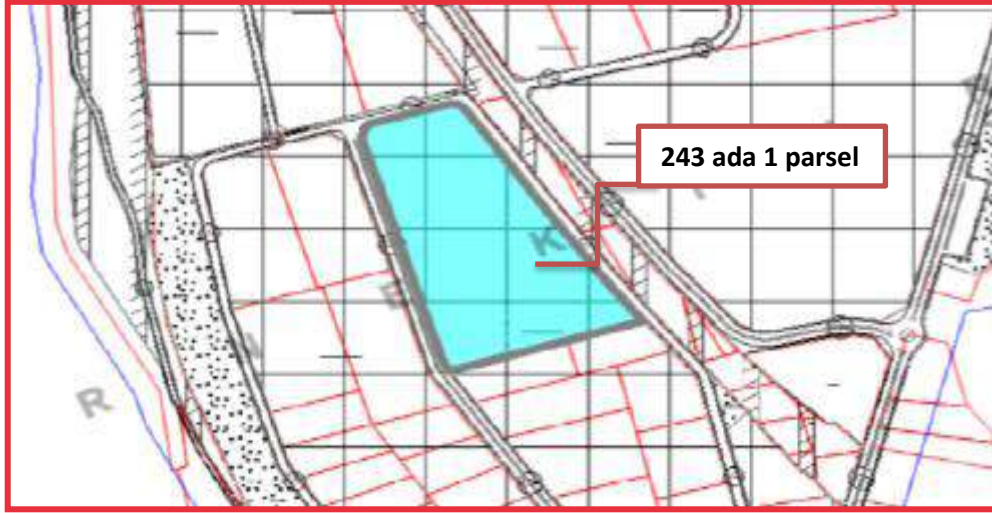
Plan Onay Tarihi: 05.08.2009

243 ada, 1 no.lu parsel

Lejandı: Sanayi Alanı

Yapılaşma koşulları;

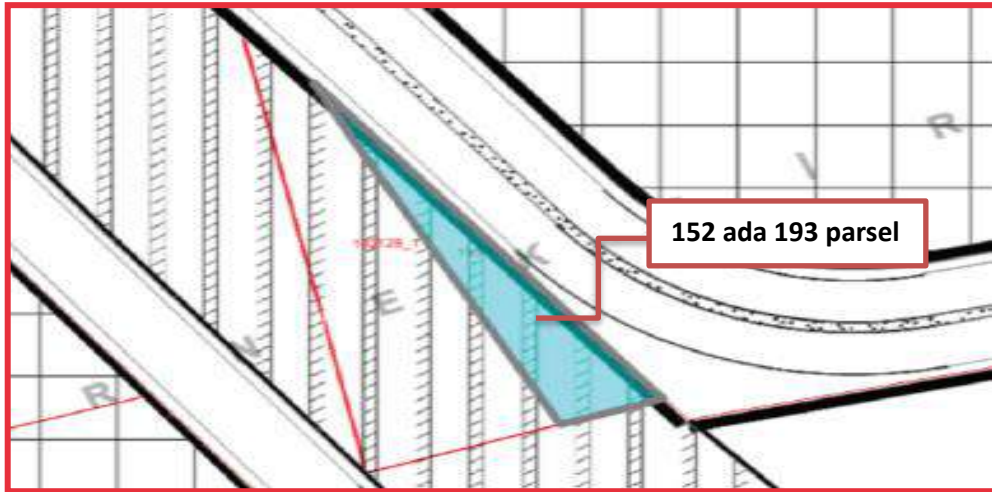
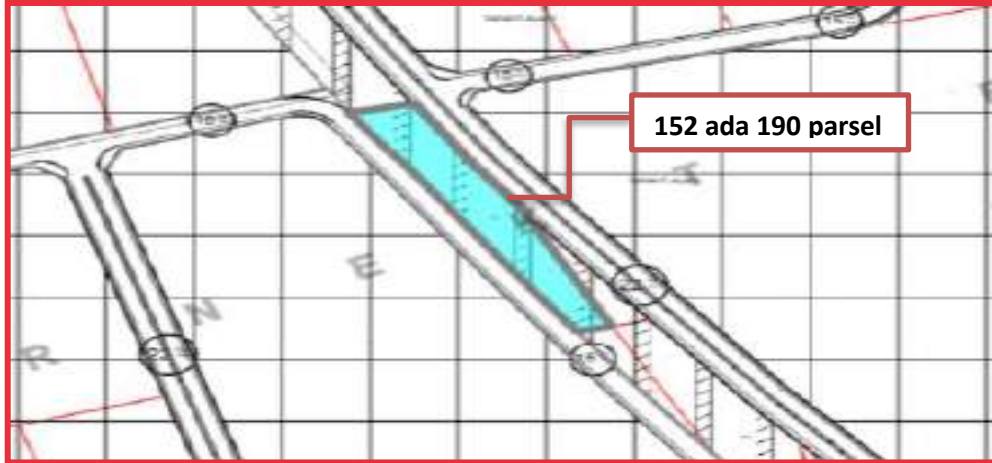
- Emsal: 0,60
- H_{maks}: 35 m
- H_{maks}: 12,50 m (İdari yapılarda)
- Çekme Mesafeleri: Sanayi alanlarında çekme mesafesi D-100 Karayolu'ndan 25 m, diğer tüm yollardan en az 10 m, yan bahçe mesafeleri diğer kanun yönetmelik genelge vb. mevzuatta belirtilen mesafelere tecavüz etmemek kaydıyla en az 5 m'dir.
- Sanayi Alanı: İmar planında sanayi tesisleri için ayrılmış alanlardır. Bu alanlarda işyeri açma ve çalıştırma ruhsatlarına ilişkin yönetmelik ekinde belirlenen gayrisihhi müesseselerden 1. sınıf gayrisihhi müesseseler dışındaki 2. ve 3. sınıf gayrisihhi müesseseler yer alabilir.
- Bu bölge içinde amaca göre hizmet verecek diğer yapı ve tesisler de yapılabilir.
- Minimum parsel büyüklüğü: 5.000 m²

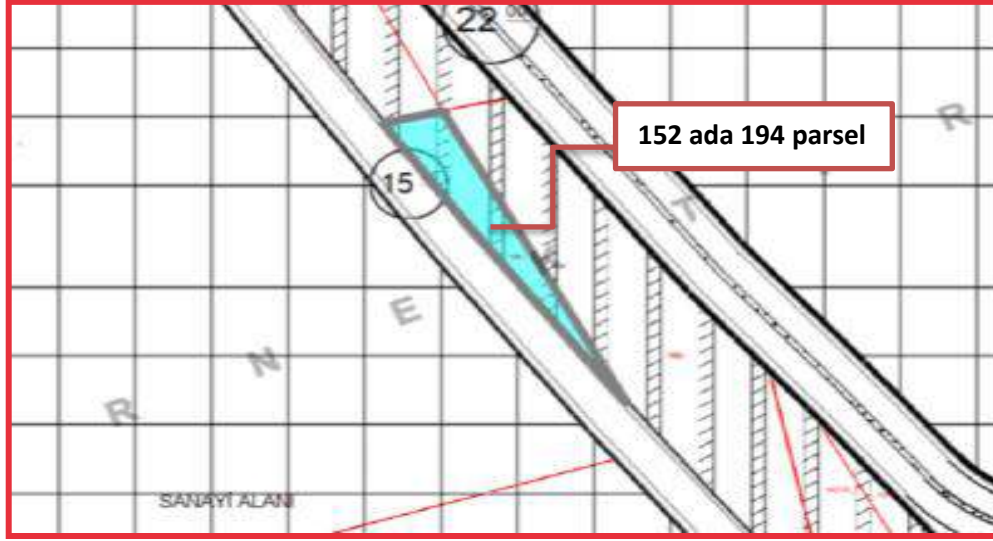


152 ada, 190, 193 ve 194 no.lu parsel

Lejandı: Demiryolu

- Herhangi bir yapılaşma izni bulunmamakta olup tamamı bedelli olarak kamulaştırılacak alanlardır.

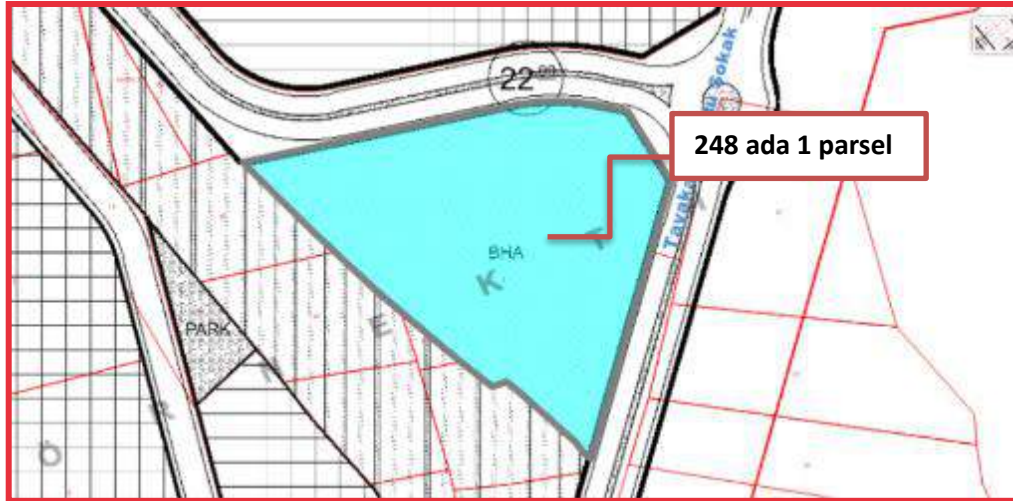




248 ada, 1 no.lu parsel

Lejandı: Kismen Demiryolu ve Kismen Belediye Hizmet Alanı

- Herhangi bir yapılaşma izni bulunmamakta olup tamamı bedelli olarak kamulaştırılacak alanlardır.



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 taşınmazların imar durumunda son üç yıllık süreçte herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebi ile belirtilen yasal belgeler araştırılmamıştır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde inşai faaliyette bulunulması durumunda 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olacaklardır.

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

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 152 ada 190 ve 193 no.lu parsellerin cins tashihi, tapusundaki cins tashihi ile örtüşen yapı bulunmaması (boş durumda olması) sebebiyle değiştirilmesi gerekmektedir.

152 ada 194 no.lu parsel "tarla" vasıflı olup imar uygulamaları sonrasında vasıf değişikliğine uğrayabilecektir.

243 ada 1 no.lu parsel "arsa" vasfı almış olup üzerinde inşa edilmesi muhtemel fonksiyona göre cins tashihi değişikliğine uğrayabilecektir.

248 ada 1 no.lu parsel "arsa" vasfı almış olup üzerinde inşa edilmesi muhtemel fonksiyona göre cins tashihi değişikliğine uğrayabilecektir.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Değerleme çalışması kapsamında bir projenin değerlendirilmesi yapılmamış olup çalışmanın konusu arsa ve demiryolu vasıflı taşınmazlardır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

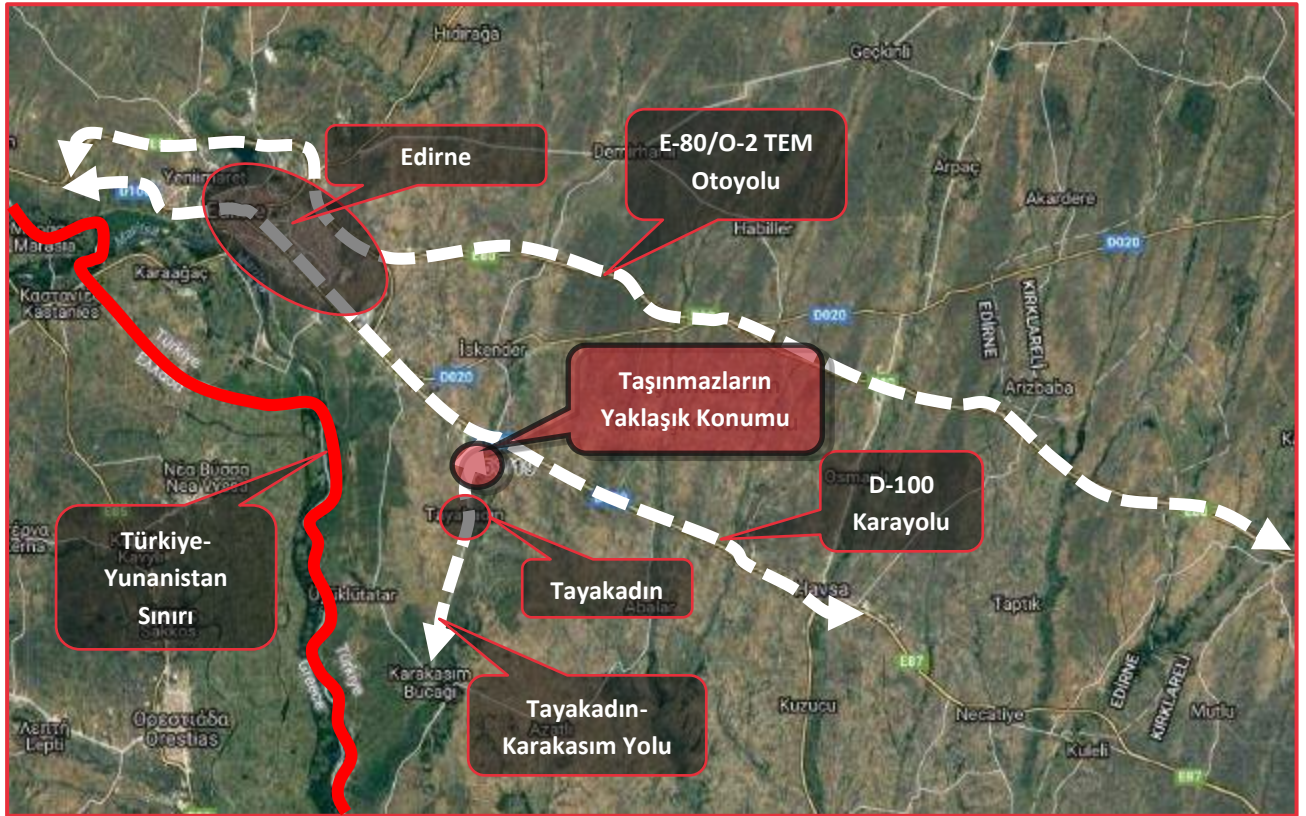
Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Tayakadın Köyü, 243 ada 1 no.lu parsel, 248 ada 1 no.lu parsel, 152 ada 190, 193 ve 194 no.lu parseller, Merkez / Edirne

Taşınmazların konumlu olduğu Edirne ili Türkiye'nin batı sınırındadır. Merkez ilçesi Edirne ilinin kuzey kısmındadır. Doğuda Kırklareli ve Tekirdağ, batıda Yunanistan ve Bulgaristan, kuzeyde Lalapaşa ve Süloğlu ilçeleri, güneyde Havsa ve Uzunköprü ilçeleriyle komşudur. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Merkez ilçesinin nüfusu 2021 yılı ADNKS verilerine göre 186.426 kişidir.

Söz konusu taşınmazlar D-100 Karayolu'na yaklaşık 1 km mesafede konumlanmıştır. Taşınmazların yakın çevresinde Öztürkler Yem ve Yağ Fabrikası, Granturco, Merdal Çorap Fabrikası, Cantaş Beton, Teknik Masura gibi çeşitli sanayi tesisleri, sanayi imarlı boş arsalar ve tarla vasıflı taşınmazlar konumlanmıştır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
D-100 Karayolu	1,0 km.
E-80/O-2 TEM Otoyolu	10,0 km.
Edirne	12,0 km.
Havsa	13,0 km.
Kapıkule Gümrük Kapısı (Yunanistan Sınırı)	32,0 km.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

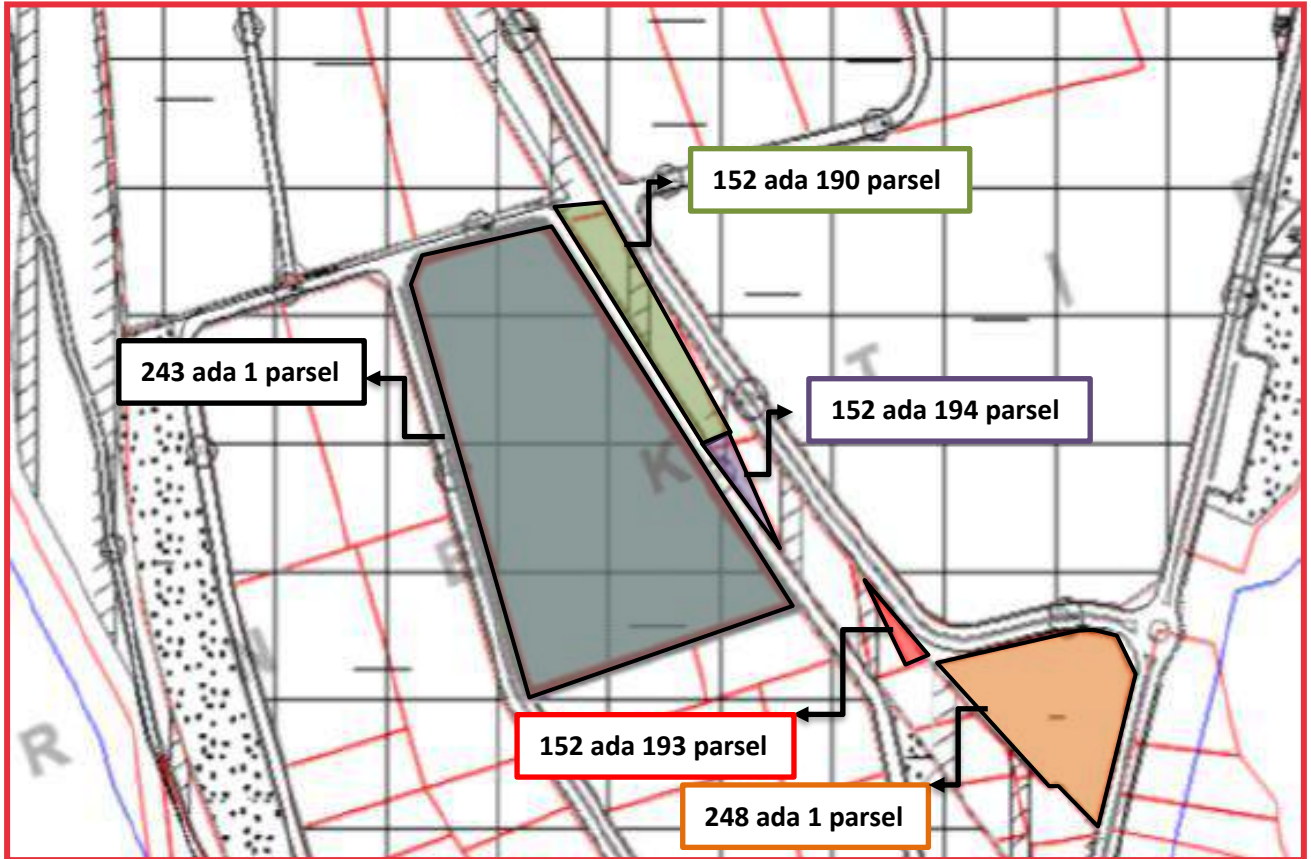
Bölüm 5

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

Değerlemeye konu taşınmazlar; Edirne ili, Merkez ilçesi, Tayakadın Köyü, 152 ada 190, 193, 194 no.lu parsel, 243 ada 1 no.lu parsel ile 248 ada 1 parsel no.lu gayrimenkullerdir. Değerleme konusu taşınmazların tamamı "Olmuksan International Paper Ambalaj San. Tic. A.Ş." mülkiyetindedir.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 152 ada 190, 193, 194 no.lu parsel, 243 ada 1 no.lu parselin mevcut durumda herhangi bir kadastral yola cephesi bulunmamakta olup 152 ada 190, 193, 194 no.lu parseller üzerinde demiryolu çalışması devam etmekte olduğundan parsellere erişim sağlanamamaktadır. 243 ada 1 no.lu parselin batı cephesinde toprak yol, 248 ada 1 no.lu parselin doğu cephesi ise Tayakadın Köyü yolu'na cephelidir.



243 ada 1 no.lu parsel:

Değerleme konusu taşınmaz 61.688,10 m² yüz ölçümlü olup "Arsa" vasıflıdır. Taşınmaz yamuk bir geometrik şekle sahip olup hafif eğimli bir topografik yapıdadır. Taşınmazın mevcut durumda üzeri doğal bitki örtüsü ile kaplı olup etrafı tel çit ile çevrilidir. Taşınmazın batı cephesinden toprak yol geçmekte olup yol ve altyapı çalışmaları tamamlanmamıştır.

248 ada 1 no.lu parsel:

Değerleme konusu taşınmaz 13.789,65 m² yüz ölçümlü olup "Arsa" vasıflıdır. Taşınmaz belirli bir geometrik şekle sahip olmayıp hafif eğimli bir topografik yapıdadır. Taşınmazın mevcut durumda üzeri doğal bitki örtüsü

ile kaplı olup etrafı tel çit ile çevrilidir. Taşınmazın doğu cephesi Tayakadın Köyü Yolu'na yaklaşık olarak 120 m cepheli olup yol ve altyapı çalışmaları tamamlanmamıştır.

152 ada 190 no.lu parsel:

Değerleme konusu taşınmaz 5.956,35 m² yüz ölçümlü olup “Üzerinde 2 Katlı Kargir Fabrika Binası, Kağıt Deposu, Saman Kesme Binası, Kimyevi Madde Hazırlama Binası ve Kazan Dairesi ve Makina Bakım Atölyesi ve Su Deposu ve İki Adet Üç Katlı Lojman Binaları Kalorifer Bekçi Binası Bulunan Arsa” vasıflıdır. Taşınmaz imar planında “Demiryolu” alanında kalmaktadır. Taşınmaz yamuk bir geometrik şekle sahip olup hafif eğimli bir topografik yapıdadır. Taşınmazın mevcut durumda üzerinde demiryolu çalışmaları devam etmekte olup söz konusu taşınmaza erişimi sağlayan herhangi bir yol bulunmadığı için erişilememiş olup uzaktan inceleme yapılmıştır. Taşınmazın herhangi bir kadastral yola cephesi bulunmamaktadır.

152 ada 193 no.lu parsel:

Değerleme konusu taşınmaz 631,21 m² yüz ölçümlü olup “Üzerinde 2 Katlı Kargir Fabrika Binası, Kağıt Deposu, Saman Kesme Binası, Kimyevi Madde Hazırlama Binası ve Kazan Dairesi ve Makina Bakım Atölyesi ve Su Deposu ve İki Adet Üç Katlı Lojman Binaları Kalorifer Bekçi Binası Bulunan Arsa” vasıflıdır. Taşınmaz imar planında “Demiryolu” alanında kalmaktadır. Taşınmaz üçgen bir geometrik şekle sahip olup hafif eğimli bir topografik yapıdadır. Taşınmazın mevcut durumda üzerinde demiryolu çalışmaları devam etmekte olup söz konusu taşınmaza erişimi sağlayan herhangi bir yol bulunmadığı için erişilememiş olup uzaktan inceleme yapılmıştır. Taşınmazın herhangi bir kadastral yola cephesi bulunmamaktadır.

152 ada 194 no.lu parsel:

Değerleme konusu taşınmaz 1.158,09 m² yüz ölçümlü olup “Tarla” vasıflıdır. Taşınmaz imar planında “Demiryolu” alanında kalmaktadır. Taşınmaz üçgen bir geometrik şekle sahip olup hafif eğimli bir topografik yapıdadır. Taşınmazın mevcut durumda üzerinde demiryolu çalışmaları devam etmekte olup söz konusu taşınmaza erişimi sağlayan herhangi bir yol bulunmadığı için erişilememiş olup uzaktan inceleme yapılmıştır. Taşınmazın herhangi bir kadastral yola cephesi bulunmamaktadır.

Ada/Parsel	Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)
152	190	5.956,35
152	193	631,21
152	194	1.158,09
243	1	61.684,04
248	1	13.789,65
TOPLAM		83.219,34

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı 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 taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar, D-100 Karayolu ve TEM Otoyolu'na yakın mesafede yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar, Edirne il merkezine yakın konumludur.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 243 ada 1 parsel no.lu taşınmaz geometrik şekli bakımından inşai faaliyetlere elverişlidir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan 152 ada, 190, 193 ve 194 no.lu parseller ile 248 ada 1 no.lu parsel kamulaştırma sahasında kalmaktadır.
- Saha ziyareti itibarıyla yapılan tespitlerde değerlendirme konusu taşınmazlara ulaşımı sağlayan stabilize yolun ulaşım elverişli durumda olmadığı görülmüştür.
- Değerleme konusu taşınmazların herhangi bir kadastral yola cephesi bulunmamakta olup 243 ada 1 parselin batı cephesinde yer alan toprak yol ulaşım elverişli değildir.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge endüstriyel gayrimenkul ve sanayi yapıları gelişimine açık bir bölgedir.

✘ TEHDİTLER

- Global ve ulusal bazda yaşanan ve yaşanması muhtemel ekonomideki belirsizlik ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü ve sanayi gelişimini de olumsuz yönde etkilemektedir.
- 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 görülmektedir.

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 yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”** kullanılmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, değerlemeye konu gayrimenkuller boş arsa durumunda olup kiralama verilerinin kısıtlı olduğu ve **“Sanayi Alanı”** lejandında kalan parseller için potansiyel gelirleri üzerinden işlem gerçekleştirmediği görülmüştür. Bu sebeple, çalışma kapsamında **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmamıştır. Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi inşai bir yapı bulunmadığı görülmüş olup **“Maliyet Yaklaşımı”** uygulanmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu 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.

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Satış Durumu / Zamanı	Lejandı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m ²)	
1	Akar Emlak 0 (532) 258 17 35	Tayakadın Köyü'nde konumlu	Satılmış/ Yaklaşık 2,5 ay önce	Sanayi Alanı E: 0,60 Hmax: 35 m	4.211	1.055.000	251	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlandır. * Reklam kabiliyeti ve görünürlük açısından değerlendirme konusu taşınmaz ile benzerdir. * Kadastral yola cephesi yoktur. * Değerleme konusu taşınmazlardan olan 243 ada 1 no.lu parselle benzer yapılaşma şartlarına sahiptir. * Değerleme konusu taşınmazlardan olan 243 ada 1 no.lu parselde göre oldukça küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Geometrik olarak dikdörtgen şekle sahiptir. * Parsel alanı toplam 8.422,23 m² olup %50 hissesi satılmıştır. * 245 ada 14 no.lu parseldir.
2	Mal Sahibi 0 (542) 435 03 51	Tayakadın Köyü'nde konumlu	Satılmış/Yaklaşık 1 ay önce	Sanayi Alanı E: 0,60 Kat Yüksekliği (İdari Bina): 12,50 m Hmax: 35 m	16.976	5.200.000	306	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlandır. * Reklam kabiliyeti ve görünürlük açısından değerlendirme konusu taşınmaz ile benzerdir. * Kadastral yola cephesi yoktur. * Karakasım Yolu'na yaklaşık 430 m mesafededir. * Değerleme konusu taşınmazlardan olan 243 ada 1 no.lu parselle benzer yapılaşma şartlarına sahiptir. * Değerleme konusu taşınmazlardan olan 243 ada 1 no.lu parselde göre oldukça küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Geometrik olarak dikdörtgen şekle sahiptir. * 242 ada 2 no.lu parseldir.
3	Mal Sahibi 0 (542) 435 03 52	Tayakadın Köyü'nde konumlu	Satılık	Sanayi Alanı E: 0,60 Kat Yüksekliği (İdari Bina): 12,50 m Hmax: 35 m	19.300	En Yüksek Teklif: 7.000.000 TL İstenen Bedel: 10.000.000 TL	En Yüksek Teklif: 362 TL İstenen Bedel: 518 TL	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlandır. * Reklam kabiliyeti ve görünürlük açısından değerlendirme konusu taşınmaza göre kısmen avantajlıdır. * Kadastral yola cephesi yoktur. * Karakasım Yolu'na yaklaşık 325 m mesafededir. * Değerleme konusu taşınmazlardan olan 243 ada 1 no.lu parselle benzer yapılaşma şartlarına

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Satış Durumu / Zamanı	Lejandı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
								<p>sahiptir.</p> <p>* Değerleme konusu taşınmazlardan olan 243 ada 1 no.lu parselde göre oldukça küçük yüz ölçümüne sahiptir.</p> <p>* Geometrik olarak yaklaşık olarak dikdörtgen şekle sahiptir.</p> <p>* 242 ada 3 no.lu parseldir.</p> <p>* Pazarlık payı bulunmaktadır.</p>
4	Mal Sahibi 0 (541) 468 79 64	Tayakadın Köyü'nde konumlu	Satılık	Sanayi Alanı E: 0,60 Kat Yüksekliği (İdari Bina): 12,50 m Hmax: 35 m	2.051	999.000	487	<p>* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlandır.</p> <p>* Reklam kabiliyeti ve görünürlük açısından değerlendirme konusu taşınmaz ile benzerdir.</p> <p>* Kadastral yola cephesi yoktur.</p> <p>* Karakasım Yolu'na yaklaşık 130 m mesafededir.</p> <p>* Değerleme konusu taşınmazlardan olan 243 ada 1 no.lu parselle benzer yapılaşma şartlarına sahiptir.</p> <p>* Değerleme konusu taşınmazlardan olan 243 ada 1 no.lu parselde göre oldukça küçük yüz ölçümüne sahiptir.</p> <p>* Parsel alanı toplam 7.929,18 m² olup hisse payı satılıktır.</p> <p>* 243 ada 4 no.lu parseldir.</p> <p>* Pazarlık payı bulunmaktadır.</p>
5	Avrupa Emlak 0 (506) 909 02 67	Tayakadın Köyü'nde konumlu	Satılık	Sanayi Alanı E: 0,60 Kat Yüksekliği (İdari Bina): 12,50 m Hmax: 35 m	10.000	3.500.000	350	<p>* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlandır.</p> <p>* Reklam kabiliyeti ve görünürlük açısından değerlendirme konusu taşınmaz ile benzerdir.</p> <p>* Kadastral yola cephesi yoktur.</p> <p>* Değerleme konusu taşınmazlardan olan 243 ada 1 no.lu parselle benzer yapılaşma şartlarına sahiptir.</p> <p>* Değerleme konusu taşınmazlardan olan 243 ada 1 no.lu parselde göre oldukça küçük yüz ölçümüne sahiptir.</p> <p>* Geometrik olarak yaklaşık olarak dikdörtgen şekle sahiptir.</p>

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Satış Durumu / Zamanı	Lejandı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
6	Son Fırsat Gayrimenkul: 0 (532) 364 60 75	Tayakadın Köyü'nde konumlu	Satılık	Sanayi Alanı E: 0,60 Kat Yüksekliği (İdari Bina): 12,50 m Hmax: 35 m	20.000	8.000.000	400	* 232 ada 4 no.lu parseldir. * Pazarlık payı bulunmaktadır. * Değerleme konusu taşınmaza yakın konumdadır. * Reklam kabiliyeti ve görünürlük açısından değerlendirme konusu taşınmaza göre kısmen avantajlıdır. * Kadastral yola cephesi yoktur. * D-100 Karayolu'na yaklaşık 600 m mesafededir. * Değerleme konusu taşınmazlardan olan 243 ada 1 no.lu parselle benzer yapılaşma şartlarına sahiptir. * Değerleme konusu taşınmazlardan olan 243 ada 1 no.lu parseli göre oldukça küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Geometrik olarak dikdörtgen şekle sahiptir. * Uzun süredir satışta olduğu öğrenilmiştir. * 236 ada 2 no.lu parseldir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu mevkide ve yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde "Sanayi Alanı" lejandına sahip arsaların imar durumları, yola cephe durumları, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak, söz konusu taşınmaza benzer nitelikte arsaların birim satış değerinin 260-280.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Tarla Emsalleri / Satış

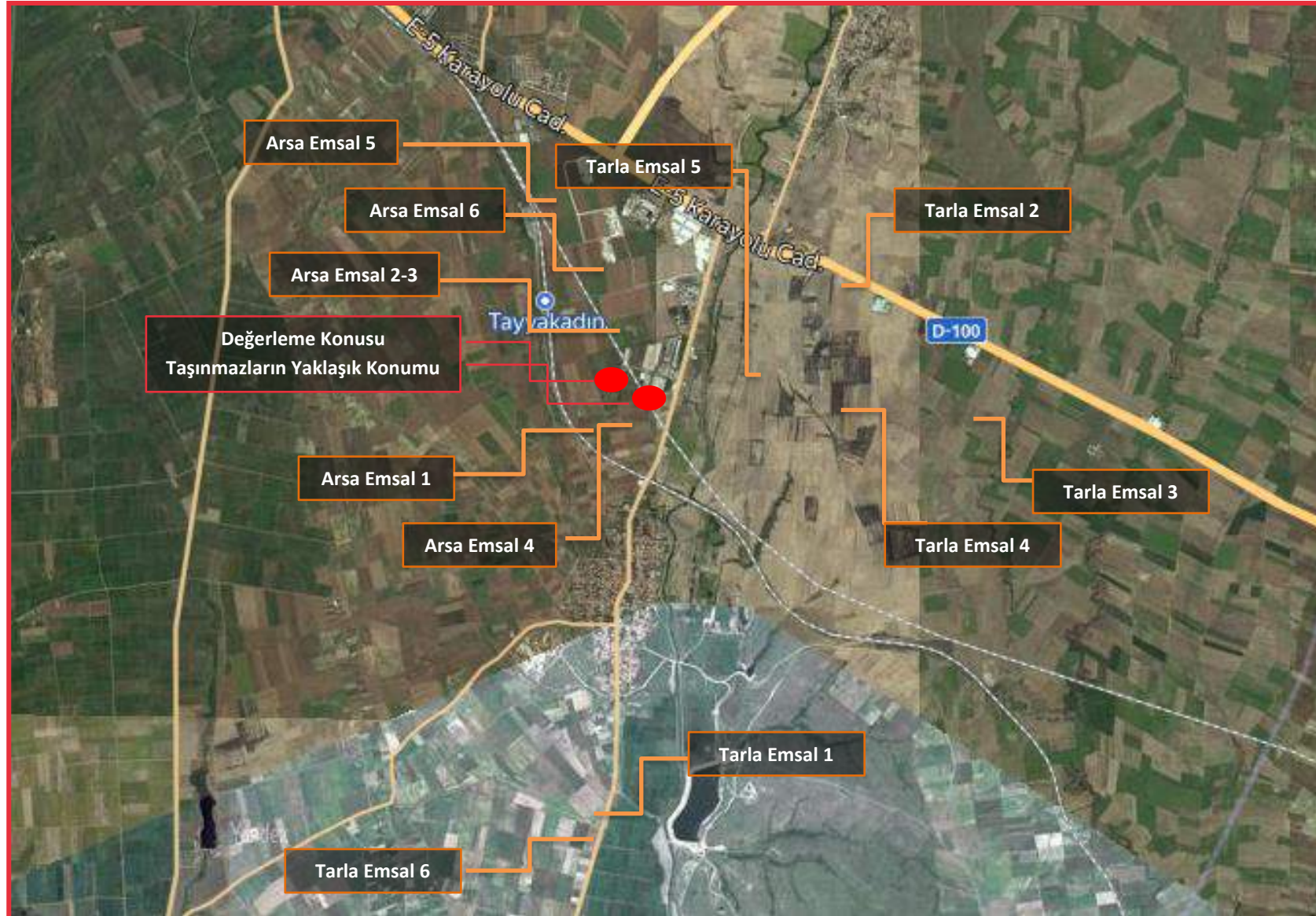
No	Bilgi Kaynağı	Konum	Satış Durumu / Zamanı	Lejandı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Hatipoğlu Emlak Ofisi: 0 (542) 313 66 30	Tayakadın Köyü'nde konumlu	Satılmış/ Yaklaşık 5 ay önce	Tarla	18.100	800.000	44	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur. * Reklam kabiliyeti ve görünürlük açısından değerlendirme konusu taşınmazlara göre oldukça avantajlıdır. * Karakasım yoluna yaklaşık 225 m cephelidir. * Değerleme konusu taşınmazlardan olan 152 ada 190 no.lu parselde göre oldukça büyük yüz ölçümüne sahiptir. * Geometrik olarak üçgen şekle sahiptir. * 202 ada 27 no.lu parseldir. * Değerinin üzerinde satıldığı bilgisi edinilmiştir.
2	İlgi Gayrimenkul 0 (533) 271 43 73	Tayakadın Köyü'nde konumlu	Satılmış/ Yaklaşık 1 ay önce	Tarla	22.000	1.430.000	65	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur. * Reklam kabiliyeti ve görünürlük açısından değerlendirme konusu taşınmazlara göre oldukça avantajlıdır. * D-100 Karayoluna cephelidir. * Değerleme konusu taşınmazlardan olan 152 ada 190 no.lu parselde göre oldukça büyük yüz ölçümüne sahiptir. * Geometrik olarak dörtgen şekle sahiptir. * 2 parselin toplam alanıdır.
3	Remax Nüans 0 (546) 531 22 23	Tayakadın Köyü'nde konumlu	Satılmış/ 24.02.2022 bugün	Tarla	20.000	1.000.000	50	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur. * Reklam kabiliyeti ve görünürlük açısından değerlendirme konusu taşınmazlara göre avantajlıdır. * Kadastral yola cephesi yoktur. * D-100 Karayoluna yaklaşık 390 m mesafededir. * Değerleme konusu taşınmazlardan olan 152 ada 190 no.lu parselde göre oldukça büyük yüz ölçümüne sahiptir. * Geometrik olarak dikdörtgen şekle sahiptir. * 162 ada 19 no.lu parseldir.
4	Mal Sahibi 0 (554) 455 91 68	Tayakadın Köyü'nde konumlu	Satılık	Tarla	1.950	110.000	56	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur. * Reklam kabiliyeti ve görünürlük açısından değerlendirme konusu taşınmaz ile benzerdir. * Kadastral yola cephesi yoktur. * Tayakadın köyü iç yolu'na yaklaşık 45 m, Karakasım yoluna yaklaşık 530 m mesafededir. * Değerleme konusu taşınmazlardan olan 152 ada 190 no.lu parselde göre küçük yüz ölçümüne sahiptir.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Satış Durumu / Zamanı	Lejandı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
								* Geometrik olarak dikdörtgen şekle sahiptir. * 221 ada 24 no.lu parseldir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
5	Önkuzu Gayrimenkul 0 (541) 213 90 98	Tayakadın Köyü'nde konumlu	Satılık	Tarla	19.100	1.800.000	94	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumudur. * Reklam kabiliyeti ve görünürlük açısından değerlendirme konusu taşınmazlara göre avantajlıdır. * Kadastral yola cephelidir. * Karakasım yoluna yaklaşık 440 m, D-100 Karayolu'na ise yaklaşık 670 m mesafededir. * Değerleme konusu taşınmazlardan olan 152 ada 190 no.lu parselde göre oldukça büyük yüz ölçümüne sahiptir. * Düzgün bir geometrik şekle sahip değildir. * Değerinin oldukça yüksek olduğu ve herhangi bir teklif gelmediği bilgisi edinilmiştir. * 159 ada 2 no.lu parseldir. * Yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.
6	Varlık Emlak İnşaat 0 (535) 295 07 91	Tayakadın Köyü'nde konumlu	Satılık	Tarla	5.800	480.000	83	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumudur. * Reklam kabiliyeti ve görünürlük açısından değerlendirme konusu taşınmazlara göre avantajlıdır. * Karakasım yoluna yaklaşık 60 m cephelidir. * Değerleme konusu taşınmazlardan olan 152 ada 190 no.lu parselle benzer yüz ölçümüne sahiptir. * Geometrik olarak kare şekle sahiptir. * Yaklaşık 1 yıldır satışta olduğu ve herhangi bir teklif gelmediği bilgisi edinilmiştir. * 201 ada 49 no.lu parseldir. * Yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu mekide ve yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde "Tarla" lejanına sahip arsaların konumu, yola cephe durumları, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, geometrik şekilleri ve kamulaştırılacak alanda yer alıp almadıkları ve bunların getireceği riskler göz önünde bulundurularak, söz konusu taşınmaza benzer nitelikte tarlaların birim satış değerinin 49-55.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - ARSA							
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
		1	2	3	4	5	6
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	251	306	518	487	350	400
	Pazarlık Payı	0%	0%	-25%	-20%	-5%	-10%
	Mülkiyet Durumu	25%	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	15%	10%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	-10%	-5%	0%	-7%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-23%	-18%	-17%	-24%	-21%	-17%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	5%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)		277	276	284	277	279	274

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - TARLA							
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
		1	2	3	4	5	6
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	44	65	50	56	94	83
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	-10%	-30%	-25%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	25%	3%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-20%	-30%	-15%	0%	-20%	-20%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	14%	18%	16%	-2%	15%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	-10%	0%	0%	-17%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)		52	52	51	50	51	50

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın 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, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ				
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Hisse Payı	Arsa Değeri (TL)
152/190	5.956,35	50	1	297.818
152/193	631,21	55	1	34.717
152/194	1.158,09	52	1	60.221
243/1	61.684,04	275	1	16.963.111
248/1	13.789,65	50	0,120615824	83.163
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (TL)				17.439.028
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)				17.440.000

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, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "**Sanayi**" amaçlı kullanımudur.

7.5 KDV Konusu

30.12.2007 tarihli, 26742 sayılı Resmi Gazete'de, KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesine istinaden yayımlanan "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" doğrultusunda KDV oranı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda KDV oranı söz konusu "**Arsa**" ve "**Tarla**" vasıflı taşınmazlar için %18 olarak hesaplanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan takyidat kayıtlarının devredilmesine etkisi yoktur.

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 taşınmazlar üzerinde devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar "arsa" ve "demiryolu" niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır. Söz konusu değerlendirme çalışması bir proje değerlendirme çalışması değildir.

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 pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	17.440.000

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2021	
Rapor Tarihi	07.03.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)*	17.440.000 TL	Onyedimilyondörtüyzkırkbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	20.579.200 TL	Yirmimilyonbeşyüzyetmişdokuzbinikiyüz-TL

***Değerleme çalışmasında Mondi Olmuksan Kâğıt ve Ambalaj Sanayi Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan taşınmazların hisse değeridir.**

Değerlemeye Yardım Eden
Nur Sena ŞİMŞEK

Yaşar ÇARK
Değerleme Uzmanı
Lisans No:411337

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

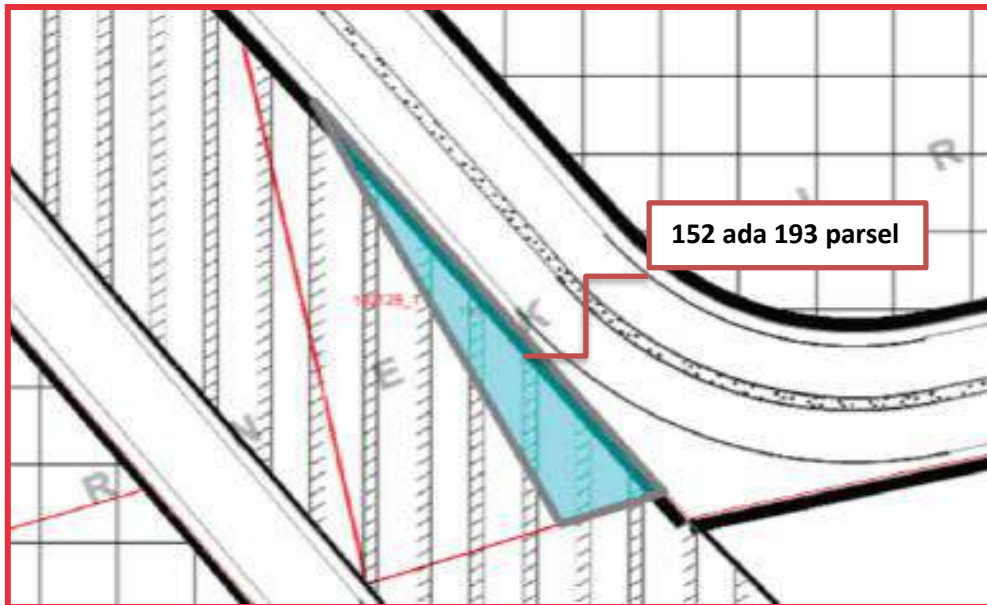
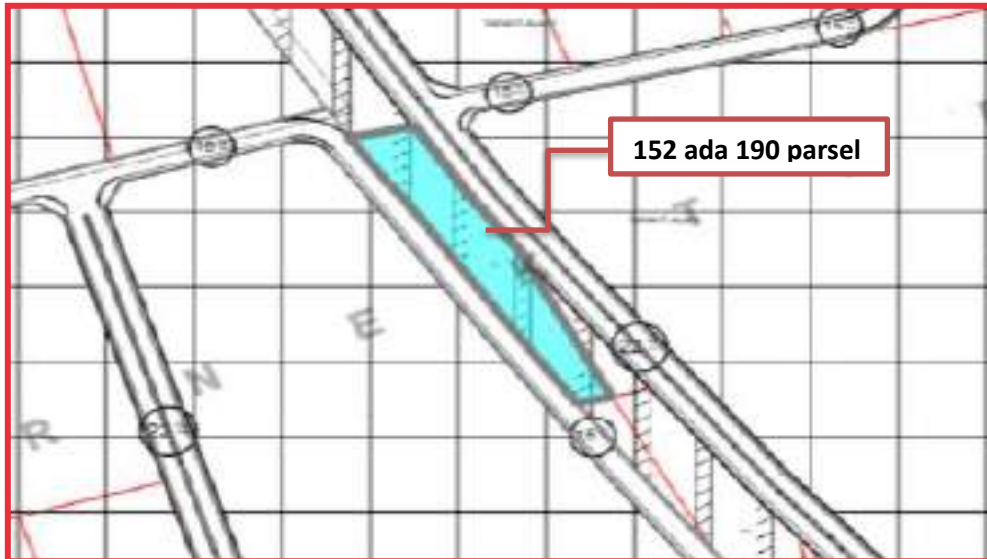
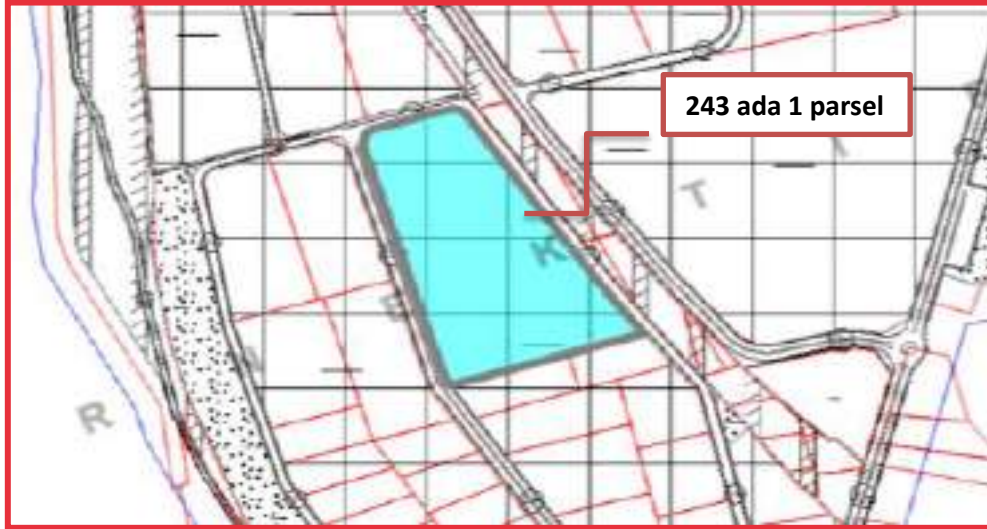
Ekler

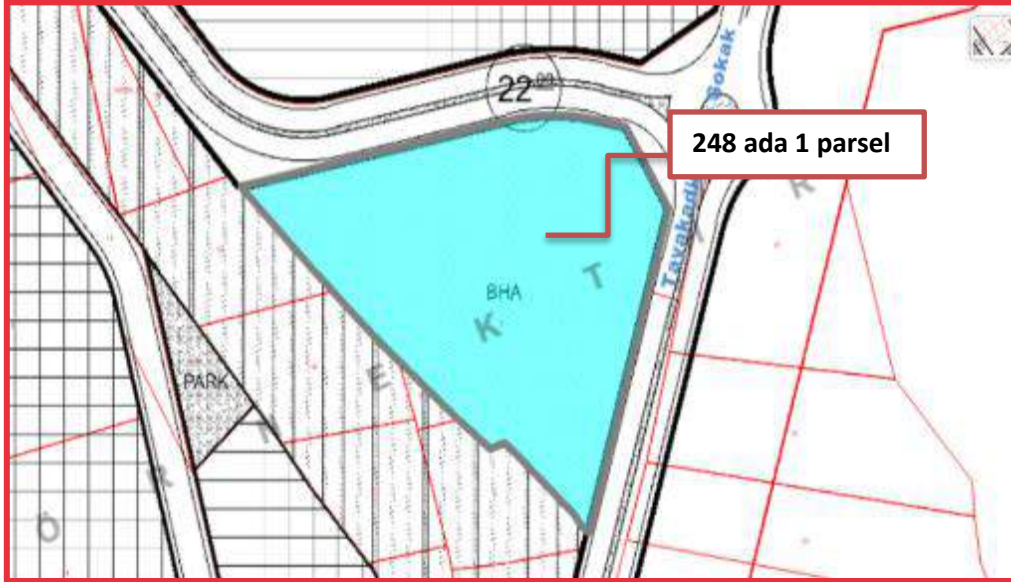
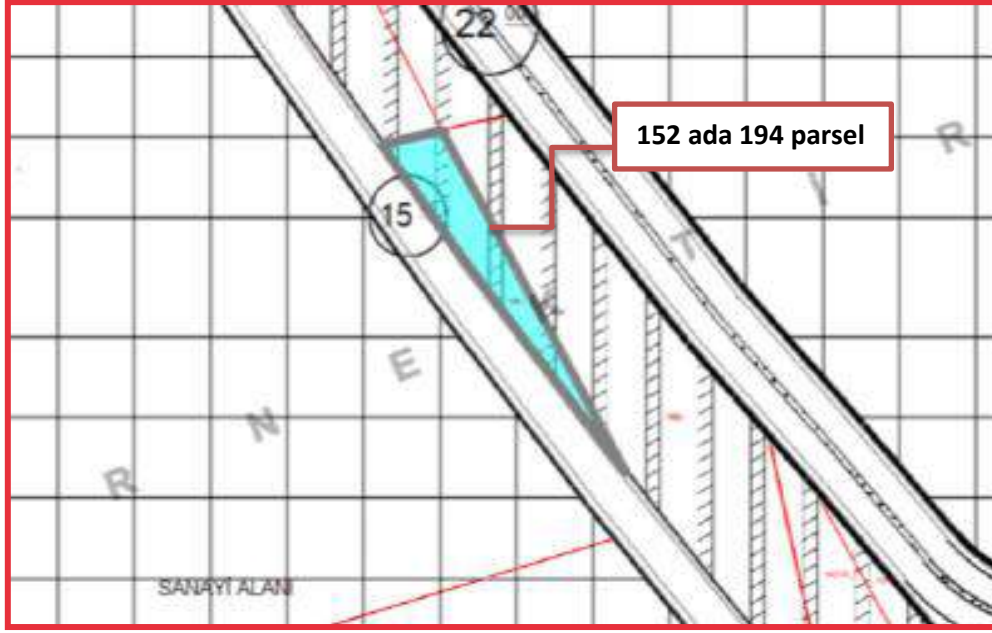
- 1 Takyidat Belgeleri
- 2 İmar Durumu
- 3 Fotoğraflar
- 4 Özgeçmişler
- 5 SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Takyidat Belgeleri

Raporun sonunda ayrıca ek olarak sunulmuştur.

Ek 2: İmar Durumları





Ek 3: Fotoğraflar



Ek 4: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Yaşar ÇARK		
Doğum Yeri, Tarihi	Giresun, 01.01.1991		
Mesleği	Harita Mühendisi, Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme, Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, Harita Mühendisliği, (2010 – 2014) Yüksek Lisans Bahçeşehir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, MBA-Genel İşletmecilik (2017-)		
İş Tecrübesi	2020- ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2017- 2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2015-2017	Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, No:411337		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans YTÜ, Elektrik-Elektronik Fakültesi, Elektrik Mühendisliği, (2004) Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi, MBA, (2005-2007) Sertifika Programı University of Florida, Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik, (2013-2014)		
İş Tecrübesi	2015-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014 - 2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012 - 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010 - 2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006 - 2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2006 - 2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Üyelikler	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB), Ataköy Marina Yat Kulübü YTU Mezunlar Derneği (YTUMED)		
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Ek 5: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 27.12.2018 No : 411337

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

Yaşar ÇARK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII. No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.01.2021

Belge No: 2021-01.3798

Sayın Yaşar ÇARK

(T.C. Kimlik No: 39535352612 - Lisans No: 411337)

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