



Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

Pancar Bölge Şefliği Tesis

Develi / Kayseri

2022C119 / 27.05.2022

Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Osman Kavuncu Caddesi, 7. km Kocasinan / Kayseri

Sayın Seda DOĞANLI,

Talebiniz doğrultusunda Develi’de konumlu olan **“Pancar Bölge Şefliği Tesisi”**nin pazar değerine yönelik **2022C119** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 3.575,40 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.790.000 TL	Birmilyonyediyüzdoksanbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.933.200 TL	Birmilyondokuzyüzotuzüçbinikiyüz-TL

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 3.695.000 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 değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Simay SEÇGİN

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 401772

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.....	18
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	21
SWOT Analizi.....	24
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	26
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	34
Ekler	37

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER			
RAPOR TÜRÜ	Standart		
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet		
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması		
ÖZEL VARSAYIMLAR	Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmaza bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.		
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir.		
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda taşınmaza 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.		
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER			
ADRES	Yenimahalle Mahallesi, Elbiz Caddesi, No:26, 1860 ada 2 parsel, Develi/Kayseri		
TAPU KAYDI	Kayseri ili, Develi ilçesi, Yenimahalle Mahallesi, Elbiz Caddesi mevki, 1860 ada 2 parsel		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	3.575,40 m²		
İMAR DURUMU	Lejant: Resmi Kurum Alanı	E: Serbest Çalışma	H _{maks} : 13 m
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Pancar Bölge Şefliği		
FİNANSAL GÖSTERGELER			
ARSA BİRİM DEĞERİ	600,00 TL/m²		
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER			
KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı		
DEĞER TARİHİ	30.04.2022		
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	2.145.000.-TL		
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	2.316.000.-TL		

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

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022C119 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kayseri ili, Develi ilçesi, Yenimahalle Mahallesi, Elbiz Caddesi mevki, 1860 ada, 2 parsel no.lu gayrimenkulün 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Simge SEVİN (Lisans No: 401772) kontrolünde Değerleme Uzmanı Mustafa Alperen YÖRÜK (Lisans No:404913) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Simay SEÇGİN yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

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

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

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

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Kayseri ili, Develi ilçesi, Yenimahalle Mahallesi, Elbiz Caddesi mevki, 1860 ada, 2 parsel no.lu gayrimenkulün 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir. Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmaza bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri verilmiş olup 30.04.2022 tarihli değer 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 taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme 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 değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, Osman Kavuncu Caddesi, 7. km, Kocasinan/Kayseri adresinde faaliyet gösteren Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

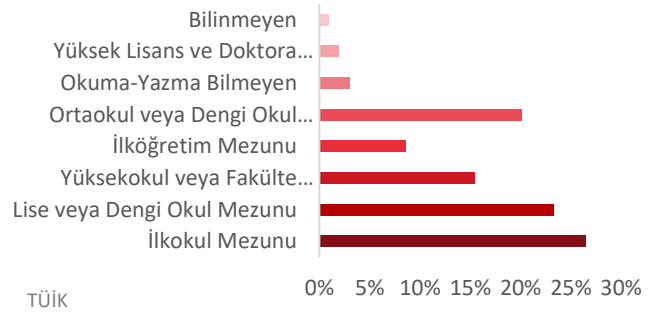
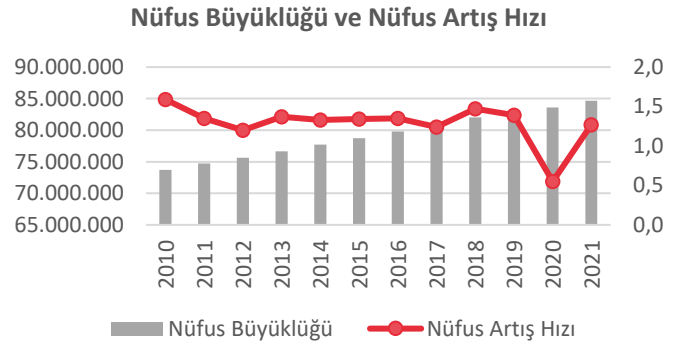
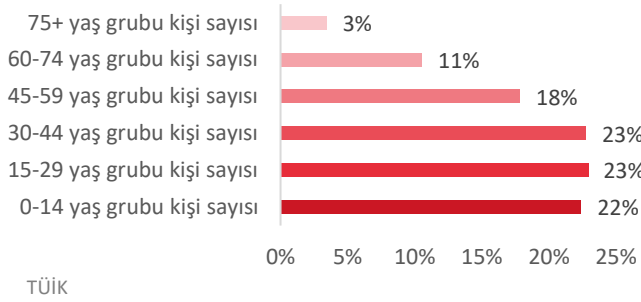
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 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.

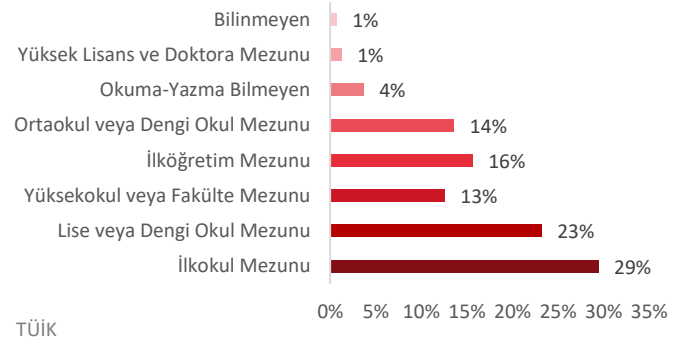
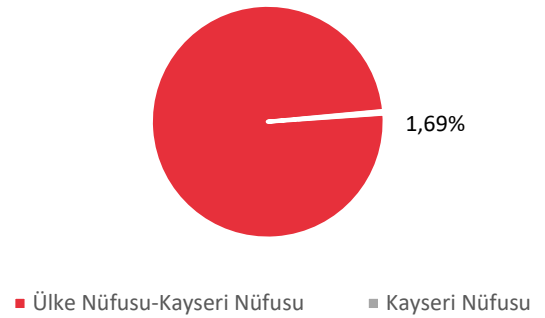
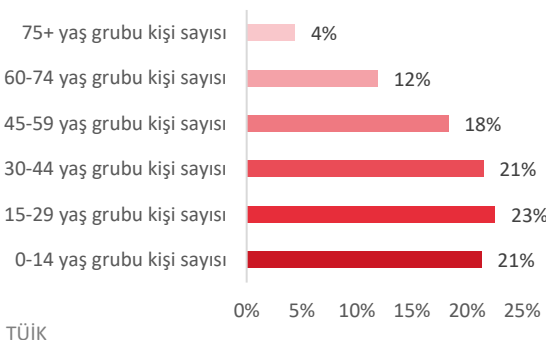
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Kayseri

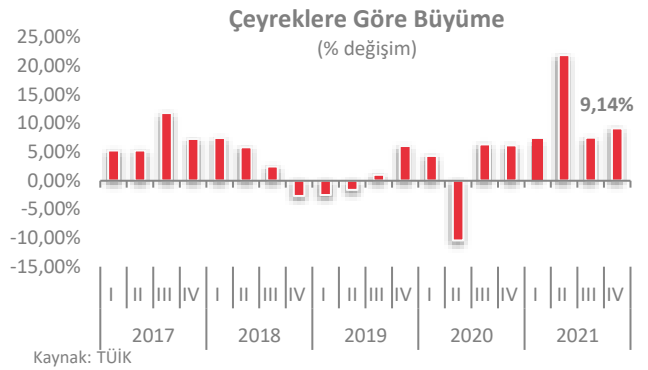
2021 yılında, Türkiye nüfusunun %1,69'unun ikamet ettiği Kayseri, 1.434.357 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 15. ili olmuştur. Kayseri nüfusu, 2021 yılında yaklaşık yüzde 9 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,40 olduğu görülmüştür.

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

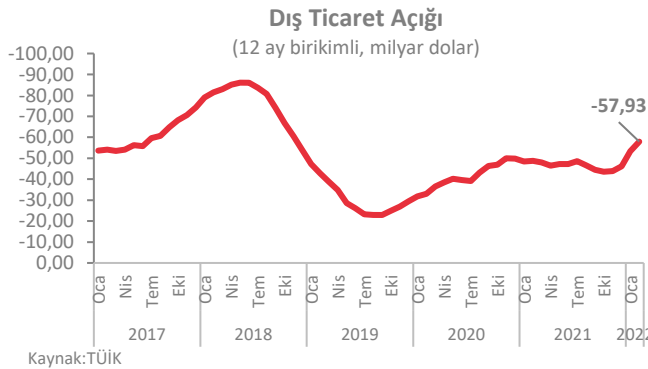


2.2 Ekonomik Veriler¹

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 katkısı 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

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Kayseri
İlçesi	Develi
Mahallesi	Yenimahalle
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Elbiz Caddesi
Ada No	1860
Parsel No	2
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Bahçeli Kargir Ev
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	3.575,40 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Müşteriden temin edilen ve 27.04.2022 tarih, saat 11.10 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:00



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBI var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1860/2
Taşınmaz Kimlik No:	79317554	AT Yüzölçüm(m2):	3575.40
İl/İlçe:	KAYSERİ/DEVELİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Develi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YENİMAHALLE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ELBİZ CADDESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	61/5932	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BAHÇELİ KARGİR EV

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
225727547	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3575.40	3575.40	İmar (TSM) 09-11-2012 5112	-

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

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

1 / 2



2 / 2

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede genellikle bitişik ve ayırık nizam olmak üzere 3 ve 5 katlı konut alanları bulunmaktadır.

Develi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 11.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Develi Revizyon Uygulama İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: -

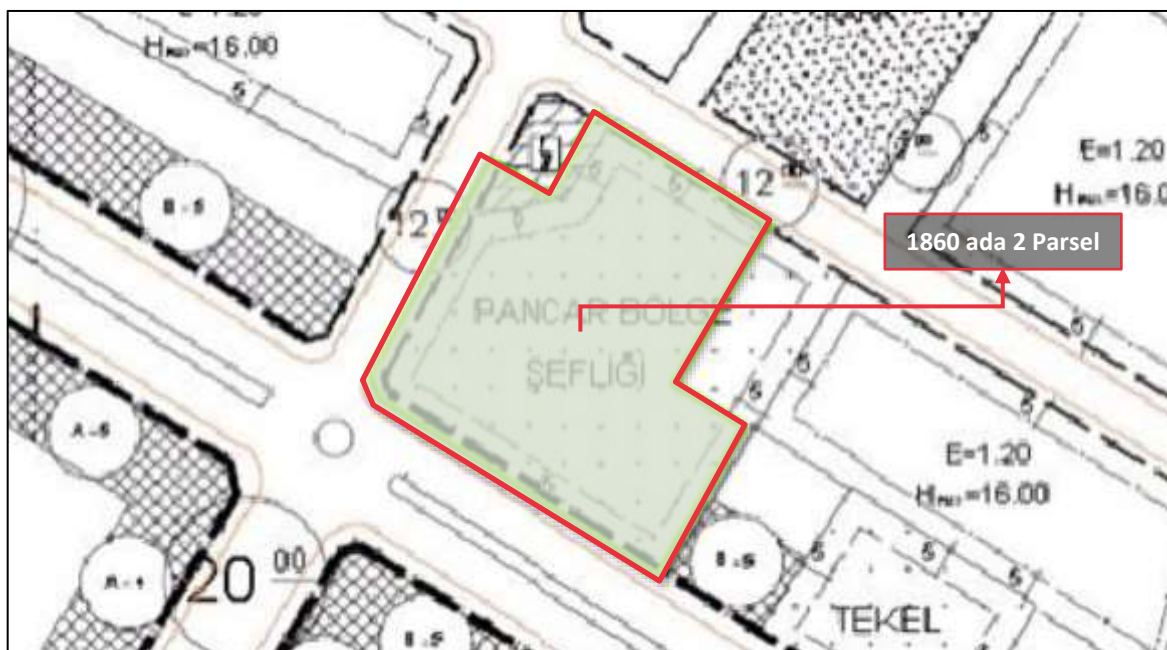
Lejandi: Resmi Kurum Alanı (Pancar Bölge Şefliği)

Yapılaşma şartları;

- Emsal: Serbest çalışma
- H_{maks} : 13 m
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 5 m, yan bahçe mesafesi: 5 m, arka bahçe mesafesi: 5 m

Plan Notları

- Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda “3194 sayılı İmar Kanunu”, “3030 sayılı kanun kapsamı dışında kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği”, “2872 sayılı Çevre Kanunu”, 26.09.1995 gün ve 22416 sayılı resmi gazetede yayınlanan “Gayrisihhi Müesseseler Yönetmeliği”nin ilgili hükümleri geçerlidir.



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 taşınmaz 1/1.000 ölçekli “Develi Revizyon Uygulama İmar Planı” kapsamında “Pancar Bölge Şefliği” lejanında kalmaktadır. Develi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 11.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre son üç yıllık dönemde değerleme konusu taşınmazın hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmediği öğrenilmiştir.

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

Develi Belediyesi’nde 28.08.2016 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	-	07	112,00	Yeni Yapı	Resmi idare binası
Yapı Ruhsatı	-	121	112,00	Yeni Yapı	Resmi idare binası

* Değerleme konusu taşınmaza ait onaylı mimari proje ve yapı ruhsatı müşteriden temin edilmiş olup Develi Belediyesi Arşiv Müdürlüğünde söz konusu evrakların doğruluğu teyit edilmiştir. Taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

** Kayseri Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemelerde taşınmazın üzerinde yer alan idare binası ve lojman kadastral paftasına işli olduğu tespit edilmiştir. Kadastral paftada idare binasının taban oturumu 112,00 m², lojman binasının taban oturumu 136,40 m² ve satış mağazasının taban oturumu 214,79 m²’dir. İdare binası için yapı ruhsatı 112,00 m² için alınmış olup mevcut durumda ve kadastral paftasına göre brüt 126,67 m² kapalı alana sahiptir. Değerleme konusu taşınmazın kadastral paftasına işli durumda olan 3 adet yapı bulunmakta olup söz konusu taşınmaz tapuda “Bahçeli Kargir Ev” niteliğindedir. Taşınmazın tapu niteliği ve kadastral paftasındaki yapıların birbiri ile uyumlu olmamasından dolayı yapılar yasal durum değerinde dikkate alınmamıştır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu’na tabi değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmazın üzerinde yer alan idare binasına ait; “Onaylı mimari proje” ve bila tarih, 07 no.lu “Yapı Ruhsatı” mevcut olup ruhsat süresinin dolduğu tespit edilmiştir. Bununla birlikte binaya ilişkin “Yapı Kullanma İzin Belgesi” bulunmadığı tespit edilmiştir. Söz konusu yapının ruhsatını yenileyerek yapı kullanma izin belgesini alması ve cins tashihiyi yenilemesi halinde taşınmazın yasal sürecini tamamlanacaktır ancak parsel üzerindeki yapılar tekrar ruhsatlandırılmayacak niteliktedir.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

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

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik takyidat kayıtlarında ve ilgili belediyesinde herhangi bir sözleşme bilgisine ulaşılamamıştır.

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 konusu taşınmaz proje değerlemesi kapsamında bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

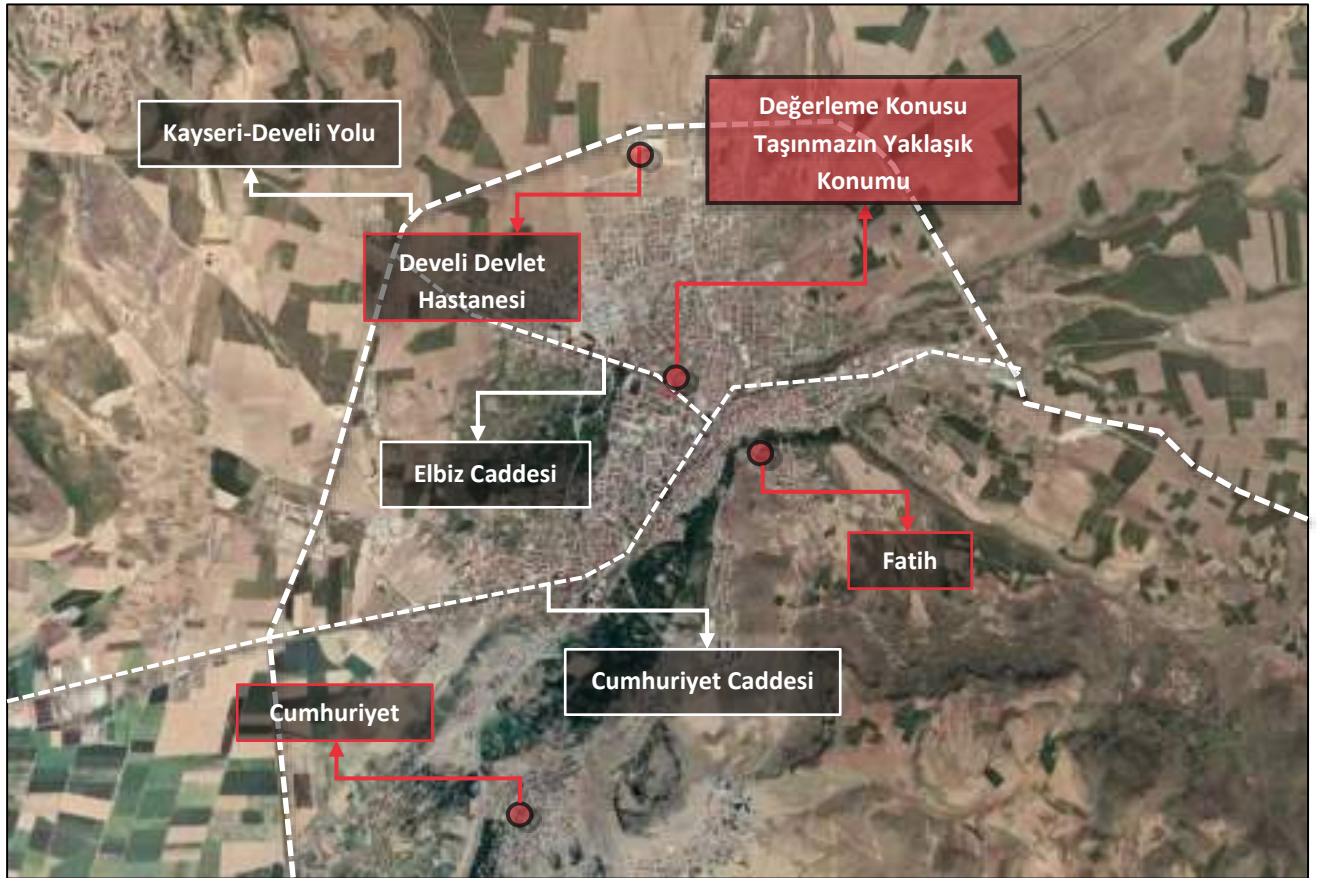
Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Yenimahalle Mahallesi, Elbiz Caddesi, No:26, Develi/Kayseri

Değerleme konusu taşınmaz Kayseri'nin Develi ilçesinde konumludur. İlçenin kuzeyinde Kayseri, doğusunda Tomarza ilçesi ve Adana'nın Tufanbeyli İlçesi, güneyinde Yahyalı ilçesi ile Adana ilinin Saimbeyli ve Feke ilçeleri, batısında Yeşilhisar ilçesi, kuzeybatısında İncesu ilçesi yer alır. İlçe ekonomisi tarım, hayvancılık ve sanayi ağırlıklıdır.

Değerleme konusu taşınmaz Yenimahalle Mahallesi merkezinde ve ilçenin önemli ulaşım akslarından biri olan Elbiz Caddesi ve Keziban İbrahim Kocatürk Caddesi üzerinde konumlu olup köşe parseldir. Taşınmazın yakın çevresinde Develi Kaymakamlığı, Pembe Cesarettin Kocatürk Ortaokulu ve Develi Futbol Sahası yer almaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Develi İlçe Merkezi	0,40 km
Kayseri Havalimanı	43,00 km
Kayseri İl Merkezi	45,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmaz, Kayseri ili, Develi ilçesi, Yenimahalle Mahallesi, 1860 ada 2 no.lu parseldir. Değerleme konusu ana taşınmaz 3.575,40 m² yüz ölçümüne sahip olup “Bahçeli Kargir Ev” vasıfıdır.

Değerleme konusu taşınmaz geometrik olarak düzgün çokgen formda olup topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip parseldir. Taşınmazın üzerinde mahallinde yapılan incelemelere idare binası, lojman binası, satış mağazası ve 2 adet depo binası bulunmaktadır. Taşınmaza giriş Elbiz Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.



İdare binası tek katlı bila tarihli yapı ruhsatı ve bila tarihli onaylı mimari projesine ve mahallinde yapılan ölçümlere göre göre brüt 112,00 m² kapalı alana sahiptir. İdare binası ofis bölümleri, WC alanı, mutfak alanı ve ortak alan bölümlerinden oluşmaktadır. Taşınmaz betonarme sistemde inşa edilmiştir.

Lojman binası 2 katlı olup Develi Belediyesi’nde yapılan incelemelere göre taşınmaza ait herhangi bir yasal evrak bulunamamıştır. Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazın içine girilememiştir. Değerleme konusu taşınmaz 2 katlı olup kadastral paftasındaki ölçümlere göre 136,40 m² taban oturumuna ve brüt 272,80 m² kapalı alana sahiptir. Taşınmaz betonarme sistemde inşa edilmiştir.

Satış mağazası tek katlı olup Develi Belediyesi’nde yapılan incelemelere göre taşınmaza ait herhangi bir yasal dosya bulunamamıştır. Taşınmaz kadastral paftasındaki ölçümlere göre 214,79 m² taban oturumuna ve brüt 214,79 m² kapalı alana sahiptir. Taşınmaz betonarme sistemde inşa edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın üzerindeki idare binası, lojman binası ve satış mağazası kadastral paftasına işli durumda olup söz konusu taşınmaz tapuda “Bahçeli Kargir Ev” niteliğindedir. Taşınmazın tapu niteliği ve kadastral paftasındaki yapıların birbiri ile uyumlu olmamasından dolayı yapılar yasal durum değerinde dikkate alınmamıştır.

Depo binaları tek katlı olup Develi Belediyesi’nde yapılan incelemere göre taşınmazlara ait herhangi bir yasal dosya bulunamamıştır. Kayseri Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre taşınmaz kadastral paftasına işli değildir. Mahallinde yapılan incelemelere göre depo binası-1 brüt 468,09 m² kapalı alana sahip olup depo binası-2 brüt 75,83 m² kapalı alana sahiptir. Depo binası-1 ‘in 139,90 m²’lik bölümü ile depo binası-2’nin 39,70 m²’lik bölümü komşu parsel içerisinde kalmaktadır. Taşınmazlar betonarme karkas sistemde inşa edilmiştir.

Bina Adı	Yasal Alan	Mevcut Alan
İdare Binası	-	112,00
Lojman Binası	-	272,80
Satış Mağazası	-	214,79
Depo Binası-1	-	468,09
Depo Binası-2	-	75,83
TOPLAM	-	1.143,51

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde idare binası, lojman binası, satış mağazası ve depo binaları bulunmakta olup söz konusu yapılar değerlendirme çalışmasına dahil edilmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde idare binası, lojman binası, satış mağazası ve depo binaları bulunmakta olup söz konusu yapılar değerlendirme çalışmasına dahil edilmemiştir.

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde idare binası, lojman binası, satış mağazası ve depo binaları yer almaktadır. Sarıoğlu Belediyesi’nde yapılan incelemelerde yalnızca idare binasına ait yapı ruhsatı ve onaylı mimari proje bulunmuş olup yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır. Diğer yapılara ait herhangi bir yasal evrak bulunamamıştır.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yer alan idare binasına ait ruhsatın onay tarihi geçmiş olup yapıya ait tekrardan ruhsat alınması gerekmektedir. Ayrıca lojman binası, satış mağazası ve depo binalarına yönelik 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 21’inci maddesi kapsamında ruhsat alınması gerekmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz tam mülkiyete sahiptir.
- Değerlem konusu taşınmaz önemli ulaşım aksı üzerinde konumlu olup görünürlüğü yüksek bir bölgede yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ulaşım, özel araç ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmaz 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kapsamındadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yasal evrakı olmayan yapılar bulunmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmaz ilçe merkezinde konumlu olup yoğunlukla tarımsal faaliyetlerin gerçekleştirildiği bölge, tarıma dayalı sanayi faaliyetleri açısından tercih edilmektedir.

✗ 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 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 yansıtmayı 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 yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin yeterli sayı ve nitelikte emsal bilgilerine ulaşılabilmesi nedeniyle “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yasal durum değerinde dikkate alınabilecek herhangi bir yapı olmadığı için yapılara yönelik yalnızca mevcut durum değerinin bilgi amaçlı takdir edilmesi amacıyla “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde yeterli sayıda ve nitelikte kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşamıyor olması nedeniyle “Gelir 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

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Kayzer Emlak 0505 890 93 61	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu	Konut Alanı	Bitişik Nizam-3 Kat	Teklif Görmüş (1 ay önce)	530	700.000	1.320,00	*Emsal yola cephelidir. *Emsal taşınmaz 700.000 TL teklif görmüştür. *Emsal taşınmaz Develi ilçe merkezinde konumludur.
2	Remax Via 0505 700 64 91	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu	Konut Alanı	E: 1,20	Satılık	1.967	2.655.000	1.349,77	*Emsal yola cephelidir. *Emsal taşınmaz Develi ilçe merkezinde konumludur. *Emsal taşınmaz teklif görmemiştir. *Yüksek pazarlık payı vardır.
3	Avantaj Danışmanlık 0546 478 54 46	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	E: 0,40	Teklif Görmüş (2 ay önce)	1.919	1.400.000	729,54	*Emsal yola cepheli değildir. *Emsal taşınmaz 2 ay önce 1.400.000 TL teklif görmüştür.
4	Ahmet Kurtoğlu 0552 553 51 51	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu	Depolama Alanı	E: 0,40	Satılık	484	173.000	357,43	*Emsal yola cepheli değildir. *Emsal taşınmaz Develi ilçe merkezine yakın konumludur. *Emsal taşınmaz 1.716 m ² olup 484 m ² 'lik hissesi satılmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgede satılık/satılmış benzer “Resmi Kurum Alanı” lejantına sahip arsa stokunun bulunmadığı öğrenilmiştir. Bölgeye hakim emlak danışmanları ile yapılan görüşmelerde “Konut Alanı” ve “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” lejantlı arsaların avantajlı olduğu öğrenilmiştir. Develi ilçesinin yerel gayrimenkul danışmanlarından alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazın ilçe merkezinde konumlu olması ve yüz ölçümü göz önünde bulundurularak birim satış değerinin 450.-500.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	1.320	1.349	730	357
	Pazarlık Payı	-10%	-25%	-10%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	15%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	0%	35%
	Yapılaşma Hakkı	-45%	-35%	-5%	-5%
	Yüz Ölçümü	-15%	-10%	-10%	-10%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		475	556	558	493

✓ **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)	Arsa Değeri (TL)
1860 Ada 2 Parsel	3.575,40	500	1.790.000
TOPLAM DEĞERİ			1.790.000

Maliyet Yaklaşımı

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

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
1860 Ada 2 Parsel	3.575,40	500	1.790.000
TOPLAM DEĞERİ			1.790.000

MEVCUT BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
İdare Binası	112,00	3.500,00	30%	274.400
Lojman Binası	272,80	3.500,00	30%	668.360
Satış Mağazası	214,79	3.000,00	30%	451.059
Depo Binası-1	328,19	2.000,00	30%	459.466
Depo Binası-2	36,13	2.000,00	30%	50.582
TOPLAM DEĞERİ				1.903.867

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN MEVCUT DEĞERİ	
Arsa Değeri	1.790.000 TL
Bina Değeri	1.903.867 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	3.693.867 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	3.695.000 TL

*Değerleme konusu taşınmazın üzerindeki söz konusu yapılarla yönelik mevcut durum değeri bilgi amaçlı takdir edilmiştir.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “Resmi Kurum Alanı” amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

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

Bu doğrultuda değerleme konusu taşınmaz 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 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		8%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	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

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu belgesi müşteriden talep edilmiştir ancak temin edilememiştir.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmazın üzerinde yer alan idare binasına ait; “Onaylı mimari proje” ve bila tarih, 07 no.lu “Yapı Ruhsatı” mevcut olup ruhsat süresinin dolduğu tespit edilmiştir. Bununla birlikte binaya ilişkin “Yapı Kullanma İzin Belgesi” bulunmadığı tespit edilmiştir. Söz konusu yapının ruhsatını yenileyerek yapı kullanma izin belgesini alması ve cins tashihiyi yenilemesi halinde taşınmazın yasal süreci tamamlanacaktır ancak parsel üzerindeki yapılar tekrar ruhsatlandırılmayacak niteliktedir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmamakta olup 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 taşınmaz “bahçeli kargir ev” niteliğinde olup üzerinde idare binası, lojman binası, satış mağazası ve depo binaları bulunmaktadır. Taşınmazın alımından itibaren beş yıldan fazla bir zaman geçmiş olup mevcut durumda inşa edilen ruhsatsız yapıların inşa edildiği tarih bilgisine ulaşamamıştır. Bununla birlikte taşınmazlar üzerinde 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 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	1.790.000

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin yeterli sayı ve nitelikte emsal bilgilerine ulaşılabilmesi nedeniyle “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmazın üzerinde yasal durum değerinde dikkate alınabilecek herhangi bir yapı olmadığı için yapılara yönelik yalnızca mevcut durum değerinin bilgi amaçlı takdir edilmesi amacıyla “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde yeterli sayıda ve nitelikte kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşamıyor olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

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

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.790.000 TL	Birmilyonyediyüzdoksanbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.933.200 TL	Birmilyondokuzyüzotuzüçbinikiyüz-TL

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 3.695.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Değerlemeye Yardım Eden
Simay SEÇGİN

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 401772

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	İmar Durumu
4	Yapı Ruhsatları
5	Fotoğraflar
6	Özgeçmişler
7	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi

Değerleme konusu taşınmaza ait tapu belgeleri müşteriden talep edilmiş olup temin edilememiştir.

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 27-4-2022-11:00

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1860/2
Tasınmaz Kimlik No:	79317554	AT Yüzölçümü(m2):	3575.40
İl/ilçe:	KAYSERİ/DEVELİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Develi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YENİMAHALLE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ELBİZ CADDESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	61/5932	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	BAHÇELİ KARGIR EV

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
225727547	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3575.40	3575.40	İmar (TSM) 09-11-2012 5112	-

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

1 / 2



2 / 2

Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Yapı Ruhsatı

T.C.
İNŞAAT RUHSATNAMESİ

İl: ... İlçe: ... Belediye: ...

Gilt No: ...
Sayfa No: 23
Dosya No: ...

BÖLÜM : I - Yapının adı (Adresi) :

Sahit: ...
Mahalle: ...
Sokağı: ...
Yapı bina numarası: ...
Pafta numarası: ...
Ada numarası: ...
Parcel numarası: ...
İmar durum numarası: ...

BÖLÜM : II - Yapının sahibi ve temal verileri :

A. Yapı sahibi
Özel kişi ise, Adı, Soyadı ve Adresi: ...
Resmî daire veya kuruluş ise, İsmi: ...
Yapı kooperatifi ise, ismi: ...
Diğer şirket veya kurum ismi: ...
Yapı müteahhiti tarafından yapılacak ise, Adı, Soyadı ve Adresi: ...

B. Yapı inşaatı için
Adı ve Soyadı: ...
Unvanı: ...
Adresi: ...

BÖLÜM : III - İnşaat ruhsatının içeriği :

1 - Yeni yapı için verilmiştir. ☒
2 - Kat veya yapı bina için verilmiştir. (Diğer bölümlerde sadece bina kısımları için bilgi verilir.) ☐
3 - Tadilat için verilmiştir. ☐
4 - Tamirat için verilmiştir. ☐
5 - Bahçe düzeni için verilmiştir. ☐

BÖLÜM : IV - Yapının kat ve alt kat verileri :

Kat/Alt Kat	Kat/Alt Kat Adı	Kat/Alt Kat Alanı (m ²)	Kat/Alt Kat Kodu
1	...	...	...
2	...	...	...
3	...	...	...
4	...	...	...
5	...	...	...
6	...	...	...
7	...	...	...
8	...	...	...
9	...	...	...
10	...	...	...
11	...	...	...
12	...	...	...
13	...	...	...
14	...	...	...
15	...	...	...
16	...	...	...
17	...	...	...
18	...	...	...
19	...	...	...
20	...	...	...
21	...	...	...
22	...	...	...
23	...	...	...
24	...	...	...
25	...	...	...
26	...	...	...
27	...	...	...
28	...	...	...
29	...	...	...
30	...	...	...
31	...	...	...
32	...	...	...
33	...	...	...
34	...	...	...
35	...	...	...
36	...	...	...
37	...	...	...
38	...	...	...
39	...	...	...
40	...	...	...
41	...	...	...
42	...	...	...
43	...	...	...
44	...	...	...
45	...	...	...
46	...	...	...
47	...	...	...
48	...	...	...
49	...	...	...
50	...	...	...
51	...	...	...
52	...	...	...
53	...	...	...
54	...	...	...
55	...	...	...
56	...	...	...
57	...	...	...
58	...	...	...
59	...	...	...
60	...	...	...
61	...	...	...
62	...	...	...
63	...	...	...
64	...	...	...
65	...	...	...
66	...	...	...
67	...	...	...
68	...	...	...
69	...	...	...
70	...	...	...
71	...	...	...
72	...	...	...
73	...	...	...
74	...	...	...
75	...	...	...
76	...	...	...
77	...	...	...
78	...	...	...
79	...	...	...
80	...	...	...
81	...	...	...
82	...	...	...
83	...	...	...
84	...	...	...
85	...	...	...
86	...	...	...
87	...	...	...
88	...	...	...
89	...	...	...
90	...	...	...
91	...	...	...
92	...	...	...
93	...	...	...
94	...	...	...
95	...	...	...
96	...	...	...
97	...	...	...
98	...	...	...
99	...	...	...
100	...	...	...

BÖLÜM : V - Yapının kat ve alt kat verileri :

1. Kat: ...
2. Kat: ...
3. Kat: ...
4. Kat: ...
5. Kat: ...
6. Kat: ...
7. Kat: ...
8. Kat: ...
9. Kat: ...
10. Kat: ...
11. Kat: ...
12. Kat: ...
13. Kat: ...
14. Kat: ...
15. Kat: ...
16. Kat: ...
17. Kat: ...
18. Kat: ...
19. Kat: ...
20. Kat: ...
21. Kat: ...
22. Kat: ...
23. Kat: ...
24. Kat: ...
25. Kat: ...
26. Kat: ...
27. Kat: ...
28. Kat: ...
29. Kat: ...
30. Kat: ...
31. Kat: ...
32. Kat: ...
33. Kat: ...
34. Kat: ...
35. Kat: ...
36. Kat: ...
37. Kat: ...
38. Kat: ...
39. Kat: ...
40. Kat: ...
41. Kat: ...
42. Kat: ...
43. Kat: ...
44. Kat: ...
45. Kat: ...
46. Kat: ...
47. Kat: ...
48. Kat: ...
49. Kat: ...
50. Kat: ...
51. Kat: ...
52. Kat: ...
53. Kat: ...
54. Kat: ...
55. Kat: ...
56. Kat: ...
57. Kat: ...
58. Kat: ...
59. Kat: ...
60. Kat: ...
61. Kat: ...
62. Kat: ...
63. Kat: ...
64. Kat: ...
65. Kat: ...
66. Kat: ...
67. Kat: ...
68. Kat: ...
69. Kat: ...
70. Kat: ...
71. Kat: ...
72. Kat: ...
73. Kat: ...
74. Kat: ...
75. Kat: ...
76. Kat: ...
77. Kat: ...
78. Kat: ...
79. Kat: ...
80. Kat: ...
81. Kat: ...
82. Kat: ...
83. Kat: ...
84. Kat: ...
85. Kat: ...
86. Kat: ...
87. Kat: ...
88. Kat: ...
89. Kat: ...
90. Kat: ...
91. Kat: ...
92. Kat: ...
93. Kat: ...
94. Kat: ...
95. Kat: ...
96. Kat: ...
97. Kat: ...
98. Kat: ...
99. Kat: ...
100. Kat: ...

BÖLÜM : VI - Yapının kat ve alt kat verileri :

1. Kat: ...
2. Kat: ...
3. Kat: ...
4. Kat: ...
5. Kat: ...
6. Kat: ...
7. Kat: ...
8. Kat: ...
9. Kat: ...
10. Kat: ...
11. Kat: ...
12. Kat: ...
13. Kat: ...
14. Kat: ...
15. Kat: ...
16. Kat: ...
17. Kat: ...
18. Kat: ...
19. Kat: ...
20. Kat: ...
21. Kat: ...
22. Kat: ...
23. Kat: ...
24. Kat: ...
25. Kat: ...
26. Kat: ...
27. Kat: ...
28. Kat: ...
29. Kat: ...
30. Kat: ...
31. Kat: ...
32. Kat: ...
33. Kat: ...
34. Kat: ...
35. Kat: ...
36. Kat: ...
37. Kat: ...
38. Kat: ...
39. Kat: ...
40. Kat: ...
41. Kat: ...
42. Kat: ...
43. Kat: ...
44. Kat: ...
45. Kat: ...
46. Kat: ...
47. Kat: ...
48. Kat: ...
49. Kat: ...
50. Kat: ...
51. Kat: ...
52. Kat: ...
53. Kat: ...
54. Kat: ...
55. Kat: ...
56. Kat: ...
57. Kat: ...
58. Kat: ...
59. Kat: ...
60. Kat: ...
61. Kat: ...
62. Kat: ...
63. Kat: ...
64. Kat: ...
65. Kat: ...
66. Kat: ...
67. Kat: ...
68. Kat: ...
69. Kat: ...
70. Kat: ...
71. Kat: ...
72. Kat: ...
73. Kat: ...
74. Kat: ...
75. Kat: ...
76. Kat: ...
77. Kat: ...
78. Kat: ...
79. Kat: ...
80. Kat: ...
81. Kat: ...
82. Kat: ...
83. Kat: ...
84. Kat: ...
85. Kat: ...
86. Kat: ...
87. Kat: ...
88. Kat: ...
89. Kat: ...
90. Kat: ...
91. Kat: ...
92. Kat: ...
93. Kat: ...
94. Kat: ...
95. Kat: ...
96. Kat: ...
97. Kat: ...
98. Kat: ...
99. Kat: ...
100. Kat: ...

BÖLÜM : VII - Belediye geliri ve vergi bilgileri :

Gelir mahiyeti: ... Lira: ... Kr: ...

Harc: ... Lira: ... Kr: ...

Özet: ... Lira: ... Kr: ...

Tutar: ... Lira: ... Kr: ...

Takvimde yer (Adresi), özellikleri ve temal verileri yerli bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 sayılı İmar Kanunu ile bu maddeye göre verilir. Yapı ruhsatı ve inşaat ruhsatı, 5237 sayılı 6785 sayılı Kanunla 33. maddesine göre, 27.11.2006 tarih ve 27.11.2006 sayılı meclis kararı ile onaylanmıştır.

Yapı ruhsatının alınması için Ruhsatnameyi dolduran memurun İmzası: ... Mühür: ... Belediye Başkanı: ...

(Bu nüsha Belediye Başkanlığına kalacaktır.)

Ek 5: Fotoğraflar





Ek 6: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Simay SEÇGİN		
Doğum Yeri, Tarihi	Konak, 15.11.1996		
Mesleği	Şehir Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama / 2015-2020 Yan Dal İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü / Mimarlık Fakültesi / Mimarlık / 2018-2021		
İş Tecrübesi	10.2021- ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	05.2021-10.2021	Çakanşimşek Planlama Ltd.Şti.	Şehir Plancısı
Sertifikalar	İYTE Mimarlık Yan Dal Sertifikası NetCAD Yazılım A.Ş. – GIS Tabanlı Kent Planlama Uygulamaları ve Kent Bilgi Sistemleri Projelendirme Eğitim Sertifikası		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Adı ve Soyadı	Mustafa Alperen YÖRÜK		
Doğum Yeri, Tarihi	Çorlu, 16.03.1991		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Karadeniz Teknik Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (2009 - 2013), Lisans		
İş Tecrübesi	01.2021-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,	Yönetici Yardımcısı
	09.2017-12.2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	01.2016-02.2017	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	06.2014-12.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	09.2013-05.2014	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 404913		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerleme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerleme 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	KentYapı Planlama	Şehir Plancısı
Sertifikalar	SPK Onaylı 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 7: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 10.09.2015

No : 404913

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

Mustafa Alperen YÖRÜK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





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: 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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.10.2019

Belge No: 2019-01.1815

Sayın Mustafa Alperen YÖRÜK

(T.C. Kimlik No: 37252940822 - Lisans No: 404913)

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