



Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

3 Adet Parsel

Bünyan / Kayseri

2022C115 / 27.05.2022

Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Osman Kavuncu Caddesi, 7. km Kocasinan / Kayseri

Sayın Seda DOĞANLI,

Talebiniz doğrultusunda Bünyan'da konumlu olan **"3 Adet Parsel"**in pazar değerine yönelik **2022C115** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 45.005,10 m² yüz ölçümüne sahip 3 parselden oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.710.000.-TL	Birmilyonyediyüzonbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.846.800.-TL	Birmilyonsekiyüzkırkaltıbinsekizyüz.-TL

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 1.900.000 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 27.05.2022 tarih, 1009 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Simay SEÇGİN

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404919

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	24
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	27
SWOT Analizi.....	31
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	33
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	44
Ekler	47

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 taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.
KISITLAMALAR	Müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazlara 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Büyüktuzhisar Mahallesi, Yaylapınarı mevki, 2570 parsel, Büyüktuzhisar/Lale Mahallesi, Köyiçi mevki, 386 ada 4 parsel ve 389 ada 1 parsel Bünyan/Kayseri
TAPU KAYDI	Kayseri ili, Bünyan ilçesi, Büyüktuzhisar Mahallesi, Yaylapınarı mevki, 2570 parsel, Büyüktuzhisar/Lale Mahallesi, Köyiçi mevki, 386 ada 4 parsel ve 389 ada 1 parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	2570 parsel: 42.400,00 m ² 386 ada 4 parsel: 1.661,23 m ² 389 ada 1 parsel: 943,87 m ²
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmazlardan 2570 parsel 23.10.2017 onay tarihli 1/25.000 ölçekli "Kayseri Nazım İmar Planı" kapsamında "Tarım Alanı", 386 ada 4 parsel ve 389 ada 1 parsel 1987 onay tarihli 1/1.000 ölçekli "Bünyan Uygulama İmar Planı" kapsamında "Konut Alanı" lejantında kalmaktadır. Konu taşınmazların yapılaşma koşulları "3.3 Gayrimenkullerin İmar Durumu ve Yasal Belgeleri" bölümünde detaylandırılmıştır.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	2570 parsel için "Tarım Alanı", 386 ada 4 parsel ve 389 ada 1 parseller için "Konut Alanı"

FİNANSAL GÖSTERGELER

ARSA BİRİM DEĞERİ	2570 parsel: 25,00 TL/m ² 386 ada 4 parsel: 300,00 TL/m ² 389 ada 1 parsel: 160,00 TL/m ²
-------------------	--

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı (2570 parsel ve 389 ada 1 parsel)
RAPOR TARİHİ	27.05.2022

DEĞER TARİHİ	30.04.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.710.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.846.800.-TL

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

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022C115 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kayseri ili, Bünyan ilçesi, Büyüktuzhisar Mahallesi, Yaylapınarı mevki, 2570 parsel ve Büyüktuzhisar/Lale Mahallesi, Köyiçi mevki, 386 ada 4 parsel ve 389 ada 1 parsel no.lu gayrimenkullerin 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, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) 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 gayrimenkullerin 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, Bünyan ilçesi, Büyüktuzhisar Mahallesi, Yaylapınarı mevki, 2570 parsel ve Büyüktuzhisar/Lale Mahallesi, Köyiçi mevki, 386 ada 4 parsel ve 389 ada, 1 parsel no.lu gayrimenkullerin 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 taşınmazlara 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 Gayrimenkuller İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların 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 değerlendirme 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

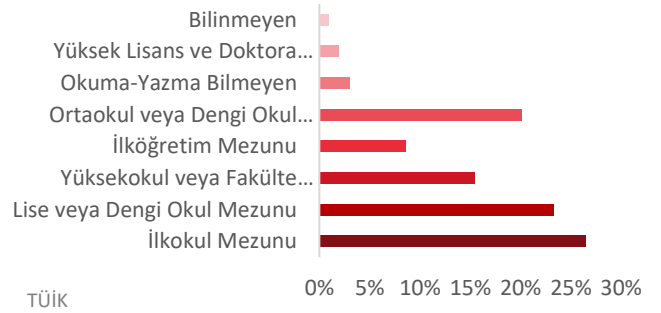
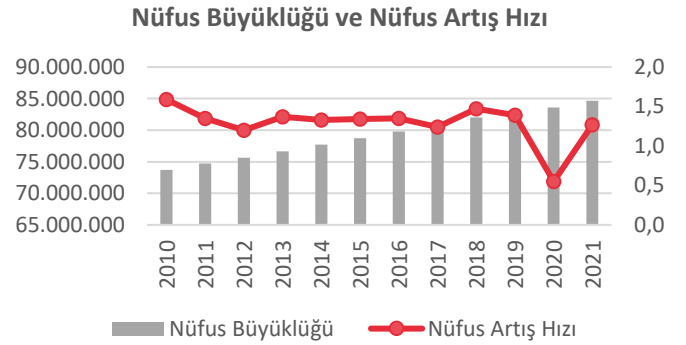
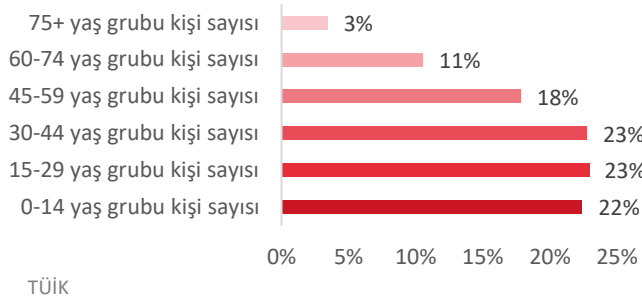
Demografik ve Ekonomik Veriler

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.

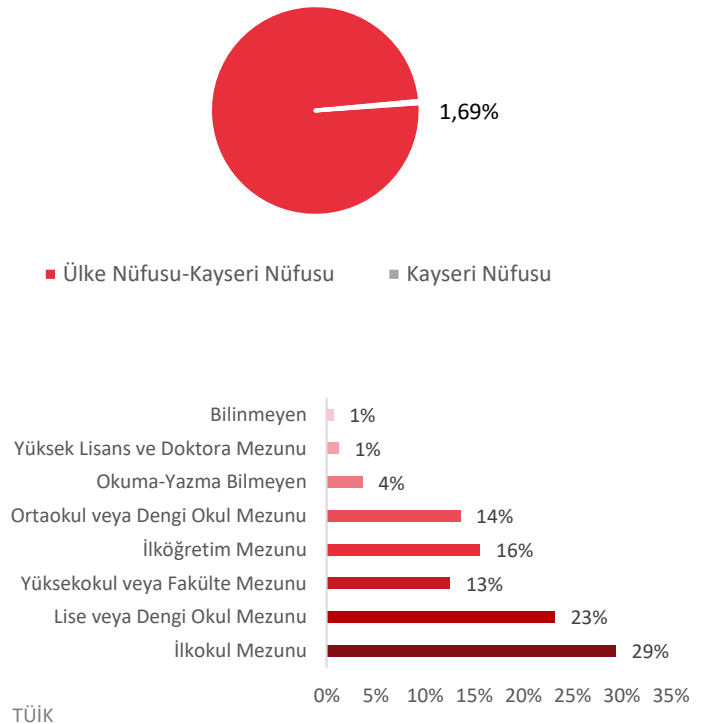
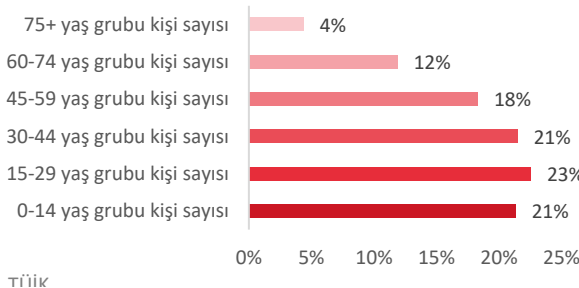
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Kayseri

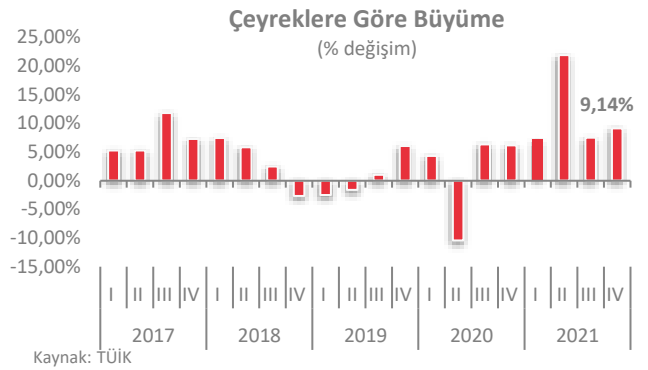
2021 yılında, Türkiye nüfusunun %1,69'unun ikamet ettiği Kayseri, 1.434.357 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 15. ili olmuştur. Kayseri nüfusu, 2021 yılında yaklaşık yüzde 9 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,40 olduğu görülmüştür.

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

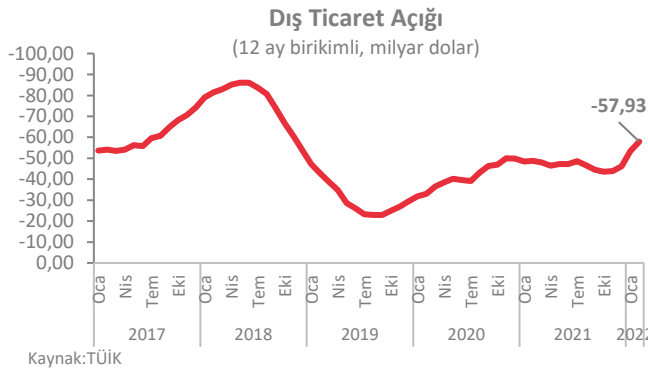


2.2 Ekonomik Veriler¹

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

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Kayseri		
İlçesi	Bünyan		
Mahallesi	Büyüktuzhisar	Büyüktuzhisar/Lale	Büyüktuzhisar/Lale
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	Yaylapınarı	Köyiçi	Köyiçi
Ada No	-	386	389
Parsel No	2570	4	1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla	Kantar ve Arsası	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	42.400 m ²	1.661,23 m ²	943,87 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam		

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Müşteriden temin edilen ve 27.04.2022 tarih, saat 11.10 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerleme konusu taşınmazlardan 2570 parsel üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır.

2570 Parsel:

Beyanlar Hanesinde;

- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme (05.11.2018 tarih ve 5595 yevmiye no)

*2942 sayılı kanunun 7. maddesine göre; "Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracığı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir."

** Kayseri TEİAŞ 11. Bölge Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerleme konusu taşınmazlardan 2570 parsel üzerinde kamulaştırma işleminin olduğu ve söz konusu işlemin bekleme sürecinde olup kamulaştırma işleminin Kayseri Kadastro Müdürlüğünde onay aşamasında olduğu öğrenilmiştir.

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullerden 386 ada 4 parsel ve 389 ada 1 parsel üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamakta olup 2570 parsel üzerinde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine ilişkin beyan kaydı bulunmaktadır. Söz konusu beyan kaydı taşınmazın devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama oluşturmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullerden 386 ada 4 parsel ve 389 ada 1 parselin üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamakta olup 2570 no.lu parselin üzerinde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine ilişkin beyan bulunmaktadır. Söz konusu beyan kaydına yönelik işlemin tamamlanması akabinde değerleme konusu taşınmazın değerinin etkileneceği düşünülmektedir.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-10:58

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/2570
Tasınmaz Kimlik No:	52631469	AT Yüzölçümü(m2):	42400.00
İl/İlçe:	KAYSERİ/BÜNYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bünyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BUYUKTUZHISAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	VAYLAPINARI	Blok/Kat/Ölçü/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	26/2531	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/Bİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre. Belirtme)	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Bünyan - 05-11-2018 10:17 - 5595	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistemi No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
148850490	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	42400.00	42400.00	Satış 26-11-1997 807	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) eUJWfA1IKC kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-10:58

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	388/4
Tasınmaz Kimlik No:	81756549	AT Yüzölçümü(m2):	1661.23
İl/İlçe:	KAYSERİ/BÜNYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bünyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BÜYÜKTUZHİSAR/LALE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Köyü	Blot/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/489	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Kantar Ve Arsası

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerimye	Terklin Sebebi-Tarih-Yerimye
243868313	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1661.23	1661.23	3402 S.Yem 22/A Md. Gereğince Yenilenmenin Tesdili 19-07-2013 2047	-

1 / 2

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 46YzYm2W6pCE kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-10:59

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parcel:	389/1
Tasınmaz Kimlik No:	81756551	AT Yüzölçümü(m2):	943.87
İl/İlçe:	KAYSERİ/BUNYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bunyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BUYUKTUZHISAR/LALE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Köyüğü	Blok/Kat/Giriz/BENo:	
Cilt/Sayfa No:	6/528	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yenmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yenmiye
243868321	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ Y	-	1/1	943.87	943.87	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 19-07-2013 2047	-

1 / 2

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

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

2 / 2

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

Yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazlardan 2570 parselin bulunduğu bölgede genellikle tarım arazileri bulunmakta olup 386 ada 4 parsel ve 389 ada 1 parsellerin bulunduğu bölgede genellikle ayırık nizam 2 katlı konut alanları bulunmaktadır.

Bünyan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 10.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

2570 Parsel:

Plan Adı: 1/25.000 ölçekli “Kayseri Nazım İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 23.10.2017

Lejandi: Tarım Alanı

Plan Notları

- Bu alanlarda 5403 sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu” ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.
- Tarım arazileri, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili yönetmeliğinde tanımlanan tarım arazileri sınıflarına ayrılmamış olup tarım arazilerinin sınıflaması, ilgili kurum ya da kuruluşlarca yapılacaktır.
- Bu kapsamdaki tarım arazileri ve fiilen sulanan veya sulama projeleri ilgili kuruluşlar tarafından hazırlanmış ve yatırım programına alınmış / alınacak tarım arazilerinin tarımsal üretim amaçlı korunması esastır.
- Yapılacak ifrazlarda 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri uyarınca işlem yapılacaktır. İfraz edilecek parsellerin bir kadastro yoluna cephesinin olması şarttır. Ancak tescil harici alanlara sınırı olan parsellerin bir kadastro yoluna direk bağlanması durumunda cephe olarak kabul etmeye ilçe belediyesi yetkilidir. İfraz edilmiş parselin yola cephesi 15 metre, derinliği 20 metreden az olamaz.
- Tarım arazilerinin amaç dışı kullanımı taleplerinde, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ve T.C. Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı’nın izni çerçevesinde bu plan karar ve hükümlerine göre işlem yapılacaktır.
- 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu uyarınca belirlenmiş/belirlenecek tarım arazileri sınıflamalarına göre tarımsal amaçlı yapılaşmalar bu planda belirlenen koşullara göre gerçekleştirilecektir. Yapılaşma için kadastro yoluna genişlik şartı aranmaksızın yola cephesinin olması şarttır. Ancak tescil harici alanlara sınırı olan parsellerin bir kadastro yoluna direk bağlanması durumunda cephe olarak kabul etmeye ilçe belediyesi yetkilidir.
- Başbakanlık, gıda, tarım ve hayvancılık bakanlığı, ilgili bakanlıklar ve bunlara bağlı kuruluşlar tarafından desteklenen projeye dayalı tarımsal faaliyetler kapsamında tarımsal amaçlı yapılar (tarımsal kalkınma kooperatiflerince uygulanan projeler, üretici birlikleri/kooperatifleri tarafından uygulanan projeler, avrupa birliği kaynaklı projeler, dünya bankası destekli projeler, sosyal riski azaltma projesi kapsamında

uygulanacak projeler, kırsal kalkınma ve destekleme projeleri gibi) destekleme projeleri ile en az 100 büyükbaş, 200 küçükbaş ve üzeri kapasiteli hayvancılık veya 50.000 adet ve üzeri kapasiteli kanatlı hayvancılık yatırımlarında, bu hükümlerde belirlenen inşaat alanı %50 oranında arttırılabilir.

Mutlak Tarım Arazileri

- Bitkisel üretimde; toprağın fiziksel, kimyasal ve biyolojik özelliklerinin kombinasyonu yöre ortalamasında ürün alınabilmesi için sınırlayıcı olmayan, topoğrafik sınırlamaları yok veya çok az olan; ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan, hali hazırda tarımsal üretimde kullanılan veya bu amaçla kullanıma elverişli olan arazilerdir.
- Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için maksimum inşaat alanı 75 m²'yi, maksimum bina yüksekliği 4 m 'yi (1 kat) geçemez. Ancak, bu yapı için İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden izin alınması zorunludur. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 10.000 m² dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı;

E: 0,10

Y_{maks}: 7,50 m olacaktır.

Özel Ürün Arazileri

- Mutlak tarım arazileri dışında kalan; toprak ve topografik sınırlamaları nedeniyle yöreye adapte olmuş bitki türlerinin tamamının tarımının yapılamadığı, ancak özel bitkisel ürünlerin yetiştiriciliği ile su ürünleri yetiştiriciliğinin ve avcılığının yapılabildiği; ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazilerdir.
- Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Ancak, entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar hariç, hayvancılık tesisi yapılmasına izin verilmez. Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için maksimum inşaat alanı 75 m²'yi, maksimum bina yüksekliği 4 m 'yi (1 kat) geçemez. Ancak, bu yapı için İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden izin alınması zorunludur. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 10.000 m² dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı;

E: 0,10

Y_{maks}: 7,50 m olacaktır.

Dikili Tarım Arazileri

- Mutlak ve özel ürün arazileri dışında kalan ve üzerinde yöre ekolojisine uygun çok yıllık ağaç ve çalı formundaki bitkilerin tarımı yapılan, ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazilerdir.
- Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Ancak, entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar hariç, hayvancılık tesisi yapılmasına izin verilmez.
- Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için maksimum inşaat alanı 75 m²'yi, maksimum bina yüksekliği 4 m 'yi (1 kat) geçemez. Ancak, bu yapı için il gıda tarım ve hayvancılık müdürlüğünden izin alınması zorunludur. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 5.000 m²'dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı;

E: 0,10

Y_{maks}: 7,50 m olacaktır.

Marjinal Tarım Arazileri

- Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri ve dikili tarım 40 arazileri dışında kalan, toprak ve topoğrafik sınırlamalar nedeniyle üzerinde sadece geleneksel toprak işlemeli tarımın yapıldığı arazileridir.
- Bu alanlarda; tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için taban alanı 75 m²'yi; maksimum bina yüksekliği 7,50 m.'yi (2 kat) geçmeyen toplam inşaat alanı 150 metrekareyi

geçmeyen bir bağımsız bölüm yapılabilir. Ancak, bu yapı için İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden izin alınması zorunludur. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 5.000 m² dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı;

E: 0,30

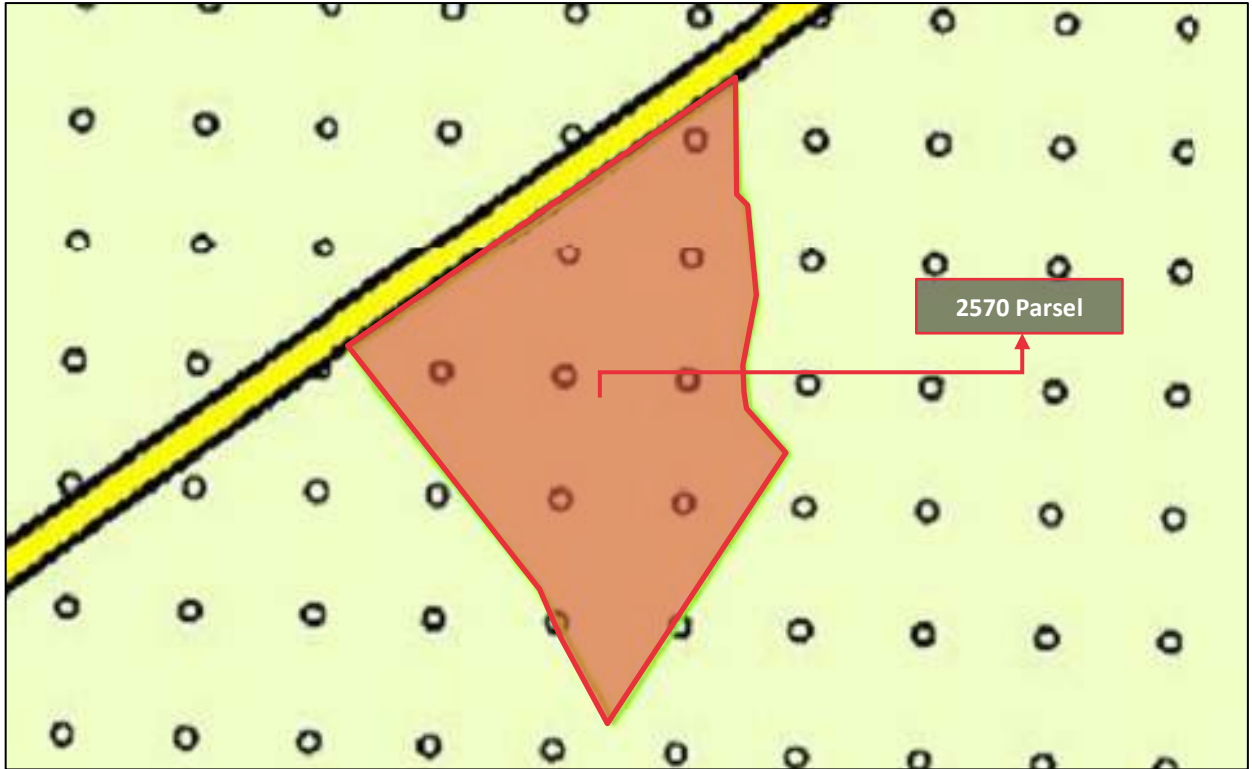
Y_{maks}: 7,50 m olacaktır.

Örtü Altı Tarım Arazileri

- İklim ve diğer dış etkilerin olumsuzluklarının kaldırılması veya azaltılması için cam, naylon veya benzeri malzeme kullanılarak oluşturulan örtüler altında ileri tarım teknikleri kullanılarak tarım yapılan arazileridir.
- Bu alanlarda; tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için maksimum inşaat alanı 75 m²'yi, maksimum bina yüksekliği 4 m 'yi (1 kat) geçemez. Ancak, bu yapı için İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden izin alınması zorunludur. Sabit yapı niteliğinde olmayan, doğal toprak üzerinde yer alan seralar emsale dahil değildir. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 3.000 m²'dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı;

E: 0,10

Y_{maks}: 7,50 m olacaktır.



386 Ada 4 Parsel ve 389 Ada 1 Parsel

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

Plan Onay Tarihi: 1989

Lejandı: Konut Alanı

Yapılaşma şartları;

- E: 0,60
- TAKS: 0,30
- H_{maks}: 2 kat

*Bünyan Belediyesi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerleme konusu taşınmazlardan 389 ada 1 parselin yaklaşık 500,00 m² yola terki olduğu öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15-16 madde uygulamaları sonucunda terk işlemini gerçekleştirebileceği öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın terk işlemini gerçekleştirmeden parselin üzerinde yeni yapı yapılamayacağı birim yetkilisinden şifahen öğrenilmiştir.

**Değerleme konusu taşınmazların arasından yaklaşık 210,00 m² yol geçmekte olup 386 ada, 4 parsel ve 389 ada, 1 parselin tevhit olmaları durumunda yol ihdas olarak parsel alanlarına dahil edilecektir. Söz konusu bilgiler Bünyan Belediyesi'nden öğrenilmiştir.

Plan Notları

- Bu planın onayından önce yapılmış ve/veya ruhsatlandırılmış yapıların bulunduğu alanlarda mevcut yapının mücavirindeki parsellerdeki teşekküllere göre imar planında öngörülen yapı düzeninden farklı olarak ayrıık, ikiz, blok veya bitişik nizam yapı yapılabilmesi belediye iznine tabi olup, planda belirtilen inşaat alanı esas alınacaktır.





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

Değerleme konusu taşınmazlardan 2570 parsel 23.10.2017 onay tarihli, 1/25.000 ölçekli “Kayseri Nazım Uygulama İmar Planı” kapsamında “Tarım Alanı” lejanında kalmakta, 386 ada 4 parsel ve 389 ada 1 parsel 1989 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Bünyan Uygulama İmar Planı” kapsamında “Konut Alanı” lejanında kalmakta olup h_{maks} : 2 kat, E: 0,60 ve TAKS: 0,30 yapılaşma koşullarına sahiptir. Bünyan Belediyesi’nde 10.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre son üç yıllık dönemde değerlendirme konusu taşınmazların hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmediği öğrenilmiştir.

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

Bünyan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 10.05.2022 tarihinde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlara ilişkin herhangi bir yasal belgeye ulaşılamamıştır. Kayseri Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemelerde taşınmazlardan 386 ada 4 parsel üzerindeki yapının kadastral paftasına işli olduğu tespit edilmiştir. Bunun yanı sıra parsel üzerinde bulunan yapının, imar durumu lejantıyla uyumsuz olmasından dolayı parsel üzerindeki yapı değerlendirme çalışmasında dahil edilmemiştir.

Yapı Denetim:

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 2570 parsel “Tarla” ve 389 da 1 parsel “Arsa” niteliğinde olup söz konusu parseller için ilgili mevzuat uyarınca alınması gereken herhangi bir izin ya da belge bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 386 ada 4 parsel ise cins tashihi işlemini yaparak yasal sürecini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulere ait tapu kayıtlarında ve belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkuller için düzenlenmiş herhangi bir enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak belediye arşivinde ve tapu kaydında herhangi bir sözleşme bilgisi 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 konusu taşınmazlar proje değerlemesi kapsamında bulunmamaktadır

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

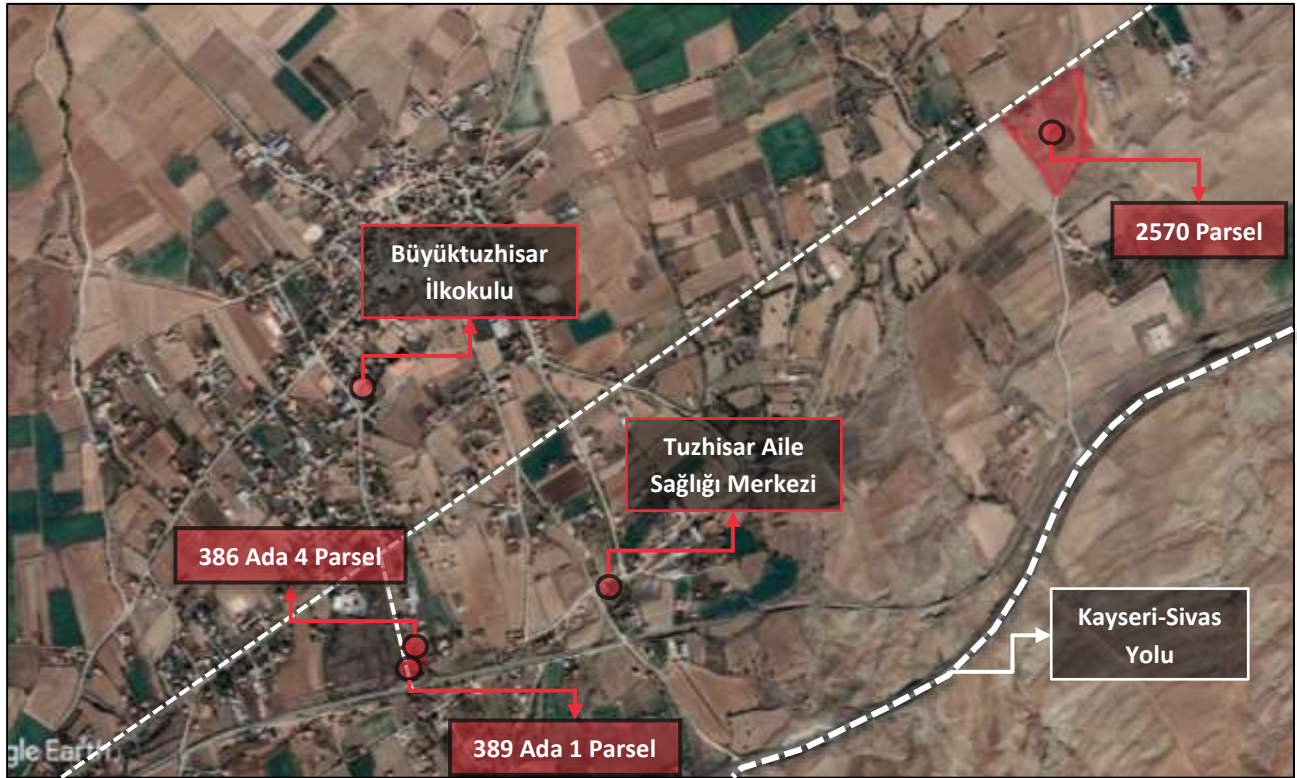
Gayrimenkullerin açık adresi: Büyüktuzhisar Mahallesi, Yaylapınarı mevki, 2570 parsel ve Büyüktuzhisar/Lale Mahallesi, Köyiçi mevki, 386 ada 4 parsel ve 389 ada 1 parsel Bünyan/Kayseri

Değerleme konusu taşınmazlar Kayseri'nin Bünyan ilçesinde konumlanmaktadır. İlçenin kuzeyinde Sarioğlan ve Akkışla, güneyinde Tomarza ve Talas, doğusunda Pınarbaşı, batısında Kocasinan ve Melikgazi ilçeleri ile sınırlıdır. İlçenin yerleşimi, 1.900 m yüksekliği olan Koramaz Dağı'nın kuzey yamaçlarıdır. İlçe ekonomisi tarım ve tarıma dayalı ticaret ağırlıklıdır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 2570 parsel Büyüktuzhisar Mahallesi'nin doğusunda Kayseri-Sivas yolu'na yaklaşık 0,70 km mesafede konumlu olup 386 ada 4 parsel ve 389 ada 1 parsel Büyüktuzhisar/Lale Mahallesi'nin merkezinde Kayseri-Sivas yolu'na yaklaşık 0,60 km mesafede konumlanmaktadır. 386 ada 4 parsel ve 389 ada 1 parsel birbirlerine komşu parseller olup taşınmazlar 2570 parselde yaklaşık 2,50 km mesafede yer almaktadır.

Taşınmazlardan 2570 parsel çevresinde tarım arazileri yer almakta olup 386 ada 4 parsel ve 389 ada 1 parsel çevresinde konut alanları ve tarım arazileri bulunmaktadır. Taşınmazların konumlu olduğu bölgede Tuzhisar Aile Sağlığı Merkezi ve Büyüktuzhisar İlkokulu yer almaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Bünyan İlçe Merkezi	10,40 km
Kayseri Havalimanı	40,00 km
Kayseri İl Merkezi	45,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

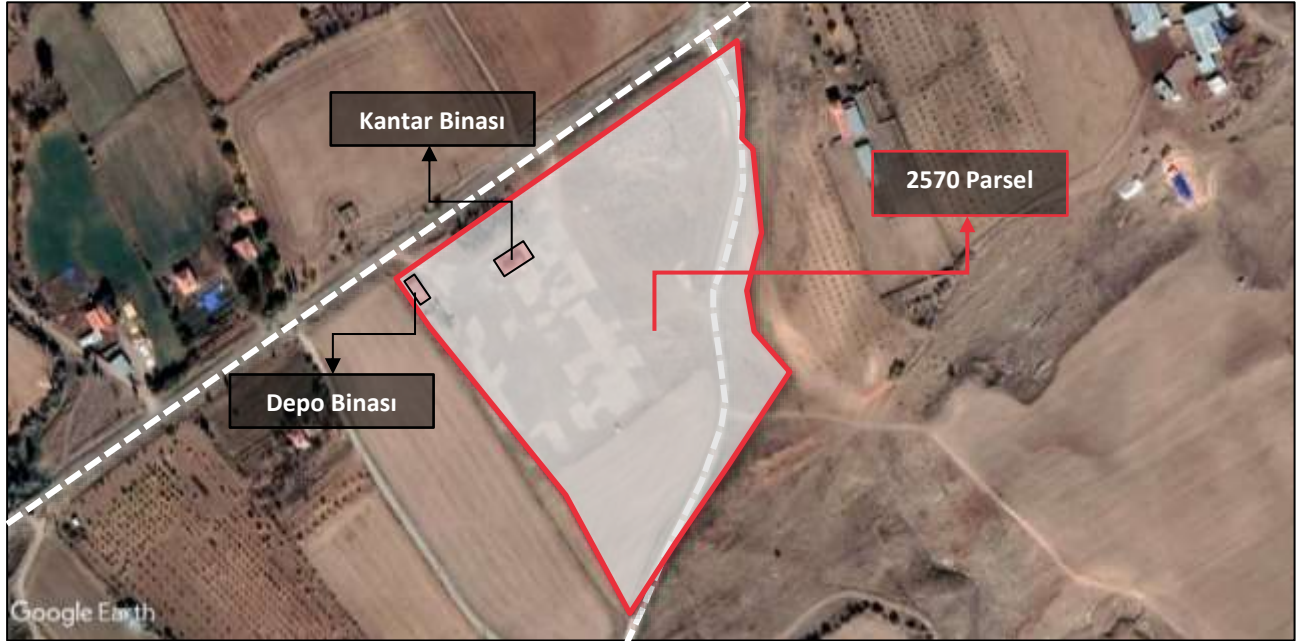
5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar, Kayseri ili, Bünyan ilçesi, Büyüktuzhisar Mahallesi, Yaylapınarı mevki, 2570 parsel ve Büyüktuzhisar/Lale Mahallesi, Köyiçi mevki, 386 ada 4 parsel ve 389 ada 1 no.lu parsellerdir. Değerleme konusu taşınmazlar toplam 44.505,10 m² yüz ölçümüne sahip olup 2570 parsel "Tarla", 386 ada 4 parsel "Kantar ve Arsası" ve 389 ada 1 parsel "Arsa" vasıflıdır.

2570 Parsel

Değerleme konusu taşınmaz geometrik olarak biçimsiz çokgen bir formda olup topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip parseldir. Değerleme konusu ana taşınmaz 42.400,00 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmaz üzerinde mahallinde yapılan incelemelere göre brüt 75,00 m² kantar binası ve 70 m² depo binası bulunmakta olup Bünyan Belediyesi'nde yapılan incelemelerde taşınmaza ait herhangi bir yasal dosya bulunmamaktadır. Söz konusu yapılar yönelik herhangi bir yasal evrak olmamasından dolayı taşınmazlara yasal durum değeri verilmemiş olup mevcut durumda değerlendirme çalışmasına dahil edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın çevresinde herhangi bir sınırlayıcı eleman yer almamaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz ulaşım akslarının üzerinde konumlu olup görünürlüğü yüksek bir lokasyonda yer almaktadır. Taşınmazın kadastral yola cephesi bulunmaktadır.



Bina Adı	Yasal Alan (m ²)	Mevcut Alan (m ²)
Kantar Binası	-	75,00
Depo Binası	-	70,00

386 Ada 4 Parsel

Değerleme konusu taşınmaz geometrik olarak biçimsiz çokgen bir formda olup topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip parseldir. Değerleme konusu ana taşınmaz 1.661,23 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmazın üzerinde tek katlı yığma olarak inşa edilmiş kantar binası bulunmaktadır. Bünyan Belediyesi'nde yapılan incelemelerde taşınmaza ait herhangi bir yasal evrak bulunmamakta olup yapının, kadastral paftasına işli olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaz kadastral paftasına göre 33,82 m² kapalı brüt alandan oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz harabe durumda olup mevcut durumda kullanılmamaktadır. Taşınmazın çevresinde herhangi bir sınırlayıcı eleman bulunmamaktadır.

Taşınmazın üzerinde bulunan kantar binası, mevcut imar planında belirtilen lejantla uyumsuz olması ve harabe durumda olması sebebiyle değerleme çalışmasına dahil edilmemiştir.

Değerleme konusu taşınmaz ulaşım akslarının üzerinde konumlu olup görünürlüğü yüksek bir lokasyonda yer almaktadır. Taşınmazın 45,00 m cephesi bulunmaktadır. Taşınmaz 389 ada 1 parsel ile komşu durumdadır.



Bina Adı	Yasal Alan (m ²)	Mevcut Alan (m ²)
Kantar Binası	-	33,82,00

389 Ada 1 Parsel

Değerleme konusu taşınmaz geometrik olarak biçimsiz çokgen bir formda olup topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip parseldir. Değerleme konusu ana taşınmaz 943,87 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmaz üzerinde herhangi bir inşai yapı olmamakla birlikte çevresinde herhangi bir sınırlayıcı eleman bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz ulaşım akslarının üzerinde konumlu olup görünürlüğü yüksek bir lokasyonda yer almaktadır. Taşınmaz köşe parsel olup 2 tarafı yollara cephelidir. Taşınmaz 386 ada 4 parsel ile komşu parsellerdir.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Konu taşınmazlar üzerinde yer alan yapıların yasal evrakının olmaması veya güncel imar durumu ile uyumsuz bir fonksiyona sahip olması nedeniyle, binalar değerlendirme çalışmasında dikkate alınmamıştır. Gayrimenkullerin fiziki özellikleri 5.1 maddesinde açıklanmıştır.

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

Konu taşınmazlar üzerinde yer alan yapıların yasal evrakının olmaması veya güncel imar durumu ile uyumsuz bir fonksiyona sahip olması nedeniyle, binalar değerlendirme çalışmasında dikkate alınmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 2570 parsel “Tarla” vasıflı olup üzerinde mahallinde yapılan incelemelere göre brüt 75,00 m² kantar binası bulunmaktadır. Taşınmazın Bünyan Belediyesi’nde yapılan incelemelere göre herhangi bir yasal dosyası bulunmamaktadır. Taşınmazlardan 386 ada 4 parsel “Kantar ve arsası” vasıflı olup üzerinde kantar binası bulunmaktadır. Bünyan Belediyesi’nde yapılan incelemelere göre taşınmaza ait herhangi bir yasal evrak bulunmamakta olup yapının kadastral paftasına işli olduğu tespit edilmiştir. Yapının niteliğinin, mevcut imar planındaki lejantı ile uyumlu olmaması ve atıl durumda olması sebebiyle değerlendirme çalışmasına dahil edilmemiştir. Taşınmazlardan 389 ada 1 parsel “Arsa” vasıflı olup üzerinde herhangi bir inşai yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 2570 parsel ve 386 ada 4 parsel üzerindeki yapılara ait herhangi bir yasal evrak tespit edilememiş olup söz konusu taşınmazların mevcut imar planı ile uyumsuz olmasından dolayı yapılar yeniden ruhsatlandırılmayacak niteliktedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar ulaşım aksları üzerinde konumlu olup görünürlüğü yüksek bir lokasyonda yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlara özel araç ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar düz bir topoğrafyaya sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 386 ada 4 parsel ve 389 ada 1 parsel 1/1.000 ölçekli “Bünyan Uygulama İmar Planı” kapsamın “Konut Alanı” lejantında kalmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan 386 ada 4 parsel üzerinde bulunan kantar binası atıl durumda olup mevcut durumda kullanılmamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 2570 parsel ve 386 ada 4 parsel üzerinde yer alan yapıların yasal evrakı bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 2570 parsel üzerinde TEİAŞ’ın 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 7. Maddesine göre belirtme beyanı yer almaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge tarımsal faaliyetler için 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 değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı" uygulanmıştır.

Bu değerlendirme çalışmasında, 389 ada 1 parsel üzerinde yapı olmaması 386 ada 4 parsel üzerindeki yapının, mevcut imar planındaki lejantla uyumsuz olması ve yapının atıl olması sebebiyle "Maliyet Yaklaşımı" uygulanmamıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan 2570 parsel üzerindeki yapıların yasal evrakının bulunmamasından dolayı söz konusu yapılara yönelik yalnızca mevcut durum değerinin bilgi amaçlı takdir edilmesi amacıyla "Maliyet Yaklaşımı" uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede tarla/arsa kiralamalarına yönelik somut bir piyasa oluşmaması ve konu taşınmaza benzer nitelikteki taşınmazların kiralamasına yönelik yeterli emsal verisine ulaşamamasından ve arsalar için yeterli sayı ve nitelikte emsal bilgisine ulaşılması 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

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere 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	Yuvam Gayrimenkul 0530 323 00 24	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu	Konut Alanı	E: 0,60	Satılmış (2 ay önce)	425,00	125.000	294,11	* Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. * Emsal taşınmaz değerleme konusu taşınmazlara benzer konumda yer almaktadır. * Emsal taşınmazın yola cephesi bulunmaktadır. * Emsal taşınmaz net imar parselidir.
2	Yuvam Gayrimenkul 0530 323 00 24	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu	Konut Alanı	E: 0,60	Satılmış (2 ay önce)	400,00	115.000	287,50	* Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. * Emsal taşınmaz daha dezavantajlı konumda yer almaktadır. * Emsal taşınmazın yola cephesi bulunmaktadır. * Emsal taşınmaz net imar parselidir.
3	Muhammet Yıldırım 0531 845 85 78	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu	Konut Alanı	E: 0,60	Satılık	450,00	155.000	344,44	* Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. * Emsal taşınmaz daha dezavantajlı bir konumda yer almaktadır. * Emsal taşınmazın yola cephesi bulunmamaktadır. * Emsal taşınmaz net imar parselidir. * Emsal taşınmaz henüz teklif görmemiştir.
4	Yuvam Gayrimenkul 0530 323 00 24	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu	Konut Alanı	E: 0,60	Satılık	425,00	145.000	341,17	* Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. * Emsal taşınmaz değerleme konusu taşınmazlara benzer konumda yer almaktadır. * Emsal taşınmazın yola cephesi bulunmaktadır. * Emsal taşınmaz net imar parselidir. * Emsal taşınmaz henüz teklif görmemiştir.
5	Yuvam Gayrimenkul 0530 323 00 24	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu	Konut Alanı	E: 0,60	Satılık	450,00	139.000	308,88	* Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
									* Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazlara benzer konumda yer almaktadır. * Emsal taşınmazın yola cephesi bulunmamaktadır. * Emsal taşınmaz net imar parselidir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde ilçe merkezine yakın olan arsaların daha az tercih edildiği bölgeye hâkim emlakçılar tarafından öğrenilmiştir. Benzer imar lejandına sahip olan arsaların yola cephe durumu, imar lejandı ve ilçe merkezine uzaklığı gibi durumları dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazlardan 386 ada 4 parselin satış değerinin değerlendirme tarihi itibarıyla 290.-300.-TL/m² aralığında ve 389 ada 1 parselin satış değerinin değerlendirme tarihi itibarıyla 150.-160.-TL/m² olabileceği tespit edilmiştir.

Tarla Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Ada Emlak 0532 737 94 58	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu	Tarla	-	Satılmış (10 ay önce)	7.300	167.900	23,00	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha büyüktür. *Emsal taşınmaz benzer konumda yer almaktadır. *Emsal taşınmazın yola cephesi bulunmaktadır.
2	Ada Emlak 0532 737 94 58	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu	Tarla	-	Satılık	29.500	850.000 (740.000)	28,81 (25,08)	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha büyüktür. *Emsal taşınmaz benzer konumda yer almaktadır. *Emsal taşınmazın yola cephesi bulunmaktadır.
3	DO&DO Emlak 0533 616 85 44	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu	Tarla	-	Satılık	15.300	390.000 (350.000)	25,49 (22,87)	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha büyüktür. *Emsal taşınmaz daha dezavantajlı konumda yer almaktadır. *Emsal taşınmazın yola cephesi bulunmaktadır. *Emsal taşınmaz 350.000 TL teklif görmüştür.
4	Davut Çalışkan 0541 690 06 00	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu	Tarla	-	Satılık	29.500	915.000 (850.000)	31,01 (28,81)	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha büyüktür. *Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaza benzer konumda yer almaktadır. *Emsal taşınmazın yola cephesi bulunmaktadır. *Emsal taşınmaz 850.000 TL teklif görmüştür.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan emsal araştırmaları sonucu benzer arazilerin imar durumu, yüz ölçümü, yola cephesinin olup olmaması, Kayseri-Sivas Yolu'na mesafesi ve parselin şekli gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arazilerden 2570 no.lu parsel için birim satış değerinin değerlendirme tarihi itibarıyla 23.-25.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Arsa Emsal Krokisi



Tarla Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU*						
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
	Birim Fiyatı (TL/m ²)	294,11	287,50	344,44	341,17	308,88
	Pazarlık Payı	0%	0%	-10%	-10%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	10%	10%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	5%	5%	0%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		307,00	316,00	310,00	292,00	293,00

*Karşılaştırma tablosu 386 ada 4 parsel dikkate alınarak düzenlenmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	23,00	28,81	25,49	31,01
	Pazarlık Payı	0%	-5%	0%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	50%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	0%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-15%	-10%	-10%	-10%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		29,00	25,00	23,00	25,00

✓ 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, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
386 ada 4 parsel	1.661,23	300,00	500.000
389 ada 1 parsel	943,87	160,00	150.000
TOPLAM DEĞERİ			650.000

ARAZİ DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
2570 parsel	42.400,00	25,00	1.060.000
TOPLAM DEĞERİ			1.060.000

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, değerlendirme 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)
2570 parsel	42.400,00	25,00	1.060.000
TOPLAM DEĞERİ			1.060.000

MEVCUT BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Kantar Binası	75,00	2.000	35%	97.500
Depo Binası	70,00	2.000	35%	91.000
TOPLAM DEĞERİ				188.500

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN MEVCUT DEĞERİ	
Arsa Değeri	1.060.000 TL
Bina Değeri	188.500 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	1.248.500 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	1.250.000 TL

*Değerleme konusu taşınmazın üzerindeki söz konusu yapılara 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 getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak 2570 parsel için "Tarım Alanı", 386 ada 4 parsel ve 389 ada 1 parsel için "Konut Alanı" amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

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

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

KDV ORANLARI	
İş Yeri Teslimlerinde	18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde	8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI	

Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		8%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	18%

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

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin tapu belgeleri 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

Değerleme konusu taşınmazlardan 2570 parsel “Tarla” ve 389 da 1 parsel “Arsa” niteliğinde olup söz konusu parseller için ilgili mevzuat uyarınca alınması gereken herhangi bir izin ya da belge bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 386 ada 4 parsel ise cins tashihi işlemini yaparak yasal sürecini tamamlamıştır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlardan 386 ada 4 parsel ve 389 ada 1 parsel üzerinde takyidat kaydı bulunmamaktadır. Taşınmazlardan 2570 parsel üzerinde 2942 sayılı kanunun 7. Maddesi beyanı bulunmaktadır. Söz konusu beyan kaydının söz konusu taşınmazın değerine etkisi bulunmaktadır.

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 taşınmazların tapu kayıtlarında devredilebilmelerine ilişkin herhangi 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 taşınmazlardan 386 ada 4 parsel “kantar ve arsası” niteliğinde ve üzerinde kantar binası yer almakta olup 389 ada 1 parsel “arsa” ve 2570 parsel “tarla” niteliğindedir. Taşınmazların alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	1.710.000

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı" uygulanmıştır.

Bu değerleme çalışmasında, 389 ada 1 parsel üzerinde yapı olmaması 386 ada 4 parsel üzerindeki yapının, mevcut imar planındaki lejantla uyumsuz olması ve yapının atıl olması sebebiyle "Maliyet Yaklaşımı" uygulanmamıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan 2570 parsel üzerindeki yapıların yasal evrakının bulunmamasından dolayı söz konusu yapılara yönelik yalnızca mevcut durum değerinin bilgi amaçlı takdir edilmesi amacıyla "Maliyet Yaklaşımı" uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede tarla/arsa kiralamalarına yönelik somut bir piyasa oluşmaması ve konu taşınmaza benzer nitelikteki taşınmazların kiralamasına yönelik yeterli emsal verisine ulaşılamamasından dolayı "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.

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

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.710.000.-TL	Birmilyonyediyüzonbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.846.800.-TL	Birmilyonsekizyüzkırkaltıbinsekizyüz.-TL

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 1.900.000 TL olarak hesaplanmıştır

Değerlemeye Yardım Eden
Simay SEÇGİN

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404919

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	İmar Durumu
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	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: 27-4-2022-10:58



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/2570
Tasınmaz Kimlik No:	52631469	AT Yüzölçümü(m2):	42400.00
İl/ilçe:	KAYSERİ/BÜNYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bünyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BÜYÜKTUZHISAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkit:	YAYLAPINARI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	26/2531	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lahzar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Bünyan - 05-11-2018 10:17 - 5595	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
148850490	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	42400.00	42400.00	Satış 26-11-1997 807	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) eUJWIA1IKC kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-10:58

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAVİT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	386/4
Taşınmaz Kimlik No:	81756549	AT Yüzölçümü(m2):	1661.23
İl/İlçe:	KAYSERİ/BÜNYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bünyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Koy Adı:	BÜYÜKTUZHISAR/LALE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Köylü	Blok/Kat/Giriş/BE No:	
Cilt/Sayfa No:	5/488	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Kantar Ve Arsa:

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yenmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yenmiye
243868313	(SN.7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1661.23	1661.23	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesolü 19-07-2013 2047	-

1 / 2

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 46YzYm2W6pCE kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-10:59

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBL var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	389/1
Tasınmaz Kimlik No:	81756551	AT Yüzölçümü(m2):	943.87
İl/İlçe:	KAYSERİ/BÜNYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bünyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Yöy Adı:	BÜYÜKTUZHISAR/LALE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Köyüğü	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	6/52B	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yeremiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yeremiye
243868321	(SN.7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	943.87	943.87	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenimin Tesvii 19-07-2013 2047	-

1 / 2

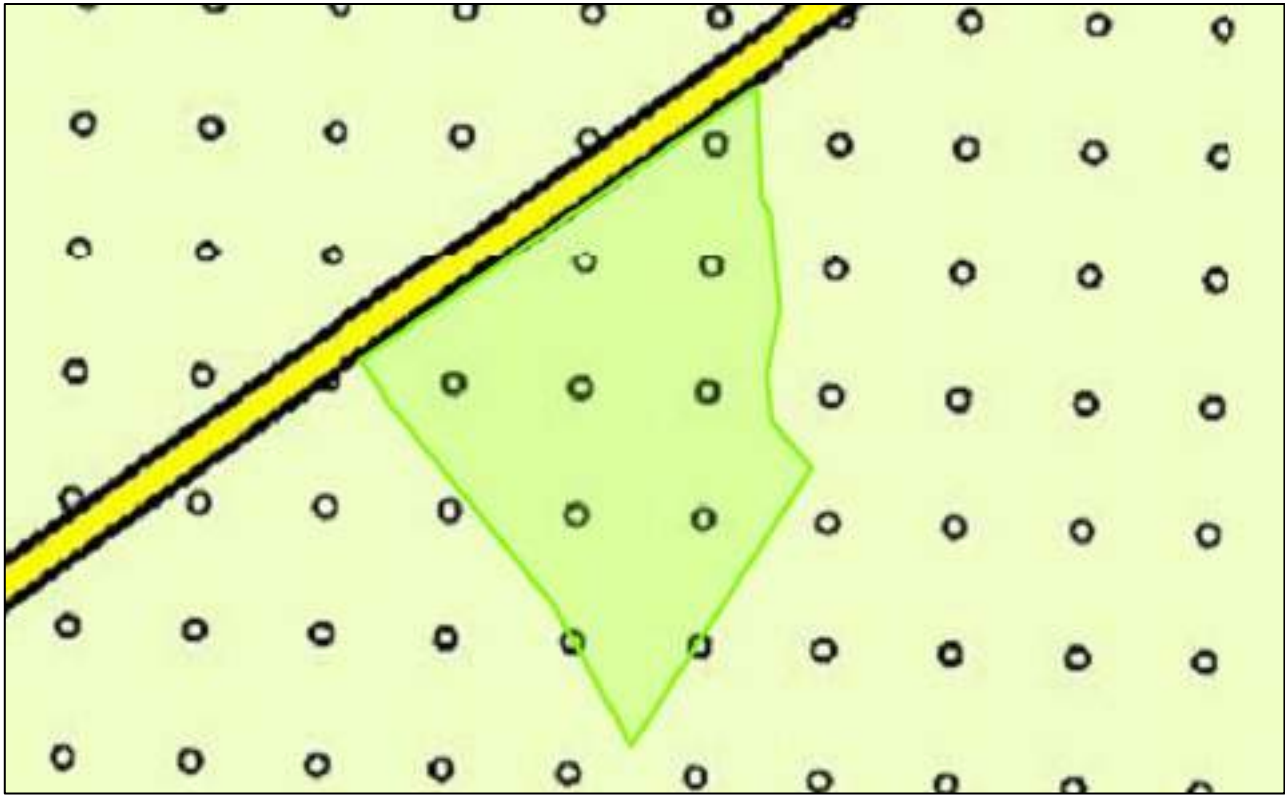
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

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

2 / 2

Ek 3: İmar Durumu

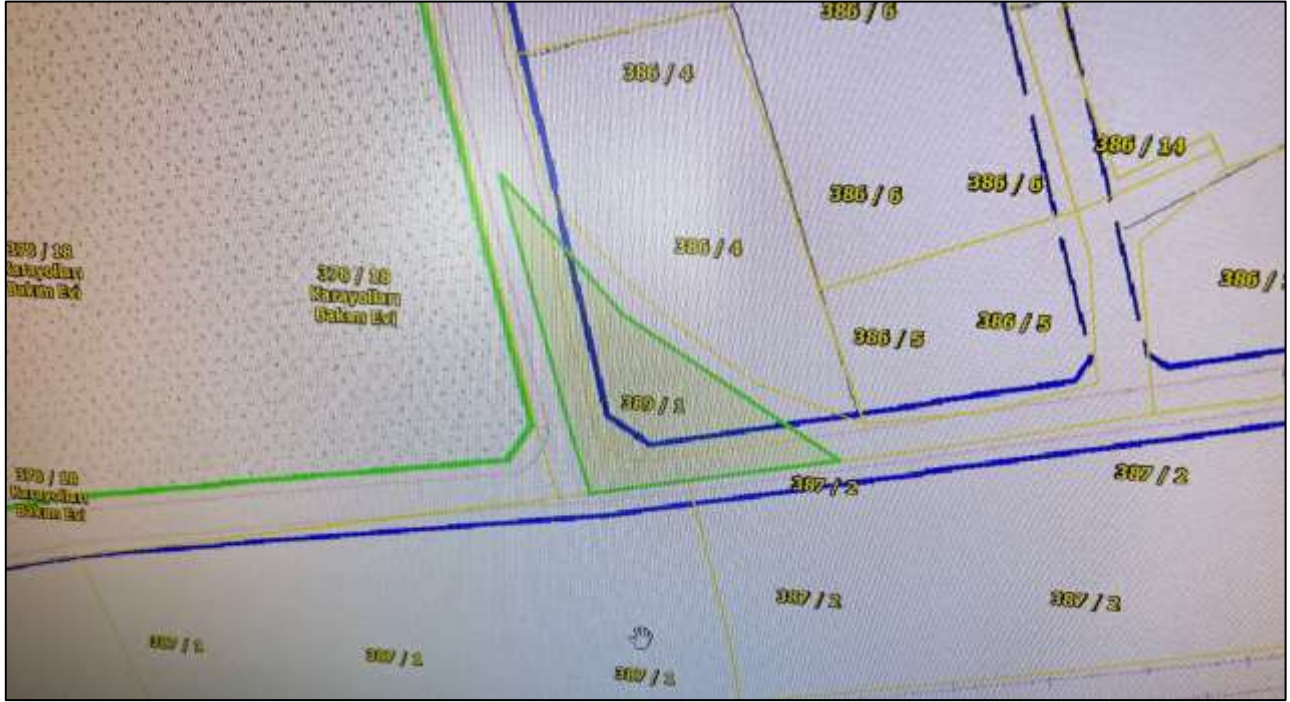
2570 Parsel:



386 Ada 4 Parsel



389 Ada 1 Parsel



Ek 4: Fotoğraflar

386 Ada 4 Parsel ve 389 Ada 1 Parsel



2570 Parsel



Ek 5: 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 değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme 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		

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)		
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
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 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 : 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: 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



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