



Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Gayrimenkul Değerleme Raporu

3 Adet Arazi

Yahyalı / Kayseri

2023REVC154 / 06.07.2023

MUSTAFA
ALPEREN
YÖRÜK



Bu belge kimlik numaralı MUSTAFA ALPEREN YÖRÜK tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.

Tarih: 06/07/2023 08:57

OZAN
KOLCUOĞLU



Bu belge kimlik numaralı OZAN KOLCUOĞLU tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.

Tarih: 06/07/2023 09:06

Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Osman Kavuncu Cad., 7. km, Kocasinan/Kayseri

Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.'ye,

Talebiniz doğrultusunda Yahyalı'da konumlu olan **"3 Adet Arazi"**nin pazar değerine yönelik **2023REVC154** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 25.112 m² yüz ölçümüne sahiptir. 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	30.04.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	2.885.000.-TL	İkimilyonsekizyüzseksenbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	3.115.800.-TL	Üçmilyonyüzonbeşbinsekizyüz.-TL

Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 3.560.000 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 22.05.2023 tarih, 1236 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,
Aydan Ege GÜVEN

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	21
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	24
SWOT Analizi.....	26
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	28
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	37
Ekler	40

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında kullanılan takyidat belgeleri müşteriden temin edilmiştir. 1847 parselde konumlu kantar ve çiftçi dinlenme binasının içine girilememiş olup değerlendirme çalışması dışarıdan gerçekleştirilmiştir. Söz konusu yapıların iç mekan özelliklerinin piyasa standartlarında olduğu varsayılmıştır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir. Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazlara 30.04.2023 tarihli değer takdir edilmiştir.

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	İlyaslı Mahallesi, Köyiçi mevki, 934 parsel, Yahyalı/Kayseri İlyaslı Mahallesi, Köyiçi mevki, 935 parsel, Yahyalı/Kayseri İlyaslı Mahallesi, Köyiçi mevki, 1847 parsel, Yahyalı/Kayseri
TAPU KAYDI	Kayseri ili, Yahyalı ilçesi, İlyaslı Mahallesi, Köyiçi mevki, 934 parsel Kayseri ili, Yahyalı ilçesi, İlyaslı Mahallesi, Köyiçi mevki, 935 parsel Kayseri ili, Yahyalı ilçesi, İlyaslı Mahallesi, Köyiçi mevki, 1847 parsel
ARAZİ YÜZ ÖLÇÜMÜ	934 parsel: 3.065,00 m ² 935 parsel: 9.300,00 m ² 1847 parsel: 12.747,00 m ²
İMAR DURUMU (934, 935 ve 1847 parseller)	Lejant: Mevcut Konut Alanı (Seyrek) (1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı)
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM (934, 935 ve 1847 parseller)	Konut Alanı (1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı)

FİNANSAL GÖSTERGELER

ARAZİ BİRİM DEĞERİ	934 parsel: 115 TL/m ² 935 parsel: 115 TL/m ² 1847 parsel: 115 TL/m ²
--------------------	--

DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
---------------------	-----------------

DEĞER TARİHİ	30.04.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	2.885.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	3.115.800.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, şİRKET ve MÜşTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 26.06.2023 tarihinde, 2023REVC154 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kayseri ili, Yahyalı ilçesi, İlyaslı Köyü, Köyiçi mevki, 934-935-1847 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, 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. Değerleme çalışmasının hazırlanmasına Aydan Ege GÜVEN yardım etmiştir. Yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 07.06.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 26.06.2023 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1236 no.lu ve 22.05.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 1236 no.lu ve 22.05.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Kayseri ili, Yahyalı ilçesi, İlyaslı Mahallesi, Köyiçi mevki, 934, 935 ve 1847 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasında kullanılan takyidat belgeleri müşteriden temin edilmiştir. 1847 parselde konumlu kantar ve çiftçi dinlenme binasının içine girilememiş olup değerlendirme çalışması dışarıdan gerçekleştirilmiştir. Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir. Söz konusu yapıların iç mekan özelliklerinin piyasa standartlarında olduğu varsayılmıştır. Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazlara 30.04.2023 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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	27.05.2022*	2022C128	Mustafa Alperen YÖRÜK Simge SEVİN	1.135.000

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

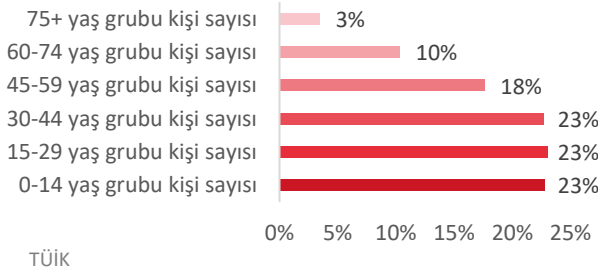
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,71 oranında) artmıştır. Nüfusun %49,5’ini (42.213.379 kişi) erkekler, %50,5’ini (43.066.174 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

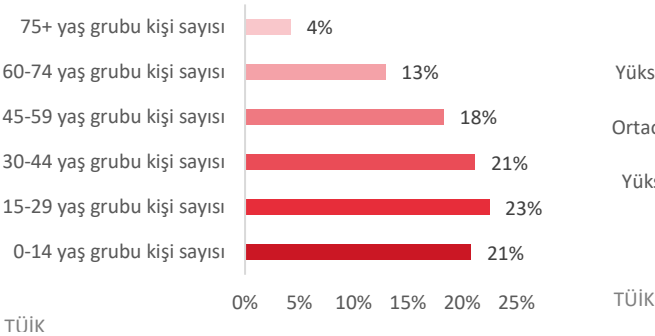
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



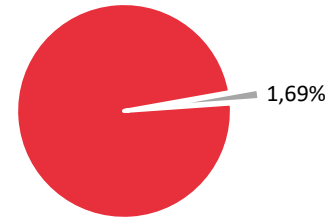
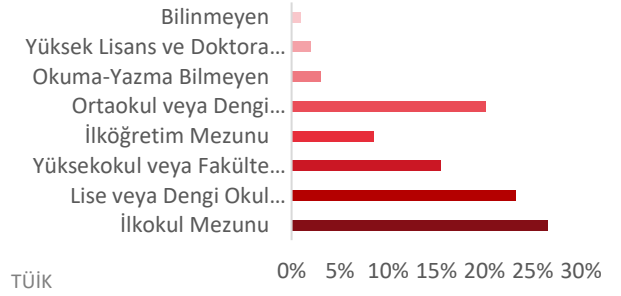
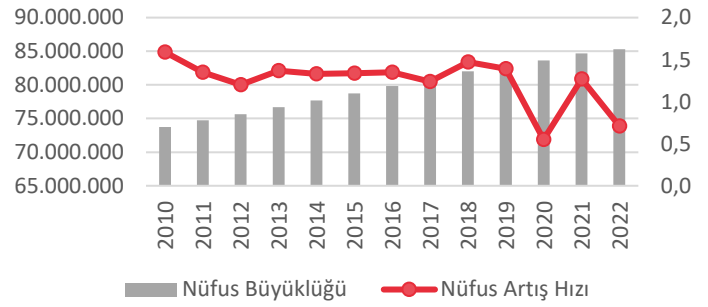
Kayseri

2022 yılında, Türkiye nüfusunun %1,69’nun ikamet ettiği Kayseri, 1.441.523 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 15. ili olmuştur. Kayseri nüfusu, 2022 yılında yaklaşık binde 4,97 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,30 olduğu görülmüştür.

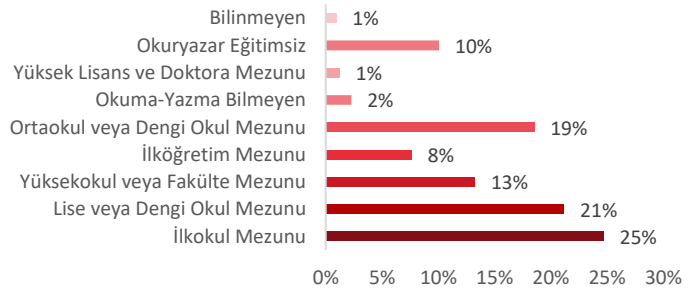
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Kayseri ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Nüfus Büyüklüğü ve Nüfus Artış Hızı

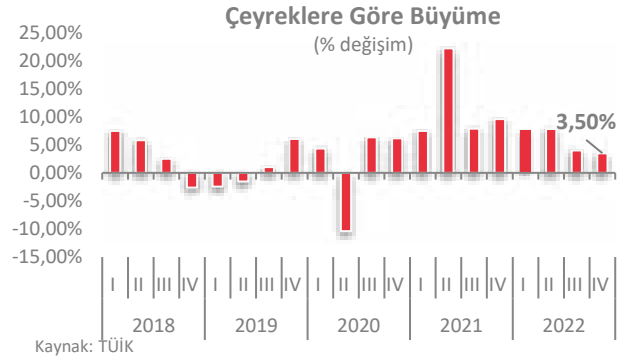


■ Ülke Nüfusu-Kayseri Nüfusu ■ Kayseri Nüfusu

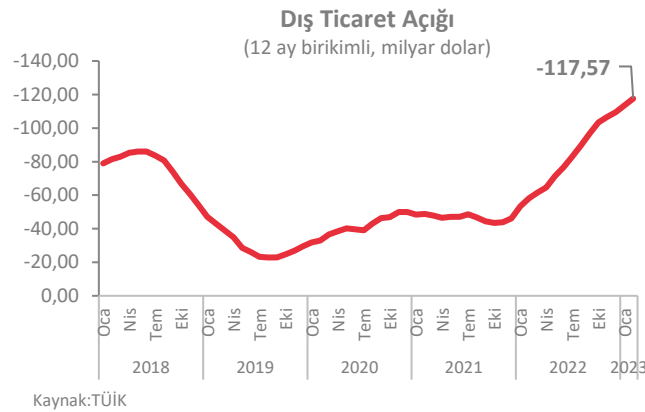


2.2 Ekonomik Veriler¹

2022 dördüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) ılımlı yavaşlayarak takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,9 artış göstermiştir. Yıllık büyüme hızı ise hem takvim etkisinden arındırılmış hem de arındırılmamış seride %3,5 olarak açıklanmıştır. 2022 yılında dolar bazında toplam GSYH, 2021 yılındaki 807,1 milyar dolardan 905,5 milyar dolara yükselmiş, kişi başına GSYH ise 10 bin 655 dolar olarak gerçekleşmiştir. Makine-teçhizat yatırımları yıllık bazda %2,3 artış ile üç yılın en düşük seviyesinde büyüme kaydetmiştir.



Mart ayında tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,3 artarken yıllık enflasyon geçen ayki %55,2'den %50,5'e inmiştir. Mart ayında mal fiyatları enflasyonundaki yavaşlamaya karşın hizmetlerde enflasyon dirençli kalmıştır. Çekirdek göstergelerde yıllık enflasyon baz etkisiyle gerilemeye devam etmekle birlikte momentum göstergeleri yükselmiştir. Yi-ÜFE (Yurtiçi üretici fiyat endeksi) ise aylık bazda %0,4 artarken yıllık bazda şubat ayındaki %76,6'dan %62,5'e gerilemiştir. Böylece ÜFE-TÜFE farkı 21,4 yüzde puandan 11,9 yüzde puana gerilemiştir.



Şubat ayında ihracat yıllık bazda %6,4 azalışla 18,6 milyar dolar, ithalat ise %10,1 artışla 30,7 milyar dolar olmuştur. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde de benzer şekilde, ihracattaki %6,4'lük aylık bazda düşüşe karşın ithalatla %10,2 artış kaydedilmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı gerilerken, dış ticaret açığında genişlemenin devam ettiği görülmüştür. 2022 Şubat'ta %71,4 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı %60,7'ye gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise 8,0 milyar dolardan 12,1 milyar dolara genişlemiştir.

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	Kayseri	Kayseri
İlçesi	Yahyalı	Yahyalı	Yahyalı
Mahallesi	İlyaslı	İlyaslı	İlyaslı
Köyü	-	-	-
Sokağı	-	-	-
Mevki	Köyiçi	Köyiçi	Köyiçi
Ada No	-	-	-
Parsel No	934	935	1847
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Ham Toprak	Tarla	Baskül Sahası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	3.065,00 m ²	9.300,00 m ²	12.747,00 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam

3.2 Gayrimenkullerin 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 18.05.2023 tarih, saat 9.33-9.34 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin herhangi bir takyidat kaydı bulunmamakta olup devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023-09:33



Kayıt Oluşturan: İSMAİL GEDİK (KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Ada/Parsel	0/934
Taşınmaz Kimlik No:	46263139	AT Yüzölçümü(m2):	3065.00
il/ilçe:	KAYSERİ/YAHYALI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yahyalı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İLYASLI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖYÜÇİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	10/929	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	HAM TOPRAK

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
130869914	(SN.7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3065.00	3065.00	Satış 16-01-1998 36	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **6vwYpi-Nllhv** kodunu Online İşlemler

1 / 2

alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023-09:33



Kayıt Oluşturan: İSMAİL GEDİK (KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel	0/935
Taşınmaz Kimlik No:	46263140	A1 Yüzölçümü(m2):	9300.00
İl/İlçe:	KAYSERİ/YAHYALI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yahyalı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İLYASLI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖYÜÇİ	Blok/Kat/Diş/BÖNö:	
Cilt/Sayfa No:	10/930	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Et Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
130B69916	(SN.7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	9300.00	9300.00	Satış 25-10-1971 215	-

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

1 / 2

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) T124SJÜzrWk kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023-09:34



Kayıd Oluşturan: İSMAİL GEDİK (KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	G/1847
Tasınmaz Kimlik No:	46264681	AT Yüzölçümü(m2):	12747.00
İl/İlçe:	KAYSERİ/YAHYALI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yahyalı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İLYASLI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖYÜÇİ	Blok/Kat/Giriş/SBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1846	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	BASKÜL SAHASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
130873865	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	12747.00	12747.00	Hükmen Tescil 09-05-2007 702	-

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

1 / 2

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) m_kzz51iAKTq 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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 18.05.2023 tarih, saat 9.33 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre son üç yıl içerisinde değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda, değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda, değerlendirilmiştir.

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, değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda, değerlendirilmiştir.

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede genellikle tarım alanları ve düşük yoğunluklu, kırsal nitelikli konut alanları mevcuttur.

Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğünde 07.06.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda, değerlendirilmiştir.

934, 935 ve 1847 parsel no.lu taşınmazlar,

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

Plan Onay Tarihi: 23.10.2017

Lejandi: Mevcut Konut Alanı (Seyrek)

Plan Notları

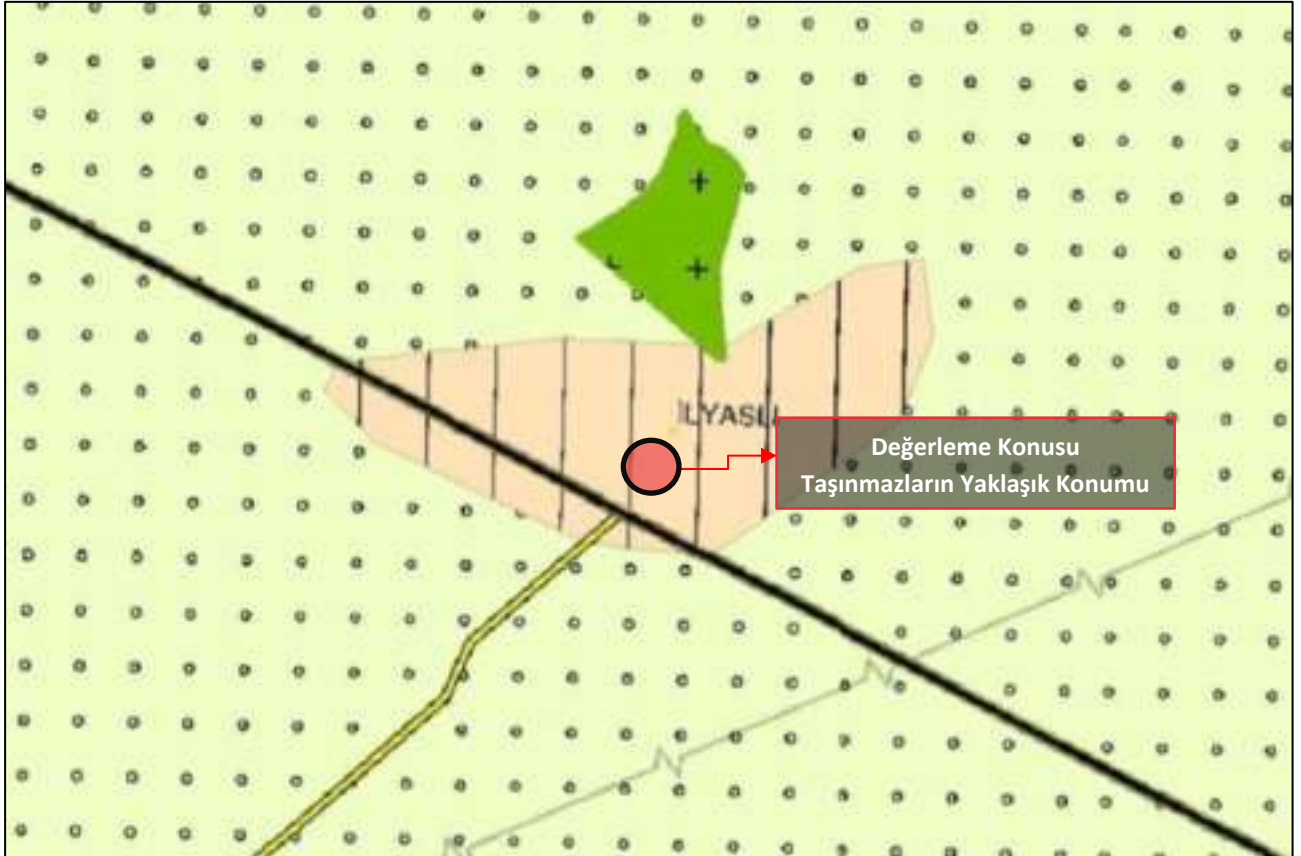
Yerleşme Alanları:

Yerleşme alanı, bu planda gösterilmiş veya ölçek gereği gösterilememiş olan meskûn konut alanları ile gelişme konut alanlarını birlikte ifade eder. Bu planda kentsel yerleşme alanları olarak gösterilen alanlarda; “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği” ve “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği”nde yer alan tanımlar kapsamında kalmak koşulu ile konut alanları, merkezi iş alanları, ticaret alanları, karma kullanım alanları, turizm alanları, resmi kurum alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları, akaryakıt ve servis istasyonları, küçük sanayi alanları, sosyal ve kültürel altyapı alanları, belediye hizmet alanları, teknik altyapı alanları, konut, ticaret kullanımlarına hizmet verecek sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri, çevre sağlığı açısından tehlike oluşturmayan, yanıcı parlayıcı patlayıcı madde içermeyen ticari depolama alanları, endüstriyel atıksu üretmeyen küçük ölçekli üretim yerleri, kullanımları yer alabilir. Yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir. İmar planında yer alacak nüfus, o yerleşme için bu planla getirilen toplam nüfus kabulünü aşamaz. 2040 yılı nüfus kabulünün, onaylı imar planı nüfus kabulü ile örtüşmediği durumlarda, imar planlarında yoğunluk revizyonu yapılacaktır.

Meskun Konut Alanları*

Bu planda meskun konut alanı olarak gösterilen alanlarda onaylı nazım ve uygulama imar planlarında yer alan yoğunluk değerleri geçerlidir. Söz konusu meskun konut alanlarında yoğunluğu artırıcı plan değişiklikleri revizyonları yapılamaz. Yoğunluğun artırılması ancak söz konusu yoğunluk ile alana gelecek nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanlarının imar kanununun ilgili yönetmeliğinde belirlenen standartlarda ayrılması ile mümkündür. Buplanda meskûn konut alanı olarak planlanmış ancak alt ölçek planları bulunmayan alanlarda alt ölçek planları yapılmadan yapılaşma veya herhangi bir uygulamaya izin verilemez.

*Kayseri Büyükşehir Belediyesi ile yapılan görüşmede, değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda, değerlendirilmiştir.



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 taşınmazların hukuki durumunda son üç yılda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

Kayseri Belediyesinde 07.06.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlardan 934 ile 935 no.lu parsellere ve 1847 no.lu parsel üzerindeki yapılara ilişkin herhangi bir yasal belge bulunmamaktadır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlardan 934 ve 935 no.lu parsellerin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmazlardan 1847 no.lu parsel üzerindeki yapılar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir. Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yeni yapı inşa edilmesi durumunda söz konusu kanuna tabi olacaktırlar.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin 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 934 no.lu parsel "Ham Toprak", 935 no.lu parsel "Tarla" vasfında olup parsellerin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Söz konusu parsellere yönelik ilgili mevzuat uyarınca alınması gereken izin ya da belge bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 1847 parsel üzerinde bulunan yapılara ilişkin yasal belgelerin tamamlanması ve cins tashihi işlemini gerçekleştirmesi akabinde söz konusu parsel yasal sürecini tamamlayacaktır.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik tarafımıza iletilen takyidat belgesinde 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 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: İlyaslı Mahallesi, Köyiçi mevki, 934 parsel, Yahyalı/Kayseri

İlyaslı Mahallesi, Köyiçi mevki, 935 parsel, Yahyalı/Kayseri

İlyaslı Mahallesi, Köyiçi mevki, 1847 parsel, Yahyalı/Kayseri

Değerleme konusu taşınmazlar Kayseri ili, Yahyalı ilçesinde konumludur. Tarihi ve ekonomik öneme sahip bir şehir olan Kayseri, turistik cazibesi, zengin tarihi ve kültürel mirası, güçlü ekonomik sektörleri ve ulaşım bağlantılarıyla da öne çıkmaktadır. Kayseri, Kapadokya bölgesinin kuzeyinde, Kızılırmak Nehri vadisi üzerinde yer almaktadır. Başkent Ankara'ya yaklaşık 320 kilometre, İstanbul'a ise yaklaşık 730 kilometre uzaklıktadır. Ayrıca Kayseri, Türkiye'nin önemli turistik bölgelerinden biri olan Kapadokya'ya yakın bir mesafede bulunur. Şehrin başlıca ekonomik kaynakları sanayi, tarım ve ticaret üzerine gelişmiştir. Kayseri, özellikle savunma sanayi, tekstil, gıda, otomotiv ve mobilya sektörlerinde güçlü bir endüstriyel altyapıya sahiptir. Şehirde bulunan organize sanayi bölgeleri, birçok yerli ve uluslararası şirketin üretim tesislerine ev sahipliği yapmaktadır.

Taşınmazların konumlu olduğu Yahyalı ilçesi, Kayseri il merkezinin güneyinde kurulmuş olup kuzeyi Develi, güneydoğusu Adana'nın Feke İlçesi, güneyi Niğde'nin Çamardı ve Kayseri'nin Yeşilhisar ilçeleri ile çevrilidir. İlçe doğal kaynaklar bakımından oldukça zengin olmakla birlikte ilçedeki en eski faaliyet olan halıcılığın yanı sıra elmacılık, hayvancılık, madencilik ve madenciliğe bağlı nakliyecilik başlıca ekonomik faaliyetlerdendir. Dünyanın en yüksek ikinci şelalesi durumunda olan Kapuzbaşı şelalesi, Türkiye'nin en önemli doğa yürüyüşü alanlarından biri olan Yedigöller de Yahyalı ilçesi sınırları içerisindedir.

Köyde genellikle elma bahçeleri, köy evleri bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar Yahyalı Yolu'na 2., 3. ve 4. sıra parsel konumundadır. Yahyalı Yolu üzerinde tarım arazileri ve tarımsal amaçlı depolama alanları bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Yahyalı İlçe Merkezi	12 km
Kayseri-Niğde Yolu	20 km
Niğde İl Merkezi	72 km
Kayseri İl Merkezi	80 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar Kayseri ili, Yahyalı ilçesi, İlyaslı Mahallesi, Köyiçi mevkinde konumlu olan 934-935-1847 no.lu parsellerdir. Taşınmazlardan 934 parsel Yahyalı Yolu'na 4. sırada, 935 no.lu parsel 3. sırada, 1847 no.lu parsel ise 2. sırada konumludur. Parseller geometrik olarak çokgen forma, topoğrafik olarak eğimsiz araziye sahiptir. Taşınmazlardan 934 parsel herhangi bir yoldan cephe almamakta olup 935 ve 1847 no.lu parseller yola cephelidir. Taşınmazlar ile Yahyalı Yolu arasından dere geçmektedir.

Taşınmazlardan 141 ada 1847 parsel üzerinde şeker pancarı toplama alanı, yaklaşık 140 m² kantar binası ve 130 m² çiftçi dinlenme binası bulunmakta olup betonarme sistemli ve tek kat olarak inşa edilmiş bu yapılara ilişkin herhangi bir yasal belge tespit edilememiştir. Bu doğrultuda konu yapılar değerlendirme çalışmasında müşteri talebi doğrultusunda, yalnızca bilgi amaçlı mevcut değer takdiri kapsamında dahil edilmemiştir.



Bina	Yasal Alan (m ²)	Mevcut Alan (m ²)
Kantar Binası	-	140
Çiftçi Dinlenme Binası	-	130
Toplam	-	270

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde yasal nitelikte yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde yasal nitelikte yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde yasal nitelikte yapı bulunmamaktadır. Taşınmazlar üzerinde bulunan yapılara ilişkin ruhsat belgesi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde yasal nitelikte yapı bulunmamaktadır. Mevcut yapılara ilişkin ruhsat belgesi alınması gerekmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazlar, konum itibarıyla yüksek erişilebilirliğe sahiptir.

- ZAYIF YANLAR

- Taşınmazlar ile Yahyalı Yolu arasından dere geçmektedir.
- Taşınmazlar 1/25.000 ölçekli imar planları kapsamında olup alt ölçekli planları bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 934 parselin kadastral yola cephesi bulunmamaktadır.
- Taşınmazlar mevcut durumda tarıma elverişli değildir.
- 1847 parsel üzerinde bulunan yapılara ilişkin yasal evrak bulunmamaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Taşınmazlar 1/25.000 ölçekli nazım imar planında mevcut konut alanı lejandında kalmakta olup güncel imar planı bölgenin gelişmesine olanak sağlamaktadır.

✗ TEHDİTLER

- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

•

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 belirlemesinde kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiren olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Gayrimenkullerin kiralama piyasasının bulunmaması ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşamıyor olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yasal belgesi bulunan herhangi bir yapı bulunmadığından “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmamıştır. Maliyet yaklaşımı yalnızca 1847 parsel üzerindeki yapıların bilgi amaçlı mevcut değer takdiri kapsamında kullanılmıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkullerin 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.

Arazi 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	Piyasa Verisi	Yahyalı, Çubuklu Mahallesi'nde konumlu	Tarım Alanı	-	Satılmış (1 ay önce)	10.500	950.000	90,48	*Emsal taşınmazların konumu daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz üzerinde ağaç bulunmamaktadır. *Taşınmazın yolu mevcuttur. *Müstakil tapuludur. *Emsal taşınmaz 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı kapsamındadır. *Emsal taşınmazın geometrik şekilleri daha dezavantajlıdır.
2	Ünlüler Gayrimenkul 0532 742 90 88	Yeşilhisar, Yeşilova Mahallesi'nde konumlu, 2012 ada 15-19-24 parsel	Tarım Alanı	-	Satılık	20.750	4.250.000 (3.000.000)	204,82 (144,58)	*Emsal taşınmazlardan 2012 ada 15 ve 24 parseller Yahyalı Yolu'na cepheli olup 2012 ada 19 parsel 2. sıra parseldir. *Emsal taşınmazlar 2 hisseli tapuya sahiptir. *Emsal taşınmazların konumu dezavantajlıdır. *Emsal taşınmazların toplam yaklaşık 10 dönümü ürün veren meyve ağaçlarıyla ekili durumdadır. *Emsal taşınmazlar 2 ay önce 3.000.000 TL bedel teklif görmüştür.
3	Çıraklı Emlak 0537 414 40 03	Yeşilhisar, Yeşilova Mahallesi'nde konumlu, 2016 ada 63 parsel	Tarım Alanı	-	Satılık	8.800	900.000	102,27	*Emsal taşınmazın konumu daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz üzerinde ağaç bulunmamaktadır. *Taşınmaz, Yahyalı Yolu'na yaklaşık 400 m mesafededir. *Müstakil tapuludur.
4	Tuncer Emlak (0553 381 07 20)	Yeşilhisar, Kovalı Mahallesi'nde konumlu, 3022 ada 33-48-50 parseller	Tarım Alanı	-	Satılık	16.417	1.750.000 (1.550.000)	106,60 (94,41)	*Emsal taşınmazların konumu daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz üzerinde ağaç bulunmamaktadır. *Taşınmazın yolu mevcuttur. *Müstakil tapuludur.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgedeki emlakçılar ve mülk sahipleri ile yapılan araştırmalar neticesinde, kırsal yerleşik alan sınırları içerisinde bulunan arazilerin tarım arazilerinden daha değerli olduğu öğrenilmiştir. Yapılan incelemeler sonucu tarım arazileri için satış bedellerinde arazinin suyunun bulunması, mahsul veren ağaçlarının bulunması, yola cephe, yüz ölçümü gibi faktörlerin etkisinin olduğu öğrenilmiştir. Üzerinde ağaç bulunmayan tarım arazilerinin söz konusu faktörlere göre ortalama 90-100 TL/m², mevcut konut alanı içerisinde bulunan arazilerin ise ortalama -100-120 TL/m² civarında el değiştirebileceği bilgisi alınmıştır.
- Söz konusu benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu taşınmazların birim satış değerinin 110-120.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler				
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	90,48	204,82	102,27	106,60
	Pazarlık Payı	0%	-20%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	-10%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	5%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	10%	0%	15%	15%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	10%	15%	10%	15%
	Fiziksel Özellikleri	10%	-10%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	-5%	-5%	-5%	-5%
Düzeltilmiş Değer		119,0	147,5	122,5	133,5

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

ARAZİ DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arazi Değeri (TL)
934 parsel	3.065,00	115	350.000
935 parsel	9.300,00	115	1.070.000
1847 parsel	12.747,00	115	1.465.000
TOPLAM DEĞERİ			2.885.000

Maliyet Yaklaşımı

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

ARAZİ DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arazi Değeri (TL)
934 parsel	3.065,00	115	350.000
935 parsel	9.300,00	115	1.070.000
1847 parsel	12.747,00	115	1.465.000
TOPLAM DEĞERİ			2.885.000

MEVCUT BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Kantar Binası	140,00	4.000	41%	330.400
Çiftçi Dinlenme Binası	130,00	4.500	41%	345.150
TOPLAM DEĞERİ				675.500

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN MEVCUT DEĞERİ	
Arsa Değeri	1.465.000 TL
Bina Değeri	675.500 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	2.140.500 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	2.140.000 TL

TAŞINMAZLARIN TOPLAM MEVCUT DEĞERİ (TL)	
934 parsel	350.000 TL
935 parsel	1.070.000 TL
141 ada 847 parsel	2.140.000 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	3.560.000 TL

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, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı çevre düzeni planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “**Mevcut 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 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		
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		18%
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 çalışmasında 1847 parselde konumlu kantar ve çiftçi dinlenme binasının içine girilememiş olup değerlendirme çalışması dışarıdan gerçekleştirilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 934 no.lu parsel "Ham Toprak", 935 no.lu parsel "Tarla" vasfında olup parsellerin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Söz konusu parsellere yönelik ilgili mevzuat uyarınca alınması gereken izin ya da belge bulunmamaktadır.

1847 parselde konumlu kantar ve çiftçi dinlenme binasına ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Bu doğrultuda konu yapılar değerlendirme çalışmasında dahil edilmemiştir.

8.4 Varsa Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde 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 taşınmazların alımından itibaren üzerinden beş yıl geçmesine rağmen 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 kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	Yasal Durum (TL)	Mevcut Durum (TL)
Pazar Yaklaşımı	2.885.000	2.885.000
Maliyet Yaklaşımı	-	2.140.000

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" kullanılmıştır.

Gayrimenkullerin kiralama piyasasının bulunmaması ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılamıyor olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yasal belgesi bulunan herhangi bir yapı bulunmadığından “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmamıştır. Maliyet yaklaşımı, yalnızca müşteri talebi kapsamında bilgi amaçlı mevcut durum değeri takdirinde kullanılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır. Takdir edilen değer, değerleme konusu taşınmazların ayrı ayrı değerlerinin toplamını ifade etmekte olup taşınmazların toplu bir şekilde satışına ilişkin olarak belirlenmemiştir.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	30.04.2023		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	2.885.000.-TL	İkimilyonsekizyüzseksenbeşbin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	3.115.800.-TL	Üçmilyonyüzonbeşbinsekizyüz.-TL	

* Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 3.560.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Değerlemeye yardım eden,
Aydan Ege GÜVEN

Muhammet SÖZEN Değerleme Uzmanı Lisans no: 911341	Mustafa Alperen YÖRÜK Değerleme Uzmanı Lisans no: 404913	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402293
---	--	--

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

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

Ek 1: Tapu Belgesi

İli	Kayseri	 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		FOTOĞRAF			
İlçesi	Yahyalı.						
Bucağı							
Mahallesi							
Köyü	İlyaslı.						
Sokağı							
Mevkii	Küyüğü.						
Eml. Vergi Hes. No.	Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parcel No.	Yüzölçümü		
	370.000.000.	7	-	934	Ha.	M ² .	Dm ² .
					-	3065.	-
GAYRİMENKULUN	Vaah	Ham Toprak...					
	Sınırı	Paftasında...					
	İncelene	Tanzimat Maliye Hazinesi adında kayıtlı olup ihale usulü ile Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketine satışlarından tesgil olundu.....					
	Sahibi	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI A.Ş.....					
GELDİSİ		Yevmi. No.	Cilt No.	Sayfa No.	Sıra No.	Tarihi	GİTTİSİ
Cilt No.		36	929			16.3.1998	Cilt No.
Sayfa No.		Sicilinde Uygundur. S 15 PAFTASIN Tapu Sicil Müdürlüğü V. 					Sayfa No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarihi							Tarihi
NOT: Mükerrer tapu ile ilgili olarak tapu kütüğüne tescim edilmiştir.							

Ders Akademi Yayıncılık Merkezi Matbaası

İl		KHYGELİ		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi		YAHYALI/O							
Mahallesi									
Köyü		İLYASLI							
Sokağı									
Mevki									
Mülkiyet		Sahib Bedeli		Pafsa No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü		
							hg	m ²	dm ²
				7	-	535		9.300	.00
GAYRİMENKULÜN	İhtilâfı	İHTİLÂF							
	Sınırı	Paftasında							
	Edime Sebebi	SATIŞ							
	Sahibi	KAYGAPCI SERAP FAHRETTİN							
Gider		Yürürlük No.	Çiz No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gider		
Çiz No	Tayiniden		10	930		25/10/1971	Çiz No		
Sahifeli mi değildir.		Sizine Uygundur						Sahife No.	
Sıra No		30/10/2009						Sıra No.	
Tarih		 KAYGAPCI SERAP FAHRETTİN Tapu Sicil No: 10/10/2009						Tarih	

İl	KAYIHERİ	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	YERİRLİ/0					
Mahallesi						
Köyü	İL YERİ					
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
	1	-	1047	ha	m ²	dm ²
				1	2747	00
GAYRİMENKUL ÜM	İhtisarı	BİRSİKİL SİREHİ				
	Sınırı	Paftasında				
	Edinme Sebebi	HUKUKEN (MİHL. KARARLI)				
	Sahibi	Meydanı Şeker Fabrikası A.Ş. İHTİSAR SİREHİ				
Gedisi	Yevnisi No.	GB No.	Sahibi No.	Sıra No.	Tarih	Gedisi
Zayıf 008		7025	1845		09/05/2007	Gid. No.
Sahibi 008						Sahibi No.
Sıra No	30/10/2009					Sıra No.
Tarih						Tarih

NOT: - Sahibi 008, 009, 010, 011, 012, 013, 014, 015, 016, 017, 018, 019, 020, 021, 022, 023, 024, 025, 026, 027, 028, 029, 030, 031, 032, 033, 034, 035, 036, 037, 038, 039, 040, 041, 042, 043, 044, 045, 046, 047, 048, 049, 050, 051, 052, 053, 054, 055, 056, 057, 058, 059, 060, 061, 062, 063, 064, 065, 066, 067, 068, 069, 070, 071, 072, 073, 074, 075, 076, 077, 078, 079, 080, 081, 082, 083, 084, 085, 086, 087, 088, 089, 090, 091, 092, 093, 094, 095, 096, 097, 098, 099, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 1245, 1246, 1247, 1248, 1249, 1250, 1251, 1252, 1253, 1254, 1255, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1262, 1263, 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293, 1294, 1295, 1296, 1297, 1298, 1299, 1300, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366, 1367, 1368, 1369, 1370, 1371, 1372, 1373, 1374, 1375, 1376, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386, 1387, 1388, 1389, 1390, 1391, 1392, 1393, 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421, 1422, 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1440, 1441, 1442, 1443, 1444, 1445, 1446, 1447, 1448, 1449, 1450, 1451, 1452, 1453, 1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460, 1461, 1462, 1463, 1464, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1475, 1476, 1477, 1478, 1479, 1480, 1481, 1482, 1483, 1484, 1485, 1486, 1487, 1488, 1489, 1490, 1491, 1492, 1493, 1494, 1495, 1496, 1497, 1498, 1499, 1500, 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514, 1515, 1516, 1517, 1518, 1519, 1520, 1521, 1522, 1523, 1524, 1525, 1526, 1527, 1528, 1529, 1530, 1531, 1532, 1533, 1534, 1535, 1536, 1537, 1538, 1539, 1540, 1541, 1542, 1543, 1544, 1545, 1546, 1547, 1548, 1549, 1550, 1551, 1552, 1553, 1554, 1555, 1556, 1557, 1558, 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 1564, 1565, 1566, 1567, 1568, 1569, 1570, 1571, 1572, 1573, 1574, 1575, 1576, 1577, 1578, 1579, 1580, 1581, 1582, 1583, 1584, 1585, 1586, 1587, 1588, 1589, 1590, 1591, 1592, 1593, 1594, 1595, 1596, 1597, 1598, 1599, 1600, 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1614, 1615, 1616, 1617, 1618, 1619, 1620, 1621, 1622, 1623, 1624, 1625, 1626, 1627, 1628, 1629, 1630, 1631, 1632, 1633, 1634, 1635, 1636, 1637, 1638, 1639, 1640, 1641, 1642, 1643, 1644, 1645, 1646, 1647, 1648, 1649, 1650, 1651, 1652, 1653, 1654, 1655, 1656, 1657, 1658, 1659, 1660, 1661, 1662, 1663, 1664, 1665, 1666, 1667, 1668, 1669, 1670, 1671, 1672, 1673, 1674, 1675, 1676, 1677, 1678, 1679, 1680, 1681, 1682, 1683, 1684, 1685, 1686, 1687, 1688, 1689, 1690, 1691, 1692, 1693, 1694, 1695, 1696, 1697, 1698, 1699, 1700, 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, 1714, 1715, 1716, 1717, 1718, 1719, 1720, 1721, 1722, 1723, 1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1729, 1730, 1731, 1732, 1733, 1734, 1735, 1736, 1737, 1738, 1739, 1740, 1741, 1742, 1743, 1744, 1745, 1746, 1747, 1748, 1749, 1750, 1751, 1752, 1753, 1754, 1755, 1756, 1757, 1758, 1759, 1760, 1761, 1762, 1763, 1764, 1765, 1766, 1767, 1768, 1769, 1770, 1771, 1772, 1773, 1774, 1775, 1776, 1777, 1778, 1779, 1780, 1781, 1782, 1783, 1784, 1785, 1786, 1787, 1788, 1789, 1790, 1791, 1792, 1793, 1794, 1795, 1796, 1797, 1798, 1799, 1800, 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809, 1810, 1811, 1812, 1813, 1814, 1815, 1816, 1817, 1818, 1819, 1820, 1821, 1822, 1823, 1824, 1825, 1826, 1827, 1828, 1829, 1830, 1831, 1832, 1833, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846, 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858, 1859, 1860, 1861, 1862, 1863, 1864, 1865, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1871, 1872, 1873, 1874, 1875, 1876, 1877, 1878, 1879, 1880, 1881, 1882, 1883, 1884, 1885, 1886, 1887, 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1893, 1894, 1895, 1896, 1897, 1898, 1899, 1900, 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1907, 1908, 1909, 1910, 1911, 1912, 1913, 1914, 1915, 1916, 1917, 1918, 1919, 1920, 1921, 1922, 1923, 1924, 1925, 1926, 1927, 1928, 1929, 1930, 1931, 1932, 1933, 1934, 1935, 1936, 1937, 1938, 1939, 1940, 1941, 1942, 1943, 1944, 1945, 1946, 1947, 1948, 1949, 1950, 1951, 1952, 1953, 1954, 1955, 1956, 1957, 1958, 1959, 1960, 1961, 1962, 1963, 1964, 1965, 1966, 1967, 1968, 1969, 1970, 1971, 1972, 1973, 1974, 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060

Ek 2: Takyidat Belgeleri

Bu belge toplam 2 sayfadan oluşmaktadır. Bilgi amaçlıdır. Tarih: 27-4-2022-11:40

webtapu

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/934
Tasınmaz Kimlik No:	46263139	AT Yüzölçümü(m2):	3065.00
İl/ilçe:	KAYSERİ/YAHYALI	Bağınmaz Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yahyalı	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İLYASLI Mah.	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖYÜÇİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	10/929	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	HAM TOPRAK

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
130869914	(SN 7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3065.00	3065.00	Satış 16-01-1998 36	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) c9OeJw2vYHy kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:40

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/935
Tasınmaz Kimlik No:	46263140	AT Yüzölçümü(m2):	9300.00
İl/ilçe:	KAYSERİ/YAHYALI	Bağimsiz Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yahyalı	Bağimsiz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İLYASLI Mah.	Bağimsiz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Merkezi:	KÖYÜÇİ	Blok/Kat/Giriş/BBNö:	
Cilt/Sayfa No:	10/930	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
130869916	(SIN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	9300.00	9300.00	Satış 25-10-1971 215	-

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

1 / 2



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:40

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/1847
Tasınmaz Kimlik No:	46264681	AT Yüzölçümü(m2):	12747.00
İl/ilçe:	KAYSERİ/YAHYALI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yahyalı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İLYASLI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖYÜÇİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1846	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	BASKÜL SAHASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
130873865	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	12747.00	12747.00	Hükmen Tescil 09-05-2007 702	-

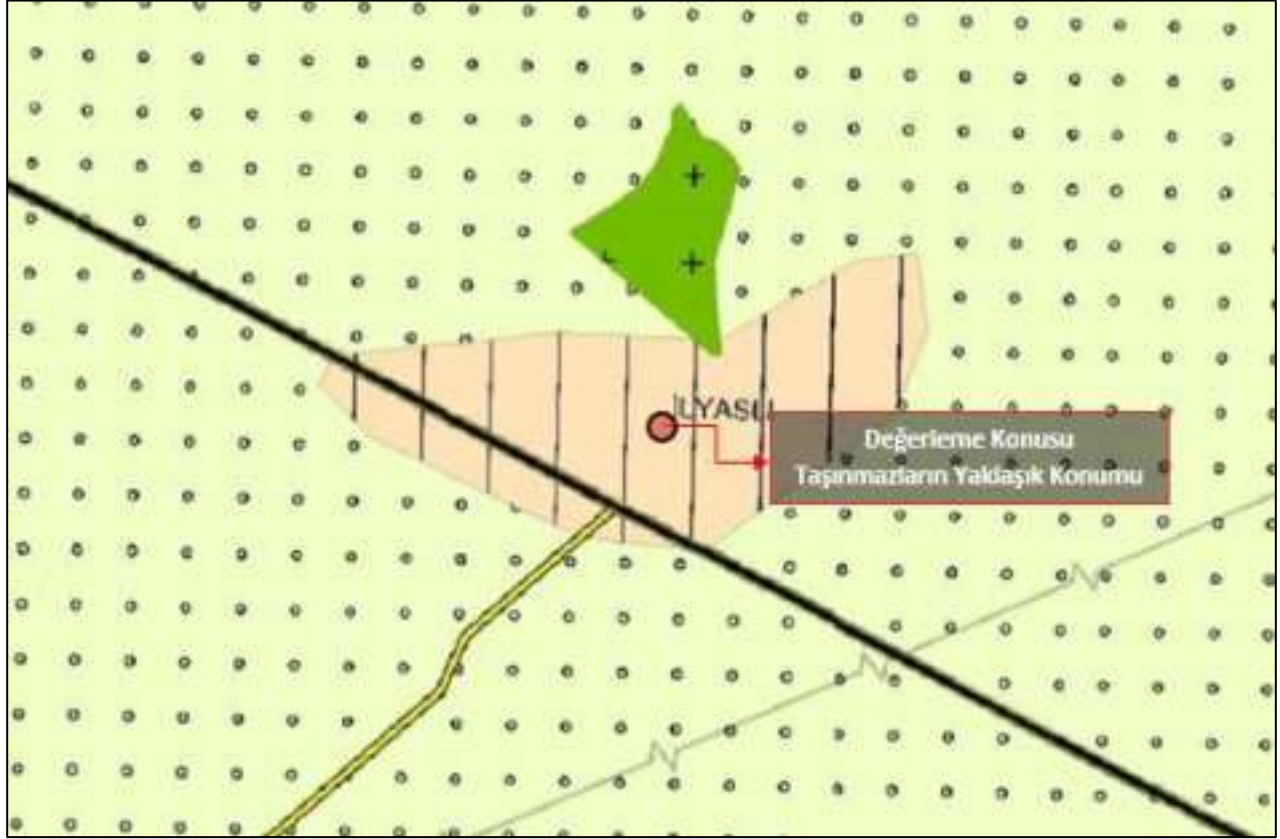
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) dVCoQKrm3wU kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2



2 / 2

Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Fotoğraflar





Ek 5: Özgeçmişler

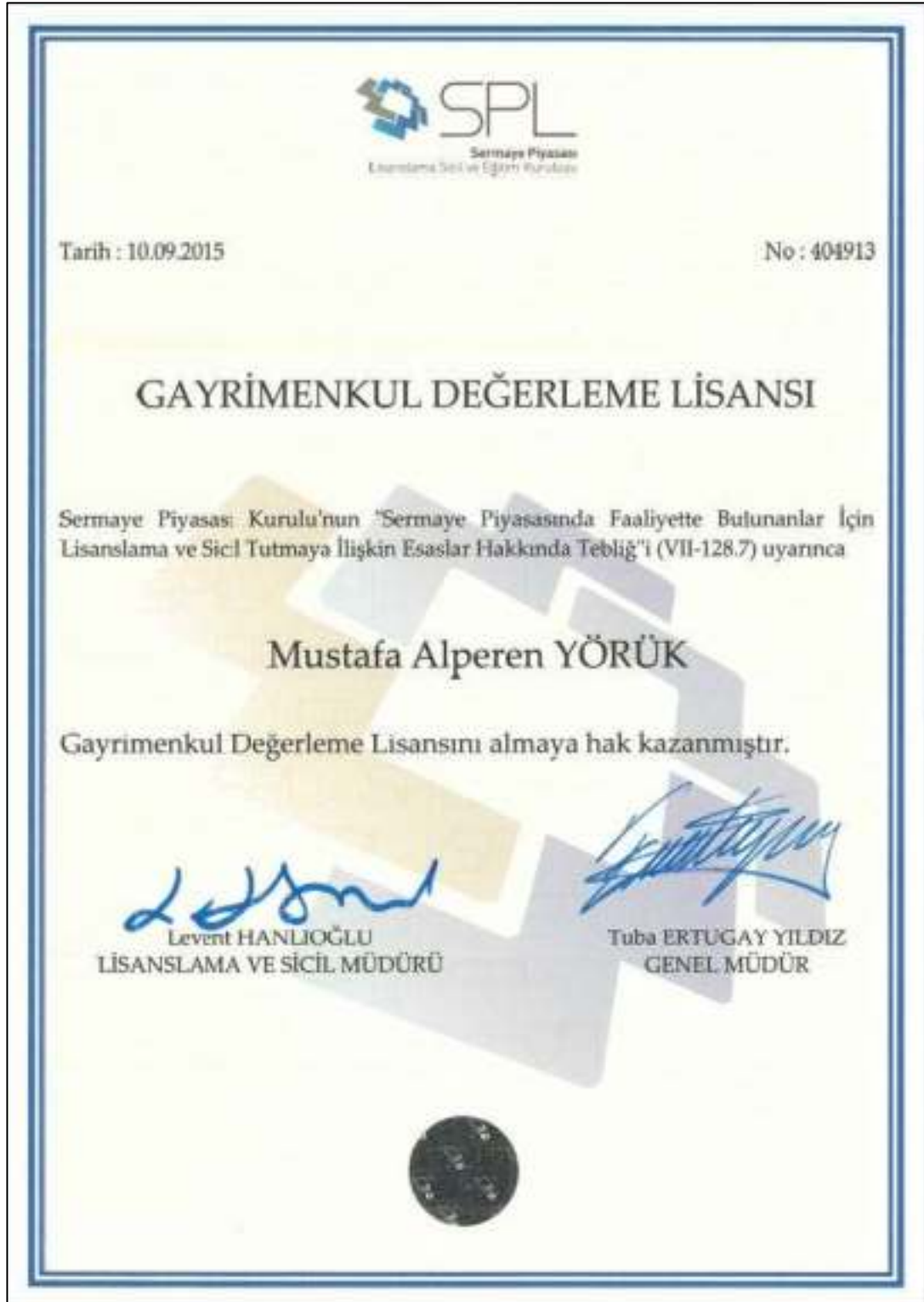
Adı ve Soyadı	Aydan Ege GÜVEN		
Doğum Yeri, Tarihi	Gölcük, 29.06.1997		
Mesleği	Şehir Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Vişana Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama / 2016-2017 İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama / 2015-2020 Yüksek Lisans Orta Doğu Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir Planlama / 2020-2023		
İş Tecrübesi	08.2021- ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	NetCAD Yazılım A.Ş. – GIS Tabanlı Kent Planlama Uygulamaları ve Kent Bilgi Sistemleri Projelendirme Eğitim Sertifikası		
Yabancı Diller	İngilizce		

Adı ve Soyadı	Mustafa Alperen YÖRÜK		
Doğum Yeri, Tarihi	Çorlu, 16.03.1991		
Mesleği	Harita Mühendisi (KTÜ)		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici		
Eğitim Durumu	Karadeniz Teknik Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (2009 - 2013), Lisans		
İş Tecrübesi	01.2023-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,	Yönetici
	01.2021-12.2022	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 Lisanslı 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 6: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri





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 İlgilin 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

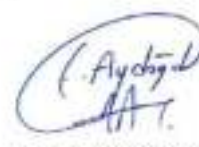
Sayın Mustafa Alperen YÖRÜK

(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: 13269431854 - 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