



## Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

**Gayrimenkul  
Değerleme  
Raporu**

Pancar Bölge Şefliği Tesis

Develi / Kayseri

2023REVC149 / 06.07.2023

**MUSTAFA  
ALPEREN  
YÖRÜK**



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

Tarih: 06/07/2023 09:10

**OZAN  
KOLCUOĞLU**



Bu belge kimlik numaralı OZAN KOLCUOĞLU tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.

Tarih: 06/07/2023 09:07

**Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.**

Osman Kavuncu Caddesi, 7. km Kocasinan / Kayseri

**Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.'ye,**

Talebiniz doğrultusunda Develi'de konumlu olan **"Pancar Bölge Şefliği Tesisi"**nin pazar değerine yönelik **2023REVC149** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 3.575,40 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

| TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ  |              |                                   |
|--------------------------|--------------|-----------------------------------|
| Değer Tarihi             | 30.04.2023   |                                   |
| Pazar Değeri (KDV Hariç) | 6.615.000 TL | Altı milyonaltıyüzonbeşbin-TL     |
| Pazar Değeri (KDV Dahil) | 7.144.200 TL | Yedimilyonyüzkırkdörtbinikiyüz-TL |

\*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 10.370.000 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.....              | 6  |
| Demografik ve Ekonomik Veriler.....                  | 9  |
| Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri ..... | 12 |
| Gayrimenkulün Konum Analizi.....                     | 18 |
| Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri .....               | 21 |
| SWOT Analizi.....                                    | 24 |
| Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....   | 26 |
| Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....  | 34 |
| Ekler .....                                          | 37 |

**Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;**

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

## Yönetici Özeti

| DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER |                                                                                                         |                    |                          |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|
| RAPOR TÜRÜ                             | Standart                                                                                                |                    |                          |
| MÜLKİYET DURUMU                        | Tam mülkiyet                                                                                            |                    |                          |
| DEĞERLEMENİN AMACI                     | Bağımsız denetim raporunda kullanılması                                                                 |                    |                          |
| ÖZEL VARSAYIMLAR                       | Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.                              |                    |                          |
| KISITLAMALAR                           | Taşınmazlara ait takyidat belgeleri, müşteriden temin edilmiştir.                                       |                    |                          |
| MÜŞTERİ TALEBİ                         | Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmaza bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir. |                    |                          |
| ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER      |                                                                                                         |                    |                          |
| ADRES                                  | Yenimahalle Mahallesi, Elbiz Caddesi, No:26, 1860 ada 2 parsel, Develi/Kayseri                          |                    |                          |
| TAPU KAYDI                             | Kayseri ili, Develi ilçesi, Yenimahalle Mahallesi, Elbiz Caddesi mevki, 1860 ada 2 parsel               |                    |                          |
| ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ                        | 3.575,40 m²                                                                                             |                    |                          |
| İMAR DURUMU                            | Lejant: Resmi Kurum Alanı                                                                               | E: Serbest Çalışma | H <sub>maks</sub> : 13 m |
| EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM          | Pancar Bölge Şefliği                                                                                    |                    |                          |
| FİNANSAL GÖSTERGELER                   |                                                                                                         |                    |                          |
| ARSA BİRİM DEĞERİ                      | 1.850,00 TL/m²                                                                                          |                    |                          |
| DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER           |                                                                                                         |                    |                          |
| KULLANILAN YAKLAŞIM                    | Pazar Değeri                                                                                            |                    |                          |
| DEĞER TARİHİ                           | 30.04.2023                                                                                              |                    |                          |
| PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)               | 6.615.000.-TL                                                                                           |                    |                          |
| PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)               | 7.144.200.-TL                                                                                           |                    |                          |

## BÖLÜM 1

### RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

## Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için şirketimiz tarafından 06.07.2023 tarihinde, 2023REVC149 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kayseri ili, Develi ilçesi, Yenimahalle Mahallesi, Elbiz Caddesi mevki, 1860 ada, 2 parsel no.lu gayrimenkulün 30.04.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı 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 değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 07.06.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 06.07.2023 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkulün mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

### 1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

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

### 1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1236 no.lu ve 22.05.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Kayseri ili, Develi ilçesi, Yenimahalle Mahallesi, Elbiz Caddesi mevki, 1860 ada, 2 parsel no.lu gayrimenkulün 30.04.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir. Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmaza bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri verilmiş olup 30.04.2023 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 Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

| Rapor   | Rapor Tarihi | Rapor Numarası | Raporu Hazırlayanlar                 | KDV Hariç Toplam Değeri (TL) |
|---------|--------------|----------------|--------------------------------------|------------------------------|
| Rapor 1 | 27.05.2022   | 2022C119       | Mustafa Alperen YÖRÜK<br>Simge SEVİN | 1.790.000                    |

### 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 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](http://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

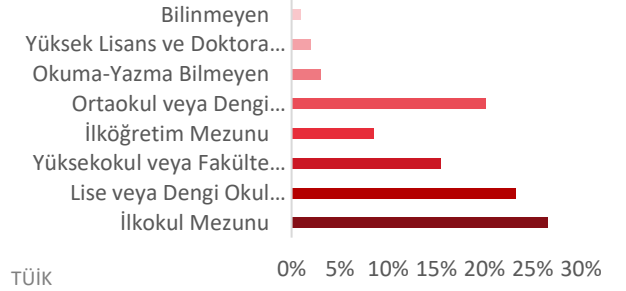
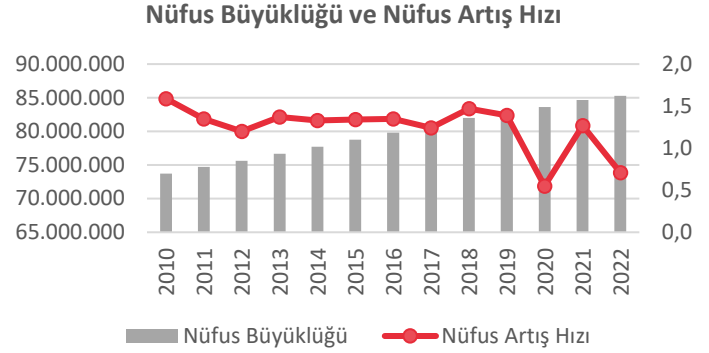
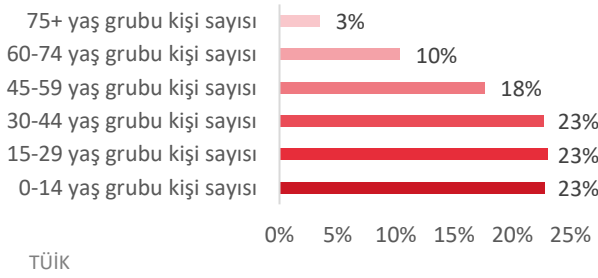
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

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

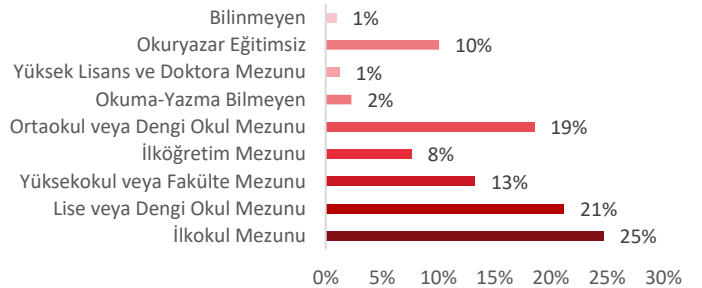
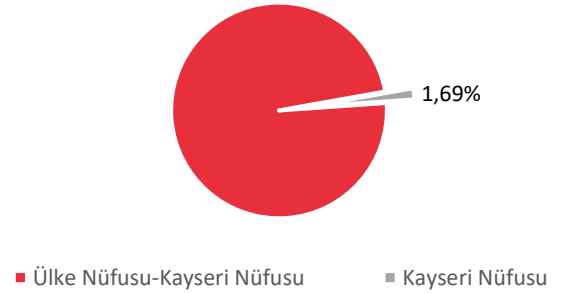
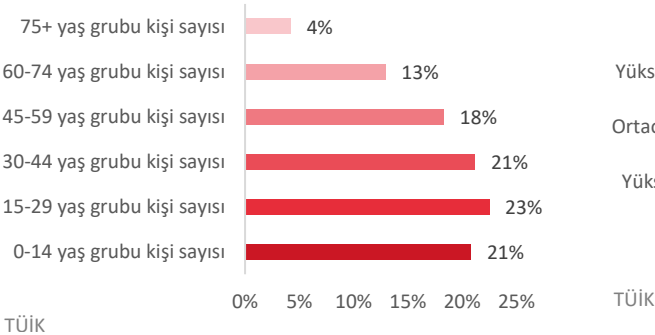
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



##### Kayseri

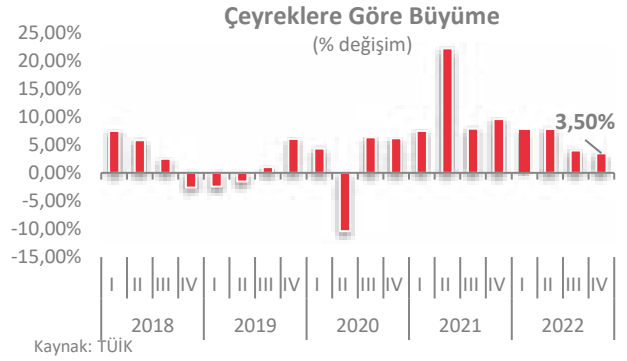
2022 yılında, Türkiye nüfusunun %1,69’nun ikamet ettiği Kayseri, 1.441.523 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 15. ili olmuştur. Kayseri nüfusu, 2022 yılında yaklaşık binde 4,97 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,30 olduğu görülmüştür.

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

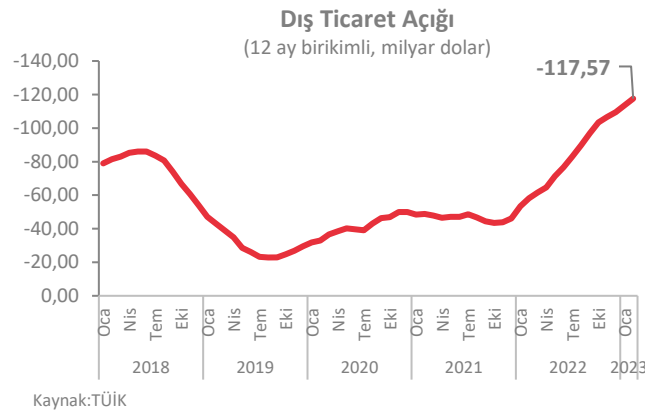


## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

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.

<sup>1</sup> TSKB A.Ş.

## BÖLÜM 3

### GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

## Bölüm 3

### Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

#### 3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

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

#### 3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Müşteriden temin edilen ve 18.05.2023 tarih, saat 11.31 itibariyle alınan TAKBİS belgesine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

#### Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

#### Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023-11:31



Kaydı Oluşturan: İSMAİL GEDİK ( KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                  |                                |                   |
|---------------------|------------------|--------------------------------|-------------------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz      | Azda/Parsel:                   | 1850/2            |
| Tasınmaz Kimlik No: | 79317554         | AT Yüzölçümü(m2)               | 3575.40           |
| İl/İlçe:            | KAYSERİ/DEVELİ   | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |                   |
| Kurum Adı:          | Develi           | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |                   |
| Mahalle/Köy Adı:    | YENİMAHALLE Mah. | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |                   |
| Mevki:              | ELBİZ CADDESİ    | Blok/Kat/Dişip/BBNo:           |                   |
| Cilt/Sayfa No:      | 61/5932          | Arsa Pay/Payda:                |                   |
| Kayıt Durum:        | Aktif            | Ana Tasınmaz Nitelik:          | BAHÇELİ KARGİR EV |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

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

1 / 2

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) oi7kWozvniRX kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 18.05.2023 tarih itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

### 3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

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

Develi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 07.06.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

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

**Plan Onay Tarihi:** 02.07.2012

**Lejandi:** Resmi Kurum Alanı (Pancar Bölge Şefliği)

**Yapılaşma şartları;**

- Emsal: Serbest çalışma
- H<sub>maks</sub>: 13 m
- İnşaat Nizamı: Ayırık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 5 m, yan bahçe mesafesi: 5 m, arka bahçe mesafesi: 5 m

**Plan Notları**

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



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

Değerleme konusu taşınmaz 1/1.000 ölçekli “Develi Revizyon Uygulama İmar Planı” kapsamında “Pancar Bölge Şefliği” lejanında kalmaktadır. Develi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 07.06.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre son üç yıllık dönemde değerlendirme konusu taşınmazın hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmediği öğrenilmiştir.

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

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

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

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

\*\* Kayseri Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemelerde taşınmazın üzerinde yer alan idare binası ve lojman kadastral paftasına işli olduğu tespit edilmiştir. Kadastral paftada idare binasının taban oturumu 112,00 m<sup>2</sup>, lojman binasının taban oturumu 136,40 m<sup>2</sup> ve satış mağazasının taban oturumu 214,79 m<sup>2</sup>’dir. İdare binası için yapı ruhsatı 112,00 m<sup>2</sup> için alınmış olup mevcut durumda ve kadastral paftasına göre brüt 126,67 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. Değerleme konusu taşınmazın kadastral paftasına işli durumda olan 3 adet yapı bulunmakta olup söz konusu taşınmaz tapuda “Bahçeli Kargir Ev” niteliğindedir. Taşınmazın tapu niteliği ve kadastral paftasındaki yapıların birbiri ile uyumlu olmamasından dolayı yapılar yasal durum değerinde dikkate alınmamıştır.

#### Yapı Denetim:

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup 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

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

### 3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz proje değerlemesi kapsamında bulunmamaktadır.

## **BÖLÜM 4**

### **GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ**

## Bölüm 4

### Gayrimenkulün Konum Analizi

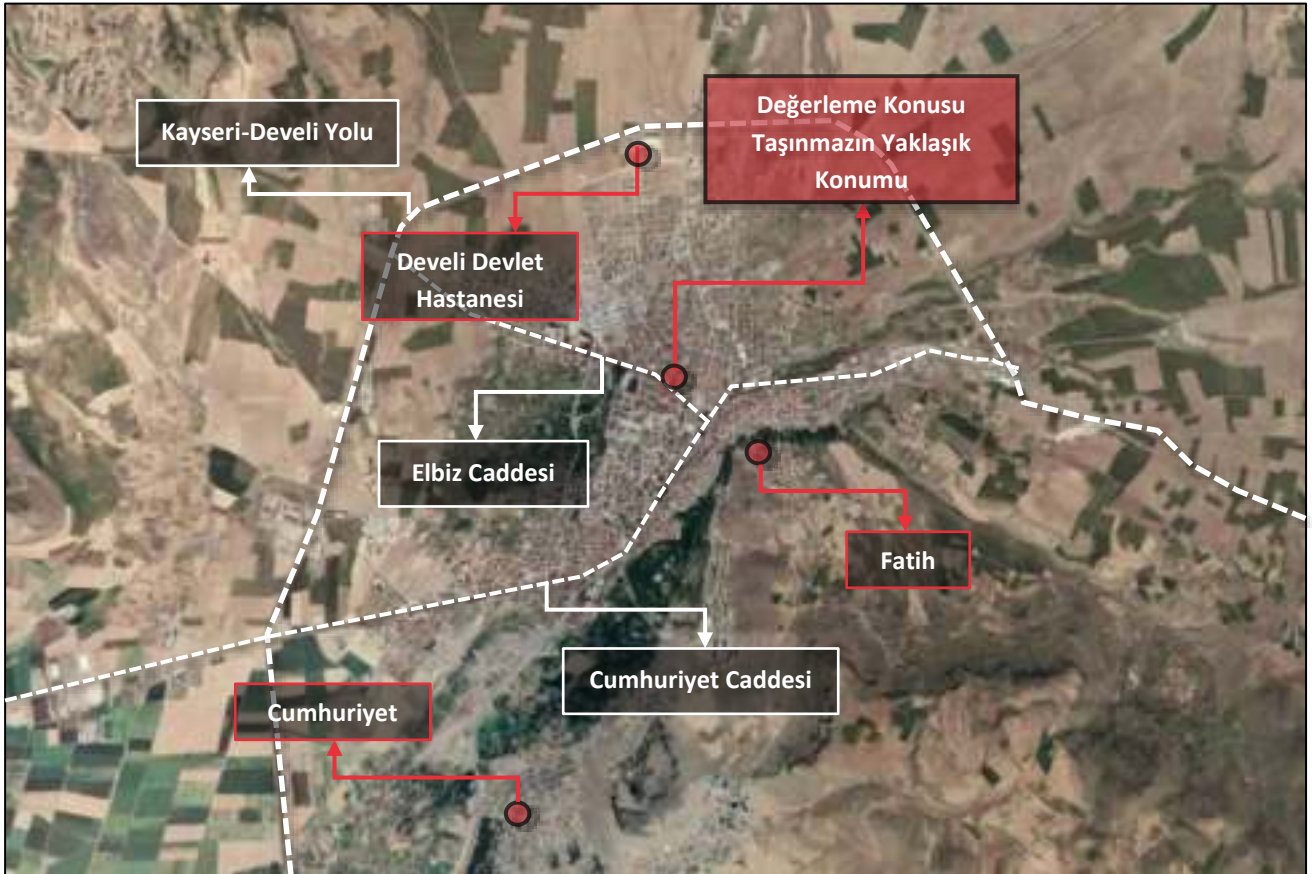
#### 4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

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

Değerleme konusu taşınmaz Kayseri'nin Develi ilçesinde konumlanmaktadır. 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. 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.

Taşınmazın konumlu olduğu Develi ilçesi, Kayseri'ye Tekir Yaylası güzergâhından 45 km, İncesu güzergâhından ise 86 km uzaklıkta yer almaktadır. Kayseri'nin sembolü olan Erciyes Dağı bu bölgede konumlu olmakla birlikte Karasivri Dağı, Büyük Kartın, Göktepe, Sümengen ve Bakır Dağı gibi dağlar da ilçe sınırları içerisindedir. Zamantı Irmağı, Develi Çayı, Elbiz ve Köşkpınarı ilçenin önemli akarsularıdır. Kurbağa Gölü ve Sultan Sazlığı ise en önemli gölleridir. Develi ilçesi doğal güzelliklerinin yanı sıra zengin bir tarihi sürece sahiptir ve birçok önemli tarihi esere ev sahipliği yapmaktadır.

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





**Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;**

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

## **BÖLÜM 5**

### **GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ**

## Bölüm 5

### Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

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

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



İdare binası tek katlı bila tarihli yapı ruhsatı ve bila tarihli onaylı mimari projesine ve mahallinde yapılan ölçümlere göre göre brüt 112,00 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. İdare binası ofis bölümleri, WC alanı, mutfak alanı ve ortak alan bölümlerinden oluşmaktadır. Taşınmaz betonarme sistemde inşa edilmiştir.

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

Satış mağazası tek katlı olup Develi Belediyesi’nde yapılan incelemelere göre taşınmaza ait herhangi bir yasal dosya bulunamamıştır. Taşınmaz kadastral paftasındaki ölçümlere göre 214,79 m<sup>2</sup> taban oturumuna ve brüt 214,79 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. Taşınmaz betonarme sistemde inşa edilmiştir.

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

Depo binaları tek katlı olup Develi Belediyesi’nde yapılan incelemere göre taşınmazlara ait herhangi bir yasal dosya bulunamamıştır. Kayseri Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre taşınmaz kadastral paftasına işli değildir. Mahallinde yapılan incelemelere göre depo binası-1 brüt 468,09 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip olup depo binası-2 brüt 75,83 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. Depo binası-1 ‘in 139,90 m<sup>2</sup>’lik bölümü ile depo binası-2’nin 39,70 m<sup>2</sup>’lik bölümü komşu parsel içerisinde kalmaktadır. Taşınmazlar betonarme karkas sistemde inşa edilmiştir. Taşınmazların parsel sınırları içinde kalan ısımlarına mevcut durum değeri bilgi amaçlı takdir edilmiştir.

| Bina Adı       | Yasal Alan | Mevcut Alan   |
|----------------|------------|---------------|
| İdare Binası   | -          | 112,00        |
| Lojman Binası  | -          | 272,80        |
| Satış Mağazası | -          | 214,79        |
| Depo Binası-1  | -          | 328,19        |
| Depo Binası-2  | -          | 75,83         |
| <b>TOPLAM</b>  | <b>-</b>   | <b>963,91</b> |

## 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

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

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

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

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

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

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

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

## **BÖLÜM 6**

### **SWOT ANALİZİ**

## Bölüm 6

### SWOT Analizi

#### + GÜÇLÜ YANLAR

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

#### - ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yasal evrakı olmayan yapılar bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki yapılar yaklaşık 70 yıllıktır.

#### ✓ FIRSATLAR

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

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

## 7.2 Değer Tanımları

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

### Pazar Değeri

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

## 7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

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

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

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

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

### Pazar Yaklaşımı

#### Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

**Arsa Emsalleri / Satış**

| No | Bilgi Kaynağı                    | Konum                                                                               | Lejant      | Yapılaşma Hakkı | Satış Durumu/ Zamanı | Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> ) | Satış Fiyatı             |                      | Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------|----------------------|------------------------------|--------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                  |                                                                                     |             |                 |                      |                              | (TL)                     | (TL/m <sup>2</sup> ) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 1  | Piyasa Verisi                    | Develi, Yeni Mahalle'de, taşınmazın kuzeyinde konumlu                               | Konut Alanı | E: 1,20         | Satılmış (8 ay önce) | 704                          | 2.006.000                | 2.849                | *Emsal taşınmazın yola cephesi vardır.<br>*Emsal taşınmaz 8 ay önce satılmıştır.<br>*Emsal taşınmaz merkezde konumlu olup konum açısından değerlendirme konusu taşınmazla benzerdir.                                                                                                                            |
| 2  | Kompedan Emlak<br>0536 661 06 83 | Develi, Yeni Mahalle'de, taşınmazın kuzeyinde konumlu                               | Konut Alanı | E: 1,20         | Satılmış (1 ay önce) | 680                          | 2.600.000                | 3.824                | *Emsal taşınmazın yola cephesi vardır.<br>*Emsal taşınmaz 1 ay önce satılmıştır.<br>*Emsal taşınmaz merkezde konumlu olup konum açısından değerlendirme konusu taşınmazdan daha avantajlıdır.<br>*Yapılaşma koşulları daha avantajlıdır.<br>*Piyasa koşullarının üzerinde satılmıştır.                          |
| 3  | M Plus<br>0532 207 52 23         | Develi, Yeni Mahalle'de konumlu, taşınmazın 600 m kuzeybatısında, 1116 ada 5 parsel | Konut Alanı | E: 1,20         | Satılık              | 928                          | 4.150.000<br>(3.100.000) | 4.472<br>(3.340)     | *Emsal taşınmazın yola cephesi vardır.<br>*Köşe parsel konumundadır.<br>*Emsal taşınmazın konumu daha dezavantajlıdır.<br>*Yapılaşma koşulları daha avantajlıdır.<br>*Emsal taşınmaz 1 ay önce 3.100.000 TL teklif görmüştür.                                                                                   |
| 4  | Kompedan Emlak<br>0536 661 06 83 | Develi, Mehmet Akif Ersoy Mahallesi'nde, konumlu, 1903 ada 4 parsel                 | Konut Alanı | E: 1,20         | Satılık              | 1.689                        | 7.500.000<br>(5.500.000) | 4.440<br>(3.256)     | *Emsal taşınmazın yola cephesi vardır.<br>*Emsal taşınmaz hisseli tapuya sahip olup hissedarlar anlaşmalı olarak tüm hisseleri satmaktadır.<br>*Taşınmazın fiyatında yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.<br>*Yapılaşma koşulları daha avantajlıdır.<br>*Emsal taşınmaz 1 ay önce 5.500.000 TL teklif görmüştür. |

**Değerlendirme:**

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgede satılık/satılmış benzer "Resmi Kurum Alanı" lejantına sahip arsa stokunun bulunmadığı öğrenilmiştir. Bölgeye hakim emlak danışmanları ile yapılan görüşmelerde "Konut Alanı" ve "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" lejantlı arsaların avantajlı olduğu öğrenilmiştir. Develi ilçesinin yerel gayrimenkul danışmanlarından alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazın ilçe merkezinde konumlu olması ve yüz ölçümü göz önünde bulundurularak birim satış değerinin 30.04.2023 tarihi için 1.800.-1.900.-TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

## Emsal Krokisi



| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU                  |                                   |       |       |       |       |
|----------------------------------------|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Alım-Satım<br>Yönelik<br>Düzeltilmeler | Karşılaştırılan Etmenler          | 1     | 2     | 3     | 4     |
|                                        | Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) | 2.849 | 3.824 | 4.472 | 4.440 |
|                                        | Pazarlık Payı                     | 0%    | 0%    | -20%  | -20%  |
|                                        | Mülkiyet Durumu                   | 0%    | 0%    | 0%    | 0%    |
|                                        | Satış Koşulları                   | 0%    | 0%    | 0%    | 0%    |
|                                        | Ruhsata Sahip Olma Durumu         | 0%    | 0%    | 0%    | 0%    |
|                                        | Piyasa Koşulları                  | 30%   | 0%    | 0%    | 0%    |
| Taşınmaz<br>Yönelik<br>Düzeltilmeler   | Konum                             | 0%    | -5%   | 5%    | 0%    |
|                                        | Yapılaşma Hakkı                   | -35%  | -35%  | -35%  | -35%  |
|                                        | Yüz Ölçümü                        | -15%  | -15%  | -15%  | -10%  |
|                                        | Fiziksel Özellikleri              | 0%    | 0%    | 0%    | 0%    |
|                                        | Yasal Özellikleri                 | 0%    | 0%    | 0%    | 0%    |
| Düzeltilmiş Değer                      |                                   | 1.852 | 1.721 | 1.968 | 1.954 |

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

| ARSA DEĞERİ       |                              |                                  |                  |
|-------------------|------------------------------|----------------------------------|------------------|
| Ada/Parsel        | Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> ) | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | Arsa Değeri (TL) |
| 1860 Ada 2 Parsel | 3.575,40                     | 1.850                            | 6.615.000        |
| TOPLAM DEĞERİ     |                              |                                  | 6.615.000        |

**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 <sup>2</sup> ) | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | Arsa Değeri (TL) |
| 1860 Ada 2 Parsel | 3.575,40                     | 1.850                            | 6.615.000        |
| TOPLAM DEĞERİ     |                              |                                  | 6.615.000        |

| MEVCUT BİNA DEĞERİ |                              |                                    |                   |                  |
|--------------------|------------------------------|------------------------------------|-------------------|------------------|
| Binalar            | Bina Alanı (m <sup>2</sup> ) | Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> ) | Yıpranma Payı (%) | Bina Değeri (TL) |
| İdare Binası       | 112,00                       | 7.000,00                           | 31%               | 540.960          |
| Lojman Binası      | 272,80                       | 7.000,00                           | 31%               | 1.317.624        |
| Satış Mağazası     | 214,79                       | 6.000,00                           | 31%               | 889.231          |
| Depo Binası-1      | 328,19                       | 4.000,00                           | 31%               | 905.804          |
| Depo Binası-2      | 36,13                        | 4.000,00                           | 31%               | 99.719           |
| TOPLAM DEĞERİ      |                              |                                    |                   | 3.753.338        |

| MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN MEVCUT DEĞERİ |                      |
|------------------------------------------------------|----------------------|
| Arsa Değeri                                          | 6.615.000 TL         |
| Bina Değeri                                          | 3.753.338 TL         |
| <b>TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ</b>                      | <b>10.368.338 TL</b> |
| <b>TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ</b>             | <b>10.370.000 TL</b> |

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

#### 7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

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

#### 7.5 KDV Konusu

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

Bu doğrultuda değerleme konusu taşınmaz için %8 KDV uygulaması yapılmıştır.

| KDV ORANLARI                                                      |                      |     |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------|-----|
| İş Yeri Teslimlerinde                                             |                      | 18% |
| Arsa/Arazi Teslimlerinde                                          |                      | 8%  |
| 01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI   |                      |     |
| Net Alanı 150 m <sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda                  |                      |     |
| Net Alanın 150 m <sup>2</sup> 'den Fazla Olan Kısım İçin          |                      | 18% |
| Net Alanın 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Olan Kısım İçin *         |                      | 8%  |
| Net Alanı 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Konutlarda *               |                      | 8%  |
| 01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI    |                      |     |
| Net Alanı 150 m <sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda                  |                      | 18% |
| Net Alanı 150 m <sup>2</sup> '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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>'nin altında ise KDV oranı %1' dir.**

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

## **BÖLÜM 8**

### **ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ**

## Bölüm 8

### Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

#### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

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

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

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

#### 8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmamakta olup devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

| Yaklaşım        | TL        |
|-----------------|-----------|
| Pazar Yaklaşımı | 6.615.000 |

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

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

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

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

#### 8.9 Nihai Değer Takdiri

| TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ  |              |                                   |
|--------------------------|--------------|-----------------------------------|
| Değer Tarihi             | 30.04.2023   |                                   |
| Pazar Değeri (KDV Hariç) | 6.615.000 TL | Altı milyonaltıyüzonbeşbin-TL     |
| Pazar Değeri (KDV Dahil) | 7.144.200 TL | Yedimilyonyüzkırkdörtbinikiyüz-TL |

\*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 10.370.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Değerlemeye yardım eden,  
Aydan Ege GÜVEN

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

## Ek 1: Tapu Belgesi

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

## Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 18-5-2023-11:31

**webtapu**

**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:                   | 1860/2            |
| Tasınmaz Kimlik No: | 79317554         | AT Yüzölçümü(m2):             | 3575.40           |
| İl/İlçe:            | KAYSERİ/DEVELİ   | Bağmsız Bölüm Nitelik:        |                   |
| Kurum Adı:          | Develi           | Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |                   |
| Mahalle/Köy Adı:    | YENİMAHALLE Mah. | Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |                   |
| Mevki:              | ELBİZ CADDESİ    | Blok/Kat/Giriş/BBNo:          |                   |
| Cilt/Sayfa No:      | 61/5932          | Arsa Payı/Payda:              |                   |
| Kayıt Durum:        | Aktif            | Ana Tasınmaz Nitelik:         | BAHÇELİ KARGIR EV |

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                 | Eİ Birliği No | Hisse Payı/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|-------------------------------------------------------|---------------|-------------------|-----------|------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 225727547         | (SN.7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1               | 3575.40   | 3575.40          | İmar (TSM) 09-11-2012 5112  | -                          |

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

1 / 2

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 0i7kWoZvniRX kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



### Ek 3: İmar Durumu





## Ek 5: Fotoğraflar





## Ek 6: 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      | <b>Lisans</b><br>Vişana Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama / 2016-2017<br>İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama / 2015-2020<br><b>Yüksek Lisans</b><br>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                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                |                              |

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

|                           |                                                                                                                                                                    |                                 |                        |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------|
| <b>Adı ve Soyadı</b>      | <b>Ozan KOLCUOĞLU</b>                                                                                                                                              |                                 |                        |
| <b>Doğum Yeri, Tarihi</b> | İstanbul, 17.11.1981                                                                                                                                               |                                 |                        |
| <b>Mesleği</b>            | Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı                                                                                                                   |                                 |                        |
| <b>Pozisyon</b>           | TSKB Gayrimenkul Değerleme<br>Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK                                                                      |                                 |                        |
| <b>Eğitim Durumu</b>      | <b>Lisans</b><br>YTÜ, Elektrik-Elektronik Fakültesi, Elektrik Mühendisliği, (2004)<br><b>Yüksek Lisans</b><br>İstanbul Üniversitesi, MBA, (2005-2007)              |                                 |                        |
| <b>İş Tecrübesi</b>       | 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               |
| <b>Sertifikalar</b>       | Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi<br>SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293)<br>LEED Green Associate Sertifikası (USGBC) |                                 |                        |
| <b>Yabancı Diller</b>     | 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



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 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 değerleme 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