



## Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

**Gayrimenkul**

3 Adet Arazi

**Değerleme**

Yahyalı / Kayseri

**Raporu**

2022C128 / 27.05.2022



**Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi**

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

**Sayın Seda DOĞANLI,**

Talebiniz doğrultusunda Yahyalı'da konumlu olan "**3 Adet Arazi**"nin pazar değerine yönelik **2022C128** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 25.112 m<sup>2</sup> 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	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.135.000 TL	Birmilyonyüzotuzbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.225.800 TL	Birmilyonikiyüzyirmibeşbinsekizyüz-TL

Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 1.440.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 22.04.2022 tarih, 1009 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

**TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Değerlemeye yardım eden,  
**Aydan Ege GÜVEN**

**Mustafa Alperen YÖRÜK**  
Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 404913

**Simge SEVİN, MRICS**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 401772

## İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri .....	12
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	20
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri .....	23
SWOT Analizi.....	25
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....	27
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	36
Ekler .....	39

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

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

## Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması
ÖZEL VARSAYIMLAR	Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir. Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazlara 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında kullanılan takyidat belgeleri müşteriden temin edilmiştir. 1847 parselde konumlu kantar ve çiftçi dinlenme binasının içine girilememiş olup değerlendirme çalışması dışarıdan gerçekleştirilmiştir.
MÜŞTERİ TALEBİ	İşin kapsamı haricinde herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.
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 <sup>2</sup> 935 parsel: 9.300,00 m <sup>2</sup> 1847 parsel: 12.747,00 m <sup>2</sup>
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
FİNANSAL GÖSTERGELER	
ARAZİ BİRİM DEĞERİ	934 parsel: 45 TL/m <sup>2</sup> 935 parsel: 45 TL/m <sup>2</sup> 1847 parsel: 45 TL/m <sup>2</sup>
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	30.04.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.135.000 TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.225.800 TL

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

# **BÖLÜM 1**

## **RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

## **Bölüm 1**

### **Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri**

#### **1.1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu değerlendirme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022C128 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 30.04.2022 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 Simge SEVİN (Lisans No:401772) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Mustafa Alperen YÖRÜK (Lisans No:404913) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Aydan Ege GÜVEN yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

#### **1.4 Değerleme Tarihi**

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 12.05.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.05.2022 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 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

#### **1.6 İşin Kapsamı**

Bu değerlendirme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Kayseri ili, Yahyalı ilçesi, İlyaslı Köyü, Köyiçi mevki, 934, 935 ve 1847 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

#### **1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar**

Değerleme çalışmasında 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. Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazlara 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.

#### **1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler**

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

## **1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

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

### **1.10 Şirket Bilgileri**

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

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

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

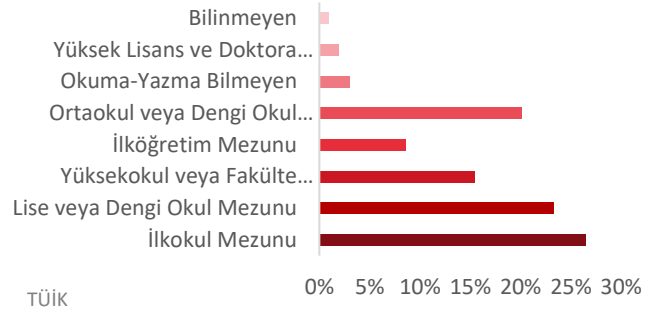
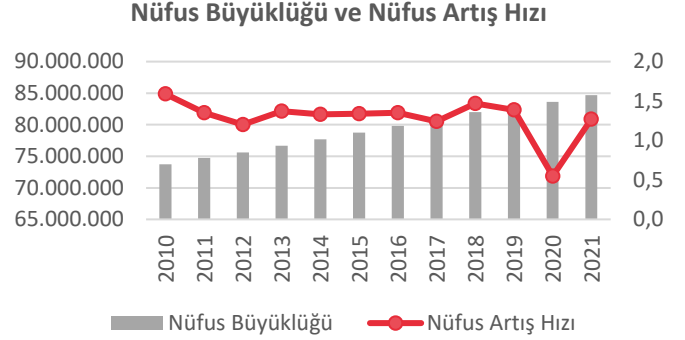
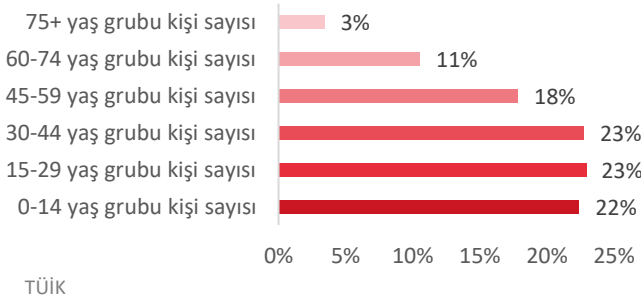
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

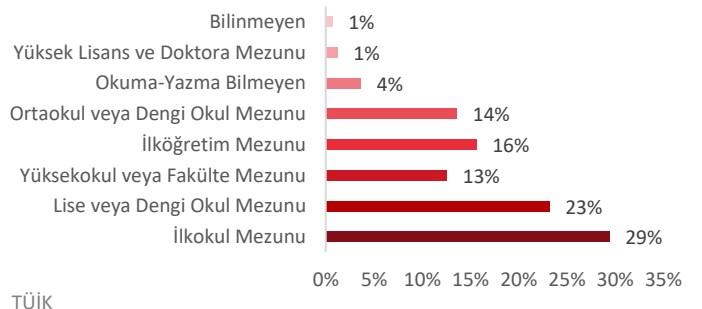
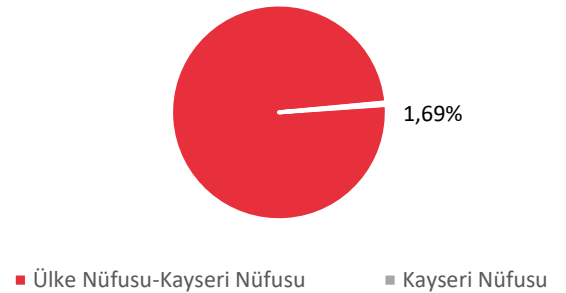
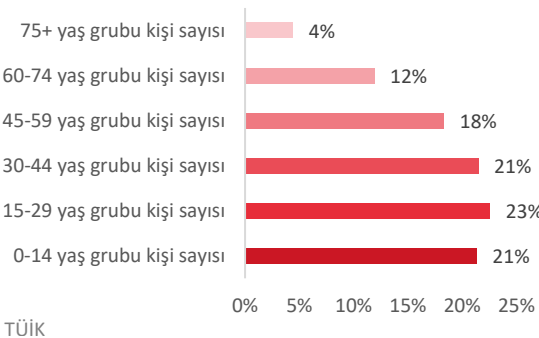
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



##### Kayseri

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

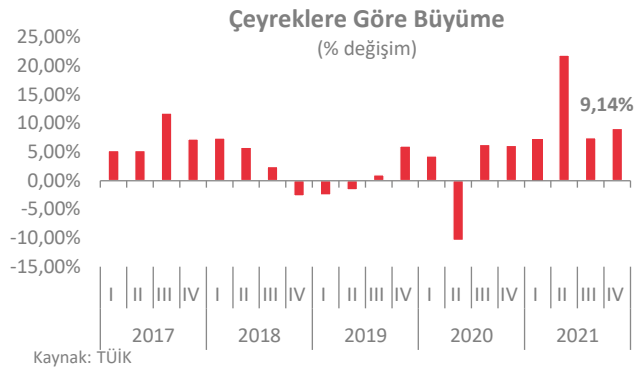
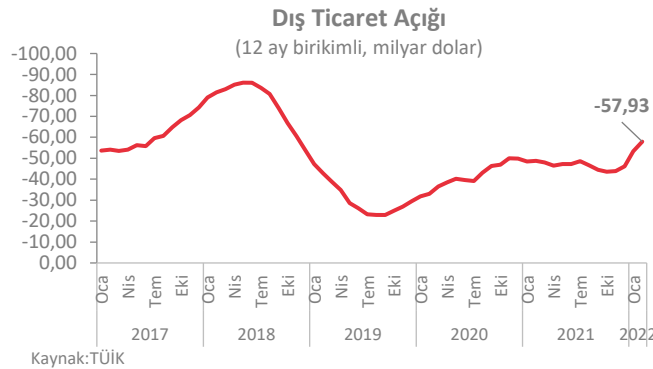
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Kayseri ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



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

2021 yılı dördüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %1,5 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %8,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise hem takvim etkisinden arındırılmış hem de arındırılmamış verilerde %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselmiştir.

Mart ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %5,5 artarken yıllık enflasyon şubat ayındaki %54,4'ten serinin yeni rekor seviyesi olan %61,1'e yükselmiştir. Aylık bazda %13,3 artan ulaştırma grubu genel enflasyona 2,2 yüzde puan ile en yüksek katkıyı yapan ana grup olmuştur. Şubat ayında yurtiçi üretici fiyatları endeksi (ÜFE) ise bir önceki aya göre %9,2 artarken genel ÜFE yıllık enflasyonu şubat ayındaki %105'ten %115'e yükselmiş ve böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark 50,6 yüzde puandan 53,8 yüzde puana genişlemiştir.



Şubat ayında ihracat yıllık bazda %25,4 artışla 20,0 milyar dolar, ithalat %44,5 artışla 27,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Aylık bazda ihracat %4,2 artarken ithalat %3,0 gerilemiştir. Şubat 2021'de %82,7 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2022'nin aynı ayında %71,7'ye gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise geçen yılın aynı ayındaki 3,3 milyar dolardan 7,9 milyar dolara yükselmiştir. İhracattaki hızlanma Şubat'ta gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerin her ikisinde de gözlenirken, üç aylık ortalamalarda yavaşlama devam etmiştir.

<sup>1</sup> TSKB A.Ş.

## **BÖLÜM 3**

### **GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**

## Bölüm 3

### Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

#### 3.1 Gayrimenkulün 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 <sup>2</sup>	9.300,00 m <sup>2</sup>	12.747,00 m <sup>2</sup>
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam

#### 3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Müşteriden temin edilen ve 27.04.2022 tarih, saat 11:40 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

#### Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMaktadır BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:40

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

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	0/934
Taşınmaz Kimlik No:	40203139	AT Yüzölçümü(m2):	3065.00
İl/ilçe:	KAYSERİ/YAHYALI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yahyalı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İLYASLI Mah	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖYÜCİ	Blok/Kat/Giriş/Boş No:	
Cilt/Sayfa No:	10/929	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	HAM TOPRAK

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerliye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerliye
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) c90eJw2vYHy kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 27-9-2022-11:40

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

Zemin Tipi:	Ana Tasınmaz	Ada/Parşel:	0/930
Tapınmaz Kimlik No:	46263140	AT Yüzölçümü(m2):	9300.00
İl/ilçe:	KAYSERİ/VAHYALI	Bağınmaz Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Vahyali	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ILYASLI Mah.	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖYÜÇİ	Blok/Kat/Sıra/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	10/930	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	TARLA

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistemi No	Malik	Et Bilgi No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
130869916	(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 veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) j0PPR10tHRg kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:40


**webtapu**  
 TAŞINIR AKADİMLERİ


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

Zemin Tipi:	Ana Tapınmaz	Ada/Parsel:	0/1847
Tapınmaz Kimlik No:	46264001	AT Yüzölçümü(m2):	12747.00
İl/İlçe:	KAYSERİ/YAHYALI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yahyalı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ELYASLI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖYÜÇİ	Blok/Kat/Gang/SBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1846	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	BASKÜL SAHASI

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	İd. Bilgi No	Hisse Payı/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	Hakmen Teslim 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) dVCoOKm3wU kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2



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 27.04.2022 tarih, saat 11:40 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 12.05.2022 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

**Lejandı:** 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 12.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlardan 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 olacaklardır.

### **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. İlçe, 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 madencilığe 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 içerisinde.

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





#### Bazı Önemli Merkezlere 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 mevkisinde 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 m<sup>2</sup> kantar binası ve 130 m<sup>2</sup> 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 çalışması müşteri talebi doğrultusunda, yalnızca bilgi amaçlı mevcut değer takdirinde dahil edilmemiştir.



Bina	Yasal Alan (m <sup>2</sup> )	Mevcut Alan (m <sup>2</sup> )
Kantar Binası	-	140
Çiftçi Dinlenme Binası	-	130
<b>Toplam</b>	-	<b>270</b>

#### 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

- Taşınmazların konumu 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.
- 141 ada 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

- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülebilmektedir.

•

## BÖLÜM 7

### DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

## Bölüm 7

### Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

#### 7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

##### Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırılmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

##### Maliyet Yaklaşımı

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

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

##### Gelir Yaklaşımı

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

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

#### 7.2 Değer Tanımları

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

## **Pazar Değeri**

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu 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 ulaşamıyor olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yasal belgesi bulunan herhangi bir yapı bulunmadığından “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmamıştır. Maliyet yaklaşımı yalnızca 141 ada 1847 parsel üzerindeki yapıların bilgi amaçlı mevcut değer takdiri kapsamında kullanılmıştır.

## **Pazar Yaklaşımı**

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

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

## Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m <sup>2</sup> )	
1	Sahibinden 0553 598 55 07	Yeşilhisar, Kuşçu Mahallesi, taşınmazların yaklaşık 20 km batısında konumlu	Mevcut Konut Alanı	-	Satılmış (1 hafta içinde)	3.500	200.000	57,14	*Emsal taşınmaz üzerinde bahçe evi bulunmaktadır. *Emsal taşınmaz üzerinde meyve veren elma ağaçları mevcuttur. *Taşınmazın suyu, elektriği mevcuttur.
2	Tuncer Emlak 0553 381 07 20	Yeşilhisar, Yeşilova'da, taşınmazlara yaklaşık 9,50 km mesafede konumlu, 13333 parsel	Tarım Alanı	-	Satılık	11.730	400.000 (300.000)	34,10 (25,57)	*Emsal taşınmaz konum olarak dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz Yahyalı Yolu'na 2. parsel konumundadır. *Emsal taşınmaz 1 ay içinde 300.000 TL bedel teklif görmüştür. *Taşınmaz üzerinde meyve ağacı bulunmaktadır. *Su kuyusu mevcut değildir.
3	Tuğra Gayrimenkul 0532 637 58 03	Yahyalı, Kocahacı Mahallesi, taşınmazların yaklaşık 5 km kuzeydoğusunda konumlu	Mevcut Konut Alanı	-	Satılık	40.000	3.250.000 (2.500.000)	81,25 (62,50)	*Emsal taşınmaz üzerinde 80 m <sup>2</sup> yapı, elektrik, su ve verimli elma ağaçları, traktör, ilaçlama tankı bulunmaktadır. *Konumu benzer olup fiziksel nitelik ve donanım açısından daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz yaklaşık 2 ay önce 2.500.000 TL bedel teklif görmüştür.
4	Sahibinden 0553 598 55 07	Yeşilhisar, Kuşçu Mahallesi, taşınmazların yaklaşık 15 km batısında konumlu, 385 parsel	Tarım Alanı	-	Satılık	13.100	530.000 (480.000)	40,45 (36,64)	*Emsal taşınmaz Yahyalı Yolu'na 2. sırada konumlu parseldir. *Taşınmaz 480.000 TL bedel ile pazarlık aşamasındadır. *Taşınmazın üzerinde 1.500 adet verimli elma ağacı ve su kuyusu bulunmaktadır.
5	Niğde Turyap Temsilciliği 0532 544 03 03	Niğde Merkez, Erikli Mahallesi'nde, taşınmazların 43 km batısında konumlu	Konut Alanı	E:0,30 Hmaks: 2 kat	Satılık	1.182	80.000 (60.000)	67,68 (50,76)	*Emsal taşınmaz en son üç ay önce 60.000 TL teklif görmüştür. *Köşe parsel konumundadır. *Konumu daha dezavantajlıdır. *Taşınmazın 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı bulunmakta olup yapılaşma koşulları daha avantajlıdır.

**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. Tarım arazilerinin söz konusu faktörlere göre ortalama 20-30 TL/m<sup>2</sup>, kırsal yerleşim alanları içerisinde bulunan arazilerin ise ortalama 40-45 TL/m<sup>2</sup> civarında el değiştirebileceği ilgisiz 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 net birim satış değerinin 40-45.-TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

## Emsal Krokisi





KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	57,14	34,10	81,25	40,45	67,68
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-20%	-10%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	10%	0%	0%	10%
	Yapılaşma Hakkı	0%	25%	0%	25%	-30%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	-25%	-20%	-25%	-20%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		43,0	35,5	49,0	38,0	54,0

### ✓ 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 <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Arazi Değeri (TL)
934 parsel	3.065,00	45	140.000
935 parsel	9.300,00	45	420.000
1847 parsel	12.747,00	45	575.000
TOPLAM DEĞERİ			1.135.000

### 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 <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Arazi Değeri (TL)
934 parsel	3.065,00	45	140.000
935 parsel	9.300,00	45	420.000
1847 parsel	12.747,00	45	575.000
TOPLAM DEĞERİ			1.135.000

MEVCUT BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Kantar Binası	140,00	1.800	40%	151.200
Çiftçi Dinlenme Binası	130,00	2.000	40%	156.000
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>				<b>307.000</b>

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN MEVCUT DEĞERİ	
Arsa Değeri	575.000 TL
Bina Değeri	307.000 TL
<b>TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>882.000 TL</b>
<b>TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>880.000 TL</b>

TAŞINMAZLARIN TOPLAM MEVCUT DEĞERİ (TL)	
934 parsel	140.000 TL
935 parsel	420.000 TL
1847 parsel	880.000 TL
<b>TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>1.440.000 TL</b>

#### 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 kullanımudur.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “**Konut Alanı**” amaçlı kullanımudur.

#### 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	
<b>İş Yeri Teslimlerinde</b>	18%
<b>Arsa/Arazi Teslimlerinde</b>	8%
<b>01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI</b>	
<b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda</b>	
Net Alanın 150 m <sup>2</sup> 'den Fazla Olan Kısmı İçin	18%
Net Alanın 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Olan Kısmı İçin *	8%
<b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup>'ye Kadar Konutlarda *</b>	8%
<b>01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI</b>	
<b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda</b>	18%
<b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup>'ye Kadar Konutlarda */**</b>	
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 taşınmazlara ait tapu belgeleri müşteriden talep edilmiş olup temin edilememiştir. Değerleme çalışmasında 1847 parselde konumlu kantar ve çiftçi dinlenme binasının içine girilememiş olup değerlendirme çalışması dışarıdan gerçekleştirilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlara ait tapu belgeleri müşteriden talep edilmiş olup temin edilememiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar 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 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	TL
Pazar Yaklaşımı	1.135.000

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.

### 8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.135.000 TL	Birmilyonyüztuzbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.225.800 TL	Birmilyonikiyüzyirmibeşbinsekizyüz-TL

\* Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 1.440.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Değerlemeye yardım eden,  
Aydan Ege GÜVEN

Mustafa Alperen YÖRÜK  
Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 404919

Simge SEVİN, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 401772

## **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

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

## Ek 2: Takyidat Belgeleri

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:	0/934
Tasınmaz Kimlik No:	46263139	AT Yüzölçümü(m2):	3065.00
İl/ilçe:	KAYSERİ/YAHYALI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yahyalı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Muhelle/Köy Adı:	İLYASLI Msh	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖYÜÇİ	Blok/Kat/Giriş/BSNo:	
Cilt/Sayfa No:	10/929	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	HAM TOPRAK

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ 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) c90eJw2vYHy kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2



BİLGİ AMAÇLIDIR

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:	Ana Taşınmaz	Ada/Parşel:	0/930
Taşınmaz Kimlik No:	46263140	AT Yüzölçümü(m2):	9300.00
İl/İlçe:	KAYSERİ/VAHYALI	Bağimsiz Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yahyalı	Bağimsiz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İLYASLI Mah.	Bağimsiz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖYÜÇİ	Blok/Kat/Giriş/BDNo:	
Cilt/Sayfa No:	10/930	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistemi No	Malik	El Biliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
130869916	(SN.7760233) KAYSERİ SEKER 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) jOPPR10THRg 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:	Ana Tapınmaz	Ada/Parsel:	0/1847
Tapınmaz Nispet No:	46264681	AT Yüzölçümü(m2):	12747.00
İl/ilçe:	KAYSERİ/VAHYALI	Bağınmaz Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Yahyalı	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İLYASLI Mah.	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖYÜÇİ	Blok/Kat/Giriş/ŞBİ No:	
Cilt/Sayfa No:	19/1846	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tapınmaz Niteliği:	BASKÜL SAHASI

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	İl 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;

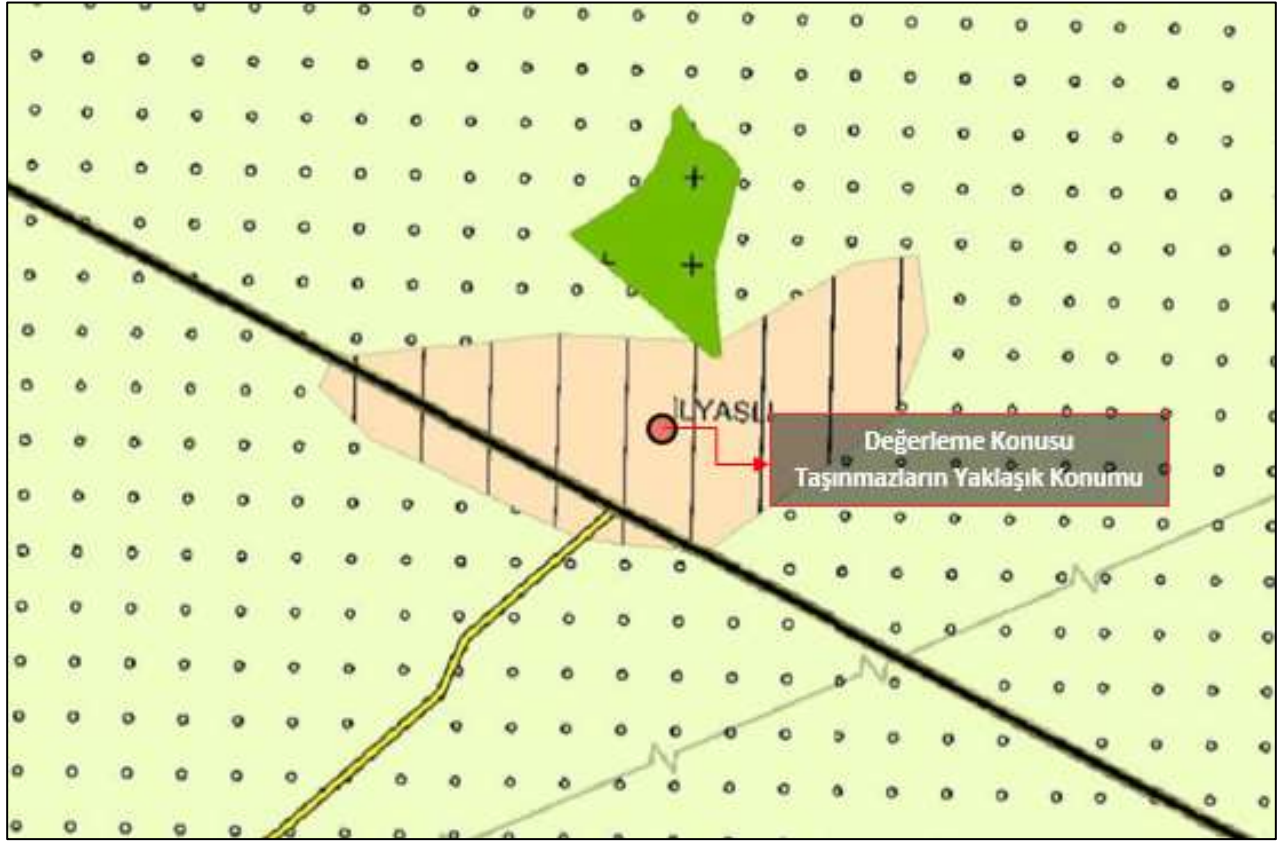
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) dVCoOKm3wU kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2



2 / 2

## Ek 3: İmar Durumu



## Ek 4: Fotoğraflar



## Ek 5: Özgeçmişler

<b>Adı ve Soyadı</b>	Aydan Ege GÜVEN		
<b>Doğum Yeri, Tarihi</b>	Gölcük, 29.06.1997		
<b>Mesleği</b>	Şehir Plancısı		
<b>Pozisyon</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
<b>Eğitim Durumu</b>	<b>Lisans</b> Viyan Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama / 2016-2017 İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama / 2015-2020 <b>Yüksek Lisans</b> Orta Doğu Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir Planlama / 2020-...		
<b>İş Tecrübesi</b>	08.2021- ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
<b>Sertifikalar</b>	NetCAD Yazılım A.Ş. – GIS Tabanlı Kent Planlama Uygulamaları ve Kent Bilgi Sistemleri Projelendirme Eğitim Sertifikası		
<b>Yabancı Diller</b>	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		
<b>Pozisyon</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici Yardımcısı		
<b>Eğitim Durumu</b>	Karadeniz Teknik Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (2009 - 2013), Lisans		
<b>İş Tecrübesi</b>	01.2021-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,	Yönetici Yardımcısı
	09.2017-12.2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	01.2016-02.2017	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	06.2014-12.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	09.2013-05.2014	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
<b>Sertifikalar</b>	SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 404913		
<b>Yabancı Diller</b>	İngilizce		



<b>Adı ve Soyadı</b>	Simge SEVİN		
<b>Doğum Yeri, Tarihi</b>	Doğubeyazıt, 17.01.1983		
<b>Mesleği</b>	Şehir ve Bölge Plancısı		
<b>Pozisyon</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Müdür, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
<b>Eğitim Durumu</b>	<b>Lisans</b> Orta Doğu Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, (2006) <b>Yüksek Lisans</b> Bahçeşehir Üniversitesi / İşletme (2019)		
<b>İş Tecrübesi</b>	2010-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Müdür
	2008- 2010	Bige İnşaat	Şehir Plancısı
	2006 - 2008	KentYapı Planlama	Şehir Plancısı
<b>Sertifikalar</b>	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:401772) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi		
<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 : 05.04.2018

No 401772

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca.

**Simge SEVİN**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 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: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2414

**Sayın Simge SEVİN**

(T.C. Kimlik No: 25147272820 - Lisans No: 401772 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan