



## Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

**Gayrimenkul**

6 Adet Arsa

**Değerleme**

Yerköy / Yozgat

**Raporu**

2022REVB165 / 27.05.2022



**Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.**

Osman Kavuncu Cad. 7. Km. Kocasinan/Kayseri

**Sayın Seda DOĞANLI,**

Talebiniz doğrultusunda Yerköy'de konumlu olan "**6 Adet Arsa**"nın toplam pazar değerine yönelik **2022REVB165** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 4.843 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip 6 adet arsadan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.838.000.-TL	Birmilyonsekizyüzotuzsekizbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.985.040.-TL	Birmilyondokuzyüzseksenbeşbinkırk.-TL

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;  
**Merve KALEM**

**Bilge SEVİLENGÜL**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 402484

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

## İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri .....	12
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	19
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri .....	22
SWOT Analizi.....	26
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....	28
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	35
Ekler .....	38

**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 şartlarına 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	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmazlara yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında işin kapsamı haricinde müşterinin herhangi bir talebi bulunmamaktadır.
ANA GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Karacaşar Mahallesi Şehit Cihat Karabulut Caddesi 85 ada 1 parsel, Yüzüncüyıl Mahallesi 916 ada 4 ve 5 parsel, 917 ada 4 parsel, 918 ada 8 parsel ve 920 ada 7 parseller Yerköy/Yozgat
TAPU KAYDI	Yozgat ili, Yerköy ilçesi, Karacaşar Mahallesi, Karacaşar Mevki, 85 ada, 1 parsel; Yüzüncüyıl Mahallesi, Çatakarkaç Mevki, 916 ada, 4 ve 5 parsel, 917 ada, 4 parsel; 918 ada, 8 parsel ve 920 ada, 7 parseller Yerköy/Yozgat
ARSA YÜZ ÖLÇÜMLERİ	85 ada 1 parsel: 2.049,00 m <sup>2</sup> 916 ada 4 parsel: 549,00 m <sup>2</sup> 916 ada 5 parsel: 588,00 m <sup>2</sup> 917 ada 4 parsel: 511,00 m <sup>2</sup> 918 ada 8 parsel: 570,00 m <sup>2</sup> 920 ada 7 parsel: 576,00 m <sup>2</sup>
İMAR DURUMU	Lejant: Konut Alanı                      Ayrık Nizam                      2 Katlı
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut Alanı
FİNANSAL GÖSTERGELER	
ARSA BİRİM DEĞERİ	375-385 TL/m <sup>2</sup>
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	27.05.2022
DEĞER TARİHİ	30.04.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.838.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.985.040.-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 A.Ş. için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022REVB165 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Yozgat ili, Yerköy ilçesi, Karacaşar Mahallesi, Karacaşar Mevki, 85 ada, 1 parsel; Yüzüncüyıl Mahallesi, Çatakarkaç Mevki, 916 ada, 4 ve 5 parsel, 917 ada, 4 parsel; 918 ada, 8 parsel ve 920 ada, 7 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli toplam 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 hazırlanmamıştır.

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Simge SEVİN (Lisans No: 401772) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No:402484) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Merve KALEM yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı verilmiştir.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 09.05.2022 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 A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

#### 1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Yozgat ili, Yerköy ilçesi, Karacaşar Mahallesi, Karacaşar Mevki, 85 ada, 1 parsel; Yüzüncüyıl Mahallesi, Çatakarkaç Mevki, 916 ada, 4 ve 5 parsel, 917 ada, 4 parsel; 918 ada, 8 parsel ve 920 ada, 7 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

#### 1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

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

### **1.10 Şirket Bilgileri**

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

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

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



## **BÖLÜM 2**

### **DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER**

## Bölüm 2

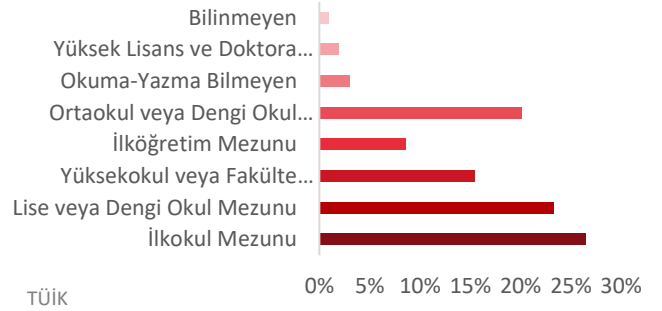
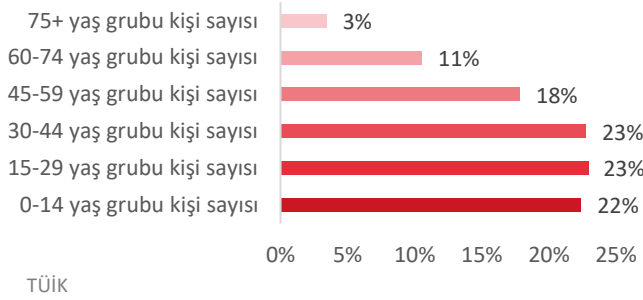
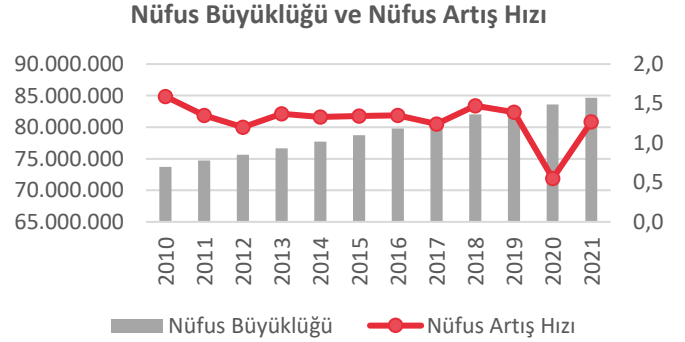
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

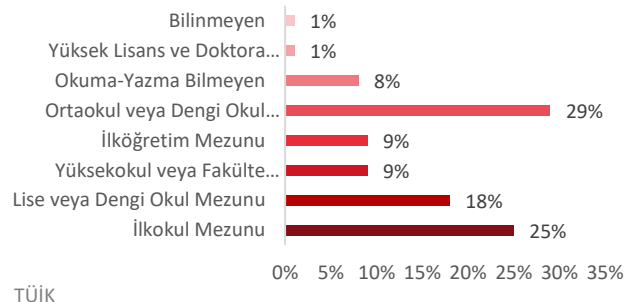
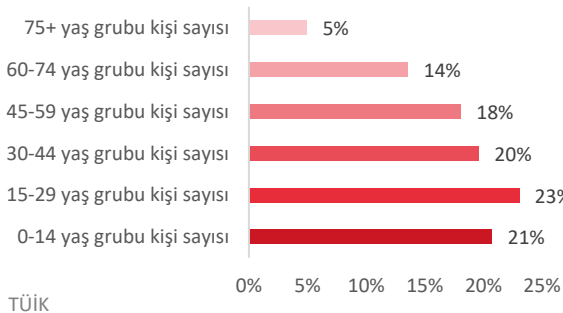
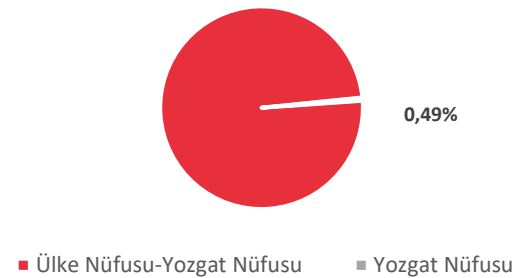
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi)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

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



##### Yozgat

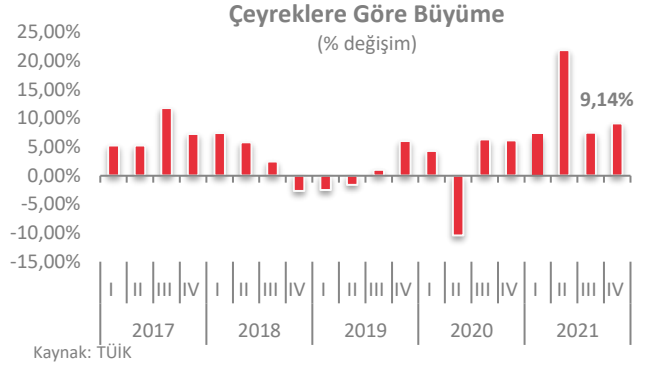
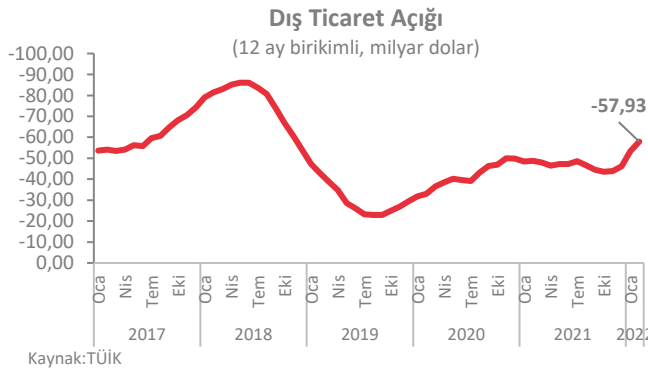
2021 yılında, Türkiye nüfusunun %0,49’unun ikamet ettiği Yozgat, 418.500 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 47. il olmuştur. Yozgat nüfusu, 2021 yılında yüzde 0,14 oranında düşüş göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,09 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Yozgat 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

### Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

#### 3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

##### 3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Yozgat		
İlçesi	Yerköy		
Mahallesi	Karacaşar	Yüzüncüyıl	Yüzüncüyıl
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	Karacaşar	Çatalarkaç	Çatalarkaç
Ada No	85	916	916
Parsel No	1	4	5
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Kargir Kantar Binası ve Arsası	Arsa	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	2.049,00 m <sup>2</sup>	549,00 m <sup>2</sup>	588,00 m <sup>2</sup>
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam		

İli	Yozgat		
İlçesi	Yerköy		
Mahallesi	Yüzüncüyıl		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	Çatalarkaç		
Ada No	917	918	920
Parsel No	4	8	7
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa		
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	511,00 m <sup>2</sup>	570,00 m <sup>2</sup>	576,00 m <sup>2</sup>
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam		

#### 3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih, saat 11:58-11:59 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu 916 ada 4 parsel, 916 ada 5 parsel, 917 ada 4 parsel, 918 ada 8 parsel ve 920 ada 7 parsel üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamakta olup konu taşınmazlardan 85 ada 1 parsel üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

##### Beyanlar Hanesinde;

- Konusu: 4046 sayılı özelleştirme uygulamaları hakkında kanun hükümlerine tabidir. (27.02.2019 tarih ve 1204 yevmiye no)

##### Şerhler Hanesinde;

- İhtiyati Tedbir: Yerköy Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 22/01/2018 tarih 218/124 esas sayılı mahkeme müzekkeresi sayılı yazıları ile (22.01.2018 tarih ve 403 yevmiye no)

**\*4046 Sayılı Özelleştirme Kanunu;**

Genel ve katma bütçeli idarelerle bunlara bağlı döner sermayeli kuruluşların mal ve hizmet üretim birimleri ve varlıklarının (baraj, gölet, otoyol, yataklı tedavi kurumları, limanlar ve benzeri diğer mal ve hizmet üretim birimleri) işletme haklarının verilmesi veya kiralanması ile kamu iktisadi teşebbüsleri arasında yer alan ve 233 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede tanımlanmış bulunan "kamu iktisadi kuruluşlarının ve bunların müessese, bağlı ortaklık, işletme, işletme birimleri ve varlıklarının, mülkiyetin devri dışında kalan yöntemler ile özelleştirilmesi bu Kanun hükümlerine tabidir. Ancak, bu kuruluşların mülkiyetinin devrine ilişkin hususlar, kuruluşların gördükleri kamu hizmetinin esaslarına ve özelliklerine göre ayrı kanunlarla düzenlenir.

**Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:**

Değerleme konusu gayrimenkullerden 916 ada 4 parsel, 916 ada 5 parsel, 917 ada 4 parsel, 918 ada 8 parsel ve 920 ada 7 parseller üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamakta olup konu taşınmazlardan 85 ada 1 no.lu parsel ile ilişkin takyidat bilgilerinde ihtiyati tedbir ve özelleştirme kanununa ilişkin şerh ve beyan kayıtları bulunduğu görülmüş olup değerlendirme tarihi itibarıyla taşınmaz devredilemez niteliktedir.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerden 916 ada 4 parsel, 916 ada 5 parsel, 917 ada 4 parsel, 918 ada 8 parsel ve 920 ada 7 parseller üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamakta olup konu taşınmazlardan 85 ada 1 no.lu parselin takyidat kayıtlarında yer alan ihtiyati tedbir ve özelleştirme kararının taşınmazın değerine doğrudan etkisi bulunmamaktadır.

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

Yozgat ili, Yerköy Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleştirilmemiştir.

**3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu**

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

Yerköy Belediyesi'nde 09.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

**Plan Adı:** 1/1000 ölçekli "Yerköy Uygulama İmar Planı"

**Plan Onay tarihi:** 1967

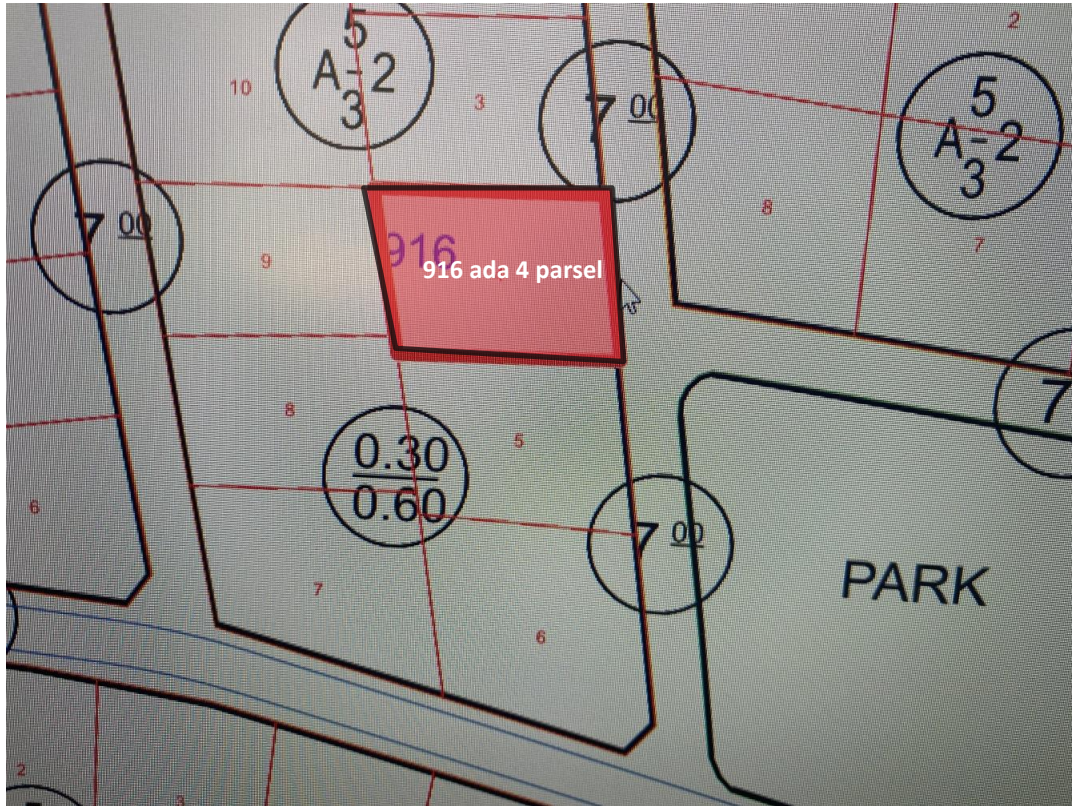
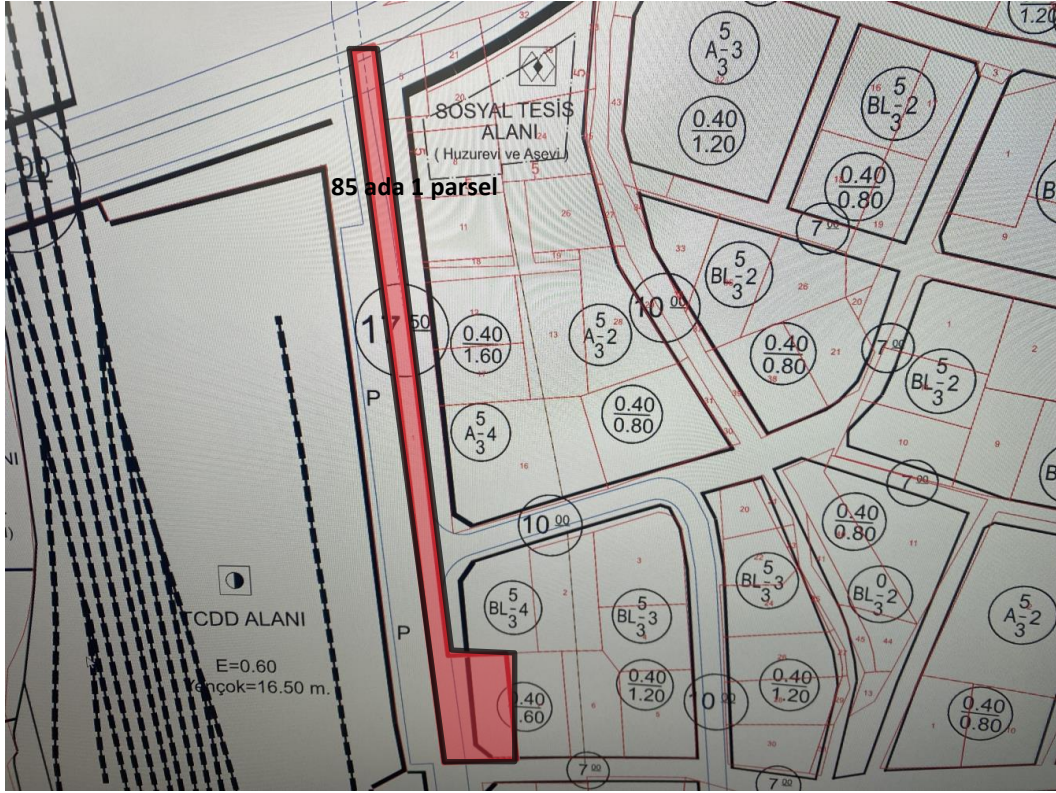
**Lejandı:** Konut Alanı

**Yapılaşma koşulları;**

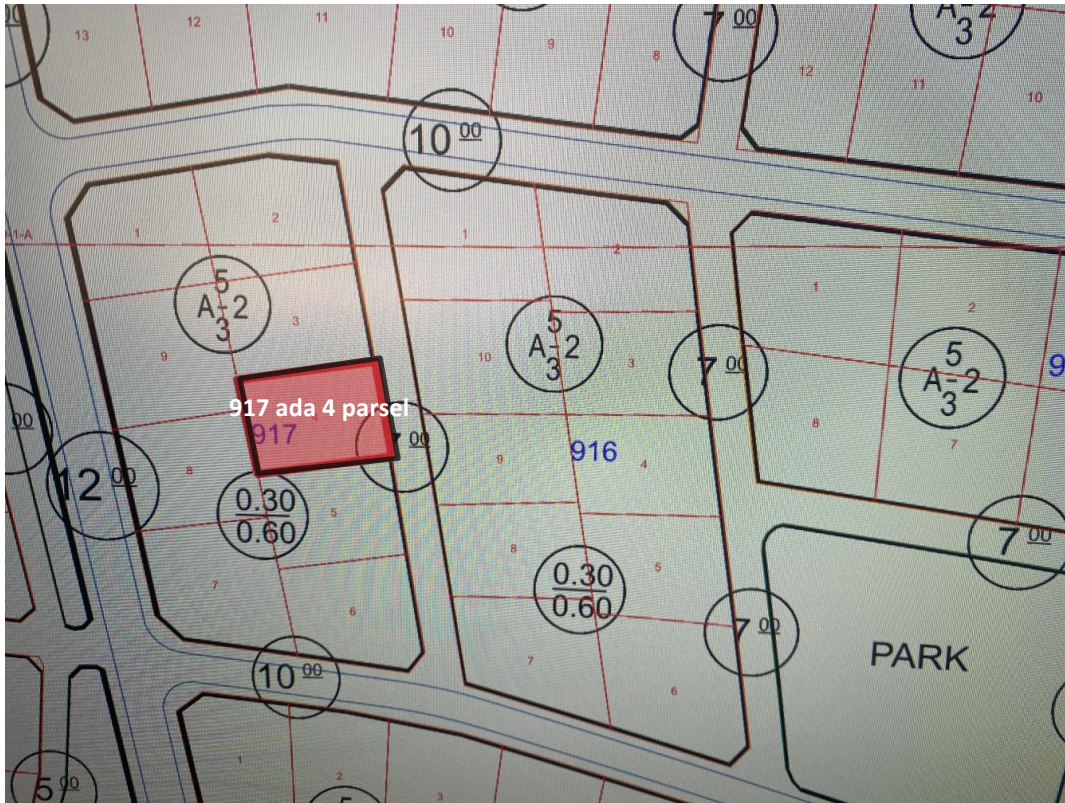
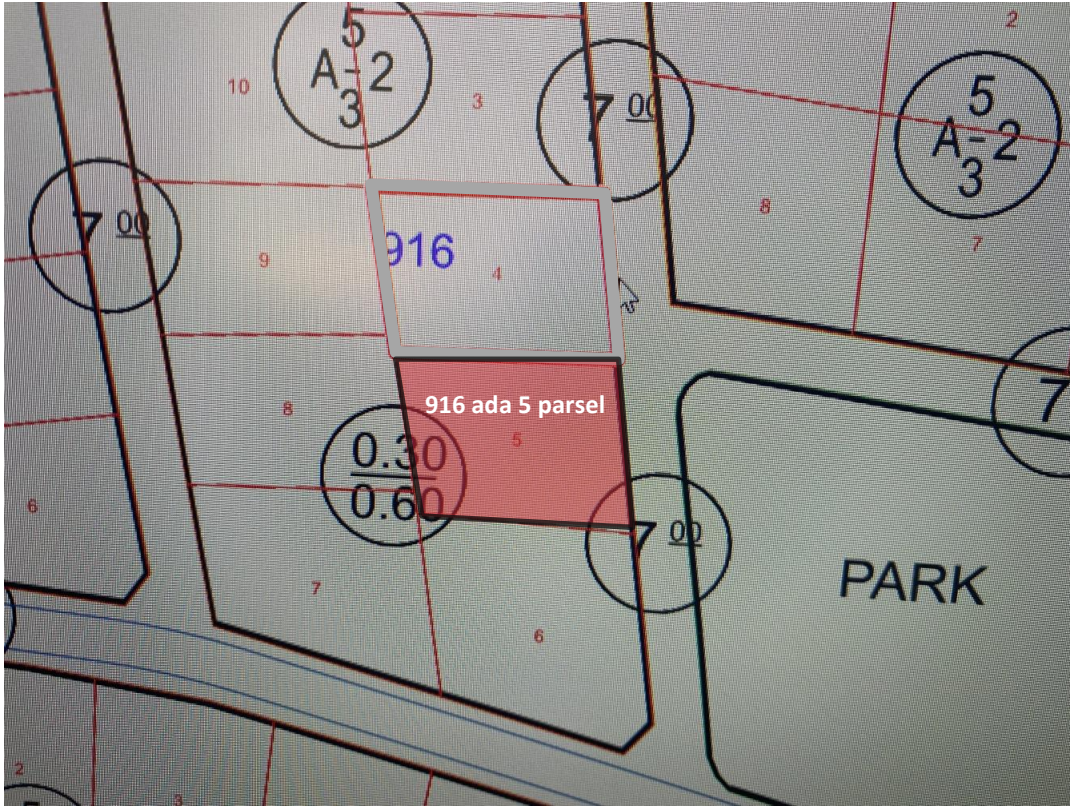
- Ayrık nizam,
- 2 kat izinli,
- Çekme mesafeleri; önden 5,00'er m, arka ve yan parsellerden 3,00'er m'dir.

\* Söz konusu taşınmazlardan 85 ada, 1 parselin yaklaşık 1.140,00 m<sup>2</sup> yola terki vardır. İlgili belediyeden alınan bilgiye göre parsel brüt parsel niteliğinde olup imar hukukunun 18. madde gereğince uygulaması yapılacak ve kamulaştırılacaktır. Ancak bölgede kamulaştırma işlemi henüz yapılmamış olup sürece başlanmamıştır.













### **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**

İlgili belediyeden alınan bilgiye göre konu taşınmazlara ait son üç yıllık dönemde gerçekleşen imar durumu değişikliği bulunmamaktadır.

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

Yerköy Belediyesi'nde 10.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazlara ait herhangi bir onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

#### **Yapı Denetim:**

Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir. Parselin üzerine yeni yapı yapılması durumunda tabi olacaktır.

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkuller "Arsa" vasfında olup mevcut durum itibarıyla üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Konu taşınmazlardan 916 ada 4 ve 5 parsel, 917 ada 4 parsel, 918 ada 8 parsel ve 920 ada 7 parseller yasal süreçlerini tamamlamıştır. İlgili belediyeden alınan bilgiye göre konu taşınmazlardan 85 ada 1 no.lu parsel brüt parsel niteliğinde olup imar hukukunun 18. madde gereğince uygulaması yapılacak ve kamulaştırılacaktır. Ancak bölgede kamulaştırma işlemi henüz yapılmamış olup sürece başlanmamıştır.

### **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 olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

# **BÖLÜM 4**

## **GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ**



## Bölüm 4

### Gayrimenkullerin Konum Analizi

#### 4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

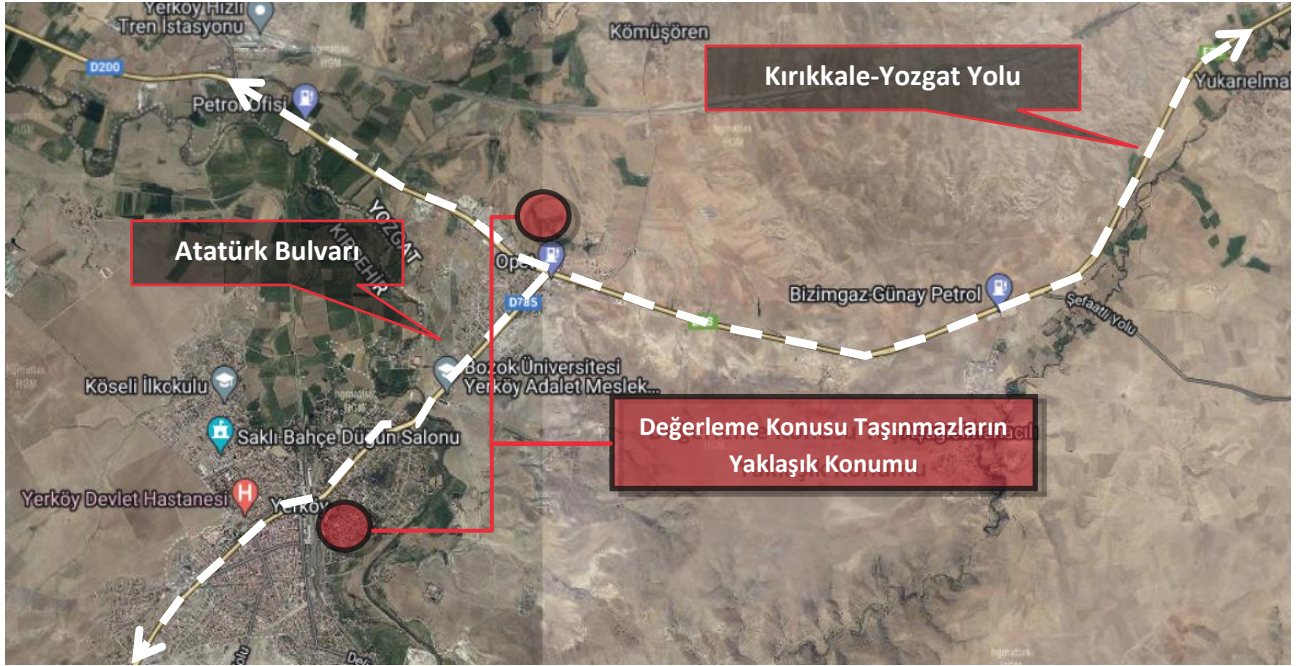
**Gayrimenkullerin açık adresi:** Karacaşar Mahallesi Şehit Cihat Karabulut Caddesi 85 ada 1 parsel, Yüzüncüyıl Mahallesi 916 ada 4 ve 5 parsel, 917 ada 4 parsel, 918 ada 8 parsel ve 920 ada 7 no.lu parseller Yerköy / Yozgat

Taşınmazlardan 85 ada, 1 parsel diğer taşınmazlara göre nispeten ilçe merkezine yakın konumdadır. İlçenin ana geçim kaynağını tarımsal faaliyetler oluşturmaktadır.

Konu taşınmazlardan 916 ada, 4 ve 5 parsel, 917 ada, 4 parsel, 918 ada, 8 parsel ve 920 ada, 7 parseller Yerköy İlçe Merkezi'nin dışında yer almaktadır. Konu taşınmazların bulunduğu bölgeye ulaşım imkanı bulunmamakla birlikte mevcutta bölgede tarımsal faaliyetler gerçekleştirilmektedir.

Taşınmazlar Yozgat-Kayseri Yolu'na yaklaşık 0,40 km ve Yerköy İlçe Merkezi'ne yaklaşık 5,00 km mesafededir.





#### Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Ankara-Yozgat Yolu	0,40 km
Yerköy İlçe Merkezi	5,00 km
Yozgat Şehir Merkezi	36,5 km



## **BÖLÜM 5**

### **GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ**



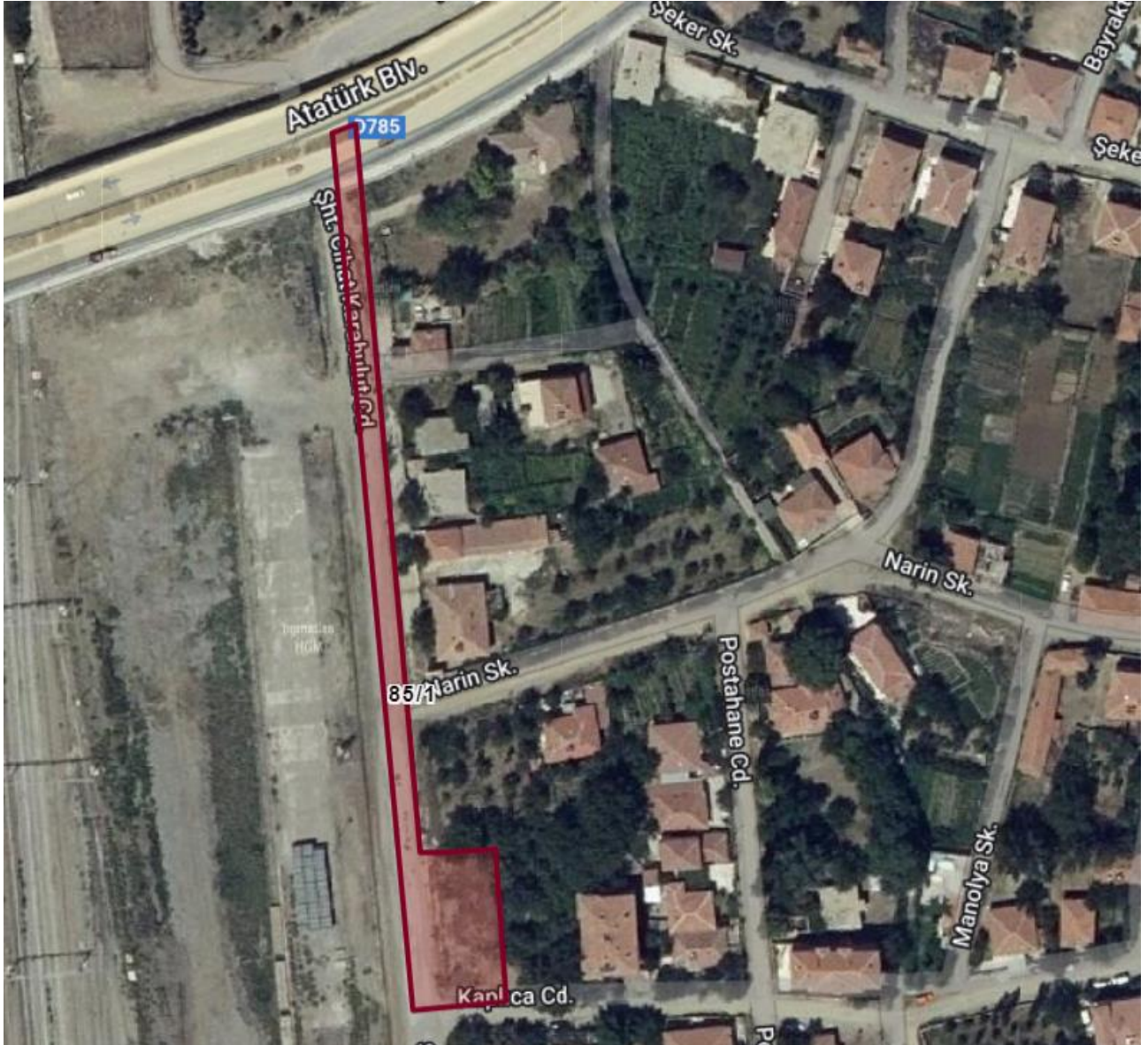
## Bölüm 5

### Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazlar Karacaşar Mahallesi, Karacaşar Mevki, 85 ada, 1 parsel; Yüzüncüyıl Mahallesi, Çatakarkaç Mevki, 916 ada, 4 ve 5 parsel, 917 ada, 4 parsel, 918 ada, 8 parsel ve 920 ada, 7 parsellerden oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 85 ada, 1 parsel diğer taşınmazlara göre nispeten ilçe merkezine yakın konumludur. Değerleme konusu taşınmazın Şehit Cihat Karabulut Caddesi'ne yaklaşık 40,00 m cephesi bulunmakta ve köşe parsel olup 1.140 m<sup>2</sup> yola terki bulunmaktadır. Konu taşınmazın konumlu olduğu caddenin diğer tarafı tren yolu hattına cepheli olup bölge halkı tarafından ikamet olarak tercih edilen bir bölge değildir. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir faktör bulunmamaktadır.



Değerleme konusu taşınmazlardan 916 ada, 4 ve 5 parsel, 917 ada, 4 parsel, 918 ada, 8 parsel ve 920 ada, 7 parseller Ankara-Yozgat Yolu'nun Yozgat istikametinde Yerköy Kavşağının kuzey cephesinde yer almaktadır. Konu taşınmazlar Ankara-Yozgat Yolu'na yaklaşık 400,00 m mesefade yer almakta olup taşınmazlara ulaşım bulunmamaktadır. Ayrıca konu taşınmazlar dağlıktır.

Taşınmazlar topoğrafik olarak hafif eğimli yapıya sahip olup geometrik olarak dörtgendir.





### **5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri**

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar "Arsa" vasfında olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 85 ada 1 parselin 1.140 m<sup>2</sup>yola terki bulunmaktadır. İlgili belediyeden alınan bilgiye göre parselin imar uygulama süreci henüz tamamlanmamıştır.

### **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 gayrimenkuller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında ruhsat alınmasını gerektirmemektedir.

## **BÖLÜM 6**

### **SWOT ANALİZİ**

## Bölüm 6

### SWOT Analizi

#### + GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazlardan 85 ada, 1 parsel diğer taşınmazlara göre nispeten ilçe merkezinde konumlandır.
- Değerleme konusu taşınmazlar "Konut Alanı" imarlıdır.
- Değerleme konusu taşınmazlar tam hisseli mülkiyete sahiptir.

#### - ZAYIF YANLAR

- Konu taşınmazlardan 916 ada, 4 ve 5 parsel, 917 ada, 4 parsel, 918 ada, 8 parsel ve 920 ada, 7 parseller Yerköy İlçe Merkezi'nin dışında yer almaktadır.
- Konu taşınmazlardan 916 ada, 4 ve 5 parsel, 917 ada, 4 parsel, 918 ada, 8 parsel ve 920 ada, 7 parsellerin konumlu olduğu bölgede konut yoğunluğu çok düşük seviyelerdedir.
- Konu taşınmazlardan 916 ada, 4 ve 5 parsel, 917 ada, 4 parsel, 918 ada, 8 parsel ve 920 ada, 7 parsellerin konumlu olduğu bölgede altyapı sistemi bulunmamaktadır.
- Konu taşınmazlardan 85 ada 1 parselin 1.140 m<sup>2</sup> yola terki bulunmaktadır.

#### ✓ FIRSATLAR

- -

#### ✘ TEHDİTLER

- Taşınmazların konumlu olduğu bölgede alıcı kitlesi; merkeze uzaklık vb sebeplerden ötürü kısıtlıdır.
- 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 yansıtılabilmek 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 yansıtması 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 satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”** uygulanmıştır.

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yerel halk, muhtarlar ve bölgeye hakim kişiler ile yapılan görüşmelerde **“Kiralık Arsa”** piyasasının hiç oluşmadığı, halihazırda bölgede tarımsal faaliyetlerin yürütüldüğü, imar durumuna bakmaksızın kiralamaların mahsül karşılığı kiralamalar olduğu ki bu tip kiralamaların da çok nadir görüldüğü bilgisi edinilmiştir. Bölge için kiralık arsa araştırması yapıldığında en yakın Yozgat Merkez sınırları içerisinde kısıtlı sayıda arsa bulunabilmekte olup konu taşınmazların bu bölgedeki kiralık arsa emsalleri baz alındığında gerçek değeri yansıtmadığı için **“Gelir Yaklaşımı”** ve taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı için **“Maliyet Yaklaşımı”** uygulanmamıştır.

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

### Pazar Yaklaşımı

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

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

## Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m <sup>2</sup> )	
1	Yerköy Yapı Tur 0543 421 29 62	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Yüzüncü Yıl Mahallesi'nde konumludur.	Konut Alanı	2 kat izinli	Satılmış (1 ay önce)	450	150.000	333	* Benzer konumdadır. * Yüz ölçümü daha küçüktür. * Kadastro yoluna cepheidir.
2	Karagöz Emlak 0506 114 79 21	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Karacaşar Mahallesi'nde konumludur.	Konut Alanı	2 kat izinli	Satılmış (1 hafta önce)	650	375.000	576	* Daha avantajlı konumdadır. * Yüz ölçümü daha küçüktür. * Kadastro yoluna cepheidir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Yerköy Yapı Tur 0543 421 29 62	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Yüzüncü Yıl Mahallesi 647 ada 1 no.lu parselde konumludur.	Konut Alanı	2 kat izinli	Satılık (1 aydır)	456	195.000	428	* Benzer konumdadır. * Yüz ölçümü daha küçüktür. * Kadastro yoluna cepheidir. * 175.000 TL'den (383 TL/m <sup>2</sup> ) teklif almıştır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Sahibinden 0552 860 02 06	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Karacaşar Mahallesi 109 ada 58 no.lu parselde konumludur.	Konut Alanı	2 kat izinli	Satılık (1 aydır)	544	400.000	735	* Daha avantajlı konumdadır. * Yüz ölçümü daha küçüktür. * Kadastro yoluna cepheidir. * 350.000 TL'den (643 TL/m <sup>2</sup> ) teklif almıştır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

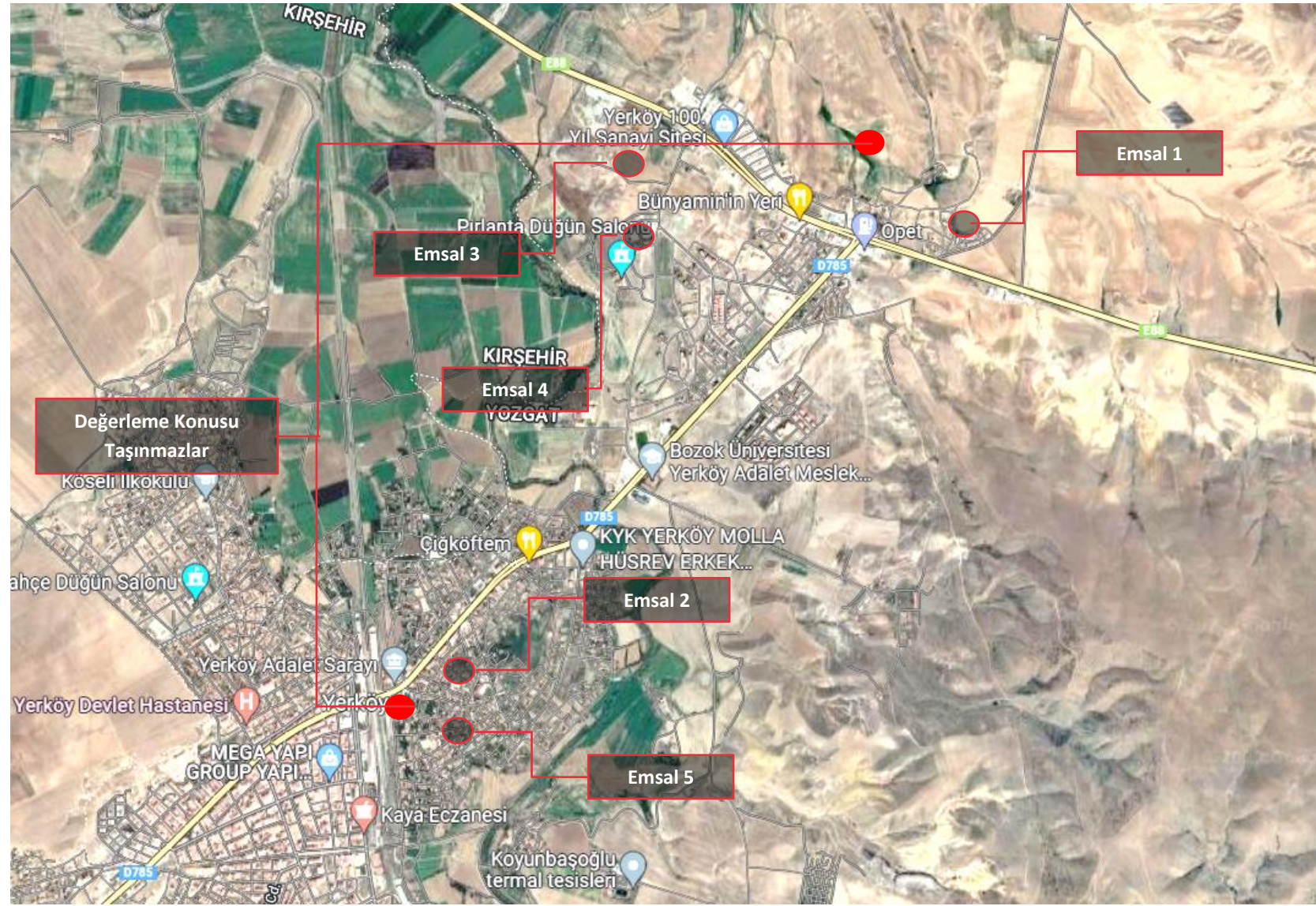
\* Konu taşınmazlardan 920 ada 7 no.lu parsel dikkate alınmıştır.

### Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazlardan 85 ada, 1 parselin konumlu olduğu bölge nispeten ilçe merkezine yakın konumludur. Bölgede yapılan araştırmalar neticesinde konu taşınmazların bulunduğu bölgenin ikamet anlamında tercih edilen bir bölge olmadığı, konu taşınmazların çok yakınından tren yolu hattı geçmesinin taşınmazın bulunduğu bölgeyi negatif etkilediği ancak diğer parsellere oranla şehir merkezinde konumlu olmasından dolayı değerinin daha yüksek olabileceği öğrenilmiştir. Konu parselin konumu, terk durumu ve yüz ölçümü gibi etkenleri göz önüne alınarak m<sup>2</sup> birim değerinin 375-385 TL/m<sup>2</sup> aralığında olacağı;
- 916 ada, 4 ve 5 parsel, 917 ada, 4 parsel, 918 ada, 8 parsel ve 920 ada, 7 parselin bulunduğu bölgenin Yerköy İlçe Merkezi'nin çok dışında kalması, yakın çevresinde konut alanlarının bulunmaması, mevcutta taşınmazların bulunduğu bölgede tarımsal faaliyetlerin devam ettiği, bölgenin imar planının çok eski olmasına rağmen bölgede herhangi bir yatırımın bulunmaması, bölgede altyapı sistemlerinin bulunmaması vb sebepler nedeniyle, alınan görüşler doğrultusunda birim değerinin 350-380 TL/m<sup>2</sup> aralığında olacağı bilgisi edinilmiştir.



## Emsal Krokisi





KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	333	576	428	735
	Pazarlık Payı	0%	0%	-10%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	10%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	-30%	-3%	-30%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-2%	2%	-2%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		359	415	366	437

#### ✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza 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.

ARSA DEĞERİ				
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Arsa Değeri (TL)	Terk (m <sup>2</sup> )
85 ada, 1 parsel	2.049,00	385	789.000	1.140
916 ada, 4 parsel	549,00	375	206.000	0
916 ada, 5 parsel	588,00	375	221.000	0
917 ada, 4 parsel	511,00	375	192.000	0
918 ada, 8 parsel	570,00	375	214.000	0
920 ada, 7 parsel	576,00	375	216.000	0
TOPLAM DEĞERİ			1.838.000	

#### Maliyet Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

#### Gelir Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

#### 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 lejandi ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak 85 ada 1 parsel için "Konut Alanı" ve "Yol", 916 ada 4 parsel, 916 ada 5 parsel, 917 ada 4 parsel, 918 ada 8 parsel ve 920 ada 7 parsel için "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		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
<b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda</b>		
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%
<b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup>'ye Kadar Konutlarda *</b>		<b>8%</b>
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
<b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda</b>		
<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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

#### 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 gayrimenkuller "Arsa" vasfında olup mevcut durum itibarıyla üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Konu taşınmazlardan 916 ada 4 ve 5 parsel, 917 ada 4 parsel, 918 ada 8 parsel ve 920 ada 7 parseller yasal süreçlerini tamamlamıştır. İlgili belediyeden alınan bilgiye göre konu taşınmazlardan 85 ada 1 no.lu parsel brüt parsel niteliğinde olup imar hukukunun 18. madde gereğince uygulaması yapılacak ve kamulaştırılacaktır. Ancak bölgede kamulaştırma işlemi henüz yapılmamış olup sürece başlanmamıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerden 916 ada 4 parsel, 916 ada 5 parsel, 917 ada 4 parsel, 918 ada 8 parsel ve 920 ada 7 parseller üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamakta olup konu taşınmazlardan 85 ada 1 no.lu parselin takyidat kayıtlarında yer alan ihtiyati tedbir ve özelleştirme kararının taşınmazın değerine doğrudan etkisi 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 gayrimenkullerden 916 ada 4 parsel, 916 ada 5 parsel, 917 ada 4 parsel, 918 ada 8 parsel ve 920 ada 7 parseller üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamakta olup konu taşınmazlardan 85 ada 1 no.lu parsel ile ilişkin takyidat bilgilerinde ihtiyati tedbir ve özelleştirme kanununa ilişkin şerh ve beyan kayıtları bulunduğu görülmüş olup değerlendirme tarihi itibarıyla taşınmaz devredilemez niteliktedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar "Arsa" niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	1.838.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlara benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yerel halk, emlak ofisleri ve bölgeye hakim kişilerle yapılan görüşmelerde “Kiralık Arsa” piyasasının oluşmadığı, bölgedeki arsaların genellikle mülk sahipleri tarafından kullanıldığı bilgisi edinilmiş olup gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, satılık/satılmış emsal verilerine ulaşılabilir olması nedeniyle pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

### 8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.838.000.-TL	Birmilyonsekizyüzotuzsekizbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.985.040.-TL	Birmilyondokuzyüzseksenbeşbinkırk.-TL

Değerlemeye yardım eden;  
Merve KALEM

Bilge SEVİLENGÜL  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 402484

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 Belgeleri



## Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:58



### Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	85/1
Taşınmaz Kimlik No:	40738502	AT Yüzölçüm(m2):	2049.00
İl/ilçe:	YOZGAT/YERKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yerköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARACAŞAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KARACAŞAR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/6	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGİR KANTAR BİNASI VE ARSA

### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: 4046 sayılı Özelleştirme uygulamaları hakkında kanun hükümlerine tabidir. ) Tarih: 26/02/2019 Sayı: E.933823( Şablon: Diğer)	(SN:8289254) MALİYE VE HAZİNE BAKANLIĞI ÖZELLEŞTİRME İDARESİ BAŞKANLIĞI VKN:1460037187	Yerköy - 27-02-2019 15:57 - 1204	-
Serh	İhtiyati Tedbir: YERKÖY ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 22/01/2018 tarih 2018/124 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -)( Şablon: İhtiyati Tedbir)		Yerköy - 22-01-2018 15:33 - 403	-

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
343882254	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2049.00	2049.00	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi 25-05-2016 2452	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) K2vwoN03o00 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:59

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

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	916/4
Taşınmaz Kimlik No:	40713168	AT Yüzölçüm(m2):	549.00
İl/İlçe:	YOZGAT/YERKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yerköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YÜZÜNCÜ YIL M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ÇATALARKAÇ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	23/2191	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
224059793	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	549.00	549.00	Satış 19-10-2012 4285	-

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:59

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

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	916/5
Taşınmaz Kimlik No:	40713169	AT Yüzölçüm(m2):	588.00
İl/İlçe:	YOZGAT/YERKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yerköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YÜZÜNCÜ YIL M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ÇATALARKAÇ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	23/2192	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
224059795	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	588.00	588.00	Satış 19-10-2012 4285	-

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:59

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

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	917/4
Taşınmaz Kimlik No:	40713170	AT Yüzölçüm(m2):	511.00
İl/ilçe:	YOZGAT/YERKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yerköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YÜZÜNCÜ YIL M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ÇATALARKAÇ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	23/2201	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
224059797	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	511.00	511.00	Satış 19-10-2012 4285	-

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:59

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

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	918/8
Taşınmaz Kimlik No:	40713171	AT Yüzölçüm(m2):	570.00
İl/ilçe:	YOZGAT/YERKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yerköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YÜZÜNCÜ YIL M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ÇATALARKAÇ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	23/2214	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
224059799	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	570.00	570.00	Satış 19-10-2012 4285	-

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:59



### Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

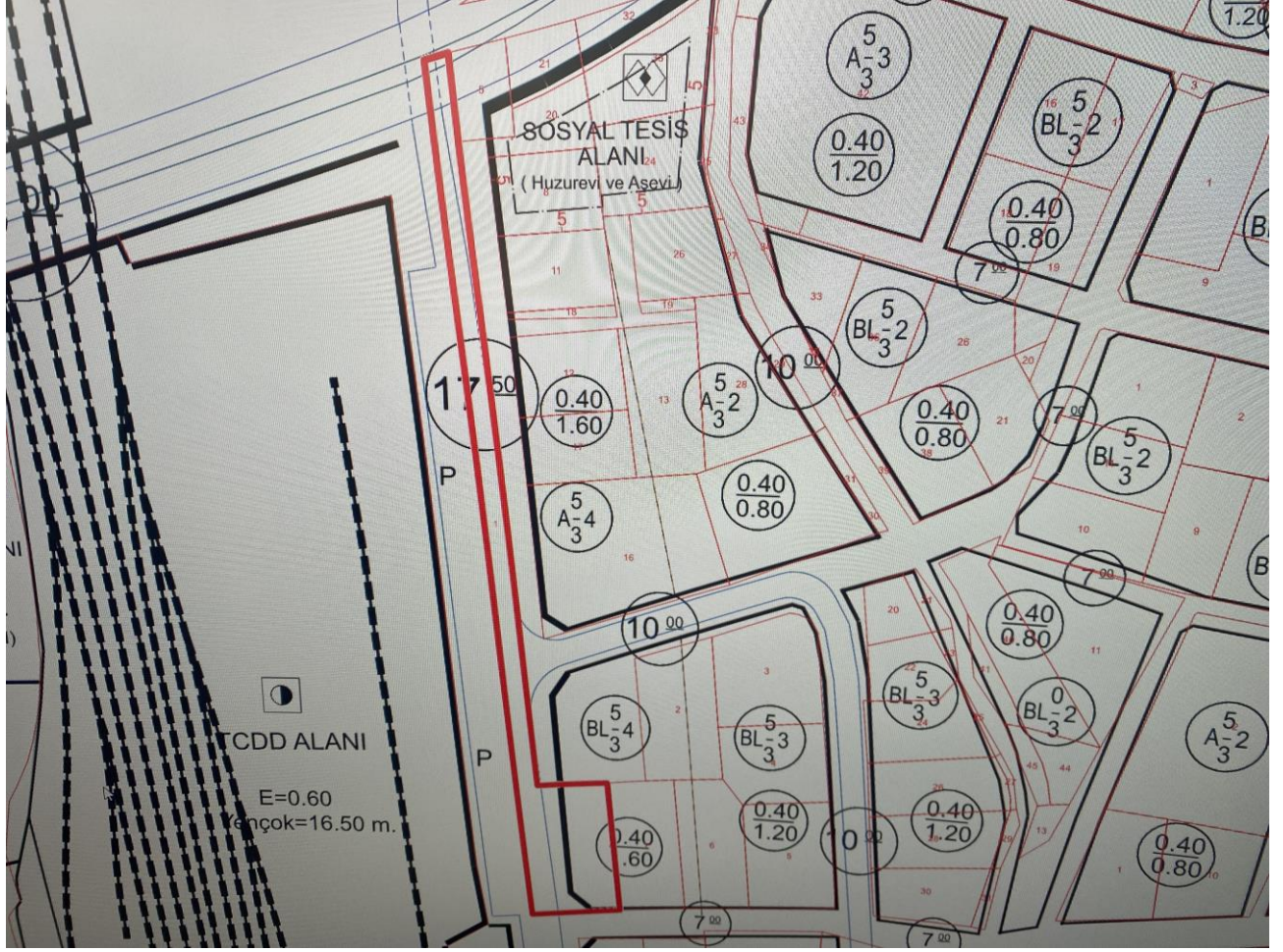
Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	920/7
Taşınmaz Kimlik No:	40713172	AT Yüzölçüm(m2):	576.00
İl/ilçe:	YOZGAT/YERKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yerköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YÜZÜNCÜ YIL M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ÇATALARKAÇ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	23/2226	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

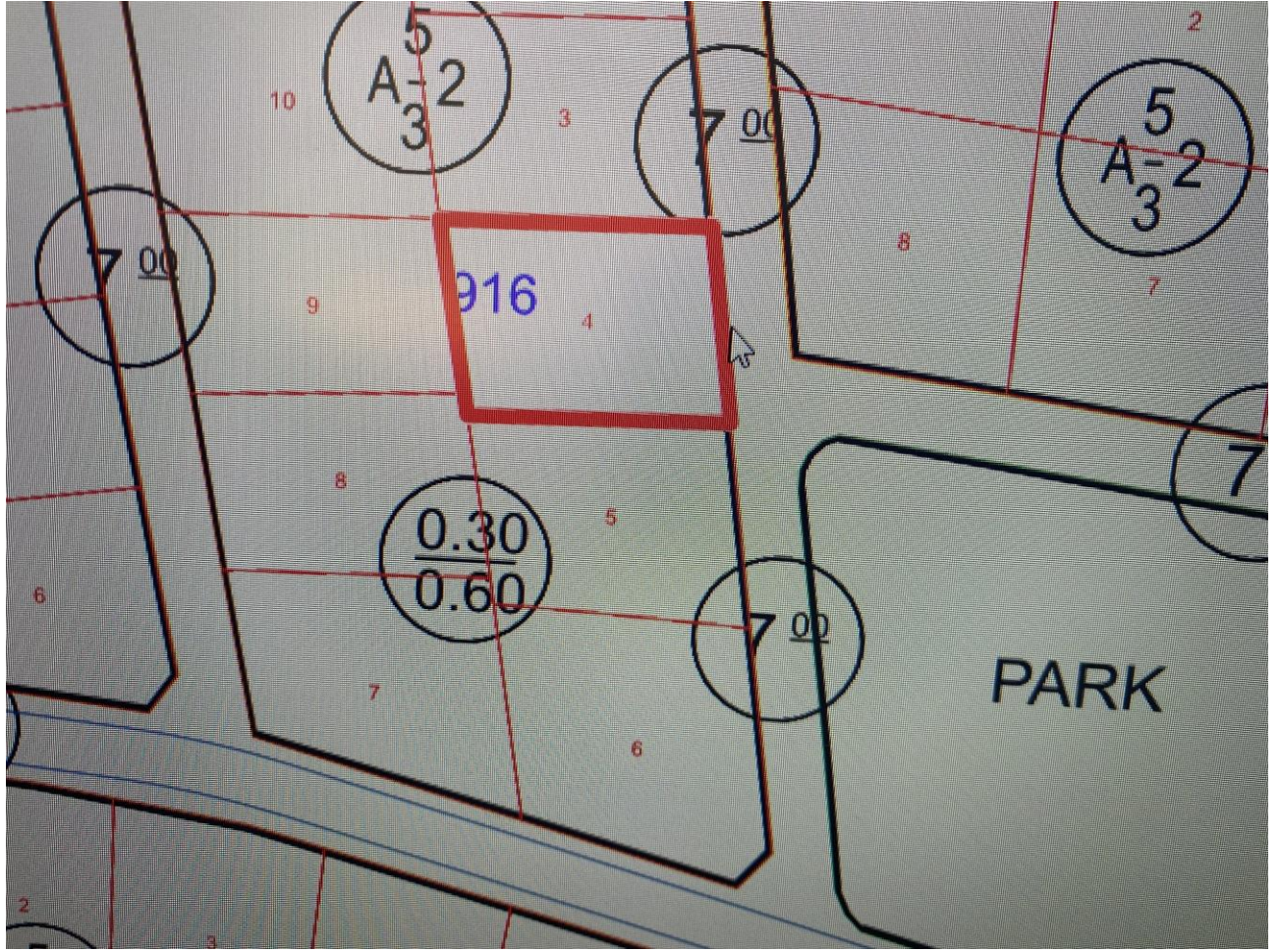
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
224059802	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	576.00	576.00	Satış 19-10-2012 4285	-



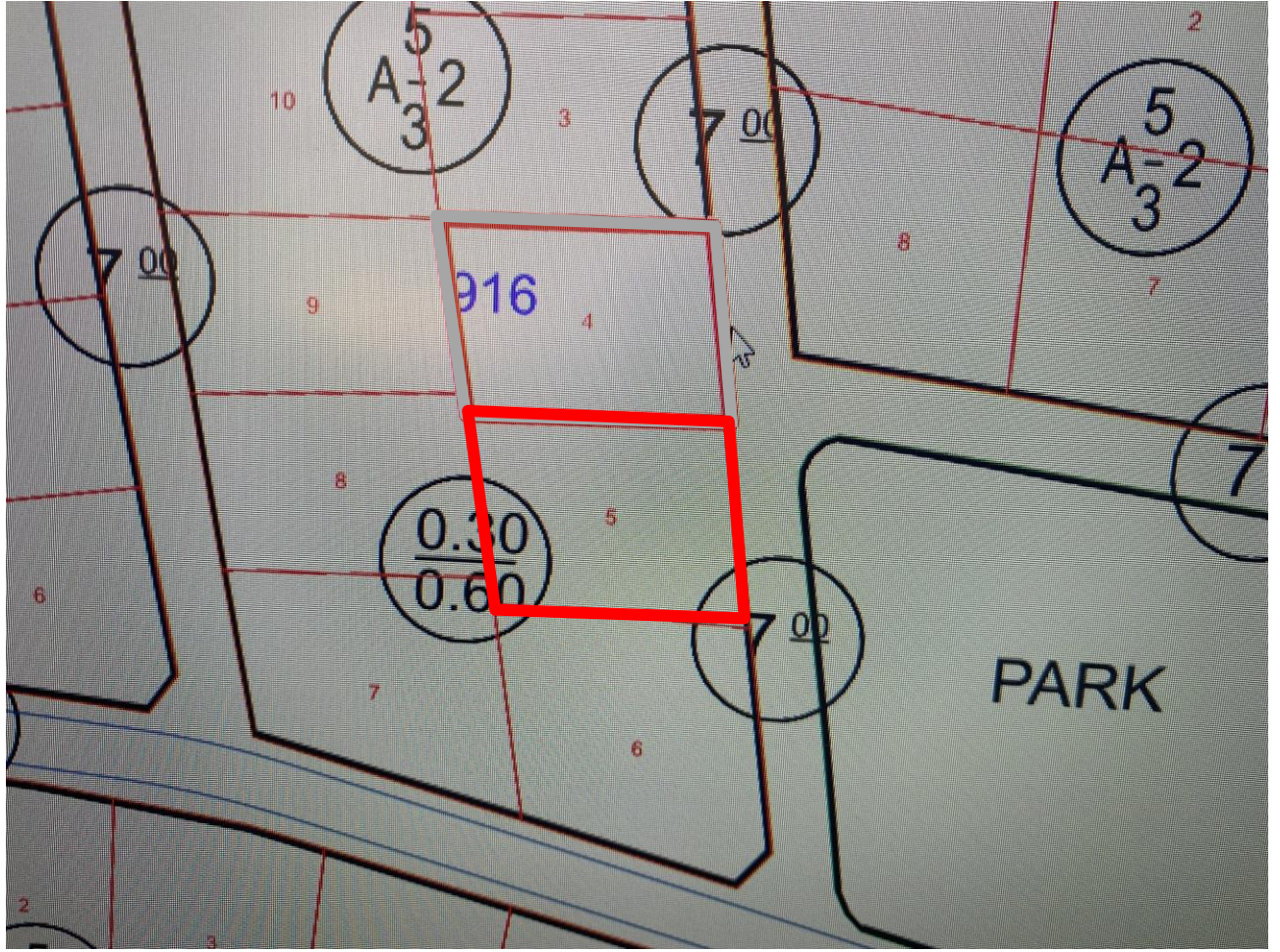
## Ek 3: İmar Durumu



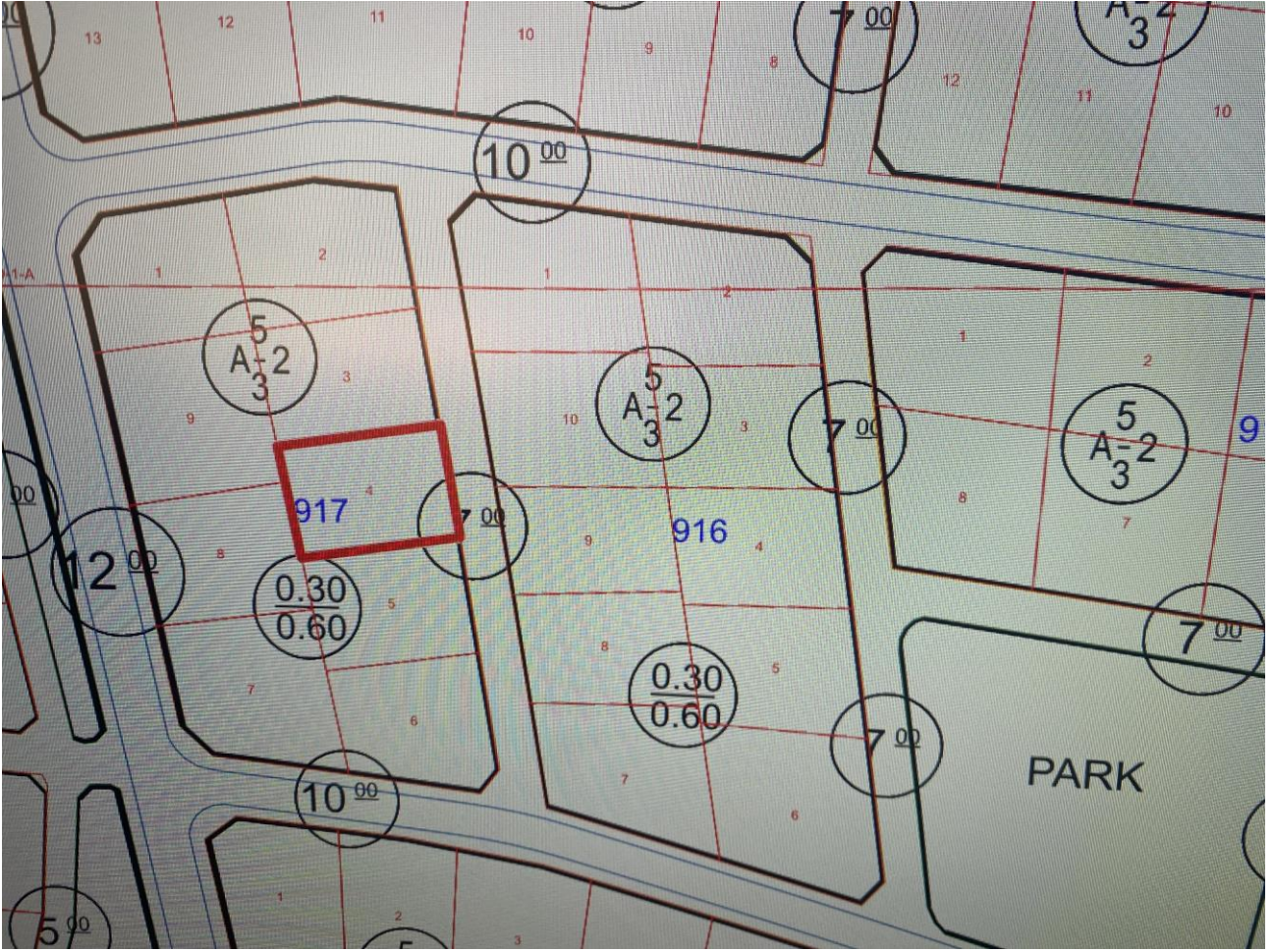




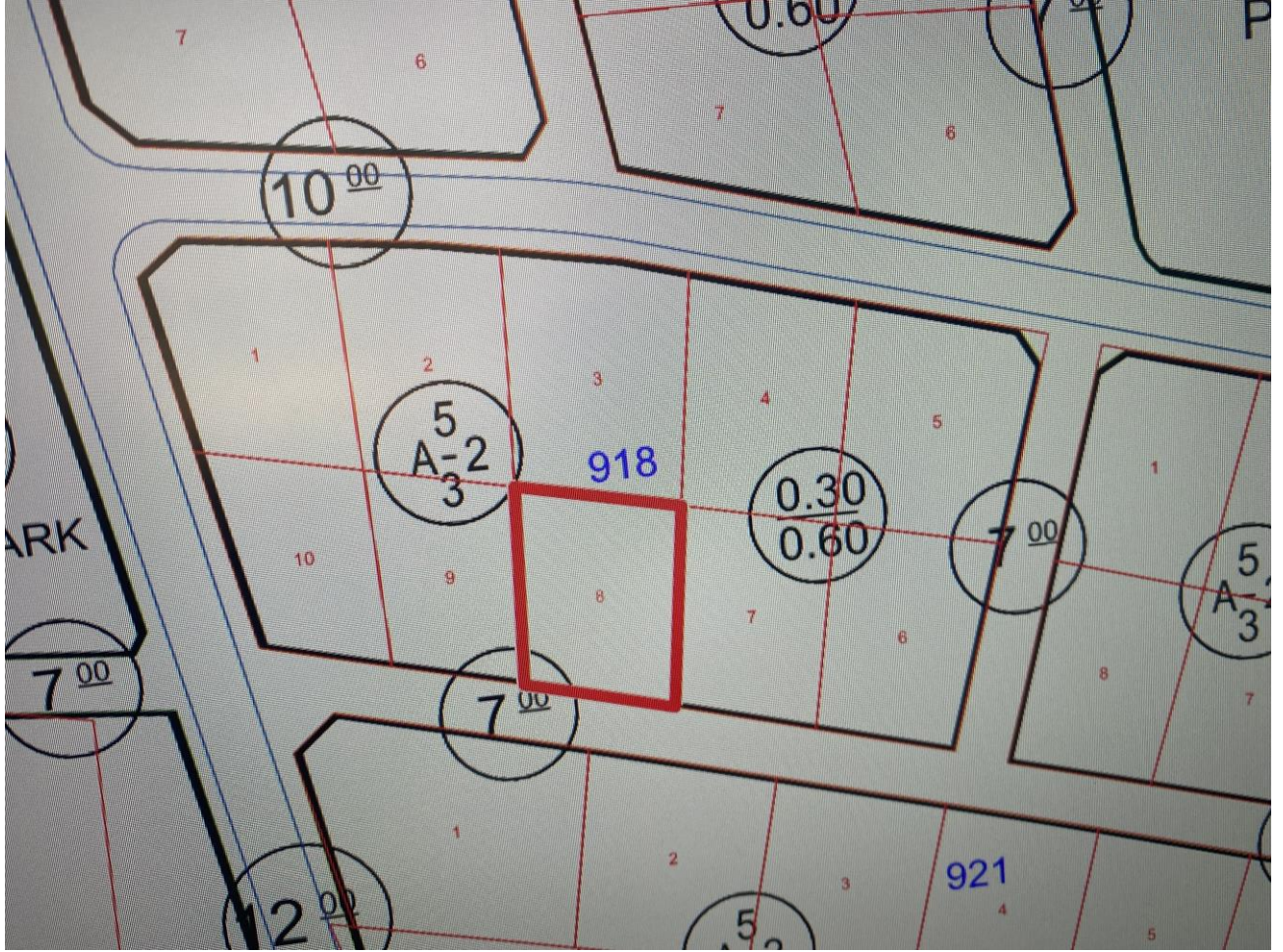




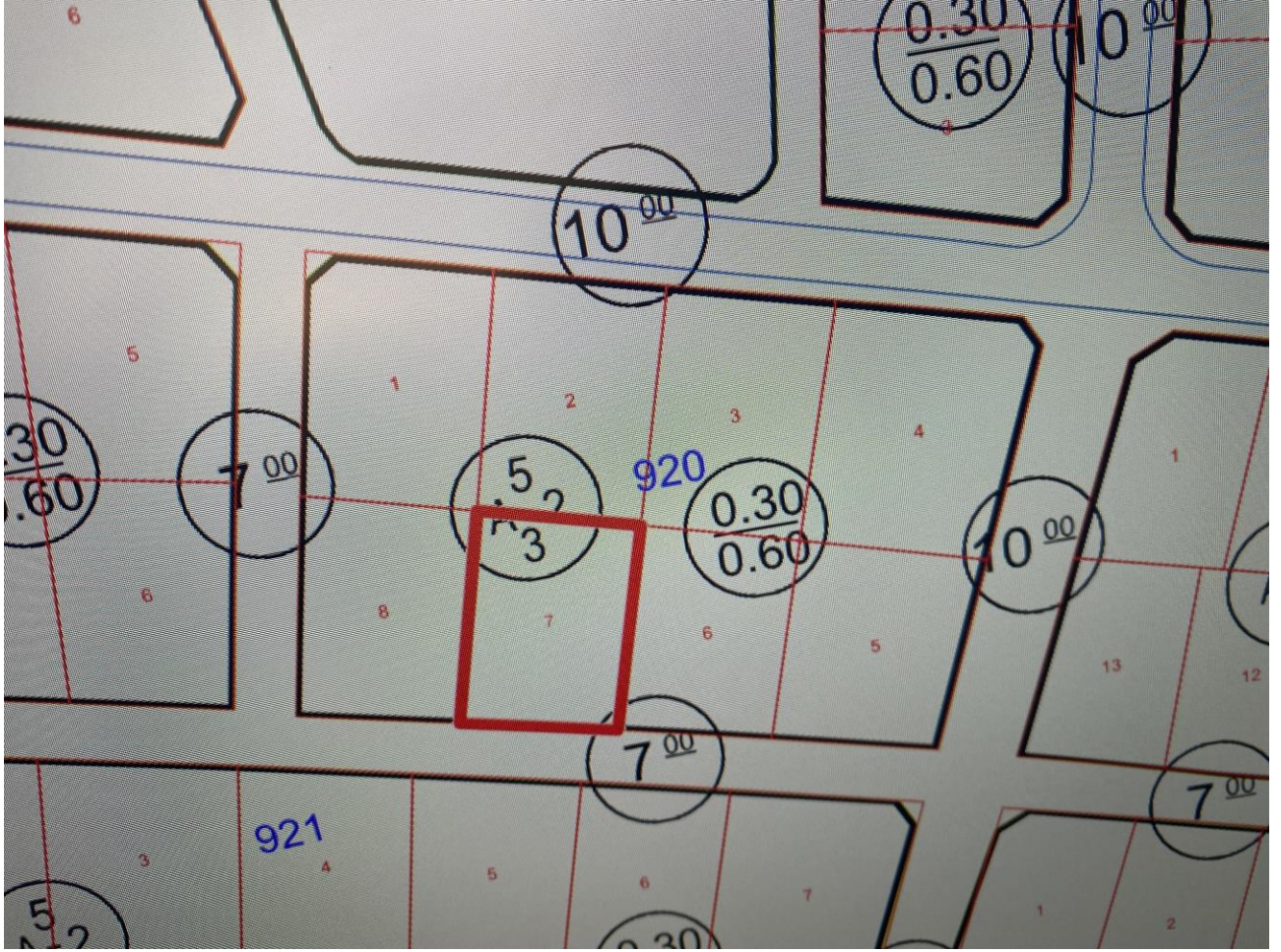












## Ek 4: Fotoğraflar



## Ek 5: Özgeçmişler

<b>Adı ve Soyadı</b>	Bilge SEVİLENGÜL		
<b>Doğum Yeri, Tarihi</b>	Gümüşhane, 27.03.1986		
<b>Mesleği</b>	Harita Mühendisi		
<b>Pozisyon</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Yönetici		
<b>Eğitim Durumu</b>	<b>Lisans</b> Karadeniz Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2005 – 2010 Viyana Teknik Üniversitesi / Erasmus / 2009 <b>Yüksek Lisans</b> Ankara Üniversitesi / Sosyal Bilimler Fakültesi / Taşınmaz Mal Değerleme / 2015-		
<b>İş Tecrübesi</b>	2019-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici/Özel Projeler
	2016- 2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı/Özel Projeler
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2010-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
<b>Sertifikalar</b>	SPK Lisansı, No:402484		
<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	Kent Yapı Planlama	Şehir Plancısı
<b>Sertifikalar</b>	SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:401772) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi		
<b>Yabancı Diller</b>	İngilizce		



## Ek 6: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



**SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu



**SPL**  
Gayrimenkul  
Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 2.09.2019

Belge No: 402484

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği'ni uyarınca

### BİLGE SEVİLENGÜL

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





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: 19.11.2019

Belge No: 2019-01.2295

**Sayın Bilge KALYONCU**

(T.C. Kimlik No: 20444596914 - Lisans No: 402484 )

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