

Rainbow Polikarbonat San. Tic. A.Ş.

Gayrimenkul

1 Adet Mesken

Değerleme

Kocasinan / Kayseri

Raporu

2020B277 / 11.12.2020



Rainbow Polikarbonat San. Tic. A.Ş.

Organize Sanayi Bölgesi 20. Cad. No: 33 Melikgazi/Kayseri

Sayın Hüseyn UYAR,

Talebiniz doğrultusunda Kocasinan'da konumlu olan "1 Adet Mesken" in pazar değerine yönelik 2020B277 no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 214 m² brüt kapalı alandan oluşan 5 no.lu bağımsız bölümdür. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	11.12.2020	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.125.000.-TL	Birmilyonyüzyirmibeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.327.500.-TL	Birmilyonüçyüzyirmiyedibinbeşyüz.-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 25.11.2020 tarih, 2759 no.lu sözleşme ve 04.12.2020 tarih, 2859 no.lu ek protokole istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

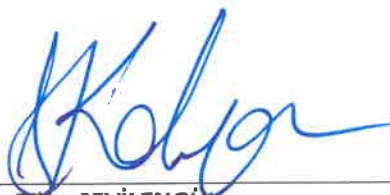
Bu çalışmada sizler ile birlikte işbirliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.



Merve ÇOLAK
Değerleme Uzmanı
Lisans no:409249



Biçe SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484



Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	19
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	22
SWOT Analizi.....	25
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	27
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	37
Ekler	40

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim 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	Halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı bir gayrimenkul olması
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışmasında müşteri talebi doğrultusunda taşınmazın 2018 ve 2019 değerleri bilgi amaçlı paylaşılmıştır.

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Erciyesevler Mahallesi 30 Ağustos Bulvarı No:25 Kat:3 Daire:5 Kocasinan / Kayseri	
TAPU KAYDI	Kayseri ili, Kocasinan ilçesi, Kavakyazısı 2. Mıntıka Mahallesi, 3196 ada 3 parsel, 5 no.lu bb	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	2.923,55 m ²	
İMAR DURUMU	Lejant: Konut	İnşaat Alanı:4.900 m ²
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut	

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 30	Yapım yılı: 2015
	Yol kotu üstü kat sayısı: 17	Yol kotu altı kat sayısı: 2
	Otopark Kapasitesi: -	Asansör Kapasitesi: 2 şahıs asansörü
MEVCUT FONKSİYONLAR	Konut	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	10.882 m ²
	Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı	7.182 m ²
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	7.182 m ²
SATILABİLİR ALAN	Bağımsız Bölüm Alan	214 m ²

FİNANSAL GÖSTERGELER

KAPİTALİZASYON ORANI	%4
-----------------------------	----

GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	25 Yıl
KONUT SATIŞ BİRİM DEĞERİ	5.250 TL/m ²
KONUT KİRA BİRİM DEĞERİ	16 TL/m ² /ay
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	11.12.2020
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.125.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.327.500.-TL

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

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Rainbow Polikarbonat San. Tic. A.Ş. için şirketimiz tarafından 11.12.2020 tarihinde, 2020B277 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kayseri ili, Kocasinan ilçesi, Kavakyazısı 2. Mıntıka Mahallesi, 3196 ada, 3 parsel, 5 no.lu bağımsız bölümün 11.12.2020 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; halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı bir gayrimenkul olması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No:402484) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Merve ÇOLAK (Lisans No:409249) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 04.12.2020 tarihinde çalışmalara başlanmış olup çalışmalar 10.12.2020 tarihinde tamamlanmış ve 11.12.2020 tarihinde rapor tanzim edilmiştir. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Rainbow Polikarbonat San. Tic. A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2759 no.lu, 25.11.2020 tarihli dayanak sözleşmesi ve 2859 no.lu, 04.12.2020 tarihli ek protokol hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 2759 no.lu, 25.11.2020 tarihli dayanak sözleşmesi ve 2859 no.lu, 04.12.2020 tarihli ek protokol kapsamında; Kayseri ili, Kocasinan ilçesi, Kavakyazısı 2. Mıntıka Mahallesi, 3196 ada, 3 parsel, 5 no.lu bağımsız bölümün 11.12.2020 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasında müşteri talebi doğrultusunda taşınmazın 2018 ve 2019 değerleri bilgi amaçlı paylaşılmıştır.

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 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.

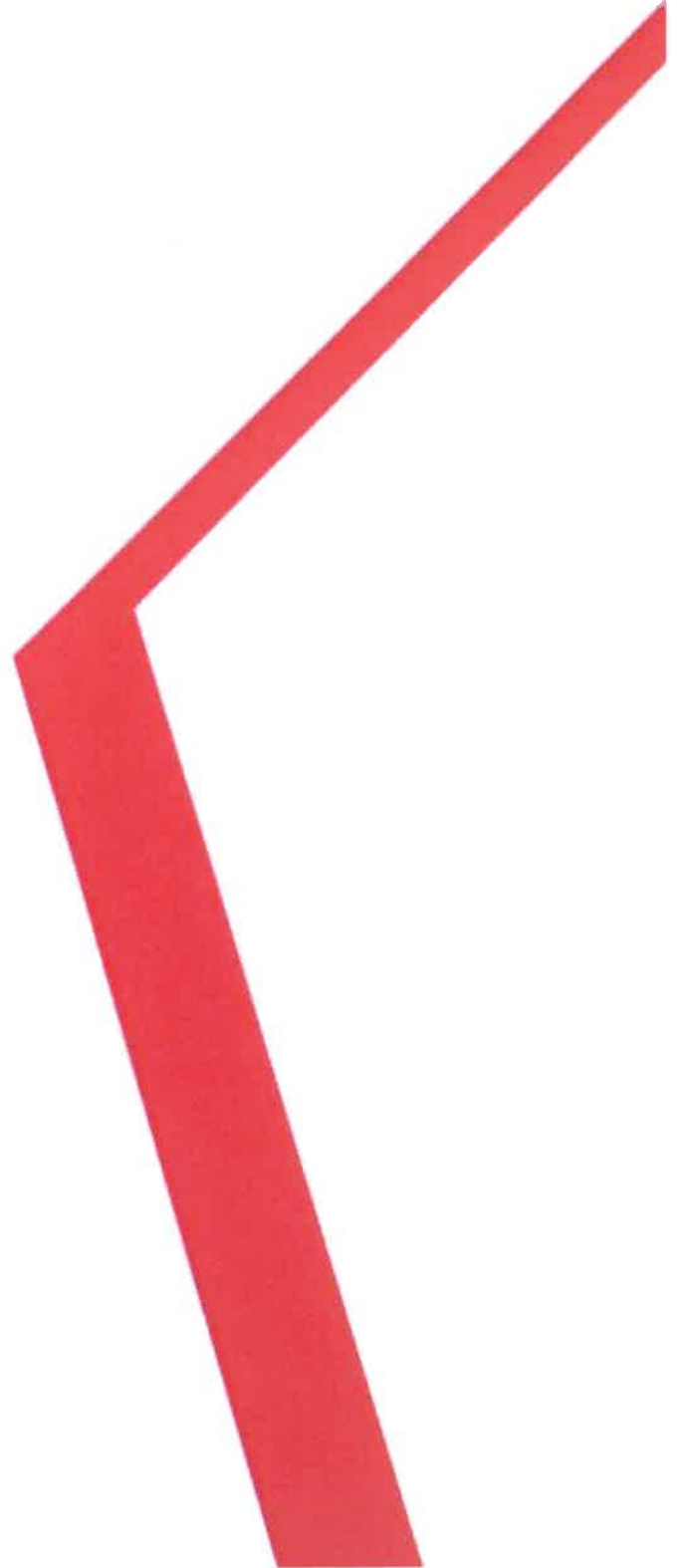
Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Organize Sanayi Bölgesi 20. Cad. No: 33 Melikgazi/Kayseri adresinde faaliyet gösteren Rainbow Polikarbonat San. Tic. A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER



Bölüm 2

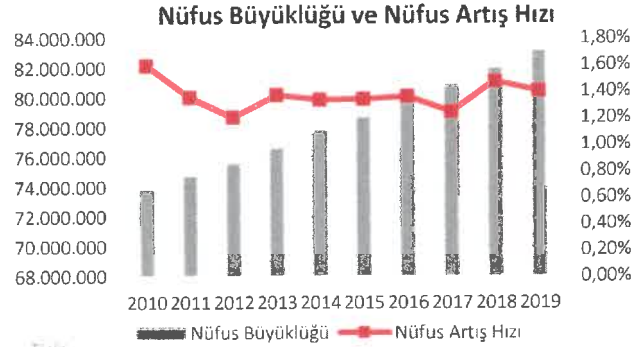
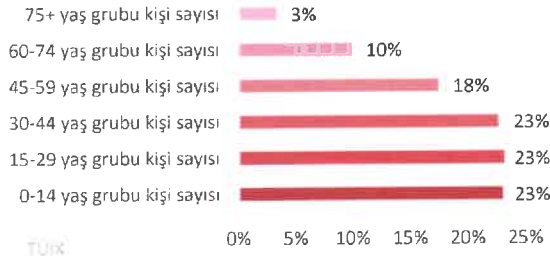
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

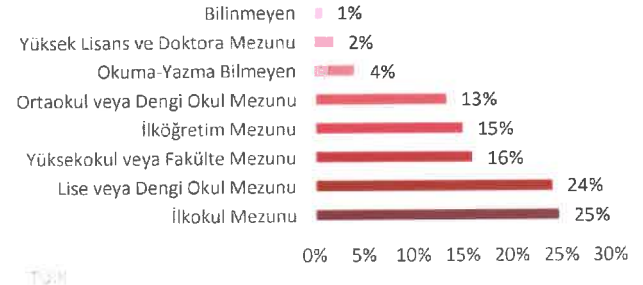
Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.154.997 kişidir. 2019 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.151.115 kişi (%1,40 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,8’ini (41.721.136 kişi) erkekler, %49,2’sini (41.433.861 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,44 olduğu görülmüştür.

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



TÜİK

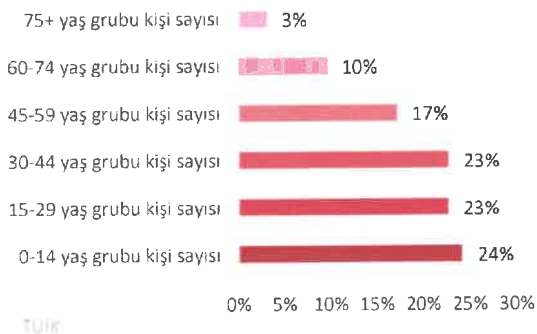


TÜİK

Kayseri

2019 yılında, Türkiye nüfusunun %1,70’inin ikamet ettiği Kayseri, 1.407,409 kişi ile en çok nüfusa sahip 15. il olmuştur. Kayseri nüfusu 2019 yılında %0,98 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,47 olduğu görülmüştür.

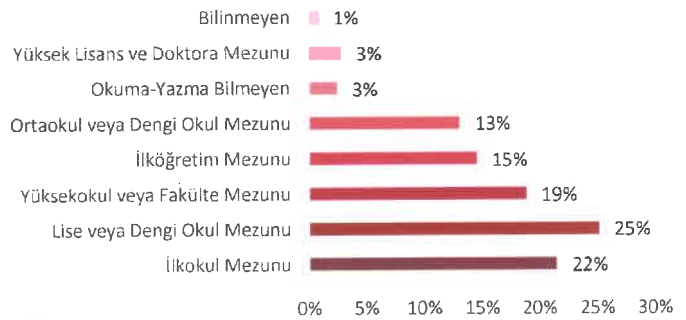
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS 2019 yılı verilerine göre, Kayseri ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımları ve eğitim durumu gösterilmiştir.



TÜİK



TÜİK



TÜİK

2.2 Ekonomik Veriler¹

2020 yılı ikinci çeyreğinde, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış GSYH bir önceki döneme kıyasla %11,0 daralırken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH ise yıllık bazda %10,0 küçülmüştür. Harcamalar yönünden daralma genele yayılırken üretim tarafında ise az sayıda sektörün büyüme kaydedebildiği görülmüştür. İkinci çeyrekteki daralmanın ardından, temmuz ve ağustos aylarına yönelik öncü veriler ekonominin yeniden büyümeye başladığına işaret etse de son dönemde destekleyici likidite adımlarının geri çekilmesi ve finansal koşullardaki sıkılaştırmanın son çeyrekte yurtiçi talebi sınırlayabileceği düşünülmektedir.

Ekim ayında tüketici fiyatları endeksi bir önceki aya göre %2,1 artarken, yıllık enflasyon Eylül'deki %11,7'den %11,9'a yükselmiştir. Ekim'de hizmet grubunda fiyat artışları görece sınırlı kalırken, mal fiyatlarında döviz kurlarındaki yükselişin ve mevsimsel fiyat ayarlamalarının etkisi görülmüştür. Bununla birlikte, maliyetlerdeki yüksek artış ve yüksek gıda enflasyonu, beklentileri ve fiyatlama davranışlarını olumsuz etkileyerek ikincil riskleri desteklemektedir. Bunun da kısa vadede enflasyonda bir miktar daha yükselişe yol açabileceği düşünülmektedir.

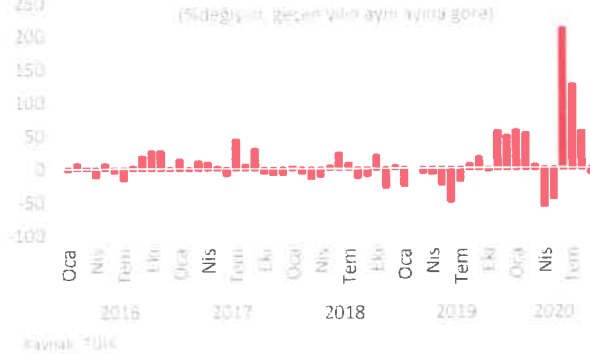
Çeyreklere Göre Büyüme (%)



Enflasyon



Konut Satışları



Konut Fiyat Değişimi



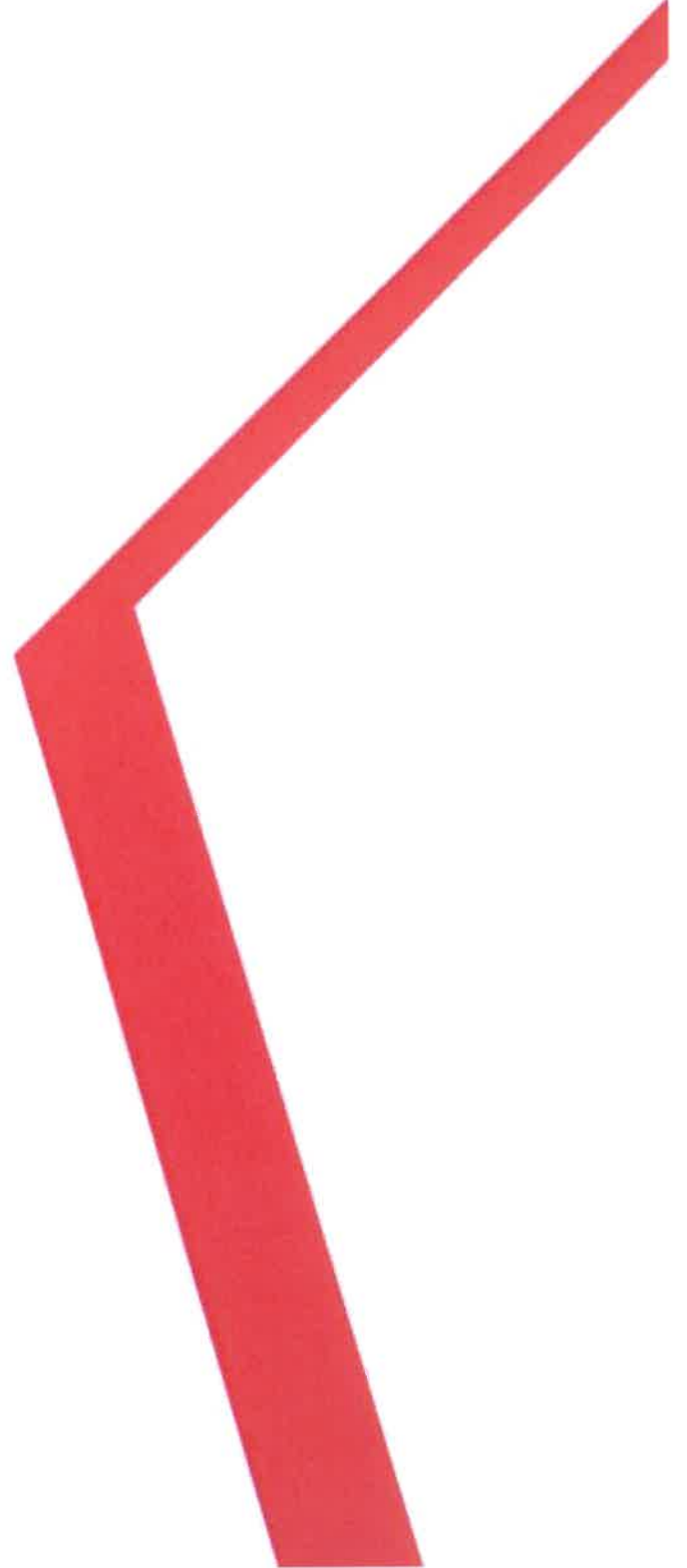
Türkiye genelinde konut satışları eylül ayında bir önceki aya göre %19,8, bir önceki yılın aynı ayına göre %6,9 oranında gerileyerek 136 bin 744 seviyesinde gerçekleşmiştir. İlk el konut satışlarında yıllık %19,5 azalış kaydedilirken, ikinci el konut satışlarında azalış %0,1 oranında sınırlı kalmıştır. İpotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %38,5 oranında azalarak 35 bin 576 olmuştur. Yabancılar gerçekleştirilen konut satışları ise bir önceki yıla göre %26,1 oranında artarak 5 bin 269 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde konut fiyatları ağustos ayında bir önceki aya göre %2,1 oranında artarken, geçen yılın aynı ayına göre %26,2 oranında yükselmiştir. Böylece, Türkiye genelinde nominal konut fiyatları veri tarihindeki en yüksek artış oranını kaydetmiştir. İstanbul'da konut fiyatları bir önceki yıla göre %23,3 oranında artmış olup Ankara ve İzmir'de sırasıyla %26,2 ve %27,5 artış gözlenmiştir. Türkiye'de reel konut fiyatları %12,9 oranında artış göstermiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ



Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Kayseri
İlçesi	Kocasinan
Mahallesi	Kavakyazısı 2. Mıntıka
Köyü	Soğucak
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	3196
Parsel No	3
Ana Gayrimenkulün Niteliği	16 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	2.923,55 m ²

Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Katı	Arsa Payı	Maliki Hissesi	Hissesi
5	Mesken	3.Kat	10/340	Sümer Plastik Ambalaj Sanayi Ticaret ve Pazarlama Limited 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.

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetleri'nden 21.11.2020 tarih, saat 19:52 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- KM'ne çevrilmiştir. (Şablon: Bu taşınmaz mal KM'ye çevrilmiştir.), (17.02.2016 tarih, 4328 yevmiye no)
- Yönetim Planı: 10/06/2014 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi.) (10.06.2014 tarih ve 13526 yevmiye no)

Rehinler Hanesinde;

- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, 700.000-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (27.12.2017 tarih ve 38697 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-11-2020-19:52


Kayıdı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekort No	Başvuru No
061420580515	20201121-1753-F00910	58051

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatıMülkiyeti	Ada/Parsel:	3196/3
Taşınmaz Kimlik No:	85400132	AT Yüzölçümü(m2):	2923.55
İl/ilçe:	KAYSERİ/KOCASINAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Kocasinan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KAVAKYAZISI 2.MINTIKA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3//5
Cilt/Sayfa No:	298/29433	Arsa Pay/Payda:	10/340
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	16 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kocasinan - 17-02-2016 11:12 -	-

1 / 3

Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		4328 Kocasinan - 17-02-2016 11:12 - 4328	-
Beyan	Yönetim Planı : 10/06/2014(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kocasinan - 10-06-2014 13:55 - 13526	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
320334426	(SN:5888990) SÜMER PLASTİK AMBALAJ SANAYİ TİCARET VE PAZARLAMA LİMİTED ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 19-11-2015 29330	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Hayır	700000.00 TL	% 20 Değişken	1/0	F.B.K.	Kocasinan - 27-12-2017 14:09 - 38697
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Kocasinan - KAVAKYAZISI 2.MINTIKA - (Aktif) - 3196 Ada - 3 Parsel - 5 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:5888990) SÜMER PLASTİK AMBALAJ SANAYİ TİCARET VE PAZARLAMA LIMITED ŞİRKETİ V	700000.00 TL	Kocasinan - 27-12-2017 14:09 - 38697	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) WnUYjpc1hB kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

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

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetleri'nden 21.11.2020 tarih, saat 19:52 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre yapılan incelemelere istinaden son üç yıllık dönemde satış işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, genellikle ayırık nizam 10-15 katlı konut alanları zemin katlarda ise ticaret alanları görülmektedir.

Kocasinan Belediyesi Fen ve İmar İşleri Müdürlüğünde 04.12.2020 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

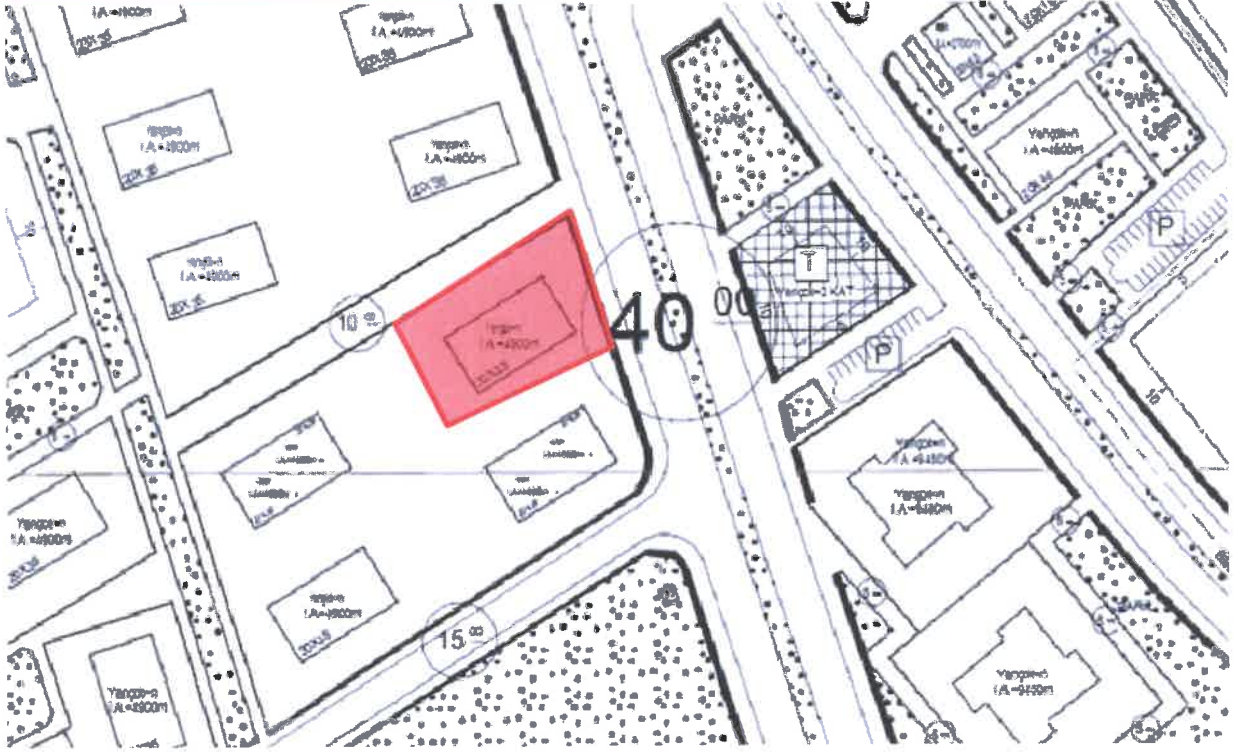
Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 14.04.2010

Lejandı: Konut Alanı

Yapılaşma şartları;

- İnşaat Nizamı: Ayırık Nizam,
- İnşaat Alanı: 4.900 m²,
- Taban Alanı: 20x35 m²'dir.



* Konu parselde ait son üç yıllık dönemde gerçekleşen imar durumu değişiklik bilgilerini içerek şekilde onaylı imar durumu için ilgili belediyeye başvuru yapılmış olup cevap beklenmektedir.

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

Konu taşınmazların üzerinde yer aldığı parselde ait son üç yıllık dönemde gerçekleşen imar durumu değişiklikleri için ilgili belediyeye başvuru yapılmış olup cevap beklenmektedir.

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

Kocasinan Belediyesi'nde 04.12.2020 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	30.04.2009	-	10.882	Yeni Yapı	Konut+Ticaret Apartman binası (üç ve daha çok daireli) 28 adet: 6.062 m ²
Yapı Ruhsatı	15.06.2010	3/27	10.882	Yeni Yapı	Dükkan 2 adet: 1.050 m ² Mekanik tesisat odası: 240 m ² Ortak alan: 3.530 m ² Apartman binası (üç ve daha çok daireli) 28 adet: 6.062 m ²
Yapı Kullanma İzni	18.11.2015	2015/23	10.882	Yeni Yapı	Dükkan 2 adet: 1.050 m ² Ortak alan kapıcı daire: 70 m ² Ortak alan: 3.700 m ²

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, fenni mes'uller tarafından yapılmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup 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

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 30.04.2009 tarihli "Mimari Proje"; 15.06.2010 tarih, 3/27 no.lu "Yapı Ruhsatı"; 18.11.2015 tarih, 2015/23 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikasına ulaşılamamıştır.

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

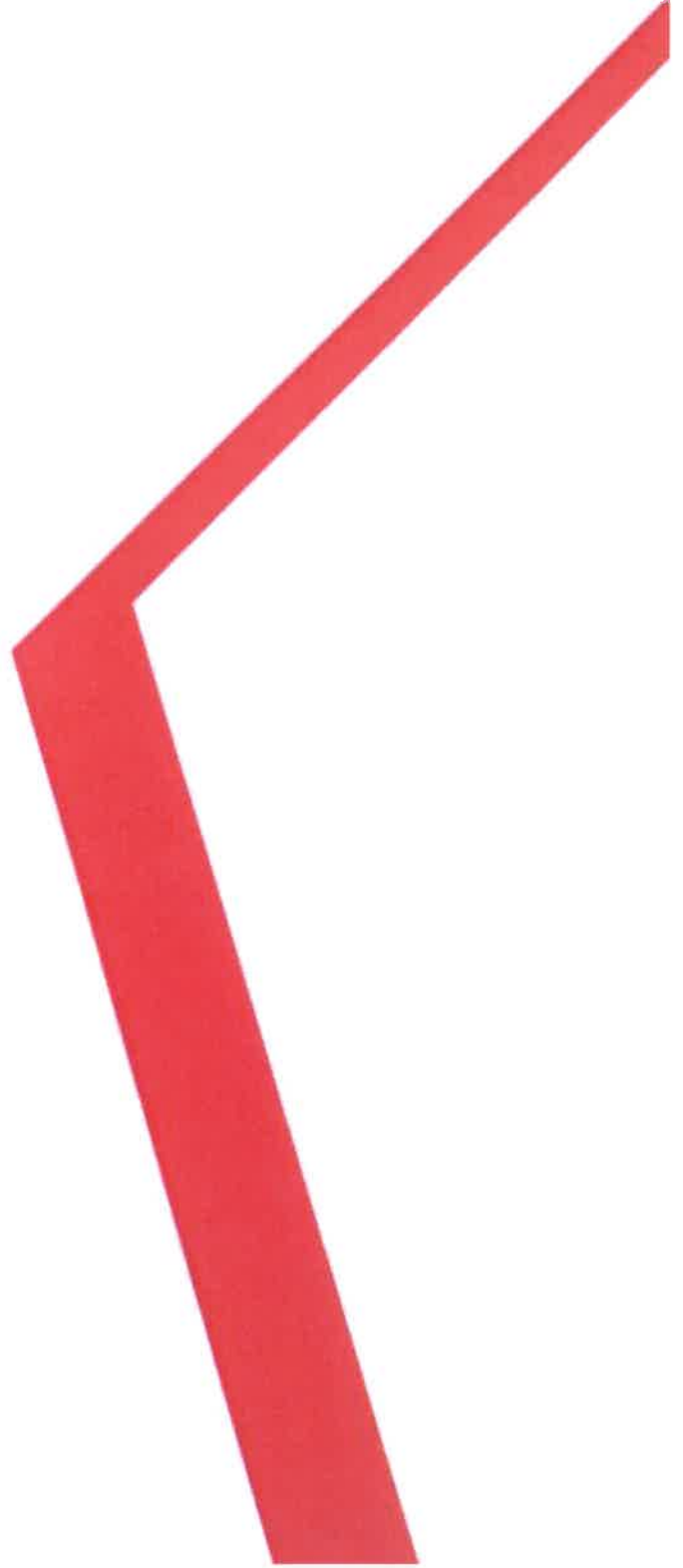
Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Deęerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduđuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Deęerin Farklı Olabileceđine İlişkin Açıklama

Bu değerleme çalışması kapsamında proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ



Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

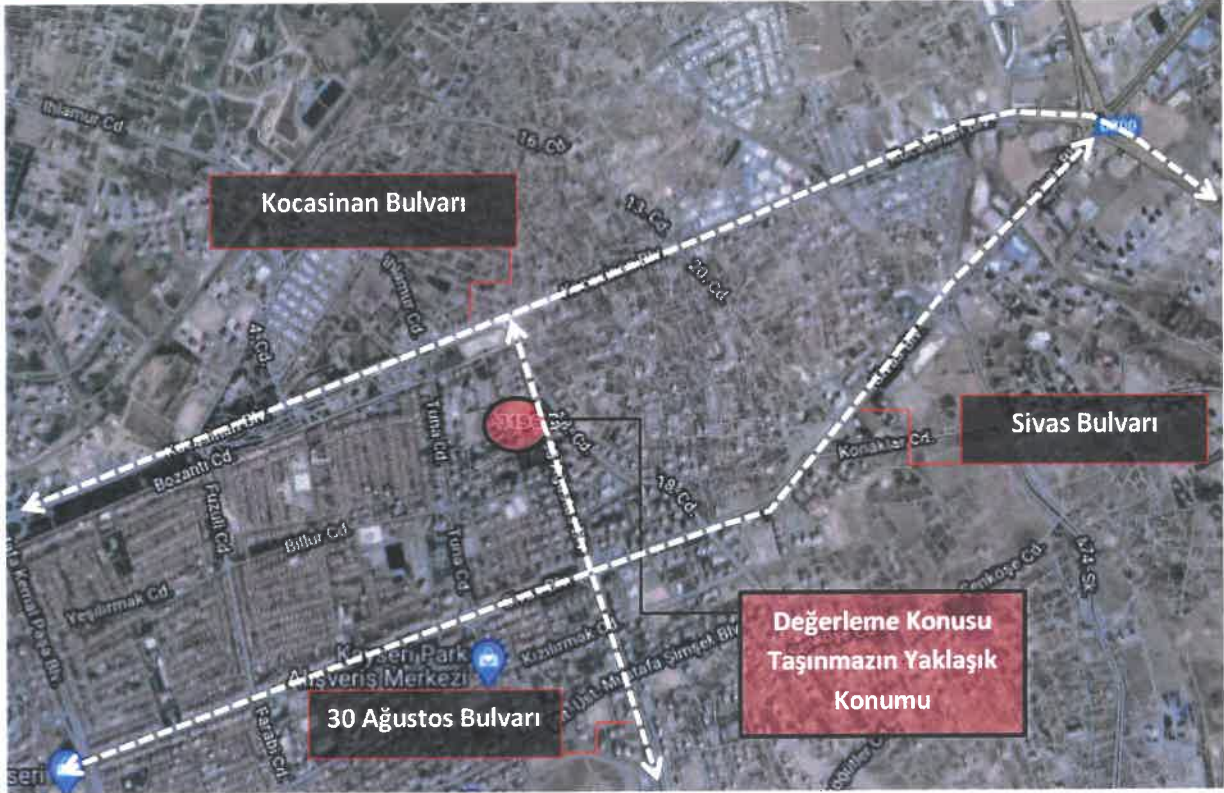
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Erciyesevler Mahallesi 30 Ağustos Bulvarı No:25 Kat:3 Daire:5 Kocasinan/Kayseri

Kocasinan Kayseri ilinin merkez ilçelerinden biri olup hem yüz ölçümü hem de nüfusu bakımından en büyük ilçesidir. Osman Kavuncu Bulvarı, Kocasinan Bulvarı ve Sivas Bulvarı ilçenin önemli akslarından olup bu akslar çevresinde genelde ticari faaliyetlerin yoğunluktadır. Değerleme konusu taşınmaz ise Kocasinan ilçesi'nin önemli akslarından biri olan Kocasinan Bulvarı'na 450 m mesafede yer almakta olup 30 Ağustos Bulvarı üzerindedir. 30 Ağustos Bulvarı üzerinde genelde 10-15 katlı konut alanları zemin katlarında ise ticari yapılaşmalar; iç kısımlarda ve sokaklarda ise konut alanları yoğunlukta olduğu görülmektedir. Bölge aynı zamanda orta-üst ve üst gelir grubuna hitap etmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde Medikal Palace, Kayseri Park AVM, İpeksaray AVM, Kayseri Forum, Melikgazi Devlet Hastanesi, akaryakıt istasyonları, banka şubeleri, kafeler, restoranlar ve küçük ölçekli alışveriş merkezleri yer almaktadır.



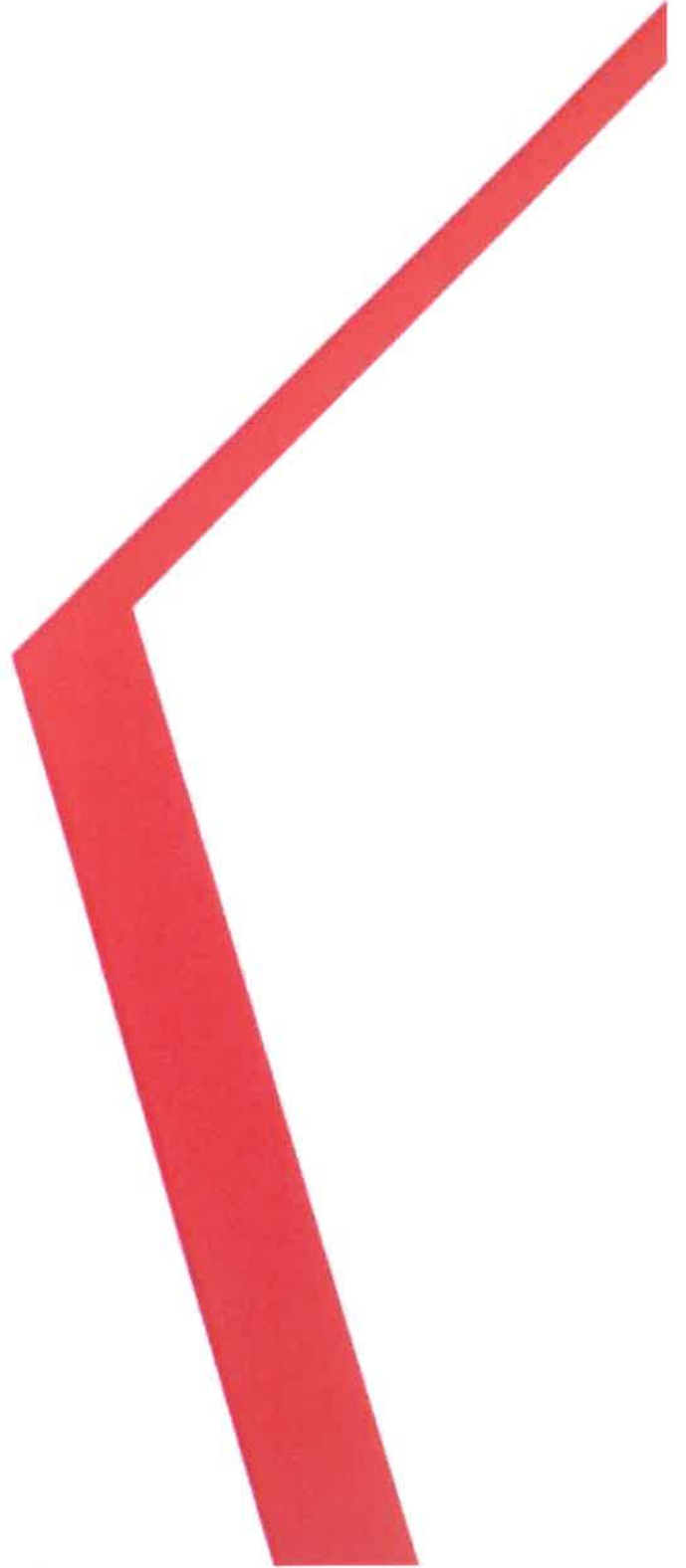


Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Kocasinan Bulvarı	450 m
Kayseri Şehir Merkezi	4 km
Erkilet Havalimanı	5 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ



Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmaz Kayseri ili, Kocasinan ilçesi, Kavakyazısı 2. Mıntıka Mahallesi, 3196 ada, 3 parsel no.lu 2.923,55 m² yüz ölçümüne sahip "16 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkulde yer alan "Sümer Plastik Ambalaj Sanayi Ticaret ve Pazarlama Limited Şirketi" adına tam hisse ile kayıtlı 5 no.lu bağımsız bölümdür.

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bina 2 bodrum, zemin, asma, 14 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre ana taşınmazın, 2. bodrum katında kapalı otopark, sığınak, su deposu, kazan dairesi jeneratör ve hidrofor; 1. bodrum katında kapalı otopark ve dükkan depoları; zemin katında dükkanlar, apartman giriş holü; 1. ve 13. normal katlar arasında katların her birinde 2'şer, 14. normal katta ise 2 adet dubleks daire olmak üzere toplamda 28 adet daire bulunmaktadır.

Değerleme konusu 5 no.lu bağımsız bölüm 3. normal katta bina girişine göre doğuda yer almakta olup "mesken" vasıflıdır. Onaylı mimari projesine göre 4+1 daire tipi olarak planlanan daire 1 adet salon, 4 adet oda, 2 adet banyo ve 2 adet balkondan oluşmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın balkonları cam ile kapatılmış olup yatak odasında yer alan balkon giyinme odası olarak kullanılmaktadır. Ayrıca çocuk odalarından birine tuvalet alanı eklenmiştir. Bu ayrıntılar dışında mevcut durumunda onaylı mimari projesine uyumludur.

Bağımsız Bölüm No	Kat Adı	B.B. Brüt Alanı (m ²) (Yasal Durum)
5 No.lu Bağımsız Bölüm	3. Normal Kat	214
TOPLAM		214

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	19 katlı (2 bodrum, zemin, asma, 14 normal kat ve çatı katı)
Bina Toplam İnşaat Alanı	10.882 m ²
Yaşı	~5
Dış Cephe	Dış cephe kaplaması
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı Otopark

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

Değer takdirinde taşınmazın aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Konut (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	214 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre)
Zemin	Kismen laminat parke, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde seramik
Duvar	Boya, ıslak hacimlerde seramik

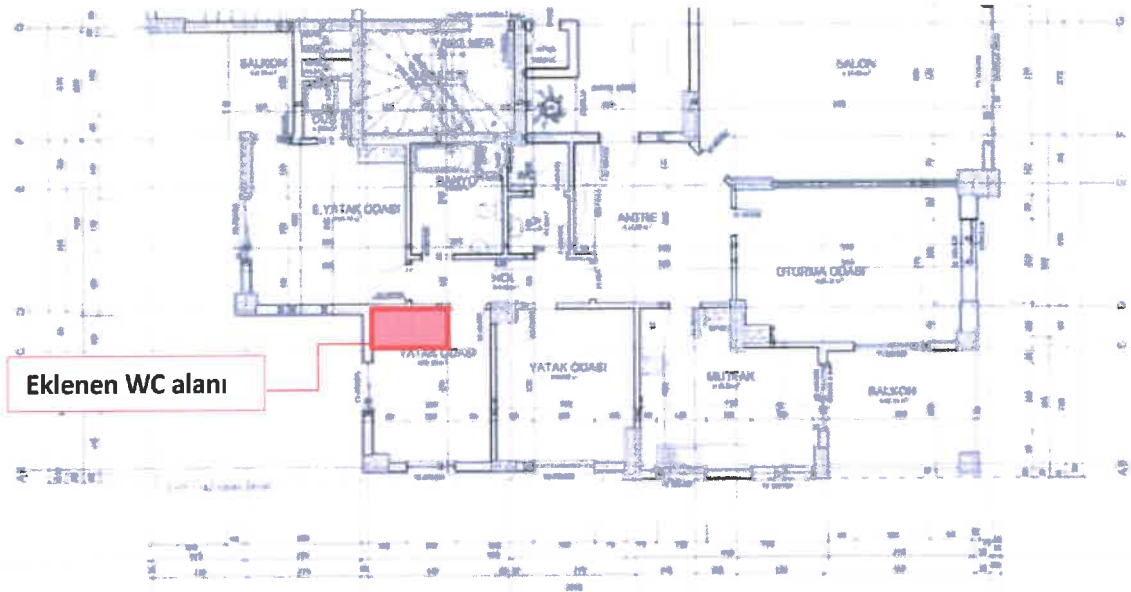
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

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

Değerleme konusu taşınmazın balkonları cam ile kapatılmış olup yatak odasında yer alan balkon giyinme odası olarak kullanılmaktadır. Ayrıca çocuk odalarından birine tuvalet alanı eklenmiştir. Bu aykırılıklar dışında mevcut durumda onaylı mimari projesine uyumludur. Söz konusu aykırılıklar geri dönüştürülebilir niteliktedir.

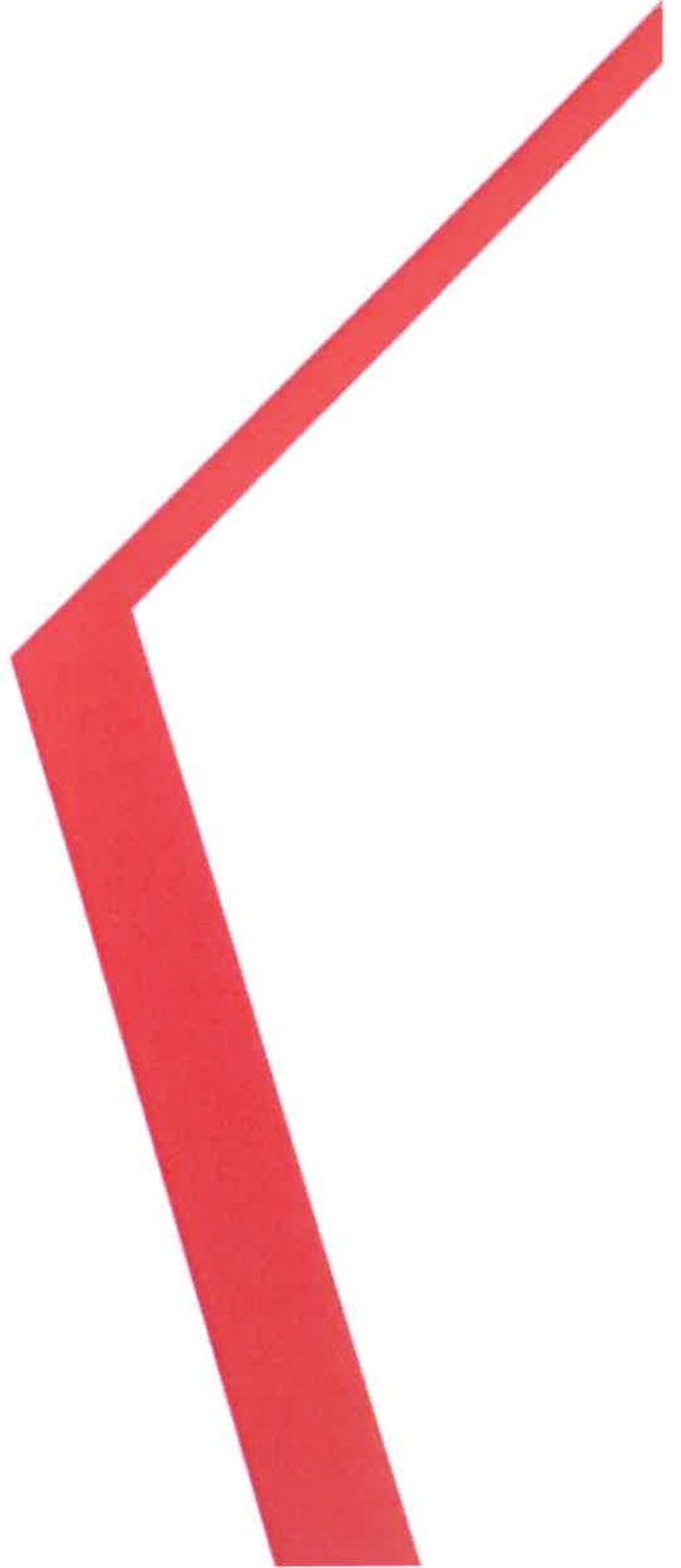
5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün mevcut durumdaki aykırılıkları geri dönüştürülebilir nitelikte ancak çocuk odalarından birine tuvalet alanı eklenmiş olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirmektedir.



BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ



Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Konu ana taşınmazın 30 Ağustos Bulvarı'na yaklaşık 15 m cephesi bulunmaktadır.
- Taşınmazın konumlu olduğu binanın yapı ve dekorasyon malzemeleri niteliklidir.
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge orta-üst ve üst gelir grubuna hitap etmektedir.
- Konu taşınmaz kat mülkiyetine geçmiştir.
- Değerleme konusu taşınmaz ön cephede yer almaktadır.
- Konu taşınmazlar Kayseray tramvay durağına 450 m mesafededir.

- ZAYIF YANLAR

- Konu taşınmaza ait kapalı otopark bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın balkonları cam ile kapatılmış olup yatak odasında yer alan balkon giyinme odası olarak kullanılmaktadır. Ayrıca çocuk odalarından birine tuvalet alanı eklenmiştir. Bu ayrıntılar dışında mevcut durumda onaylı mimari projesine uyumludur.

✓ FIRSATLAR

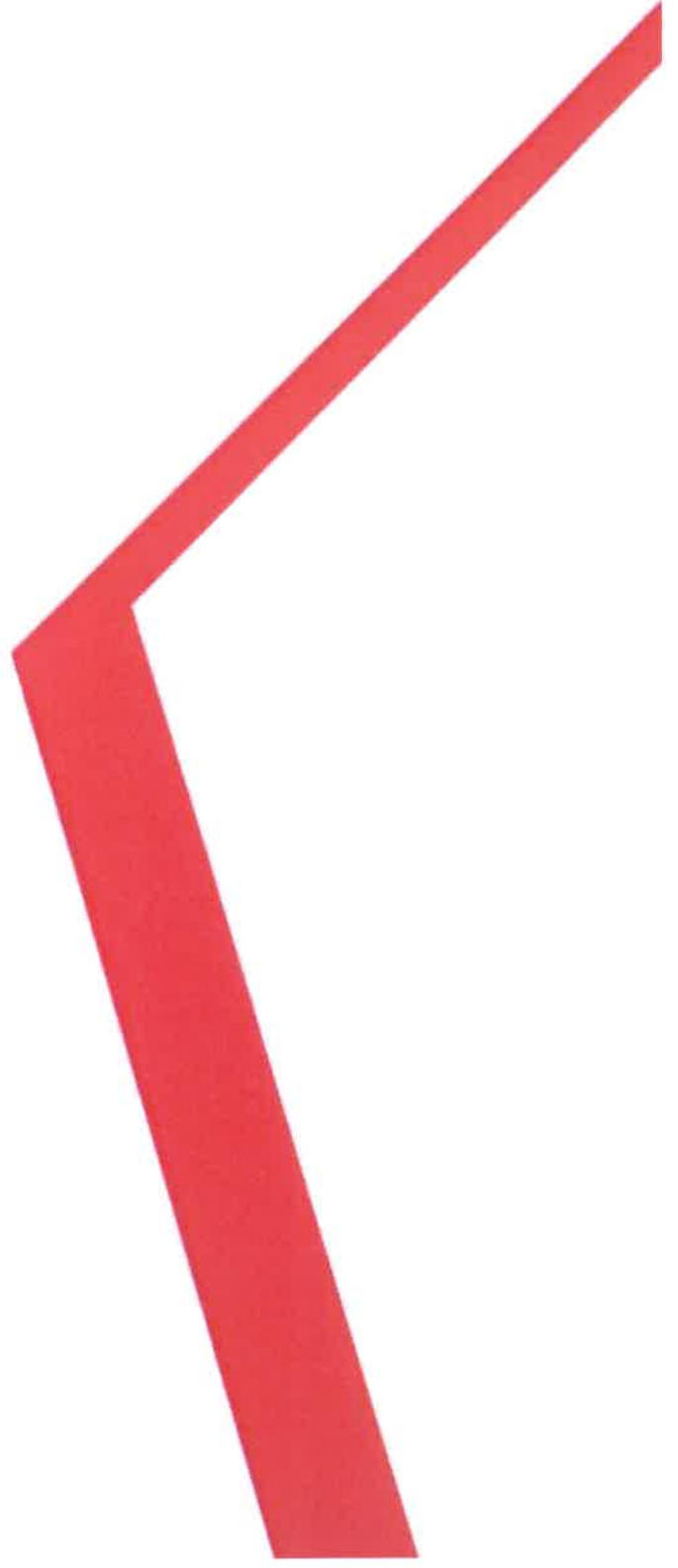
- Konu ana taşınmazın bölge ve çevresi hem ticari hem konut alanları açısından hızla gelişmekte olan bir bölgedir.

✘ 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 görülmektedir.
- Bölgede satılık konut sayısı oldukça fazladır.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ



Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esaslı 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 getiriyi 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"; gayrimenkulün "Konut" niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle "Gelir Yaklaşımı" uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın arsa payı olan kat mülkiyeti tapusuna sahip olması nedeniyle "Maliyet Yaklaşımı" ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Konut Emsalleri / Satış

No	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Konu taşınmazlara yaklaşık 50 m mesafede yer alan Özek Rezidans'ta konumlandır.	Konut	Satılmış (Yaklaşık 3 ay önce)	245	1.050.000	4.286	* Benzer konumdadır. * 4+1 dairedir. * 1. katta konumlandır. * Ön cephegedir.
2	Konu taşınmazlara yaklaşık 800 m mesafede yer alan Vizyon Rezidans'ta konumlandır.	Konut	Satılmış (Yaklaşık 1 yıl önce)	200	950.000	4.750	* Benzer konumdadır. * 4+1 dairedir. * 8. katta konumlandır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Konu taşınmaz ile aynı binada Kahraman Rezidans'ta konumlandır.	Konut	Satılık	214	1.250.000	5.841	* Benzer konumdadır. * 4+1 dairedir. * 1. katta konumlandır. * Ön cephegedir.
4	Konu taşınmaza yaklaşık 300 m mesafede Mayorka Rezidans'ta konumlandır.	Konut	Satılık	240	1.100.000	4.583	* Pazarlık payı bulunmaktadır. * Dezavantajlı konumdadır. * 4+1 dairedir. * Kot 3. katta konumlandır. * 5 yıllık binadır. * Daha büyük kapalı alana sahiptir.
5	Konu taşınmaza yaklaşık 500 m mesafede Sivas Bulvarı üzerinde site içerisinde konumlandır.	Konut	Satılık	245	1.200.000	4.898	* Pazarlık payı bulunmaktadır. * Benzer konumdadır. * 4+1 dairedir. * 8. katta konumlandır. * 7 yıllık binadır. * Daha büyük kapalı alana sahiptir.

Değerlendirme:

- Bölgede yapılan satışlar incelendiğinde değerlendirme konusu taşınmaza emsal teşkil edebilecek konut emsalleri tespit edilmiş ve bölgede satış yapan emlak ofisleri ve mülk sahipleriyle görüşülmüştür. Konu taşınmazın bulunduğu 30 Ağustos Bulvarı çevresinde birçok konumda ve farklı büyüklüklerde konutlar bulunmakta olup konutların içindeki dekorasyon ve yapı kalitesine göre oldukça farklı satış değerleri olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca bölgede konut stokunun, daire tiplerinin ve alternatiflerin fazla olduğu bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmaza emsal olabilecek konutların konumu, tipi, yapı kalitesi, manzarası, cephesi, kapalı alanı vb. durumlar göz önüne alındığında satış m² birim değerinin 5.000-5.250 TL/m² bedelle satılabileceği bilgisi edinilmiştir.
- Müşteri talebine istinaden taşınmazın bulunduğu bölgede 2018 ve 2019 konut satışları ile ilgili de araştırma yapılmıştır. Emlak ofisleri ve müteahhitler ile yapılan görüşmelerde 2020 yılı ilk çeyreğinden itibaren konut fiyatlarında %20-25 oranında artış olduğu, 2019 yılında taşınmaza benzer nitelikte

konutların birim satış değerinin 4.200-4.400 TL/m² aralığında olduğu; 2018 yılında ise taşınmaza benzer nitelikte konut satışlarının birim satış değerinin 3.750-4.000 TL/m² aralığında olduğu öğrenilmiştir.

Konut Emsalleri / Kira

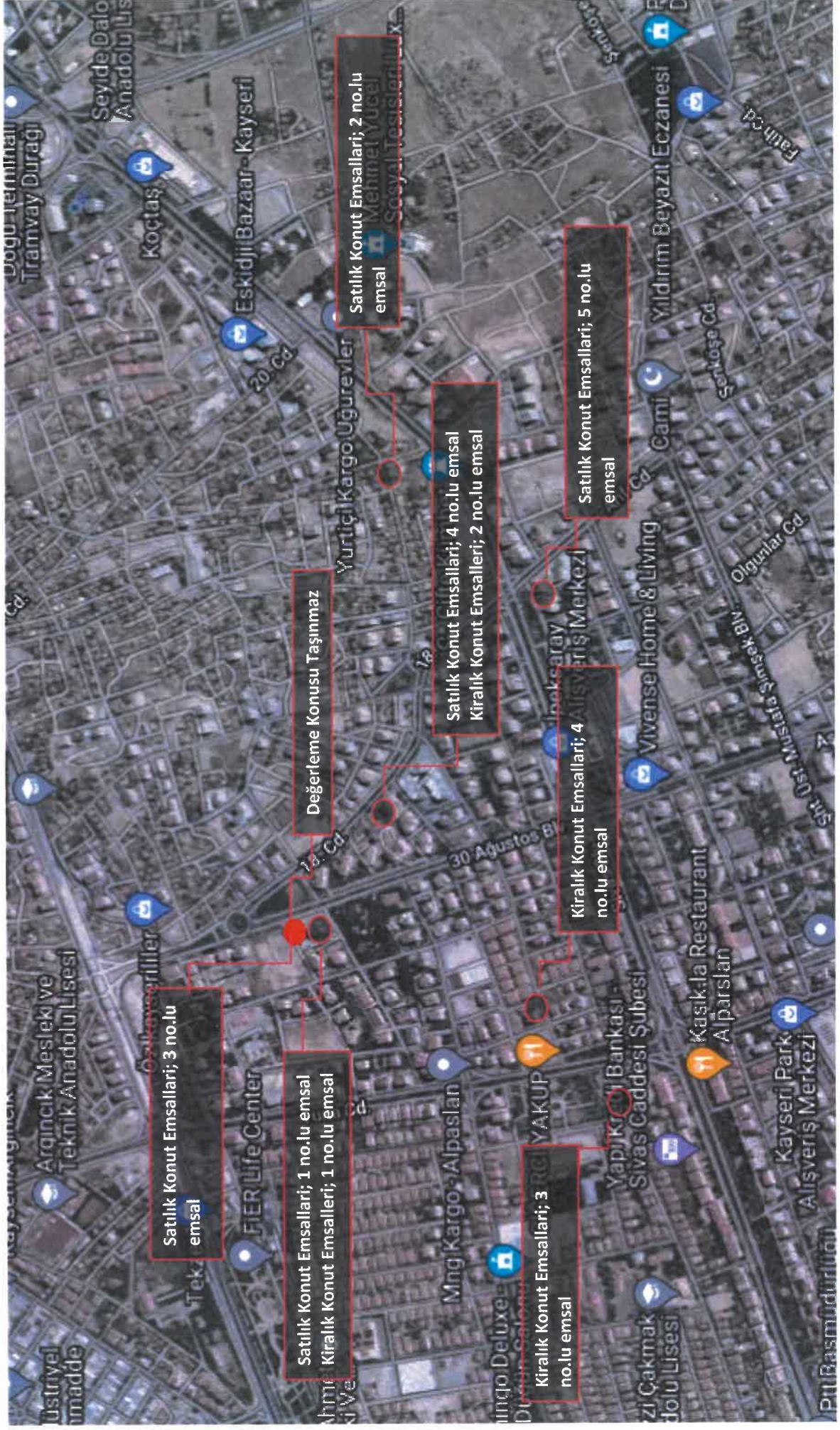
No	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Konu taşınmazlara yaklaşık 50 m mesafede yer alan Özok Rezidans'ta konumlandır.	Konut	Kiralanmış (Yaklaşık 10 ay önce)	245	3.333	14	* Benzer konumdadır. * 4+1 dairedir. * 1. katta konumlandır. * Ön cephegedir. * Kira bedeli yıllık 40.000 TL'dir.
2	Konu taşınmaza yaklaşık 300 m mesafede Mayorka Rezidans'ta konumlandır.	Konut	Kiralık	240	3.500	15	* Pazarlık payı bulunmaktadır. * Dezavantajlı konumdadır. * 4+1 dairedir. * 3. katta konumlandır. * 5 yıllık binadır. * Daha büyük kapalı alana sahiptir.
3	Konu taşınmaza yaklaşık 500 m mesafede Emek Park Sitesi'nde konumlandır.	Konut	Kiralık	230	3.000	13	* Pazarlık payı bulunmaktadır. * Dezavantajlı konumdadır. * 4+1 dairedir. * 4. katta konumlandır. * 5-10 yıllık binadır. * Daha büyük kapalı alana sahiptir.
4	Konu taşınmaza yaklaşık 500 m mesafede Saran Park Rezidans'ta konumlandır.	Konut	Kiralık	240	3.333	14	* Pazarlık payı bulunmaktadır. * Dezavantajlı konumdadır. * 4+1 dairedir. * 12. katta konumlandır. * 5-10 yıllık binadır. * Daha büyük kapalı alana sahiptir. * Kira bedeli yıllık 40.000 TL'dir.

Değerlendirme:

- Bölgede yapılan kiralamalar incelendiğinde değerlendirme konusu taşınmaza emsal teşkil edebilecek konut emsalleri tespit edilmiş ve bölgede kiralamaya yapan emlak ofisleri ve mülk sahipleriyle görüşülmüştür. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede birçok konumda ve farklı tiplerde konutlar bulunmakta olup konutların içindeki dekorasyon, yapı kalitesi ve eşyalı olması durumuna göre oldukça farklı kira değerleri olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca bölgede konut stokunun, daire tiplerinin ve alternatif fazla olmasından dolayı pazarlık oranlarının piyasasının üzerinde olduğu ve kira bedellerinin yıllık peşin alınmasından dolayı aylık kira değerleri üzerinden yaklaşık %5 iskonto yapılarak yıllık kira değeri belirlendiği bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu

taşınmaza emsal olabilecek konutların konumu, tipi, yapı kalitesi, manzarası, cephesi, kapalı alanı vb. durumlar göz önüne alındığında kira m² birim değerinin 15-16 TL/m²/ay bedelle kiralanabileceği bilgisi edinilmiştir.

Emsal Krokisi



Satılık Konut:

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	4.286	4.750	5.841	4.583	4.898
	Pazarlık Payı	0%	0%	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	3%	10%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	0%	0%	10%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	5%	-5%	5%	15%	-5%
	Kullanım Alanı	10%	0%	0%	10%	10%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		5.077	4.964	5.520	5.568	4.629

Kiralık Konut:

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Kiralamaya Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	14	15	13	14
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-5%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	5%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	10%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	10%	10%	10%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	5%	0%	0%	-10%
	Kullanım Alanı	10%	10%	10%	10%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		17,70	16,20	14,80	14,60

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
5 No.lu Bağımsız Bölüm	214,00	5.250	1.123.500
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			1.125.000

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, Özok Rezidans'ta 245 m² kullanım alanlı konut 1.050.000 TL'den satılmış olup 3.333 TL'den kiraya verilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 3.333 \text{ TL} / \text{Ay} / 1.050.000 \text{ TL} = 0,04$$

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, Emek Park Sitesi'nde 230 m² kullanım alanlı mesken 3.000 TL bedel ile kiralık olup 950.000 TL'den satılabileceği öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 3.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 950.000 \text{ TL} = 0,04$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre değerlendirme konusu taşınmaza benzer büyüklükte ve konumdaki taşınmazların kira değerlerinin; taşınmazın katlarına ve konumlarına göre 15-16 TL/m²/ay bedelle kiralamaya konu olabileceği tespit edilmiştir. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %4 olarak kabul edilmiştir.

Gayrimenkulden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Bağımsız Bölüm No	Brüt Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
5 No.lu Bağımsız Bölüm	214,00	16	3.424,00	4,00%	1.027.200
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ					1.025.000

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Konut" amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararnamesine göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz net 150 m² üzeri olduğu için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-1.999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL ve üzeri	18%

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

** 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.

*** 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

Konu taşınmaza ait son üç yıllık dönemde gerçekleşen imar durumu değişiklikleri için ilgili belediyeye başvuru yapılmış olup cevap beklenmektedir.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 30.04.2009 tarihli "Mimari Proje"; 15.06.2010 tarih, 3/27 no.lu "Yapı Ruhsatı"; 18.11.2015 tarih, 2015/23 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde "Yönetim Planı", "KM'ne çevrilmiştir." ve "Türkiye İş Bankası lehine 700.000.-TL tutarında ipotek bulunmaktadır." takyidat kayıtları bulunmakta olup mevcut takyidat kayıtlarının taşınmazın değerine ya da satışına olumsuz 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 gayrimenkulün üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesi konusunda engelleyici herhangi bir sınır bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz "konut" niteliğindedir.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	1.125.000
Gelir Yaklaşımı	1.025.000

**Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazın 2018 ve 2019 tarihli değeri bilgi amaçlı olarak rapor kapsamında sunulmuş olup belirtilen tarihler için yapılan araştırmalarda 2020 yılı ilk çeyreğinden itibaren konut fiyatlarında %20-25 oranında artış olduğu, 2019 yılında ise konut fiyatlarında %10-15 oranında artış olduğu bilgisi alınmıştır. Söz konusu taşınmazın 2019 yılındaki değerinin 950.000.-TL (Dokuzyüzellibin.-TL); taşınmazın 2018 yılındaki değerinin 850.000.-TL (Sekizyüzellibin.-TL) olduğu bilgisi alınmıştır.*

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

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazdan yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar karşılaştırması dikkate alınarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, taşınmazın bulunduğu bölgede satılık/satılmış emsal verilerine ulaşılabilir olması sebebiyle pazar yaklaşımıyla hesaplanan toplam pazar değeri takdir edilmiştir.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	11.12.2020	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.125.000.-TL	Birmilyonyüzyirmibeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.327.500.-TL	Birmilyonüçyüzyirmiyedibinbeşyüz.-TL

Merve ÇOLAK
Değerleme Uzmanı
Lisans no:409249

Bilge SEVİLENGÜ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

- 1 Onaylı Takyidat Belgesi
- 2 Onaylı İmar Durum Belgesi
- 3 Vaziyet Planı
- 4 Yapı Ruhsatı
- 5 Yapı Kullanma İzin Belgesi
- 6 Fotoğraflar
- 7 Özgeçmişler
- 8 SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-11-2020-19:52



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekoré No	Başvuru No
06142058051 5	20201121-1753-F00910	58051

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	3196/3
Taşınmaz Kimlik No:	85400132	AT Yüzölçüm(m2):	2923.55
İl/ilçe:	KAYSERİ/KOCASINAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Kocasinan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KAVAKYAZISI 2.MINTIKA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	13//5
City/Sayfa No:	298/29433	Arsa Pay/Payda:	10/340
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	16 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kocasinan - 17-02-2016 11:12 -	-

1 / 3

Beyan	...KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		4328 Kocasinan - 17-02-2016 11:12 - 4328	-
Beyan	Yönetim Planı : 10/06/2014(Şablon: Yönetim Planının Belirtimesi)		Kocasinan - 10-06-2014 13:55 - 13526	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
320334426	(SN:5888990) SÜMER PLASTİK AMBALAJ SANAYİ TİCARET VE PAZARLAMA LİMİTED ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 19-11-2015 29330	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Hayır	700000.00 TL	% 20 Değişken	1/0	F.B.K.	Kocasinan - 27-12-2017 14:09 - 38697
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Kocasinan - KAVAKYAZISI 2.MINTIKA - (Aktif) - 3196 Ada - 3 Parsel - 5 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:5888990) SÜMER PLASTİK AMBALAJ SANAYİ TİCARET VE PAZARLAMA LİMİTED ŞİRKETİ V	700000.00 TL	Kocasinan - 27-12-2017 14:09 - 38697	-	

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

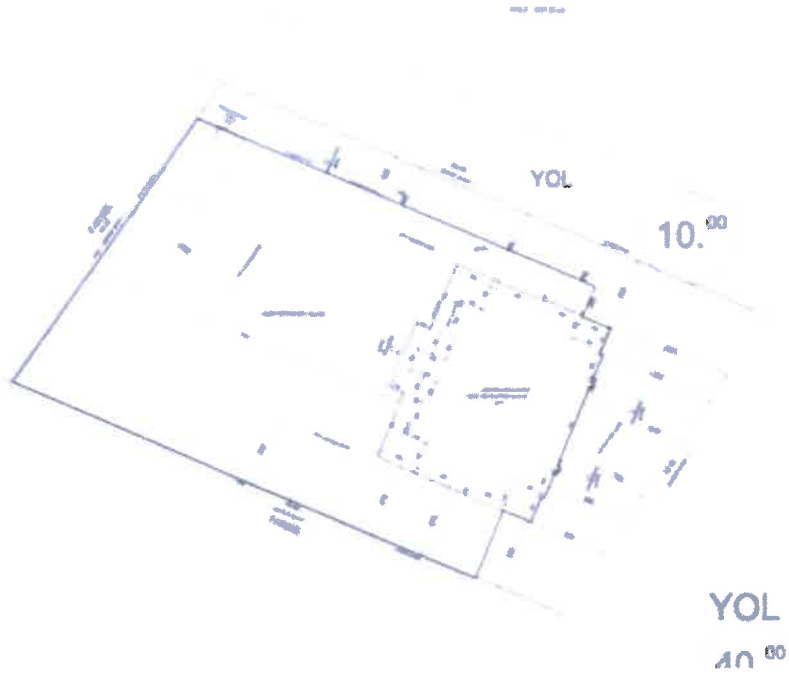
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **WnUYjpc1hB** kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Ek 2: Onaylı İmar Durum Belgesi

* Konu parselde ait son üç yıllık dönemde gerçekleşen imar durumu değişiklik bilgilerini içerek şekilde onaylı imar durumu için ilgili belediyeye başvuru yapılmış olup cevap beklenmektedir.

Ek 3: Vaziyet Planı



Ek 4: Yapı Ruhsatı

YAPIL İZİN BELGESİ					YAPI RUHSATI						
1. Ruhsat Alınan Kurum/Kuruluş: KOCASINAN BELEDİYESİ		2. Ruhsatın verildiği yerleşim alanı: B. KAYSERİ		4. Ruhsatın Verdiği Amaç: <input checked="checked" type="checkbox"/> 1.Yerli Yapı <input type="checkbox"/> 13. Restorasyon		8. Ruhsatın onay tarihi: 15.06.2010		10. Ruhsat no: 327		12. Ruhsat tarihi: / /	
3. Ruhsatın verildiği yerleşim alanı: KOCASINAN BELEDİYESİ		5. Ruhsatın verildiği adres: ERCİYESEVLER Mah. 30. Ağustos Bulvarı No: 23		<input type="checkbox"/> 2.Yabancı <input type="checkbox"/> 11.00.Yabancı <input type="checkbox"/> 3.Yabancı <input type="checkbox"/> 12.Kullanım Değişikliği <input type="checkbox"/> 4.Sa. Binai <input type="checkbox"/> 13.Fofoaj <input type="checkbox"/> 5.Kat İyileştirme <input type="checkbox"/> 14.İskan ve Teslat <input type="checkbox"/> 6.Basın <input type="checkbox"/> 15.İktisadi Teahhüt <input type="checkbox"/> 7.Çarşı <input type="checkbox"/> 16.İskan Değişikliği <input type="checkbox"/> 8.Taslat <input type="checkbox"/> 17.İskan Değişikliği <input type="checkbox"/> 9.Çarşı <input type="checkbox"/> 18.Çarşı <input type="checkbox"/> 10. /		13.İmar planı onay tarihi: 02.07.2009		14.İmar planı no: 10.05.2010		15.İmar planı onay tarihi: 26.08.2009	
16.İmar planı no: /		17.İmar planı onay tarihi: /		18.İmar planı onay tarihi: /		19.İmar planı onay tarihi: /		20.İmar planı onay tarihi: /		21.İmar planı onay tarihi: /	
18.İmar planı onay tarihi: /		19.İmar planı onay tarihi: /		20.İmar planı onay tarihi: /		21.İmar planı onay tarihi: /		22.İmar planı onay tarihi: /		23.İmar planı onay tarihi: /	
24.İmar planı onay tarihi: /		25.İmar planı onay tarihi: /		26.İmar planı onay tarihi: /		27.İmar planı onay tarihi: /		28.İmar planı onay tarihi: /		29.İmar planı onay tarihi: /	
30.İmar planı onay tarihi: /		31.İmar planı onay tarihi: /		32.İmar planı onay tarihi: /		33.İmar planı onay tarihi: /		34.İmar planı onay tarihi: /		35.İmar planı onay tarihi: /	
36.İmar planı onay tarihi: /		37.İmar planı onay tarihi: /		38.İmar planı onay tarihi: /		39.İmar planı onay tarihi: /		40.İmar planı onay tarihi: /		41.İmar planı onay tarihi: /	
42.İmar planı onay tarihi: /		43.İmar planı onay tarihi: /		44.İmar planı onay tarihi: /		45.İmar planı onay tarihi: /		46.İmar planı onay tarihi: /		47.İmar planı onay tarihi: /	
48.İmar planı onay tarihi: /		49.İmar planı onay tarihi: /		50.İmar planı onay tarihi: /		51.İmar planı onay tarihi: /		52.İmar planı onay tarihi: /		53.İmar planı onay tarihi: /	
54.İmar planı onay tarihi: /		55.İmar planı onay tarihi: /		56.İmar planı onay tarihi: /		57.İmar planı onay tarihi: /		58.İmar planı onay tarihi: /		59.İmar planı onay tarihi: /	
60.İmar planı onay tarihi: /		61.İmar planı onay tarihi: /		62.İmar planı onay tarihi: /		63.İmar planı onay tarihi: /		64.İmar planı onay tarihi: /		65.İmar planı onay tarihi: /	
66.İmar planı onay tarihi: /		67.İmar planı onay tarihi: /		68.İmar planı onay tarihi: /		69.İmar planı onay tarihi: /		70.İmar planı onay tarihi: /		71.İmar planı onay tarihi: /	
72.İmar planı onay tarihi: /		73.İmar planı onay tarihi: /		74.İmar planı onay tarihi: /		75.İmar planı onay tarihi: /		76.İmar planı onay tarihi: /		77.İmar planı onay tarihi: /	
78.İmar planı onay tarihi: /		79.İmar planı onay tarihi: /		80.İmar planı onay tarihi: /		81.İmar planı onay tarihi: /		82.İmar planı onay tarihi: /		83.İmar planı onay tarihi: /	
84.İmar planı onay tarihi: /		85.İmar planı onay tarihi: /		86.İmar planı onay tarihi: /		87.İmar planı onay tarihi: /		88.İmar planı onay tarihi: /		89.İmar planı onay tarihi: /	
90.İmar planı onay tarihi: /		91.İmar planı onay tarihi: /		92.İmar planı onay tarihi: /		93.İmar planı onay tarihi: /		94.İmar planı onay tarihi: /		95.İmar planı onay tarihi: /	
96.İmar planı onay tarihi: /		97.İmar planı onay tarihi: /		98.İmar planı onay tarihi: /		99.İmar planı onay tarihi: /		100.İmar planı onay tarihi: /		101.İmar planı onay tarihi: /	
102.İmar planı onay tarihi: /		103.İmar planı onay tarihi: /		104.İmar planı onay tarihi: /		105.İmar planı onay tarihi: /		106.İmar planı onay tarihi: /		107.İmar planı onay tarihi: /	
108.İmar planı onay tarihi: /		109.İmar planı onay tarihi: /		110.İmar planı onay tarihi: /		111.İmar planı onay tarihi: /		112.İmar planı onay tarihi: /		113.İmar planı onay tarihi: /	
114.İmar planı onay tarihi: /		115.İmar planı onay tarihi: /		116.İmar planı onay tarihi: /		117.İmar planı onay tarihi: /		118.İmar planı onay tarihi: /		119.İmar planı onay tarihi: /	
120.İmar planı onay tarihi: /		121.İmar planı onay tarihi: /		122.İmar planı onay tarihi: /		123.İmar planı onay tarihi: /		124.İmar planı onay tarihi: /		125.İmar planı onay tarihi: /	

Yapı Sahibinin	Yapı Müteahhidinin	Santiye Sorunun
27.Akçe no: KAYSERİ İÇİŞLERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ 21328306294	22.Akçe no: KAYSERİ İÇİŞLERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ 21328306294	43.Akçe no: MEHMET FARASOĞLU
28.Yapı vergisi: 21328306294	33.Ölçü skat no: ERÇİYES	44.7.Çiğdem skat no: 18883855094
30.Adres: ERÇİYESEVLER MAH.30 AĞUSTOS BULVARI NO:23	37.Ölçü skat no: ERÇİYESEVLER MAH.30 AĞUSTOS BULVARI NO:25	45.Ölçü skat no: ERÇİYESEVLER MAH.30 AĞUSTOS BULVARI NO:23

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler		Yapılılılgı Özellikler	
11.221 Apartman girişi (Üç ve daha çok daire)	29	54.İmar planı no: 30	57.Yapım alanı (m ²): 2125
11.230.1.1 Denetim	2	55.İmar planı no: 30	58.Yapım alanı (m ²): 10882
99904 Mekansal teslat (bina içi)	240	60.Yapım alanı (m ²): 30	61.Yapım alanı (m ²): 2125
99908 Ortak Alan (bina içi)	321	65.Yapım alanı (m ²): 15	66.Yapım alanı (m ²): 17
99909 Ortak Alan (kapsör daire)	70	68.Yapım alanı (m ²): 5.8	70.Yapım alanı (m ²): 51.45
99911 Ortak Alan (bina içi kapalı otomatik garaj)	3139	72.Yapım alanı (m ²): 4	74.Yapım alanı (m ²): 577
Toplam: 11221 Apartman girişi (Üç ve daha çok daire)	30	73.Yapım alanı (m ²): A	75.Yapım alanı (m ²): 727814

Yapının Teknik Özellikleri	
78.İmar planı no: /	83.İmar planı no: /
80.İmar planı no: /	84.İmar planı no: /
81.İmar planı no: /	85.İmar planı no: /
82.İmar planı no: /	86.İmar planı no: /
87.İmar planı no: /	88.İmar planı no: /
89.İmar planı no: /	90.İmar planı no: /
91.İmar planı no: /	92.İmar planı no: /
93.İmar planı no: /	94.İmar planı no: /
95.İmar planı no: /	96.İmar planı no: /
97.İmar planı no: /	98.İmar planı no: /
99.İmar planı no: /	100.İmar planı no: /
101.İmar planı no: /	102.İmar planı no: /
103.İmar planı no: /	104.İmar planı no: /
105.İmar planı no: /	106.İmar planı no: /
107.İmar planı no: /	108.İmar planı no: /
109.İmar planı no: /	110.İmar planı no: /
111.İmar planı no: /	112.İmar planı no: /
113.İmar planı no: /	114.İmar planı no: /
115.İmar planı no: /	116.İmar planı no: /
117.İmar planı no: /	118.İmar planı no: /
119.İmar planı no: /	120.İmar planı no: /
121.İmar planı no: /	122.İmar planı no: /
123.İmar planı no: /	124.İmar planı no: /
125.İmar planı no: /	126.İmar planı no: /

Yapı Projesi				
50. Onay tarihi: 10.08.2009	51. Adı: MURAT KUŞÇUOĞLU	52. TC kimlik no: 1155832892	53. Ölçü skat no: 30883	54. İşletme: DUYU İŞM 6/22
55. Onay tarihi: 28.01.2009	56. Adı: METİN KAYRAMAN	57. TC kimlik no: 21293307300	58. Ölçü skat no: 49653	59. İşletme: KAHRAMAN İNS 34/A
60. Onay tarihi: 02.11.2009	61. Adı: HAKAN BAYRAM	62. TC kimlik no: 58051072378	63. Ölçü skat no: 083828847	64. İşletme: SITAŞ İŞH 7/9
65. Onay tarihi: 04.11.2009	66. Adı: YUSUF KOÇ	67. TC kimlik no: 28288078438	68. Ölçü skat no: 50887	69. İşletme: AKBULUT CAD NO:42/E
70. Onay tarihi: 03.12.2009	71. Adı: AYTEN İPEK	72. TC kimlik no: 18673755578	73. Ölçü skat no: 7543	74. İşletme: ÖZKAR İŞM 388B4
75. Onay tarihi: 26.08.2009	76. Adı: GÖRKAN BARLAK	77. TC kimlik no: 34587812490	78. Ölçü skat no: 6654	79. İşletme: KIZILER İŞM 1/103

Ek 5: Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ															
1. Belgeli veren kurum: KOCASİMAN BELEDİYESİ				8. Belgenin verildiği emsal: <input checked="" type="checkbox"/> Korum Kullanma İzin <input type="checkbox"/> Geçici				13. Belgelerin onay tarihi: 18.11.2015		11. Belge no: 2015/22					
2. Belgeli verilen yapının adresi: İlçe: KAYSERİ İlçe: KOCASİMAN Bulak: Köy: Muhafaza: KOCASİMAN BELEDİYESİ Mahalle tayin kodu: 33 Mahalle: ERÇİYESEVLER Meydan/buvar/caddesi/okuksal/köme adı: KIR ŞIK Caddesi/Sokak/Şehircilik kodu: 17 Dış kapı no: 18 Sıra adı: Mahallesi adı:				32. Belgeliye esas ruhsat: 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2. Yeniden <input type="checkbox"/> 3. Yenisinden <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 5. Kat (avele) <input type="checkbox"/> 6. İlave <input type="checkbox"/> 7. Geçici <input type="checkbox"/> 8. Tadılat <input type="checkbox"/> 9. Dolgu <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13. Fonoizolasyon <input type="checkbox"/> 14. Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 16. İsm. döş. değişikliği <input type="checkbox"/> 17. İskelet düzeni <input type="checkbox"/> 18. Başvuru düzeni <input type="checkbox"/> 19.				13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 15.08.2010		14. 2k. yapı ruhsatı no: 3/27		15. Son yapı ruhsatı tarihi:	16. Son yapı ruhsatı no:	17. Yeniden ruhsat tarihi:	
3. Plan No: 300		4. Ada No: 3186		5. Parsel No: 3		6. Blok No:		23. Zemin etütü onay tarihi: 28.08.2009		24. ÇED raporu onay tarihi:		25. Tapu tesisi belgesel tarihi: 10.09.2014		26. Tapu tesisi belge no: 13529	
7. Katın kullanım am. no veya verilen başlangıç tarihi				8. Dahil ötürü kullanılacak zemin büyüklüğü (m ²)				27. Tapu kısıtlı belgesel verilen kurum: KOCASİMAN TSM.		28. Parselasyon planı onay tarihi:		29. Parselasyon planı emsal: KONUT + İKYSERİ		30. Parselasyon alanı (m ²): 2623,56	
Yapı Sahibinin 31. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no: SOKRUD KAHRAMAN, KAHRAMAN İNŞAAT VE TİCARET LTD.ŞTİ., 21341308794 Özel <input type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/> 32. Bağıli olduğu vergi dairesi adı: ERÇİYES V.D.				Yapı Müteahhidinin 36. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no: ŞERAFET İNŞAAT, KAHRAMAN İNŞAAT VE TİCARET LTD.ŞTİ., 2132630284 37. Oda sicil no: 0 38. Vergi kimlik no: 4890060180 39. Bağıli olduğu vergi dairesi adı: ERÇİYES V.D.				Şantiye Şefinin 48. Adı soyadı, ünvanı: 49. T.C. kimlik no: 48. Oda sicil no: 49. Sigorta sicil no: 50. Statüno no: 51. Statüno no: 52. Adres: 53. İmza:							
33. Vergi kimlik no: 4890060180 34. Adres: TACETTİN VELİ MAH. KARTAL BUL. NO: 34 İÇ KAP. NO: A MELİKGAZI / KAYSERİ				35. İmza: 40. Etilerle adres no: 4412001011000040381 41. Başlangıç tarihi: 15.09.2010 42. Bitiş tarihi: C 43. Yapı müteahhidi yetki belge no: 0038315446577413 45. İmza:				54. Ortak kullanım alanı (m ²): 55. Ortak kullanım alanı (m ²): 56. Ortak kullanım alanı (m ²): 57. Ortak kullanım alanı (m ²): 58. Ortak kullanım alanı (m ²): 59. Ortak kullanım alanı (m ²): 60. Ortak kullanım alanı (m ²): 61. Ortak kullanım alanı (m ²): 62. Ortak kullanım alanı (m ²): 63. Ortak kullanım alanı (m ²): 64. Ortak kullanım alanı (m ²): 65. Ortak kullanım alanı (m ²): 66. Ortak kullanım alanı (m ²): 67. Ortak kullanım alanı (m ²): 68. Ortak kullanım alanı (m ²): 69. Ortak kullanım alanı (m ²): 70. Ortak kullanım alanı (m ²): 71. Ortak kullanım alanı (m ²): 72. Ortak kullanım alanı (m ²): 73. Ortak kullanım alanı (m ²): 74. Ortak kullanım alanı (m ²): 75. Ortak kullanım alanı (m ²): 76. Ortak kullanım alanı (m ²): 77. Ortak kullanım alanı (m ²): 78. Ortak kullanım alanı (m ²): 79. Ortak kullanım alanı (m ²): 80. Ortak kullanım alanı (m ²): 81. Ortak kullanım alanı (m ²):							
Belge Düzenlenen Kaonma İlgili Özellikler 54. Kullanma emsali göre yapılar başlangıç bölümleri ile ortak alanları: 1110 - Mesken: 29 8082 1220 - Ota ve İyzeri: 2 1050 3300 - Ortak Alan (Kapıcı Dairesi): 1 79 3 - Ortak Alan (Ortak Alan): 3700				Yapı ile ilgili Özellikler 57. Benzer yapı sayısı: 30 58. Yapıda bağımız bölüm sayısı: 28 59. Yapıda konut (daire) sayısı: 28 60. Yapının taban alanı (m ²): 2125 61. Yapı yüksekliği (m): 10,82 62. Toplam yapı sayısı: 1 63. Toplam bağımız bölüm sayısı: 30 64. Toplam konut (daire) sayısı: 28 65. Toplam taban alanı (m ²): 2125 66. Toplam yapı yüksekliği (m): 5,8 67. Yapının yol katı ebi kor sayısı: 1 68. Yapının yol katı (daire) kor sayısı: 15 69. Yapının toplam kat sayısı: 16 70. İlave kat sayısı:				Yapının Teknik Özellikleri 82. İskelet Sistemi: 1. Mankat sistemli iskeletler <input type="checkbox"/> 2. Birim tipi iskeletler <input type="checkbox"/> 3. Kas katı iskeletler <input type="checkbox"/> 4. Sebda <input type="checkbox"/> 5. Diğer yapı iskeleti <input type="checkbox"/> 6. İskelet <input type="checkbox"/> 7. 83. İçerideki Kullanılan Yalıtım Cinsleri: 1. Kaba yalıtım <input type="checkbox"/> 2. Fınlı <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Gaz <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Diğer <input type="checkbox"/> 9. 84. Sıcak Su Temin Sistemi: 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Sorben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kollektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. LPG <input type="checkbox"/> 6. Elektrik <input type="checkbox"/> 7. Jeneratör <input type="checkbox"/> 8. Termal <input type="checkbox"/> 9. 85. Sıcak Su Yalıtım Cinsleri: 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fınlı <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Hiçbiri <input type="checkbox"/> 6. Jeneratör <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Diğer <input type="checkbox"/> 9. 86. İlgili Sulu Sistemler: 1. Sulu sistem <input type="checkbox"/> 2. Kapıcı suyu <input type="checkbox"/> 3. Paralel suyu <input type="checkbox"/> 4. Temiz suyu <input type="checkbox"/> 5. Diğer <input type="checkbox"/> 6. 87. Aletler: 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fonoizolasyon <input type="checkbox"/> 3.				88. Temeller 1. Anlık <input type="checkbox"/> 2. Baz taşı yolu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Plk su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Parolatör <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12. 89. Ortak Kullanım Alanları 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Beket kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Aşak çıkışlar <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yangın havuzu <input type="checkbox"/> 12. 90. Yapının Yangın Sistemleri 1. İskateli (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yığın (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Kerme <input type="checkbox"/> 6. 91. Diğer Doğru Madde Cinsleri 1. Braket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Tuğla <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Karlı <input type="checkbox"/> 6. Beton blok <input type="checkbox"/> 7. Halft paneli <input type="checkbox"/> 8. 92. Döşeme 1. Plak döşeme <input type="checkbox"/> 2. Memar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asmetlen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6.			
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısmından Korum Kullanma İzin düzenlenmemesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamının ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzin düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katları, yapının kapıcı daresi hariç ortak alanlar ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı 2 adet daire, 2 adet dükkan veya adet (diğer: kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.															
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgilerinin					Konut ile ilgili Özellikler										
93. Belge tarihi:		94. Belge no:		95. Blok no:		96. Bağımız bölüm no:			97. Konutun emsal daire sayısı:						
									TOPLAM						
98. Daire sayısı:									28						
99. Parke olan daire sayısı:									0						
100. Bir dairenin yüzölçümü:									216,5						
									8082						

Ek 6: Fotoğraflar



Ek 7: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Merve ÇOLAK		
Doğum Yeri, Tarihi	Ankara, 04.05.1991		
Mesleği	Harita Mühendisi, Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Selçuk Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2014 Yüksek Lisans Selçuk Üniversitesi, Harita Mühendisliği (2015-...)		
İş Tecrübesi	07.2017-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	05.2016-05.2017	Günka Harita	Harita Mühendisi
	01.2015-07.2015	Akaray İnşaat	Harita Mühendisi
Sertifikalar	SPK Lisansı, No: 409249		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Bilge SEVİLENGÜL		
Doğum Yeri, Tarihi	Gümüşhane, 27.03.1986		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Yönetici Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans Karadeniz Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2005 – 2010 Viyana Teknik Üniversitesi / Erasmus / 2009 Yüksek Lisans Ankara Üniversitesi / Sosyal Bilimler Fakültesi / Taşınmaz Mal Değerleme / 2015-		
İş Tecrübesi	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
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:402484		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Genel Müdür Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans YTÜ / Elektrik – Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi, MBA, 2007 Sertifika Programı University of Florida / Yenilebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / 2014		
İş Tecrübesi	2015-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014-2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,	Müdür
	2012-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010-2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006-2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2006-2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Lisansı, No:402293 LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 8: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil ve Eğitim Hizmetleri

Tarih : 03.04.2018 No : 409249

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

Merve ÇOLAK


Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





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 Tebliğ'i 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 : 21.09.2013

No : 402298

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.3389

Sayın Merve ÇOLAK

(T.C. Kimlik No: 22117928978 - Lisans No: 409249)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



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: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan