



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23/2  
Üsküdar/İSTANBUL  
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46  
bilgi@ygd.com.tr  
www.ygd.com.tr

**KIRKLARELİ İLİ MERKEZ İLÇESİ**  
**ARMAĞAN KÖYÜ**  
**102 ADA 187 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN**  
**TARLA VASIFLI TAŞINMAZIN**  
**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

22-083  
Mayıs, 2022



RAPOR ÖZETİ	
Müşteri Adı	Eksun Gıda Tarım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
Raporu Hazırlayan	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Numarası	22-083
Rapor Tarihi	31.05.2022
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
İl	Kırklareli
İlçe	Merkez
Köy	Armağan
Ada/Parsel Numarası	102 Ada 187 Parsel
Anagayrimenkul Niteliği	Tarla
Ana Gayrimenkul Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	35.703,70
İmar Durumu	Tarım Alanı
Mevcut Kullanım	Buğday Tarlası
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV Hariç)	
Gayrimenkulün Değeri, ₺	1.000.000,00

## İÇİNDEKİLER

<b>1.RAPOR BİLGİLERİ .....</b>	<b>4</b>
1.1 Rapor Tarihi.....	4
1.2 Rapor Numarası .....	4
1.3 Rapor Türü .....	4
1.4 Şirket Bilgileri .....	4
1.5 Raporu Hazırlayanlar.....	4
1.6 Müşteri Adı ve Bilgileri.....	4
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar).....	5
1.8 Değerleme Tarihi .....	5
1.9 Dayanak Sözleşme.....	5
1.10 Uygunluk Beyanı .....	5
<b>2. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI .....</b>	<b>6</b>
2.1 Pazar Yaklaşımı .....	6
2.2 Gelir Yaklaşımı .....	6
2.3 Maliyet Yaklaşımı.....	7
<b>3. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER .....</b>	<b>8</b>
3.1 Yeri, Konumu, Ulaşımı ve Çevre Analizi .....	8
3.2 Tapu ve Takyidat Bilgileri .....	11
3.3 Kadastro Durum.....	12
3.4 İmar Durum Bilgileri .....	13
3.5 Anagayrimenkul Özellikleri.....	13
3.6 Olumlu ve Olumsuz Özellikler .....	15
<b>4. DEĞERLEME ÇALIŞMASI .....</b>	<b>16</b>
4.1 Kullanılan Değerleme Yöntemleri, Kullanılma Nedenleri ve Varsayımlar.....	16
4.2 Emsal Araştırması .....	16
4.3 Pazar Yaklaşımı İle Değer Takdiri.....	17
<b>RAPOR EKLERİ .....</b>	<b>17</b>

## 1.RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Rapor Tarihi

31.05.2022

### 1.2 Rapor Numarası

22-083

### 1.3 Rapor Türü

Bu rapor, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca Kırklareli İli, Merkez İlçesi, Armağan Köyü sınırları içindeki 102 ada 107 parsel numaralı gayrimenkulün güncel pazar değerinin tespitine yönelik, ilgili Kamu Kurum ve Kuruluşlarından temin edilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanan “Gayrimenkul Değerleme Raporu”dur.

### 1.4 Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu’nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nca “Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik” çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi [www.ygd.com.tr](http://www.ygd.com.tr) olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Esin KAYA tarafından hazırlanmış, Değerleme Uzmanı Hasan Serhat BERKLİ tarafından kontrol edilmiştir.

### 1.6 Müşteri Adı ve Bilgileri

Müşteri Unvanı : Eksun Gıda Tarım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

Müşteri Adresi : Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim G.Kay Cad. Eksim Yatırım Hol. No: 36 İç Kapı No: 3 Üsküdar/İstanbul

### **1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)**

Kırklareli İli, Merkez İlçesi, Armağan Köyü sınırları içindeki 102 ada 187 parsel numaralı gayrimenkulün tarla değeri ile ilgili temin edilen bilgi ve belgeler ışığında pazar değerlerinin tespiti. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

### **1.8 Değerleme Tarihi**

27.05.2022

### **1.9 Dayanak Sözleşme**

Bu rapor, Şirketimiz ile Eksun Gıda Tarım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi arasında imzalanan 11.05.2022 tarih ve 2022/035 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

### **1.10 Uygunluk Beyanı**

İşbu Değerleme Raporu, İncelemeye konu taşınmaz için resmi kurumlardan temin edilebilen arşiv kayıtları ile ilgililerinden alınan bilgi ve belgeler uyarınca Şirketimiz Değerleme Uzmanlarının tecrübe ve bilgileri doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak, azami dikkatle hazırlanmıştır. Temin edilemeyen bilgi ve belgeler sonucu oluşabilecek değişimlerden rapor etkilenebilir.

Rapor'da yer alan veriler fiili değerlendirme tarihi esas alınarak belirlenmiş olup, bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden Şirketimiz sorumlu tutulamaz.

İşbu rapor, iki nüshası müşteriye verilmek üzere üç nüsha olarak, Şirketimizce oluşturulan "Gayrimenkul Değerleme Rapor Formatı"nda düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

## 2. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

### 2.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir. Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayılaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir. Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

### 2.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir. Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir. Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine



indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

### 2.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. *Katılımcıların* değerlendirme konusu *varlıkla* önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir *varlığı* yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın*, *katılımcıların* değerlendirme konusu *varlığı* bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir*. Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer *varlığın* aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

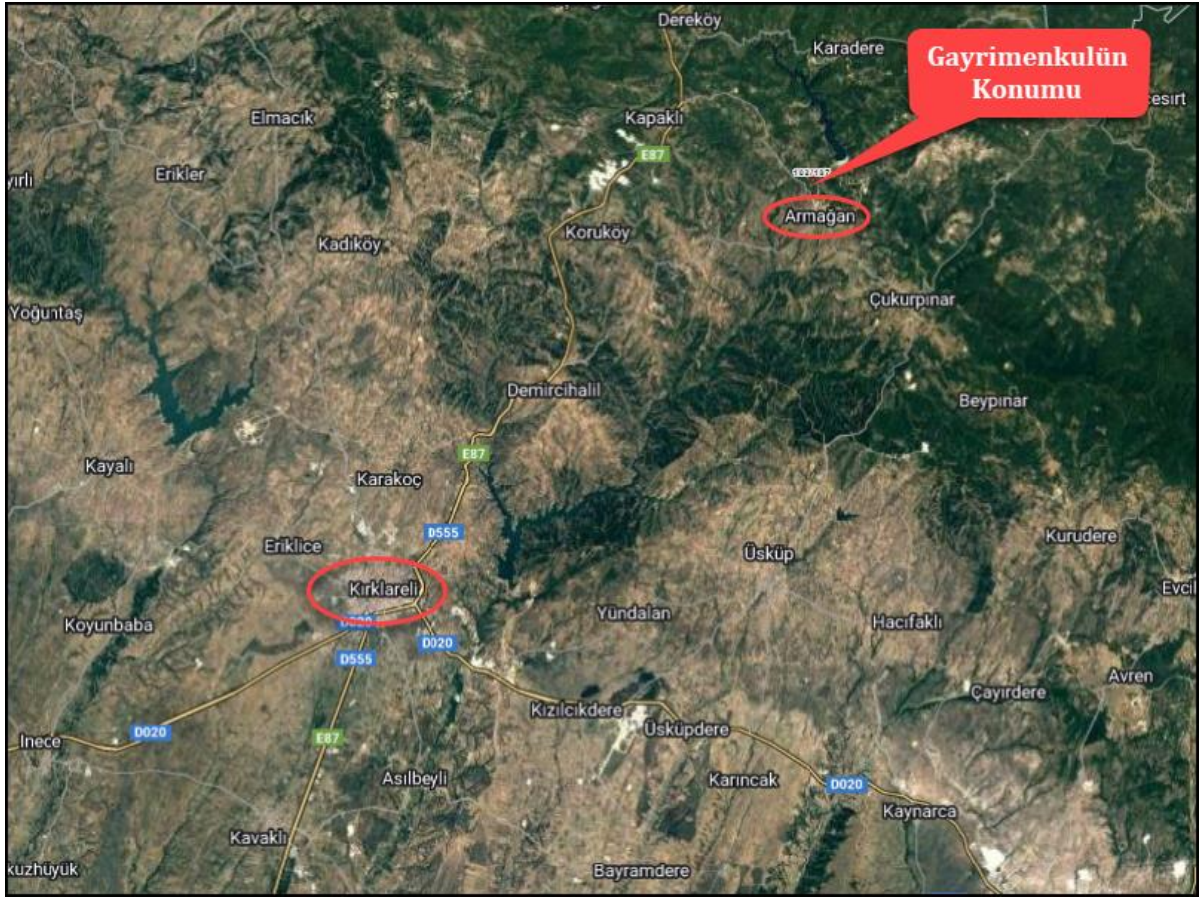
### 3. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

#### 3.1 Yeri, Konumu, Ulaşımı ve Çevre Analizi

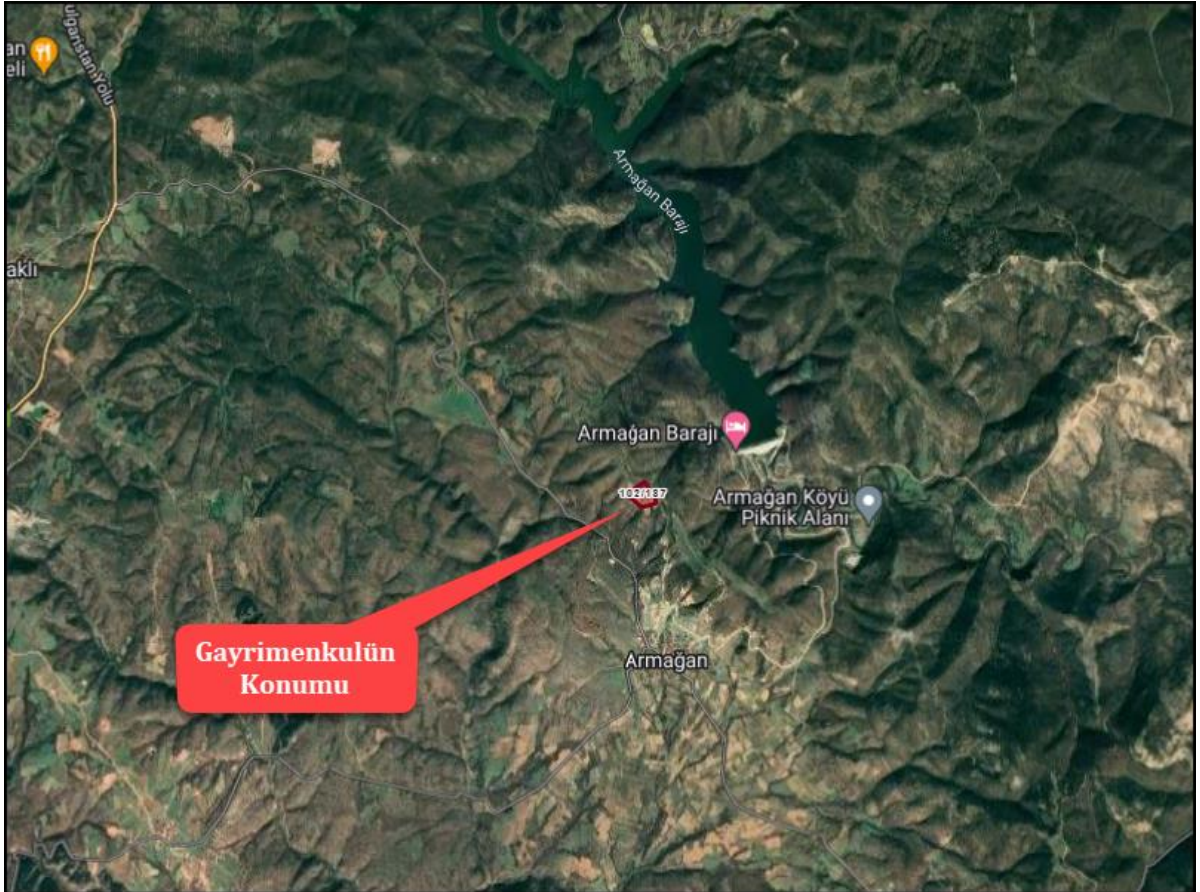
Değerlemeye konu taşınmaz Kırklareli İli, Merkez İlçesi, Armağan Köyü sınırları içindeki 102 ada 187 parsel numaralı parseldir. Tarla vasıflı taşınmaz 35.703,70 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahiptir.

Armağan köyünün kuzeyinde yer alan parsel yaklaşık olarak 41,8789 derece enlem ve 26,4231 derece boylam koordinatlarında yer almaktadır.

Konu gayrimenkulün yakın çevresinde tarımsal amaçlı kullanılan araziler ve orman alanları, bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu alana özel araçlar ile ulaşım sağlanabilmektedir. Gayrimenkulün yakın çevresinde Armağan Köyü ve Armağan Barajı yer almaktadır.











### 3.2 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Gayrimenkule ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 18.05.2022 tarihinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (webtapu) üzerinde alınmıştır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 18-5-2022-14:14

**Kayıd Oluşturan: ŞÜKRÜ SEZER**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
072122181606	20220518-1403-F02553	18160

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**


Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	102/187
Taşınmaz Kimlik No:	23061164	AT Yüzölçüm(m2):	35703.70
İl/İlçe:	KIRKLARELİ/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kırlareli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ARMAĞAN Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	HAMİDİN TEPE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/453	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
635878261	(SN:7846974) EKSUN GIDA TARIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	35703.70	35703.70	Satış 13-01-2022 1178	-

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) xp5gzVWhXYI kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

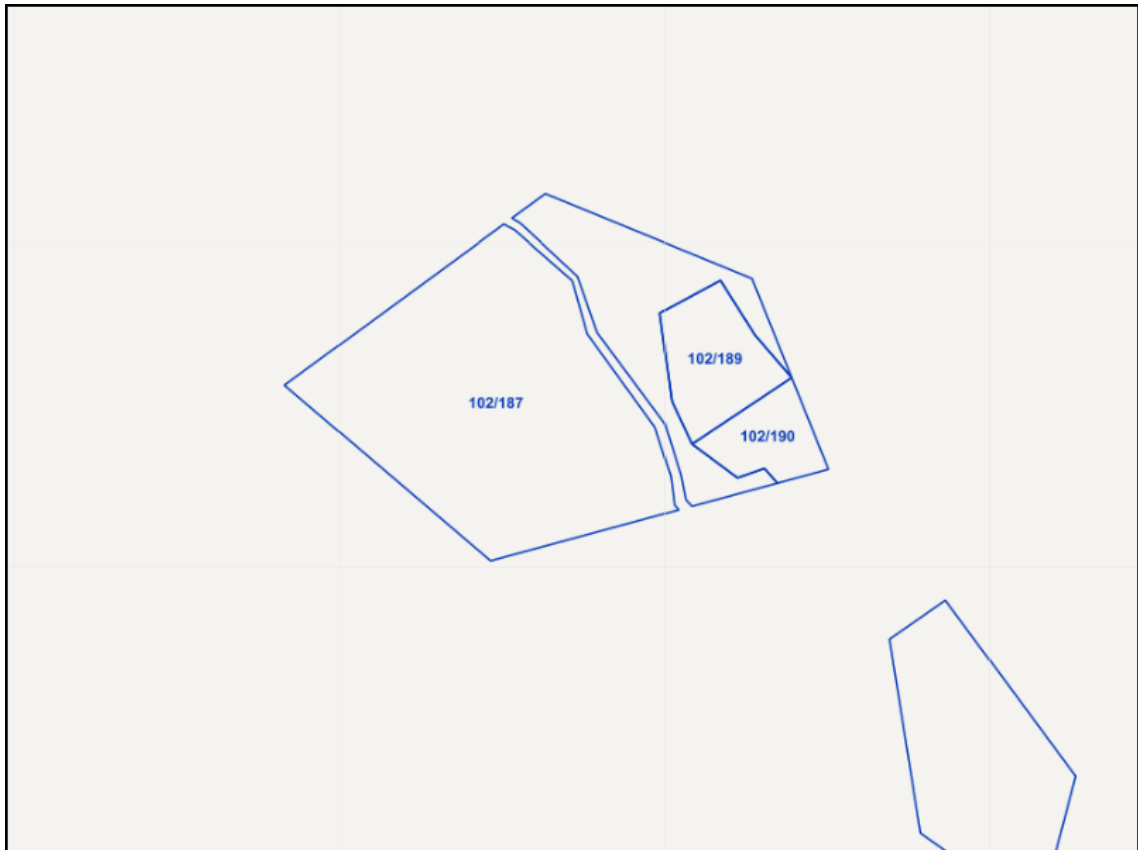


2 / 2



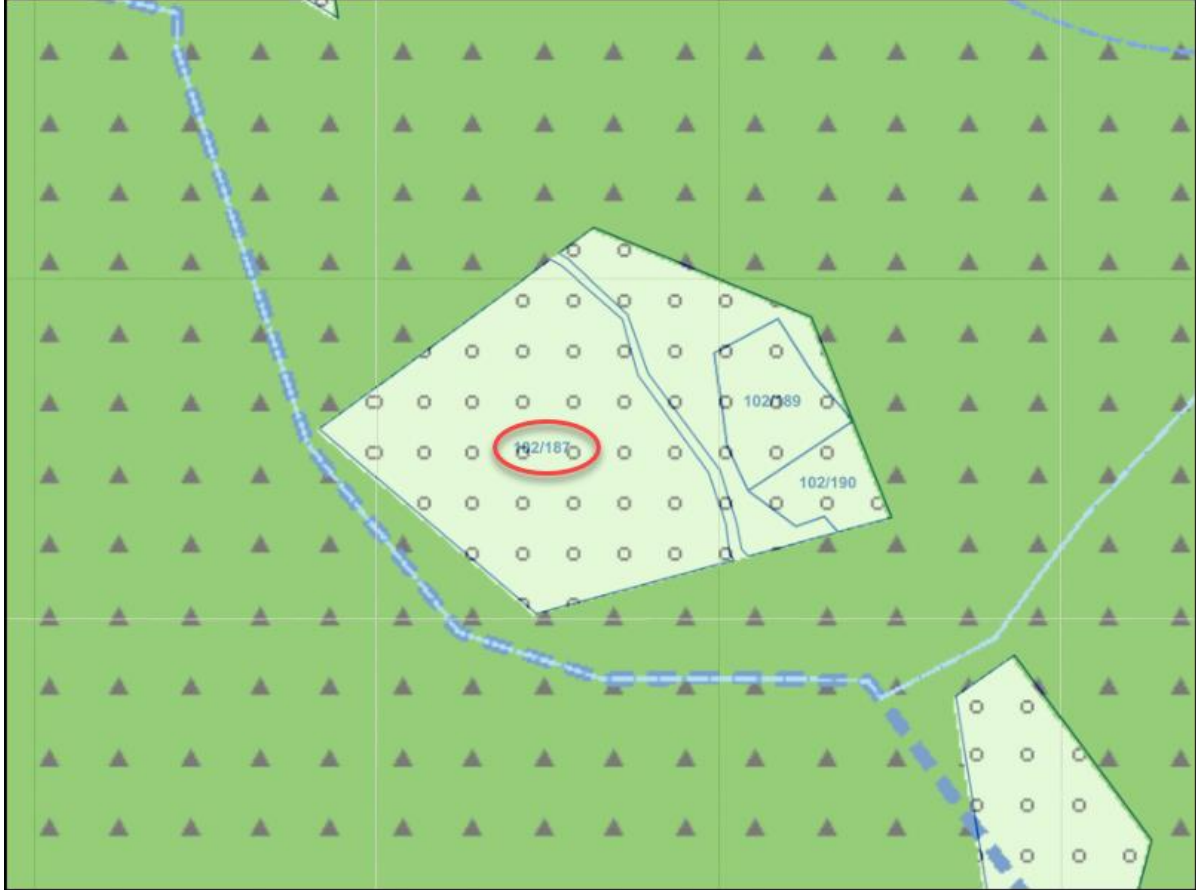
### 3.3 Kadastral Durum

Rapora konu gayrimenkul Kırklareli İli, Merkez İlçesi, Armağan Köyü, Hamidin Tepe Mevkii sınırları içindeki 102 ada 187 parsel numaralı "Tarla" vasıflı olan parsel 35.703,70 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir.



### 3.4 İmar Durum Bilgileri

Kırklareli İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğünde yapılan araştırmada, değerlendirme konusu parselin Tekirdağ-Kırklareli-Edirne 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “**Tarım Alanı**” sınırları içerisinde kaldığı öğrenilmiştir.



### 3.5 Anagayrimenkul Özellikleri

Değerleme konusu 102 ada 187 numaralı, tarla vasıflı parsel 35.703,70 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahiptir. Parsel genel olarak hafif eğimli bir topografik yapıya ve geometrik olarak amorf yapıya sahiptir. Mevcut durumda kuzeydoğu yönünde yer alan kadastral yola yaklaşık 243 metre cephesi bulunmaktadır. Parsel sınırları doğal belirginliğindedir. Taşınmaz üzerinde buğday ekili olduğu görülmüştür. Sulama imkanı bulunmamaktadır.









### 3.6 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

#### → Olumlu Özellikler

- Ulaşım imkanlarının kolay olması.
- Verimli toprak yapısına sahip olması.
- Kadastral yola cepheli olması.
- Müstakil mülkiyet yapısında olması.

#### → Olumsuz Özellikler

- Sadece tarımsal amaçlı kullanılabilir olması.
- Belirli bir alıcı kitlesinin bulunması.

#### 4. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

##### 4.1 Kullanılan Değerleme Yöntemleri, Kullanılma Nedenleri ve Varsayımlar

Rapora konu gayrimenkule önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır.

##### 4.2 Emsal Araştırması

**Emsal 1:** Sahibinden Satılık (0533 775 94 92) ile yapılan görüşmede konu taşınmazın bulunduğu çevrede konumlu, 131 ada 75 parsel, 7.191,57 m<sup>2</sup> alanlı tarlanın 215.000 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. **(29,90 ₺/ m<sup>2</sup>)**

**Emsal 2:** UCR Gayrimenkul (0533 965 14 77) ile yapılan görüşmede konu taşınmazın bulunduğu çevrede konumlu, 102 ada 591 parsel, 13.515,23 m<sup>2</sup> alanlı tarlanın 419.000 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. **(31,00 ₺/ m<sup>2</sup>)**

**Emsal 3:** Arı Emlak (0542 327 05 23) ile yapılan görüşmede konu taşınmazın bulunduğu çevrede konumlu, 128 ada 30 parsel, 19.864,35 m<sup>2</sup> alanlı tarlanın 500.000 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. **(25,17 ₺/ m<sup>2</sup>)**

**Emsal 4:** Sahibinden Satılık (0545 549 99 98) ile yapılan görüşmede konu taşınmazın bulunduğu çevrede konumlu, 152 ada 5 parsel, 3.853,69 m<sup>2</sup> alanlı tarlanın 120.000 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. **(31,14 ₺/ m<sup>2</sup>)**

**Emsal 5:** Arı Emlak (0542 327 05 23) ile yapılan görüşmede konu taşınmazın bulunduğu çevrede konumlu, 148 ada 10 parsel, 4.959,66 m<sup>2</sup> alanlı tarlanın 150.000 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. **(30,24 ₺/ m<sup>2</sup>)**

**Emsal 6:** Armağan Köy Muhtari (0543 273 38 48) ile yapılan görüşmede konu taşınmazın bulunduğu çevrede konumlu, kuru tarım yapılan tarlaların m<sup>2</sup> birim fiyatlarının 30,00 ₺ ile 35,00 ₺ bedel ile satılabileceği bilgisi edinilmiştir.

### 4.3 Pazar Yaklaşımı İle Değer Takdiri

Bu rapor, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının Kırklareli İli, Merkez İlçesi, Armağan Köyü sınırları içindeki 102 ada 107 parsel numaralı gayrimenkulün güncel pazar değerinin tespitine yönelik, ilgili Kamu Kurum ve Kuruluşlarından temin edilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanan “Gayrimenkul Değerleme Raporu”dur.

Rapora konu gayrimenkule önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Sonuç olarak değerlendirme konusu gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar neticesinde, taşınmazın konumu, ulaşım olanakları, büyüklüğü, arazi yapısı, olumlu ve olumsuz özellikleri birlikte değerlendirilerek m<sup>2</sup> birim değeri **28,00 ₺/m<sup>2</sup>** olarak takdir edilmiştir.

Gayrimenkulün Değeri = Alanı (m<sup>2</sup>) x m<sup>2</sup> Birim Değeri (₺/m<sup>2</sup>) olarak hesap edilmiştir.

Parsel Alanı, m <sup>2</sup>	Birim Değer, ₺/m <sup>2</sup>	Değer, ₺	Takdir Edilen Değer, ₺
35.703,70	28,00	999.703,60	<b>1.000.000,00</b>

Sonuç olarak gayrimenkulün güncel pazar değeri **1.000.000,00 ₺ (Birmilyon Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

**Esin KAYA**  
İşletme  
Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 407825

**Hasan Serhat BERKLİ**  
İşletme  
Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 403376

*Bu değerlere KDV dahil değildir.*

*Bu rapor SPK faaliyetlerinde kullanılamaz.*

### RAPOR EKLERİ

- ✓ Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri
- ✓ SPK ve BDDK Yetki Belgesi



## Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 18.01.2018 No : 407825

### 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

## Esin KAYA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR







Tarih : 30.12.2014

No : 403376

## 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

**Hasan Serhat BERKLİ**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR (V)



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 11.12.2019

Belge No: 2019-02.6317

**Sayın Esin KAYA**

(T.C. Kimlik No: 29347515152 - Lisans No: 407825 )

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

**Encan AYDOĞDU**  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 29.08.2019

Belge No: 2019-01.1407

**Sayın Hasan Serhat BERKLİ**

(Lisans No: 403376 )

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

## SPK ve BDDK Yetki Belgesi



T.C.  
BAŞBAKANLIK  
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SP.K.0.15- 357  
Konu :

14675

25/12/2009

**YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Altınuzade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23 D:2  
Üsküdar-İSTANBUL

İlgi: 27.10.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.


Kurulumuz Karar Organı'nın 24.12.2009 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

  
Ceyda İSKENDER  
Daire Başkanı

## BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU

(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.00.140.46 - 25704

12 Aralık 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

### YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımıyla yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dokümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

  
Özgür DALGIÇ  
Daire Başkanı

EK: Bildirim Formu (2 sayfa)

Matiflik Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA  
Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 08 71  
İnternet adresi: www.bddk.org.tr