



Kıraç Galvaniz Telekomünikasyon Metal Makine İnşaat Elektrik San. ve Tic. A.Ş.

Gayrimenkul

1 Adet Tarla

Değerleme

Altıeylül / Balıkesir

Raporu

2024REV467/ 10.06.2024



Kıraç Galvaniz Telekomünikasyon Metal Makine İnşaat Elektrik San. ve Tic. A.Ş.

Barakfakih Mahallesi Vatan Caddesi No: 60 İç Kapı No: 1 Kestel/Bursa

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Altieylül'de konumlu olan "**1 Adet Tarla**"nın pazar değerine yönelik **2024REV467** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 10.151,55 m² yüz ölçümüne sahip tarladır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	10.06.2024	
Değer Tarihi	31.03.2024	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.970.000 TL	Birmilyondokuzyüzyetmişbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	2.167.000 TL	İkimilyonyüztatmışyedibin-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 04.06.2024 tarih, 1444 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Aysu Nigar ERGİN

Güneş ÖZÇELİK
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 912800

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	18
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	21
SWOT Analizi.....	23
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	25
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	32
Ekler	35

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Değerleme çalışması, halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı varlık olması nedeni ile hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazın 31.03.2024 tarihli değeri takdir edilmiştir.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Gökköy Mahallesi Çam Mevki 4362 no.lu parsel Altıeylül/Balıkesir
TAPU KAYDI	Balıkesir ili, Altıeylül ilçesi, Gökköy Mahallesi, Çam Mevki, 4362 no.lu parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	10.151,55 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Tarım Alanı
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Tarım
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	10.06.2024
DEĞER TARİHİ	31.03.2024
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.970.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	2.167.000.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu Kırış Galvaniz Telekomünikasyon Metal Makine İnşaat Elektrik San. ve Tic. A.Ş. için şirketimiz tarafından 10.06.2024 tarihinde, 2024REV467 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Balıkesir ili, Altıeylül ilçesi, Gökköy Mahallesi, 4362 parsel no.lu gayrimenkulün 31.03.2024 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 varlık olması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No: 403562) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Güneş ÖZÇELİK (Lisans No: 912800) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Aysu Nigar ERGİN (Lisans No: 924256) yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 04.06.2024 tarihinde çalışmalara başlamış ve 10.06.2024 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Kırış Galvaniz Telekomünikasyon Metal Makine İnşaat Elektrik San. ve Tic. A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1444 no.lu ve 04.06.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 1444 no.lu ve 04.06.2024 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Balıkesir ili, Altıeylül ilçesi, Gökköy Mahallesi, 4362 parsel no.lu gayrimenkulün 31.12.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazın 31.03.2024 tarihli değeri takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporları aşağıdaki tabloda takdir edilmiştir.

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	18.01.2023	2022REV970	Güneş ÖZÇELİK Ece KADIOĞLU	965.000
Rapor 2	31.10.2023	2023REV714	Buse ÖZYURT TUNA Ece KADIOĞLU	1.575.000
Rapor 3	01.02.2024	2024REV21	Buse ÖZYURT TUNA Ece KADIOĞLU	1.705.000

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların 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, Barakfakih Mahallesi Vatan Caddesi No: 60 İç Kapı No: 1 Kestel/Bursa adresinde faaliyet gösteren Kiraç Galvaniz Telekomünikasyon Metal Makine İnşaat Elektrik San. ve Tic. A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

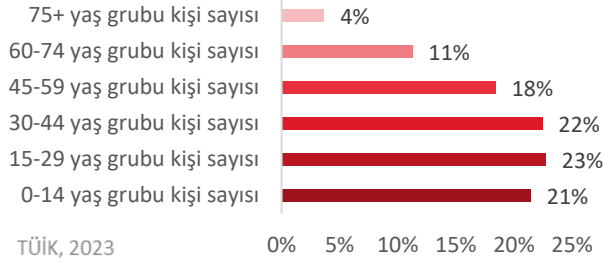
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

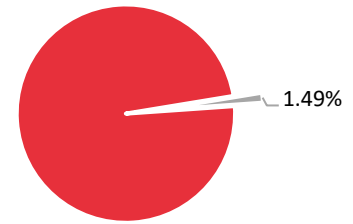
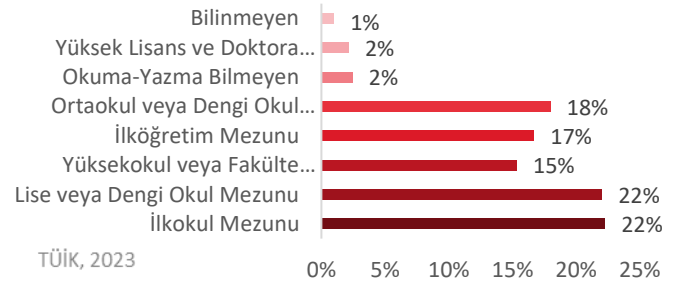
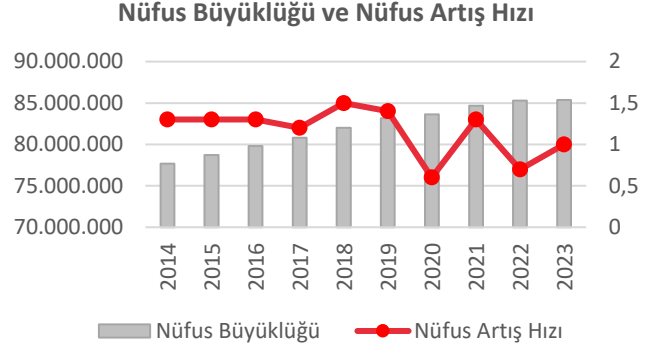
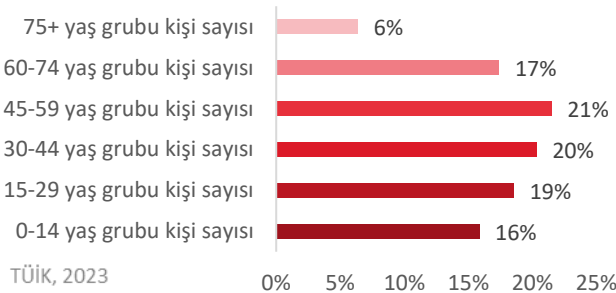
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.372.377 kişidir. 2023 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 92.824 kişi (%0,001 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.734.071 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.638.306 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

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

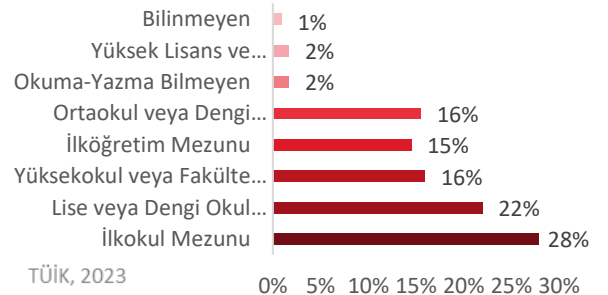


Balıkesir

2023 yılında, Türkiye nüfusunun %1,49’inin ikamet ettiği Balıkesir, 1.273.519 kişi nüfusa sahiptir. Balıkesir nüfusu, 2023 yılında yaklaşık yüzde 0,13 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 2,7 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Balıkesir ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

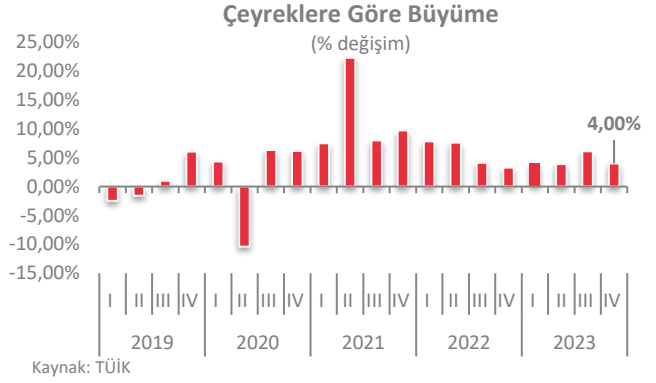


■ Ülke Nüfusu-Balıkesir Nüfusu ■ Balıkesir Nüfusu

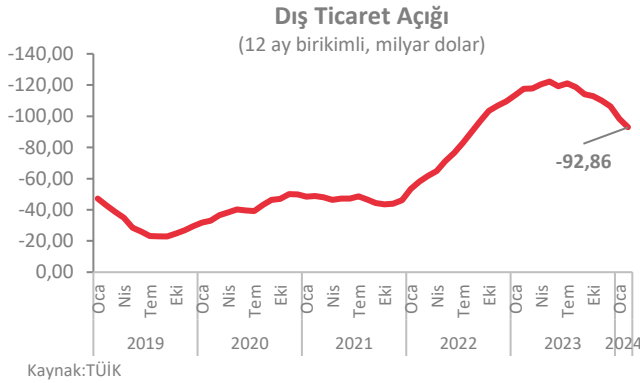


2.2 Ekonomik Veriler¹

2023 dördüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %1,0 artmıştır. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış veride %5,2'den %4,0'a gerilemiştir. Arındırılmamış seride yıllık büyüme ise %6,1'den %4,0'a inmiştir. Bu sonuçlarla 2023 yıl genelinde büyüme %4,5 olmuştur. 2022 yılında 905,8 milyar dolar olan GSYH 2023 yılını 1 trilyon 118,6 milyar dolara yükselerek tamamlamıştır. Dolar bazında kişi başına GSYH ise 13.110 dolar olarak gerçekleşmiştir.



Mart ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık %3,2 artarken yıllık enflasyon şubat ayındaki %67,1'den %68,5'e yükselmiştir. Mal tarafında gıdada, hizmet tarafında ise haberleşme dışındaki kalemlerde yavaşlama dikkat çekmiştir. Momentum göstergelerindeki yükseliş de enflasyonist baskının direncini koruduğuna işaret etmiştir. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %3,3 artarken yıllık enflasyon şubat ayındaki %47,3'ten %51,5'e yükselmiştir. Böylece TÜFE ile ÜFE yıllık enflasyonları arasındaki makas 20 yüzde puandan 17 yüzde puana inmiştir.



Şubat ayında ihracat yıllık bazda %13,6 artışla 21,1 milyar dolar olurken ithalat %9,2 gerileyerek 27,8 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ihracat ve ithalatta aylık bazda sırasıyla %2,1 ve %4,9 artış kaydedilmiştir. 2023 Şubat'ta %60,5 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2024'ün aynı ayında %75,7'ye çıkmış, dış ticaret açığı ise 12,1 milyar dolardan 6,8 milyar dolara inmiştir. Bu dönemde ihracatın geneline yayılan artış ve altın ile enerji ithalatındaki gerileme, dış ticaret açığındaki daralmada rol almıştır.

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	Balıkesir
İlçesi	Altıeylül
Mahallesi	Gökköy
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Çam
Ada No	-
Parsel No	4362
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	10.151,55 m ²
Malik / Hisse	Kıraç Galvaniz Telekomünikasyon Metal Makine İnşaat Elektrik San. ve Tic. A.Ş. / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 06.06.2024 tarih, saat 10:02 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Şerhler Hanesinde;

- Balıkesir 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 13.07.2020 tarih 2020/264 esas sayılı ilgili idarenin yazılı talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 31/b Maddesi* gereğince şerh (Hisseye yönelik) (Lehtar: Karayolları Genel Müdürlüğü). (14.07.2020 tarih ve 10931 yevmiye no ile)

***Madde 31 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/18 md.)**

Yasak işler ve eylemler

Aşağıda yazılı işler ve eylemler yasaktır.

b) Mahkemece 10.uncu madde uyarınca yapılan tebligat, davet veya ilan tebliğden sonra taşınmaz malın başkasına devir ve ferağ veya temlik yasaktır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin 14.07.2020 tarih ve 10931 yevmiye no.lu "Balıkesir 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 13.07.2020 tarih 2020/264 esas sayılı ilgili idarenin yazılı talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 31/b Maddesi gereğince şerh" kaydı bulunmaktadır. İlgili Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler sonucu söz konusu parselin 01.03.2022 tarihinde 2568 no.lu parselin ifrazı sonucu oluşturduğu bilgisi edinilmiştir. 2568 no.lu parsel ifraz öncesi 10.600 m² yüz ölçümüne sahiptir. Söz konusu parsel ifraz işlemi sonucu iki ayrı parsel olarak tescil edilmiş olup 448,45 m² yüz ölçümünden oluşan 4361 no.lu "Yol" nitelikli parsel Karayolları Genel Müdürlüğü lehine tescil edilerek kamulaştırma işlemi tamamlanmıştır.

Tapu kayıtlarında yer alan şerhin* ilgili idareden alınacak onay ile başvuru yapılmak suretiyle terkin edilmesi gerekmektedir. Söz konusu şerhin terkin edilmesi sonrasında değerlendirme konusu taşınmazın devrine engel herhangi başka bir husus kalmayacaktır.

**İdarece konulan işbu şerh, idarenin yazılı onayı ile kaldırabilir. Tapu müdürlüğü sadece taşınmaz maliğinin isteği ile 31/b şerhini taşınmaz üzerinden kaldıramaz. Ancak mülk sahibinin veya sahiplerinin şerhin kaldırılması için idareye dava açma hakları da saklıdır.*

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 31/b Maddesi gereğince şerh kaydı bulunmakta olup söz konusu parsel ifraz işlemi sonucu iki ayrı parsel olarak tescil edilmiştir. Kamulaştırmaya konu 448,45 m² yüz ölçümünden oluşan 4361 no.lu "Yol" nitelikli parsel Karayolları Genel Müdürlüğü lehine tescil edilerek kamulaştırma işlemi tamamlanmıştır. Bu nedenle ilgili kaydın başvuru yapılarak terkin edilmesi gerekmektedir. Kamulaştırma işlemi tamamlanmış olduğundan söz konusu kaydın taşınmazın değerine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 06.06.2024 tarih, saat 10:02 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre 01.03.2022 tarih 5816 yevmiye no.lu ifraz işlemi ile taşınmazın mülkiyeti "Kıraç Galvaniz Telekomünikasyon Metal Makine İnşaat Elektrik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi" adına tescil edilmiştir.

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.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Balıkesir-Savaştepe Yolu'na cepheli parseller, Balıkesir – Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında "Tarım Alanı" ve "Orman Alanı" lejandında kalmaktadır.

Altıeylül Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 04.06.2024 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: "Balıkesir- Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı"

Plan Onay Tarihi: 05.06.2015 (Kısmi revize tarihleri: 01.07.2016, 17.02.2016, 02.04.2018, 13.08.2018, 26.07.2019, 19.02.2020, 10.12.2020, 07.05.2021, 02.11.2021)

Lejandı: Tarım Alanı



Plan Notları

- Bu gösterim altında yer alan, 5403 Sayılı Kanun kapsamındaki tarım arazileri ve fiilen sulanan veya sulama projeleri ilgili kuruluşlar tarafından hazırlanmış ve yatırım programına alınmış/alınacak tarım arazilerinin tarımsal üretim amaçlı korunması esastır.
- Bu alanlarda yapılacak ifraz işlemlerinde; 5403 Sayılı Kanun ve bu kanuna dayanılarak çıkarılmış yönetmelik hükümleri uyarınca işlem yapılacaktır.
- Bu alanlarda 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ve T.C. Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'nın izni çerçevesinde bu plan karar ve hükümlerine göre işlem yapılacaktır.
- 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu uyarınca belirlenmiş/belirlenecek tarım arazileri sınıflamalarına göre tarımsal amaçlı yapılaşmalar bu planda belirlenen koşullara göre gerçekleştirilecektir.
- Bu planda tarım alanları gösterimi altında yer alan, 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili yönetmeliği kapsamındaki tarım arazilerinin sınıflaması, ilgili kurum ya da kuruluşlarca yapılacaktır.
- Küçük ölçekli tarımsal amaçlı entegre yapı yapılacak parsellerin en az 20.000 m² büyüklüğe sahip olmaları gerekmekte olup maksimum Emsal: 0,10'dur. Parselin tamamı için toplam inşaat alanı 5.000 m²'yi geçemez.
- Soğuk hava depoları yapılacak parsellerde maksimum Emsal: 0,20 olup parselin büyüklüğü ve toplam inşaat alanı projesine göre Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü tarafından belirlenir.
- Başbakanlık, Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı, ilgili bakanlıklar ve bunların bağlı kuruluşları tarafından desteklemeye başvurulduğuna yönelik belgelendirilen projeye dayalı tarımsal amaçlı yapılar (tarımsal kalkınma kooperatiflerince uygulanan projeler, üretici birlikleri/kooperatifleri tarafından uygulanan projeler, Avrupa Birliği kaynaklı projeler, dünya bankası destekli projeler, sosyal riski azaltma projesi

kapsamında uygulanacak projeler gibi) 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve 3083 Sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu kapsamında Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü'nce değerlendirilerek sonuçlandırılır. Desteklenen projeler dışında en az 50 büyükbaş, 100 küçükbaş ve üzeri hayvancılık kapasiteli veya 25.000 adet kanatlı hayvancılık ve üzeri kapasiteli tarımsal amaçlı yapılar da 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve 3083 Sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu kapsamında Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü'nce değerlendirilerek sonuçlandırılır.

- Tarım alanlarında yapılacak tarımsal amaçlı yapılar için bu plan ile verilmiş olan yapılanma koşulları aşılmamak kaydıyla, 3194 Sayılı İmar Kanunu "Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği"nin 6. bölümünde belirtilen esaslara uyulur.
- Organik tarım faaliyetleri 5262 Sayılı Organik Tarım Kanunu ile Organik Tarımın Esasları ve Uygulanmasına Dair Yönetmelik koşullarına uygun olarak gerçekleştirilecektir.
- Tarım arazilerinde örtü altı tarım yapılması durumunda seralar emsale dahil değildir.
- Tarımsal amaçlı yapılar kullanım amacı dışında kullanılamaz ve dönüştürülemez.
- Tarım arazisi olarak gösterilmiş alanlarda, mera vasıflı alanlar bulunması durumunda, bu alanlarda bu planın mera alanları başlığı altındaki plan hükümleri doğrultusunda uygulama yapılır.
- Tarımsal amaçlı faaliyetin gerektirdiği (hayvancılık, seracılık gibi) çiftçinin barınabileceği yapılar ve müştemilatları dışında tarım alanlarında barınma amaçlı yapılara izin verilmez.
- 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nda tanımlanan tarım arazilerinden fiilen sulanan veya sulama projesi kapsamında kalan tarım arazilerinde; bu planın, organize tarım ve hayvancılık alanları hükmü çerçevesinde ilgili idarelerce yapılacak olan uygulamalar haricinde öncelikle Gıda, Tarım Ve Hayvancılık Bakanlığı ile Orman ve Su İşleri Bakanlığı'ndan ve ilgili diğer kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınması kaydıyla tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir.
- Fiilen sulanan veya sulama projesi kapsamında kalan tarım arazilerinde bu plan hükümlerinin 8.20.1.7 numaralı maddesinde tanımlanan emsal artışı yapılamaz.

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

Değerleme konusu taşınmaz, 20.08.2014 tarih ve 13549 sayılı "1/100.000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Çevre Düzeni Planı" kapsamında iken 05.06.2015 tarihinde onaylanan, 01.07.2016, 17.02.2016, 02.04.2018, 13.08.2018, 26.07.2019, 19.02.2020, 10.12.2020, 07.05.2021, 02.11.2021 tarihlerinde kısmi revize edilen "Balıkesir - Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı" kapsamında da mevcutta geçerli olan lejanda sahip olmuştur. Taşınmaz, son üç yıllık dönemde tadil olan eski planlarda da aynı lejanda sahip olup taşınmazın hukuki durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

İlgili Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler sonucu söz konusu parselin 01.03.2022 tarihinde 2568 no.lu parselin ifrazı sonucu olduğu bilgisi edinilmiştir. 2568 no.lu parsel ifraz öncesi 10.600 m² yüz ölçümüne sahiptir. Söz konusu parsel ifraz işlemi sonucu iki ayrı parsel olarak tescil edilmiş olup 448,45 m² yüz ölçümünden oluşan 4361 no.lu "Yol" nitelikli parsel Karayolları Genel Müdürlüğü lehine tescil edilerek kamulaştırma işlemi tamamlanmıştır.

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

Balıkesir Altıeylül Belediyesi İmar Arşivi'nde 04.06.2024 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından taşınmaza ilişkin herhangi bir yasal evrağa rastlanmamıştır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yeni bir yapı inşa edilmesi durumunda söz konusu yapı, ilgili kanuna tabi olacaktır.

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

Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamakta olup Balıkesir Altieylül Belediyesi'nde 04.06.2024 tarihinde yapılan araştırmalarda, üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan konu taşınmaza ilişkin düzenlenmiş herhangi bir onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine rastlanmamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Söz konusu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamış olup "Tarla" vasıflı taşınmazın değerlendirilmesi yapılmıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

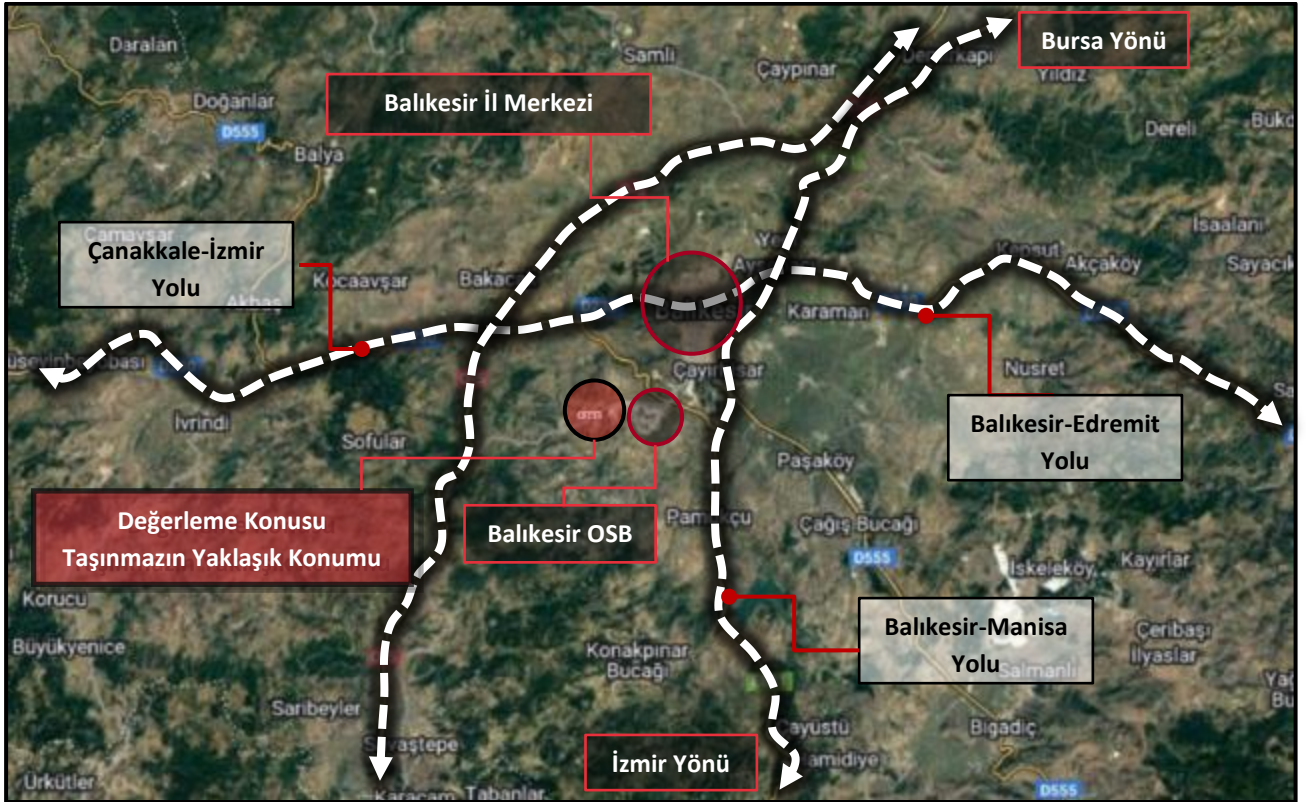
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Gökköy Mahallesi Çam Mevki 4362 no.lu Parsel Altieylül/Balıkesir

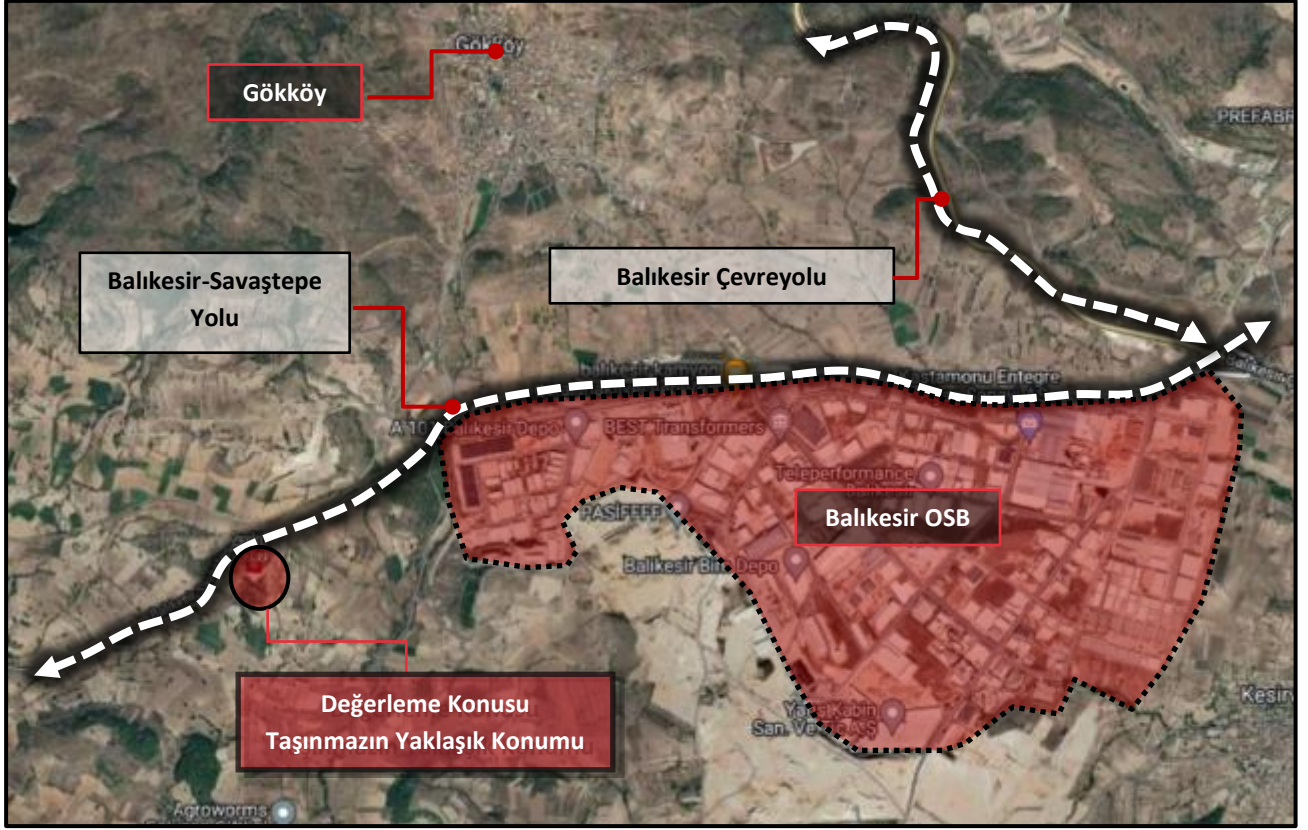
Taşınmazın konumlu olduğu Altieylül ilçesi, Balıkesir merkez ilçesi niteliğinde olup şehir merkezine oldukça yakın konumda yer almaktadır. İlçe Balıkesir ilinin orta kısmında ve Karesi ilçesinin güneyinde konuludur. Bursa iline 164 km, İzmir iline 171 km karayolu ile bağlıdır. Halkın ekonomisi genelde tarım ve hayvancılığa bağlıdır. İlçede en çok buğday, arpa, nohut, mısır, yulaf ve ayçiçeği yetiştirilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu mevki ise Gökköy Mahalle merkezinin güneybatısında kalmakta olup bölgede boş arazilerin yoğunlukta olduğu görülmektedir. Taşınmaz, topoğrafya itibari ile eğimli ve engebeli bir yapıya sahiptir. Değerleme konusu 4362 no.lu taşınmaz "Balıkesir- Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı" kapsamında "Tarım Alanı" lejandında kalmakta olup söz konusu taşınmazın alt ölçekli olan uygulamaya esas imar planı bulunmamaktadır.

Çevre Düzeni Planı kapsamında planlanan ve yapımı tamamlanan otoyol çalışmasının konu bölge için yeni bir dinamik oluşturduğu ve yola yakın bölgelerde arsa arz-talebinin artış gösterdiği bilgisi edinilmiştir. Konu otoyol projesi Çanakkale Köprüsü ile bağlantı kurularak güneyde İzmir'e kadar uzanan otoyolu kapsamaktadır.



Taşınmaz Balıkesir OSB'ye yaklaşık 2 km, şehir merkezine yaklaşık 10 km ve Balıkesir Havalimanına yaklaşık 17 km mesafede konuludur. Söz konusu taşınmaz Balıkesir-Savaştepe Yolu'na yaklaşık 70 m cephesi olup taşınmaza özel araçlarla ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Balıkesir OSB	~2 km
Balıkesir Merkez	~10 km
Altıeylül Merkez	~13 km
Balıkesir Havalimanı	~17 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, Balıkesir ili, Altıeylül ilçesi, Gökköy Mahallesi'nde yer alan 4362 parsel no.lu, 10.151,55 m² yüz ölçümüne sahip "Tarla" vasıflı gayrimenkuldür.

Değerleme konusu taşınmaz, yamuğa benzer bir geometrik şekle ve hafif eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir. Söz konusu parselin Balıkesir-Savaştepe Yolu'na yaklaşık 70 m cephesi bulunmaktadır. Mahallinde yapılan incelemelere göre parselin Balıkesir-Savaştepe Yolu'na cephe olan kısmı tel çit ile sınırlandırılmıştır.

Değerleme tarihi itibari ile söz konusu parselin üzeri kısmen doğal bitki örtüsü kısmen ise çakıl zemin ile kaplı durumdadır.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı veya inşaat bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz Balıkesir ilinin merkez ilçesi olan Altıeylül'e bağlıdır.
- Taşınmaz Balıkesir Organize Sanayi Bölgesi'ne yaklaşık 2 km mesafede yer almaktadır.
- Değerleme konusu parsel konumu itibarıyla İstanbul-İzmir Otoyolu'na yakın konumlu olup oldukça yüksek erişilebilirliğe sahiptir.
- Konu taşınmaz ana yola cepheli parsel konumunda olup önünde herhangi bir parsel bulunmamaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiptir.
- Taşınmaz imar uygulaması görmemiş olup "Tarla" vasıflıdır.
- Değerleme konusu taşınmaz "Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı" kapsamında "Tarım Alanı" lejandında kalmakta olup değerlendirme konusu taşınmaz için alt ölçekli plan çalışması bulunmamaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmaz Balıkesir OSB'ye oldukça yakın konumda olduğundan bölge, gelişime açık bir bölgedir.

✘ TEHDİTLER

- Söz konusu taşınmazın konumlandığı bölgede, taşınmaz ile benzer nitelikte boş arsa arzının yüksek olması, taşınmazın satışı durumunda rekabet unsuru oluşturacaktır.
- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer 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 mekanı 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 getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye 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,

muvaazaasız 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 ulaşılabilmesi nedeniyle “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır. Gayrimenkulün yakın çevresinde “Tarla” nitelikli taşınmazların kiralama yoluyla gelir getiren bir gayrimenkul olarak değerlendirilmemesi sebebiyle “Gelir Yaklaşımı” ve değerlendirme konusu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebi ile “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu 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.

Tarla Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
İrtibat Bilgisi	Ceylan Gayrimenkul	Koçoğlu Gayrimenkul	On Gayrimenkul	Era Söz Gayrimenkul	WEN Gayrimenkul
	0530 160 35 33	0 536 477 51 17	0532 161 23 05	0 541 221 39 56	0553 496 15 44
Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4	5
Birim Fiyatı (TL/m ²)	162	188	192	200	218
Satış Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlık Payı	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
	0%	0%	0%	0%	0%
Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
	0%	0%	0%	0%	0%
Ruhsata Sahip Olma Durumu	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
	0%	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	0%	0%	0%	0%	0%
Net/Brüt Arsa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Konum	Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Dezavantajlı
	10%	5%	5%	5%	10%
Yüz Ölçümü	Benzer	Kısıtlı Derecede Büyük	Kısıtlı Derecede Büyük	Kısıtlı Derecede Büyük	Kısıtlı Derecede Küçük
	0%	5%	5%	5%	-5%
Yasal Özellikleri	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
	0%	0%	0%	0%	0%
Fiziksel Özellikleri	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer	160	186	190	198	206

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Gökköy Mahallesi'nde yapılan emsal araştırmaları neticesinde söz konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede uzun zamandır satış yapılmadığı bilgisi edinilmiş olup taşınmaza benzer niteliklere sahip tarlaların satış bedellerinin buldukları lokasyona, ana yola mesafelerine, kadastral yola cepheli olup olmamalarına, yüz ölçümlerine ve topoğrafik yapılarına gibi durumlara bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler ışığında, söz konusu taşınmaza benzer niteliklere sahip bir tarlanın birim satış değerinin 190-200 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



✓ **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			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
4362 no.lu parsel	10.151,55	194	1.969.401
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ			1.970.000

Maliyet Yaklaşımı

Değerleme çalışması kapsamında parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebi ile tespitinde maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Gayrimenkulün "Tarla" niteliğine sahip olması ve mevcut durumda taşınmazın bulunduğu bölgede tarla kiralama ile ilgili herhangi bir işlemin olmaması nedeniyle taşınmaz kiralama ile gelir getiren mülk niteliğinde değildir. Ayrıca, henüz yapılaşma hakkına sahip olmadığı için, parsel üzerinde proje geliştirmenin doğru sonuç vermeyeceği kanaatine varılmıştır. Bu sebeple "Gelir Yaklaşımı" uygulanmamıştır.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı çevre düzeni planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "**Tarım**" amaçlı kullanımudur.

7.5 KDV Konusu

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

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için %10 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
		20%
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	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	20%

* 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.

** lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup taşınmazın mevcut kullanımı için herhangi bir izin ve belgeye ihtiyaç bulunmamaktadır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin 14.07.2020 tarih ve 10931 yevmiye no.lu "Balıkesir 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 13.07.2020 tarih 2020/264 esas sayılı ilgili idarenin yazılı talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 31/b Maddesi gereğince şerh" kaydı bulunmaktadır. İlgili Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler sonucu söz konusu parselin 01.03.2022 tarihinde 2568 no.lu parselin ifrazı sonucu oluşturduğu bilgisi edinilmiştir. 2568 no.lu parsel ifraz öncesi 10.600 m² yüz ölçümüne sahiptir. Söz konusu parsel ifraz işlemi sonucu iki ayrı parsel olarak tescil edilmiş olup 448,45 m² yüz ölçümünden oluşan 4361 no.lu "Yol" nitelikli parsel Karayolları Genel Müdürlüğü lehine tescil edilerek kamulaştırma işlemi tamamlanmıştır.

Tapu kayıtlarında yer alan şerhin* ilgili idareden alınacak onay ile başvuru yapılmak suretiyle terkin edilmesi gerekmektedir. Söz konusu şerhin terkin edilmesi sonrasında değerlendirme konusu taşınmazın devrine engel herhangi başka bir husus kalmayacaktır.

**İdarece konulan işbu şerh, idarenin yazılı onayı ile kaldırabilir. Tapu müdürlüğü sadece taşınmaz maliğinin isteği ile 31/b şerhini taşınmaz üzerinden kaldıramaz. Ancak mülk sahibinin veya sahiplerinin şerhin kaldırılması için idareye dava açma hakları da saklıdır.*

Ayrıca söz konusu kamulaştırma işlemi tamamlanmış ve değerlemeye konu taşınmazın yüz ölçümü değişmeyecek olduğundan söz konusu şerhin taşınmazın değerine herhangi bir 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 taşınmaz, raporun 8.4 başlığı altında belirtilen takyidatlar haricinde herhangi bir sınırlamaya tabi değildir.

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 "Tarla" niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	1.970.000

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

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

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	10.06.2024	
Değer Tarihi	31.03.2024	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.970.000 TL	Birmilyondokuzyüzyetmişbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	2.167.000 TL	İkimilyonyüzaltmışyedibin-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Aysu Nigar ERGİN

Güneş ÖZÇELİK
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 912800

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

BÖLÜM 9



EKLER

Bölüm 9

Ekler

- 1 Tapu Belgesi
- 2 Takyidat Belgesi
- 3 Fotoğraflar
- 4 Özgeçmişler
- 5 SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi

İli		BALIKESİR		 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi		ALTIEYLÜL						
Mahallesi		GÖKKÖY						
Köyü								
Sokağı								
Mevkii		ÇAM						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
170.000,00		L19.c.17.a		2568	ha	m ²	dm ²	
					10.600,00 m ²			
Niteliği		TARLA						
Sınır		Planındadır Zemin Sistem No : 19770307						
Edinme Sebebi		Tamamı MESUT ÖZTÜRK : BEKİR Oğlu adına layırlı iken KIRAC GALVANİZ TELEKOMÜNİKASYON METAL MAKİNA İNŞAAT ELEKTRİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.						
Sahibi		KIRAC GALVANİZ TELEKOMÜNİKASYON METAL MAKİNA İNŞAAT ELEKTRİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		2007	24	2316		05/02/2016	Cilt No.	
Sahife No.							Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	
NOT: * Mülkiyetten ayrılan tapu harcı için Tapu Sicil Müdürlüğüne müracaat edilmelidir. ** Tapu harcı, tapu harcı vergisi ve diğer tapu harcı ile ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne sorulmalıdır.								
D.M.O. Başım İpt. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır.				Stok No 129		

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-6-2024-10:02



Kaydı Oluşturan: YAŞAR ÇARK (Tskb Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
254624235225	20240606-1753-F00901	23522

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/4362
Taşınmaz Kimlik No:	120045343	AT Yüzölçüm(m2):	10151.55
İl/ilçe:	BALIKESİR/ALTIEYLÜL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Altıeylül	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÖKKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ÇAM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	50/4904	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
646267666	(SN:8261046) KIRAÇ GALVANİZ TELEKOMİNİKASYON METAL MAKİNE İNŞAAT ELEKTRİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10151.55	10151.55	İfraz İşlemi (TSM) 01-03-2022 5816	-

1 / 2

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	BALIKESİR 2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 13/07/2020 tarih 2020/264 ESAS sayılı İlgili İdarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (Hisseye yönelik).	KIRAÇ GALVANİZ TELEKOMİNİ KASYON METAL MAKİNE İNŞAAT ELEKTRİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5230028459	Altıeylül - 14-07-2020 17:01 - 10931	

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

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

2 / 2

Ek 3: Fotoğraflar



Ek 4: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Aysu Nigar ERGİN		
Doğum Yeri, Tarihi	Kadıköy, 15.02.1997		
Mesleği	Şehir Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (924256)		
Eğitim Durumu	Lisans Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlaması / 2015 – 2019		
İş Tecrübesi	Nisan 2024 – ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	Ekim 2022 – Ağustos 2023	Arge Gayrimenkul Değerleme	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	Nisan 2022 – Ekim 2022	Bilgi Gayrimenkul Değerleme	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:924256)		
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	Güneş ÖZÇELİK		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 27.06.1993		
Mesleği	Şehir Plancısı - Lisanslı Değerleme Uzmanı (912800)		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici		
Eğitim Durumu	Lisans Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama Bölümü (2011 - 2015)		
İş Tecrübesi	01.2024 -	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Yönetici
	01.2022 - 12.2023	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Yönetici Yardımcısı
	01.2021 - 12.2021	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	06.2017 - 12.2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	01.2016 - 11.2016	Belde Planlama Mim. İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti.	Şehir Plancısı
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 912800) Real Estate Development & Finance Certificate Program (February-May 2022) <i>Özyeğin University Alp Alkaş Retail Real Estate Center</i> İngilizce Dil Eğitim Kursu, South Bank University, <i>Londra/İngiltere</i>		
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	Ece KADIOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	Samsun, 17.06.1985		
Mesleği	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi, Lisanslı Değerleme Uzmanı (403562)		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Müdür		
Eğitim Durumu	<p>Yüksek Lisans</p> <p>Yıldız Teknik Üniversitesi, İşletme Yönetimi Yüksek Lisans Programı (2014-2015)</p> <p>Lisans</p> <p>Yıldız Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü (2004-2009)</p> <p>Erasmus Programı</p> <p>Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing. Geodesica, Cartografica y Topografica (2008-2009 Güz Yarıyılı)</p>		
İş Tecrübesi	Ocak 2023-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Müdür
	Ocak 2020 - Aralık 2022	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Yönetici
	Ocak 2016 - Aralık 2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Yönetici Yardımcısı
	Ocak 2014 - Aralık 2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	Ocak 2011 - Aralık 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Değerleme Uzmanı
	Eylül 2010 - Ocak 2011	Foreks Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 403562)		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Ek 5: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu



SPL
Gayrimenkul
Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 12.08.2022

Belge No: 924256

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

AYSU NİGAR ERGİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Düzenlenme Tarihi: 12.11.2020

Belge No: 912800

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

GÜNEŞ ÖZÇELİK

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 20.01.2015

No : 403562

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

Ece KADIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 23.11.2023

Belge No: 2023-03.12609

Sayın Aysu Nigar ERGİN

(T.C. Kimlik No: 34373356846 - Lisans No: 924256)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Konut Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 1 (bir) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 15.08.2022

Belge No: 2022-01.2526

Sayın Güneş ÖZÇELİK

(T.C. Kimlik No: 46882335526 - Lisans No: 912800)

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.

İbrahim Cihan KURTULAN
Başkan Vekili

Yaşar BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 05.11.2019

Belge No: 2019-01.2135

Sayın Ece KADIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 47380691008 - Lisans No: 403562)

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