



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

Gayrimenkul

1 Adet Tarla

Değerleme

Altıeylül / Balıkesir

Raporu

2021A767 / Rapor Tarihi: 14.01.2022

Değer Tarihi: 31.12.2021

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

Barakfakih Mah. Vatan Cad. No: 60 İç Kapı No: 1 Kestel/Bursa

Sayın Erdem GÜLER,

Talebiniz doğrultusunda Altıeylül'de konumlu olan "**1 Adet Tarla**"nın pazar değerine yönelik **2021A767** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 10.600 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		
Değer Tarihi	31.12.2021	
Rapor Tarihi	14.01.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	530.000 TL	Beşyüzotuzbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	625.400 TL	Altıyüzyirmibeşbindörtü 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 23.12.2021 tarih, 2830 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
Sedat KARA

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 401772

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	20
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	23
SWOT Analizi.....	25
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	27
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	35
Ekler	38

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Halka arz, borsa iş ve işlemleri ayrıca şirket işleyişi ve finansal işlemlerinde kullanılacak olması nedeni ile
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda, rapor kapsamında taşınmazın 31.12.2021 tarihli değeri takdir edilmiştir.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Gökköy Mahallesi Çam Mevki 2568 no.lu parsel Altıeylül/Balıkesir
TAPU KAYDI	Balıkesir ili, Altıeylül ilçesi, Gökköy Mahallesi, Çam Mevki, 2568 no.lu parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	10.600 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Tarım Alanı
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Tarım
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	14.01.2022
DEĞER TARİHİ	31.12.2021
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	530.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	625.400.-TL

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

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Kırşehir Galvaniz Telekomünikasyon Metal Makine İnşaat Elektrik San. ve Tic. A.Ş. için şirketimiz tarafından 14.01.2022 tarihinde, 2021A767 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Balıkesir ili, Altıeylül ilçesi, Gökköy Mahallesi, 2568 parsel no.lu gayrimenkulün 31.12.2021 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 arz, borsa iş ve işlemleri ayrıca şirket işleyişi ve finansal işlemlerinde kullanılacak 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 Simge SEVİN (Lisans No: 401772) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No: 403562) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Sedat KARA yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 30.12.2021 tarihinde çalışmalara başlamış ve 14.01.2022 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Kırşehir Galvaniz Telekomünikasyon Metal Makine İnşaat Elektrik San. ve Tic. A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2830 no.lu ve 23.12.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı olarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 2832 no.lu ve 23.12.2021 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Balıkesir ili, Altıeylül ilçesi, Gökköy Mahallesi, Çam Mevki, 2568 no.lu parsel gayrimenkulün 31.12.2021 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Hazırlanacak değerlendirme raporunda, müşteri talebi doğrultusunda, varlıkların 31.12.2021 tarihli değeri takdir edilecektir.

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, Barakfakih Mah. Vatan Cad. No: 60 İç Kapı No: 1 Kestel/Bursa adresinde faaliyet gösteren Kıraç Galvaniz Telekomünikasyon Metal Makine İnşaat Elektrik San. ve Tic. A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

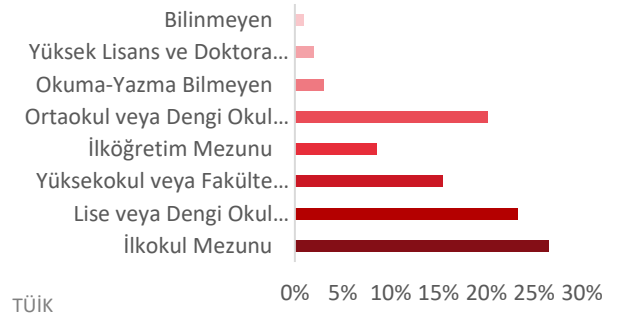
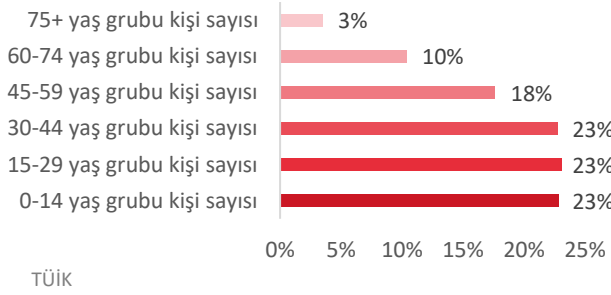
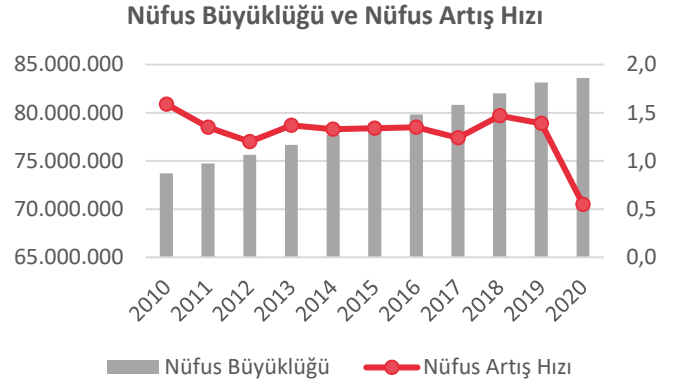
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.614.362 kişidir. 2020 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 459.365 kişi (%0,6 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (41.915.985 kişi) erkekler, %49,9’unu (41.698.377 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür.

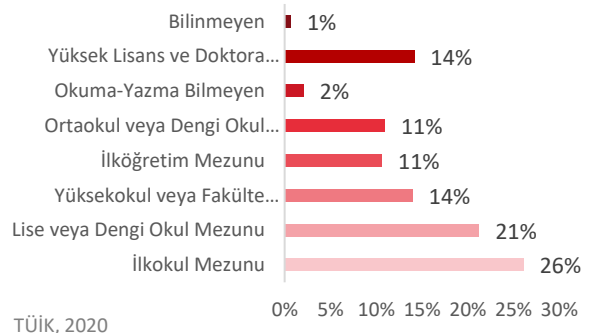
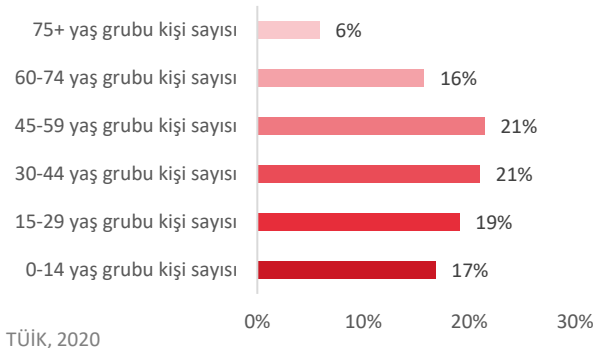
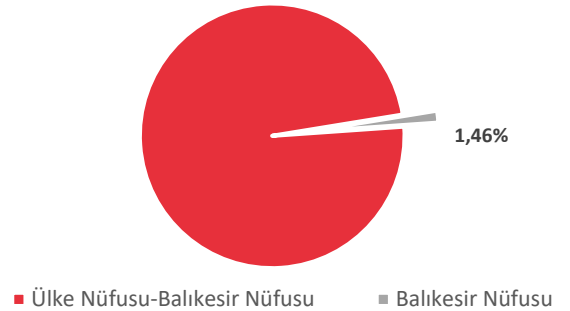
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Balıkesir

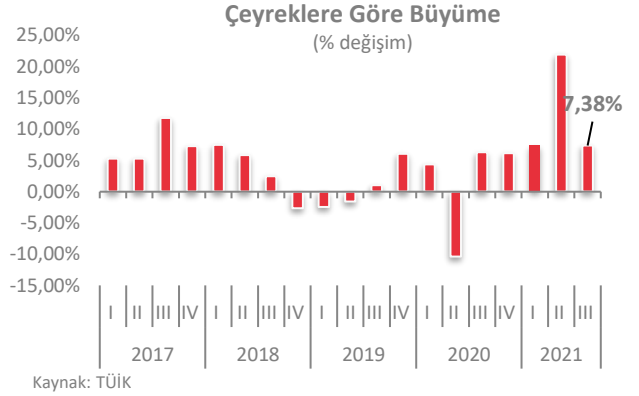
2020 yılında, Türkiye nüfusunun %1,46’sının ikamet ettiği Balıkesir, 1.240.285 kişilik nüfusa sahiptir. Balıkesir nüfusu, 2020 yılında yüzde 0,95 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 2,80 olduğu görülmüştür.

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

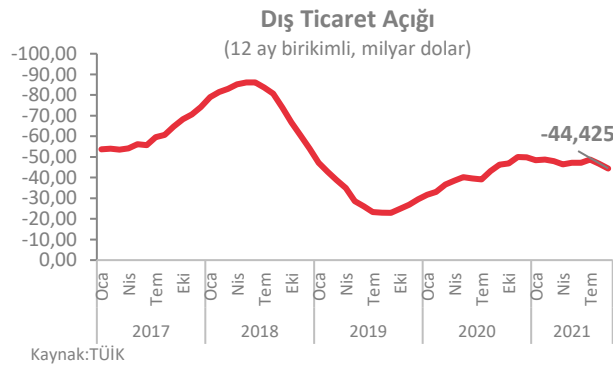
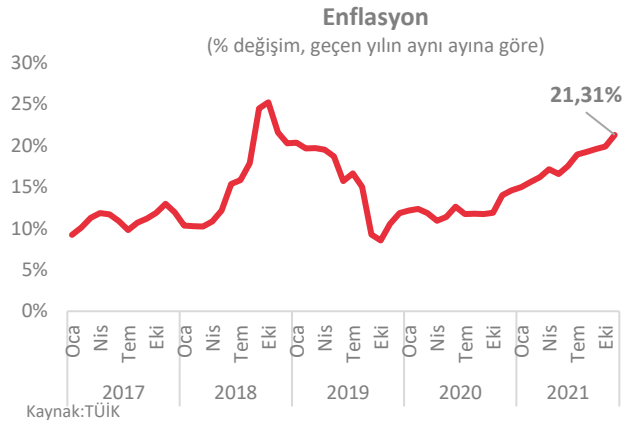


2.2 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi gücünü korumuştur. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %2,7 büyürken, yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış verilerde %7,8, arındırılmamış verilerde %7,4 olarak gerçekleşmiştir. Önceki iki döneme ilişkin yapılan yukarı yönlü güncellemelerle birlikte dört çeyrek toplamlar üzerinden yıllık büyüme performansı ise %10,0'dan %10,2'ye çıkmıştır. Dolar bazında GSYH ise bir önceki çeyrekteki 766,3 milyar dolardan 795,2 milyar dolara yükselmiştir.



Kasım'da tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) mal ve hizmet fiyatlarındaki genele yayılan hızlanma ile piyasa ortalama beklentilerinin üzerinde artmıştır. Genel TÜFE aylık enflasyonu %3,5 gelirken, yıllık enflasyon %21,3'e çıkmıştır. Aylık bazda enflasyona en yüksek katkı yine gıdadan gelirken bunu birikimli maliyet etkilerinin yüksek olduğu ulaştırma, konut ve mobilya grupları izlemiştir. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) ise önceki aya göre %10,0 artmış ve genel ÜFE yıllık enflasyonu yeni bir rekor seviye olan %54,6'ya yükselmiştir. Böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark yine bir zirve seviye olan 33,3 yüzde puana genişlemiştir.



Ekim ayında ihracatın ithalattan hızlı artışıyla dış ticaret açığında daralma sürmüştür. Ekim ayında ihracat yıllık bazda %20,1 artışla 20,8 milyar dolar olurken ithalat %12,8'lik ılımlı artışla 22,2 milyar dolar seviyesinde kalmıştır. Bu tablo ile uyumlu olarak mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler ekim ayında ihracatın ithalattan güçlü performans kaydettiğini ortaya koymuştur. Bu sonuçlarla ilk on ayda ihracat 2020'nin aynı dönemine göre %33,9 artışla 181,7 milyar dolara çıkarken ithalat %22,5 artışla 215,5 milyar dolar olmuştur.

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	2568
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	10.600 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 04.01.2022 tarih, saat 13:59 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. Konu: Tescile yönelik tanımlayınız. (Şablon: Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararlarının belirtilmesi) (11.03.2021 tarih ve 5578 yevmiye no ile)
- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Maddesine* göre belirtme. (27.09.2016 tarih ve 12836 yevmiye no ile)

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). (14.07.2020 tarih ve 10931 yevmiye no ile)

***2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Maddesi**

Kamulaştırmada önce yapılacak işlemler ve idari şerh

Madde 7 – Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracağı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir.

İlgili vergi dairesi idarenin isteği üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde verir.

İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri aynı haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi

kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. (Değişik cümle: 24/4/2001 - 4650/2 md.) İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.

****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.

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” kaydına istinaden taşınmazın devrinde engel bulunmaktadır.

İdarece konulan iş bu şerh, idarenin yazılı onayı ile kaldırabilir. Tapu müdürlüğü sadece taşınmaz malikinin 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 27.09.2016 tarih ve 12836 yevmiye no ile kayıtlı “2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 7. maddesine göre belirtme” ve bu beyana istinaden 11.03.2021 tarih ve 5578 yevmiye no ile kayıtlı “Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır” beyanları bulunmakta olup söz konusu taşınmazın kamulaştırma işlemi sonucunda değerinde değişiklik olması muhtemeldir.

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
254622002706	20220104-1753-F01382	270

Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 4-1-2022-13:59

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	0/2568
Taşınmaz Kimlik No:	19770307	AT Yüzölçüm(m2):	10600.00
İl/İlçe:	BALIKESİR/ALTIEYLÜL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Altieylül	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÖKKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ÇAM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	24/2316	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. Konu : Tescile yönelik konuyu tanımlayınız...(Şablon: Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararlarının belirtilmesi)		Altieylül - 11-03-2021 15:33 - 5578	-
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme.	(SN:3892)	Altieylül -	-

1 / 3

(Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	27-09-2016 14:10 - 12836
---	--	--------------------------

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
413929712	(SN:8261046) KIRAÇ GALVANİZ TELEKOMİNİKASYON METAL MAKİNE İNŞAAT ELEKTRİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10600.00	10600.00	Satış 05-02-2018 2007	-

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 ilgili İdarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (Hisseye yönelik).	KIRAÇ GALVANİZ TELEKOMİNİKASYON METAL MAKİNE İNŞAAT ELEKTRİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	Altıyünlü - 14-07-2020 17:01 - 10931	

2 / 3

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ieS2-5VuWim 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 ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 04.01.2022 tarih, saat 13:59 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım 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.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede genellikle tarım alanları ve orman alanları bulunmaktadır.

Altıeylül Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 30.12.2021 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan onaylı imar durum belgesine 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)

Lejandi: Tarım Alanı





T.C.
ALTIEYLÜL BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-12528071-754-18831
Konu : İmar Durum Belgesi

14.01.2022

Sayın Sedat KARA
Ömer Avni Mahallesi Kanun Çıkmaı Sk. No:2/1
beyoğlu/istanbul

İlgi : 30.12.2021 tarihli ve sayılı yazınız

İlgi Talebinizde Gökköy Mahallesi 2568 parsel ile ilgili;

Söz konusu Gökköy Mahallesi 2568 parselin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamakta olup, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kalmamaktadır. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı yetki ve sorumluluğu Balıkesir Büyükşehir Belediyesine aittir. Balıkesir - Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümlerine tabidir.

Bilgilerinize sunarım.

Feyyaz ÇİFTÇİ
Belediye Başkanı
Belediye Başkan Yardımcısı



Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: LhklZh-sLI91B-XjgScO-K28P8k-MV11221C Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-cbvs>

Eski Kuyumcular Mah. Yeşilyol Sk. No:5 D:1 Balıkesir
Telefon No: (266)241 00 10 Faks No: (266)239 44 44
e-Posta: imar@altieyul.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.altieyul.bel.tr>
Kep Adresi: altieyulbel@hs01.kep.tr

Bilgi için: Mehmet Erkam ARSLAN
Belediye İçişleri
Telefon No:



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 mevcut geçerli olan lejanda sahip olmuştur. Taşınmaz, son üç yıllık dönemde tadil olan eski planlarda da aynı lejanda sahip olup herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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 30.12.2021 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından dolayı 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 Altıeylül Belediyesi'nde 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 olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Söz konusu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamış olup "Tarla" vasıflı söz konusu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

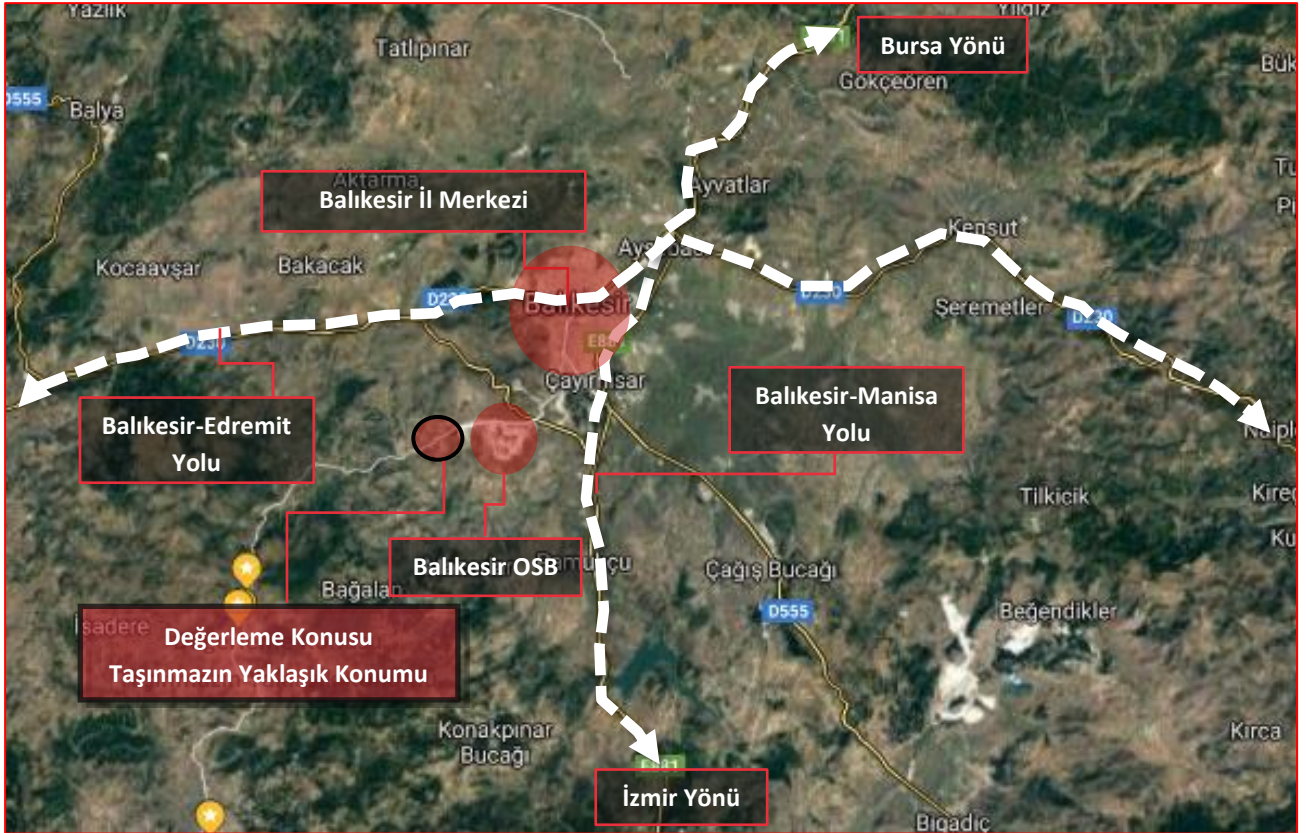
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Gökköy Mahallesi Çam Mevki 2568 No.lu Parsel Altıeylül/Balıkesir

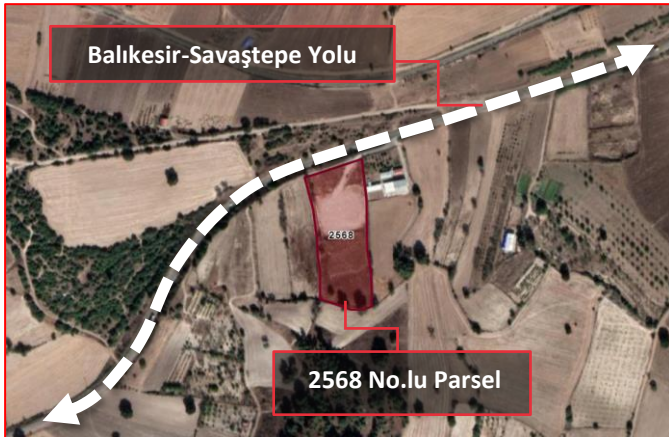
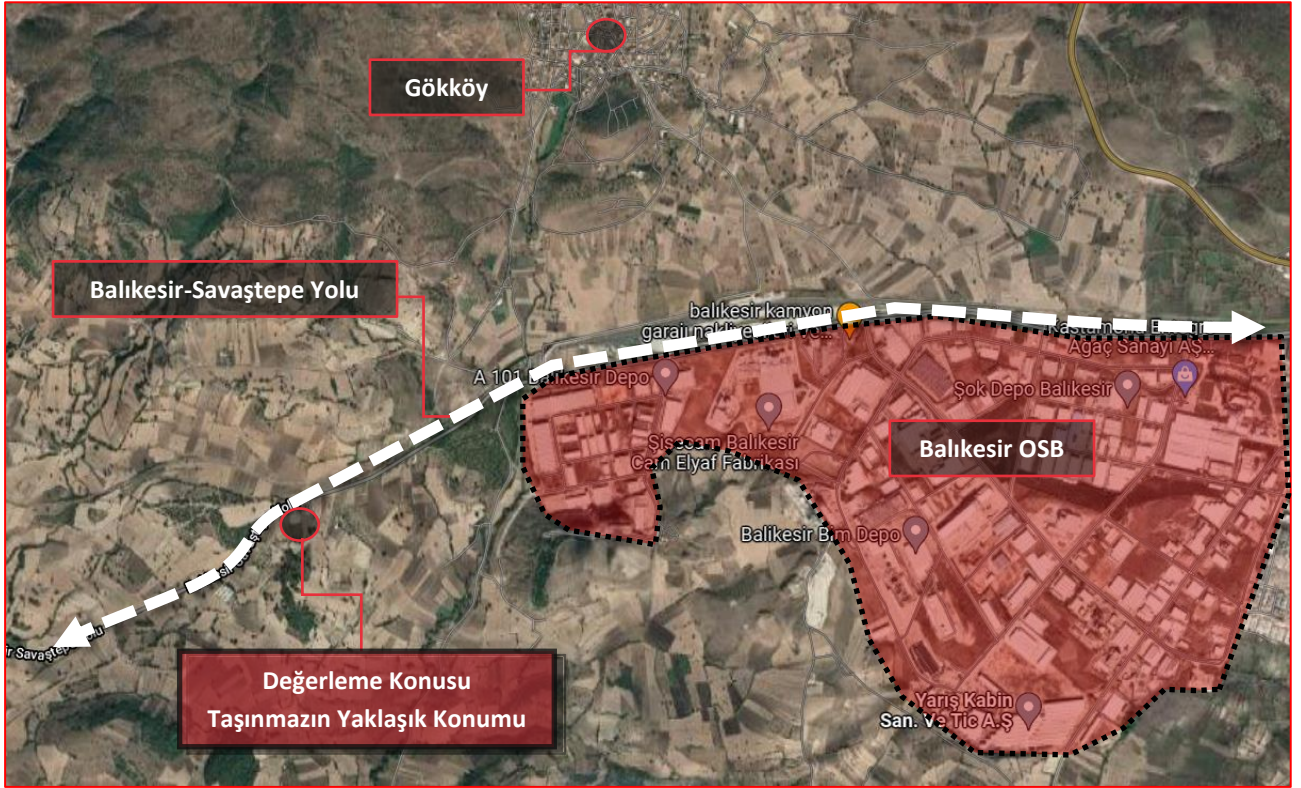
Taşınmazın konumlu olduğu Altıeylül ilçesi, Balıkesir merkez ilçesi niteliğinde olup şehir merkezine oldukça yakın konumda yer almaktadır. 2020 yılı ADNKS verilerine göre Altıeylül ilçesi 182.073 kişilik nüfusa sahiptir. 81 kırsal 13 merkez olmak üzere toplamda 94 mahallesi bulunmaktadır. İlçe Balıkesir ilinin orta kısmında ve Karesi ilçesinin güneyindedir. İlçe, doğuda Bigadiç ve Kepsut, batıda İvrindi, kuzeyde Karesi ve Susurluk ilçeleri, güneyde Savaştepe ilçeleriyle komşudur. Kapladığı yer bakımından Balıkesir ilçeleri arasında altıncı sıradadır. Bursa iline 164 km, İzmir iline 171 km karayolu ile bağlıdır. Halkın ekonomisi genelde tarım ve hayvancılığa bağlıdır. En çok buğday, arpa, nohut, mısır, yulaf ve ayçiçeği yetiştirilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu mevki ise Gökköy Mahalle merkezinin güneybatısında kalmakta olup konu bölgede arazilerin boş durumda olduğu görülmüştür. Topoğrafya itibari ile eğimli ve engebeli bir yapıya sahiptir. Saha çalışmalarında tarlaların boş durumda olduğu görülmüştür. Gökköy Mahallesi için henüz uygulama imar planı hazırlanmadığı için "tarla" vasıflı birçok boş arazi bulunmaktadır.

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 projesinin Çanakkale Köprüsü ile bağlantısı kurulacak olup güneyde İzmir'e kadar uzanması planlanmaktadır.



Taşınmaz Balıkesir OSB'ye yaklaşık 2 km, şehir merkezine ise yaklaşık 10 km mesafededir. Taşınmazın yakın konumunda OSB ve Gökköy Merkez bulunmaktadır. Söz konusu taşınmaz Balıkesir-Savaştepe Yolu'na cepheli olup taşınmaza ulaşım özel araçlarla rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Balıkesir OSB	2 km
Altıeylül Merkez	13 km
Balıkesir Merkez	10 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 2568 parsel no.lu "Tarla" vasıflı, "Kıraç Galvaniz Telekomünikasyon Metal Makine İnşaat Elektrik San. ve Tic. A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkuldür.

Değerleme konusu taşınmaz, 10.600 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmaz geometrik olarak yamuğa benzer bir geometrik şekle ve eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir.

Konu taşınmaz ana yola cepheli parsel konumunda olup önünde herhangi bir parsel bulunmamaktadır. Söz konusu taşınmazın Balıkesir-Savaştepe Yolu'na yaklaşık 70 m cephesi bulunmaktadır.

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.
- Söz konusu taşınmazın Balıkesir-Savaştepe Yolu'na yaklaşık 70 m cephesi bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz 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.
- 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" kaydına istinaden taşınmazın devrinde engel bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ilişkin 27.09.2016 tarih ve 12836 yevmiye no ile kayıtlı "2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Maddesine göre belirtme" ve bu beyana istinaden 11.03.2021 tarih ve 5578 yevmiye no ile kayıtlı "Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır" beyanları bulunmakta olup söz konusu taşınmazın kamulaştırma işlemi sonucunda değerinde değişiklik olması muhtemeldir.

✓ 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 belirsizlik ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.
- 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.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilmesi nedeniyle **“Pazar Yaklaşımı”** uygulanmış olup 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 bulunmadığından **“Maliyet Yaklaşımı”** 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.

Tarla Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Afacan Gayrimenkul 0542 301 45 46	Gökköy Mahallesi'nde konumludur.	Tarla	Satılmış / Yaklaşık 4 ay önce	4.500	180.000	40	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Kadastral yola cephesi bulunmamaktadır. * Söz konusu taşınmaza kıyasla daha dezavantajlı konumdadır. * Taşınmaza kıyasla daha küçük yüz ölçümüne sahiptir.
2	Afacan Gayrimenkul 0542 301 45 46	Gökköy Mahallesi'nde konumludur.	Tarla	Satılık	20.900	815.000	39	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Kadastral yola cephesi bulunmamaktadır. * Söz konusu taşınmaza kıyasla daha dezavantajlı konumdadır. * Taşınmaza kıyasla daha büyük yüz ölçümüne sahiptir. * Kısmi bir pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Afacan Gayrimenkul 0542 301 45 46	Gökköy Mahallesi'nde konumludur.	Tarla	Satılık	11.760	610.000	52	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Kadastral yola cephesi bulunmaktadır. * Söz konusu taşınmaza kıyasla kısmen daha dezavantajlı konumdadır. * Taşınmaza kıyasla daha büyük yüz ölçümüne sahiptir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	HLY Gayrimenkul 0546 401 36 47	Gökköy Mahallesi'nde konumludur.	Tarla	Satılık	6.300	360.000	57	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Kadastral yola çift yönlü olarak cephesi bulunmamaktadır. * Söz konusu taşınmaza kıyasla benzer konumdadır. * Taşınmaza kıyasla daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
5	Afacan Gayrimenkul 0542 301 45 46	Gökköy Mahallesi'nde konumludur.	Tarla	Satılık	10.701	665.000	62	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Kadastral yola cephesi bulunmaktadır. * Söz konusu taşınmazla benzer konumdadır. * Taşınmazla benzer yüz ölçümüne sahiptir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Gökköy'de ve diğer yakın bölgelerde yapılan emsal araştırmaları neticesinde söz konusu taşınmaza benzer niteliklere sahip tarlaların satış bedellerinin buldukları lokasyona, ana yola mesafelerine, kadastral yola cephesi olup olmamalarına, yüz ölçümlerine, topoğrafik yapılarına ve kısıtlılık etkenleri gibi durumlara bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler ışığında, söz konusu taşınmaza benzer niteliklere sahip bir tarlanın birim satış değerinin 48-52-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmeler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	40	39	52	57	62
	Pazarlık Payı	0%	-5%	-10%	-10%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	10%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	10%	10%	5%	0%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-5%	10%	2%	-3%	0%
	Fiziksel Özellikleri	10%	10%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer (TL/m ²)		51	48	50	50	53

✓ 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)
2568 no.lu parsel	10.600	50	530.000
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ			530.000

Maliyet Yaklaşımı

Değerleme çalışması kapsamında parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından dolayı değer 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 getiriye 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 "Tarım" amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

30.12.2007 tarihli, 26742 sayılı Resmi Gazete’de, KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesine istinaden yayımlanan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” doğrultusunda KDV oranı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda KDV oranı söz konusu “Tarla” vasıflı taşınmaz için %18 olarak hesaplanmıştır.

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” kaydına istinaden taşınmazın devrinde engel bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin 27.09.2016 tarih ve 12836 yevmiye no ile kayıtlı “2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 7. maddesine göre belirtme” ve bu beyana istinaden 11.03.2021 tarih ve 5578 yevmiye no ile kayıtlı “Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır” beyanları bulunmakta olup söz konusu taşınmazın kamulaştırma işlemi sonucunda değerinde değişiklik olması muhtemeldir.

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 üzerinde bulunan takyidat kayıtları taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama teşkil etmekte olup taşınmazın takyidat kayıtlarına istinaden kamulaştırma işlemi yapılması durumunda değerinde değişiklik olması muhtemeldir.

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

Değerleme konusu 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	530.000

Konu taşınmaz, yer aldığı pazardaki satılık/satılmış gayrimenkullerle olumlu ve olumsuz özelliklerine göre karşılaştırılmış, ulaşılabilen bilgiler doğrultusunda değer etkileyen tüm etmenler değerlendirilerek pazar yaklaşımı uygulanmıştır.

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

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2021	
Rapor Tarihi	14.01.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	530.000 TL	Beşyüzotuzbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	625.400 TL	Altıyüzyirmibeşbindörtü TL

Değerlemeye Yardım Eden
Sedat KARA

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 401772

BÖLÜM 9



EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	Onaylı İmar Durumu
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi

İli		BALIKESİR		 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotograf		
İlçesi		ALTIEYLÜL						
Mahallesi		GÖKKÖY						
Köyü								
Sokağı								
Mevki		ÇAM						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
170.000,00		119.c.17.a		2568	ha	m ²	dm ²	
Yüzölçümü		10.600,00 m ²						
Niteliği		TARLA						
Sınır		Planındadır Zemin Sistem No : 19770307						
Edinme Sebebi		Tamamı MESUT ÖZTÜRK : BEKİR Oğlu adına kayıtlı iken KIRAC GALVANİZ TELEKOMİNİKASYON METAL MAKİNA İNŞAAT ELEKTRİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.						
Sahibi		KIRAC GALVANİZ TELEKOMİNİKASYON 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		05/02/2018	Cilt No.	
Sahife No.							Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	
<small>NOT : * Mülkiyetin diğer kişiye devri için Tapu Sicil Müdürlüğüne müracaat edilmelidir. - Tebliği Kanunla değiştirilmiştir. Eski kanunla devri işlemine ilişkin Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirimler.</small>								
D.M.C. Basım İkt. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.				Stok No		129

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 4-1-2022-13:59

Kaydı Oluşturan: **OZAN KOLCUOĞLU**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
254622002706	20220104-1753-F01382	270

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/2568
Taşınmaz Kimlik No:	19770307	AT Yüzölçüm(m2):	10600.00
İl/İlçe:	BALIKESİR/ALTIEYLÜL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Altieylül	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÖKKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ÇAM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	24/2316	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. Konu : Tescile yönelik konuyu tanımlayınız...(Şablon: Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararlarının belirtilmesi)		Altieylül - 11-03-2021 15:33 - 5578	-
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme.	(SN:3892)	Altieylül -	-

1 / 3

(Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	27-09-2016 14:10 - 12836
--	--	--------------------------

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
413929712	(SN:8261046) KIRAÇ GALVANİZ TELEKOMİNİKASYON METAL MAKİNE İNŞAAT ELEKTRİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10600.00	10600.00	Satış 05-02-2018 2007	-

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:8150079772	Altieylül - 14-07-2020 17:01 - 10931	


2 / 3

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ieS2-5VuWim kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BİLGİ AMAÇLIDIR

Ek 3: Onaylı İmar Durumu

**ALTIEYLÖL BELEDİYESİ**

T.C.
ALTIEYLÖL BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-12528071-754-18831
Konu : İmar Durum Belgesi

14.01.2022

Sayın Sedat KARA
Ömer Avni Mahallesi Kanun Çıkmazı Sk. No:2/1
beyoğlu/istanbul


İlgi : 30.12.2021 tarihli ve sayılı yazınız

İlgi Talebinizde Gökköy Mahallesi 2568 parsel ile ilgili;

Söz konusu Gökköy Mahallesi 2568 parselin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamakta olup, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kalmamaktadır. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı yetki ve sorumluluğu Balıkesir Büyükşehir Belediyesine aittir. Balıkesir - Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümlerine tabidir.


Bilgilerinize sunarım.

Feyyaz ÇİFTÇİ
Belediye Başkanı
Belediye Başkan Yardımcısı



Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: L8kLZh-sLI91B-XjgScO-K28P8k-MV112Z1C Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-cbys>

Eski Kuyumcular Mah. Yeşilyol Sk. No:5 D:1 Balıkesir
Telefon No: (266)241 00 10 Faks No: (266)239 44 44
e-Posta: imar@altieylul.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.altieylul.bel.tr>
Kep Adresi: altieylulbel@hs01.kep.tr

Bilgi için: Mehmet Erkam ARSLAN
Belediye İçişleri
Telefon No: 

1

Ek 4: Fotoğraflar



Ek 5: Özgeçmişler

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. / Yönetici		
Eğitim Durumu	Yüksek Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi, İşletme Yönetimi Yüksek Lisans Programı (2014-2015) Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü (2004-2009) Erasmus Programı Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing. Geodesica, Cartografica y Topografica (2008-2009 Güz Yarıyılı)		
İş Tecrübesi	2020-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2015-2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2014-2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	2011-2014	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2010 - 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.

Adı ve Soyadı	Simge SEVİN		
Doğum Yeri, Tarihi	Doğubeyazıt, 17.01.1983		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme, Müdür / Lisanslı Değerleme Uzmanı (401772) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, (2006) Yüksek Lisans Bahçeşehir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, MBA-Genel İşletmecilik (İngilizce)(2018-2019)		
İş Tecrübesi	2020-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2010-2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2008 - 2010	Bige İnşaat	Şehir Plancısı
	2012 - 2013	KentYapı Planlama	Şehir Plancısı
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:401772)		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Ek 6: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

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)



Tarih : 05.04.2018

No: 401772

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Simge SEVİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

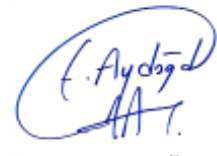
Belge No: 2019-01.2414

Sayın Simge SEVİN

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan