



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

Gayrimenkul

2 Adet Tarla

Değerleme

Yenişehir / Bursa

Raporu

2024REV469 / 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 Yenişehir’de konumlu olan **“2 Adet Tarla”**nın toplam pazar değerine yönelik **2024REV469** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 8.851,71 m² yüz ölçümüne sahip iki adet tarladır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	10.06.2024	
Değer Tarihi	31.03.2024	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.375.000.-TL	Birmilyonüçyüzyetmişbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.512.500.-TL	Birmilyonbeşyüzonikibinbeşyüz.-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
Şebnem ALP

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
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	18
Gayrimenkullerin 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	Halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı varlıklar olması nedeni ile hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda, taşınmazların 31.03.2024 tarihli değeri takdir edilmiştir.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Ebeköy Köyü Bağlar Mevki 143 ada 93 ve 106 no.lu parseller Yenişehir/Bursa
TAPU KAYDI	Bursa ili, Yenişehir ilçesi, Ebeköy Köyü, Bağlar Mevkii, 143 ada 93 no.lu parsel Bursa ili, Yenişehir ilçesi, Ebeköy Köyü, Bağlar Mevkii, 143 ada 106 no.lu parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	143 ada 93 no.lu parsel: 4.139,15 m ² 143 ada 106 no.lu parsel: 4.712,56 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Tarım Alanı
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Tarım
FİNANSAL GÖSTERGELER	
ARAZİ BİRİM SATIŞ DEĞERİ	143 ada 106 no.lu parsel: 160 TL/m ² 143 ada 93 no.lu parsel: 150 TL/m ²
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	10.06.2024
DEĞER TARİHİ	31.03.2024
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.375.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.512.500.-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, Kırış Galvaniz Telekomünikasyon Metal Makine İnşaat Elektrik San. ve Tic. A.Ş. için şirketimiz tarafından 10.06.2024 tarihinde, 2024REV469 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Bursa ili, Yenişehir ilçesi, Ebe köy Köyü, Bağlar Mevkii, 143 ada, 93 ve 106 parsel no.lu gayrimenkullerin 31.03.2024 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı varlıklar 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 Şebnem ALP yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 05.06.2024 tarihinde çalışmalara başlamış ve 10.06.2024 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkullerin 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; Bursa ili, Yenişehir ilçesi, Ebe köy Köyü, Bağlar Mevkii, 143 ada, 93 ve 106 parsel no.lu gayrimenkullerin 31.03.2024 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda, taşınmazların 31.03.2024 tarihli pazar 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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	01.02.2024	2024REV23	Buse ÖZYURT TUNA Ece KADIOĞLU	1.190.000
Rapor 2	31.10.2023	2023REV718	Buse ÖZYURT TUNA Ece KADIOĞLU	1.105.000
Rapor 3	18.01.2023	2022REV969	Güneş ÖZÇELİK Ece KADIOĞLU	730.000

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

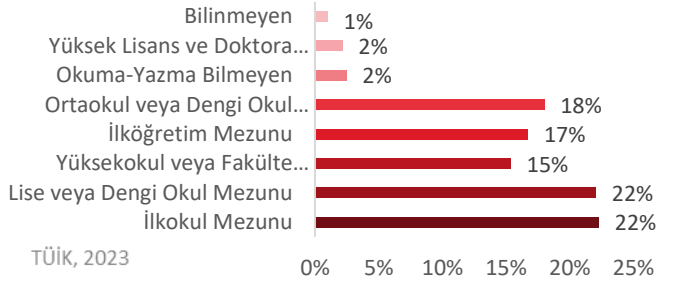
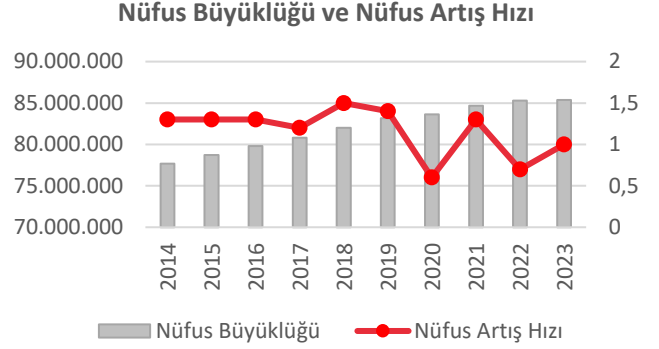
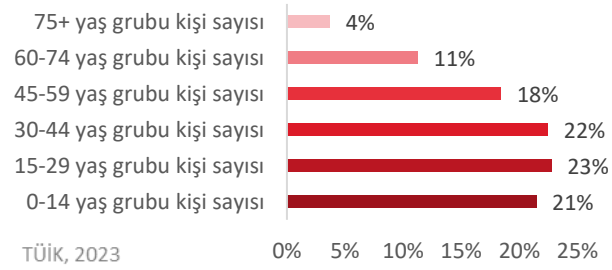
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 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.

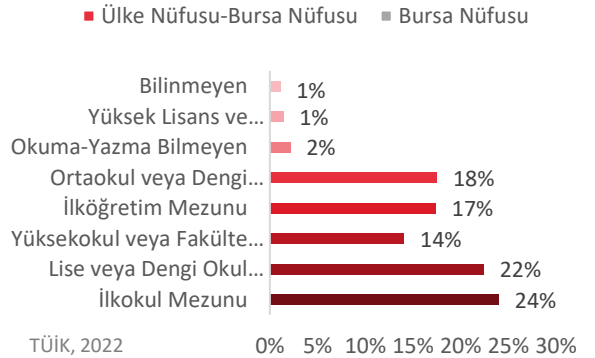
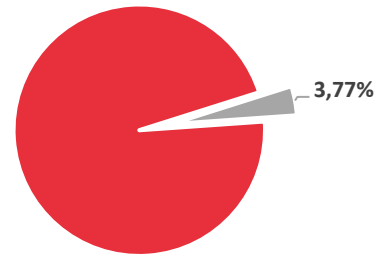
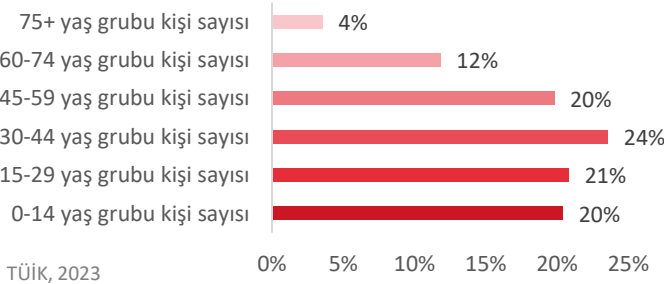
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Bursa

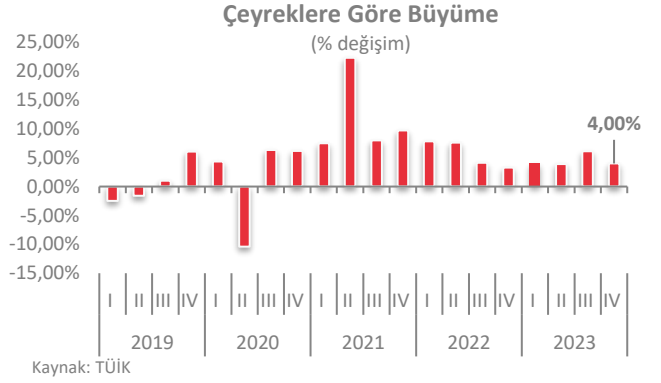
2023 yılında, Türkiye nüfusunun % 3,77’nün ikamet ettiği Bursa ili nüfusu TÜİK 2023 istatistiklerine göre 3.214.571 kişidir. Bursa nüfusu, 2023 yılında son beş yıllık nüfus artış ortalamasına yakın düzeyde, binde 6,2 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

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

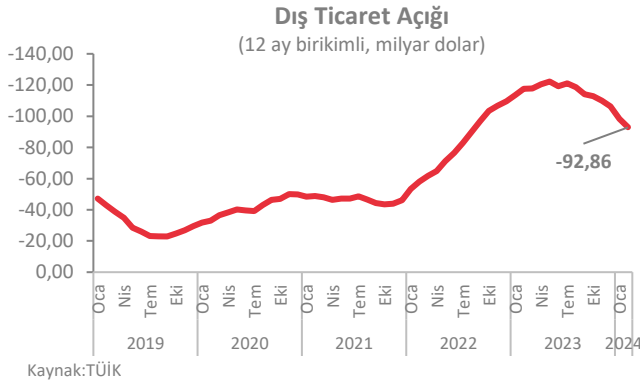
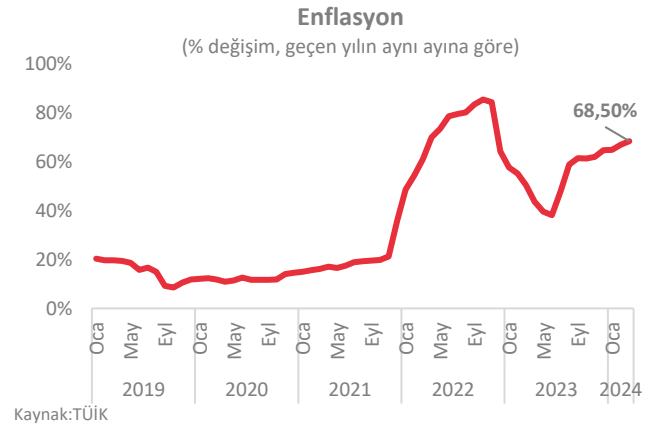


2.2 Ekonomik Veriler³

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.

³ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Bursa	
İlçesi	Yenişehir	
Mahallesi	Ebeköy	
Köyü	-	
Sokağı	-	
Mevki	Bağlar	
Ada No	143	
Parsel No	93	106
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla	Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	4.139,15 m ²	4.712,56 m ²
Malik / Hisse	Kıraç Galvaniz Telekomünikasyon Metal Makine İnşaat Elektrik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi / Tam	

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 06.06.2024 tarih, saat 10:02 ve 10:03 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır.

Tüm parseller üzerinde müştereken;

Beyanlar Hanesinde;

- Diğer (Konusu: "Parsel Büyükova Koruma Alanı içerisinde. Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 Sayılı Kanun* kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz.") Tarih: 06.06.2023 Sayı: 9033362 (06.06.2023 tarih ve 11697 yevmiye no ile)

143 ada 106 no.lu parsel üzerinde;

Şerhler Hanesinde;

- İhtiyati Haciz: Yenice (Çanakkale) İcra Dairesi'nin 08.01.2024 tarih 2024/8 sayılı haciz yazısı ile Borç: 1.161.780 TL (Alacaklı: Mehmet Kuru, Tezcan Kuru) (08.01.2024 tarih ve 490 yevmiye no ile)

5403 Sayılı Kanun*

Tarım arazilerinin amaç dışı kullanımı

MADDE 12 – (1) Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri, sulu tarım arazileri alternatif alan bulunmaması ve Kurulun uygun görmesi şartıyla;

- Savunmaya yönelik stratejik ihtiyaçlar,
- Doğal afet sonrası ortaya çıkan geçici yerleşim yeri ihtiyacı,
- Petrol ve doğal gaz arama ve işletme faaliyetleri,
- İlgili bakanlık tarafından kamu yararı kararı alınmış madencilik faaliyetleri,
- Bakanlıklarca kamu yararı kararı alınmış plan ve yatırımlar,

- e) Kamu yararı gözetilerek yol, altyapı ve üstyapı faaliyetlerinde bulunacak yatırımlar,
- f) Enerji Piyasası Düzenleme Kurulunun talebi üzerine 14/3/2013 tarihli ve 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu uyarınca yenilenebilir enerji kaynak alanlarının kullanımı ile ilgili yatırımlar,
- g) Jeotermal kaynaklı teknolojik sera yatırımları için bu arazilerin amaç dışı kullanım taleplerine, toprak koruma projesine uyulması kaydıyla Bakanlık tarafından izin verilebilir. Bakanlık bu yetkisini valiliklere devredebilir.
- (4) Arazi kullanım planlarında tarım dışı amaçlı kullanımlar için ayrılan alanları, arazi kullanım planları yapılmamış alanlarda ise yapılacak faaliyetin içeriği ve teknik özellikleri dikkate alınarak toprak ve topoğrafik özellikleri itibarıyla tarımsal verimi düşük olan ve tarımsal kullanım bütünlüğünü bozmayan araziler ile tarım dışı amaçlı kullanılmak üzere izinlendirilmiş, ancak hâlihazırda kullanılmayan araziler alternatif alan olarak kabul edilir.
- (5) Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ile sulu tarım arazileri dışında kalan tarım arazileri için toprak koruma projesine uyulması, çevre arazilerdeki tarımsal kullanım bütünlüğünü bozmaması kaydıyla valilikler tarafından tarım dışı amaçla kullanım izni verilebilir.
- (6) Tarımsal amaçlı yapılarla ilgili olarak yapılan arazi kullanımına ilişkin başvurular il müdürlüğüne intikal ettirilir. İl müdürlüğü tarafından bu talepler incelenir ve bu tesislerin tarımsal amaçlı yapılardan olması ve toprak koruma projesine uyulması şartı ile arazi niteliklerine ve sınıfına bakılmaksızın projede öngörülen miktarda alana valilikçe kullanım izni verilebilir. Tarımsal amaçlı yapılara ilişkin arazi kullanım taleplerinde, amacı dışında kullanılmayacağına dair noter onaylı taahhütname alınır.
- (7) Kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan imar ve çevre düzeni planlarının yapılması ve değiştirilmesinde tarım arazilerinin tarım dışı amaçlı faaliyetlere ayrılmasına Kurulun uygun görüşü alınarak Bakanlıkça izin verilebilir.
- (8) Arazi kullanımına ilişkin verilen izinler, izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde, tarım dışı amaçlı kullanımlarda planların onaylanmaması, tarımsal amaçlı yapılarda ise ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edilir. Verilen izinler amacı dışında kullanılamaz. Amacı dışında kullanımın tespit edilmesi halinde, Kanunun 20 ve 21 inci maddelerine göre işlemler yapılır.

Tarım arazilerinin amaç dışı kullanım talebi

MADDE 13 – (Değişik:RG-8/7/2019-30825 Mükerrer)

- (1) Nazım imar, uygulama imar, ilave imar ve revizyon imar planları, köy yerleşim planları ile köy yerleşik alan sınırlarının tespitine yönelik çalışmalara başlanmadan önce; planlamayı yapacak kamu kurum/kuruluşları ve/veya plan yapma yetkisine sahip kamu kurum/kuruluşlarınca yetkilendirilen plan müellifleri tarafından, valiliklere başvurulur.
- (2) Gerçek veya tüzel kişiler tarafından, tarım arazilerinin amaç dışı kullanım talepleri için, söz konusu arazinin mücavir alan sınırları içerisinde olması durumunda belediyelere, mücavir alan sınırları dışında olması durumunda ise il özel idarelerine veya diğer plan yapma yetkisine sahip kuruluşlara başvurulur. Bu başvurular ilgili kuruluşlar tarafından il müdürlüğüne intikal ettirilir.
- (3) İl Özel İdaresi ile Büyükşehir Belediyesi yetkisindekiler hariç, petrol ve doğal gaz arama ve işletme faaliyetleri, madencilik faaliyetleri, yenilenebilir enerji yatırımları, elektrik iletim hatları ile ilgili yatırımları yapacak gerçek veya tüzel kişiler, valiliklere başvurur.
- (4) 2/11/1985 tarihli ve 18916 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği’ne göre yapılan ve plan gerektirmeyen tarımsal amaçlı yapılarla ilgili talepler, valiliklere yapılır.
- (5) Bu maddede sayılan başvurular, planlamayı yapacak kamu kurum/kuruluşları ve/veya plan yapma yetkisine sahip kamu kurum/kuruluşlarınca yetkilendirilen plan müellifleri tarafından TAD Portal üzerinden yapılır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Söz konusu taşınmazlar üzerinde müştereken 06.06.2023 tarih ve 11697 yevmiye no ile “Diğer (Konusu: Parsel Büyükoğa Koruma Alanı içerisinde. Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 Sayılı Kanun kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz.” şeklinde beyan kaydı bulunmakta olup ilgili kayıt taşınmazların devredilebilmesine ilişkin bir kısıtlama yaratmamaktadır. Ancak söz konusu takyidat kaydı doğrultusunda taşınmazların tarımsal üretim amacı dışında kullanılması kısıtlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 143 ada 106 no.lu parsel üzerinde 08.01.2024 tarih ve 490 yevmiye no ile “Yenice (Çanakkale) İcra Dairesi'nin 08.01.2024 tarih 2024/8 sayılı haciz yazısı ile Borç: 1.161.780 TL” ihtiyati haciz bulunmakta olup söz konusu şerh kaydı değerlendirme konusu taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama oluşturmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine 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 ve 10:03 itibarıyla alınan takyidat belgelerine göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlar 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.

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, taşınmazlarla benzer imar lejandına sahip “Tarım Alanı” lejandında kalan parseller yer almaktadır.

Yenişehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 05.06.2024 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

143 Ada 93 ve 106 no.lu parseller için;

Plan Adı: 1/100.000 ölçekli “Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı Revizyonu”

Plan Onay Tarihi: 19.01.1998, 24.10.2019

Lejandı: Tarım Alanı

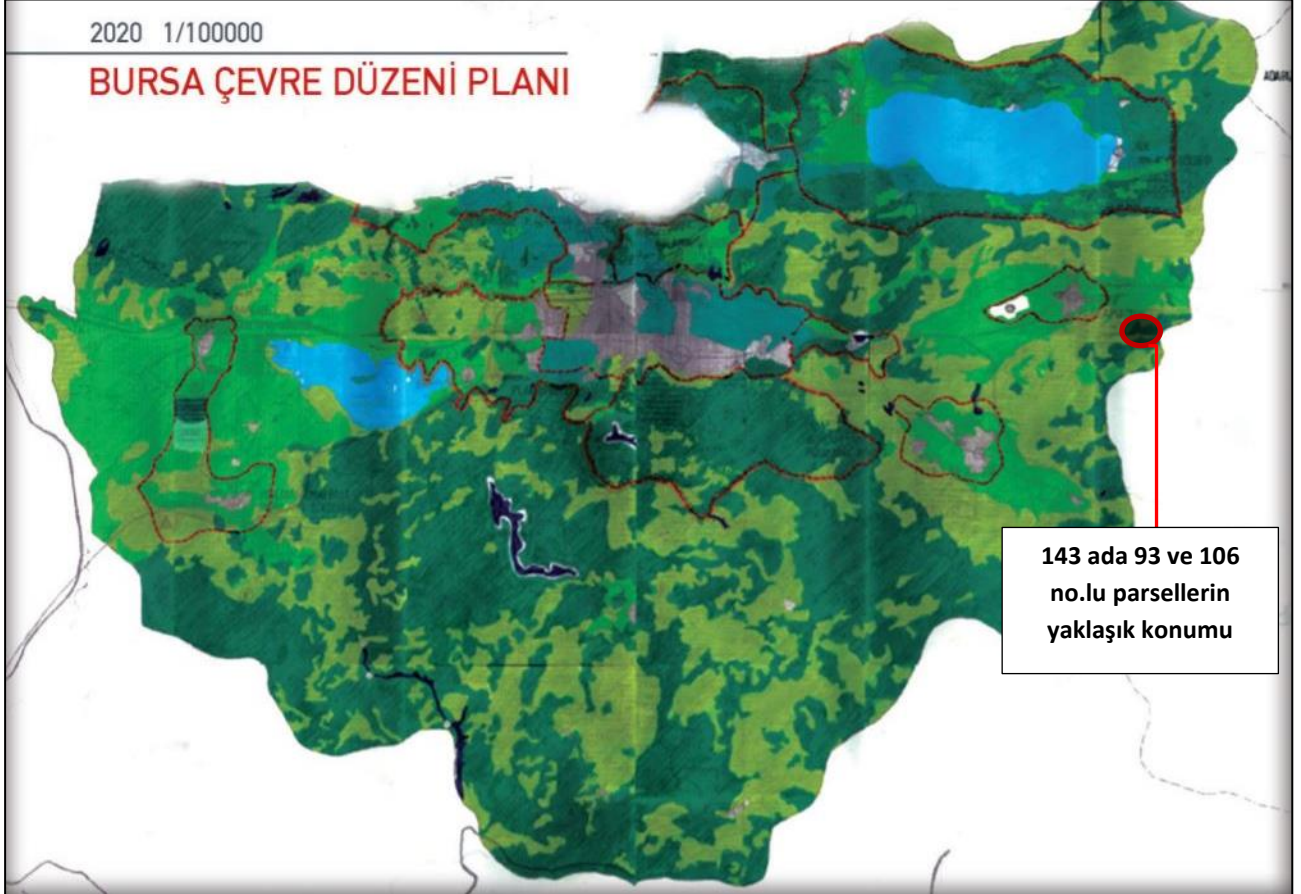
Yapılaşma şartları;

- Emsal: 0,20
- H_{maks}: 7,50
- Çekme Mesafeleri: Yoldan 10 metre, komşu parsellerden 5 metre

Plan Notları

- Tarımsal üretimi korumak amacıyla yapılabilecek tarımsal amaçlı yapılar, tarımsal faaliyetin sürdürülebilirliğini olumsuz yönde etkilemeyecek şekilde gerekli önlemler alınmak kaydıyla yapılabilir.
- Tarımsal amaçlı yapılardan, tarımsal depo dışında kalan soğuk hava deposu, silo, lisanslı depo, kasalama, tasnif etme, eleme tesisleri, vs yapılar için tarım arazilerinde maks Emsal: 0,20'dir.

- Tarımsal amaçlı yapılarda yükseklik, Tarım ve Orman İl Müdürlüğü tarafından projesine uygun olarak belirlenecek olup, çekme mesafeleri; karayolundan en az 25 m., diğer yollardan en az 10 m., komşu parsellerden ise en az 5 m olarak uygulanacaktır.
- Tarımsal amaçlı faaliyetin gerektirdiği çiftçinin barınabileceği yapılar (bağ evi, çiftlik evi, bakıcı evleri ve müştemilatları) 5.000 m²'den küçük parsellerde yapılamaz. 5.000 m² ve üzeri parsellerde ise bu yapılar; İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 5403 Sayılı Kanun kapsamında Mutlak, Marjinal, Özel Ürün ve Dikili Tarım Arazi sınıflarına göre belirlediği minimum parcel büyüklüğü ile yapı inşaat alanı şartlarına göre onaylayacağı proje doğrultusunda ruhsatlandırılır.



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

Değerleme konusu parseller mevcut durumda, 24.10.2019 onay tarihli, 1/100.000 ölçekli “Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı Revizyonu” kapsamında “Tarım Alanı” lejandında kalmakta olup E: 0,20, H_{maks}: 7,50 m yapılaşma koşullarına sahiptir. Değerleme konusu taşınmazlar son üç yıllık dönemde tadil olan eski planlarda da aynı lejanda sahip olup yalnızca Emsal hakkı E:0,10’dan E:0,20 olarak değiştirildiği bilgisi edinilmiştir.

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

Yenişehir Belediyesi’nde 05.06.2024 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından dolayı taşınmazlara ilişkin herhangi bir yasal evrağa rastlanmamıştır.

Yapı Denetim:

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin 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 taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamakta olup Yenişehir Belediyesi’nde yapılan araştırmalarda, üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan konu taşınmazlara 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 gayrimenkullerin 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 gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Söz konusu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamış olup söz konusu parsellerin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

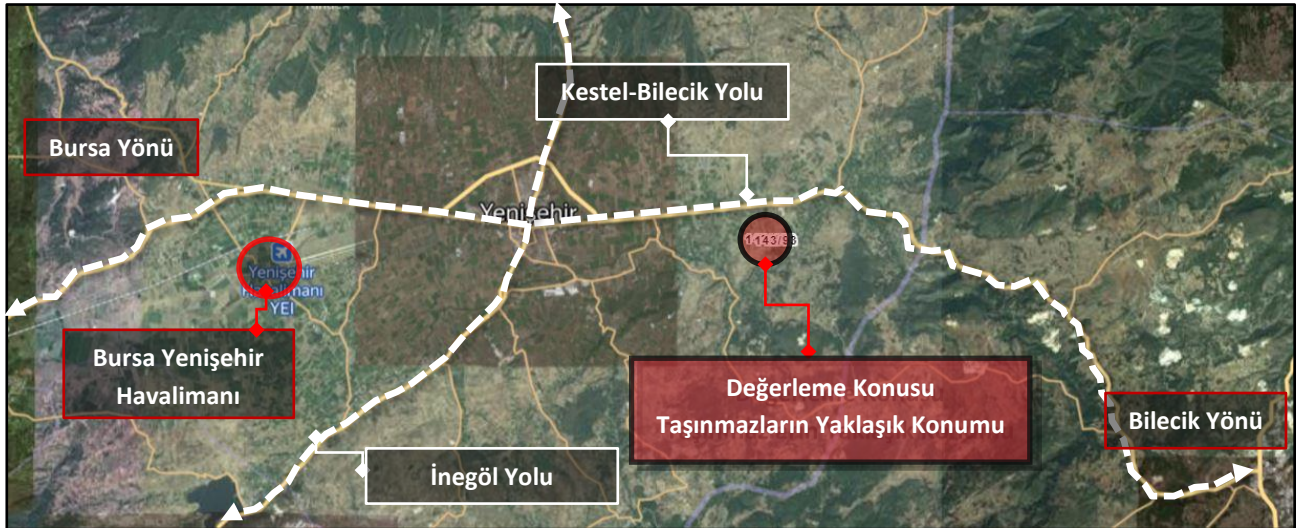
4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

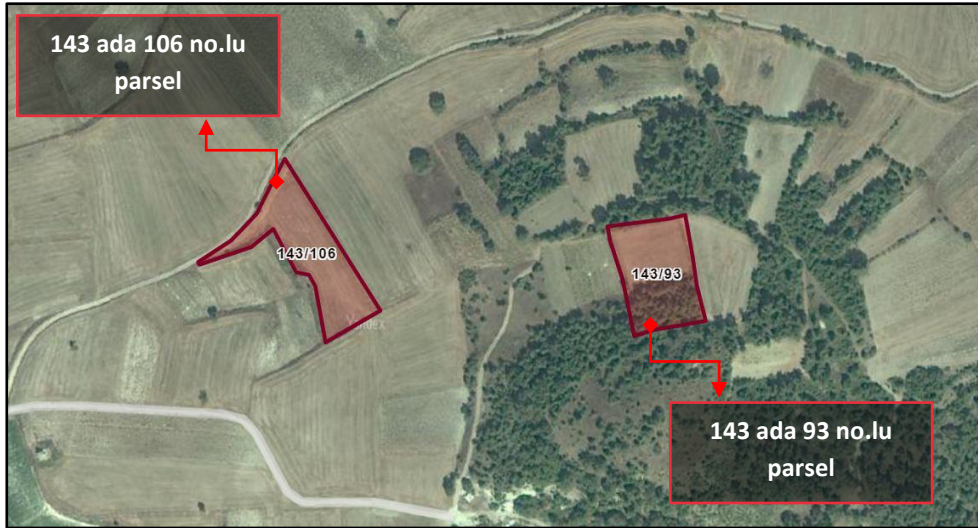
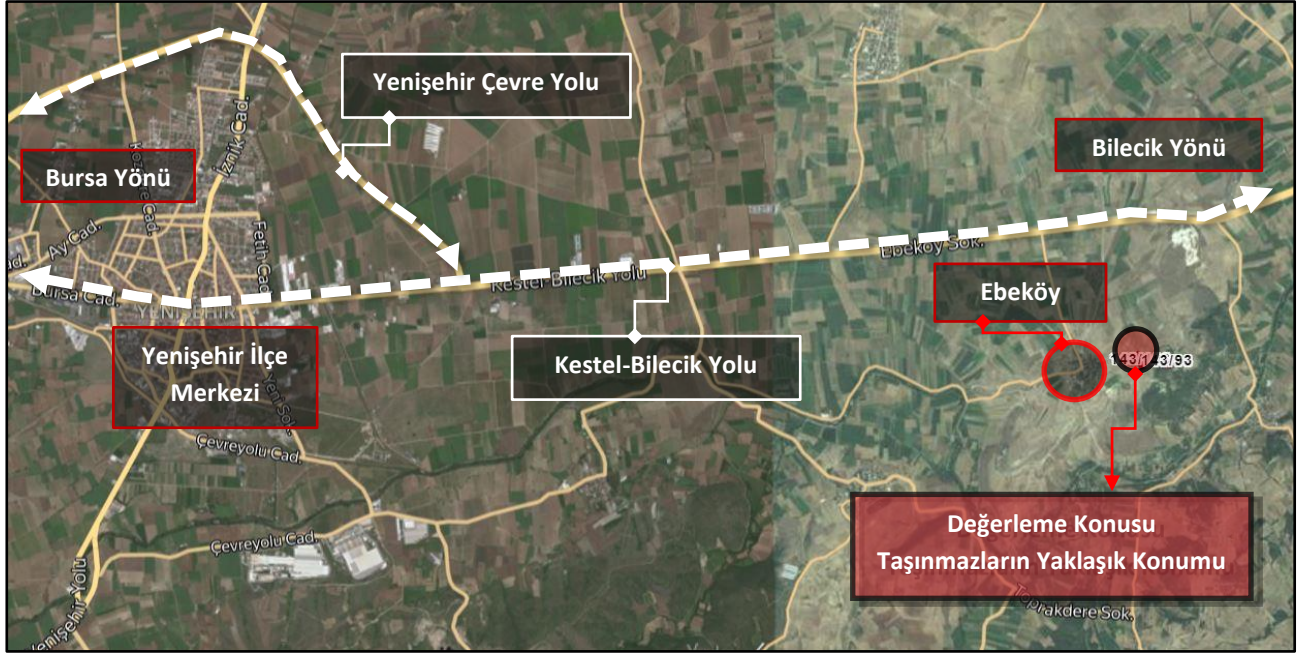
Gayrimenkullerin açık adresi: Ebeköy Mahallesi Bağlar Mevki 143 ada 93 ve 106 no.lu parseller Yenişehir/Bursa

Değerleme konusu taşınmazlar Bursa ilinin Yenişehir ilçesinde yer almaktadır. Yenişehir ilçesi Bursa il merkezine yaklaşık 55 km mesafede konumlanmaktadır. Yenişehir ilçesi, sınırları dahilinde bulunan Bursa Yenişehir Havalimanı ile ön plana çıkmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar Yenişehir ilçe merkezinin güney bölgesinde konumlanmaktadır. Taşınmazlar Ebeköy Köyü'nde yer almakta olup köy yerleşimine oldukça yakın noktada bulunmaktadır. Değerleme konusu 143 ada 106 no.lu parsel köy yerleşimine yaklaşık 465 metre, 143 ada 93 no.lu parsel köy yerleşimine yaklaşık 860 metre mesafededir. İki taşınmaz arası mesafe yaklaşık 175 metre olup taşınmazlara özel araç ile ulaşım sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde aktif olarak tarım yapılan tarlalar ve köy yerleşimi bulunmaktadır. Taşınmazlar Kestel-Bilecik Yolu'na yaklaşık 1,25 km mesafede konumlandır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Yenişehir Merkez	9,4 km
Yenişehir Havalimanı	18,3 km
Bursa Merkez	60 km
*Mesafe ölçümü yapılırken 143 ada 106 no.lu parsel baz alınmıştır.	

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

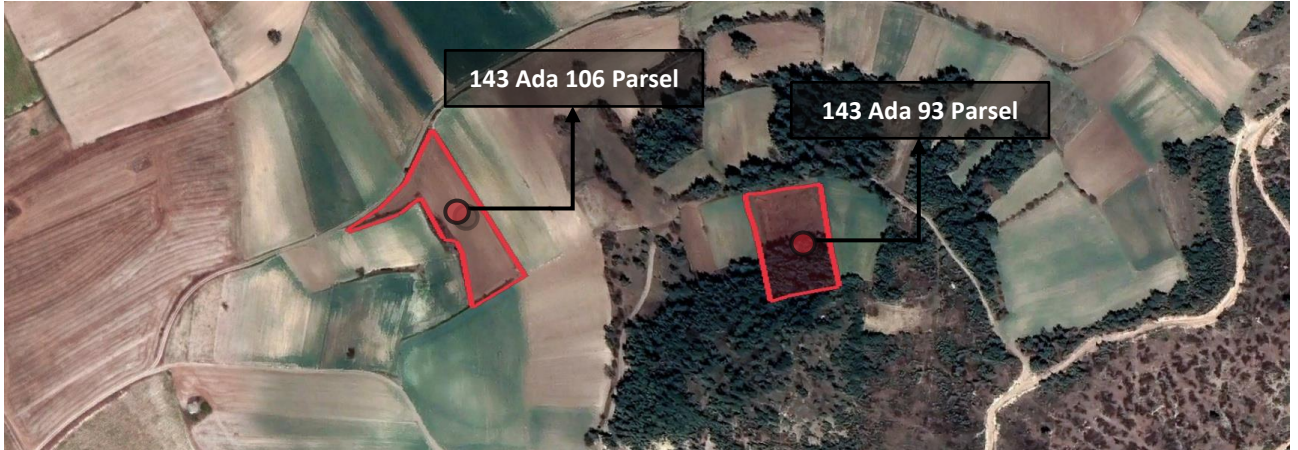
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazlar; Bursa ili, Yenişehir ilçesi, Ebeköy Köyü, Bağlar Mevki'nde yer alan, 4.139,15 m² yüz ölçümüne sahip 143 ada 93 no.lu parsel ile 4.712,56 m² yüz ölçümüne sahip 143 ada 106 parsel no.lu "Tarla" vasıflı gayrimenkullerdir.

143 ada 93 no.lu parsel düze yakın bir topoğrafik yapıya ve dikdörtgene benzer bir geometrik şekle sahiptir. Taşınmazın sınırlarını belirleyen herhangi bir yapı elemanı bulunmamaktadır. Söz konusu parsel üzerinde mevcut durumda herhangi bir yapı bulunmamakta olup parselin üzeri doğal bitki örtüsü ile kaplıdır. Parselin herhangi bir yola cephesi bulunmamakta olup köy yerleşimine uzaklığı yaklaşık 860 metredir.

143 ada 106 no.lu parsel hafif eğimli bir topoğrafik yapıya ve düzgün olmayan bir geometrik şekle sahiptir. Taşınmazın sınırlarını belirleyen herhangi bir yapı elemanı bulunmamaktadır. Söz konusu parsel üzerinde mevcut durumda herhangi bir yapı bulunmamakta olup parselin üzeri doğal bitki örtüsü ile kaplıdır. Parselin kadastral yola yaklaşık 100 metre cephesi bulunmakta olup köy yerleşimine uzaklığı yaklaşık 465 metredir.



Ada No	Parsel No	Yüz Ölçümü (m ²)
143	93	4.139,15
143	106	4.712,56
TOPLAM ALAN		8.851,71

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar 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 taşınmazlar üzerinde mevcut bir yapı ya da devam eden herhangi bir proje bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar Kestel-Bilecik Yolu'na yaklaşık 1,25 km mesafede konumdadır.
- Söz konusu taşınmazlar Ebeköy köy yerleşimine yakın konumda yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 143 ada 93 no.lu parsel düze yakın bir topoğrafik yapıdadır.
- Konu taşınmazlardan 143 ada 106 no.lu parselin kadastral yola yaklaşık 100 m cephesi bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar 1/100.000 ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı Revizyonu kapsamında "Tarım Alanı" lejandında kalmakta olup değerlendirme konusu taşınmazlar için alt ölçekli plan çalışması bulunmamaktadır.
- Taşınmazlardan 143 ada 106 no.lu parsel hafif eğimli bir topoğrafik yapıya ve düzgün olmayan bir geometrik şekle sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 143 ada 93 no.lu parselin kadastral yola cephesi bulunmamakta olup erişim imkanı kısıtlıdır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede tarım, hayvancılık ve sanayi tesisleri artış göstermekte ve organize hale gelmekte olup bölgede endüstriyel kalkınmanın hız kazanabileceği düşünülmektedir.

✘ TEHDİTLER

- 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 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 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, 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 taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilmesi nedeniyle "Pazar Yaklaşımı" uygulanmıştır. Gayrimenkullerin yakın çevresinde "Tarla" nitelikli taşınmazların kiralama yoluyla gelir getiren gayrimenkuller olarak değerlendirilmemesi sebebiyle "Gelir Yaklaşımı" ve değerlendirme konusu parseller 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

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

Arsa Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
İrtibat Bilgisi		Dostlar Gayrimenkul 0532 362 10 74	Dostlar Gayrimenkul 0532 362 10 74	Burkon Gayrimenkul 0 (532) 593 41 41	Osmanlı Gayrimenkul 0532 164 61 86	Öztarlacı Gayrimenkul 0532 354 54 50
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4	5
Birim Fiyatı (TL/m ²)		134	150	155	168	183
Alım-Satım Yönelik	Satış Durumu	Satılmış / Yaklaşık 5 ay önce	Satılmış / Yaklaşık 3 ay önce	Teklif Almış / Yaklaşık 2 hafta önce	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	10%	5%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	-10%	-15%
	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%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Ruhsata Sahip Olma Durumu	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
		0%	0%	0%	0%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
		0%	0%	0%	0%	0%
	Net/Brüt Arsa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
	Konum	Benzer	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı
		0%	-5%	5%	5%	5%
Yüz Ölçümü	Benzer	Benzer	Kısıtlı Derecede Küçük	Benzer	Benzer	
	0%	0%	-5%	0%	0%	
Yasal Özellikleri	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart	
	0%	0%	0%	0%	0%	
Fiziksel Özellikleri	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	
	5%	5%	5%	5%	5%	
Düzeltilmiş Değer (TL/m ²)		155	158	162	167	171

*** Söz konusu karşılaştırma tablosunda değerlendirme konusu taşınmazlardan 143 ada 106 no.lu parsel esas alınarak düzenleme yapılmıştır. 143 ada 93 no.lu parsel için değerlendirme yapılmıştır.**

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede ve yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucu, benzer imar lejandına sahip tarlaların birim satış fiyatının; yapılaşma koşulları, cepheli oldukları yolun niteliği, Bilecik Yolu'na ve kadastral yola cepheli olup olmaması, yüz ölçümleri gibi faktörlere bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiş olup muhtemel pazarlık payları da dikkate alınarak değerlemeye konu taşınmazlara benzer nitelikli tarlaların birim satış değerinin 145-165.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			
Ada / Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
143 ada 93 no.lu parsel	4.139,15	150	620.873
143 ada 106 no.lu parsel	4.712,56	160	754.010
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			1.374.882
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			1.375.000

Maliyet Yaklaşımı

Konu değerlendirme çalışmasında söz konusu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmuyor olmasından dolayı maliyet yaklaşımı ile değer tespiti yapılmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Konu değerlendirme çalışmasında taşınmazların yer aldığı pazarda arsaların kira piyasasının oluşmamış olmasından dolayı gelir yaklaşımı ile değer tespiti yapılmamıştır.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı 1/100.000 ölçekli "Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı Revizyonu"ndaki 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 taşınmazlar 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 gayrimenkuller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup taşınmazların mevcut kullanımını için herhangi bir izin ve belgeye ihtiyaç bulunmamaktadır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Söz konusu taşınmazlar üzerinde müştereken 06.06.2023 tarih ve 11697 yevmiye no ile “Diğer (Konusu: Parsel Büyükoğa Koruma Alanı içerisinde. Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 Sayılı Kanun kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılmaz.” şeklinde beyan kaydı bulunmakta olup ilgili kayıt taşınmazların devredilebilmesine ilişkin bir kısıtlama yaratmamaktadır. Ancak söz konusu takyidat kaydı doğrultusunda taşınmazların tarımsal üretim amacı dışında kullanılması kısıtlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 143 ada 106 parsel üzerinde 08.01.2024 tarih ve 490 yevmiye no ile “Yenice (Çanakkale) İcra Dairesi'nin 08.01.2024 tarih 2024/8 sayılı haciz yazısı ile Borç: 1.161.780 TL” şerhi bulunmakta olup söz konusu tapu kaydı değerlendirme konusu taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama oluşturmamaktadır.

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

Raporun 8.4 maddesinde belirtilen açıklamalar haricinde, taşınmazların devredilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar “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 taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	1.375.000

Konu taşınmazlar, yer aldıkları 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 toplam pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	10.06.2024	
Değer Tarihi	31.03.2024	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.375.000.-TL	Birmilyonüçyüzyetmişbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.512.500.-TL	Birmilyonbeşyüzonikibinbeşyüz.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Şebnem ALP

Güneş ÖZÇELİK
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 912800

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

BÖLÜM 9


EKLER


Bölüm 9

Ekler

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



Ek 1: Tapu Belgeleri

İli	BURSA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ			Fotoğraf			
	İlçesi							YENİŞEHİR
	Mahallesi							
	Köyü							EBEKÖY
	Sokağı							
	Mevkii							BAĞLAR
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
20.000,00		H23B21D	141	93	ha	m ²	dm ²	
Niteliği		TARLA						
Sınırı		Planındadır Zemin Sistem No : 73047145						
Edinme Sebebi		Tamamı İSMAIL MERİÇ : HİKMET Oğlu adına kayıtlı iken KIRIÇ GALVANİZ TELEKOMÜNİKASYON METAL MAKİNE İNŞAAT ELEKTRİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.						
Sahibi		KIRIÇ GALVANİZ TELEKOMÜNİKASYON METAL MAKİNE İNŞAAT ELEKTRİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		4377	17	1643		09/05/2014	Cilt No.	
Sahife No.		Siciline Uygundur. Mehmet Faysal KASAT Tapu Müdürü					Sahife No.	
Sıra No.		NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklar kayıtları için tapu kütüğüne müracaat etilmelidir. ** Tapu Kanunu hükümlerine göre önce adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.					Sıra No.	
Tarih							Tarih	
SHÇEK - 50. YIL		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.					Stok No 126	

İli		BURSA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
İlçesi		YENİŞEHİR					
Mahallesi							
Köyü		EBEKÖY					
Sokağı							
Mevkii		BAĞLAR					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
23.500,00		H23B21D	143	106	ha	m ²	dm ²
Niteliği		TARLA					
Sınırı		Planındadır Zemin Sistem No : 73047160					
Edinme Sebebi		Taraması İSMAİL MERİÇ : HİKMET Oğlu adına kayıtlı İKEN KIRAÇ GALVANİZ TELEKOMÜNİKASYON METAL MAKİNE İNŞAAT ELEKTRİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
Sahibi		KIRAÇ GALVANİZ TELEKOMÜNİKASYON METAL MAKİNE İNŞAAT ELEKTRİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		4377	17	1656		09/05/2014	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur.					Sahife No.
Sıra No.		Mehmet Fayçal KANAT Tapu Müdürü					Sıra No.
Tarih		NOT: * Mülkiyetin aynı ayın 15'ine kadar için tapu hüquuküne müraasat edilmiştir. ** Tescilgel Kuruluşu Hükümetleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulacaktır.					Tarih
SHÇEK - 50. YIL		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.				Stok No 126	

Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 6-6-2024-10:03

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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
027624128522	20240606-1753-F00907	12852

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	143/93
Taşınmaz Kimlik No:	73047145	AT Yüzölçüm(m2):	4139.15
İl/ilçe:	BURSA/YENİŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yenişehir(BURSA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	EBEKÖY Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	BAĞLAR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	17/1643	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: "Parsel Büyükova Koruma Alanı içerisinde. Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 Sayılı Kanun kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacıyla kullanılamaz.") Tarih: 06/06/2023 Sayı: 9033362(Şablon:	(SN:6916393) BURSA KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ	Yenişehir(BURSA) -06-06-2023 16:54 - 11697	


1 / 2

Diğer		VKN:1910560197

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
268395679	(SN:8261046) KIRAÇ GALVANİZ TELEKOMİNİKASYON METAL MAKİNE İNŞAAT ELEKTRİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4139.15	4139.15	Satış 09-05-2014 4377	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) kqRemX2WrIs kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 3 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
027624128522	20240606-1753-F00907	12852

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	143/106
Taşınmaz Kimlik No:	73047160	AT Yüzölçüm(m2):	4712.56
İl/İlçe:	BURSA/YENİŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yenişehir(BURSA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	EBEKÖY Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	BAGLAR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Kit/Sayfa No:	17/1656	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	Diğer (Konusu: "Parsel Büyükova Koruma Alanı içerisinde. Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 Sayılı Kanun kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacıyla kullanılamaz.") Tarih: 06/06/2023 Sayı: 9033362(Şablon:	(SN:6916393) BURSA KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ	Yenişehir(BURSA) -06-06-2023 16:54 - 11697	

1 / 3

	Diğer)	VKN:1910560197	
--	--------	----------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
268395680	(SN:8261046) KIRAC GALVANİZ TELEKOMİNİKASYON METAL MAKİNE İNŞAAT ELEKTRİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4712.56	4712.56	Satış 09-05-2014 4377	-

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	İhtiyati Haciz : Yenice(Çanakkale) İcra Dairesi nin 08/01/2024 tarih 2024/8 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1161780.00 TL. (Alacaklı : Mehmet Kuru, Tezcan Kuru)	KIRAC GALVANİZ TELEKOMİNİKASYON METAL MAKİNE İNŞAAT ELEKTRİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Yenişehir(BURSA) -08-01-2024 16:29 - 490	

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

2 / 3

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



BİLGİ AMAÇLIDIR

Ek 3: Fotoğraflar



Ek 4: Özgeçmişler

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: 12.11.2020

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: 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