



Oyak Çimento Fabrikaları A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

3 Adet Tarla

Süleymanpaşa / Tekirdağ

2023REV483 / 14.08.2023

Oyak Çimento Fabrikaları A.Ş.

Çukurambar Mahallesi 1480. Sokak No: 2A/56 Çankaya/Ankara

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Süleymanpaşa'da konumlu olan **"3 Adet Tarla"**nın toplam pazar değerine yönelik **2023REV483** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar toplam 294.600 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	14.08.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	20.230.000.-TL	Yirmimilyonikiyüzotuzbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	22.253.000.-TL	Yirmiikimilyonikiyüzelliüçbin.-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 21.07.2023 tarih, 1705 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme 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.

Güneş ÖZÇELİK
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 912800

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	17
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	20
SWOT Analizi.....	22
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	24
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	32
Ekler	35

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim 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, mülkün 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 olmadığının varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme 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	Bilanço/finansal tabloda kullanmak		
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.		
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında müşteri talebi doğrultusunda müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgeleri dikkate alınmıştır.		
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında müşteri talebi bulunmamaktadır.		
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER			
ADRES	Osmanlı Mahallesi 2082, 2083, 2084 no.lu parseller Süleymanpaşa/Tekirdağ		
TAPU KAYDI	Tekirdağ ili, Süleymanpaşa ilçesi, Osmanlı Mahallesi, 2082, 2083, 2084 no.lu parseller		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	2082 no.lu parsel: 99.790 m²	2083 no.lu parsel: 97.405 m²	2084 no.lu parsel: 97.405 m²
İMAR DURUMU	Lejant: 1. Derece Tarımsal Niteliği Korunacak Alan		
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Tarım		
DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı		
DEĞER TARİHİ	14.08.2023		
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	20.230.000.-TL		
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	22.253.000.-TL		

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

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Oyak Çimento Fabrikaları A.Ş. için şirketimiz tarafından 14.08.2023 tarihinde, 2023REV483 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Tekirdağ ili, Süleymanpaşa ilçesi, Osmanlı Mahallesi, 2082, 2083, 2084 parsel no.lu gayrimenkullerin 14.08.2023 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme 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 değerleme çalışması; bilanço/finansal tabloda kullanmak amacı ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün 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.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 21.07.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 14.08.2023 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Oyak Çimento Fabrikaları A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1705 no.lu ve 21.07.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1705 no.lu ve 21.07.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Tekirdağ ili, Süleymanpaşa ilçesi, Osmanlı Mahallesi, 2082, 2083, 2084 parsel no.lu gayrimenkullerin 14.08.2023 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında müşteri talebi bulunmamaktadır.

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	30.12.2022	2022A782	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	11.395.000

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkma 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.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Çukurambar Mahallesi 1480. Sokak No: 2A/56 Çankaya/Ankara adresinde faaliyet gösteren Oyak Çimento Fabrikaları A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

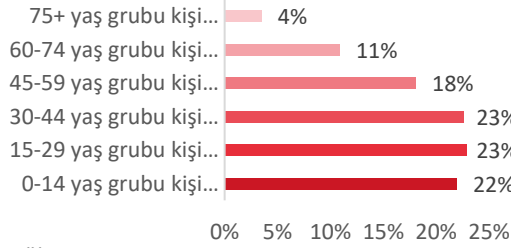
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,007 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.704.112 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.575.441 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür.

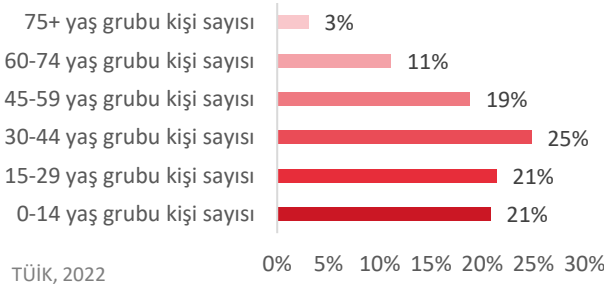
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



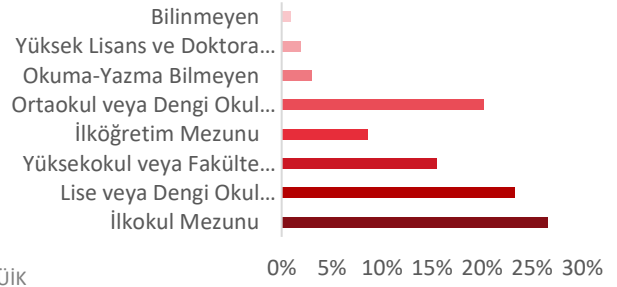
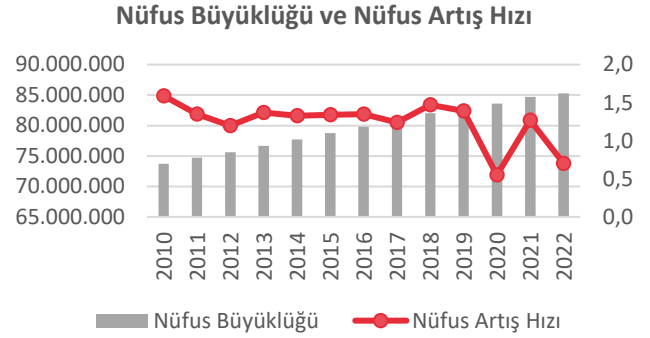
TÜİK,

Tekirdağ

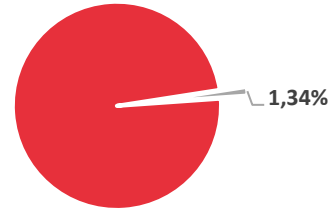
2022 yılında, Türkiye’nin en kalabalık 20. şehri olan Tekirdağ, 1.142.451 nüfusa sahiptir. Tekirdağ nüfusu, bir önceki yıla göre %2,61 artış göstermiştir. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS 2022 yılı verilerine göre, Tekirdağ ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımları ve eğitim durumu gösterilmiştir.



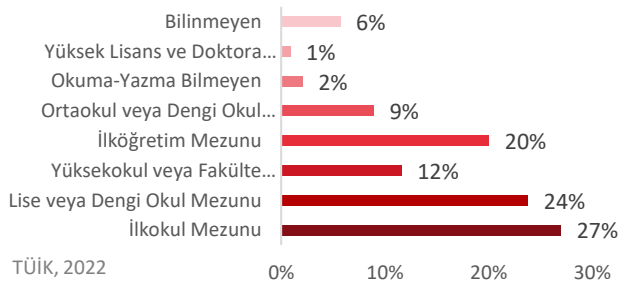
TÜİK, 2022



TÜİK



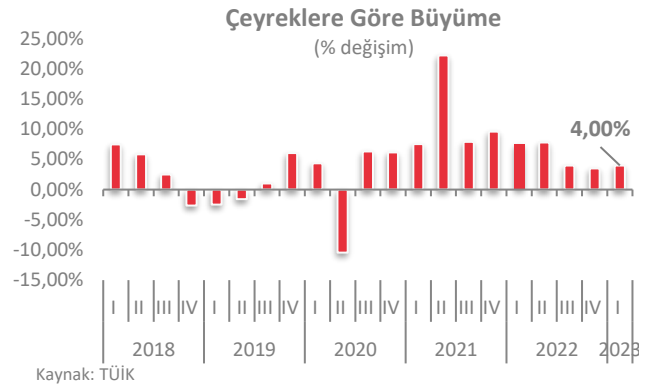
■ Ülke Nüfusu-Tekirdağ Nüfusu ■ Tekirdağ Nüfusu



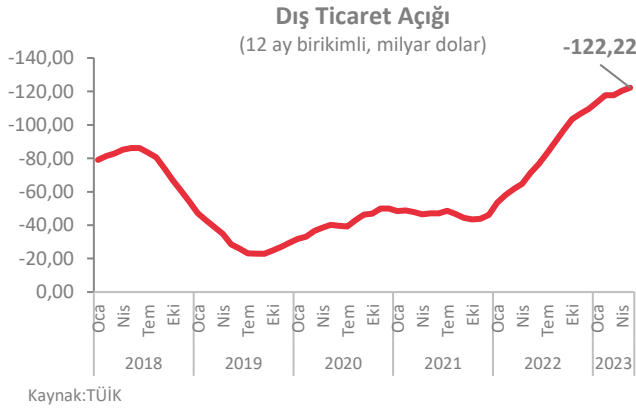
TÜİK, 2022

2.2 Ekonomik Veriler¹

2023 ilk çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH), takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,3 artarken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi ise %3,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış veride %3,5'ten %3,8'e, arındırılmamış seride %3,5'ten %4,0'a toparlanmıştır. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Bununla birlikte şubat ayındaki depremin toplam GSYH üzerindeki etkisi çok belirgin olmamıştır.



Haziran ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık bazda %3,9 artarken yıllık enflasyon Mayıs ayındaki %39,6'dan %38,2'ye inmiştir. Haziran ayında enflasyona en yüksek katkı yapan grup olan ulaşırmada aylık enflasyon %8,0 olmuştur. Yurtiçi üretici fiyat endeksinde (Yi-ÜFE) döviz kuru etkisi daha belirgin bir şekilde hissedilmiştir. Yi-ÜFE aylık bazda %6,5 artış kaydetmiş, yıllık olarak ise baz etkisiyle Mayıs ayındaki %40,8'den %40,4'e gerilemiştir. Bu sonuçla, ÜFE-TÜFE arasındaki fark 1,2 yüzde puandan 2,2 yüzde puana hafif genişlemiştir.



Mayıs ayında ihracat yıllık bazda %14,4 yükselişle 21,7 milyar dolar olurken ithalat %15,5 artarak 34,2 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mayıs ayında ihracatın ithalatı karşılama oranı gerilerken dış ticaret açığında genişleme devam etmiştir. Bu dönemde ihracat, ana pazarlarda genele yayılan bir artış kaydetmiş ve ithalat tarafında geniş ekonomik sınıflamada farklı oranlarda da olsa genelde artış gözlenmiştir. Mayıs sonuçlarıyla birlikte, Ocak-Mayıs döneminde ihracat %0,1 artarken ithalat %8,8 artış olmuş ve böylece, dış ticaret açığı %29,3 artışla ilk 5 ayda 56,0 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

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	Tekirdağ		
İlçesi	Süleymanpaşa		
Mahallesi	Osmanlı		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	Çiftliküstü	Çiftliküstü	Çiftliküstü
Ada No	-	-	-
Parsel No	2082	2083	2084
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla	Tarla	Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	99.790 m ²	97.405 m ²	97.405 m ²
Malik / Hisse	Oyak Çimento Fabrikaları 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 11.08.2023 tarih, saat 19:31 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Tüm taşınmazlar üzerinde müştereken;

Beyanlar Hanesinde;

- 5403/5578 S.Y. gereğince arazi toplulaştırması kapsamındadır. (Şablon: 5403/5578 S.Y. Göre Toplulaştırma Belirtmesi) * (11.07.2017 tarih ve 15292 yevmiye no ile)

Şerhler Hanesinde;

- Diğer (Konusu: Büyük ova koruma alanı içerisinde kalmaktadır.) (Şablon: Diğer) (25.12.2020 tarih ve 35904 yevmiye no ile)
- Diğer (Konusu: Parsel Karacakılavuz Ovası koruma alanı içerisindedir. Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 SK kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz. (Şablon: Diğer) (24.07.2023 tarih ve 30888 yevmiye no ile)

5578 no.lu Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un değiştirilen 8. Maddesi'ne göre:

**Tarım arazileri; doğal özellikleri ve ülke tarımındaki önemine göre, nitelikleri bakanlık tarafından belirlenen mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ve marjinal tarım arazileri olarak sınıflandırılır. Ayrıca Bakanlık tarım arazilerinin korunması, geliştirilmesi ve kullanımı ile ilgili farklı sınıflandırmalar yapabilir.*

Tarımsal faaliyetin ekonomik olarak yapılabilirdiği en küçük alana sahip ve daha fazla küçülmemesi gereken yeter büyüklükteki tarımsal arazi parsel büyüklüğü, bölge ve yörelerin toplumsal, ekonomik, ekolojik ve teknik özellikleri gözetilerek bakanlık tarafından belirlenir. Belirlenen küçüklüğe erişmiş tarımsal araziler miras hukuku bakımından bölünemez eşya niteliğini kazanmış olur. Tarımsal arazinin bu niteliği tapu kütüğüne şerh edilir.

Belirlenen parsel büyüklüğü; mutlak tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 2 hektar, dikili tarım arazilerinde 0,5 hektar, örtü altı tarımı yapılan arazilerde 0,3 hektar ve marjinal tarım arazilerinde 2 hektardan küçük

olamaz. Tarım arazileri bu büyüklüklerin altında ifraz edilemez, bölünemez veya küçük parsellere ayırlamaz. Ancak çay, fındık, zeytin gibi özel iklim ve toprak istekleri olan bitkilerin yetiştiği yerler ile seraların bulunduğu alanlarda, yörenin arazi özellikleri daha küçük parsellerin oluşmasını gerekli kıldığı takdirde, Bakanlığın uygun görüşü ile daha küçük parseller oluşturulabilir.

Bakanlığın uygun görüşü ile kamu yatırımları için ihtiyaç duyulan yerler hariç olmak üzere tarım arazileri, belirlenen büyüklükteki parsellerden daha küçük parçalara bölünemez. Bölünemez büyüklükteki tarım arazilerinin mirasa konu olmaları ve üzerlerinde her ne şekilde gerçekleşmiş olursa olsun birlikte mülkiyetin mevcut olması durumunda, bu araziler ifraz edilemez, payları üçüncü şahıslara satılamaz, devredilemez veya rehnedilemez. Bu araziler hakkında 4721 sayılı Türk Medenî Kanununun özgülemeye ilişkin hükümleri kıyasen uygulanır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin 11.07.2017 tarih ve 15292 yevmiye no ile “(Şablon: 5403/5578 S.Y. Göre Toplulaştırma Belirtmesi) 5403/5578 S.Y. gereğince arazi toplulaştırması kapsamındadır.” beyanı bulunmakta olup değerleme konusu taşınmazlar, tarım arazilerinin bölünebilme koşullarına yönelik minimum parsel koşulunu sağladığından mevcut durumda taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Söz konusu taşınmazlara ilişkin 24.07.2023 tarih ve 30888 yevmiye no ile “Diğer (Konusu: Parsel Karacakılavuz Ovası koruma alanı içerisindedir. Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 SK kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz.” şeklinde şerh kaydı bulunmakta olup ilgili kayıt taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir kısıtlama yaratmamaktadır. Ancak söz konusu takyidat kaydı doğrultusunda taşınmazın tarımsal üretim amacı dışında kullanılması kısıtlanmıştır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin 11.07.2017 tarih ve 15292 yevmiye no ile “Şablon: 5403/5578 S.Y. Göre Toplulaştırma Belirtmesi “5403/5578 S.Y. gereğince arazi toplulaştırması kapsamındadır.” beyanı bulunmakta olup taşınmazların olası bir toplulaştırma işlemine konu olması durumunda değerlerinin değişmesi muhtemeldir.

Söz konusu taşınmazlara ilişkin 24.07.2023 tarih ve 30888 yevmiye no ile “Diğer (Konusu: Parsel Karacakılavuz Ovası koruma alanı içerisindedir. Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 SK kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz.” şeklinde şerh kaydı bulunmakta olup takyidat kaydının taşınmazların değerine ilişkin herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

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

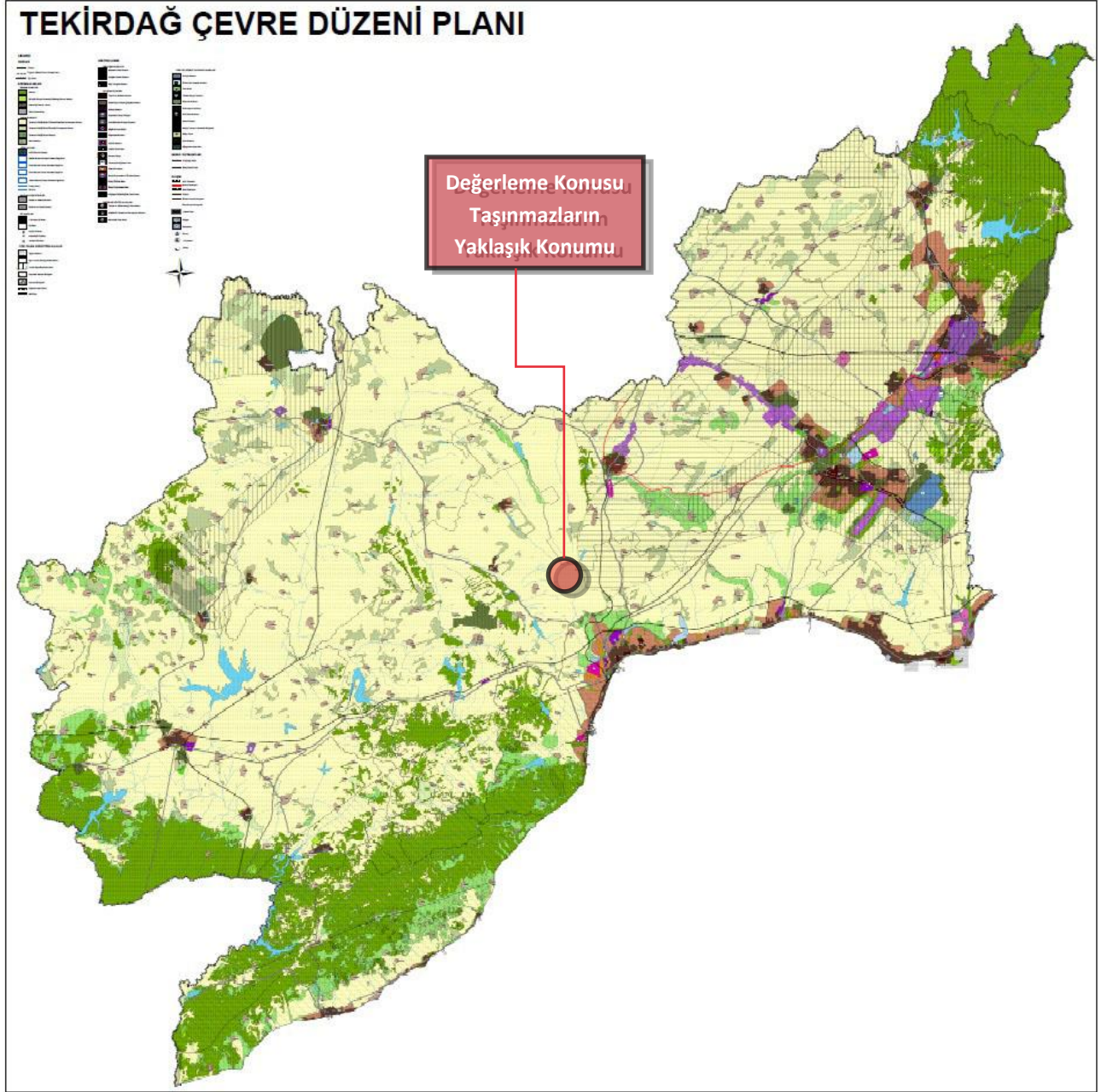
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 11.08.2023 tarih, saat 19:31 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerleme konusu taşınmazlar Aslan Çimento A.Ş. mülkiyetinde iken “tüzel kişiliklerin unvan değişikliği” sebebiyle 26.11.2020 tarih ve 33056 yevmiye no ile Oyak Çimento Fabrikaları A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

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, değerleme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planı kapsamı ve köy yerleşik alanı dışında kalmakta olan 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı kapsamında “1. Derece Tarımsal Niteliği Korunacak Alan” lejandında kalan parseller bulunmaktadır.

Değerleme konusu parseller, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planı kapsamı dışında köy yerleşik alanı dışında kalmakta olup söz konusu taşınmazlar 22.08.2011 tarihli Tekirdağ Valiliğince onaylanan 1/25.000 ölçekli “Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı” dahilinde “1. Derece Tarımsal Niteliği Korunacak Alan” lejandında kalmaktadır.



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 taşınmazların konumlu olduğu parseller, 22.08.2011 tarihli Tekirdağ Valiliğince onaylanan 1/25.000 ölçekli “Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı” dahilinde “1. Derece Tarımsal Niteliği Korunacak Alan” lejandında kalmakta olup son üç yıllık dönemde taşınmazların hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

Süleymanpaşa Belediyesi'nde 21.07.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı olmadığından dolayı ruhsat veya mimari proje gibi yasal bir evrağa rastlanmamıştır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından, söz konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar 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 gayrimenkuller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup taşınmazların mevcut kullanımı için herhangi bir izin ve belgeye ihtiyaç bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar 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

Bu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Osmanlı Mahallesi 2082, 2083, 2084 no.lu parseller Süleymanpaşa/Tekirdağ

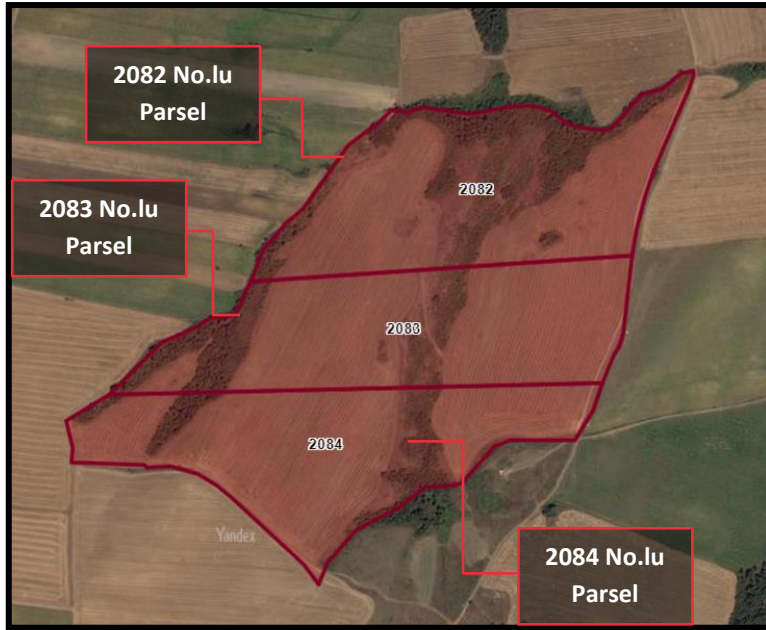
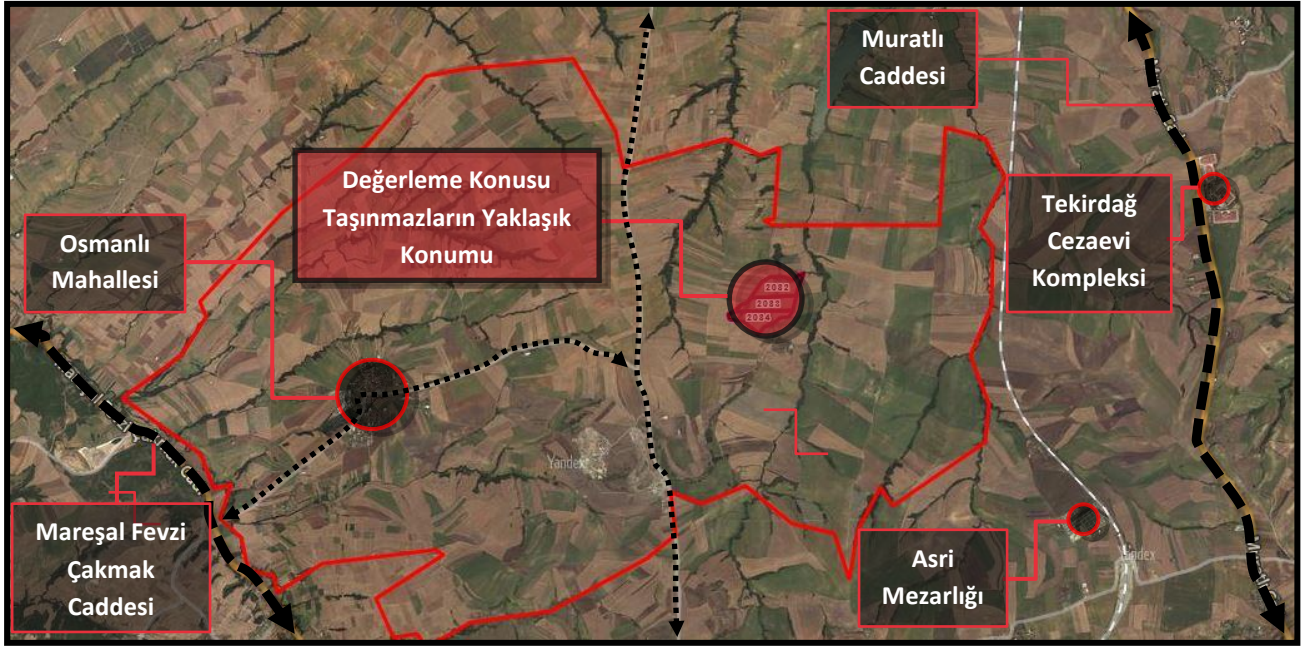
Değerleme konusu taşınmazlar Tekirdağ'ın güney ilçelerinden biri olan Süleymanpaşa ilçesi idari sınırlarında yer almaktadır. İlçe, kuzeyinde Muratlı ve Hayrabolu, batısında Malkara, güneybatısında Şarköy, doğusunda ise Çorlu ilçesi ile komşudur. Bölgeye erişim D-110 Karayolu ve E-84 Otoyolu üzerinden sağlanmaktadır.

Konu taşınmazlar Süleymanpaşa ilçesi Osmanlı Mahallesi sınırları dahilinde yer almakta olup ilçe merkezinin kuzeyinde konumlanmaktadır. Taşınmazların konumlu olduğu Osmanlı Mahallesi, ilçe merkezine yaklaşık 20 km uzaklıkta yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar Osmanlı Mahallesi'ne yaklaşık 5,3 km, gölete ise kuş bakışı 1,6 km mesafede konumlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde ağırlıklı olarak tarım arazileri yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar birbirlerine komşu durumdadır.

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım oldukça kısıtlı olup taşınmazlara özel araçlarla doğrudan erişim sağlanamamaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Osmanlı Mahallesi	~5,3 km
Mareşal Fevzi Çakmak Cad.	~7,9 km
D-110 Karayolu	~13,0 km
Tekirdağ Limanı	~17,0 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 taşınmazlar, Tekirdağ ili, Süleymanpaşa ilçesi, Osmanlı Mahallesi, 99.790 m² yüz ölçümüne sahip “Tarla” vasıflı 2082 no.lu parsel, 97.405 m² yüz ölçümüne sahip “Tarla” vasıflı 2083 no.lu parsel ve 97.405 m² yüz ölçümüne sahip “Tarla” vasıflı 2084 no.lu parseldir.

Konu taşınmazların üzerinde mevcut durumda herhangi bir yapı bulunmamakta olup taşınmazların üzeri doğal bitki örtüsüyle kaplıdır. Söz konusu taşınmazlar birbirlerine göre sıralı şekilde komşu durumdadır.

Taşınmazlardan 2082 no.lu parselin doğu yönünden yaklaşık 270 m, 2083 no.lu parselin doğu yönünden yaklaşık 183 m ve 2084 no.lu parselin ise doğu yönünden yaklaşık 87 m kadastral yola cephesi bulunmaktadır. Mevcutta taşınmazların cepheli olduğu kadastral yollar araç trafiğine uygun durumda değildir.

Değerleme konusu taşınmazlar eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olup belirli bir geometrik şekle sahip değildir.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların 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 taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar Tekirdağ ilinin merkez ilçesi olan Süleymanpaşa ilçesinde konumludur.
- Söz konusu taşınmazlar birbirlerine göre sıralı şekilde komşu durumdadır.
- Taşınmazlardan 2082 no.lu parselin doğu yönünden yaklaşık 270 m, 2083 no.lu parselin doğu yönünden yaklaşık 183 m ve 2084 no.lu parselin ise doğu yönünden yaklaşık 87 m kadastral yola cephesi bulunmaktadır.
- Konu taşınmazlar tarımsal nitelikli arazilerin yoğunlukta olduğu bir bölgede yer almaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlara ulaşımı sağlayan kadastral yollar araç trafiğine uygun durumda değildir.
- Konu taşınmazlara ulaşım oldukça kısıtlı olup taşınmazlara özel araçlarla doğrudan erişim sağlanamamaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Konu taşınmazlar tarımsal nitelikli arazilerin yoğunlukta olduğu bir bölgede yer almakta olup bölge tarımsal faaliyetler açısından oldukça verimli topraklara sahiptir.
- Taşınmazlar birbirlerine komşu durumda parseller olup bu durum taşınmazların tevhit edilerek kullanımları açısından avantaj sağlamaktadır.

✗ 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 değerlemede 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 ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır. Taşınmazların “Tarla” niteliğine sahip olmasından dolayı kira getirisinin olma potansiyeli bulunmaması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı”; taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

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

Tarla Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Satış Durumu / Zamanı	Niteliği	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Yuvacı Gayrimenkul & Danışmanlık 0 (541) 615 07 27	Yeşilsirt Mahallesi'nde konumludur.	Satılık	Tarla	18.200	1.600.000	88	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur. * Yeşilsirt Köy'ü merkezine 3,5 km mesafede yer almaktadır. * Taşınmazlarla benzer nitelikteki bir bölgede bulunmaktadır. * Kadastral yola cephesi bulunmamaktadır. * Değerleme konusu taşınmazlara kıyasla oldukça küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Yuvacı Gayrimenkul & Danışmanlık 0 (541) 615 07 27	Yeşilsirt Mahallesi'nde konumludur.	Satılık	Tarla	15.000	1.350.000	90	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur. * Yeşilsirt Köy'ü merkezine 3,5 km mesafede yer almaktadır. * Emsal taşınmaz 562 no.lu parseldir. * Taşınmazlarla benzer nitelikteki bir bölgede bulunmaktadır. * Kadastral yola cephesi bulunmamaktadır. * Değerleme konusu taşınmazlara kıyasla oldukça küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Gelen Emlak İnşaat 0 (506) 241 53 17	Gündüzlü Mahallesi'nde konumludur.	Satılık	Tarla	77.000	7.700.000	100	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur. * Gündüzlü Köy'ü merkezine 1,0 km mesafede yer almaktadır. * Taşınmazlarla benzer nitelikteki bir bölgede bulunmaktadır. * Kadastral yola cephesi bulunmamaktadır. * Değerleme konusu taşınmazlara kıyasla küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Satış Durumu / Zamanı	Niteliği	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
4	Özen İnşaat Gayrimenkul 0 (507) 161 72 11	Karacakılavuz Mahallesi'nde konumludur.	Satılık	Tarla	11.000	1.100.000	100	* Değerleme konusu taşınmazlara kısmen yakın konumludur. * Aydıncık köy merkezine kısmen yakın mesafede yer almaktadır. * Taşınmazlarla benzer nitelikteki bir bölgede bulunmaktadır. * Kadastral yola cephesi bulunmaktadır. * Değerleme konusu taşınmazlara kıyasla oldukça küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
5	Trakya Safir Gayrimenkul: 0 (530) 016 36 95	Yukarısirt Mahallesi'nde konumludur.	Satılık	Tarla	20.550	2.100.000	102	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur. * Yukarısirt Köy'ü merkezine 1,6 km mesafede yer almaktadır. * Emsal taşınmaz 106 no.lu parseldir. * Taşınmazlarla benzer nitelikteki bir bölgede bulunmaktadır. * Kadastral yola cephesi bulunmaktadır. * Değerleme konusu taşınmazlara kıyasla küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
6	Gökhan Dm: 0 (554) 849 21 31	Yukarısirt Mahallesi'nde konumludur.	Satılık	Tarla	15.800	1.750.000	111	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur. * Yukarısirt Köy'ü merkezine 3,5 km mesafede yer almaktadır. * Emsal taşınmaz 177 no.lu parseldir. * Taşınmazlarla benzer nitelikteki bir bölgede bulunmaktadır. * Kadastral yola cephesi bulunmaktadır. * Değerleme konusu taşınmazlara kıyasla oldukça küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde, taşınmazlar ile benzer imar lejandına sahip tarla vasıflı taşınmazların konumları, kadastral yola cephe durumları, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, köy merkezine uzaklıkları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları ve taşınmazların yüz ölçümlerinin emsallere kıyasla oldukça büyük olması da dikkate alınarak söz konusu taşınmazlara benzer nitelikli tarlaların birim satış değerlerinin 68-70-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
		1	2	3	4	5	6
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	88	90	100	100	102	111
	Pazarlık Payı	-10%	-10%	-15%	-10%	-10%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	-5%	-5%	-10%	-5%	-7%	-5%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-22%	-23%	-10%	-25%	-21%	-23%
	Fiziksel Özellikleri	8%	8%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer (TL/m ²)		64	65	68	63	66	68

✓ 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.

ARSA DEĞERİ			
Parsel No	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
2082 No.lu Parsel	99.790	70	6.985.300
2083 No.lu Parsel	97.405	68	6.623.540
2084 No.lu Parsel	97.405	68	6.623.540
TOPLAM DEĞERİ			20.232.380
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			20.230.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında 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 taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı çevre düzeni planındaki lejandı ve mevcut kullanımları ile uyumlu olarak **"Tarım"** amaçlı olarak kullanılmasıdır.

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 m ² 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 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	10%
	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	10%
	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 Gereklerin 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 kullanımı için herhangi bir izin ve belgeye ihtiyaç bulunmamaktadır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde müştereken 11.07.2017 tarih ve 15292 yevmiye no ile “(Şablon: 5403/5578 S.Y. Göre Topluştırma Belirtmesi) 5403/5578 S.Y. gereğince arazi toplulaştırması kapsamındadır.” beyanı, 25.12.2020 tarih ve 35904 yevmiye no ile “Diğer (Konusu: Büyük ova koruma alanı içerisinde kalmaktadır.” şerhi ve 24.07.2023 tarih ve 30888 yevmiye no ile “Diğer (Konusu: Parsel Karacakılavuz Ovası koruma alanı içerisindedir. Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 SK kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz.” şerhi bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar, tarım arazilerinin bölünebilme koşullarına yönelik minimum parsel koşulunu sağladığından mevcut durumda taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Taşınmazların toplulaştırma işlemine konu olması ve yüz ölçümlerinin değişmesi durumunda değerlerinin de değişmesi 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 taşınmazlar üzerinde taşınmazların devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamakta olup takyidatlar dışında da devredilebilirliği etkileyen herhangi bir durum bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu 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	20.230.000

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

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikteki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

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		
Değer Tarihi	14.08.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	20.230.000.-TL	Yirmimilyonikiyüzotuzbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	22.253.000.-TL	Yirmiikimilyonikiyüzelliüçbin.-TL

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	İmar Durumu
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgeleri

TPOU28
22320

İli	Tekirdağ	 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		FOTOĞRAF			
İlçesi							
Bucağı							
Mahallesi							
Köyü	osmanlı						
Sokağı							
Mevkii	çiftliküstü						
Eml. Vergi Hes. No.	Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
	22.453.000,000	f18	-	2082	He.	M ² .	Dm ² .
					9	9790	00
GAYRİMENKULUN	Vasfı	tarla					
	Sınırı	planındadır					
	İktisabı	Tamamı Nigar gürsoy adına kayıtlı olup satışından teşkil olunduk.					
	Sahibi	Aslan Çimento Anonim şirketi					
GELDİSİ		Yevmi. No.	Cilt No.	Sayfa No.	Sıra No.	Tarihi	GİTTİSİ
Cilt No.		4537	22	2094		17.7.1997	Cilt No.
Sayfa No.		Siciline Uygundur.					Sayfa No.
Sıra No.		M. İsmet Turgut Tapu Sicil Müdürü					Sıra No.
Tarihi		NOT : Mülkiyet hakkı aydınlatmak için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.					Tarihi

720427
 22319

İli	Tekirdağ	 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		FOTOĞRAF			
İlçesi							
Bucağı							
Mahallesi							
Köyü	Ocmanlı						
Sokağı							
Mevkii	Çiftliküstü						
Eml. Vergi. Hes. No.	Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
					Ha.	M ² .	Dm ² .
	21.917.000.000	118	-	2083	9	7405	00
GAYRİMENKULUN	Vasfı	tarla					
	Sınırı	planındadır					
	İktisabı	tafiatı. Fikhet okluoğlu adına kayıtlı olup satışında tasçil olundu.					
	Sahibi	Aclan Çimento anonim Şirketi					
GELDİSİ		Yevmi. No.	Cilt No.	Sayfa No.	Sıra No.	Tarihi	GİTTİSİ
Cilt No.		4538	22	2095		17.7.997	Cilt No.
Sayfa No.		Siciline Uygundur.					Sayfa No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarihi		NOT : Mükayefin görülmüş halleriyle seneler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.					Tarihi

770029
22821

İl	Tekirdağ	 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ	FOTOĞRAF				
İlçesi							
Bucağı							
Mahallesi							
Köyü	0-manlı						
Sokağı							
Mevkii	çiftlikönü						
Emi. Vergi. Hes. No.	Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
	21.917.000.000	119	-	2084	He.	M ² .	Dm ² .
					9	7405	00
GAYRİMENKULUN	Vasfı	tarla					
	Sınırı	planındadır					
	İktisabı	temenni Regaip Ömür kandiyoğlu adına kayıtlı olup bu kerre temennini satışından temçil olundu.					
	Sahibi	Aslan çimento Anonim şirketi					
GELDİSİ		Yevmi. No.	Cilt No.	Sayfa No.	Sıra No.	Tarihi	GİTTİSİ
Cilt No.		438	22	2096		17.7.1997	Cilt No.
Sayfa No.		Siciline Uygundur.					Sayfa No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarihi		NOT: Bu senedin aynı içeriğe sahip diğer örnekler için tapu kütüphanesinden talep edilmelidir.					Tarihi

Ders Aletleri Yayıncı Merkezi Matbaası

Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-8-2023-19:31



Kaydı Oluşturan: BURAK KÖROĞLU (OYAK ÇİMENTO FABRİKALARI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/2082
Taşınmaz Kimlik No:	22357621	AT Yüzölçüm(m2):	99790.00
İl/ilçe:	TEKİRDAĞ/SÜLEYMANPAŞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Süleymanpaşa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OSMANLI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ÇİFTLİKÜSTÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	22/2094	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
Serh	Diğer (Konusu: Parsel Karacaklavuz Ovası Koruma Alanı içerisinde. Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 SK kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz.)(Şablon: Diğer)	(SN:8154653) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8240304698	Süleymanpaşa - 24-07-2023 13:52 - 30888	

1 / 3

Serh	Diğer (Konusu: Büyük ova koruma alanı içerisinde kalmaktadır.)(Şablon: Diğer)	(SN:8266616) TEKİRDAĞ İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ VKN:0000000000	Süleymanpaşa - 25-12-2020 10:02 - 35904	
Beyan	5403/5578 S.Y. gereğince arazi toplulaştırması kapsamındadır. (Şablon: 5403/5578 S.Y. Göre Toplulaştırma Belirtmesi)	(SN:8096292) TEKİRDAĞ VALİLİĞİ İL GIDA, TARIM VE HAYVANCILIK MÜDÜRLÜĞÜ VKN:0000000000	Süleymanpaşa - 11-07-2017 10:10 - 15292	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
550954206	(SN:8279487) OYAK ÇİMENTO FABRİKALARI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	99790.00	99790.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 26-11-2020 33056	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) -SD3ikAPyuc kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-8-2023-19:31

**Kayıd Oluşturan: BURAK KÖROĞLU (OYAK ÇİMENTO FABRİKALARI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/2083
Taşınmaz Kimlik No:	22357624	AT Yüzölçüm(m2):	97405.00
İl/ilçe:	TEKİRDAĞ/SÜLEYMANPAŞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Süleymanpaşa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OSMANLI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ÇİFTLİKÜSTÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	22/2095	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
Serh	Diğer (Konusu: Parsel Karacaklavuz Ovası Koruma Alanı içerisinde. Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 SK kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz.)(Şablon: Diğer)	(SN:8154653) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8240304698	Süleymanpaşa - 24-07-2023 13:52 - 30888	

1 / 3

Serh	Diğer (Konusu: Büyük ova koruma alanı içerisinde kalmaktadır.)(Şablon: Diğer)	(SN:8266616) TEKİRDAĞ İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ VKN:0000000000	Süleymanpaşa - 25-12-2020 10:02 - 35904	
Beyan	5403/5578 S.Y. gereğince arazi toplulaştırması kapsamındadır.(Şablon: 5403/5578 S.Y. Göre Toplulaştırma Belirtmesi)	(SN:8096292) TEKİRDAĞ VALİLİĞİ İL GIDA, TARIM VE HAYVANCILIK MÜDÜRLÜĞÜ VKN:0000000000	Süleymanpaşa - 11-07-2017 10:10 - 15292	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
550954207	(SN:8279487) OYAK ÇİMENTO FABRİKALARI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	97405.00	97405.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 26-11-2020 33056	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) OPBWztnv7_m kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-8-2023-19:31

**Kayıd Oluşturan: BURAK KÖROĞLU (OYAK ÇİMENTO FABRİKALARI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/2084
Taşınmaz Kimlik No:	22357628	AT Yüzölçüm(m2):	97405.00
İl/ilçe:	TEKİRDAĞ/SÜLEYMANPAŞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Süleymanpaşa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OSMANLI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ÇİFTLİKÜSTÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	22/2096	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
Serh	Diğer (Konusu: Parsel Karacaklıvuz Ovası Koruma Alanı içerisindedir. Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 SK kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz.)(Şablon: Diğer)	(SN:8154653) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8240304698	Süleymanpaşa - 24-07-2023 13:52 - 30888	

1 / 3

Serh	Diğer (Konusu: Büyük ova koruma alanı içerisinde kalmaktadır.)(Şablon: Diğer)	(SN:8266616) TEKİRDAĞ İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ VKN:0000000000	Süleymanpaşa - 25-12-2020 10:02 - 35904	
Beyan	5403/5578 S.Y. gereğince arazi toplulaştırması kapsamındadır. (Şablon: 5403/5578 S.Y. Göre Toplulaştırma Belirtmesi)	(SN:8096292) TEKİRDAĞ VALİLİĞİ İL GIDA, TARIM VE HAYVANCILIK MÜDÜRLÜĞÜ VKN:0000000000	Süleymanpaşa - 11-07-2017 10:10 - 15292	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

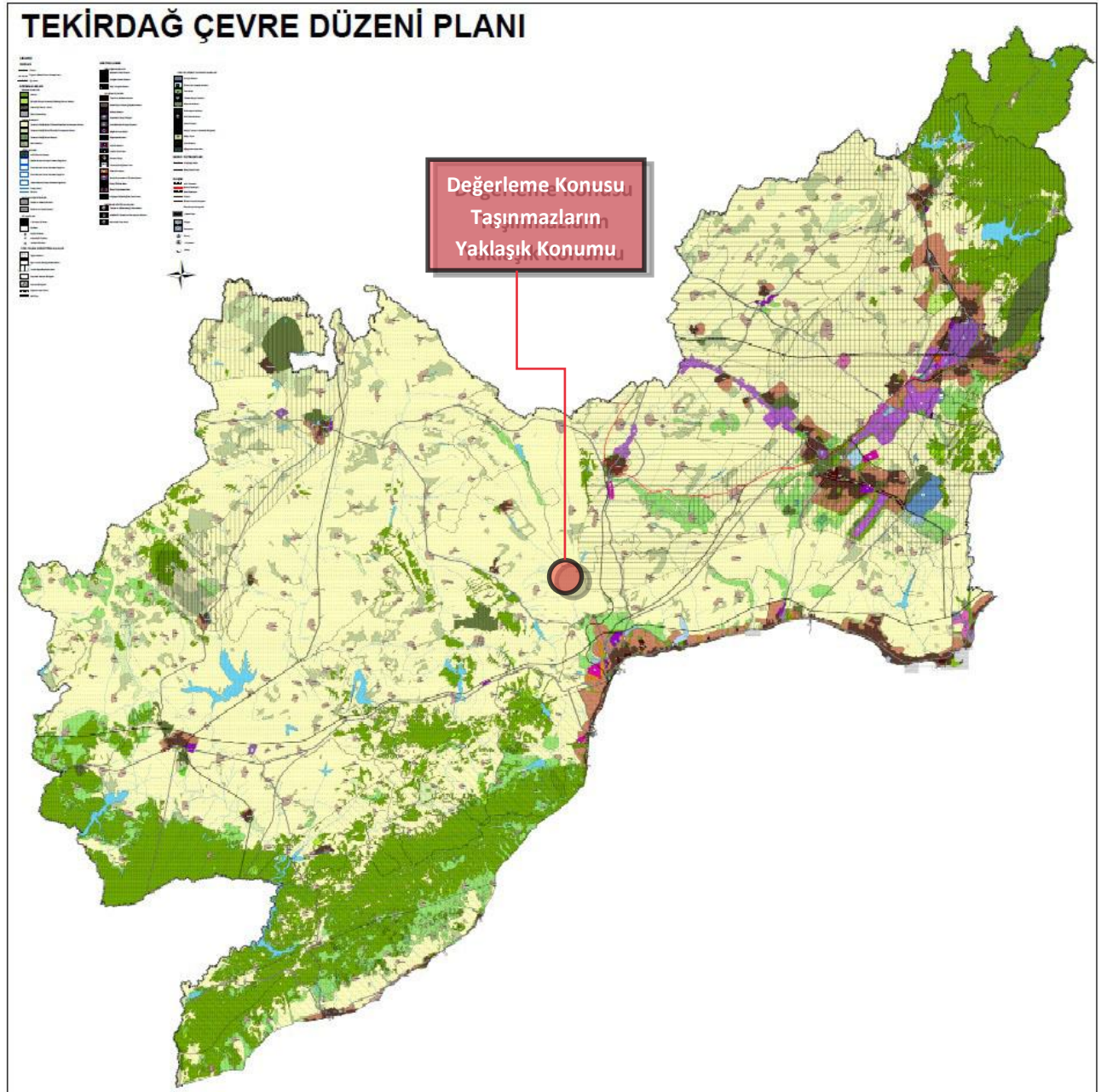
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
550954208	(SN:8279487) OYAK ÇİMENTO FABRİKALARI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	97405.00	97405.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 26-11-2020 33056	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) VOJCz0tnjV- kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Fotoğraflar



Ek 5: 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 Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama Bölümü (2011 - 2015)		
İş Tecrübesi	01.2022 - ...	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 değerleme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerleme 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	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	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 6: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



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