

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



**KAYSERİ
İNCESU
2017_ÖZEL_46**

"TARLA"

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ	4
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER	6
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	6
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	8
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	9
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,	9
5.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	10
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	10
5.2.2.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	10
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	11
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ	11
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	11
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	11
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	11
5.3.2.1.	İMAR DURUMU	11
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	12
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	12
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	12
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	12
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE	12
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	12
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	12
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	13
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	13
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	13
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	13
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	14
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	14
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	15
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	15
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	15
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	15
6.9.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	15
6.10.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	15
6.11.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	15
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	15
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	15
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	15
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	15
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	16
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	16
8.	SONUÇ	16
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	16
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	16

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	TARLA
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	:	Kayseri İli, İncesu İlçesinde, Süksün Cumhuriyet Mah. *Karasu mevkii 201 ada, 16,17...,23 parsel nolu tarlalar, *Karasu mevkii 217 ada 1 parsel nolu tarla, *Hamampınarı mevkii 300 ada 33 parsel nolu bağ olmak üzere 10 adet taşınmazdır.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	:	7.2.2.3 maddesinde detaylı imar durumu belirtilmektedir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	Emsal Karşılaştırma Yöntemi
DEĞERLEME TARİHİ	:	22.12.2017
TESPİT EDİLEN DEĞER	:	Taşınmazlara takdir edilen değer, KDV hariç; 3.315.000.- TL olarak takdir edilmiştir.

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ : 28.12.2017
RAPORUN NUMARASI : 2017_ÖZEL_46
DEĞERLEME TARİHİ : 22.12.2017

RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ : Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 9 adet "TARLA" , 1 adet "BAĞ" vasıflı taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz / taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de Amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI : İş bu değerleme raporu; Kayseri İli, İncesu İlçesi, Süksüncumhuriyet Mahallesi, 201 ada 16,17,...,23 ve 217 ada 1 parsellerde kayıtlı TARLA, 300 ada 33 parsele kayıtlı BAĞ niteliğine sahip, toplam yüzölçümü 92738,82 m² olan taşınmazların piyasa rayiç değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

RAPORU HAZIRLAYAN : **Ertugrul ÇİNPOLAT**
SPK Lisans No:406908
Değerleme Uzmanı

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI : **Şeref EMEN**
SPK Lisans No:401584
Değerleme Uzmanı

DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ : Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili her hangi bir değerleme çalışması yapılmamıştır

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI

: ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ VE ŞİRKET TANITIM BİLGİSİ

: Mebusevleri Mahallesi, Ayten Sokak, no:22/7
Çankaya/İSTANBUL

Şirketimiz, 10.11.2009 tarihinde, Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 255.000,00.-TL sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı tebliği uyarınca "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler Listesi" kapsamında 12.02.2010 tarihi itibari ile yetkili kılınmıştır. Şirketimiz halen Ankara Genel Merkez olmak üzere, faaliyetini sürdürmektedir.

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

: Süksün Zafer Mahallesi Vatan Caddesi No:14 İncesu /
Kayseri adresinde bulunan, maliki KARSU TEKSTİL
SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

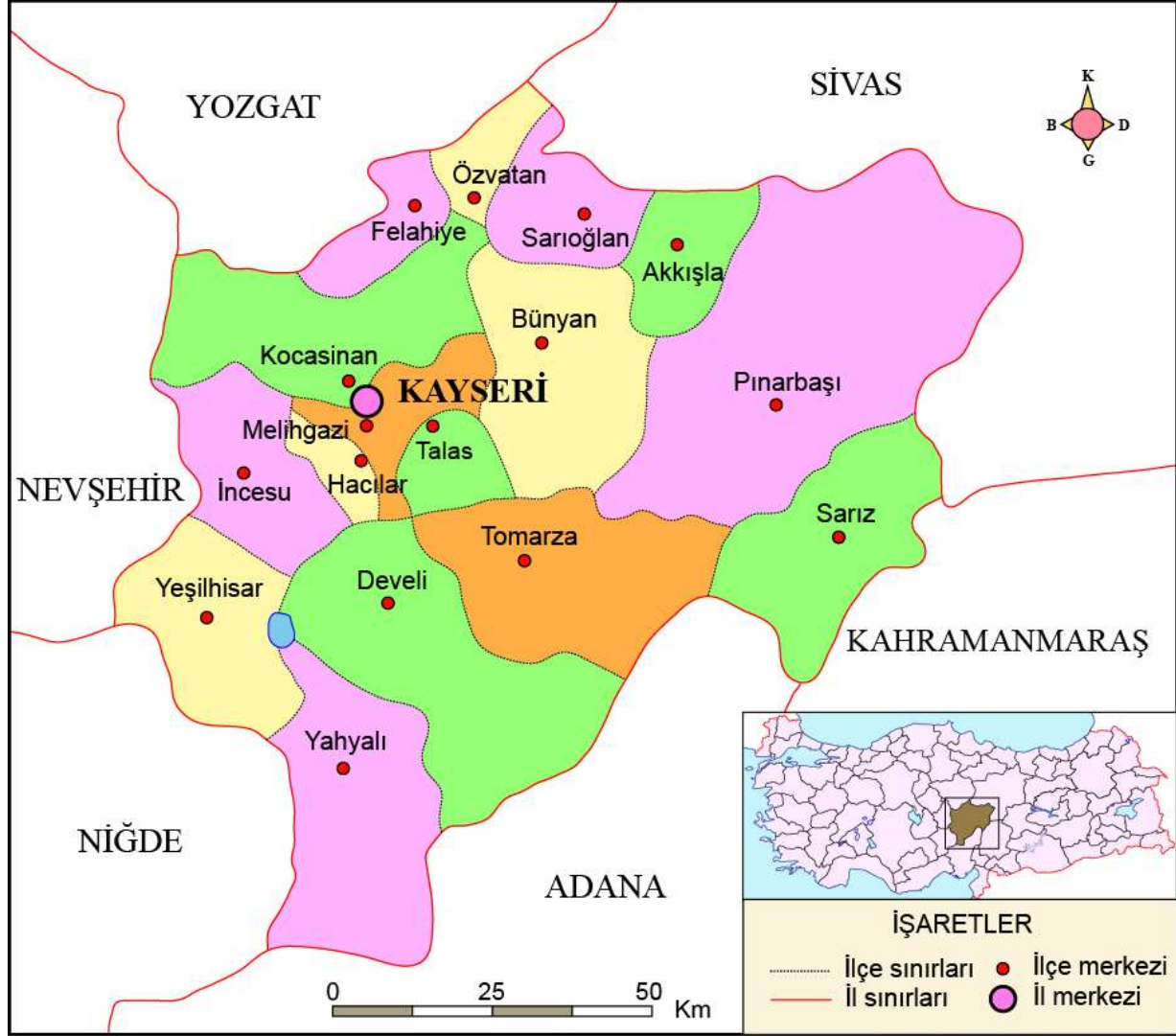
**MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI
ve VARSA GETİRİLEN
SINIRLAMALAR**

: İş bu değerleme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

KAYSERİ İLİ



cografyaharita.com R.SAYGILI 2015

Kayseri, İç Anadolu'nun güney bölümü ile Toros Dağlarının birbirine yaklaştığı bir yerde Orta Kızılırmak bölümünde yer alır. 37 derece 45 dakika ile 38 derece 18 dakika kuzey enlemleri ve 34 derece 56 dakika ile 36 derece 58 dakika doğu boylamları arasında bulunmaktadır. Doğu ve kuzeydoğusu Sivas, kuzeyi Yozgat, batısı Nevşehir, güneybatısı Niğde, güneyi ise Adana ve Kahramanmaraş İlleri ile çevrilidir.

İl yüzölçümü 16.970 km² dir. İl yüzölçümünün yüzde 34'ünü tarım arazisi oluşturmaktadır. En düşük arazi oranı ise orman ve fundalık alanıdır. Kayseri orman yönünden oldukça fakirdir. Kayseri İli nüfusu 2000 yılında 1.060.432 iken, 31 Aralık 2016 itibarıyla 1.358.980 olmuştur. 2000 yılında nüfus büyüklüğü bakımından son genel nüfus sayımına göre ülkemizin 15. Büyük İl'idir. Nüfus yoğunluğu 80 kişi/km²'dir. İl yüzölçümünün yüzde 20'sini Pınarbaşı ilçesi oluşturmaktadır. Bunu Develi, Yahyalı, Kocasinan ve Tomarza ilçeleri izlemektedir. Kayseri' de; 1 Büyükşehir, 16 İlçe Belediyesi ve 760 mahalle bulunmaktadır.

İNCESU İLÇESİ

İncesu, 35 derece doğu boylamı, 38 derece kuzey enlemi üzerinde, Kayseri İl merkezinin güneybatısında, Kayseri- Niğde Devlet Karayolu üzerinde, İl Merkezine uzaklığı 32 km olup, kuzeyinde ve kuzeydoğusunda Kocasinan, doğusunda Hacılar, güneyinde Develi ve Yeşilhisar, batısında Nevşehir İli Ürgüp İlçesiyle çevrilidir. İlçenin yüzölçümü 872 km² olup, bu yüzölçümünün 324.970 dekarı (% 41.5) tarım arazisi, 363.280 dekar (%46.45) çayır ve mera, 56.580 dekarı (% 7.2) orman ve fundalık, 37.120 dekar (% 4.74) yerleşim alanı ve diğer arazilerdir. İlçe, karasal iklimin sonucu olarak kışları soğuk ve kar yağışlı, yazları ise sıcak ve kurak bir iklime sahiptir. İlçe merkezinin rakımı 1065 m dir.

Arazisi çoğunlukla taşlı ve verimsiz olduğundan tarımla uğraşan kesim kendini ihtiyaçları düzeyinde üretim yapmaktadırlar. Nüfusun % 30'u tarımla uğraşmakta olup ilçe genelindeki tarım arazisi 324.970 dekarıdır. Bu arazinin 47.670 dekarı sulu arazi (%14,67), 277.300 dekarı kuru arazi (%85,33)'dir. Sulanabilen araziler İlçe Merkezi, Süksün, Subaşı, Dokuzpınar, Küllü, Örenşehir, Tahirini, Kızılören ve Üçkuyu çevresindedir. İlçe Genelinde yetiştirilen tarım ürünleri; buğday, arpa, çavdar, yulaf, şeker pancarı, patates çerezlik ayçiçeği, yonca, sebze çeşitleri(Karpuz başta olmak üzere, kavun, kabak, domates, patlıcan, biber vb.) ve meyve çeşitleri (Üzüm başta olmak üzere, kayısı, elma, badem, ceviz, içde, armut, şeftali, kiraz, vişne vb.)' dir. Dikili tarım arazisinin büyük çoğunluğu üzüm bağlarından oluşmakta olup diğer alanlar ise meyvecilik amacıyla kullanılmaktadır. Kayseri-İncesu OSB Kayseri Adana Devlet karayolu üzerinde (Taksan A.Ş çevresinde) 37.km de 610 Ha.'lık alan üzerine ve İncesu Belediyesi mücavir alanı içerisinde kurulmuştur. İncesu Organize Sanayi Bölgesinin çevresinde meskûn alan bulunmadığı ve çevresindeki arazilerin verimsiz olması nedeniyle her yönden gelişmeye müsait bir konumdur. 6360 sayılı Yasa kapsamında, İlçe merkez belediyesine bağlı 31 mahalle bulunmaktadır.



4.2.MEVcut EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Türkiye genelinde ortalama konut fiyatları Haziran 2012 ile Haziran 2017 arasında, reel olarak %44,03 oranında artmıştır. Yeni konut fiyat endeksi aynı dönemde %36,14' lük reel fiyat artışı sağlamıştır. Her iki endeks de kabul edilir bir artış oranı sağlamıştır. Endekslerin artışı sektörün canlılığının ve talebin sürekliliğinin işareti olarak da yorumlanabilir. Bununla birlikte gerek İstanbul gerekse başka bölgelerde, taşınmazın konumu, çeşitli özellikler ve tüketici davranışları gereği, mahalle veya sokak bazında daha yüksek fiyat artışları da olabilmektedir.

Türkiye genelinde konut fiyatlarına baktığımızda "gayrimenkul piyasasının" dinamikliğini ve olabildiğince denge fiyatını yakalamaya çalıştığını görmekteyiz. Bu anlamda:

- Türk konut piyasasında alt pazarlar bazında dinamik ve rasyonelleşen eğilimler görülmektedir. Özellikle fiyat hareketlerinde gerektiğinde "düzeltme" gerektiğinde de "artışlar" yaşanabilmektedir.
- Konut yapı izinlerinin piyasa beklentilerine göre yükleniciler tarafından azaltılıp çoğaltılması dinamik bir şekilde sürmektedir.
- Tüketicinin giderek daha rasyonel kararlar vererek sadece fiyat kıstasına bakmaması, yapı kalitesi, malzemesi, ulaşım kolaylığı gibi pek çok unsuru değerlendirdiği görülmektedir.
- Temmuz 2016'da yaşanan sürecin izlerinin hızlıca atlatıldığı görülmektedir. Bu aşamada markalı konut imalatçıların (Emlak Konut GYO AŞ, GYODER Üyeleri gibi) yaptığı kampanyaların beklentiyi olumluya çevirme ve sektöre moral vermesi konusunda önemli katkıları olmuştur. Benzer kampanyaların zaman zaman farklı büyüklüklerde gerçekleşiyor olması sadece markalı konut üreticilerini değil sektörün tamamını ivmelendiren bir yapıya haiz olmaktadır.
- Dönemsel olarak bankacılık sektörünün nihai tüketiciye sağladığı iyi koşullu krediler ile kurumsal firma ve bankaların ortaklaşa yaptıkları finansman modelleri sektör için oldukça yararlı olmaktadır. Fakat mali sektörden hem yükleniciler hem de tüketiciler için sağlanan kredi faizlerinde artışlar yaşanmaktadır. Genel ekonomik şartlar ve risk unsurlarına bağlı olarak yükselen faiz oranları sektörü olumsuz etkileme potansiyeline sahiptir.
- Yabancı yatırımcıların sadece konut niteliği ve niceliğine değil aynı zamanda mülk edindikleri şehri "bir yaşam alanı" olarak görmelerinin etkileri de dikkat çekmektedir. Bunun en tipik örneği İstanbul'da görülen yabancılara yönelik konut satışlarıdır.

Türkiye'de konut arzı ile talebi yavaş yavaş oturmaya başlamıştır. Yıllık yaklaşık 1 milyon 200.000 adet konut ortalama el değiştirmekte olup, 650.000 adet yeni konut ihtiyacı sürmektedir. TÜİK verilerine göre; ülkemizdeki hane halkı sayısı 19 milyon 481.000 civarındadır. Ortalama hane halkı büyüklüğü ise 3,8 kişidir. 2006 yılında konut sahipliği oranı %60,9 iken 2015 yılında ise oran %67,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise yukarıda ifade edilen doğal talebin sonuçları gözlenmektedir. 2011 yılında 997.550 adet konut satışı yaşanırken sırası ile bu sayı; 2012 yılında 971.757 adet, 2013 yılında 1 milyon 157.190 adete yükselmiş, 2014 yılında 1 milyon 165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yeni bir rekor olan 1 milyon 289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılında ise gerek Türkiye'nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1 milyon 341.453 sayısına ulaşmıştır. Ocak-Eylül 2017 döneminde konut satış sayısı 1 milyon 30.728 adet olmuştur. 2017 yılı ilk dokuz ayını incelediğinde talebin canlılığını koruduğu gözlenmektedir. 2016 yılı son çeyreği itibarı ile gerek sektöre yönelik teşviklerin gerekse yasal düzenlemelerin olumlu etkisi 2017 yılı ilk dokuz ayı boyunca da sürmüş görünmektedir. Ancak bazı vergi indirimlerinin geçici süreli olması talep yönlü olumlu gidişi yavaşlatma potansiyeline sahiptir.

**Kaynak: Gyoder Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2017 3. Çeyrek Raporu*

Değerlemesi yapılan taşınmazlar Kayseri – Ankara karayolu üzerinde konumlu olup bu bölgede tarımsal araziler ve sanayi tipi arsalar yoğunluktadır. Bölgede küçük ve orta ölçekte işletmeler, konut yapılaşması olarak TOKİ yatırımlarının olduğu görülmüştür. Bölgede yola yakın, imarlı-imarsız arazilerin yatırım amaçlı; iç kısımlarda yer alan arazilerin tarımsal amaçlı pazarlandığı gözlemlenmiştir. Bölgede gerçekleşen satışlara, kurdaki dalgalanmalar, yüksek enflasyon ve işsizlik oranları negatif yönde etki etmektedir.

5.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1.GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Ekspertiz konusu gayrimenkuller; Kayseri İli, İncesu İlçesi, Süksün Cumhuriyet Mahallesi 201 ada 16,17,...,23 parsel, 217 ada 1 parsel ve 300 ada 33 parsel adresinde bulunmaktadır. Gayrimenkuller üzerinde bulunduğu Sedef Bulvarı Kayseri – Ankara şehirlerarası karayoludur. Taşınmaza Kayseri Şehir Merkezinden batı istikametinde devam edilip şehir merkezi çıkışında bulunan Boğazköprü Kavşağından Ankara, Kırşehir Yoluna dönülür bu yoldan yaklaşık 8 km devam edilerek ulaşılır. Taşınmazın şehir merkezine uzaklığı yaklaşık 24 Km dir. Mevkie ulaşım özel ve toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Bölge, 3. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

- Kayseri-Ankara karayolu üzerinde konumludur.
- Bölgede küçük ve orta ölçekli işletmeler ile tarım arazileri mevcuttur.
- Bölgede sanayi yerleşim alanlarının yanı sıra konut yerleşim alanları da mevcuttur.





5.2.GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

•Değerlemesi yapılan mülkler, İncesu İlçesinde, 201 ada 16,17,...,23 ve 217 ada 1 parsel nolu "TARLA" vasıflı taşınmazlardır.

•İmar planına ilişkin gelişmeler aşağıda 5.3.2.3 bölümünde anlatılmaktadır.

•201 ada 16,17,...,23 parsel nolu taşınmazların topografyası az eğimli, 217 ada 1 parsel nolu taşınmazın topografyası düz olup, jeolojik yapı itibarıyla 3. derece deprem bölgesinde konumlandılar.

5.2.1.GAYRİMENKULÜN YAPISAL ve FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Ekspertiz konusu gayrimenkuller toplam 92738,82 m² alana sahip tarla vasıflı taşınmazlardır. Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup boş vaziyettedirler.

5.2.2.GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgede her tür altyapı mevcuttur.

EK 1 - FOTOĞRAFLAR

5.3.GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1.TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1.TAPU KAYITLARI

İLİ	:	KAYSERİ
İLÇESİ	:	İNCESU
MAHALLESİ	:	SÜKSÜNCUMHURİYET
KÖYÜ	:	---
SOKAĞI	:	---
MEVKİİ	:	---
SINIRI	:	PAFTASINDA
PAFTA NO	:	
ADA/PARSEL	:	(201 ADA 16,17,...,23 PARSELLER) – (217 ADA 1 PARSEL) – (300 ADA 33 PARSEL)
YÜZÖLÇÜMÜ	:	(2246.46-15078.61-6465.76-10643.23-14306.38-5658.29-5517.87-5902.39) m ² – (26585.30 m ²) – (334.53 m ²)
NİTELİĞİ	:	TARLA
YEVMIYE NO	:	0
CİLT NO	:	1 – 2 – 19
SAHİFE NO	:	16,17,18,19,20,21,22,23 – 172 – 1878
EDİNİM TARİHİ	:	09.06.1998
EDİNİM SEBEBİ	:	TESİS KADASTROSU
MALİK	:	KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
TAPU CİNSİ	:	CİNS TASHİHLİ

5.3.1.2.TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

***DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMAR**

Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, 12.12.2017 tarihinde alınan tapu kayıt örneği belgelerine göre;

*201 ADA 16,17,...,23 PARSEL NOLU TAŞINMAZLAR ÜZERİNDE;

BEYAN: 3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (05.12.2017 Tarih – 4842 Yevmiye)

*217 ADA 1 PARSEL NOLU TAŞINMAZ ÜZERİNDE;

BEYAN: *3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (05.12.2017 Tarih – 4842 Yevmiye), *DAVALIDIR AS. HUK. MAH. 2003/540 ESAS (26.05.2004 Tarih ve 482 Yevmiye)

*300 ADA 33 PARSEL NOLU TAŞINMAZ ÜZERİNDE;

BEYAN: 3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (05.12.2017 Tarih – 4842 Yevmiye) Takyidat bilgileri bulunmaktadır.

EK: 2: YAZILI TAKYİDAT

5.3.2.BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1İMAR DURUMU

22.12.2017 tarihinde taşınmazların bağlı olduğu "İncesu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde" yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazların güncel imar durumu aşağıdaki gibidir.

*201 Ada 16, 17, 20, 21, 22 numaralı Parseller İmar Planı Sınırları dışında kalmakta olup yola terkleri bulunmaktadır.

*201 Ada 18, 19, 23 Parseller, 217 Ada 1 Parsel ve 300 Ada 33 Parsel İmar Planı Sınırları dışında kalmaktadır.

5.3.2.2.İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Konu taşınmazlarla ilgili yapılan resmi daire incelemelerinde; İncesu Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre parselin imar planı dışında kaldığı ve üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmadığı tespit edilmiştir.

5.3.2.3.ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

İncesu Belediyesi İmar Müdürlüğünde incelenen arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz karara rastlanmamıştır.

5.3.2.4.YAPI DENETİM FİRMASI

YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Talep kapsamında değildir.

5.3.3.SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazların güncel imar durumunda geline aşama 5.3.2.1. başlığı altında sunulmuş olup son 3 yıl içerisindeki değişiklikler aşağıda belirtilmiştir.

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	:	*Herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	:	*İmar durumuna ilişkin güncel geline durumu anlatan detaylı bilgi 5.3.2.3. başlığı altında sunulmuştur.

5.4.DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme herhangi bir projeye istinaden yapılamamaktadır.

EK 3- DÖKÜMANLAR VE BELGELER

6.DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1.DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu yöntemleridir.

MALİYET YÖNTEMİ: Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ: Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2.DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme, işlemini etkileyen herhangi bir olumsuzluk yoktur.

6.3.TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Taşınmazların ana yola cepheli olması,
- Ulaşım kolaylığı,
- Bölgede sanayi yatırımlarının bulunması.

➤ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.

- Taşınmazların imar planı dışında kalması.

6.4.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değer tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Bu bağlamda değerlemesi istenilen gayrimenkullerle ortak temel özelliklere sahip yeterli miktarda karşılaştırılabilir emsal seçilmiştir. Bu

emsaller uzman bir görüş ve tecrübe ile değerlendirilmiş olup konu taşınmazların nihai değeri tespit edilmiştir.

6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Konu taşınmazın değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde yer alan satılık emsallerden faydalanılmıştır. Emsaller imarsız, tarım arazileri seçilmiştir. Bölgede yer alan benzer özellikteki emsaller arasında fiyat farklılıklarının olduğu görülmüş ancak piyasa şartlarına uygun, gerçekçi fiyatlara sahip emsaller tercih edilmiştir. Seçilen emsaller üzerinden yola çıkılarak değerlendirme konusu taşınmaza nihai değer takdir edilmiştir.

Ayrıca bölgede ana yola cephesi bulunan tarla vasıflı taşınmazların tarım amaçlı değil ticari veya sanayi amaçlı olarak pazarlandığı görülmüştür. Değerleme konusu tarla vasıflı taşınmazlar her ne kadar imar planı kapsamında olmasalar da bahsedilen durumdan dolayı piyasada sanayi veya ticari olarak yatırım yapılabilir arasa şeklinde değerlendirilmektedir. Emsallerin seçiminde bu durum dikkate alınmıştır.

ARSA EMSALLERİ

Emsal-1: Taşınmaza yakın konumda, ana yola 50 m cepheli 10.115 m² alanlı tarla için 725.000 TL satış fiyatı bulunmaktadır. (72 TL/m²) Platin Gayrimenkul 0352 235 46 66

Emsal-2: Taşınmaza yakın konumda, sanayi imar alanında, 4.855 m² alanlı kadastro parselinin 200.000 TL satış fiyatı bulunmaktadır. (41 TL/m²) Kimsesizler Emlak 0352 691 3545

*Emsalin ana yola cephesi yoktur.

Emsal-3: Taşınmaza yakın konumda, benzer imar özelliklerine sahip 10.375 m² alanlı kadastro parselinin 375.000 TL satış fiyatı bulunmaktadır. (36 TL/m²) Atılım Gayrimenkul 0352 240 01 21

*Emsalin ana yola cephesi yoktur

Emsal-4: Taşınmaza yakın konumda, imar planı dışında, eğimsiz yapıda olan tarla vasıflı, 12.000 m² kadastro parselinin 347.000 TL satış fiyatı bulunmaktadır. (29 TL/m²) Mal Sahibi 0507 881 9042

Emsal-5: Taşınmaza yakın konumda, imar planı dışında, eğimsiz yapıda olan tarla vasıflı, 7.000 m² kadastro parselinin 15.000 TL satış fiyatı bulunmaktadır. (21 TL/m²) Huzur Emlak 0535 239 18 55

*Emsal yola cephelidir.

Değerlendirme:

Ekspertize konu tarla taşınmazlar imar planı dışında olsalar da bölgede bacasız sanayi imarına izin alınabilmektedir. Bu durum bölgede yer alan taşınmazların piyasa değerlerini önemli ölçüde etkilemektedir. Bölgede yer alan taşınmazların, ana yola cepheli olup olmaması, ana yola mesafeleri, alan büyüklüğü, konumu, geometrisi, olumlu ve olumsuz özellikleri irdelenerek bölgede bulunan benzer türdeki emsaller ayrı ayrı incelenmiş olup Ekspertiz konusu gayrimenkullerin değerlendirilmesi için Emsal Karşılaştırma metodu tercih edilmiştir.

6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1.EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Raporun 6.5. başlığı altında verilen emsallerden yola çıkılarak değerlendirme konusu taşınmazların özelliklerine göre m² birim fiyatları 25 - 50 TL/m² arasında tahmin ve takdir edilmiştir. Hesap detayı:

SIRA	MEVKİ	ADA/PAR.	CİNSİ	ALAN	BİRİM FİYAT (TL/m ²)	NİHAİ DEĞER
1	KARASU	201/16	TARLA	2246.46	30	70,000
2	KARASU	201/17	TARLA	15078.6	30	452,000
3	KARASU	201/18	TARLA	6465.76	25	160,000

4	KARASU	201/19	TARLA	10643.2	25	270,000
5	KARASU	201/20	TARLA	14306.4	30	430,000
6	KARASU	201/21	TARLA	5658.29	30	170,000
7	KARASU	201/22	TARLA	5517.87	50	275,000
8	KARASU	201/23	TARLA	5902.39	25	150,000
9	KARASU	217/1	TARLA	26585.3	50	1,330,000
10	HARMANPINARI	300/33	BAĞ	334.53	25	8,000
						TOPLAM= 3,315,000

* Değerleme konusu "TARLA" ve "BAĞ" vasıflı taşınmazlar için toplam değer olarak **3,315,000 TL** tahmin ve takdir edilmiştir.

6.6.2.MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Talep kapsamında değildir.

6.6.3.GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Talep kapsamında değildir.

6.7.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Talep kapsamında değildir.

6.8.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın üzerinde sınırlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

6.9.BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerlemeye konu taşınmazlar için Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır.

6.10.EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Talep kapsamında değildir.

6.11.MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Bağımsız ve bölünmüş kısımlar söz konusu değildir.

6.12.HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı bulunmamaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1.FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Değer tespitinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

7.2.ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3.YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Ekspertize konu gayrimenkuller için İncesu Belediyesi İmar servisinden alınan bilgilere göre taşınmazlar 1/1000 lik uygulama imar planında İmar Planı Dışında kalmakta olup yapılaşma izinleri bulunmamaktadır.

7.4.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazların, satışlarına engel her hangi bir kısıtlılık bulunmamaktadır

8.SONUÇ

8.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

8.2.NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Değerleme konusu taşınmazın nihai değeri aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

SIRA	MEVKİ	ADA/PAR.	CİNSİ	ALAN	BİRİM FİYAT (TL/m ²)	NİHAİ DEĞER
1	KARASU	201/16	TARLA	2246.46	30	70,000
2	KARASU	201/17	TARLA	15078.6	30	452,000
3	KARASU	201/18	TARLA	6465.76	25	160,000
4	KARASU	201/19	TARLA	10643.2	25	270,000
5	KARASU	201/20	TARLA	14306.4	30	430,000
6	KARASU	201/21	TARLA	5658.29	30	170,000
7	KARASU	201/22	TARLA	5517.87	50	275,000
8	KARASU	201/23	TARLA	5902.39	25	150,000
9	KARASU	217/1	TARLA	26585.3	50	1,330,000
10	HARMANPINARI	300/33	BAĞ	334.53	25	8,000
					TOPLAM=	3,315,000

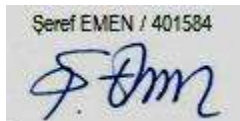
GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Ertugrul ÇİNPOLAT
SPK Lisans NO:406908
Değerleme Uzmanı



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Şeref EMEN
SPK LİSANS NO:401584
Harita Mühendisi

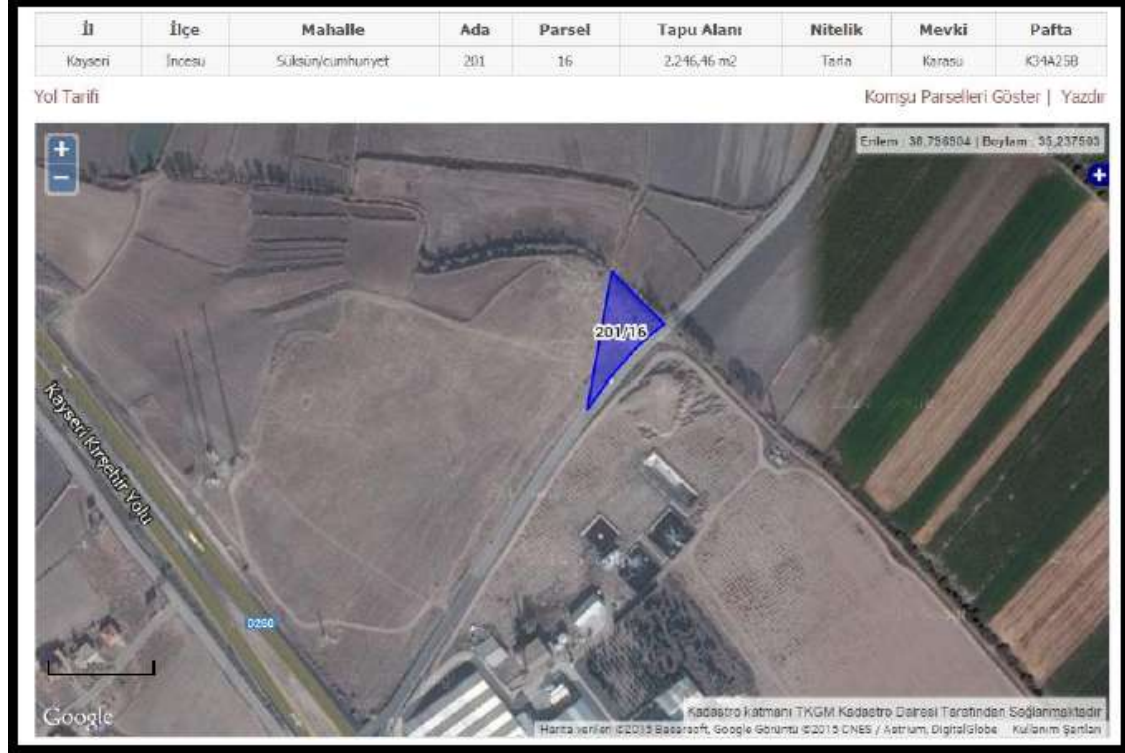


EK 1 - FOTOĞRAFLAR





EK 2 – DÖKÜMANLR VE BELGELER



İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Kayseri	İncesu	Süksün/cumhuriyet	201	18	6.466,76 m2	Tarla	Karasu	K34A25B

Yol Tarifi

Komşu Parselleri Göster | Yazdır



İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Kayseri	İncesu	Süksün/cumhuriyet	201	20	14.306,38 m2	Tarla	Karasu	K34A25B

Yol Tarifi

Komşu Parselleri Göster | Yazdır



İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Kayseri	İncesu	Süksün/cumhuriyet	201	21	5.858,29 m2	Tarla	Karasu	K34A25B

Yol Tanıtı

Komşu Parselleri Göster | Yazdır



İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Kayseri	İncesu	Süksün/cumhuriyet	201	22	5.517,87 m2	Tarla	Karasu	K34A.25.

Yol Tanıtı

Komşu Parselleri Göster | Yazdır



İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Kayseri	İncesu	Süksün/cumhuriyet	201	23	5.902,39 m2	Torla	Karasu	K34A25B

Yol Tarifi

Komşu Parselleri Göster | Yazdır



İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Kayseri	İncesu	Süksün/cumhuriyet	217	1	26.585,30 m2	Torla	Karasu	K.34.A.25.B

Yol Tarifi

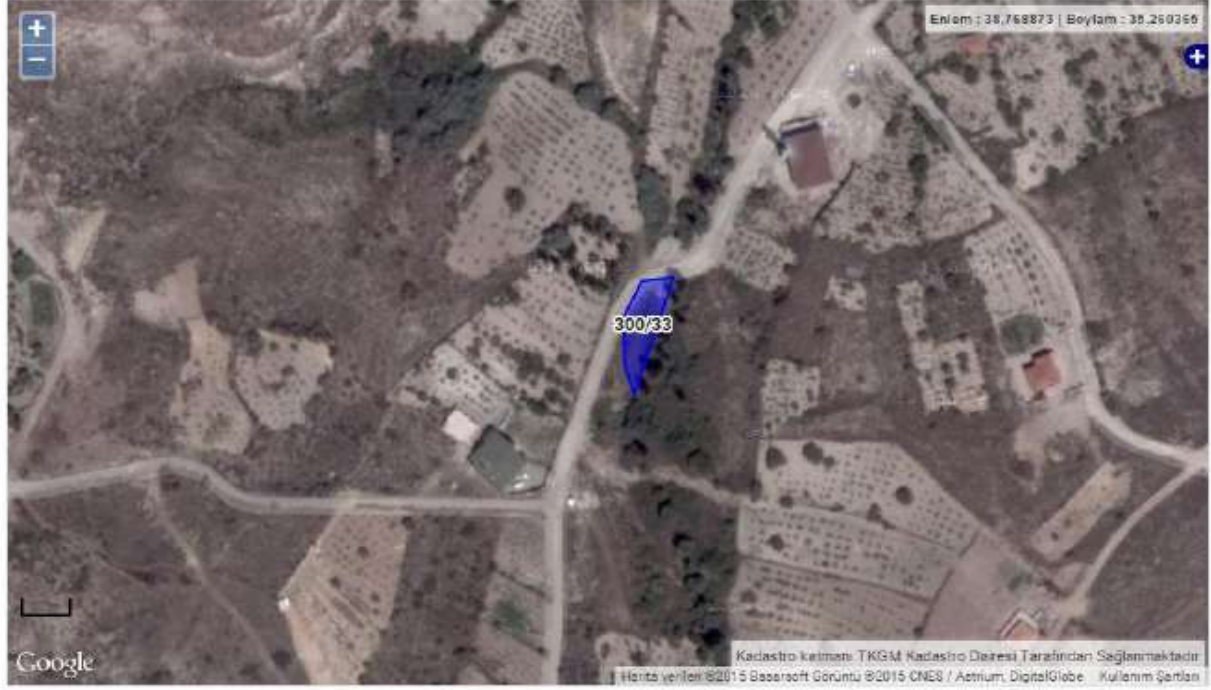
Komşu Parselleri Göster | Yazdır



İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Kayseri	İncesu	Sütlüce/cumhuriyet	300	33	334,53 m2	Bağ	Hamamınarı	K.34.B.11D2A

Yol Tanfı

Komşu Parselleri Göster | Yazdır



TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan:AYNUR KAMALIOĞLU Tarih:12/12/2017 11:38:57 AM
MakbuzNo:060517066275 DekontNo:20171212-799-F01725 BaşvuruNo:6627

Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	201/16
Taşınmaz ID:	37568282	Yüzölçüm(m2):	2246.46
İl/İlçe	KAYSERİ/İNCESU	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA
Kurum Adı:	İncesu TM		
Mahalle/Köy Adı:	SÜKSÜN/CUMHURİYET M		
Mevkii:	KARASU		
Cilt/Sayfa No:	1/16		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.	-	İncesu TM 05/12/2017 - 4942	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 97995110	(SN:5397352) KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:5250016962	-	1 / 1	2246.46	İncesu TM Tesis Kadastro 09/06/1998 - 0	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan:AYNUR KAMALIOĞLU Tarih:12/12/2017 11:48:17 AM
MakbuzNo:060517066285 DekontNo:20171212-799-F01729 BaşvuruNo:6628

Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	201/17
Taşınmaz ID:	37568283	Yüzölçüm(m2):	15078.61
İl/İlçe	KAYSERİ/İNCESU	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA
Kurum Adı:	İncesu TM		
Mahalle/Köy Adı:	SÜKSÜN/CUMHURİYET M		
Mevkii:	KARASU		
Cilt/Sayfa No:	1/17		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.	-	İncesu TM 05/12/2017 - 4942	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 97995111	(SN:5397352) KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:5250016962	-	1 / 1	15078.61	İncesu TM Tesis Kadastro 09/06/1998 - 0	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan:AYNUR KAMALIOĞLU

Tarih:12/12/2017 11:41:19 AM

MakbuzNo:060517066295	DekontNo:20171212-799-F01735	BaşvuruNo:6629
-----------------------	------------------------------	----------------

Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	201/18
Taşınmaz ID:	37568284	Yüzölçüm(m2):	6465.76
İl/İlçe	KAYSERİ/İNCEsu	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA
Kurum Adı:	İncesu TM		
Mahalle/Köy Adı:	SÜKSÜN/CUMHURİYET M		
Mevkii:	KARASU		
Cilt/Sayfa No:	1/18		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.	-	İncesu TM Tesis 05/12/2017 - 4842	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 97995112	(SN:5397352) KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:5250016962	-	1 / 1	6465.76	İncesu TM Tesis Kadastrosu 09/06/1998 - 0	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan:AYNUR KAMALIOĞLU

Tarih:12/12/2017 11:50:29 AM

MakbuzNo:060517066304	DekontNo:20171212-799-F01739	BaşvuruNo:6630
-----------------------	------------------------------	----------------

Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	201/19
Taşınmaz ID:	37568285	Yüzölçüm(m2):	10643.23
İl/İlçe	KAYSERİ/İNCEsu	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA
Kurum Adı:	İncesu TM		
Mahalle/Köy Adı:	SÜKSÜN/CUMHURİYET M		
Mevkii:	KARASU		
Cilt/Sayfa No:	1/19		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.	-	İncesu TM Tesis 05/12/2017 - 4842	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 97995113	(SN:5397352) KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:5250016962	-	1 / 1	10643.23	İncesu TM Tesis Kadastrosu 09/06/1998 - 0	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan:AYNUR KAMALIOĞLU

Tarih:12/12/2017 11:43:10 AM

MakbuzNo:060517066314	DokontNo:20171212-799-F01741	BaşvuruNo:6631
-----------------------	------------------------------	----------------

Tasınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	201/20
Tasınmaz ID:	37562186	Yüzölçüm(m2):	14306.38
İl/İlçe	KAYSERİ/İNCESU	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA
Kurum Adı:	İnce-su TM		
Mahalle/Köy Adı:	SÜRSÜZ/CUMHURİYET M		
Mevki:	KARASU		
Cilt/Sayfa No:	1/20		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih- Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (e) bendi uygulamasına tabidir.	-	İnce-su TM 05/12/2017 - 4942	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi- Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
(H1) 97995114	(SN:5397352) KARASU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:3250014962	-	1 / 1	14306.38	İnce-su TM Tesis Kadastrası 09/06/1998 - 0	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan:AYNUR KAMALIOĞLU		Tarih:12/12/2017 11:44:18 AM	
MakbuzNo:060517066324	DokontNo:20171212-799-F01744	BaşvuruNo:6632	
Tasınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	201/21
Tasınmaz ID:	37562187	Yüzölçüm(m2):	5659.29
İl/İlçe	KAYSERİ/İNCESU	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA
Kurum Adı:	İnce-su TM		
Mahalle/Köy Adı:	SÜRSÜZ/CUMHURİYET M		
Mevki:	KARASU		
Cilt/Sayfa No:	1/21		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih- Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.	-	İnce-su TM 05/12/2017 - 4942	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi- Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
(H1) 97995115	(SN:5397352) KARASU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:3250014962	-	1 / 1	5659.29	İnce-su TM Tesis Kadastrası 09/06/1998 - 0	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Harita Alanı:AYNUR KANALIOĞLU

Tarih:12/12/2017 11:46:06 AM

MakbuzNo:060517066334	DokümanNo:20171212-799-F01749	BaşvuruNo:6633	
Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	201/23
Taşınmaz ID:	37568247	Yüzölçüm(m2):	5517.87
İl/İlçe	KAYSERİ/İNCESE	Ana Taşınmaz Nitelik:	TAPLA
Kurum Adı:	İncecu TM		
Mahalle/Köy Adı:	SÜKSÜN/CUMHURİYET M		
Mevki:	KARASU		
Cilt/Sayfa No:	1/23		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.	-	İncecu TM 05/12/2017 - 4842	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 97995068	(SN:5397352) KARSU TERSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:3250016962	-	1 / 1	5517.87	İncecu TM Tesis Kadastrocu 09/06/1998 - 0	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Harita Alanı:AYNUR KANALIOĞLU

Tarih:12/12/2017 11:47:07 AM

MakbuzNo:060517066334	DokümanNo:20171212-799-F01751	BaşvuruNo:6634	
Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	201/23
Taşınmaz ID:	37568288	Yüzölçüm(m2):	5502.39
İl/İlçe	KAYSERİ/İNCESE	Ana Taşınmaz Nitelik:	TAPLA
Kurum Adı:	İNCESE TM		
Mahalle/Köy Adı:	SÜKSÜN/CUMHURİYET M		
Mevki:	KARASU		
Cilt/Sayfa No:	1/23		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.	-	İncecu TM 05/12/2017 - 4842	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 97995116	(SN:5397352) KARSU TERSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:3250016962	-	1 / 1	5502.39	İncecu TM Tesis Kadastrocu 09/06/1998 - 0	-

EK 3 - LİSANSLAR

DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ



