Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

AGROTECH YÜKSEK TEKNOLOJİ VE YATIRIM A.Ş.

2 ADET PARSEL ÜZERİNE KURULMUŞ DOMATES SERASI BALIKESİR /BURHANİYE

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2023/2006

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ 4
2.BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 5
2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER 5
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 5
3.BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI 6
3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI 6
3.2. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR 8
3.3. UYGUNLUK BEYANI 8
4.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER 9
4.1. TAPU KAYITLARI 9
4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ 9
4.2.1. TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ 16
4.2.2. GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ 16
4.3. İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER 17
4.3.1. SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER 17
4.3.2. BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER 17
4.3.3. YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER 18
4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ 18
4.3.5. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ 19
4.3.6. MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ 19
4.4. SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER 19
4.4.1. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ 19
4.4.2. HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ 19
4.5. YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER 19
5.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ 20
5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ 20
5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR 21
5.2.1. GAYRİMENKULÜN TEKNİK VE YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ 21
5.2.2. AÇIKLAMALAR 21
5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER 23
5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ 23
6.BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER 24
6.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER 24
6.2. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER 26

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6.3. BÖLGE ANALİZİ 26

6.3.1. BALIKESİR İLİ 26

6.3.2. BURHANİYE İLÇESİ 27

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER 28

6.5. EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI 29

7.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ 30

7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ 30

8.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ 31

8.1. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ 31

8.1.1. ULAŞILAN SONUÇ 32

8.2. GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇPAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ 32

8.3. MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ 33

8.3.1. PARSELLERİN DEĞER ANALİZİ 33

8.3.2. İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ 33

8.3.3. ULAŞILAN SONUÇ 34

9.BÖLÜM MAKİNE VE TEÇHİZATLARIN DEĞERLEME SÜRECİ 34

9.1. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 37

9.1.1. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR . 38

9.1.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ 38

9.1.3. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 38

9.1.4. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI 38

9.1.5. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER 38

10.BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRIMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI 38

11.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ 39

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Agrotech Yüksek Teknoloji ve Yatırım A.ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	:	20 Haziran 2023
Değerlenen Mülkiyet Hakları	:	Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	:	22 Haziran 2023
Rapor Tarihi	:	27 Haziran 2023
Raporun Türü: **Müşteri / Rapor No**	:	Gayrimenkul Değerleme Raporu 868- 2023/2006
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	:	Burhaniye İlçesi, Kocacami Mahallesi, Mamar Mevkii, 134 Ada, 53 ve 56 Parseller Burhaniye/ Balıkesir
Tapu Bilgileri Özeti	:	Balıkesir ili, Burhaniye İlçesi, Kocacami Mahallesi, (Bkz. Tapu Kayıtları)
İmar Durumu	:	Bkz. İmar Durumu
Raporun Konusu	:	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. [1]

BALIKESİR İLİ, BURHANİYE İLÇESİ, KOCACAMİ MAHALLESİ 136 ADA 53 VE 56 PARSELLER İLE PARSELLER ÜZERİNDEKİ İNŞAİ YATIRIM VE MAKİNE EKİPMANIN	
TOPLAM YASAL PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**290.675.000,-TL**
TOPLAM MEVCUT PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**305.140.000,-TL**

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
e-imzalıdır. Haydar BİLGEÇ (SPK Lisans Belge No: 410986)	***e-imzalıdır.*** Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	***e-imzalıdır.*** Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

[1] Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslarası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2.BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	**:** INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	**:** İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	**:** 0 212 505 35 76 - 77
FAALİYET KONUSU	**:** Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri - NACE KODU: 68.31.02 (Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	**:** 04.10.2011
SERMAYESİ	**:** 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	**:** 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	**:** 10 Ekim 2011 / 7917

Not-1 : Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697 no'lu kararı ile değerleme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	**:** Agrotech Yüksek Teknoloji ve Yatırım Anonim Şirketi
ŞİRKETİN ADRESİ	**:** Küçükbakkalköy Mahallesi, Efe Sokak, No: 2/1 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	**:** 0 (216) 317 77 70
SERMAYESİ	**:** 1.000.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	**:** 10.05.2013
FAALİYET AMACI	**:** Her Nevi Teknoloji ve Otomasyon İle Enerji
NACE KODU	**:** 62.01.01-Bilgisayar programlama faaliyetleri (sistem, veri tabanı, network, web sayfası vb. yazılımları ile müşteriye özel yazılımların kodlanması vb) 46.31.04-Diğer taze meyve sebze toptan ticareti (patates dahil)
MERSİS NO	**:** 0411-0648-4400-0001

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

3.BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

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 değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerleme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerleme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, müşteri talebine istinaden, gayrimenkulün/gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslarası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

4.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. TAPU KAYITLARI

TAŞINMAZ ID : Bkz. Tablo
SAHİBİ : Tartech Teknoloji ve Tarım Üretim Anonim Şirketi
İLİ : Balıkesir
İLÇESİ : Burhaniye
MAHALLESİ : Kocacami
ADA : Bkz. Tablo
PARSEL : Bkz. Tablo
PAFTA : 28 29-lı
NİTELİĞİ : Sera ve Tarla
YÜZÖLÇÜMÜ (m²) : Bkz. Tablo
YEVMİYE NO : 18621
CİLT NO : Bkz. Tablo
SAHİFE NO : Bkz. Tablo
TAPU TARİHİ : 28.12.2022

TAŞINMAZ ID	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	CİLT	SAHİFE NO
70622685	134	53	20.000,00	27	2579
85273869	134	56	24.790,94	29	2849

4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı'ndan 11.01.2023 tarihinde temin edilen taşınmazlara ait Tapu Kaydı Belgeleri'ne göre rapor konusu taşınmazların üzerinde kayıtlı herhangi bir beyan, ipotek, şerh vb. takyidat bilgisi bulunduğu görülmüştür. Taşınmazlara ait tapu kaydı belgesi ekte sunulmuştur.

Şerhler Bölümü

134 ada, 53 ve 56 nolu parslller üzerinde müşterek;

- Kamu Haczi: BALIKESİR SOSYAL GÜVENLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ, ALTIEYLÜL SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 18/07/2016 tarih 9.716.532 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 33438.14 TL (Alacaklı: BALIKESİR SOSYAL GÜVENLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ, ALTIEYLÜL SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ) (25.07.2016 tarih, 6527 yevmiye)
- İcrai Haciz: İSTANBUL 9. İCRA DAİRESİ nin 23/09/2016 tarih 2016/28458 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4.893.800.00 TL bedel ile Alacaklı : DOĞAN

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

ZAİMOĞLU,30805644932 T.C. KİMLİK NOLU. lehine haciz işlenmiştir. (29.09.2016 tarih, 8260 yevmiye)

- İhtiyati Haciz: BURSA 4.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 21/11/2016 tarih 2016/14418 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 191026.94 TL . (Alacaklı : T. VAKIFLAR BANKASI T.A. O. (BURHANİYE ŞB.)) (28.11.2016 tarih, 10123 yevmiye)
- İhtiyati Haciz: İSTANBUL ANADOLU 20 .İCRA DAİRESİ nin 28/11/2016 tarih 2016/25185 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 50.000.00 TL . (Alacaklı: TOLGA GÜNAYDIN,45646219478 T.C. KİMLİK NOLU.) (01.12.2016 tarih, 10250 yevmiye)
- İcrai Haciz: BAKIRKÖY 14. İCRA DAİRESİ nin 31/01/2017 tarih 2016/15975 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 14700.00 TL bedel ile Alacaklı : MUHTARANLAR AVUKATLIK ORTAKLIĞI(AV. GÖKHAN MUHTARANLAR -AV. ŞÜKRÜ MUHTARANLAR) lehine haciz işlenmiştir. (06.02.2017 tarih, 867 yevmiye)
- İcrai Haciz: BAKIRKÖY 13. İCRA DAİRESİ nin 07/06/2017 tarih 2016/17918 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6200 TL bedel ile Alacaklı : -MUHTARANLAR AVUKATLIK ORTAKLIĞI lehine haciz işlenmiştir. (12.06.2017 tarih, 4733 yevmiye)
- İcrai Haciz : BURSA 4. İCRA DAİRESİ nin 22/12/2017 tarih 2016/14418 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1181626.30 TL bedel ile Alacaklı : TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine haciz işlenmiştir. (22.12.2017 tarih, 10600 yevmiye)
- İhtiyati Haciz : ANTALYA 1. İCRA DAİRESİ nin 16/01/2018 tarih 2018/582 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 58590.00 TL . (Alacaklı : MAYSERA MODERN SERA SİTEMLERİ MAY. SERA TARIM DEMİR ÇELİK TAŞIMACILIK İNŞ. TUR.SAN TİC. LTD.ŞTİ. KURUMLAR V.D. 6130838835) (19.01.2018 tarih, 519 yevmiye)
- İhtiyati Haciz : ANTALYA 1.İCRA DAİRESİ nin 18/01/2018 tarih 2018/582 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 58.590.00 TL . (Alacaklı : MAYSERA MODERN SERA SİSTEMLERİ MAY SERA TARIM DEMİR ÇELİK TAŞIMACILIK İNŞ. TUR.SAN.TİC. LTD.ŞTİ. KURUMLAR V.D. ,6130838835) (29.01.2018 tarih, 805 yevmiye)
- İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 19.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 02/02/2018 tarih 2017/32861 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 14263.36 TL bedel ile Alacaklı : Seyid Ali US lehine haciz işlenmiştir. (02.02.2018 tarih, 975 yevmiye)
- İcrai Haciz : EDREMİT 3.İCRA DAİRESİ nin 12/02/2018 tarih 2017/1941 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3.676.39 TL bedel ile Alacaklı : HASAN ÖZKAN,24433331104 T.C. KİMLİK NOLU. lehine haciz işlenmiştir. (12.02.2018 tarih, 1221 yevmiye)
- İcrai Haciz : ANTALYA 2. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 21/02/2018 tarih 2018/334 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3.622.90 TL bedel ile Alacaklı : DOKTOR TARSA

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TARIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (06.03.2018 tarih, 1940 yevmiye)

- İhtiyati Haciz : İZMİR 26.İCRA DAİRESİ nin 11/04/2018 tarih 2018/5143 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 76.342.47 TL . (Alacaklı : TÜRKİYE İŞ BANKASI ANONİM ŞİRKETİ, 4810058590 VERGİ NOLU.) (12.04.2018 tarih, 3554 yevmiye)
- İcrai Haciz : İZMİR 26. İCRA DAİRESİ nin 09/05/2018 tarih 2018/5143 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 78.348.18 TL bedel ile Alacaklı : TÜRKİYE İŞ BANKASI ANONİM ŞİRKETİ,4810058590 VERGİ NOLU. lehine haciz işlenmiştir. (09.05.2018 tarih, 4414 yevmiye)
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 14. İCRA DAİRESİ nin 16/07/2018 tarih 2018/15975 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 14.700.00 TL bedel ile Alacaklı : MUHTARANLAR AVUKATLIK ORTAKLIĞI(AV. GÖKHAN MUHTARANLAR - AV. ŞÜKRÜ MUHTARANLAR) lehine haciz işlenmiştir. (17.07.2018 tarih, 6511 yevmiye)
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 13.İCRA DAİRESİ nin 17/07/2018 tarih 2018/12900 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4.900.00 TL bedel ile Alacaklı : MUHTARANLAR AVUKATLIK ORTAKLIĞI(AV. GÖKHAN MUHTARANLAR -AV. ŞÜKRÜ MUHTARANLAR) lehine haciz işlenmiştir. (18.07.2018 tarih, 6585 yevmiye)
- İcrai Haciz : İSTANBUL 35. İCRA DAİRESİ nin 13/09/2018 tarih 2018/27399 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1321627.40 TL bedel ile Alacaklı : -BÜLENT RENDECİ lehine haciz işlenmiştir. (13.09.2018 tarih, 8343 yevmiye)
- İcrai Haciz : ANTALYA 2.İCRA DAİRESİ nin 25/12/2018 tarih 2018/334 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 59623.65 TL bedel ile Alacaklı : doktor tarsa tarım san.ve tic.A.Ş lehine haciz işlenmiştir. (26.12.2018 tarih, 12013 yevmiye)
- İcrai Haciz : ANTALYA 1.İCRA DAİRESİ nin 11/01/2019 tarih 2018/582 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 87776.59 TL bedel ile Alacaklı : maysera modern sera işletmeleri tarım demir çelik taşm.inş.tur.san.tic.ltd.şti. lehine haciz işlenmiştir. (11.01.2019 tarih, 284 yevmiye)
- İcrai Haciz : İSTANBUL 19.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/02/2019 tarih 2018/10526 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1700.23 TL bedel ile Alacaklı : İDEAL TARIM ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (08.02.2019 tarih, 998 yevmiye)
- İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 14.İCRA DAİRESİ nin 13/03/2019 tarih 2019/3857 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2.849.66 TL bedel ile Alacaklı : TİMFOG MÜHENDİSLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ,8440463961 VERGİ NOLU. lehine haciz işlenmiştir. (13.03.2019 tarih, 2040 yevmiye)
- İcrai Haciz : ANTALYA 13.İCRA DAİRESİ nin 05/04/2019 tarih 2019/3305 ESAS. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 134.751.16 TL bedel ile Alacaklı : MAYSERA

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

MODERN SERA SİSTEMLERİ MAY. SERA TARIM DEMİR ÇELİK TAŞIMACILIK İNŞ. TUR. SAN.TİC.LTD.ŞTİ. lehine haciz işlenmiştir. (05.04.2019 tarih, 2819 yevmiye)

- İcrai Haciz : ANTALYA 13.İCRA DAİRESİ nin 05/04/2019 tarih 2019/3306 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 26.738.36 TL bedel ile Alacaklı : MAYSERA MODERN SERA SİSTEMLERİ MAY SERA TARIM DEMİR ÇELİK TAŞIMACILIK İNŞ. TUR. SAN. TİC. LTD.ŞTİ. lehine haciz işlenmiştir. (08.04.2019 tarih, 2852 yevmiye)
- Kamu Haczi : İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI.ATIŞALANI VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/07/2019 tarih 64U780001325 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 2.629.71 TL (Alacaklı : İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI,ATIŞALANI VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ) (29.07.2019 tarih, 6520 yevmiye)
- İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 14. İcra Dairesi nin 20/09/2019 tarih 2019/3857 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3885.61 TL bedel ile Alacaklı : Timfog Termomekanik Mühendislik Sanayi Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (20.09.2019 tarih, 8548 yevmiye)
- İhtiyati Haciz : Bursa 20. İcra Dairesi nin 19/11/2019 tarih 2019/13210 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 57909.51 TL . (Alacaklı : Yıldırım Tuz Sanayi Ve Ticaret A.Ş) (20.11.2019 tarih, 10826 yevmiye)
- İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 20. İcra Dairesi nin 20/11/2019 tarih 2016/25185 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 69258.84 TL bedel ile Alacaklı : Tolga Günaydın lehine haciz işlenmiştir. (22.11.2019 tarih, 10912 yevmiye)
- İcrai Haciz : Antalya 1. İcra Dairesi nin 24/01/2020 tarih 2018/582 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2855.90 TL bedel ile Alacaklı : Maysera Modern Sera Sistemleri May Sera Tarım Demir Çelik Taşımacılık İnş. Tur. San. Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir. (28.01.2020 tarih, 893 yevmiye)
- İcrai Haciz : Antalya 13. İcra Dairesi nin 05/03/2020 tarih 2019/3305 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 147076.38 TL bedel ile Alacaklı : Maysera Modern Sera Sistemleri May Sera Tarım Demir Çelik Taşımacılık İnş. Tur. San. Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir. (05.03.2020 tarih, 2562 yevmiye)
- İcrai Haciz : Antalya 13. İcra Dairesi nin 05/03/2020 tarih 2019/3306 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 27872.46 TL bedel ile Alacaklı : Maysera Modern Sera Sistemleri May Sera Tarım Demir Çelik Taşımacılık İnş. Tur. San. Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir. (05.03.2020 tarih, 2577 yevmiye)
- İcrai Haciz : Antalya 1. İcra Dairesi nin 31/12/2020 tarih 2018/582 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2871.55 TL bedel ile Alacaklı : Maysera Modern Sera Sistemleri May Sera Tarım Demir Çelik Taşımacılık İnş. Tur. San. Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir. (03.01.2021 tarih, 3 yevmiye)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

- İcrai Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 12/02/2021 tarih 2020/242688 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 30413.96 TL bedel ile Alacaklı : Maysera Modern Sera Sistemleri May Sera Tarım Demir Çelik Taşımacılık İnş. Tur. San. Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir. (12.02.2021 tarih, 1640 yevmiye)
- İcrai Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 16/02/2021 tarih 2020/242687 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 161728.80 TL bedel ile Alacaklı : Maysera Modern Sera Sistemleri May Sera Tarım Demir Çelik Taşımacılık İnş. Tur. San. Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir. (17.02.2021 tarih, 1785 yevmiye)
- Kamu Haczi : Burhaniye Belediye Başkanlığı nin 16/03/2021 tarih 1322 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 5270 TL (Alacaklı : Burhaniye Belediye Başkanlığı) (16.03.2021 tarih, 3041 yevmiye)
- İcrai Haciz : İzmir 26. İcra Dairesi nin 05/04/2021 tarih 2018/5143 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 183039.46 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye İş Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (05.04.2021 tarih, 4163 yevmiye)
- İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 20. İcra Dairesi nin 27/04/2021 tarih 2016/25185 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 78036.35 TL bedel ile Alacaklı : Tolga Günaydın lehine haciz işlenmiştir. (27.04.2021 tarih, 5076 yevmiye)
- İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 14. İcra Dairesi nin 28/04/2021 tarih 2019/3857 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4921.82 TL bedel ile Alacaklı : Timfog Termomekanik Mühendislik Sanayi Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (29.04.2021 tarih, 5231 yevmiye)
- İcrai Haciz : İstanbul 35. İcra Dairesi nin 04/10/2021 tarih 2018/27399 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1817073.79 TL bedel ile Alacaklı : Bülent Rendeci lehine haciz işlenmiştir. (04.10.2021 tarih, 11545 yevmiye)
- İcrai Haciz : İstanbul 30. İcra Dairesi nin 20/10/2021 tarih 2021/24127 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 290080.71 TL bedel ile Alacaklı : Arena Torf Tarım İthalat İhracat Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (21.10.2021 tarih, 12575 yevmiye)
- Kamu Haczi : 010262 BURHANİYE Vergi Dairesi nin 06/12/2021 tarih 115059 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 7104.02 TL (Alacaklı : 010262 BURHANİYE Vergi Dairesi) (06.12.2021 tarih, 15054 yevmiye)
- Kamu Haczi : 034291 ATIŞALANI Vergi Dairesi nin 10/12/2021 tarih 1097632 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 25084.24 TL (Alacaklı : 034291 ATIŞALANI Vergi Dairesi) (10.12.2021 tarih, 15366 yevmiye)
- İcrai Haciz : Antalya 1. İcra Dairesi nin 16/12/2021 tarih 2018/582 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2871.55 TL bedel ile Alacaklı : Maysera Modern Sera Sistemleri May Sera Tarım Demir Çelik Taşımacılık İnş. Tur. San. Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir. (16.12.2021 tarih, 15672 yevmiye)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

- İcrai Haciz : İstanbul 7. İcra Dairesi nin 14/01/2022 tarih 2021/33048 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2901998.27 TL bedel ile Alacaklı : Ergin Akay lehine haciz işlenmiştir. (14.01.2022 tarih, 681 yevmiye)
- İcrai Haciz : İstanbul 7. İcra Dairesi nin 17/01/2022 tarih 2021/33048 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2904652.04 TL bedel ile Alacaklı : Ergin Akay lehine haciz işlenmiştir. (17.01.2022 tarih, 718 yevmiye)
- İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 20. İcra Dairesi nin 18/01/2022 tarih 2016/25185 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 81861.94 TL bedel ile Alacaklı : Tolga Günaydın lehine haciz işlenmiştir. (19.01.2022 tarih, 890 yevmiye)
- Kamu Haczi : 010262 BURHANİYE Vergi Dairesi nin 25/01/2022 tarih 9488 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 7201.26 TL (Alacaklı : 010262 BURHANİYE Vergi Dairesi) (25.01.2022 tarih, 1087 yevmiye)
- İcrai Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 02/02/2022 tarih 2020/242688 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 32164.64 TL bedel ile Alacaklı : Maysera Modern Sera Sistemleri May Sera Tarım Demir Çelik Taşımacılık İnş. Tur. San. Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir. (03.02.2022 tarih, 1565 yevmiye)
- İcrai Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 03/02/2022 tarih 2020/242687 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 176742.71 TL bedel ile Alacaklı : Maysera Modern Sera Sistemleri May Sera Tarım Demir Çelik Taşımacılık İnş. Tur. San. Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir. (04.02.2022 tarih, 1635 yevmiye)
- Kamu Haczi : Burhaniye Belediye Başkanlığı nin 03/06/2022 tarih 1323 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 7855 TL (Alacaklı : Burhaniye Belediye Başkanlığı) (03.06.2022 tarih, 8329 yevmiye)
- Kamu Haczi : BALIKESİR SOSYAL GÜVENLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ nin 15/06/2022 tarih 6e7c12ce492f4b7195ffea4e226884ab sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1838500 TL (Alacaklı : SGK) (15.06.2022 tarih, 8956 yevmiye)
- İcrai Haciz : Bergama İcra Dairesi nin 01/07/2022 tarih 2022/1709 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 62130.04 TL bedel ile Alacaklı : Mehtap Karagöl lehine haciz işlenmiştir. (04.07.2022 tarih, 9893 yevmiye)
- Kamu Haczi : BALIKESİR SOSYAL GÜVENLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ nin 04/08/2022 tarih bfc822bf6fa947339625d49b529a5415 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1850000 TL (Alacaklı : SGK) (04.08.2022 tarih, 11294 yevmiye)
- İcrai Haciz : İzmir 26. İcra Dairesi nin 04/08/2022 tarih 2018/5143 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 224391.69 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye İş Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (04.08.2022 tarih, 11321 yevmiye)
- İcrai Haciz : Bakırköy 14. İcra Dairesi nin 04/08/2022 tarih 2022/6793 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 25336.85 TL bedel ile Alacaklı : Muhtaranlar Avukatlık Ortaklığı (Av. Gökhan Muhtaranlar - Av. Şükrü Muhtaranlar) lehine haciz işlenmiştir. (04.08.2022 tarih, 11359 yevmiye)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

- İcrai Haciz : İstanbul 29. İcra Dairesi nin 04/08/2022 tarih 2021/17617 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 60827.08 TL bedel ile Alacaklı : Yıldırım Tuz Kimya Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (05.08.2022 tarih, 11383 yevmiye)
- İcrai Haciz : Bakırköy 13. İcra Dairesi nin 18/08/2022 tarih 2022/6291 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8782.91 TL bedel ile Alacaklı : Muhtaranlar Avukatlık Ortaklığı (Av. Gökhan Muhtaranlar - Av. Şükrü Muhtaranlar) lehine haciz işlenmiştir. (18.08.2022 tarih, 12109 yevmiye)
- İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 25. İcra Dairesi nin 19/08/2022 tarih 2016/27221 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 73675.21 TL bedel ile Alacaklı : Ekim Turizm Ticaret Ve Sanayi A.Ş lehine haciz işlenmiştir. (21.08.2022 tarih, 12254 yevmiye)
- Kamu Haczi : 034256 HİSAR Vergi Dairesi nin 22/08/2022 tarih 930135 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 94109.0 TL (Alacaklı : 034256 HİSAR Vergi Dairesi) (22.08.2022 tarih, 12264 yevmiye)
- İcrai Haciz : Bursa 4. İcra Dairesi nin 01/09/2022 tarih 2016/14418 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3731242.78 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı lehine haciz işlenmiştir. (01.09.2022 tarih, 12799 yevmiye)
- İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 20. İcra Dairesi nin 24/11/2022 tarih 2016/25185 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 86952.02 TL bedel ile Alacaklı : Tolga Günaydın lehine haciz işlenmiştir. (25.11.2022 tarih, 16934 yevmiye)
- İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 19. İcra Dairesi nin 16/12/2022 tarih 2022/12999 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 67631.12 TL bedel ile Alacaklı : Gülsüm Koç lehine haciz işlenmiştir. (16.12.2022 tarih, 18035 yevmiye)

Rehinler Bölümü:

134 ada, 53 nolu parsel üzerinde;

- TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 1. dereceden 7.000.000.00,- TL bedelle ipotek bulunmaktadır. (02.02.2015 tarih, 896 yevmiye)
- İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. BURHANİYE İCRA DAİRESİ nin 20/01/2020 tarih 2020/51 ESAS sayılı Resmi Yazı (20.01.2020 tarih, 608 yevmiye)

134 ada, 56 nolu parsel üzerinde;

- TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 1. dereceden 4.800.000.00,- TL bedelle ipotek bulunmaktadır. (02.06.2014 tarih, 3905yevmiye)
- TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 2. dereceden 20.00.000.00,- TL bedelle ipotek bulunmaktadır. (26.01.2015 tarih, 680 yevmiye)
- İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. BURHANİYE İCRA DAİRESİ nin 20/01/2020 tarih 2020/51 ESAS sayılı Resmi Yazı (20.01.2020 tarih, 608 yevmiye)

Teferruat Bölümü:

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

134 ada, 56 nolu parsel üzerinde;

- SERA ÇELİK KONSTRÜKSİYON MALZEME(ÇELİK VE ALÜMİNYUM DAHİL) (27.05.2014 tarih, 3727 yevmiye)
- ISI PERDELEME VE GÖLGELENDİRME SİSTEMİ (27.05.2014 tarih, 3727 yevmiye)
- SULAMA, GÜBRELEME SİSTEMİ (27.05.2014 tarih, 3727 yevmiye)
- SERA OTOMASYON SİSTEMİ (27.05.2014 tarih, 3727 yevmiye)
- CO2 GAZ SİSTEMİ (27.05.2014 tarih, 3727 yevmiye)
- ELEKTRİK İŞLERİ (27.05.2014 tarih, 3727 yevmiye)
- SİNEK TÜLÜ (27.05.2014 tarih, 3727 yevmiye)
- SİSLEME (27.05.2014 tarih, 3727 yevmiye)
- YER ÖRTÜSÜ (27.05.2014 tarih, 3727 yevmiye)
- KÜLTÜREL İŞLEM ARABALARI (27.05.2014 tarih, 3727 yevmiye)
- SERA ÇAPRAZ DEMİRLERİ VE ASKI APARATLARI (27.05.2014 tarih, 3727 yevmiye)
- KOKOPİT YATAKLARI VE SU TOPLAMA SİSTEMİ (27.05.2014 tarih, 3727 yevmiye)
- SERA CEPHE PANELİ(SANDEWİCH PANEL) (27.05.2014 tarih, 3727 yevmiye)
- CAM SERA ÖRTÜSÜ(CAMLAR) (27.05.2014 tarih, 3727 yevmiye)
- ISITMA SİSTEMİ (27.05.2014 tarih, 3727 yevmiye)
- KAZAN SİSTEMİ (27.05.2014 tarih, 3727 yevmiye)
- İÇ HAVA SİRKÜLASYON FANLARI (27.05.2014 tarih, 3727 yevmiye)
- JANARATÖR (27.05.2014 tarih, 3727 yevmiye)
- FORKLİFT (27.05.2014 tarih, 3727 yevmiye)
- ÜRÜN PAKETLEME MAKİNESİ SİSTEMİ (27.05.2014 tarih, 3727 yevmiye)
- ÜRÜN KONVEYÖR SİSTEMİ (27.05.2014 tarih, 3727 yevmiye)
- OFİS EKİPMANLARI (27.05.2014 tarih, 3727 yevmiye)
- İLAÇLAMA MAKİNESI (27.05.2014 tarih, 3727 yevmiye)

4.2.1. TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkullerin üzerinde çok sayıda kamu hacizleri, ihtiyati hacizler ve ipotek bulunmakta olup bu takyidatlar terkin edilmeden gayrimenkullerin alımı-satımı mümkün değildir.

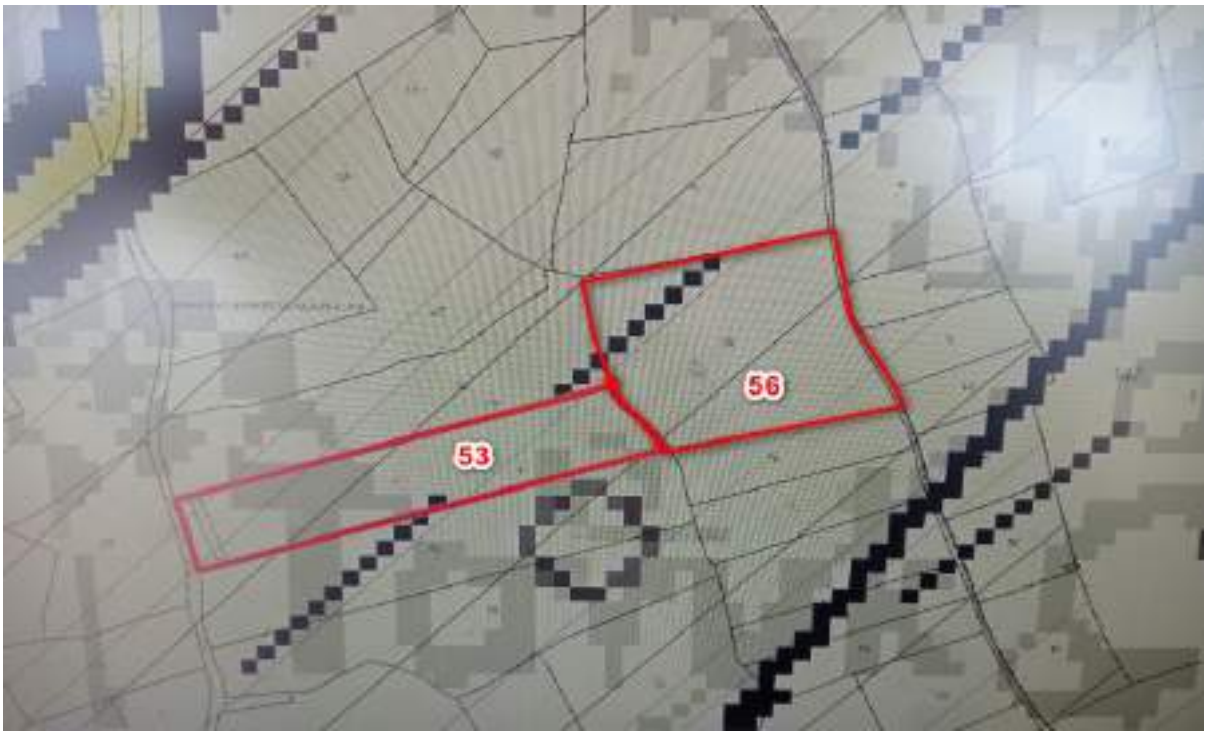
4.2.2. GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Taşınmazların üzerinde çok sayıda çok sayıda kamu hacizleri, ihtiyati hacizler ve ipotek bulunmaktadır. Bu şerhler taşınmazların devrine ya da tasarrufuna engel teşkil edebilecek nitelikte olup portföye alınması ya da devri söz konusu olduğunda terkin edilmesi önerilmektedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.3. İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Burhaniye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazların 05.06.2015 tarihli 1/100.000 ölçekli Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Uygulama İmar Planı kapsamında, **'Tarım ve Sulama Alanı'** içerisinde kaldığı, ayrıca parsellerin ' 16.03.2018 tarih ve 30362 sayılı R.G.' de yayımlanan Bazı Ovaların Büyük Ova Koruma Alanı Olarak Belirlenmesine İlişkin Karar' ile belirlenen Burhaniye Ovası sınırları içersinde kaldığı şifahen öğrenilmiştir. Yanı sıra tarım amaçlı yapı veya sera kurulumumda ilgili kurumlardan görüş alınması gerektiği şifahen öğrenilmiştir.



4.3.1. SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmaz 05.06.2015 tasdik tarihli 1/1000.000 ölçekli Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Uygulama Planı kapsamında yer almakta olup imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmemiş olduğu şifahen öğrenilmiştir.

4.3.2. BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Burhaniye Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan araştırmada taşınmazlara ait ruhsat ve proje bilgileri aşağıda yer almaktadır.

134 Ada, 53 Parsel

- 17.04.2015 tarih ve 252/28 numaralı 400 m² kullanım alanlı Tarım ve Hayvanlıcılık için düzenlenmiş yeni yapı ruhsatı,

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

- 05.06.2015 tarih ve 349/17 numaralı 400 m² kullanım alanlı Tarım ve Hayvanlıcılık için düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesi,
- 26.02.2015 tarih, bila numaralı sera alanı için düzenlenmiş mimari projesi incelenmiştir.

Taşınmazın dosyasında yapılan incelemelerde herhangi bir olumsuz karara rastlanılmamıştır.

Not: Burhaniye Belediyesi Plan Proje Müdürlüğünden alınan bilgiye göre parsel üzerindeki sera yapısı için herhangi bir ruhsat, iskan alma zorunluluğu bulunmadığı, ilgili kurumlardan alınacak olan izinler ile sera yapılarının inşa edileceği bilgisi şifahen öğrenilmiştir.

134 Ada, 56 Parsel

- 06.12.2013 tarih ve 245/33 numaralı 960 m² kullanım alanlı Sera için düzenlenmiş yeni yapı ruhsatı,
- 07.05.2014 tarih ve 337/24 numaralı 960 m² kullanım alanlı Sera için düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesi,
- 06.12.2015 tarih, bila numaralı sera alanı için düzenlenmiş mimari projesi incelenmiştir.

Not 1: Taşınmazın dosyasında yapılan incelemelerde ruhsat, yapı kullanma izin belgesi ve mimari projenin eski parsel numarası olan 134 ada 15 parsel için düzenlendiği, mimari projesinin ise eski parsel parsel olan 14 ve 15 parsel için düzenlenmiştir. (Eski: 14 - 15 Parsel Yeni: 56 Parsel)

Not 2: Burhaniye Belediyesi Plan Proje Müdürlüğünden alınan bilgiye gmre parsel üzerindeki sera yapısı için herhangi bir ruhsat, iskan alma zorunluluğu bulunmadığı, ilgili kurumlardan alınacak olan izinler ile sera yapılarının inşa edileceği bilgisi şifahen öğrenilmiştir.

4.3.3. YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan sera yapıları Taslağın 2 inci maddesinde, "entegre tesis niteliğinde olmayan tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile 3194 sayılı İmar Kanununun 27 inci maddesinde belirtilen yapılaın yapı denetimine tabi olmayacağı belirtilmektedir.

4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Rapor konusu gayrimenkullerin enerji kimlik belgeleri bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

4.3.5. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu gayrimenkuller üzerindeki yer alan sera ruhsat ve iskan belgeleri alınmıştır. Parseller üzerinde yeniden ruhsat ve izin alınması gerektiricek bir husus bulunmamaktadır.

4.3.6. MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili mevzuat uyarınca parseller üzerinde yer alan tesislerde yer alan yapılara ait ruhsat ve iskan belgeleri bulunmakta, sera yapılarının ise gerekli tüm izinlerin alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

Rapor konusu taşınmazların belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca yoktur.

4.4. SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkullere ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

4.4.1. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde taşınmazların tapu kaydında herhangi bir alım-satım işlemi görülmemiştir.

4.4.2. HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5. YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış herhangi bir Satış Vaadi Sözleşmesi, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri ile ilgili bir bilgi bulunmamaktadır.

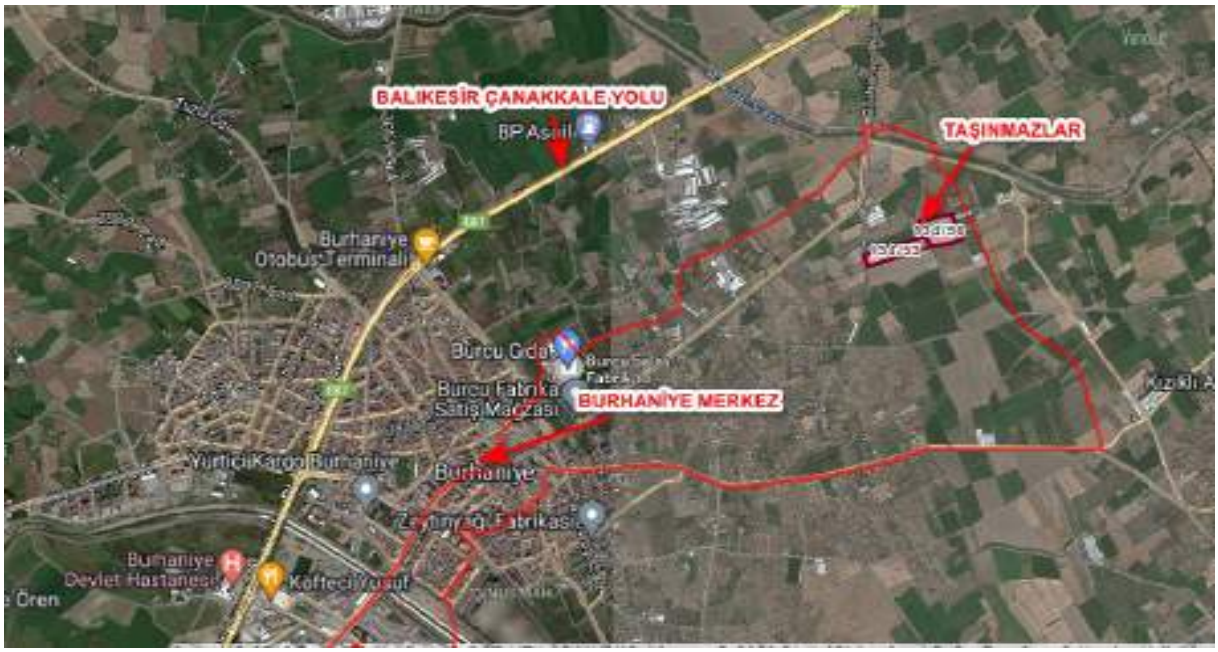
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar, Balıkesir İli, Burhaniye İlçesi, Kacacami Mahallesi, Marmar Mevkii'nde yer aşan 134 ada, 53 ve 56 parseller üzerinde domates serasıdır.

Taşınmazlara ulaşım için Burhaniye Belediyesinin doğusunda yer alan Hürriyet Caddesi üzerinbden kuzeydoğuya doğru yaklaşık olarak, 3,05 km devam edildikten sonra sağ tarafta yer alan isimsiz yola girilir. Yol üzerinden 340 m devam edildikten sonra sağ tarafa isimsiz yola girilir ve 400 m ilerde sağ tarafta yer alan rapor konusu taşınmazlara ulaşılır.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Taşınmazların yakın çevresinde 1-2 katlı müstakil yapılar, çok sayıda boş arazi ve tarım arazi, Burhaniye merkezde zemin katları dükkan, normal katları orta gelir gurupları tarafından kullanılan 3- 5katlı apartmanlar ile eğtim ve sağlık kurukluşları yer almaktadır.

Taşınmazların yaklaşık olarak, Burhaniye Yolu'na 740 m, İzmir Çanakkale Yolu'na 1,65 km, Burcu Salça Fabrikası'na 2,90 km, Burhaniye Merkez' e 3,10 km, Burhaniye Kaymakamlığı'na 3,65 km, Burhaniye Devlet Hastanesi'ne 3,75 km, Burhaniye Belediye Hizmet Binası'na 3,8 km. mesafededir.

5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

5.2.1. GAYRİMENKULÜN TEKNİK VE YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

YAPI TARZI	:	Betonarme
İNŞAAT NİZAMI	:	Ayrık
YAPININ YAŞI	:	~8
KAT ADEDİ	:	1
KULLANIM ALANI (Yasal / Mevcut)	:	**15.440 m²/ 17.000 m²** (134 ada, 53 parsel) **16.480 m²/ 18.400 m²** (134 ada, 56 parsel)
ELEKTRİK	:	Şebeke
JENERATÖR	:	Var
ISITMA SİSTEMİ	:	Kazan Dairesi
SOĞUTMA SİSTEMİ	:	Klima
ASANSÖR	:	Yok
SU-KANALİZASYON	:	Şebeke
HİDROFOR	:	Var
TELEFON TESİSATI	:	Mevcut
YANGIN SİSTEMİ	:	Var
YANGIN MERDİVENİ	:	Yok
OTOPARK	:	Açık otopark alanı bulunmaktadır.
SATILABİLİRLİK	:	**Satılabilir**

5.2.2. AÇIKLAMALAR

- Rapora konu parseller birbirine entegreli olarak dometes serası olarak kullanılmaktadır.
- İlgilisi ile yapılan temaslarda ve yer tespitlerinde haftalık yaklaşık 20 ton, yıllı 900 ile 1.200 ton arasında dometes üretimi gerçekçekleştiği, üretilen dometeslerin genellik avrupa birliği ülkelerine ihracat yapıldığı beyan edilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

- İlgilisinin beyanına göre sera sulama sistemi için sondaj kuyusunun bulunduğu beyan edilmiştir.
- Değerleme günü itibariyle seralarda fidelerin söküm işlemi gerçekleştiği görülmüştür.

134 Ada, 56 Parsel;

- Rapora konu 134 ada, 56 parsel, 24.790,94 m² yüzölçümü alanına sahiptir.
- Parsel geometrik olarak amorf şekle sahiptir. Parsel doğu yönder- kadastral yol olan stabilize yola yaklaşık olarak 146 m cephesi bulunmakta olup diğer yönlerde komşu parsellere cepheli haldedir.
- Parsel topoğrafik olarak eğimsiz ve düz bir bölgede konumlu olup altyapı unsurları kısmen tamamlanmıştır.
- Burhaniye Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemelerde parsel üzerindeki sera yapısına ait ruhsat, yapı kullanma izin belgesi ve mimari projesi incelenmiştir.
- Sera, 2B yapı sınfında ve ayrık nizamda, tek katlı olarak inşa edilmiştir.
- Mimari projesine eski 14 parsel üzerinde **brüt 3.000 m²** ve 15 parsel üzerinde **brüt 12.520 m²** olmak üzere 2 adet örtülü ekim alanı, 15 parsel üzerinde **brüt 960 m²** kullanım alanlı paketleme, ofis, yemekhane, WC ve teknik oda hacmi olmak üzere toplam **brüt 16.480 m²** kullanım alanlı olarak tasarlanmıştır.
- Yerinde yapılan incelemleerde örtülü dikim alanı, ofis ve paketleme alanın **17.870 m²** kullanım alanlı olarak büyük inşa edildiği ve parselin batısına **brüt 530 m²** kullanım alanlı tek katlı kazan dairesi inşa edildiği tespit edilmiştir. Parsel üzerinde toplam **18.400 m²** alanlı yapı bulunmaktadır.
- Halihazırda yasal ve mevcut kullanım alanları aşağıda tablo halinde sunuşmuştur.

134 Ada 56 Parsel Üzerindeki Yapılar	**Yasal Alan (m²)**	**Mevcut Alan (m²)**
Sera	16.480	17.870
Kazan Dairesi	-	530
TOPLAM	**16.480**	**18.400**

134 Ada, 53 Parsel;

- Rapora konu 134 ada, 53 parsel, 20.000 m² yüzölçümü alanına sahiptir.
- Parsel geometrik olarak dikdörtgen benzeri şekle sahiptir. Parsel batı yönde kadastral yol olan stabilize yola yaklaşık olarak 61 m cephesi bulunmakta olup diğer yönlerde komşu parsellere cepheli haldedir.
- Parsel topoğrafik olarak eğimsiz ve düz bir bölgede konumlu olup altyapı unsurları kısmen tamamlanmıştır.
- Burhaniye Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemelerde parsel üzerindeki sera yapısına ait ruhsat, iskan ve mimari projesi incelenmiştir.
- Sera, 2B yapı sınfında ve ayrık nizamda, tek katlı olarak inşa edilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

- Mimari projesine göre **brüt 15.040 m²** örtülü dikili alanı ve **brüt 400 m²** paketleme alanı olmak üzere toplam **brüt 15.440 m²** olarak inşa edilmiştir.
- Yerinde yapılan incelemleerde örtülü dikim alanının **brüt 17.000 m²** kullanım alanlı olarak inşa edildiği, yapının yaklaşık olarak **195 m²**'lik alanın rapora konu 56 nolu parsel üzerine inşa edildiği ve bu alandan seralara geçiş yapıldığı tespit edilmiştir. 56 nolu parselin rapora konu olması sebebiyle mevcut kullanım alanında bu durum değerlemede dikkate alınmıştır.
- Halihazırda yasal ve mevcut kullanım alanları aşağıda tablo halinde sunuşmuştur.

134 Ada, 53 Parsel Üzerindeki Yapılar	Yasal Alan (m²)	Mevcut Alan (m²)
SERA	15.440	17.000

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır." şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi'nde ise "En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretip üretmeyeceği dikkate alınır." denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle taşınmazın lokasyonu, fiziksel özelliği, mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında mevcut kullanımının devam etmesi gerektiğinin en uygun strateji olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

6.BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

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

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yöenldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasalarındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz haraketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve fazilerin de artması ile birlikte 2018 yılı beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanılan bölgesel savaş, global para politikaları, COVİD19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansıması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVİD pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansıması ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır.

2023 yılı itibariyle ise orta ve alt kesim tarafından talep görecebilecek ulaşılabilir fiyatlı gayrimenkuller dışında gayrimenkul alım – satım oranları düşmüş, bu düşüşe rağmen enflasyon ve döviz bazlı ekonomik olumsuzlukların yanı sıra 06 Şubat 2023 tarihindeki depremler ve çok sayıda konut ve işyerinin hasar almış olması sebebiyle oluşan göçün de etkisiyle kiralar ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları bellirli bir seviyenin altında devam etmektedir.

Ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2023 yılının kalanında daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre makul fiyatlı ya da

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek portföy edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

6.2. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa edilmesi,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

6.3. BÖLGE ANALİZİ

6.3.1. BALIKESİR İLİ

Balıkesir, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık on yedinci şehri. Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara Bölümü'nde, topraklarının bir kısmı ise Ege Bölgesi'nde yer alan ilin hem Marmara hem de Ege Denizi'ne kıyısı bulunur. Türkiye genelinde ise iki deniz ile komşu olan sadece 6 il vardır. İl, Kuzeybatı Anadolu'da bulunmaktadır. Doğusunda Bursa ve Kütahya illeri, güneyinde Manisa ve İzmir illeri ve batısında Çanakkale ili vardır. Ayvalık ilçesinden de Yunanistan'ın Midilli Adası'na komşudur.

2020 Yılı verilerine göre nüfusu 1.240.285'dir. İlin yüzölçümü 14.583 m²'dir. İlde km²'ye 82 kişi düşmektedir. Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe, 254 kişi ile Karesi'dir. İlin denizden yüksekliği 145 metredir. 2016 yılında TÜİK verilerine göre 20 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 1129 mahalle bulunmaktadır.

İlin topraklarının büyük bir kısmı Marmara Bölgesi'nde, geri kalan kısmı da Ege Bölgesi'ndedir. Hem Marmara hem de Ege Denizi'ne kıyı bulunmakta olup Türkiye genelinde iki deniz ile komşu olan 6 ilden biridir. 290,5 km'lik kıyı bandının 115,5 km'si Ege Denizi'de, 175 km'si de Marmara Denizi'ndedir.

İlin Ege Denizi'nde Ayvalık Adaları olarak bilinen 22 adası, Marmara Denizi'nde de Marmara Adaları olarak bilinen adaları vardır. Ovaların başlıcaları ise Gönen Ovası, Manyas

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Ovası, Balıkesir Ovası ve Körfez Ovaları'dır. Önemli gölleri Manyas ve Tabak Gölü'dür. İlin en yüksek noktası 2089 metre ile Dursunbey ilçesinde bulunan Akdağ tepesidir.

Ege kıyılarında, yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçen Akdeniz iklimi etkilidir. Batıdan doğuya, kuzeyden güneye gidildikçe Karasal iklim etkilidir. Bu yüzden iç kesimlerde kışlar soğuk ve kar yağışlı geçmektedir. Marmara kıyılarında ise Karadeniz ikliminin etkisi görülür. Dolayısıyla burası yazları ılıktır.

Balıkesir'in sahil kesimlerinde zeytincilik, bağcılık ve balıkçılık yapılmaktadır. Buralarda turizm de gelişmiştir. İç kesimlerinde ise tarım, hayvancılık, ormancılık ve madencilik yapılmaktadır. İl, tek merkezli büyüme modeli yerine dengeli büyüme modelini seçerek bu kalkınma planına ilçeleri de dahil etmiştir. Balıkesir, devletin en fazla mülk sahibi olduğu ildir. İlin %40,77' si, Hazineye ait taşınmazlardan oluşmaktadır.

6.3.2. BURHANİYE İLÇESİ

İlçe yüzölçümünün yaklaşık olarak 1/3'ü düzlüklerden oluşur. Bu düzlüklere 'Burhaniye Ovası' adı verilir. Tepeliklerle kıyı çizgisi arasında yer alan Burhaniye Ovası doğuya doğru biraz genişler ve en geniş yerinde 12 km'yi bulur. Uzunluğu ise 20 km kadardır. Burhaniye Ovası adı verilen düzlükler yapısal olarak iki ana kökene dayanır. Bunlar orta ve doğu kesimlerde Havran ve Karınca çaylarının getirdiği alüvyon malzemeden oluşmuşlardır. Batı kesimdeki düzlüklerin kökeni yataya yakın veya hafif ondülasyonlu Neojen katmanlarıdır. Bir kıyı ovası olan Burhaniye Ovası alüvyon kesimlerinde kumsallar, katmanlardan oluşan kesimlerinde alçak falezler oluşturur. Ayrıca tepelik alanların eteğinde 100 m yükseltiye kadar batıya doğru hafif eğimli bir düzlük olarak devam eder.

Burhaniye Ovası gerek eğim durumu gerekse verimli toprak varlığı zengin yeraltı ve yüzeysel su varlığı ve elverişli iklim şartları ile Türkiye'nin en verimli ovaları arasında yer alır. Doğu kesimi sebze meyve yetiştirilen alanlarla orta ve batı kesimleri ile zeytinliklerle kaplıdır. Burhaniye, Çoruk, Börezli, Kızıklı, Şarköy, Bahadınlı, Şahinler, Hisar, Taylıeli gibi köyler bu jeomorfolojik birim üzerinde yer alan başlıca yerleşmelerdir. İlçenin ekonomik varlığının yarısından çoğu ovalık kesimdedir.

Burhaniye ilçesinin eğim haritası Ova kesiminde eğim değerleri genelde 0-2°arasındadır. İlçenin doğu ve güney kısımlarında yüksek eğim değerleri görünür. Zirve kesimlerinde ise eğim değerleri azalır. Hayvancılık genelde yüksek sahadaki eğimin az olduğu yerlerde yapılmaktadır. İlçedeki yaylaların çoğu da burada bulunmaktadır.

Türkiye'nin kuzeybatı kesiminde, Ege Bölgesi'nin ise kuzeyinde yer alan Burhaniye, Balıkesir ilinin turizm, tarih ve tarım yönünden önemli bir ilçesidir. Burhaniye, Edremit Körfezi'nin güney kıyılarında yer alır. İlçenin Ege Denizi'ne 21 km.'lik bir kıyısı vardır.

Burhaniye kuzeyden Edremit, doğudan Havran ve İvrindi, güneyden Bergama, batıdan Gömeç ve Ayvalık ilçeleri ile komşudur. Edremit ilçesi ile arasındaki sınırı Çoruk Deresi çizer. İlçe arazinin en kuzey noktası Taşköprü mevkii olup, 39° 33' 15" kuzey enlemi üzerinde bulunur. Doğuda Havran ve İvrindi ilçeleri ile sınırı Şabla Dağı'nın su bölümü hattı

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

meydana getirir. Doğu sınırı üzerindeki en uç nokta Şabla Dağı'nın güney uzantısı üzerinde 27° 13' 32" doğu boylamında bulunan Ballık Tepe'dir (1045 m). Bergama ilçesi ile komşu olan Burhaniye'nin en güneyi noktası Hacıbozlar civarındaki Harmankaya Tepe (920 m) olup 39° 19' 00" enlemi üzerinde yer alır. 1990 yılına kadar güneybatıdan sadece Ayvalık ilçesi ile komşu olan Burhaniye'nin bu yıldan itibaren yeni bir komşusu da Gömeç ilçesi olmuştur. Gömeç ile sınır Karınca Çayı'nın su bölümü hattı olup, güneybatıya doğru uzanan tepelerin zirvelerini takiben Pelitköy içmelerine kadar uzanan sınır buradan Kadana düzünde Ilıca Dere'yi takiben denize ulaşır. Burhaniye ilçesinin yüzölçümü 431 km²'dir.

Burhaniye, denizi, dağları, tepeleri ova ve vadileri ile coğrafi bir ünite oluşturur. Her unsur birbirini desteklemek ve tamamlamak suretiyle Burhaniye'ye özgü bir kimlik ortaya çıkarır. Burhaniye'nin büyük bir kısmı geniş bir kıyı ovası üzerinde yer alır. Tarihin ilk çağlarından beri zengin bir tarım faaliyetine sahne olan bu ovalarda eski dönemlerde yetiştirilen ürünler hakkında yeterli bilgi yoktur. İlçenin bugünkü başlıca geçim kaynakları turizm ve tarımdır. Zeytin tarımı ilçe ekonomisinin can damarıdır. Bunun yanında ilçede sebze ve meyve yetiştiriciliği de yapılır. Ovanın yüzeyini baştanbaşa örten zeytinlikler ve sebze ekili araziler Burhaniye'nin en büyük ekonomik zenginliklerini oluşturur.

Burhaniye'nin dağları ilçenin özel iklimini oluşturan sistemin en önemli doğal öğelerinden biridir. Burhaniye'nin yaklaşık yarısını oluşturan dağlık araziler onun coğrafi özelliklerinin en karakteristik olanlarındandır. Dağlar; Şabla, Madra ve Yaylacık dağları olmak üzere üç ana sistem halindedir. Yükseltileri 1000 metreyi geçen bu dağlar Burhaniye ilçesi için, özel bir iklim, su ve orman varlığı anlamına gelir. İlçenin en önemli akarsuyu ve adeta coğrafi ekseni konumunda olan Karınca Çayı, tüm kaynaklarını bu dağlardan alır.

Burhaniye zengin bir orman varlığına sahiptir. Kızılçam ve karaçam ormanları dağların büyük bir bölümünü örter. Binlerce yıllık bir iskâna sahne olan Burhaniye'de, dağların yüksek kısımları yayla ve otlak olarak kullanıldığından orman örtüsünün bir kısmı tahrip edilerek ortadan kaldırılmıştır.

Deniz seviyesi ile zirveler arasında bulunan 1000 metreden biraz fazla yükselti farklı sıcaklı ve yağış üzerinde etkili olur. Aynı zamanda günlük basınç farklılığını ve dolayısı ile de günlük meltem rüzgârlarını oluşturur. Bu mekanizma özellikle yaz mevsiminde hissedilir. Geceleri dağlardan denize, gündüzleri ise denizden dağlara doğru sürekli meltem rüzgârları eser. Bunun sonucu bunaltıcı yaz sıcaklarının etkisi hafiflemiş olur. Hâkim rüzgar yönü doğudan batıya doğru olan Burhaniye'de dağlardan denize doğru esen rüzgarların getirdiği havanın nispi nem oranı düşük ve kurudur. Bu nedenle Burhaniye'de yaz aylarında bile boğucu sıcaklıklara pek rastlanmaz.

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,
- Kadastral yola cephelerinin bulunması,

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

- Tamamlanmış altyapı,
- Ana ulaşım yollarına yakın olması,
- Parsellerin imar durumu,
- Sera kurulumu için uygun bölgede ve topografik yapıda olmaları,

Olumsuz etkenler:

- Mimari projesine aykırı imalat mevcudiyeti,
- Gayrimenkul piyasasındaki durgunluk.

6.5. EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklar seçilmiştir.

Rapor konusu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkullerin verileri aşağıda sıralanmıştır.

Bölgede Konumlu Olan Satılık Arsa Emsalleri;

1. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan 21.325 m² yüzölçümüne sahip, 4 adet parselden oluşan ve üzerinde zeytin ağaçları bulunan parsel 23.000.000,-TL bedelle satılıktır. (1.079,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0 541 552 17 83)
2. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan 6.165 m² yüzölçümüne sahip, üzerinde zeytin ağaçları bulunan parsel 9.475.000,-TL bedelle satılıktır. (1.537,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0 546 734 42 90)
3. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan 5.900 m² yüzölçümüne sahip, üzerinde zeytin ağaçları bulunan parsel 6.000.000,-TL bedelle satılıktır. (1.017,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0 541 518 10 11)
4. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan 2.921 m² yüzölçümüne sahip, üzerinde 26 adet zeytin ve 2 adet incir ağacı bulunan asfalt yola cepheli parsel 3.795.000,-TL bedelle satılıktır. (1.656,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0 532 333 28 52)
5. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan 6.000 m² yüzölçümüne sahip, asfalt yola cephli, komşu parselinde kısmen alt yapısı tamamlan parsel 8.250.000,-TL bedelle satılıktır. (1.375,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0 532 221 98 32)
6. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan 1.170 m² yüzölçümüne sahip, üzerinde zeytinlik bulunan kısmen alt yapısı bulunan parsel 1.900.000,-TL bedelle satılıktır. (1.624,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0 532 221 98 32)

Emlak Ofisi Görüşleri;

- Emlak Finans Emlak Ofisinden Ali Kemal Bey ile yapılan temaslarda bölgede benzer nitelikteki parsellerin m² brim fiyatının ortalama 1.250,-TL bedel üzerinden gerçekleştiği bölgede 1.500,-TL/m² gibi rakamların istenildiğini ancak bu fiyatlar üzirinden %15 ila %20 arasında pazarlık bedelinin olduğu beyan edilmiştir. (TEL:0541 552 17 83)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

- Arslan Gayrimenkulden Ömer Bey ile yapılan temaslarda parsellerin m² brim fiyatının 1.000,-TL olduğu, bu hafta içerisinde, 7.920 m² yüzölçümüne sahip 134 ada, 46 parseli 8.000.000,-TL bedelle, 134 ada, 46 parseldeki 15.848 m² yüzölçümü üzerine kurulmuş olman tavuk çiftliğinin Migros tarafından 45.000.000,-TL bedelle Ömer bey aracılığıyla satıldığını beyan edilmiştir.

7.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkulün pazar değerinin tahmininde; **Pazar yaklaşımı, Gelir yaklaşımı** ve **Maliyet yaklaşımı** kullanılır.

Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değerin tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın pazar değerinin tespitinde, parsellerin değerlemesi için **pazar yaklaşımı**, parseller üzerinde yer alan ruhsatsız yapılar için **maliyet yaklaşımı** kullanılmıştır.

8.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdam hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkulleriçin m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkulünpazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Değerlendirme kriterleri ise çok kötü, kötü, kötü-orta, orta, iyi-orta, iyi ve çok iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5	6
Yüzölçümü (m²)	21.325	6.165	5.900	2.921	6.000	1.170
İstenen Fiyat (TL)	23.000.000	9.475.000	6.000.000	3.795.000	8.250.000	1.900.000
Birim Değer (TL/m²)	1.079	1.537	1.017	1.299	1.375	1.624
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	30%	0%	35%	15%	10%	0%
Yüzölçümü Düzeltmesi (%)	0%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlık Payı (%)	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	20%	-15%	20%	0%	-5%	-15%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	1.295	1.306	1.220	1.299	1.306	1.380
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	1.300					

8.1.1. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak arsalar için takdir edilen m² birim değerleri ve pazar değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (M²)	M² BİRİM DEĞERİ (TL)	DEĞERİ (TL)
136	53	20.000,00	1.300	**26.000.000**
136	56	24.790,12	1.300	**32.230.000**
			TOPLAM	**58.230.000**

8.2. GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇPAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ancak bu doğrultudaki değerlemenin esas girdileri/bilgileri, işletme verilerine bağlı olduğundan; diğer bir ifade ile gayrimenkulden çok ticari verilere dayalı ve yanı sıra yöntem daha ziyade işletme değerlemesine yönelik olduğundan burada kullanılması uygun görülmemiştir.

8.3. MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

a. Parsellerin değeri

b. Parseller üzerindeki inşaî yatırımların değeri

8.3.1. PARSELLERİN DEĞER ANALİZİ

Parselin değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yönteminden istifade edilmiş olup s.32'de de görüleceği üzere parsellerin toplam değeri **58.230.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

8.3.2. İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ

Parsel üzerinde yukarıda özellikleri belirtilmiş olan seralar inşa edilmiş olup tamamlanmış ve kullanılır haldedir. İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2023 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı 1-B ve 2-B olan yapıların m² birim bedeli 1.320,-TL ve 3.200,-TL'dir. Ancak bu gibi yapıların inşaatları söz konusu olduğunda maliyetin daha yüksek meblağlara malolduğu bilinmekte olup m² birim maliyetleri de bu doğrultuda 2-B yapı sınıfı için %100 artırılarak 6.400,-TL/m² mertebesinde esas alınmıştır. Seralar için ise cam sera nitelikli olması sebebiyle m² birim değeri ayrıca araştırılmak suretiyle belirlenmiştir. Buna göre çelik konstrüksiyon kısmı için 2.250,-TL/m², camları için 2.150,-TL/m² ve montaj maliyeti ise 450,-TL/m² olmak üzere toplam 4.850,-TL/m² olarak hesaplanmıştır. Yanı sıra peyzaj alanı (açık otopark, peyzaj, aydınlatma vs.), çevre duvarı vs gibi imalatlar için de maktuen değer takdir edilmiştir.

İlk ruhsat tarihi 2013 (136/56) ve 2015 (136/53)yılı olup yapıların eskime oranı her yıl için %2 olarak kabul edilmiş ve 2013 yılından itibaren 10 yıl için amortisman oranı

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

%20, 2015 yılından itibaren 8 yıl için amortisman oranı %16 olarak hesap edilmiş ve yapıların güncel maliyet değeri için birim değerler tablolardaki gibi hesaplanmıştır.

Tüm bu kabullerden hareketle taşınmazlar için hesaplanan inşaat maliyeti yasal ve mevcut durum için aşağıdaki gibidir.

Sıra No	Tanımı	Birim Değeri (TL)	Yasal Alanı (m²)	Mevcut Alanı (m²)	Yasal Değeri (TL)	Mevcut Değeri (TL)
1	Hafriyat ve Toprak Ekleme	300	44.790,12	44.790,12	13.435.000	13.435.000
2	Cam Sera (136/56)	3.880	16.480	17.870	63.940.000	69.335.000
3	Cam Sera (136/53)	4.074	15.440	17.000	62.905.000	69.260.000
4	Kazan Dairesi	5.120	0	530	0	2.715.000
5	Diğer maliyetler (çevre düzenlemesi, yollar, aydınlatmalar, tesis ana altyapı unsurları vd.)				8.720.000	8.720.000
				TOPLAM	**149.000.000**	**163.465.000**

8.3.3. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle rapora konu parselin m² birim değeri takdir edilmiş ve yüzölçümü büyüklüğü (arsa payı) ile çarpılarak pazar değerleri hesaplanmış ve 8.2.2 İnşai Yatırımların Değeri bölümünde hesaplanan inşaat maliyeti ile toplanarak taşınmazın toplam değeri hesaplanmıştır.

Taşınmazların yasal durum değerinin takdirinde tarla değerlerine itibar edilmiş olup mevcut durum değeri ise parseller ve üzerindeki yapılar dikkate alınarak takdir edilmiştir. Taşınmazların hesaplanan yasal ve mevcut durum değerleri toplamları aşağıda tablo halinde verilmiştir.

	YASAL DURUM DEĞERİ (TL)	MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)
PARSELLERİN TOPLAM DEĞERİ	58.230.000	58.230.000
İNŞAİ YATIRIM DEĞERİ	149.000.000	163.465.000
TOPLAM	**207.230.000**	**221.695.000**

9.BÖLÜM MAKİNE VE TEÇHİZATLARIN DEĞERLEME SÜRECİ

Söz konusu makine ve ekipmanlar, rapor içeriğinde belirtilen adreste görülmüş olup fiziki dış görünümü detaylı olarak incelenmiştir. Değerlemeye konu makineler hali hazırda çalışır ve/veya çalışmaya hazır şekilde görülmüştür.

Değerleme konusu makine ve ekipmanların mülkiyet haklarına ilişkin olarak, firma yetkililerinden makinalara ait faturalar, muhasebe kayıt kodları temin edilmiş olup, herhangi başka bir muhasebesel evrak (leasing sözleşmeleri, yatırım teşvik belgesi v.b.) temin edinilememiştir.

Tarafımıza ibraz edilmiş muhasebe kayıt kodlarını belirtir excel tablolarının tasdikli bir belge özelliğinde olmaması, tarafımıza firmaya ait onaylı herhangi bir muhasebe kaydı

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

(mizan tablosu, sabit amortisman listesi, vb.) iletilmemiş olması nedeni ile değerleme konusu makine ekipmanın tamamına bilgi amaçlı değer takdirinde bulunulmuştur.

Makinalar bulundukları mahallerde görülmüştür. Tanıtıcı etiketleri üzerinde mevcut olmayan makina ve teçhizatın imalat yıllarının tespitinde mahallerde yaptığımız görsel tespitlerimiz, makinalara ilişkin muhasebesel evraklar esas alınmış ve bu anlamda bazı tahminler yapılmıştır.

Tüm makina ve teçhizatın yatırım teşviği durumu hakkında herhangi bir tespitimiz bulunmamaktadır. Bu nedenle, değerleme tablosunda makina ve teçhizatın yatırım teşviği durumu bilinememektedir. Raporumuzun teminat amaçlı kullanılması halinde teşvik mevzuatına tabi makinaların herhangi bir teminata konu edilmesi hususunun "Yatırımda Devlet Yardımları Hakkında Kanun" ve ilgili tebliğleri açısından değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir. Söz konusu kanuna ilişkin bilgiler 19.06.2012 Tarih, 28328 Sayılı, 2012/3305 Karar Sayılı Resmî Gazete'den ve diğer mevzuattan görülebilir.

Sıra No	Hesap No	Makine – Ekipman Açıklaması	Fatura / Belge No	Kayıt Durumu	Tarih	Değerler (TL)
1	253.02	Hsc Sera Star 2 Ulv Cihazı - 5.07.2017	34477	Mizan	2017	125.000
2	253.03	Tesis Fan Ve Soğutma Sistemleri	17790	Mizan	2017	25.200.000
3	253.04	Sulama Ve Gübreleme Sistemi	20150323	Mizan	2015	35.115.000
4	253.05	Seko Teknaevo Tpr 603-Dozaj Pompası	0	Mizan	2014	60.000
5	253.16	Sera İçi Isıtma Sistemi	0	Mizan	2014	14.750.000
6	253.17	İplik Sarma Makinası	63511	Mizan	2016	60.000
7	253.18	Havalandırma Sistemi	0	Mizan	2014	650.000
8	253.19	Atomizör	166680	Mizan	2016	25.000
9	253.20	İlaçlama Makinası	0	Mizan	2014	70.000
10	253.201.501	Kültürel İşlem Arabası 5 Adet	0	Mizan	2014	350.000
11	253.21	Kültürel İşlem Arabası	0	Mizan	2014	280.000
12	253.22	Kültürel İşlem Arabası 5 Ad.	0	Mizan	2014	25.000
13	253.24	Polietilen Su Deposu 10.000 Lt. (Dikey)	2,021E+11	Mizan	2021	100.000
14	253.25	Genleşme Tankı (500lt)	0	Mizan	2014	45.000
15	254.76.001	Ep Marka Forklift	0	Mizan	2015	320.000
16	254.76.003	15 Ad.Hsast Arabası 2015	0	Mizan	2015	390.000
17	255.001.004	Rezistanlı Isıtıcı Kazan Tesisatı ve Armatürleri	5578	Mizan	2019	1.250.000
18	255.001.005	2.50. Mm Galvanizli Tel	0	Mizan	2014	150.000
19	255.001.006	3.00 Mm Galvanizli Tel	0	Mizan	2014	250.000

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

20	255.001.007	Makelsan Powerpack Se1kva Onlıne Güç Kaynağı	0	Mizan	2015	25.000
21	255.001.008	Hanna Combo Hı 98130 Cep Ph Metre	0	Mizan	2014	30.000
22	255.001.009	1kva Onlıne Ups	0	Mizan	2014	30.000
23	255.001.011	5 Pzs 625 Ah Traksiyoner Hücre	0	Mizan	2014	380.000
24	255.001.012	2v 200 Ah 4 Pzs Traksiyoner Akü Hücresi	0	Mizan	2014	150.000
25	255.001.013	200a İnverter Kaynak Mak.	0	Mizan	2014	40.000
26	255.002	Klima	0	Mizan	2015	10.000
27	255.005	Sera Ofis	0	Mizan	2014	200.000
28	255.006	Kamera Ve Ses Sistemi	0	Mizan	2017	190.000
29	255.008	Jeneratör ve Terfi Panosu	0	Mizan	2014	450.000
30	255.009	Elektrik Panosu Ve Tesisatı	0	Mizan	2014	135.000
31	255.010	Sera Kapısı - Dezenfekte Grubu Ve Malzemeleri	17793	Mizan	2017	120.000
32	255.020	Traksiyoner Akü 48v 625 A/H	0	Mizan	2014	150.000
33	255.201.501	Cam Sera Örtüsü	0	Mizan	2014	1.150.000
34	255.201.503	Solüsyon Motorları	0	Mizan	2014	120.000
35	255.201.505	C02 Tank-Evaparatör	0	Mizan	2014	135.000
36	255.201.601	Bilgisayar	205496	Mizan	2014	10.000
37	255.201.701	Bosh Bgs Süpürge Mak.	0	Mizan	2014	10.000
38	255.23	Yangın Söndürme Cihazları	0	Mizan	2014	10.000
39	255.24	48v 625 Ah Forklift Akü	38374	Mizan	2019	50.000
40	255.25	Çelik Su Stok Tankı	31231	Mizan	2019	275.000
41	255.26	Revenberi Pompa Lens Regulator	0	Mizan	2014	30.000
42	255.77.001	Hp Laserjet Fax	0	Mizan	2014	10.000
43	255.77.002	Sera İlaçlama Makinesi	0	Mizan	2014	10.000
44	255.77.003	Muhtelif Demirbaşlar	0	Mizan	2014	250.000
45	255.90	Vestel 55ua8300 55'' Uhd Smart Led Tv	2,017E+12	Mizan	2017	10.000
46	255.91	Trap-Tuzak	0	Mizan		250.000
					TOPLAM	**83.445.000**

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

9.1. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Tarla değeri tespitinde Pazar yaklaşımı yöntemi, inşai yatırımların değerlemesinde ise maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmış olup parsellerin toplam yasal ve mevcut gayrimenkul değeri 58.230.000 TL olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Makine Ekipmanların yasal ve mevcut duurum değerler toplamı 83.445.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

İnşai yatırımların değer toplamı ise yasal durum için 149.000.000,-TL ve mevcut durum için ise 163.465.000,-TL olarak hesaplanmışitır.

Buna 2 adet parselin makine ekipman dahil toplam yasal değeri 290.675.000,-TL, toplam mevcut değeri ise 305.140.000,-TL olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Madde 10.3'te "Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,

(c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti" Ve yanı sıra UDS 105 Madde 10.4'te ise "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." Denilmektedir.

Buna göre rapor konusu parseller, inşai yatırımlar ve makine ekipmanlar dahil toplam yasal pazar değeri **290.675.000,-TL**, toplam mevcut pazar değeri ise **305.140.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

9.1.1. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

9.1.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

9.1.3. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazların müşterek ya da bölünmüş kısımları bulunmamakta olup bir bütün olarak kullanılmaktadır.

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

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

9.1.5. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Kira değer analizi yapılmamıştır.

10.BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRIMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerleme konusu gayrimenkul ve makine & ekipman için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde SPK formatında hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

11.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen parsellerin yerinde yapılan incelemesinde konumuna, topoğrafik özelliklerine, yol cephesine, yüzölçümü büyüklüklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre parseller ve üzerlerindeki inşai yatırımlar ile makine ekipmanların günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BALIKESİR İLİ, BURHANİYE İLÇESİ, KOCACAMİ MAHALLESİ 136 ADA 53 VE 56 PARSELLER İLE PARSELLER ÜZERİNDEKİ İNŞAİ YATIRIM VE MAKİNE EKİPMANIN	
TOPLAM YASAL PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**290.675.000,-TL**
TOPLAM MEVCUT PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**305.140.000,-TL**

Bulundukları bölge, konumları, imar durumları, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerleme konusu taşınmazların "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı dokuman ve 2 (iki) orijinal suret olarak hazırlanmıştır.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

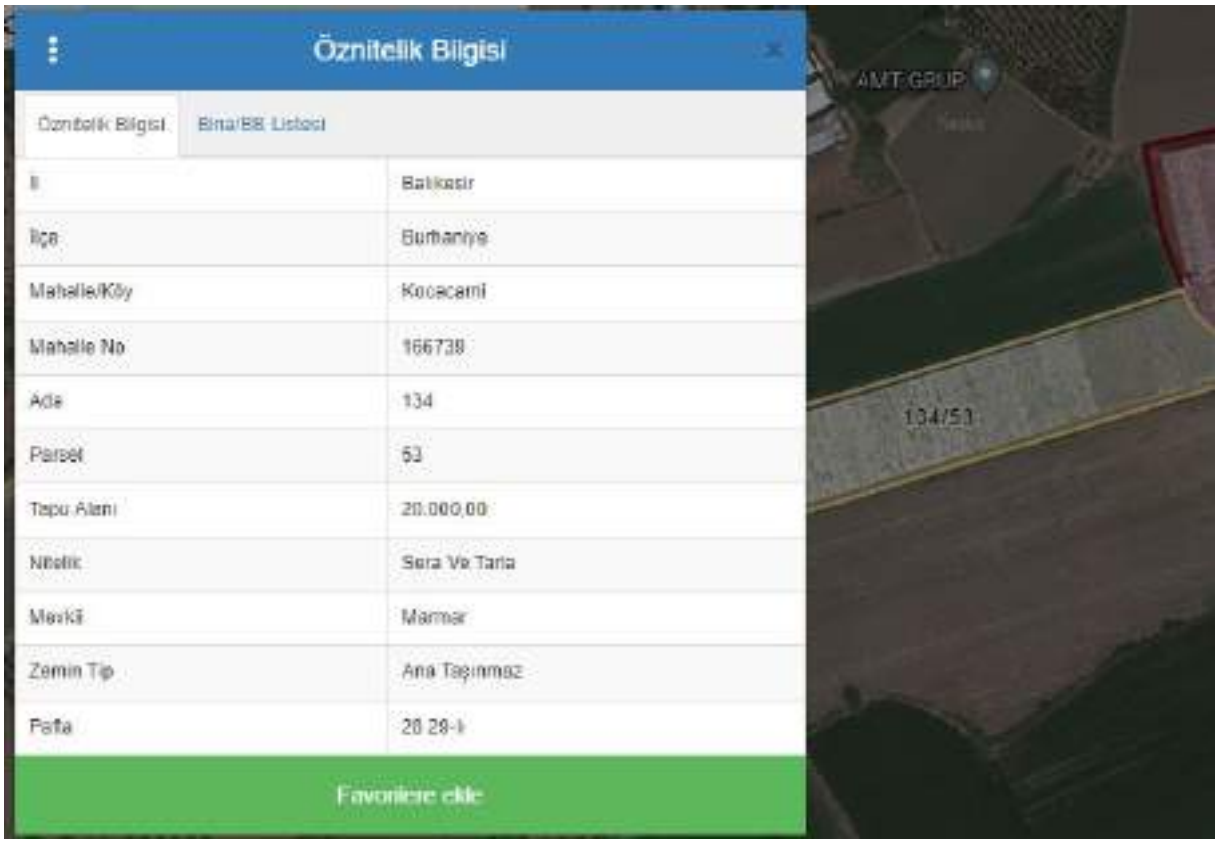
Bilgilerinize sunulur. 27 Haziran 2023

(Ekspertiz tarihi: 22 Haziran 2023)

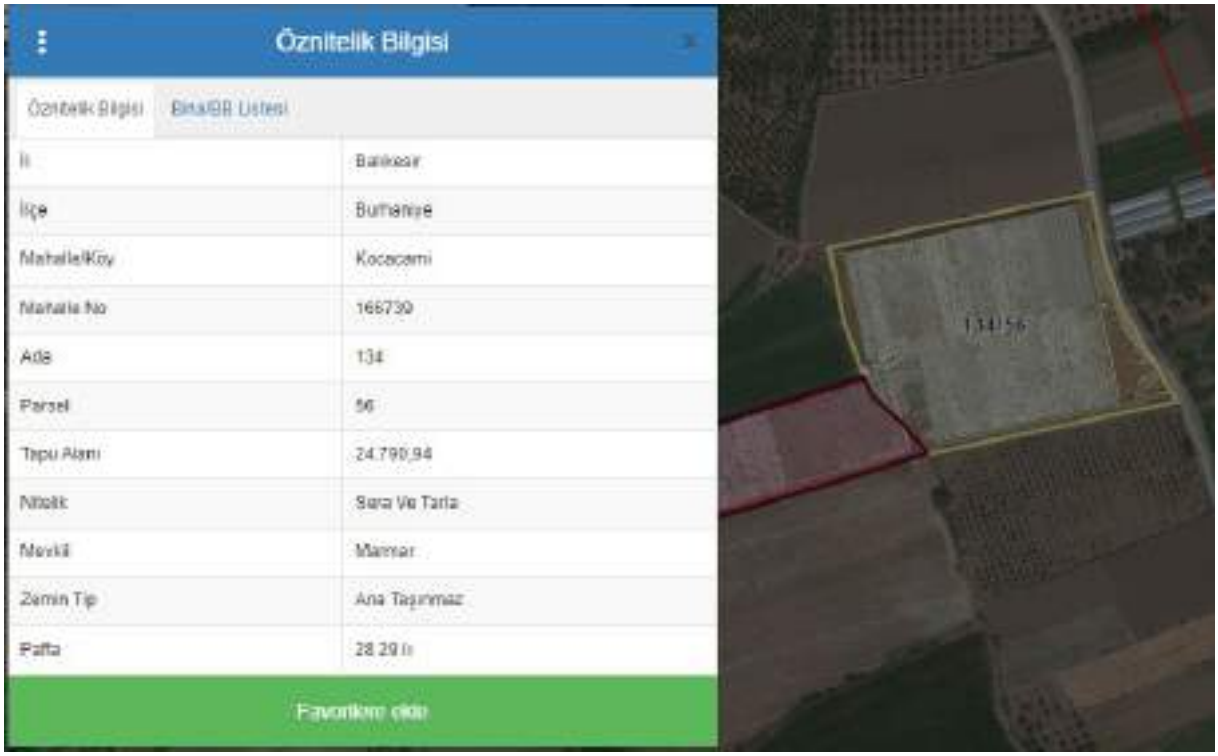
Saygılarımızla,
INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

e-imzalıdır.	***e-imzalıdır.***	***e-imzalıdır.***
Haydar BİLGEÇ **Değerleme Uzmanı** (Lisans No: 410986)	**Halil Sertaç GÜNDOĞDU** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** (Lisans No: 401865)	**M. Mustafa YÜKSEL** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** (Lisans No:401651)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Öznitelik Bilgisi

İl	Balıkesir
İlçe	Burhaniye
Mahalle/Köy	Kocacami
Mahalle No	166739
Ada	134
Parsel	56
Tapu Alanı	24.799,94
Nitelik	Sera Ve Tarla
Mevkii	Mamar
Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafta	28 29 ii

Favorilere ekle

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

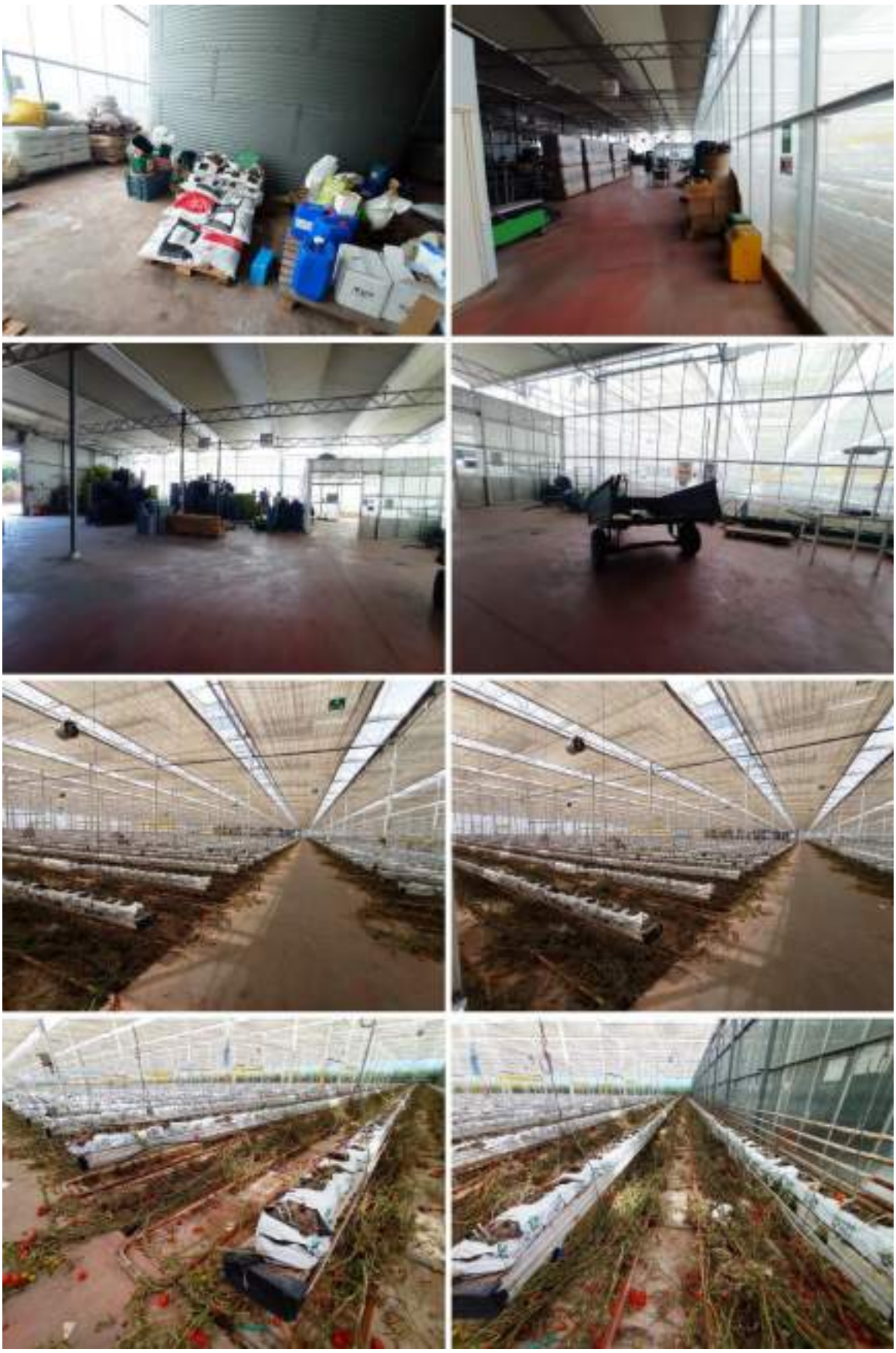
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

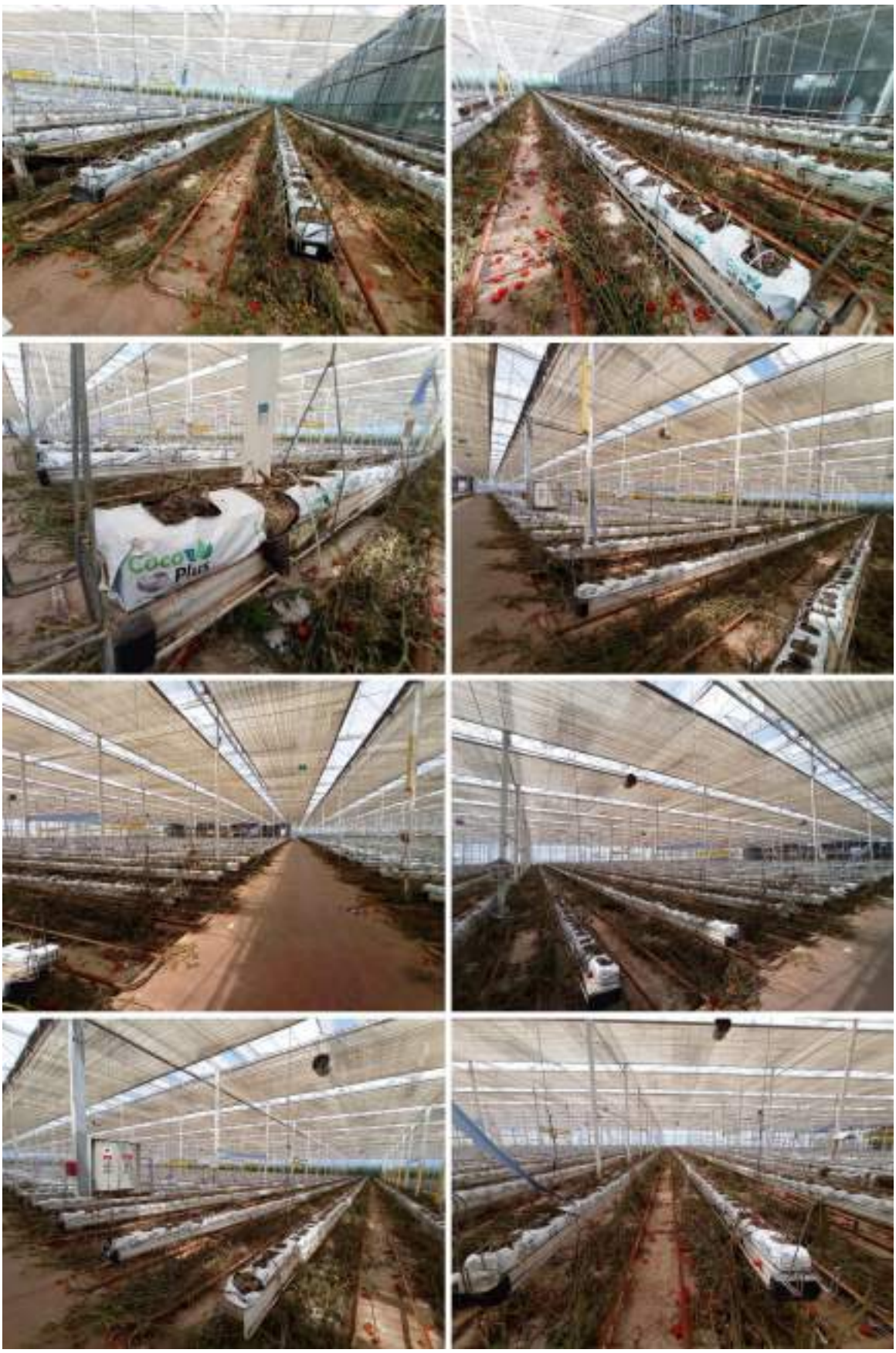
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

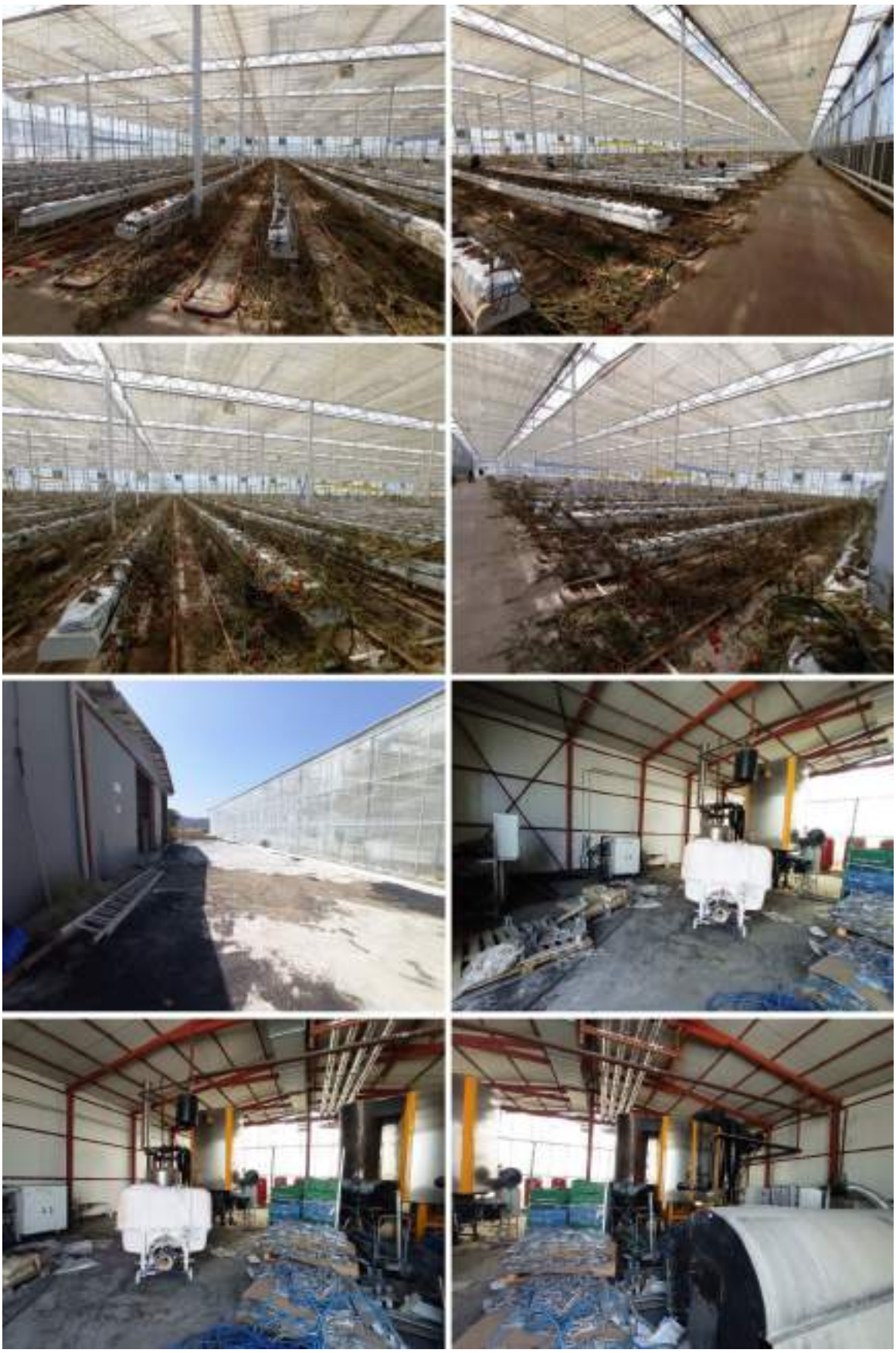


Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



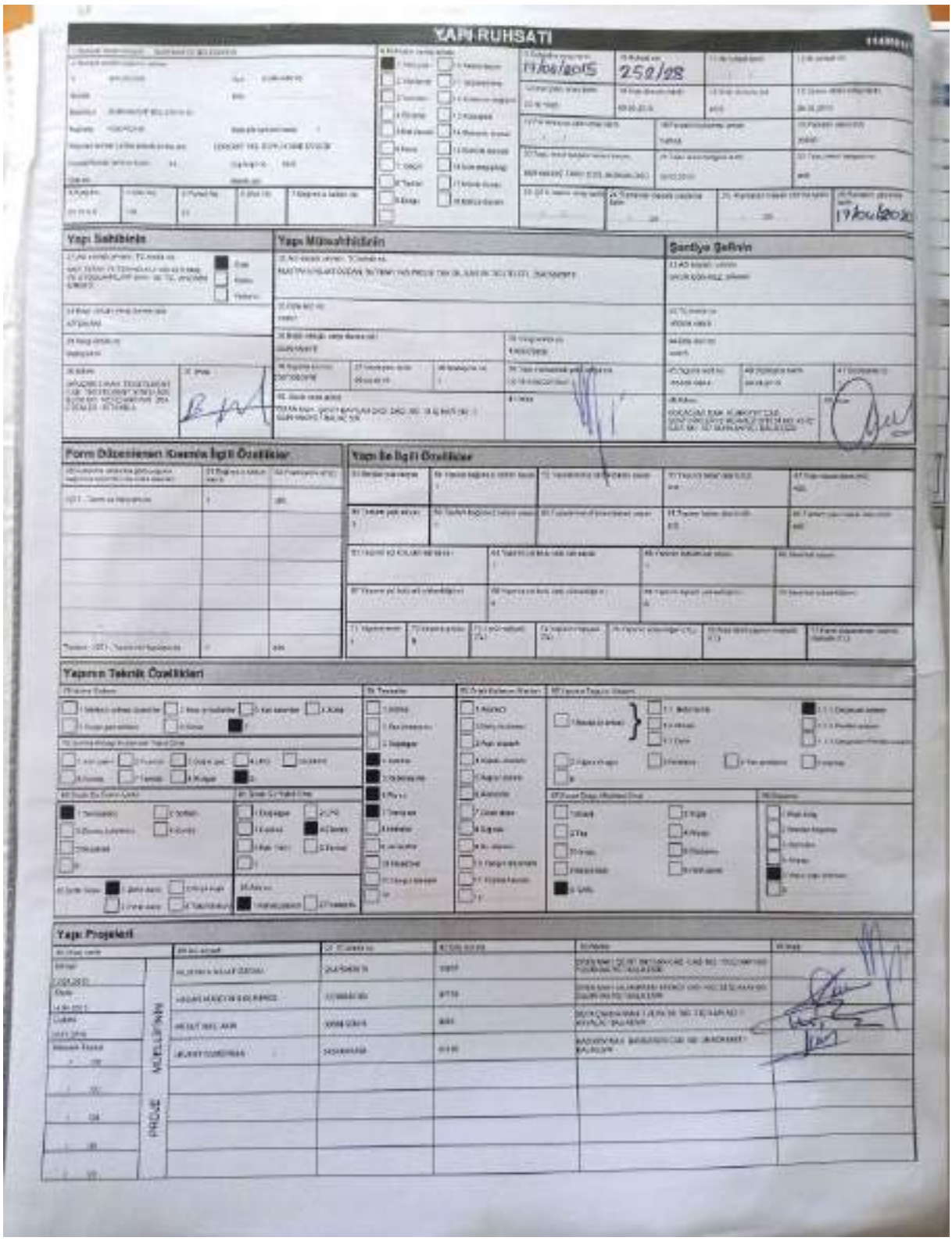
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

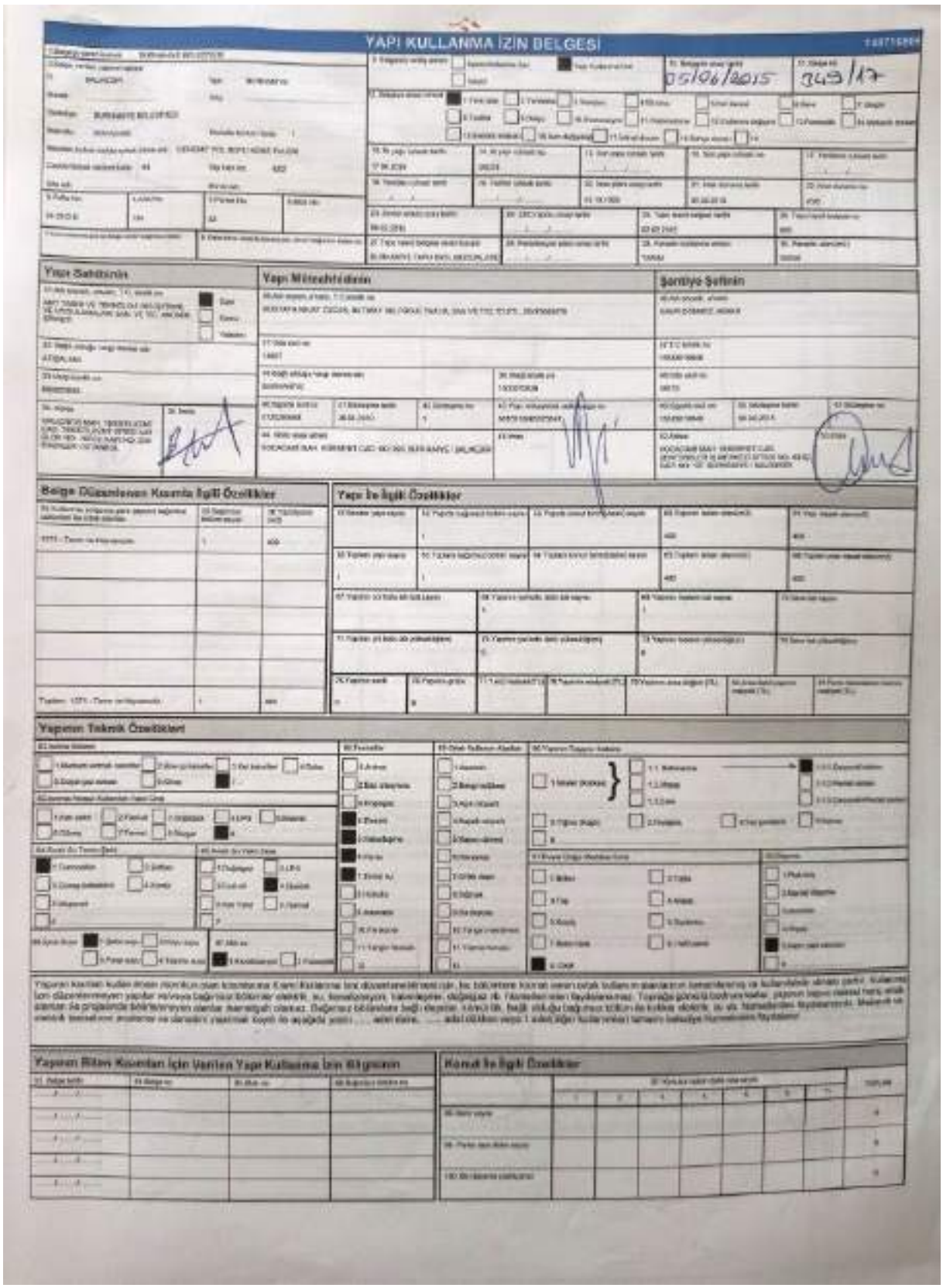
Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

05/06/2015

343/17

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Ritim Kısmları için Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Konut İle İlgili Özellikler

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

3538/360 Plan – Proje
04.03.2015

T.C.
BALIKESİR VALİLİĞİ
İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü

Sayı : 45099500-230.04.02/361-3206 26/02/2015

Konu : Sera Yapılması için Kurum Görüşü.

BURHANİYE BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

İlgi : Burhaniye Belediye Başkanlığı'nın 09.02.2015 tarih ve 690 sayılı yazısı.

İlgi sayılı yazı ile İlimiz, Burhaniye İlçesi, Kocacami Mahallesi, Marmar Mevkii, 28 29-II pafta, 134 ada, 53 parsel numarasında kayıtlı, 20.000,00 m² yüzölçümlü, "Tarla" vasıflı taşınmaz üzerinde AMT Tarım ve Teknoloji Geliştirme ve Uygulamaları Sanayi ve Ticaret A.Ş tarafından yapılmak istenen "Sera" ile ilgili olarak Müdürlüğümüzün görev alanına giren 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13. maddesine göre yazımız ekindeki onaylı vaziyet planı ve mimari projede belirtilen ölçülerdeki "Sera" yapılması, çevre tarım arazilerine zarar vermeyecek tedbirlerin alınması, tarımsal amaçlı kullanılması ve tarla vasfının değiştirilmemesi kaydı ile uygun görülmüştür.

Ancak; 5403 Sayılı Kanunun 13. Maddesinde yer alan istisnalar kapsamında verilen izinlerin yalnızca talep edilen amaç doğrultusunda kullanılması gerekmekte olup, farklı bir amaçla kullanılmak istenilmesi durumunda Kanun kapsamında yeniden izinlendirilmesi gerekmektedir.

Ayrıca yapılacak olan "Sera" nın tarımsal amaç dışında kullanılamayacağı, amaç dışı kullanımının tespit edilmesi durumunda iznin iptal edileceğinin bilinmesi gerekmektedir.

Gereğini rica ederim.

Selda DURAL
Vali a.
Vali Yardımcısı

EKİ :
- Vaziyet Planı ve Mimari Proje (1 adet)

DAĞITIM:
Gereği :
- Burhaniye Belediye Başkanlığı

Bilgi :
- Burhaniye Kaymakamlığı
(İlçe Gıda Tarım ve Hayvancılık Müd.)
(Ek konulmadı)

Sn. Merve Getin;
İmar ve Şekircilik Müdürlüğüne İayazı
3/4/15

Fassalar Mh. Gaffar Okkan Cd. No 113 10610/BALIKESİR Aykırılık bilgi ve irtibat: M.A.AŞCIOĞLU-Mühl. S.YILMAZ Mühl.
Telefon (0266) 246 26 70 Faks (0266) 246 26 74
e-posta: [illegible] Elektronik Ağ: http://balikesir.tarim.gov.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Sayı: 8 1 1 3 1 9 1 7 – 310.05.02 – Tarih: 09.02.2015

BURHANİYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR DURUM BELGESİ

Malik : AMT Tarım ve Teknoloji Geliştirme ve Uygulamaları Sanayi ve Tic. Aş.
Mahallesi : Kocacami

Pafta : 28 29 D-E
Mevkii : Marmar

Koordinatlar mevzüdür.

Ö:1/2000

PROJELER PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE DÜZENLENECEK BİR İMAR DURUMU İNŞAAT MÜSAADESİ YERİNE GEÇMEZ

TAPU BELGESİ			
ADA	PARSEL	ALANI	VASFI
134	53	20.000,00 m²	Tarla

Ön Bahçe Mesafesi (Yol): 10 m.

Yan Bahçe (Parsel) Mesafesi: 5 m.

Kat Adedi: 2 (İki)
Saçak Seviyesi: h=6,50 m.
(Plansız Alanlar İm.Yön. Madde.63)
Bina Cephesi : *
Bina Derinliği: *
Çatı Meyili : Yapılması Halinde kısmen kaplamalı ve %33
Saçaklar : En fazla 1,20m

EMSAL : 0,05

Katlar Alanı : 1.000,00 m²

İMAR DURUMU

- Yapılacak uygulamalar, Bahkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 8.4.1. sıola Plan Notları (**Tarım Alanı**) ile Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 6ncı Bölümü hükümleri doğrultusunda yapılacaktır. Çevre Düzeni Planı ile verilen yapılaşma koşulları aşılamaz.
- Resmi İmar Durumu ekinde bulunan Bahkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının Tarım Alanlarına İlişkin Plan Hükümleri ile birlikte bütün olup, ayrı ayrı kullanılamazlar.
- Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği Md.63-Beton temelli ve çelik çatılı seralar yapı yaklaşma mesafelerine uyulmak şartı ile inşaat alanı katsayısına tabi değildir.
- Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği Md.63-Betonu temel ve çelik çatı dışındaki hasıt ürtü mahiyetindeki seralar ise yukarıda belirtilen çekme mesafeleri ve inşaat alanı katsayısına tabi değildir.
- Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği Md.63-Değişik:RG-2/9/1999-23804) Ayrıca bu tesisler hakkında Tarım ve Köyişleri Bakanlığı ve diğer ilgili kurum ve kuruluşların taşra teşkilatlarının uygun görüşünün alınması ve başka bir amaçla kullanılmayacağı hususunda tesis sahiplerince ilgili idareye noterlikçe tasdikli yazılı taahhütte bulunulması gerekmektedir. Bu maddede anılan yapılar ilgili Bakanlık ve kuruluşların hazırlanmış bulunan 1/50 veya 1/100 ölçekli tip projeler üzerinden yapılabilir.
- Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 6ncı Bölümünde bulunmayan yapılaşmaya ilişkin hükümlerde Yönetmeliğin 4üncü bölümü hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 27.08.2014 tarih ve 45/6 sayılı İmar Durum Belgesine istinaden yeniden düzenlenmiştir.

Çizen | Kontrol Eden | Plan ve Proje Müdürü

ASU GÜNDÜR

Güngör PERSİL
Şehir Plancısı (İ.T.B.)
Dip.No:537-45074 Oda Sicil:2020
Burhaniye Belediyesi
Plan ve Proje Müdür V.

Tarih 09.08.2014

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

RESMİ İMAR DURUMU EKİDİR. TEK BAŞINA KULLANILAMAZ.

1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANININ TARIM ALANLARINA İLİŞKİN PLAN NOTLARIDIR.

8.4.1.1.4 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNU UYARINCA BELİRLENMİŞ/BELİRLENECEK TARIM ARAZİLERİ SINIFLAMALARINA GÖRE TARIMSAL AMAÇLI YAPILAŞMALAR BU PLANDA BELİRLENEN KOŞULLARA GÖRE GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.

8.4.1.1.5 BU PLANDA TARIM ALANLARI GÖSTERİMİ ALTINDA YER ALAN, 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDAKİ TARIM ARAZİLERİNİN SINIFLAMASI İLGİLİ KURUM YA DA KURULUŞLARCA YAPILACAKTIR.

8.4.1.1.11 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNUNDA TANIMLANAN TARIM ARAZİLERİNDEN FİİLEN SULANAN VEYA SULAMA PROJESİ KAPSAMINDA KALAN TARIM ARAZİLERİNDE, BU PLANIN, 8.4.2. ORGANİZE TARIM VE HAYVANCILIK BÖLGELERİ HÜKMÜ ÇERÇEVESİNDE İLGİLİ İDARELERCE YAPILACAK OLAN UYGULAMALAR HAKKINDE ÖNCELİKLE GIDA, TARIM VE HAYVANCILIK BAKANLIĞI İLE ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI'NDAN VE İLGİLİ DİĞER KURUM VE KURULUŞLARDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINMASI KAYDIYLA TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR YAPILABİLİR.

8.4.1.1.19 TARIM ARAZİLERİNDE ÖRTÜ ALTI TARIM YAPILMASI DURUMUNDA SERALAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

8.4.1.1.20 TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR KULLANIM AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ VE DÖNÜŞTÜRÜLEMEZ.

8.4.1.1.22 TARIMSAL AMAÇLI FAALİYETİN GEREKTİRDİĞİ (HAYVANCILIK, SERACILIK GİBİ) ÇİFTÇİNİN BARINABİLECEĞİ YAPILAR VE MÜSTEMİLATLARI DIŞINDA TARIM ALANLARINDA BARINMA AMAÇLI YAPILARA İZİN VERİLMEZ.

8.4.1.1.23 MUTLAK TARIM ARAZİLERİ
BU ALANLARDA; TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR YAPILABİLİR. ÇİFTÇİNİN BARINABİLECEĞİ YAPI EMSALE DAHİ OLUP İNŞAAT ALANI 75 M2'YI GEÇEMEZ. TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN MAKS. EMSAL = 0,05'DİR. PARSELİN TAMAMI İÇİN MAKSİMUM İNŞAAT ALANI 2000 M2'YI GEÇEMEZ.

8.4.1.1.24 ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ
BU ALANLARDA; TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR YAPILABİLİR. ÇİFTÇİNİN BARINABİLECEĞİ YAPI EMSALE DAHİ OLUP İNŞAAT ALANI 75 M2'YI GEÇEMEZ. TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN MAKS. EMSAL = 0,05'DİR. PARSELİN TAMAMI İÇİN MAKSİMUM İNŞAAT ALANI 2000 M2'YI GEÇEMEZ.

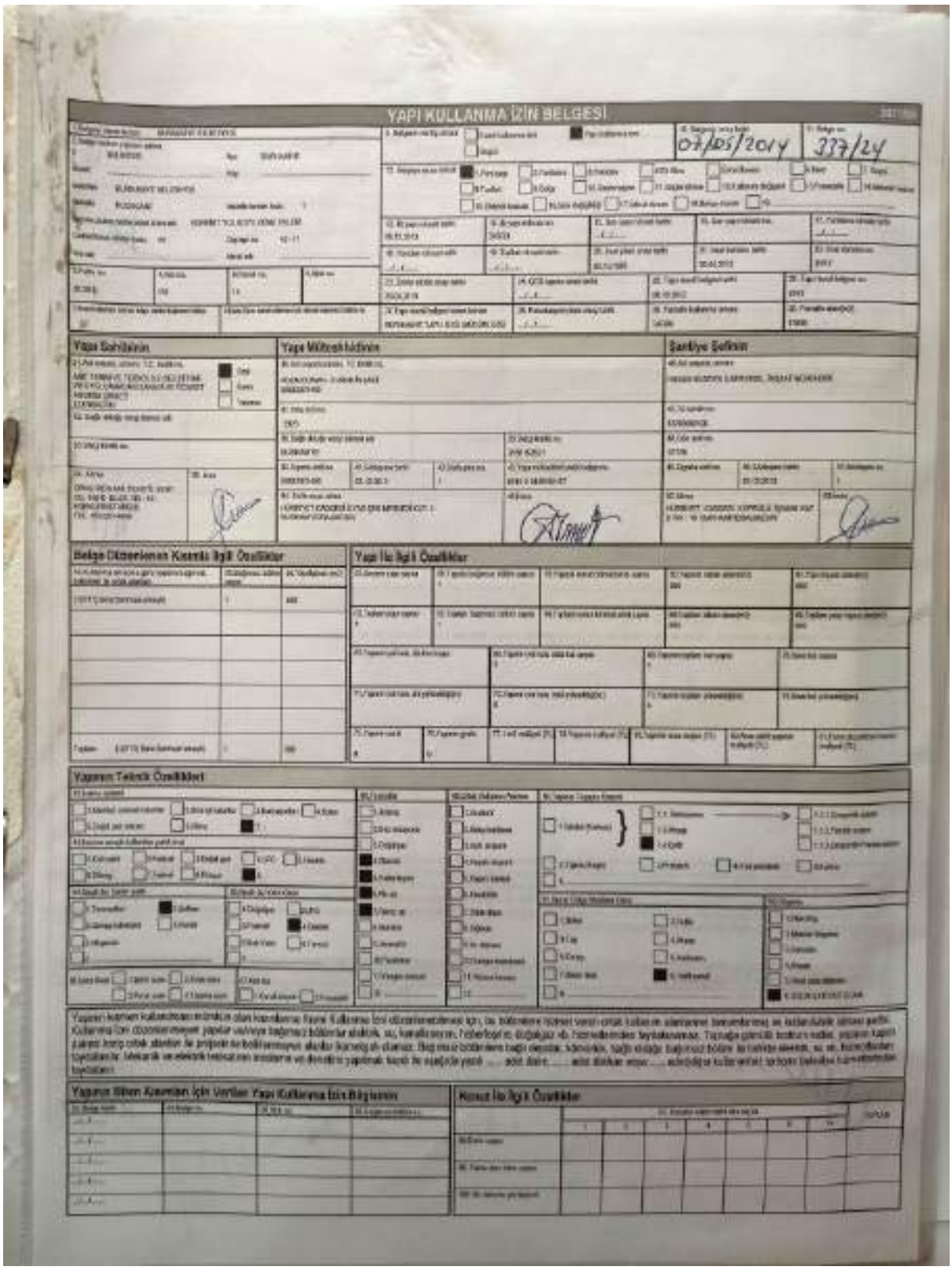
8.4.1.1.25 DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ
BU ALANLARDA; TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR YAPILABİLİR. ÇİFTÇİNİN BARINABİLECEĞİ YAPI EMSALE DAHİ OLUP İNŞAAT ALANI 100 M2'YI GEÇEMEZ. TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN MAKS. EMSAL = 0,05'DİR. PARSELİN TAMAMI İÇİN MAKSİMUM İNŞAAT ALANI 2000 M2'YI GEÇEMEZ.

8.4.1.1.26 MARJİNAL TARIM ARAZİLERİ
BU ALANLARDA; TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR YAPILABİLİR. ÇİFTÇİNİN BARINABİLECEĞİ YAPI EMSALE DAHİL OLUP İNŞAAT ALANI 150 M2'YI GEÇEMEZ. TARIMSAL AMAÇLI YAPI YAPILACAK PARSELLERİN 5.000 M2 LİK KISMI İÇİN MAKS. EMSAL: 0,30'DUR. 5.000 M2 DEN BÜYÜK PARSELLERDE İSE GERİ KALAN PARSEL ALANI İÇİN MAKS. EMSAL: 0,10'DUR. PARSELİN TAMAMI İÇİN TOPLAM İNŞAAT ALANI 5000 M2'Yİ GEÇEMEZ.

Çizen	Kontrol Eden	Plan ve Proje Müdürü

Aslı gibidir

Güngör PERSİL
Şehir Plancısı (İ.T.Ü.)
Dip.No:537-45074 Oda Sicil:2626
Bursaniye Belediyesi
Plan ve Proje Müdür V.



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

07/05/2014

337/24

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

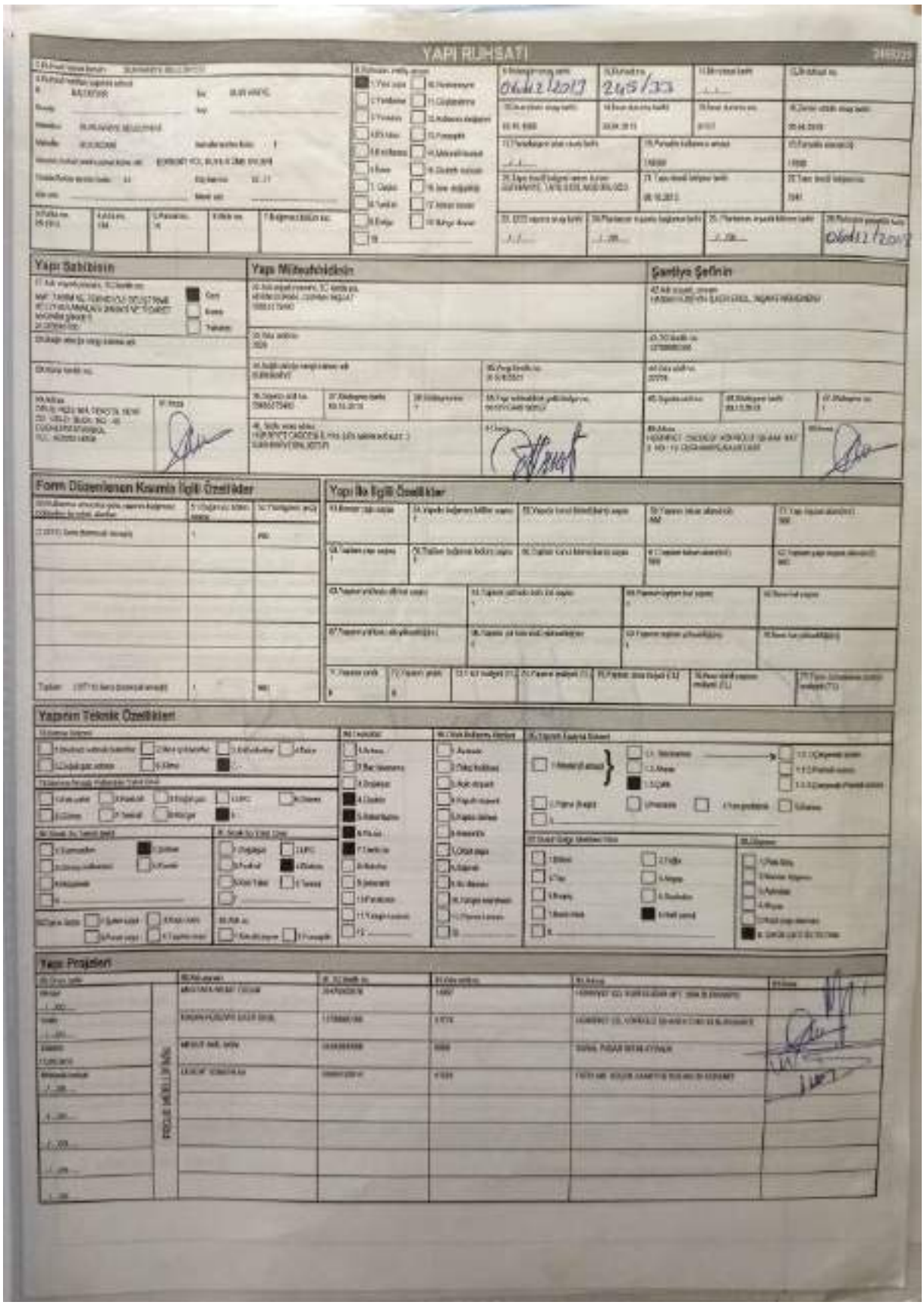
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapıya İlişkin Kullanılan İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

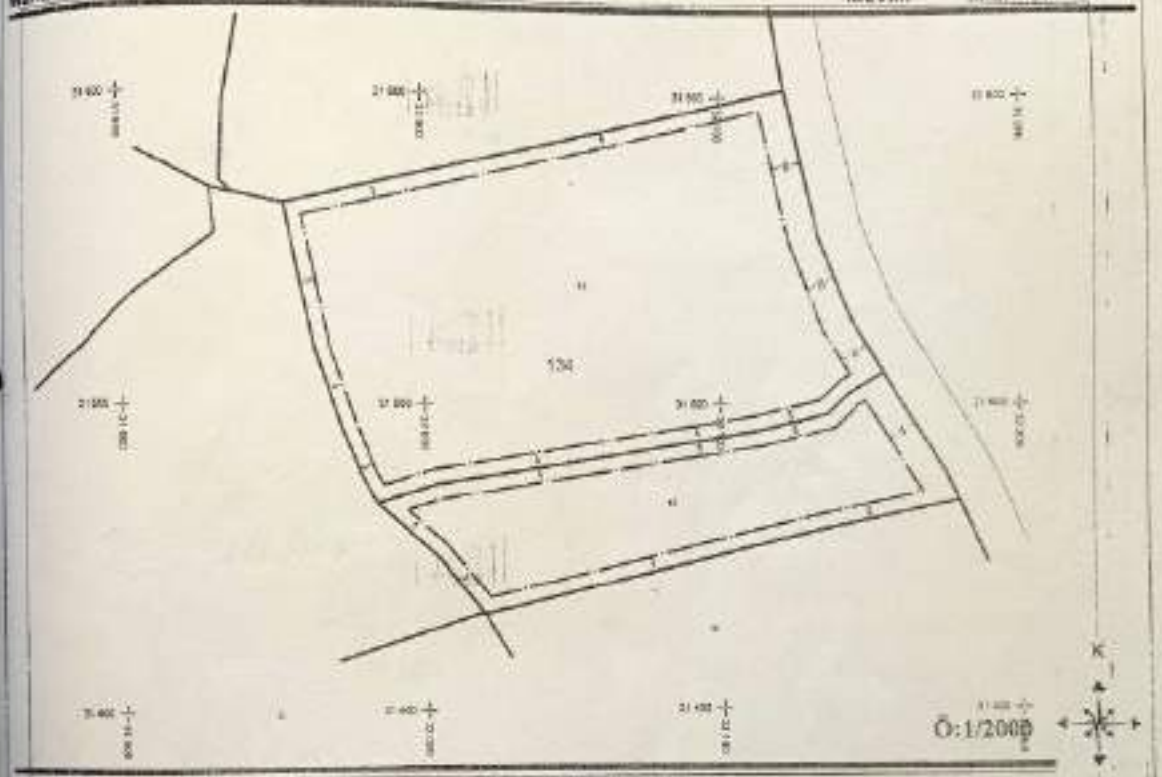
Yapı Projeleri

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Sayı: M.19.3.BUR.0.13 – 310.05.02 – 31/49 / D. 2106

BURHANİYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR DURUM BELGESİ

Malik : Amt Tarım ve Tek. Gel. Ve Uyg. San. ve Tic. A.Ş.
Mahallesi : Kocacami
Pafta : 28 29 II
Mevkii : Marmar



İMAR DURUMU

KADASTRO		
ADA	PARSEL	ALANI
134	14	17.839,00 m²
134	15	6.966,00 m²

Ç.D.F. Notları 5.5.1.2: Tarım Hayvancılık üretimini konumak amacına yönelik, üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyeti içeren entegre tesis niteliğinde olmayan, mandıra, kümes, ağıl, sera, su ve yem depoları, tarımsal amaçlı depolar, gübre ve silaj çukurları ardıçlar, su kuyuları üretim tesisleri, un değirmenleri gibi konut dışı yapılar. Yapılacak tesisler için bakım evi gerekmesi hâlinde toplam emsali aşmamak kaydıyla her bir tesisi için E:0,05 maks inş alanı 250m² maks h:6,50 ve 2 kat. Ancak bu tesisler için Tarım İl Müdürlüğünden uygun görüş alınması ve başka amaçla kullanılmayacağına dair resmi sözleşmeye ilgili idareye taahhütte bulunması gerekmektedir.

Depolama, paketleme tesisi vb. yapılar dışındaki sera yapıları, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 29.04.2013 gün ve 552/6380 sayılı görüşü ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 63 üncü maddesinde belirtilen yapılaşma koşulları doğrultusunda inşaat alanı katsayısına tabi değildir. Sera yapımı ile ilgili aşağıda belirtilen koşullar geçerlidir.

Beton temel ve çelik çatı; ön alan yapı yaklaşma mesafelerine uyulmak şartı ile inşaat alanı katsayısına tabi değildir.

Beton temel ve çelik çatı duvarsız hafif ortu malzemesiyle; ön alan ile çekme mesafeleri ve inşaat alanı katsayısına tabi değildir.

İMAR FORMÜLÜ

Ön Bahçe Mesafesi (Yol): 10 m.	Yan Bahçe Mesafesi : 5 m.	Yapı Nizamı: *
Arka Bahçe Mesafesi : 5 m.		Kat Adedi: *
Bina Çapası : Krokisinde	Bina Derinliği : Krokisinde	Saçak Seviyesi: 3–8,50 m.
TAKS: *	KAKS: E : 0,40	Çatı Meyili: %33
Taban Alanı: * m²	Kattar Alanı: 7.135,60 m² – 2.794,40 m²	Kanalizasyon: *

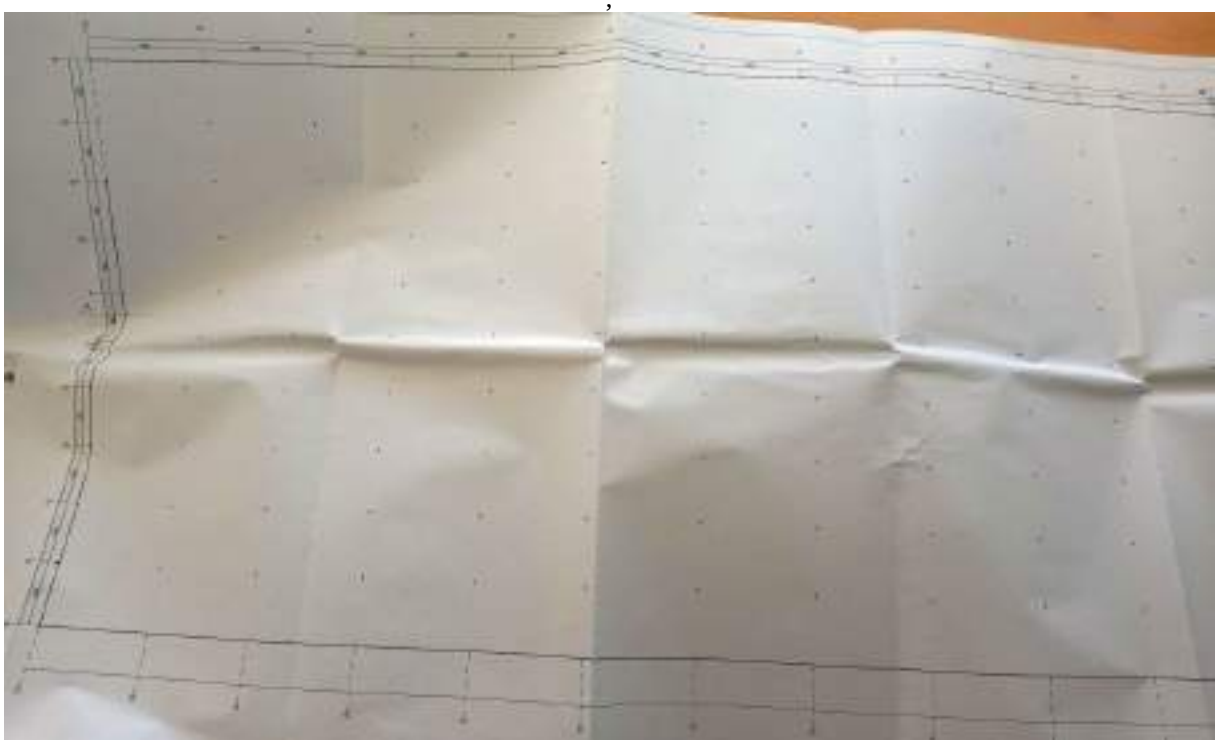
NOT: PROJELER 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETMELİĞİNE GÖRE DÜZENLENECEKTİR.
ÇIKMALAR YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE TABİDİR.
İMAR DURUMUN İNŞAAT MÜSAADESİ YERİNE GEÇMEZ. İMAR DURUMU 1 YIL GEÇERLİDİR

Cumhur ARTUNDAŞ
İmar ve Şehircilik Müd.

Kanten EREN
Şehir Plancısı (TCİ)

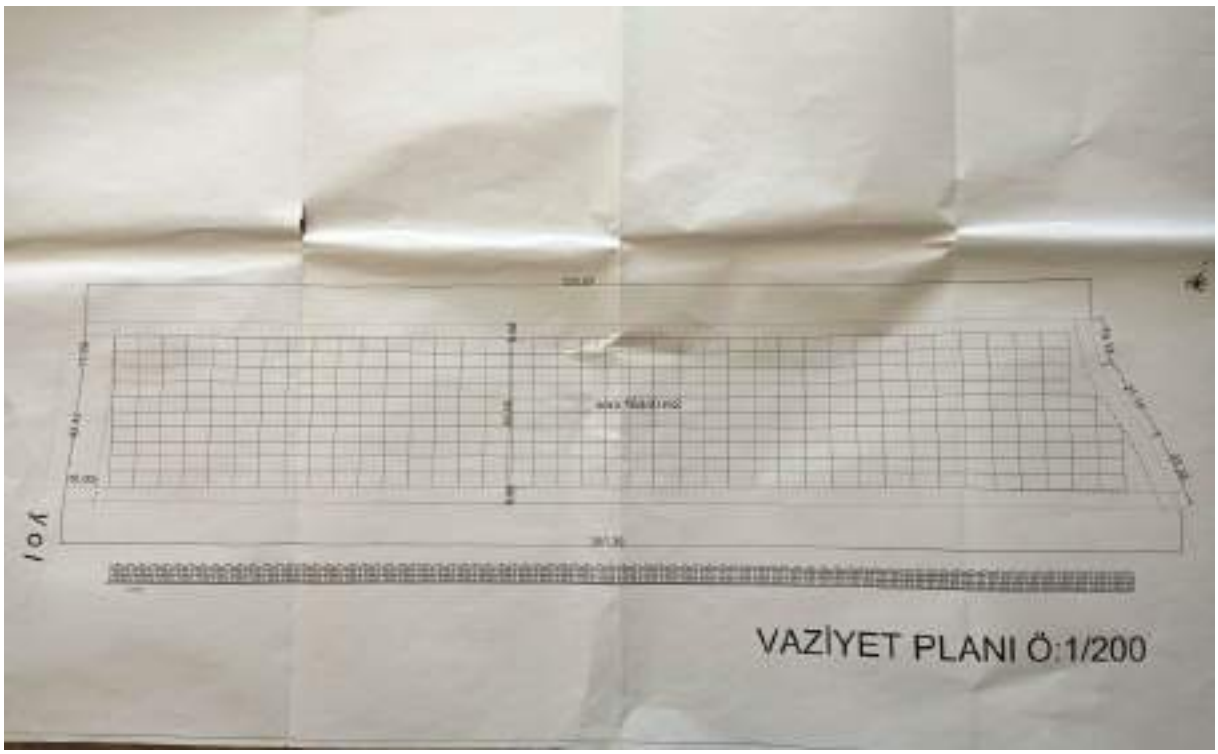
İmar ve Şehircilik Müdürü
Hüseyin HOŞGÖR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

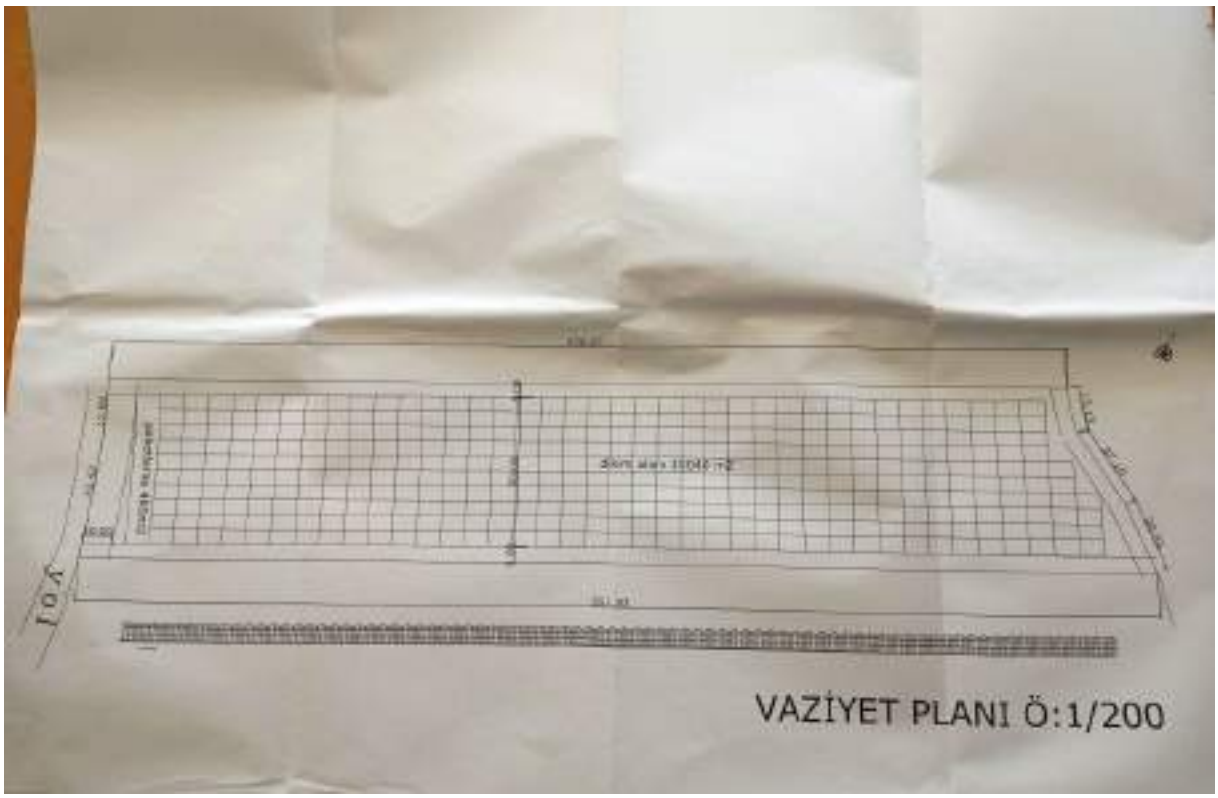


Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

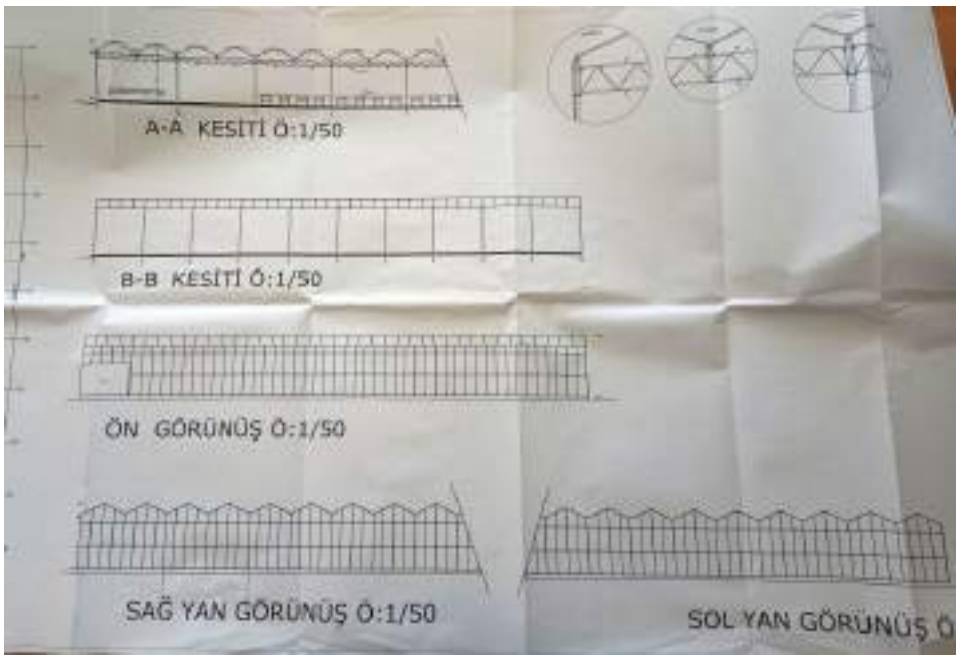
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



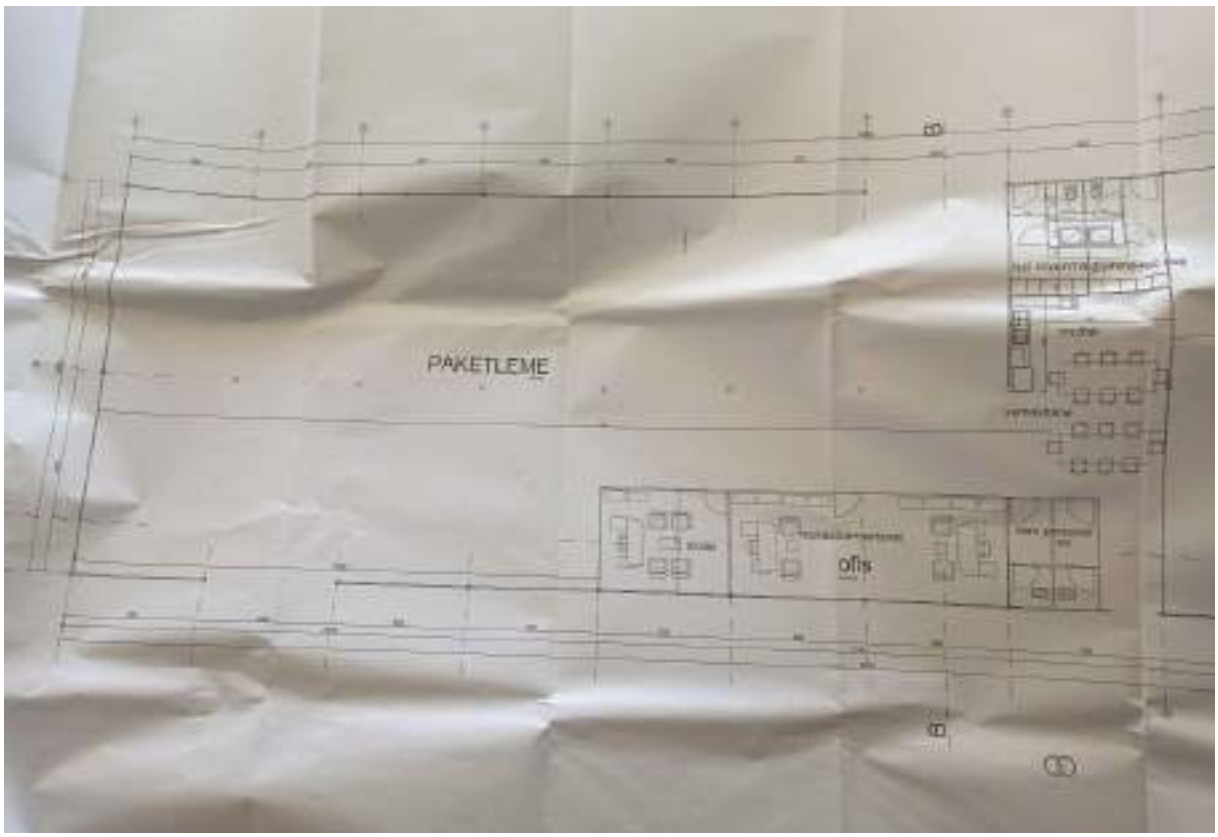
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

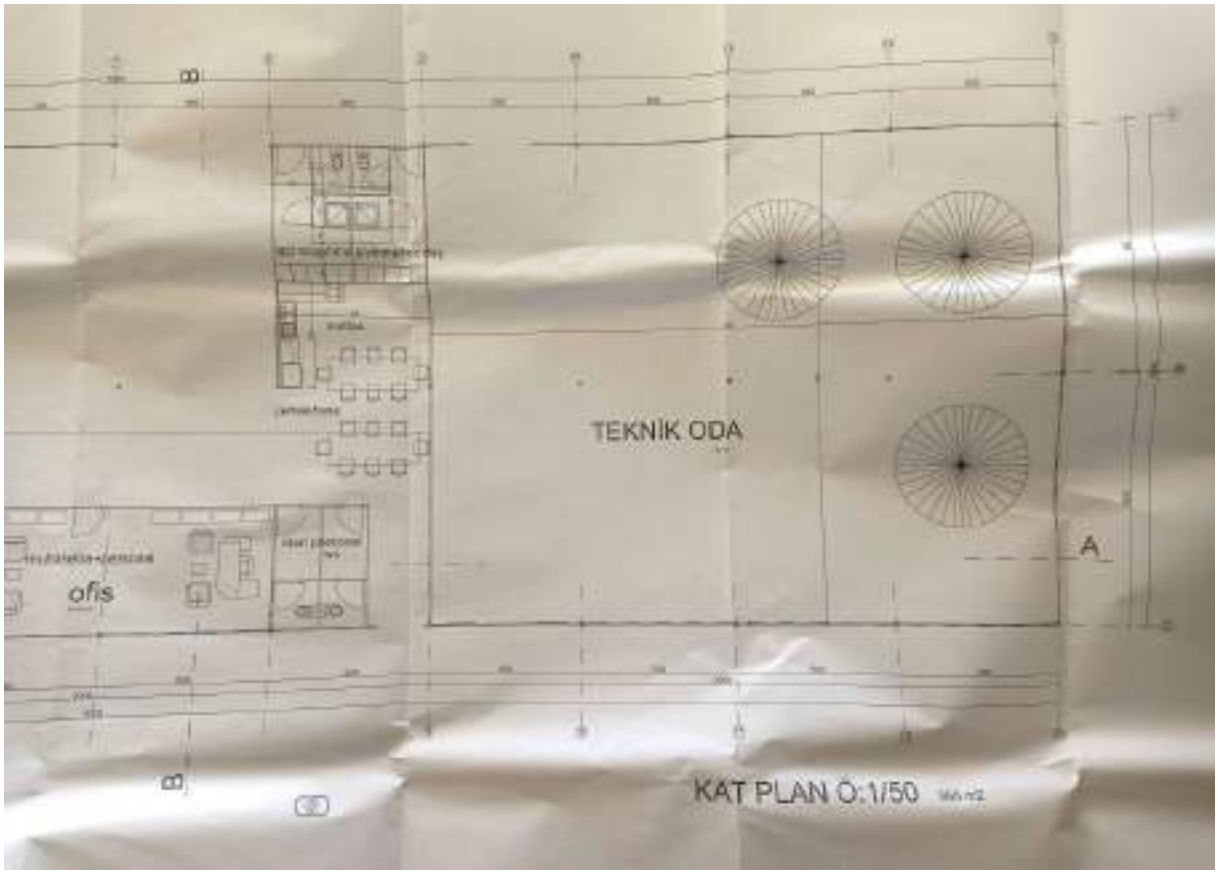


Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

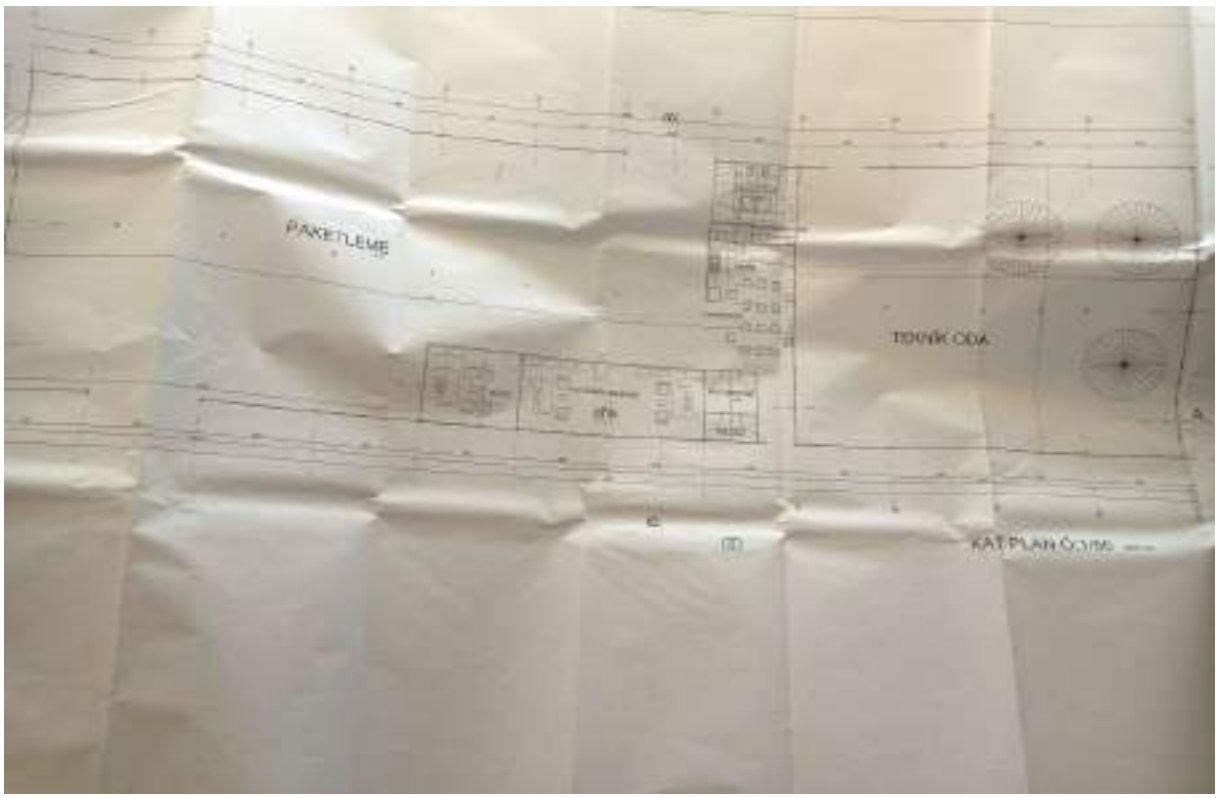


Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Tarih: 11-1-2023-11:50

weblapu

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	134/53
Taşınmaz Kimlik No:	70622685	AT Yüzölçüm(m2):	20000.00
İl/İlçe:	BALIKESİR/BURHANİYE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Burhaniye	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KOCACAMİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	27/2579	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	SERA VE TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
720262670	(SN:8447670) TARTECH TEKNOLOJİ VE TARIM ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	20000.00	20000.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 28-12-2022 18621	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-	Terkin

1 / 15

		(Hisse) Sistem No		Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Kamu Haczi : BALIKESİR SOSYAL GÜVENLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ, ALTIEYLÜL SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 18/07/2016 tarih 9.716.532 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 33438.14 TL (Alacaklı : BALIKESİR SOSYAL GÜVENLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ, ALTIEYLÜL SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ)	720262670		Burhaniye - 25-07-2016 17:14 - 6527	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 9. İCRA DAİRESİ nin 23/09/2016 tarih 2016/28458 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4.893.800.00 TL bedel ile Alacaklı : DOĞAN ZAİMOĞLU,30805644932 T.C. KİMLİK NOLU. lehine haciz işlenmiştir.	720262670		Burhaniye - 29-09-2016 11:42 - 8260	
Serh	İhtiyati Haciz : BURSA 4.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 21/11/2016 tarih 2016/14418 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 191026.94 TL . (Alacaklı : T. VAKIFLAR BANKASI T.A. O. (BURHANİYE ŞB.))	720262670		Burhaniye - 28-11-2016 14:24 - 10123	
Serh	İhtiyati Haciz : İSTANBUL ANADOLU 20 .İCRA DAİRESİ nin 28/11/2016 tarih 2016/25185 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 50.000.00 TL . (Alacaklı : TOLGA GÜNAYDIN,45646219478 T.C. KİMLİK NOLU.)	720262670		Burhaniye - 01-12-2016 14:28 - 10250	
Serh	İcrai Haciz : BAKIRKÖY 14. İCRA DAİRESİ nin 31/01/2017 tarih 2016/15975 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 14700.00 TL bedel ile Alacaklı : MUHTARANLAR AVUKATLIK	720262670		Burhaniye - 06-02-2017 14:39 - 867	

2 / 15

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

	ORTAKLIĞI(AV. GÖKHAN MUHTARANLAR -AV. ŞÜKRÜ MUHTARANLAR) lehine haciz işlenmiştir.				
Serh	İcrai Haciz : BAKIRKÖY 13. İCRA DAİRESİ nin 07/06/2017 tarih 2016/17918 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6200 TL bedel ile Alacaklı : -MUHTARANLAR AVUKATLIK ORTAKLIĞI lehine haciz işlenmiştir.	720262670		Burhaniye - 12-06-2017 16:29 - 4733	
Serh	İcrai Haciz : BURSA 4. İCRA DAİRESİ nin 22/12/2017 tarih 2016/14418 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1181626.30 TL bedel ile Alacaklı : TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine haciz işlenmiştir.	720262670		Burhaniye - 22-12-2017 12:06 - 10600	
Serh	İhtiyati Haciz : ANTALYA 1. İCRA DAİRESİ nin 16/01/2018 tarih 2018/582 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 58590.00 TL . (Alacaklı : MAYSERA MODERN SERA SİTEMLERİ MAY. SERA TARIM DEMİR ÇELİK TAŞIMACILIK İNŞ. TUR.SAN TİC. LTD.ŞTİ. KURUMLAR V.D. 6130838835)	720262670		Burhaniye - 19-01-2018 11:34 - 519	
Serh	İhtiyati Haciz : ANTALYA 1.İCRA DAİRESİ nin 18/01/2018 tarih 2018/582 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 58.590.00 TL . (Alacaklı : MAYSERA MODERN SERA SİSTEMLERİ MAY SERA TARIM DEMİR ÇELİK TAŞIMACILIK İNŞ. TUR.SAN.TİC. LTD.ŞTİ. KURUMLAR V.D. ,6130838835)	720262670		Burhaniye - 29-01-2018 13:29 - 805	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 19.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 02/02/2018 tarih 2017/32861 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 14263.36 TL bedel ile Alacaklı : Seyid Ali US lehine haciz işlenmiştir.	720262670		Burhaniye - 02-02-2018 16:12 - 975	

Serh	İcrai Haciz : EDREMİT 3.İCRA DAİRESİ nin 12/02/2018 tarih 2017/1941 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3.676.39 TL bedel ile Alacaklı : HASAN ÖZKAN,24433331104 T.C. KİMLİK NOLU. lehine haciz işlenmiştir.	720262670		Burhaniye - 12-02-2018 12:19 - 1221	
Serh	İcrai Haciz : ANTALYA 2. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 21/02/2018 tarih 2018/334 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3.622.90 TL bedel ile Alacaklı : DOKTOR TARSA TARIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	720262670		Burhaniye - 06-03-2018 11:12 - 1940	
Serh	İhtiyati Haciz : İZMİR 26.İCRA DAİRESİ nin 11/04/2018 tarih 2018/5143 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 76.342.47 TL . (Alacaklı : TÜRKİYE İŞ BANKASI ANONİM ŞİRKETİ, 4810058590 VERGİ NOLU.)	720262670		Burhaniye - 12-04-2018 11:46 - 3554	
Serh	İcrai Haciz : İZMİR 26. İCRA DAİRESİ nin 09/05/2018 tarih 2018/5143 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 78.348.18 TL bedel ile Alacaklı : TÜRKİYE İŞ BANKASI ANONİM ŞİRKETİ,4810058590 VERGİ NOLU. lehine haciz işlenmiştir.	720262670		Burhaniye - 09-05-2018 14:07 - 4414	
Serh	İcrai Haciz : BAKIRKÖY 14. İCRA DAİRESİ nin 16/07/2018 tarih 2018/15975 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 14.700.00 TL bedel ile Alacaklı : MUHTARANLAR AVUKATLIK ORTAKLIĞI(AV. GÖKHAN MUHTARANLAR - AV. ŞÜKRÜ MUHTARANLAR) lehine haciz işlenmiştir.	720262670		Burhaniye - 17-07-2018 14:20 - 6511	
Serh	İcrai Haciz : BAKIRKÖY 13.İCRA DAİRESİ nin 17/07/2018 tarih 2018/12900 ESAS	720262670		Burhaniye - 18-07-2018 16:24 -	

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

	sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4.900.00 TL bedel ile Alacaklı : MUHTARANLAR AVUKATLIK ORTAKLIĞI(AV. GÖKHAN MUHTARANLAR -AV. ŞÜKRÜ MUHTARANLAR) lehine haciz işlenmiştir.			6585	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 35. İCRA DAİRESİ nin 13/09/2018 tarih 2018/27399 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1321627.40 TL bedel ile Alacaklı : -BÜLENT RENDECİ lehine haciz işlenmiştir.	720262670		Burhaniye - 13-09-2018 17:26 - 8343	
Serh	İcrai Haciz : ANTALYA 2.İCRA DAİRESİ nin 25/12/2018 tarih 2018/334 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 59623.65 TL bedel ile Alacaklı : doktor tarsa tarım san.ve tic.A.Ş lehine haciz işlenmiştir.	720262670		Burhaniye - 26-12-2018 09:44 - 12013	
Serh	İcrai Haciz : ANTALYA 1.İCRA DAİRESİ nin 11/01/2019 tarih 2018/582 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 87776.59 TL bedel ile Alacaklı : maysera modern sera işletmeleri tarım demir çelik taşm.inş.tur.san.tic.ltd.şti. lehine haciz işlenmiştir.	720262670		Burhaniye - 11-01-2019 12:17 - 284	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 19.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/02/2019 tarih 2018/10526 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1700.23 TL bedel ile Alacaklı : İDEAL TARIM ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	720262670		Burhaniye - 08-02-2019 09:54 - 998	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 14.İCRA DAİRESİ nin 13/03/2019 tarih 2019/3857 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2.849.66 TL bedel ile Alacaklı : TİMFOG MÜHENDİSLİK	720262670		Burhaniye - 13-03-2019 17:34 - 2040	

	HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ,8440463961 VERGİ NOLU. lehine haciz işlenmiştir.				
Serh	İcrai Haciz : ANTALYA 13.İCRA DAİRESİ nin 05/04/2019 tarih 2019/3305 ESAS. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 134.751.16 TL bedel ile Alacaklı : MAYSERA MODERN SERA SİSTEMLERİ MAY. SERA TARIM DEMİR ÇELİK TAŞIMACILIK İNŞ. TUR. SAN.TİC.LTD.ŞTİ. lehine haciz işlenmiştir.	720262670		Burhaniye - 05-04-2019 17:21 - 2819	
Serh	İcrai Haciz : ANTALYA 13.İCRA DAİRESİ nin 05/04/2019 tarih 2019/3306 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 26.738.36 TL bedel ile Alacaklı : MAYSERA MODERN SERA SİSTEMLERİ MAY SERA TARIM DEMİR ÇELİK TAŞIMACILIK İNŞ. TUR. SAN. TİC. LTD.ŞTİ. lehine haciz işlenmiştir.	720262670		Burhaniye - 08-04-2019 16:57 - 2852	
Serh	Kamu Haczi : İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI.ATIŞALANI VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/07/2019 tarih 64U780001325 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 2.629.71 TL (Alacaklı : İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI,ATIŞALANI VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ)	720262670		Burhaniye - 29-07-2019 11:42 - 6520	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 14. İcra Dairesi nin 20/09/2019 tarih 2019/3857 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3885.61 TL bedel ile Alacaklı : Timfog Termomekanik Mühendislik Sanayi Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	720262670		Burhaniye - 20-09-2019 16:14 - 8548	
Serh	İhtiyati Haciz : Bursa 20. İcra Dairesi nin	720262670		Burhaniye -	

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

	19/11/2019 tarih 2019/13210 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 57909.51 TL . (Alacaklı : Yıldırım Tuz Sanayi Ve Ticaret A.Ş)			20-11-2019 09:09 - 10826	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 20. İcra Dairesi nin 20/11/2019 tarih 2016/25185 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 69258.84 TL bedel ile Alacaklı : Tolga Günaydın lehine haciz işlenmiştir.	720262670		Burhaniye - 22-11-2019 08:25 - 10912	
Serh	İcrai Haciz : Antalya 1. İcra Dairesi nin 24/01/2020 tarih 2018/582 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2855.90 TL bedel ile Alacaklı : Maysera Modern Sera Sistemleri May Sera Tarım Demir Çelik Taşımacılık İnş. Tur. San. Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir.	720262670		Burhaniye - 28-01-2020 09:08 - 893	
Serh	İcrai Haciz : Antalya 13. İcra Dairesi nin 05/03/2020 tarih 2019/3305 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 147076.38 TL bedel ile Alacaklı : Maysera Modern Sera Sistemleri May Sera Tarım Demir Çelik Taşımacılık İnş. Tur. San. Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir.	720262670		Burhaniye - 05-03-2020 13:43 - 2562	
Serh	İcrai Haciz : Antalya 13. İcra Dairesi nin 05/03/2020 tarih 2019/3306 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 27872.46 TL bedel ile Alacaklı : Maysera Modern Sera Sistemleri May Sera Tarım Demir Çelik Taşımacılık İnş. Tur. San. Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir.	720262670		Burhaniye - 05-03-2020 15:51 - 2577	
Serh	İcrai Haciz : Antalya 1. İcra Dairesi nin 31/12/2020 tarih 2018/582 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2871.55 TL bedel ile Alacaklı : Maysera Modern Sera	720262670		Burhaniye - 03-01-2021 12:51 - 3	

	Sistemleri May Sera Tarım Demir Çelik Taşımacılık İnş. Tur. San. Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir.				
Serh	İcrai Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 12/02/2021 tarih 2020/242688 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 30413.96 TL bedel ile Alacaklı : Maysera Modern Sera Sistemleri May Sera Tarım Demir Çelik Taşımacılık İnş. Tur. San. Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir.	720262670		Burhaniye - 12-02-2021 15:47 - 1640	
Serh	İcrai Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 16/02/2021 tarih 2020/242687 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 161728.80 TL bedel ile Alacaklı : Maysera Modern Sera Sistemleri May Sera Tarım Demir Çelik Taşımacılık İnş. Tur. San. Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir.	720262670		Burhaniye - 17-02-2021 10:46 - 1785	
Serh	Kamu Haczi : Burhaniye Belediye Başkanlığı nin 16/03/2021 tarih 1322 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 5270 TL (Alacaklı : Burhaniye Belediye Başkanlığı)	720262670		Burhaniye - 16-03-2021 11:15 - 3041	
Serh	İcrai Haciz : İzmir 26. İcra Dairesi nin 05/04/2021 tarih 2018/5143 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 183039.46 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye İş Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	720262670		Burhaniye - 05-04-2021 16:30 - 4163	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 20. İcra Dairesi nin 27/04/2021 tarih 2016/25185 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 78036.35 TL bedel ile Alacaklı : Tolga Günaydın lehine haciz işlenmiştir.	720262670		Burhaniye - 27-04-2021 16:06 - 5076	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 14. İcra	720262670		Burhaniye -	

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

	Dairesi nin 28/04/2021 tarih 2019/3857 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4921.82 TL bedel ile Alacaklı : Timfog Termomekanik Mühendislik Sanayi Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.			29-04-2021 16:18 - 5231	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 35. İcra Dairesi nin 04/10/2021 tarih 2018/27399 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1817073.79 TL bedel ile Alacaklı : Bülent Rendeci lehine haciz işlenmiştir.	720262670		Burhaniye - 04-10-2021 13:23 - 11545	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 30. İcra Dairesi nin 20/10/2021 tarih 2021/24127 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 290080.71 TL bedel ile Alacaklı : Arena Torf Tarım İthalat İhracat Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	720262670		Burhaniye - 21-10-2021 08:46 - 12575	
Serh	Kamu Haczi : 010262 BURHANİYE Vergi Dairesi nin 06/12/2021 tarih 115059 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 7104.02 TL (Alacaklı : 010262 BURHANİYE Vergi Dairesi)	720262670		Burhaniye - 06-12-2021 14:19 - 15054	
Serh	Kamu Haczi : 034291 ATIŞALANI Vergi Dairesi nin 10/12/2021 tarih 1097632 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 25084.24 TL (Alacaklı : 034291 ATIŞALANI Vergi Dairesi)	720262670		Burhaniye - 10-12-2021 15:15 - 15366	
Serh	İcrai Haciz : Antalya 1. İcra Dairesi nin 16/12/2021 tarih 2018/582 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2871.55 TL bedel ile Alacaklı : Maysera Modern Sera Sistemleri May Sera Tarım Demir Çelik Taşımacılık İnş. Tur. San. Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir.	720262670		Burhaniye - 16-12-2021 15:07 - 15672	

Serh	İcrai Haciz : İstanbul 7. İcra Dairesi nin 14/01/2022 tarih 2021/33048 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2901998.27 TL bedel ile Alacaklı : Ergin Akay lehine haciz işlenmiştir.	720262670		Burhaniye - 14-01-2022 14:56 - 681	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 7. İcra Dairesi nin 17/01/2022 tarih 2021/33048 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2904652.04 TL bedel ile Alacaklı : Ergin Akay lehine haciz işlenmiştir.	720262670		Burhaniye - 17-01-2022 12:11 - 718	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 20. İcra Dairesi nin 18/01/2022 tarih 2016/25185 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 81861.94 TL bedel ile Alacaklı : Tolga Günaydın lehine haciz işlenmiştir.	720262670		Burhaniye - 19-01-2022 22:46 - 890	
Serh	Kamu Haczi : 010262 BURHANİYE Vergi Dairesi nin 25/01/2022 tarih 9488 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 7201.26 TL (Alacaklı : 010262 BURHANİYE Vergi Dairesi)	720262670		Burhaniye - 25-01-2022 09:48 - 1087	
Serh	İcrai Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 02/02/2022 tarih 2020/242688 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 32164.64 TL bedel ile Alacaklı : Maysera Modern Sera Sistemleri May Sera Tarım Demir Çelik Taşımacılık İnş. Tur. San. Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir.	720262670		Burhaniye - 03-02-2022 12:21 - 1565	
Serh	İcrai Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 03/02/2022 tarih 2020/242687 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 176742.71 TL bedel ile Alacaklı : Maysera Modern Sera Sistemleri May Sera Tarım Demir Çelik Taşımacılık İnş. Tur. San. Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir.	720262670		Burhaniye - 04-02-2022 11:52 - 1635	

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Serh	Kamu Haczi : Burhaniye Belediye Başkanlığı nin 03/06/2022 tarih 1323 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 7855 TL (Alacaklı : Burhaniye Belediye Başkanlığı)	720262670		Burhaniye - 03-06-2022 16:55 - 8329	
Serh	Kamu Haczi : BALIKESİR SOSYAL GÜVENLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ nin 15/06/2022 tarih 6e7c12ce492f4b7195ffea4e226884ab sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1838500 TL (Alacaklı : SGK)	720262670		Burhaniye - 15-06-2022 17:04 - 8956	
Serh	İcrai Haciz : Bergama İcra Dairesi nin 01/07/2022 tarih 2022/1709 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 62130.04 TL bedel ile Alacaklı : Mehtap Karagöl lehine haciz işlenmiştir.	720262670		Burhaniye - 04-07-2022 08:50 - 9893	
Serh	Kamu Haczi : BALIKESİR SOSYAL GÜVENLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ nin 04/08/2022 tarih bfc822bf6fa947339625d49b529a5415 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1850000 TL (Alacaklı : SGK)	720262670		Burhaniye - 04-08-2022 10:46 - 11294	
Serh	İcrai Haciz : İzmir 26. İcra Dairesi nin 04/08/2022 tarih 2018/5143 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 224391.69 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye İş Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	720262670		Burhaniye - 04-08-2022 12:07 - 11321	
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy 14. İcra Dairesi nin 04/08/2022 tarih 2022/6793 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 25336.85 TL bedel ile Alacaklı : Muhtaranlar Avukatlık Ortaklığı (Av. Gökhan Muhtaranlar - Av. Şükrü Muhtaranlar) lehine haciz işlenmiştir.	720262670		Burhaniye - 04-08-2022 15:51 - 11359	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 29. İcra Dairesi nin	720262670		Burhaniye -	

	04/08/2022 tarih 2021/17617 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 60827.08 TL bedel ile Alacaklı : Yıldırım Tuz Kimya Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.			05-08-2022 09:13 - 11383	
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy 13. İcra Dairesi nin 18/08/2022 tarih 2022/6291 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8782.91 TL bedel ile Alacaklı : Muhtaranlar Avukatlık Ortaklığı (Av. Gökhan Muhtaranlar - Av. Şükrü Muhtaranlar) lehine haciz işlenmiştir.	720262670		Burhaniye - 18-08-2022 14:10 - 12109	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 25. İcra Dairesi nin 19/08/2022 tarih 2016/27221 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 73675.21 TL bedel ile Alacaklı : Ekim Turizm Ticaret Ve Sanayi A.Ş lehine haciz işlenmiştir.	720262670		Burhaniye - 21-08-2022 19:18 - 12254	
Serh	Kamu Haczi : 034256 HİSAR Vergi Dairesi nin 22/08/2022 tarih 930135 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 94109.0 TL (Alacaklı : 034256 HİSAR Vergi Dairesi)	720262670		Burhaniye - 22-08-2022 10:38 - 12264	
Serh	İcrai Haciz : Bursa 4. İcra Dairesi nin 01/09/2022 tarih 2016/14418 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3731242.78 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı lehine haciz işlenmiştir.	720262670		Burhaniye - 01-09-2022 09:16 - 12799	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 20. İcra Dairesi nin 24/11/2022 tarih 2016/25185 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 86952.02 TL bedel ile Alacaklı : Tolga Günaydın lehine haciz işlenmiştir.	720262670		Burhaniye - 25-11-2022 08:38 - 16934	

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 19. İcra Dairesi nin 16/12/2022 tarih 2022/12999 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 67631.12 TL bedel ile Alacaklı : Gülsüm Koç lehine haciz işlenmiştir.	720262670		Burhaniye - 16-12-2022 15:09 - 18035	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

13 / 15

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	7000000.00 TL	YILLIK % 11 Değişken	1/0	F.B.K.	Burhaniye - 02-02-2015 13:34 - 896

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Burhaniye - KOCACAMİ Mah. - (Aktif) - 134 Ada - 53 Parsel	1/1	(SN:8447670) TARTECH TEKNOLOJİ VE TARIM ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ V	7000000.00 TL	Burhaniye - 02-02-2015 13:34 - 896	-

Rehine Ait Şerh Beyan Bilgisi

Şıkkı	Açıklama	Malik	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Serh	İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. BURHANİYE İCRA DAİRESİ nin 20/01/2020 tarih 2020/51 ESAS sayılı Resmi Yazı		20-01-2020 10:49 - 608	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **HdNb6Xoe34edV** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

14 / 15

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Tarih: 11-1-2023-11:55

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	85273869
İl/İlçe:	BALIKESİR/BURHANİYE
Kurum Adı:	Burhaniye
Mahalle/Köy Adı:	KOCACAMİ Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	29/2849
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	134/56
AT Yüzölçüm(m2):	24790.94
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	SERA VE TARLA

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Deger	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
268921	SERA ÇELİK KONSTRÜKSİYON MALZEME(ÇELİK VE ALÜMİNYUM DAHİL)	SERA ÇELİK KONSTRÜKSİYON MALZEME(ÇELİK VE ALÜMİNYUM DAHİL)	1	1238460.00000 Türk Lirası	Burhaniye - 27-05-2014 11:23 - 3727
268922	ISI PERDELEME VE GÖLGELENDİRME SİSTEMİ	ISI PERDELEME VE GÖLGELENDİRME SİSTEMİ	1	175000.00000 Türk Lirası	Burhaniye - 27-05-2014 11:23 - 3727
268923	SULAMA,GÜBRELEME SİSTEMİ	SULAMA,GÜBRELEME SİSTEMİ	1	200000.00000 Türk Lirası	Burhaniye - 27-05-2014 11:23 - 3727

268924	SERA OTOMASYON SİSTEMİ	SERA OTOMASYON SİSTEMİ	1	221000.00000 Türk Lirası	Burhaniye - 27-05-2014 11:23 - 3727
268925	CO2 GAZ SİSTEMİ	CO2 GAZ SİSTEMİ	1	26500.00000 Türk Lirası	Burhaniye - 27-05-2014 11:23 - 3727
268926	ELEKTRİK İŞLERİ	ELEKTRİK İŞLERİ	1	174000.00000 Türk Lirası	Burhaniye - 27-05-2014 11:23 - 3727
268927	SİNEK TÜLÜ	SİNEK TÜLÜ	1	42978.00000 Türk Lirası	Burhaniye - 27-05-2014 11:23 - 3727
268928	SİSLEME	SİSLEME	1	85000.00000 Türk Lirası	Burhaniye - 27-05-2014 11:23 - 3727
268929	YER ÖRTÜSÜ	YER ÖRTÜSÜ	1	60000.00000 Türk Lirası	Burhaniye - 27-05-2014 11:23 - 3727
268930	KÜLTÜREL İŞLEM ARABALARI	KÜLTÜREL İŞLEM ARABALARI	1	54510.00000 Türk Lirası	Burhaniye - 27-05-2014 11:23 - 3727
268931	SERA ÇAPRAZ DEMİRLERİ VE ASKI APARATLARI	SERA ÇAPRAZ DEMİRLERİ VE ASKI APARATLARI	1	79765.00000 Türk Lirası	Burhaniye - 27-05-2014 11:23 - 3727
268932	KOKOPİT YATAKLARI VE SU TOPLAMA SİSTEMİ	KOKOPİT YATAKLARI VE SU TOPLAMA SİSTEMİ	1	280000.00000 Türk Lirası	Burhaniye - 27-05-2014 11:23 - 3727
268933	SERA CEPHE PANELİ(SANDEWİCH PANEL)	SERA CEPHE PANELİ(SANDEWİCH PANEL)	1	124500.00000 Türk Lirası	Burhaniye - 27-05-2014 11:23 - 3727
268934	CAM SERA ÖRTÜSÜ(CAMLAR)	CAM SERA	1	202814.00	Burhaniye -

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

		ÖRTÜSÜ(CAMLAR)		000 Türk Lirası	27-05-2014 11:23 - 3727
268935	ISITMA SİSTEMİ	ISITMA SİSTEMİ	1	430000.00 000 Türk Lirası	Burhaniye - 27-05-2014 11:23 - 3727
268936	KAZAN SİSTEMİ	KAZAN SİSTEMİ	1	280000.00 000 Türk Lirası	Burhaniye - 27-05-2014 11:23 - 3727
268937	İÇ HAVA SİRKÜLASYON FANLARI	İÇ HAVA SİRKÜLASYON FANLARI	1	60000.000 00 Türk Lirası	Burhaniye - 27-05-2014 11:23 - 3727
268938	JANARATÖR	JANARATÖR	1	30000.000 00 Türk Lirası	Burhaniye - 27-05-2014 11:23 - 3727
268939	FORKLİFT	FORKLİFT	1	30000.000 00 Türk Lirası	Burhaniye - 27-05-2014 11:23 - 3727
268940	ÜRÜN PAKETLEME MAKİNESİ SİSTEMİ	ÜRÜN PAKETLEME MAKİNESİ SİSTEMİ	1	75000.000 00 Türk Lirası	Burhaniye - 27-05-2014 11:23 - 3727
268941	ÜRÜN KONVEYÖR SİSTEMİ	ÜRÜN KONVEYÖR SİSTEMİ	1	70000.000 00 Türk Lirası	Burhaniye - 27-05-2014 11:23 - 3727
268942	OFİS EKİPMANLARI	OFİS EKİPMANLARI	1	50000.000 00 Türk Lirası	Burhaniye - 27-05-2014 11:23 - 3727
268943	İLAÇLAMA MAKİNESI	İLAÇLAMA MAKİNESI	1	15000.000 00 Türk Lirası	Burhaniye - 27-05-2014 11:23 - 3727

MÜLKİYET BİLGİLERİ

3 / 18

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Paydo	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
720262653	(SN:8447670) TARTECH TEKNOLOJİ VE TARIM ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	24790.94	24790.94	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 28-12-2022 18621	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Sistem No	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Şerh	Kamu Haczi : BALIKESİR SOSYAL GÜVENLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ, ALTIEYLÜL SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 18/07/2016 tarih 9.716.532 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 33438.14 TL (Alacaklı : BALIKESİR SOSYAL GÜVENLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ, ALTIEYLÜL SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ)	720262653		Burhaniye - 28-07-2016 17:14 - 6527	
Şerh	İcrai Haciz : İSTANBUL 9. İCRA DAİRESİ nin 23/09/2016 tarih 2016/28458 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4.893.800.00 TL bedel ile Alacaklı : DOĞAN ZAİMOĞLU,30805644932 T.C. KİMLİK NOLU. lehine haciz işlenmiştir.	720262653		Burhaniye - 29-09-2016 11:42 - 8260	
Şerh	İhtiyati Haciz : BURSA 4.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 21/11/2016 tarih 2016/14418 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı	720262653		Burhaniye - 28-11-2016 14:24 - 10123	

4 / 18

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

	yazıları ile. Borç : 191026.94 TL . (Alacaklı : T. VAKIFLAR BANKASI T.A. O. (BURHANİYE ŞB.))				
Serh	İhtiyati Haciz : İSTANBUL ANADOLU 20 .İCRA DAİRESİ nin 28/11/2016 tarih 2016/25185 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 50.000.00 TL . (Alacaklı : TOLGA GÜNAYDIN,45646219478 T.C. KİMLİK NOLU.)	720262653		Burhaniye - 01-12-2016 14:28 - 10250	
Serh	İcrai Haciz : BAKIRKÖY 14. İCRA DAİRESİ nin 31/01/2017 tarih 2016/15975 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 14700.00 TL bedel ile Alacaklı : MUHTARANLAR AVUKATLIK ORTAKLIĞI(AV. GÖKHAN MUHTARANLAR -AV. ŞÜKRÜ MUHTARANLAR) lehine haciz işlenmiştir.	720262653		Burhaniye - 06-02-2017 14:39 - 867	
Serh	İcrai Haciz : BAKIRKÖY 13. İCRA DAİRESİ nin 07/06/2017 tarih 2016/17918 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6200 TL bedel ile Alacaklı : -MUHTARANLAR AVUKATLIK ORTAKLIĞI lehine haciz işlenmiştir.	720262653		Burhaniye - 12-06-2017 16:29 - 4733	
Serh	İcrai Haciz : BURSA 4. İCRA DAİRESİ nin 22/12/2017 tarih 2016/14418 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1181626.30 TL bedel ile Alacaklı : TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine haciz işlenmiştir.	720262653		Burhaniye - 22-12-2017 12:06 - 10600	
Serh	İhtiyati Haciz : ANTALYA 1. İCRA DAİRESİ nin 16/01/2018 tarih 2018/582 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 58590.00 TL . (Alacaklı : MAYSERA MODERN SERA SİTEMLERİ MAY. SERA TARIM DEMİR ÇELİK TAŞIMACILIK İNŞ. TUR.SAN TİC.	720262653		Burhaniye - 19-01-2018 11:34 - 519	

	LTD.ŞTİ. KURUMLAR V.D. 6130838835)				
Serh	İhtiyati Haciz : ANTALYA 1.İCRA DAİRESİ nin 18/01/2018 tarih 2018/582 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 58.590.00 TL . (Alacaklı : MAYSERA MODERN SERA SİSTEMLERİ MAY SERA TARIM DEMİR ÇELİK TAŞIMACILIK İNŞ. TUR.SAN.TİC. LTD.ŞTİ. KURUMLAR V.D. ,6130838835)	720262653		Burhaniye - 29-01-2018 13:29 - 805	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 19.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 02/02/2018 tarih 2017/32861 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 14263.36 TL bedel ile Alacaklı : Seyid Ali US lehine haciz işlenmiştir.	720262653		Burhaniye - 02-02-2018 16:12 - 975	
Serh	İcrai Haciz : EDREMİT 3.İCRA DAİRESİ nin 12/02/2018 tarih 2017/1941 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3.676.39 TL bedel ile Alacaklı : HASAN ÖZKAN,24433331104 T.C. KİMLİK NOLU. lehine haciz işlenmiştir.	720262653		Burhaniye - 12-02-2018 12:19 - 1221	
Serh	İcrai Haciz : ANTALYA 2. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 21/02/2018 tarih 2018/334 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3.622.90 TL bedel ile Alacaklı : DOKTOR TARSA TARIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	720262653		Burhaniye - 06-03-2018 11:12 - 1940	
Serh	İhtiyati Haciz : İZMİR 26.İCRA DAİRESİ nin 11/04/2018 tarih 2018/5143 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 76.342.47 TL . (Alacaklı : TÜRKİYE İŞ BANKASI ANONİM ŞİRKETİ, 4810058590 VERGİ NOLU.)	720262653		Burhaniye - 12-04-2018 11:46 - 3554	
Serh	İcrai Haciz : İZMİR 26. İCRA DAİRESİ nin 09/05/2018 tarih 2018/5143 ESAS sayılı	720262653		Burhaniye - 09-05-2018 14:07 -	

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

	Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 78.348.18 TL bedel ile Alacaklı : TÜRKİYE İŞ BANKASI ANONİM ŞİRKETİ,4810058590 VERGİ NOLU. lehine haciz işlenmiştir.			4414	
Serh	İcrai Haciz : BAKIRKÖY 14. İCRA DAİRESİ nin 16/07/2018 tarih 2018/15975 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 14.700.00 TL bedel ile Alacaklı : MUHTARANLAR AVUKATLIK ORTAKLIĞI(AV. GÖKHAN MUHTARANLAR - AV. ŞÜKRÜ MUHTARANLAR) lehine haciz işlenmiştir.	720262653		Burhaniye - 17-07-2018 14:20 - 6511	
Serh	İcrai Haciz : BAKIRKÖY 13.İCRA DAİRESİ nin 17/07/2018 tarih 2018/12900 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4.900.00 TL bedel ile Alacaklı : MUHTARANLAR AVUKATLIK ORTAKLIĞI(AV. GÖKHAN MUHTARANLAR -AV. ŞÜKRÜ MUHTARANLAR) lehine haciz işlenmiştir.	720262653		Burhaniye - 18-07-2018 16:24 - 6585	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 35. İCRA DAİRESİ nin 13/09/2018 tarih 2018/27399 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1321627.40 TL bedel ile Alacaklı : -BÜLENT RENDECİ lehine haciz işlenmiştir.	720262653		Burhaniye - 13-09-2018 17:26 - 8343	
Serh	İcrai Haciz : ANTALYA 2.İCRA DAİRESİ nin 25/12/2018 tarih 2018/334 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 59623.65 TL bedel ile Alacaklı : doktor tarsa tarım san.ve tic.A.Ş lehine haciz işlenmiştir.	720262653		Burhaniye - 26-12-2018 09:44 - 12013	
Serh	İcrai Haciz : ANTALYA 1.İCRA DAİRESİ nin 11/01/2019 tarih 2018/582 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 87776.59 TL bedel ile Alacaklı : maysera modern	720262653		Burhaniye - 11-01-2019 12:17 - 284	

	sera işletmeleri tarım demir çelik taşm.inş.tur.san.tic.ltd.şti. lehine haciz işlenmiştir.				
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 19.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/02/2019 tarih 2018/10526 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1700.23 TL bedel ile Alacaklı : İDEAL TARIM ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	720262653		Burhaniye - 08-02-2019 09:54 - 998	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 14.İCRA DAİRESİ nin 13/03/2019 tarih 2019/3857 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2.849.66 TL bedel ile Alacaklı : TİMFOG MÜHENDİSLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ,8440463961 VERGİ NOLU. lehine haciz işlenmiştir.	720262653		Burhaniye - 13-03-2019 17:34 - 2040	
Serh	İcrai Haciz : ANTALYA 13.İCRA DAİRESİ nin 05/04/2019 tarih 2019/3305 ESAS. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 134.751.16 TL bedel ile Alacaklı : MAYSERA MODERN SERA SİSTEMLERİ MAY. SERA TARIM DEMİR ÇELİK TAŞIMACILIK İNŞ. TUR. SAN.TİC.LTD.ŞTİ. lehine haciz işlenmiştir.	720262653		Burhaniye - 05-04-2019 17:21 - 2819	
Serh	İcrai Haciz : ANTALYA 13.İCRA DAİRESİ nin 05/04/2019 tarih 2019/3306 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 26.738.36 TL bedel ile Alacaklı : MAYSERA MODERN SERA SİSTEMLERİ MAY SERA TARIM DEMİR ÇELİK TAŞIMACILIK İNŞ. TUR. SAN. TİC. LTD.ŞTİ. lehine haciz işlenmiştir.	720262653		Burhaniye - 08-04-2019 16:57 - 2852	
Serh	Kamu Haczi : İSTANBUL VERGİ DAİRESİ	720262653		Burhaniye -	

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

	BAŞKANLIĞI.ATIŞALANI VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/07/2019 tarih 64U780001325 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 2.629.71 TL (Alacaklı : İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI,ATIŞALANI VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ)			29-07-2019 11:42 - 6520	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 14. İcra Dairesi nin 20/09/2019 tarih 2019/3857 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3885.61 TL bedel ile Alacaklı : Timfog Termomekanik Mühendislik Sanayi Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	720262653		Burhaniye - 20-09-2019 16:14 - 8548	
Serh	İhtiyati Haciz : Bursa 20. İcra Dairesi nin 19/11/2019 tarih 2019/13210 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 57909.51 TL . (Alacaklı : Yıldırım Tuz Sanayi Ve Ticaret A.Ş)	720262653		Burhaniye - 20-11-2019 09:09 - 10826	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 20. İcra Dairesi nin 20/11/2019 tarih 2016/25185 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 69258.84 TL bedel ile Alacaklı : Tolga Günaydın lehine haciz işlenmiştir.	720262653		Burhaniye - 22-11-2019 08:25 - 10912	
Serh	İcrai Haciz : Antalya 1. İcra Dairesi nin 24/01/2020 tarih 2018/582 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2855.90 TL bedel ile Alacaklı : Maysera Modern Sera Sistemleri May Sera Tarım Demir Çelik Taşımacılık İnş. Tur. San. Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir.	720262653		Burhaniye - 28-01-2020 09:08 - 893	
Serh	İcrai Haciz : Antalya 13. İcra Dairesi nin 05/03/2020 tarih 2019/3305 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 147076.38 TL bedel ile Alacaklı : Maysera Modern Sera	720262653		Burhaniye - 05-03-2020 13:43 - 2562	

	Sistemleri May Sera Tarım Demir Çelik Taşımacılık İnş. Tur. San. Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir.				
Serh	İcrai Haciz : Antalya 13. İcra Dairesi nin 05/03/2020 tarih 2019/3306 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 27872.46 TL bedel ile Alacaklı : Maysera Modern Sera Sistemleri May Sera Tarım Demir Çelik Taşımacılık İnş. Tur. San. Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir.	720262653		Burhaniye - 05-03-2020 15:51 - 2577	
Serh	İcrai Haciz : Antalya 1. İcra Dairesi nin 31/12/2020 tarih 2018/582 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2871.55 TL bedel ile Alacaklı : Maysera Modern Sera Sistemleri May Sera Tarım Demir Çelik Taşımacılık İnş. Tur. San. Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir.	720262653		Burhaniye - 03-01-2021 12:51 - 3	
Serh	İcrai Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 12/02/2021 tarih 2020/242688 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 30413.96 TL bedel ile Alacaklı : Maysera Modern Sera Sistemleri May Sera Tarım Demir Çelik Taşımacılık İnş. Tur. San. Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir.	720262653		Burhaniye - 12-02-2021 15:47 - 1640	
Serh	İcrai Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 16/02/2021 tarih 2020/242687 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 161728.80 TL bedel ile Alacaklı : Maysera Modern Sera Sistemleri May Sera Tarım Demir Çelik Taşımacılık İnş. Tur. San. Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir.	720262653		Burhaniye - 17-02-2021 10:46 - 1785	
Serh	Kamu Haczi : Burhaniye Belediye Başkanlığı nin 16/03/2021 tarih 1322 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 5270	720262653		Burhaniye - 16-03-2021 11:15 - 3041	

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

	TL (Alacaklı : Burhaniye Belediye Başkanlığı)				
Serh	İcrai Haciz : İzmir 26. İcra Dairesi nin 05/04/2021 tarih 2018/5143 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 183039.46 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye İş Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	720262653		Burhaniye - 05-04-2021 16:30 - 4163	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 20. İcra Dairesi nin 27/04/2021 tarih 2016/25185 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 78036.35 TL bedel ile Alacaklı : Tolga Günaydın lehine haciz işlenmiştir.	720262653		Burhaniye - 27-04-2021 16:06 - 5076	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 14. İcra Dairesi nin 28/04/2021 tarih 2019/3857 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4921.82 TL bedel ile Alacaklı : Timfog Termomekanik Mühendislik Sanayi Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	720262653		Burhaniye - 29-04-2021 16:18 - 5231	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 35. İcra Dairesi nin 04/10/2021 tarih 2018/27399 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1817073.79 TL bedel ile Alacaklı : Bülent Rendeci lehine haciz işlenmiştir.	720262653		Burhaniye - 04-10-2021 13:23 - 11545	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 30. İcra Dairesi nin 20/10/2021 tarih 2021/24127 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 290080.71 TL bedel ile Alacaklı : Arena Torf Tarım İthalat İhracat Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	720262653		Burhaniye - 21-10-2021 08:46 - 12575	
Serh	Kamu Haczi : 010262 BURHANİYE Vergi Dairesi nin 06/12/2021 tarih 115059 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 7104.02 TL (Alacaklı : 010262	720262653		Burhaniye - 06-12-2021 14:19 - 15054	

	BURHANİYE Vergi Dairesi)				
Serh	Kamu Haczi : 034291 ATIŞALANI Vergi Dairesi nin 10/12/2021 tarih 1097632 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 25084.24 TL (Alacaklı : 034291 ATIŞALANI Vergi Dairesi)	720262653		Burhaniye - 10-12-2021 15:15 - 15366	
Serh	İcrai Haciz : Antalya 1. İcra Dairesi nin 16/12/2021 tarih 2018/582 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2871.55 TL bedel ile Alacaklı : Maysera Modern Sera Sistemleri May Sera Tarım Demir Çelik Taşımacılık İnş. Tur. San. Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir.	720262653		Burhaniye - 16-12-2021 15:07 - 15672	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 7. İcra Dairesi nin 14/01/2022 tarih 2021/33048 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2901998.27 TL bedel ile Alacaklı : Ergin Akay lehine haciz işlenmiştir.	720262653		Burhaniye - 14-01-2022 14:56 - 681	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 7. İcra Dairesi nin 17/01/2022 tarih 2021/33048 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2904652.04 TL bedel ile Alacaklı : Ergin Akay lehine haciz işlenmiştir.	720262653		Burhaniye - 17-01-2022 12:11 - 718	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 20. İcra Dairesi nin 18/01/2022 tarih 2016/25185 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 81861.94 TL bedel ile Alacaklı : Tolga Günaydın lehine haciz işlenmiştir.	720262653		Burhaniye - 19-01-2022 22:46 - 890	
Serh	Kamu Haczi : 010262 BURHANİYE Vergi Dairesi nin 25/01/2022 tarih 9488 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 7201.26 TL (Alacaklı : 010262 BURHANİYE Vergi Dairesi)	720262653		Burhaniye - 25-01-2022 09:48 - 1087	

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Serh	İcrai Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 02/02/2022 tarih 2020/242688 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 32164.64 TL bedel ile Alacaklı : Maysera Modern Sera Sistemleri May Sera Tarım Demir Çelik Taşımacılık İnş. Tur. San. Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir.	720262653		Burhaniye - 03-02-2022 12:21 - 1565	
Serh	İcrai Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 03/02/2022 tarih 2020/242687 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 176742.71 TL bedel ile Alacaklı : Maysera Modern Sera Sistemleri May Sera Tarım Demir Çelik Taşımacılık İnş. Tur. San. Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir.	720262653		Burhaniye - 04-02-2022 11:52 - 1635	
Serh	Kamu Haczi : Burhaniye Belediye Başkanlığı nin 03/06/2022 tarih 1323 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 7855 TL (Alacaklı : Burhaniye Belediye Başkanlığı)	720262653		Burhaniye - 03-06-2022 16:55 - 8329	
Serh	Kamu Haczi : BALIKESİR SOSYAL GÜVENLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ nin 15/06/2022 tarih 6e7c12ce492f4b7195ffea4e226884ab sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1838500 TL (Alacaklı : SGK)	720262653		Burhaniye - 15-06-2022 17:04 - 8956	
Serh	İcrai Haciz : Bergama İcra Dairesi nin 01/07/2022 tarih 2022/1709 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 62130.04 TL bedel ile Alacaklı : Mehtap Karagöl lehine haciz işlenmiştir.	720262653		Burhaniye - 04-07-2022 08:50 - 9893	
Serh	Kamu Haczi : BALIKESİR SOSYAL GÜVENLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ nin 04/08/2022 tarih bfc822bf6fa947339625d49b529a5415	720262653		Burhaniye - 04-08-2022 10:46 - 11294	

	sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1850000 TL (Alacaklı : SGK)				
Serh	İcrai Haciz : İzmir 26. İcra Dairesi nin 04/08/2022 tarih 2018/5143 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 224391.69 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye İş Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	720262653		Burhaniye - 04-08-2022 12:07 - 11321	
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy 14. İcra Dairesi nin 04/08/2022 tarih 2022/6793 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 25336.85 TL bedel ile Alacaklı : Muhtaranlar Avukatlık Ortaklığı (Av. Gökhan Muhtaranlar - Av. Şükrü Muhtaranlar) lehine haciz işlenmiştir.	720262653		Burhaniye - 04-08-2022 15:51 - 11359	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 29. İcra Dairesi nin 04/08/2022 tarih 2021/17617 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 60827.08 TL bedel ile Alacaklı : Yıldırım Tuz Kimya Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	720262653		Burhaniye - 05-08-2022 09:13 - 11383	
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy 13. İcra Dairesi nin 18/08/2022 tarih 2022/6291 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8782.91 TL bedel ile Alacaklı : Muhtaranlar Avukatlık Ortaklığı (Av. Gökhan Muhtaranlar - Av. Şükrü Muhtaranlar) lehine haciz işlenmiştir.	720262653		Burhaniye - 18-08-2022 14:10 - 12110	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 25. İcra Dairesi nin 19/08/2022 tarih 2016/27221 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 73675.21 TL bedel ile Alacaklı : Ekim Turizm Ticaret Ve Sanayi A.Ş lehine haciz işlenmiştir.	720262653		Burhaniye - 21-08-2022 19:18 - 12254	
Serh	Kamu Haczi : 034256 HİSAR Vergi Dairesi nin 22/08/2022 tarih 930135 sayılı	720262653		Burhaniye - 22-08-2022 10:38 -	

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

	Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 94109.0 TL (Alacaklı : 034256 HİSAR Vergi Dairesi)			12264	
Serh	İcrai Haciz : Bursa 4. İcra Dairesi nin 01/09/2022 tarih 2016/14418 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3731242.78 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı lehine haciz işlenmiştir.	720262653		Burhaniye - 01-09-2022 09:16 - 12799	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 20. İcra Dairesi nin 24/11/2022 tarih 2016/25185 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 86952.02 TL bedel ile Alacaklı : Tolga Günaydın lehine haciz işlenmiştir.	720262653		Burhaniye - 25-11-2022 08:38 - 16934	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 19. İcra Dairesi nin 16/12/2022 tarih 2022/12999 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 67631.12 TL bedel ile Alacaklı : Gülsüm Koç lehine haciz işlenmiştir.	720262653		Burhaniye - 16-12-2022 15:09 - 18035	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

15 / 18

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	4800000.00 TL	Yıllık % 19 Değişken	1/0	F.B.K.	Burhaniye - 02-06-2014 13:59 - 3905

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Burhaniye - KOCACAMİ Mah. - (Aktif) - 134 Ada - 56 Parsel	1/1	(SN:8447670) TARTECH TEKNOLOJİ VE TARIM ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ V	4800000.00 TL	Burhaniye - 02-06-2014 13:59 - 3905	-

Rehine Ait Şerh Beyan Bilgisi

Ş/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Serh	İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. BURHANİYE İCRA DAİRESİ nin 20/01/2020 tarih 2020/51 ESAS sayılı Resmi Yazı		20-01-2020 10:49 - 608	-

16 / 18

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	2000000.00 TL	Yıllık % 11 Değişken	2/0	F.B.K.	Burhaniye - 26-01-2015 15:20 - 680

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Burhaniye - KOCACAMİ Mah. - (Aktif) - 134 Ada - 56 Parsel	1/1	(SN:8447670) TARTECH TEKNOLOJİ VE TARIM ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ V	2000000.00 TL	Burhaniye - 26-01-2015 15:20 - 680	-

Rehne Ait Şerh Beyan Bilgisi

Şıkkı	Açıklama	Malik	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Şerh	İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. BURHANİYE İCRA DAİRESİ nin 20/01/2020 tarih 2020/51 ESAS sayılı Resmi Yazı		20-01-2020 10:49 - 608	-

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

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

17 / 18

18 / 18

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 06.11.2018 No : 410986

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

Haydar BİLGEÇ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.01.2012

No : 401865

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Halil Sertaç GÜNDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

K. Attila KÖKSAL
BAŞKAN

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011 No : 401651

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Muhammed Mustafa YÜKSEL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.11.2019 **Belge No: 2019-01.2396**

Sayın Halil Sertaç GÜNDOĞDU

(T.C. Kimlik No: 17867214242 - Lisans No: 401865)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.11.2019 **Belge No: 2019-01.2346**

Sayın Muhammed Mustafa YÜKSEL

(T.C. Kimlik No: 40439106624 - Lisans No: 401661)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

AGROTECH YÜKSEK TEKNOLOJİ VE YATIRIM A.Ş.

DEVLET ORMANI KULLANMA HAKKI
EŞME / UŞAK

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2023/2007

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ 4
2.BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 5
2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER 5
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 5
3.BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI 6
3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI 6
3.2. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR 8
3.3. UYGUNLUK BEYANI 8
4.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER 9
4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU 9
4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ 9
4.2.1. GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ 10
4.3. İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER 10
4.3.1. SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER 10
4.3.2. BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULE AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER 10
4.3.3. YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER 10
4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ 10
4.3.5. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ 10
4.3.6. MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ 10
4.4. SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER 11
4.4.1. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ 11
4.4.2. HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ 11
4.5. YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER 11
5.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ 13
5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ 13
5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR 13
5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER 14
5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ 15
6.BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER 16
6.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER 16
6.2. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER 18
6.3. BÖLGE ANALİZİ 18
6.3.1. UŞAK İLİ 18
6.3.2. EŞME İLÇESİ 19

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER 20
6.5. EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI 20
7.BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ 21
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ 21
8.BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ 22
8.1. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ 22
8.2. MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ 22
8.2.1. PARSELLERİN DEĞER ANALİZİ 23
8.2.2. İNŞAİ VE ZİRAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ 25
8.2.3. ULAŞILAN SONUÇ 26
8.3. GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ 26
8.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 27
8.4.1. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR . 27
8.4.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ 28
8.4.3. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 28
8.4.4. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI 28
8.4.5. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER 28
9.BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRIMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI 28
10.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ 29

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Agrotech Yüksek Teknoloji ve Yatırım A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerlenen Mülkiyet Hakları	:	Devlet Ormanı Kullanım Hakkı
Ekspertiz Tarihi	:	23 Haziran 2023
Rapor Tarihi	:	27 Haziran 2023
Raporun Türü: **Müşteri / Rapor No**	:	Gayrimenkul Değerleme Raporu 869 - 2023/2007
156 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	:	Elvanlar Mahallesi, Kocadere, Karapınar, Beşikçi, Kurtderesi Mevkileri, Devlet Ormanı Eşme / UŞAK
Tapu Bilgileri Özeti	:	Uşak İli, Eşme İlçesi, Elvanlar Mahallesi Kocadere, Karapınar, Beşikçi, Kurtderesi Mevkii'nde ve Devlet Ormanı sınırları içerisinde yer alan toplam 688.283,66 m² yüzölçümlü, "Orman" vasıflı 49 yıllığına kullanma izin hakkı mevcut vaziyette kullanılan taşınmazlardır.
İmar Durumu	:	"Plansız Alan" (Bkz. İmar Durumu)
Raporun Konusu	:	Bu rapor, yukarıda adresleri belirtilen Sammey Anadolu Tarımcılık Anonim Şirketi'ne ait kullanım hakkı olan Devlet Ormanı sınırları içerisinde kalan 47 adet parselin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. [1]

UŞAK İLİ, EŞME İLÇESİ, ELVANLAR MAHALLESİ, DEVLET ORMANI BÜNYESİNDEKİ 47 ADET PARSELİN MEVCUT KALAN KULLANIM HAKKI SÜRESİ (YAKLAŞIK 45 YIL) İTİBARİYLE ÜZERİNDEKİ İNŞAİ VE ZİRAİ YATIRIMLAR DAHİL	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**584.000.000,-TL**

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
e-imzalıdır. Haydar BİLGEÇ (SPK Lisans No: 410986)	***e-imzalıdır.*** Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans No: 401651)	***e-imzalıdır.*** Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans No: 401865)

[1] Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslarası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2.BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	**:** INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	**:** İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	**:** 0 212 505 35 76 - 77
FAALİYET KONUSU	**:** Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri - NACE KODU: 68.31.02 (Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	**:** 04.10.2011
SERMAYESİ	**:** 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	**:** 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	**:** 10 Ekim 2011 / 7917

Not-1 : Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697 no'lu kararı ile değerleme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	**:** Agrotech Yüksek Teknoloji ve Yatırım Anonim Şirketi
ŞİRKETİN ADRESİ	**:** Küçükbakkalköy Mahallesi, Efe Sokak, No: 2/1 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	**:** 0 (216) 317 77 70
SERMAYESİ	**:** 1.000.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	**:** 10.05.2013
FAALİYET AMACI	**:** Her Nevi Teknoloji ve Otomasyon İle Enerji
NACE KODU	**:** 62.01.01-Bilgisayar programlama faaliyetleri (sistem, veri tabanı, network, web sayfası vb. yazılımları ile müşteriye özel yazılımların kodlanması vb) 46.31.04-Diğer taze meyve sebze toptan ticareti (patates dahil)
MERSİS NO	**:** 0411-0648-4400-0001

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

3.BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresleri belirtilen gayrimenkullerin bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

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 değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerleme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerleme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, müşteri talebine istinaden, Uşak İli, Eşme İlçesi, Elvanlar Mahallesi Kocadere, Karapınar, Beşikçi, Kurtderesi Mevkii'nde ve Devlet Ormanı sınırları içerisinde 47 adet parselde toplam 688.283,66 m² yüzölçümlü, "Orman" vasıflı 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 57. maddesi çerçevesinde SAMMEY ANADOLU TARIMCILIK ANONİM ŞİRKETİ tarafından 49 yıllığına kullanma izin hakkı mevcut vaziyette kullanılan taşınmazların pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslarası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ : Maliye Hazinesi (1/1)

İLİ : Uşak

İLÇESİ : Eşme

MAHALLE : Elvanlar

Saha 1				
Sıra No	Ada	Parsel	Niteliği	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)
1	298	3	Orman	7.812,00
2	298	7	Orman	20.932,14
3	298	8	Orman	12.819,68
4	298	21	Orman	37.900,00
5	298	22	Orman	30.400,00
6	298	40	Orman	9.000,00
7	298	44	Orman	16.850,37
8	298	45	Orman	7.577,67
9	298	48	Orman	17.448,58
10	298	49	Orman	11.765,43
11	298	51	Orman	13.453,08
12	298	139	Orman	2.800,00
13	298	140	Orman	2.000,00
14	298	141	Orman	4.100,00
15	298	142	Orman	10.100,00
16	298	149	Orman	1.802,69
17	298	150	Orman	2.503,74
18	298	152	Orman	5.508,22
19	298	153	Orman	29.044,59
20	298	154	Orman	14.400,00
21	298	167	Orman	3.144,83
22	298	168	Orman	8.112,11
23	298	170	Orman	50.451,32
24	298	171	Orman	33.401,56
25	298	173	Orman	11.717,99
26	298	174	Orman	53.982,88
			TOPLAM	**419.028,88**

Saha 2				
Sıra No	Ada	Parsel	Niteliği	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)
1	298	102	Orman	7.482,96
2	298	103	Orman	9.889,48
3	298	104	Orman	21.850,24
4	298	105	Orman	8.181,37
5	298	106	Orman	35.771,83
6	298	118	Orman	5.025,18
7	298	120	Orman	22.466,91
8	298	131	Orman	5.491,91
9	298	132	Orman	5.691,62
10	298	158	Orman	11.882,94
11	298	159	Orman	19.870,74
12	298	160	Orman	11.982,35
13	298	161	Orman	3.494,85
14	298	162	Orman	7.089,56
15	298	163	Orman	10.522,89
16	298	164	Orman	28.853,94
17	298	165	Orman	16.737,34
18	298	166	Orman	3.919,64
			TOPLAM	**236.205,75**

Saha 4				
Sıra No	Ada	Parsel	Niteliği	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)
1	298	88	Orman	8.693,24
2	298	151	Orman	8.832,17
3	298	156	Orman	15.523,62
			TOPLAM	**33.049,03**

GENEL TOPLAM	**688.283,66**

4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

Taşınmazların tapu kütüğünde ayrı bir sayfada kaydının bulunmaması dolayısıyla tapu kayıt incelemesi yapılamamıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.2.1. GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Taşınmazların tapu kütüğünde ayrı bir sayfada kaydının bulunmaması dolayısıyla tapu kayıt incelemesi yapılamamıştır.

4.3. İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Eşme Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, değerleme konusu taşınmazlar, Uygulama İmar Planı dışında kalmaktadırlar. Değerleme konusu taşınmazlar Devlet Ormanı niteliğindedir ve 6831 sayılı Orman Kanunu hükümlerine tabidir.

4.3.1. SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazlar uygulama imar planı sınırları dışında kalmakta olup Uşak-Kütahya 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'na göre "Orman Alanı" sınırları içerisinde yer almaktadırlar.

4.3.2. BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULE AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

4.3.3. YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir.

4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu gayrimenkullere ait herhangi bir enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

4.3.5. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

4.3.6. MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili mevzuat uyarınca boş parsel durumunda olan gayrimenkuller üzerine kayıtlı herhangi bir yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.4. SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkullerin hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

4.4.1. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde taşınmazların tapu kaydında herhangi bir alım-satım işlemi ya da başkaca herhangi bir kayıt değişikliği olup olmadığı tespit edilememiştir.

4.4.2. HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık tespit edilememiştir.

4.5. YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde Sammey Anadolu Tarımcılık A.Ş.'nin "Kullanım İzni" bulunmaktadır. Söz konusu kullanım izni; Sammey Anadolu Tarımcılık A.Ş.'nin 16.04.2019 günü noterden onaylattığı "Taahhüt Senedi" çerçevesinde, 49 yıllığına ve bedelsiz olarak Eşme/Uşak Orman İşletme Şefliği'nce verilmiştir. Taahhüt senedi 6831 sayılı Orman Kanunu'nun "Ağaçlandırma ve İmar İşleri" başlıklı 57. maddesi çerçevesinde verilmiştir. 6831 sayılı Orman Kanunu'nu 57 maddesi düzenlemesi aşağıdaki gibidir:

I. Ağaçlandırma ve İmar İşleri

Madde 57 – (Değişik: 05.06.1986 – 3302/8 Md.)

Orman sahasını artırmak maksadıyla, orman sınırları içinde yangın ve çeşitli sebeplerle meydana gelmiş açıklıklarda, verimsiz, vasıfları bozulmuş ve amenajman planlarında toprak muhafaza karekteri taşımadığı halde muhafazaya ayrılmış orman alanları ile, Devlete ait olup orman yetişme muhiti şartları bakımından elverişli olan yerlerde; köy tüzelkişilikleri ve diğer gerçek ve tüzel kişiler tarafından Orman Genel Müdürlüğünce uygun görülecek planlara göre ağaçlandırma yapılabilir.

Köy, kasaba ve şehirler civarında Devlete veya diğer kamu tüzelkişilerine ait arazilerle de gerekli şartlar bulunduğu ve ilgili kuruluşların talebi olduğu veya muvafakatları alındığı takdirde bu kuruluşlarca tesis edilmek ve bakılmak şartıyla orman idaresince ağaçlandırmalar yapılabilir.

Taahhüt senedinin 7. maddesinde; "Kullanım İzninin Orman İdaresi'nin onayı olmadan üçüncü kişilere devredilemeyeceği ve kullanım izni üzerine ortaklık kurulamayacağı" belirtilmiştir.

11. maddede; "İzin süresinin sonunda izin hakkı sahibi olarak talep ettiğim takdirde tarafımdan tesis edilen ormanın, idare gayesine uygun olarak idame ettirildiğinin Orman İdaresi'nce tespit edilmesi halinde başka bir işleme gerek kalmadan iznimin bir izin süresi

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

kadar daha uzatılmış sayılacağını" denilerek, kullanım izninin sonunda 49 yıllık bir uzatmaya gidilebileceği açıklanmıştır.

Taahhüt senedinin 8. maddesine göre; izne konu sahada Ağaçlandırma Yönetmeliği'nin 21. maddesinin (c) fıkrasında belirtilen ve onaylı uygulama projesinde yer alan tesisler dışında hiçbir bina ve tesis inşa edilemeyecektir.

Açıklama: *Taahhüt senedi tarihinde geçerli olan Ağaçlandırma Yönetmeliği 23.10.2019 gün ve 30927 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan yeni Ağaçlandırma Yönetmeliği ile yürürlükten kaldırılmış, eski yönetmeliğin 21. maddesinin (c) fıkrasının yerini yeni yönetmeliğin 20. maddenin (c) fıkrası almıştır. Yeni yönetmeliğin 20. maddesinin (c) fıkrası şöyledir: "Devlet ormanlarında tesis edilen özel ağaçlandırma ve özel imar-ihya sahalarında; üretim, işleme, bakım ve koruma amaçlı konteyner, karavan, prefabrik bekçi evi, taşınabilir tuvalet, hangar-depo, su deposu, sulama ve yangın havuzu, su isale hattı, su kuyusu, don kırıcı tesisler, elektrik tesisleri ve B tipi tali orman yolu yapılmasına izin verilebilir."*

Taahhüt senedinin başında; "sahanın bana veya kanunu temsilcilerime teslimini takiben hak sahibi olarak bu taahhütname ile verilen hakların kullanılması, devamı ve sona erdirilmesinde" denilerek, taahhüt senedinin, arazilerin teslimiyle geçerli olmaya başlayacağı belirtilmiş; 27.06.2019 günlü "Saha Teslim Tutanağı" ile de araziler Sammey Anadolu Tarımcılık A.Ş.'ye teslim edilmiş ve 49 yıllık kullanım izni işlemeye başlamıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazlar, Uşak İli, Eşme İlçesi, Elvanlar Mahallesi Kocadere, Karapınar, Beşikçi, Kurtderesi Mevkii'nde ve Devlet Ormanı sınırları içerisinde yer alan 47 adet parselde toplam 688.283,66 m² yüzölçümlü, "Orman" vasıflı 49 yıllığına kullanma izin hakkı mevcut vaziyette kullanılan taşınmazlardır.

Eşme İlçesi'nden Uşak-Eşme Karayolu üzerinde kuzey istikamette yaklaşık 4 km ilerlendiğinde sağ tarafta ve yoldan iç kısımlarda konumlu taşınmazlara ulaşılır. Taşınmazlar, Eşme İlçesi merkezine kuş uçuşu ortalama yaklaşık 5 km, Uşak İl merkezine kuş uçuşu yaklaşık 45 km uzaklıktadır. Ulaşım ve altyapı sorunu kısıtlı olan bölgede, ağırlıklı olarak tarım arazileri bulunmaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede alt ve üst yapı bazında eksiklikler gözlenmemiştir. Ulaşım sıkıntısı bulunmamaktadır. Ulaşım özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır.

5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Değerleme konusu taşınmazlar, Uşak İli, Eşme İlçesi, Elvanlar Mahallesi Kocadere, Karapınar, Beşikçi, Kurtderesi Mevkii'nde ve Devlet Ormanı sınırları içerisinde yer alan 47 adet parselde toplam 688.283,66 m² yüzölçümlü, "Orman" vasıflı 49 yıllığına kullanma izin hakkı mevcut vaziyette kullanılan taşınmazlardır.
- Parsellerin nitelikleri ve yüzölçümleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.
- Parseller 1.802,69 m² ila 53.982,88 m² aralığındaki yüzölçümü büyüklüklerine sahiptir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

- Parseller genel olarak amorf (düzensiz) geometrik şekle sahiptirler.
- Parsellerin etrafı genel olarak komşu parsellerle birlikte etrafı beton direkli tel çit ile çevrilidir.
- Parseller üzerinde toplam 17.000 adet yaklaşık 10 yaşında ceviz ağacı bulunduğu bilgisi alınmıştır.
- Parseller üzerinde bulunan ağaçlar, su tazmini sondaj sistemi ile sağlanan damlama sulama sistemi ile sulanmaktadır.
- Taşınmazlar genellikle eğimli-hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptirler.
- Parsellerin yüzölçümleri aşağıdaki tablodaki gibidir.

Saha 1				
Sıra No	Ada	Parsel	Niteliği	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)
1	298	3	Orman	7.812,00
2	298	7	Orman	20.932,14
3	298	8	Orman	12.819,68
4	298	21	Orman	37.900,00
5	298	22	Orman	30.400,00
6	298	40	Orman	9.000,00
7	298	44	Orman	16.850,37
8	298	45	Orman	7.577,67
9	298	48	Orman	17.448,58
10	298	49	Orman	11.765,43
11	298	51	Orman	13.453,08
12	298	139	Orman	2.800,00
13	298	140	Orman	2.000,00
14	298	141	Orman	4.100,00
15	298	142	Orman	10.100,00
16	298	149	Orman	1.802,69
17	298	150	Orman	2.503,74
18	298	152	Orman	5.508,22
19	298	153	Orman	29.044,59
20	298	154	Orman	14.400,00
21	298	167	Orman	3.144,83
22	298	168	Orman	8.112,11
23	298	170	Orman	50.451,32
24	298	171	Orman	33.401,56
25	298	173	Orman	11.717,99
26	298	174	Orman	53.982,88
			TOPLAM	**419.028,88**

Saha 2				
Sıra No	Ada	Parsel	Niteliği	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)
1	298	102	Orman	7.482,96
2	298	103	Orman	9.889,48
3	298	104	Orman	21.850,24
4	298	105	Orman	8.181,37
5	298	106	Orman	35.771,83
6	298	118	Orman	5.025,18
7	298	120	Orman	22.466,91
8	298	131	Orman	5.491,91
9	298	132	Orman	5.691,62
10	298	158	Orman	11.882,94
11	298	159	Orman	19.870,74
12	298	160	Orman	11.982,35
13	298	161	Orman	3.494,85
14	298	162	Orman	7.089,56
15	298	163	Orman	10.522,89
16	298	164	Orman	28.853,94
17	298	165	Orman	16.737,34
18	298	166	Orman	3.919,64
			TOPLAM	**236.205,75**

Saha 4				
Sıra No	Ada	Parsel	Niteliği	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)
1	298	88	Orman	8.693,24
2	298	151	Orman	8.832,17
3	298	156	Orman	15.523,62
			TOPLAM	**33.049,03**

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır." şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi'nde ise "En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretip üretmeyeceği dikkate alınır." denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle taşınmazın lokasyonu, fiziksel özelliği, mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında mevcut kullanımının bahçe olarak devam etmesi gerektiğinin en uygun strateji olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

6.BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yöenldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasalarındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz haraketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve fazilerin de artması ile birlikte 2018 yılı beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanılan bölgesel savaş, global para politikaları, COVİD19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansıması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVİD pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansıması ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır.

2023 yılı itibariyle ise orta ve alt kesim tarafından talep görecebilecek ulaşılabilir fiyatlı gayrimenkuller dışında gayrimenkul alım – satım oranları düşmüş, bu düşüşe rağmen enflasyon ve döviz bazlı ekonomik olumsuzlukların yanı sıra 06 Şubat 2023 tarihindeki depremler ve çok sayıda konut ve işyerinin hasar almış olması sebebiyle oluşan göçün de etkisiyle kiralar ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları bellirli bir seviyenin altında devam etmektedir.

Ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2023 yılının kalanında daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre makul fiyatlı ya da proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek portföy edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

6.2. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

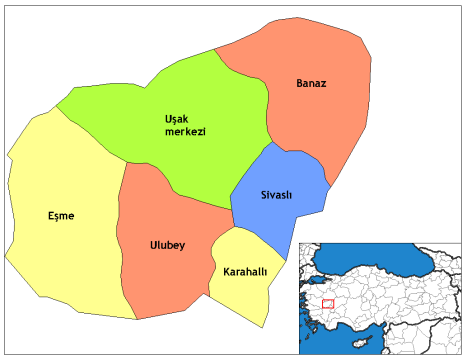
- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa edilmesi,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

6.3. BÖLGE ANALİZİ

6.3.1. UŞAK İLİ



Uşak ili, Ege Bölgesinin İçbatı Anadolu bölümünde, Ege Bölgesi ile İç Anadolu bölgesinin birbirlerinden ayrıldığı İçbatı Anadolu eşiğinin bat kenarında, 38 derece 13 dakika ve 38 derece 56 dakika enlemleri ile 28 derece 48 dakika ve 29 derece 57 dakika boylamları arasında yer alır. Kuzeyde Kütahya, doğuda Afyon, güneyde Denizli ve batıda Manisa illeri bulunmaktadır. 5 341 km 2alana sahip olan Uşak yüzölçümü itibariyle iller sıralamasında plaka numarası gibi 64. sıradadır. Ülke yüzölçümünün % 0.7 lik kısmını oluşturmaktadır.

Murat Dağı, Bulkaz Dağı ve Ahır Dağı ilin kuzey, kuzeydoğu ve doğudaki doğal sınırlarını oluştururlar. İl topraklarının batısı, Gediz vadisi ile Ege Bölgesine açılır. İl toprakları birçok vadiyle yarılmış dalgalı yaylalar görünümündedir. Bu yaylalar kuzeydoğudan güneybatıya doğru alçalarak bazı kesimlerde hafif dalgalı bir görünüş alırlar.

İl arazisi genel olarak dalgalı plato görünümündedir. Kuzey ve doğu kesimleri dağlık, güney ve batı kesimleri ise ovalar ve dalgalı arazilerden oluşmaktadır. İl topraklarının % 57,5i platolardan, % 37 si dağlardan ve % 5.5 i de ovalardan meydana gelmektedir.

Zengin bir bitki örtüsü, sıcak-soğuk su kaynakları ve doğal güzelliğe sahip olan Murat Dağının zirvesini 2309 metre yükseklikte bulunan Kartaltepe oluşturmaktadır. Zirve

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

noktası Kütahya ili sınırları içinde bulunan Murat dağı'nın Uşak sınırları içersinde kalan tepelik alanlarının ortalama yükseltisi 1500 m. civarındadır.

Bulkaz Dağı, Sivaslı ilçesinin doğu ve güneydoğusunda bulunmaktadır. Zirve noktası 1930 m. de bulunan dağın yapısında kireçtaşları hakim durumdadır. Kabaca kuzey-güney istikametinde uzanan Bulkaz Dağı, aynı zamanda Uşak-Afyon illerinin doğal sınırını oluşturmaktadır. Zengin su kaynaklarına sahip olan dağ, bitki örtüsü bakımından fazla zengin değildir.

Elma Dağı, merkez ilçenin kuzeyinde bulunmaktadır. En yüksek noktası 1805 m. olan dağın üzerinde geniş yaylalar ve otlaklar yer almaktadır.

İlin diğer önemli yükselti noktalarını Ahır Dağı (1915 m), Tahtalı Tepe (1644 m) ve Kocatepe (1298 m) oluşturmaktadır.

En önemli ovalar, Uşak ve Banaz ovalarıdır. İl yüzölçümünün %5.5 lik küçük bir bölümünü kaplayan bu ovalar genelikle alüvyonlarla kaplıdır.

Uşak ovası 5 500 hektar büyüklüğünde, Uşak şehrinin kenarında bulunmaktadır. 890 m. yüksekliğe sahip olan bu ova, doğu-batı uzanımlıdır. Kalın bir alüvyon tabakasıyla örtülü bulunan Uşak ovası, oldukça verimli topraklardan oluşmaktadır. Ova üzerinde de az yüksek, koyu renkli volkanik tepeler sıralanmıştır. Banaz ovası 6 500 hektardır ve Büyük Menderes nehrinin önemli kollarından birisi olan Banaz çayının kenarında oluşmuştur. Kuzeydoğu-güneybatı uzanımlı olan bu ova da oldukça verimli bir özelliğe sahiptir.

Uşak ili sınırları içinde bulunan akarsular küçük çaplıdır. Üzerlerinde sulama veya elektrik üretimi amaçlı baraj kurulmamıştır. Banaz ve Gediz çayları üzerinde vatandaşlar kendi imkanları ile motopomp kurarak sulama yapmaktadır.

6.3.2. EŞME İLÇESİ

Eşme; İç Anadolu'yu Ege Bölgesi'ne bağlayan geçit yolu üzerinde Omur baba, Kab aş-Macar, Güney Ören, Ağabey, Emirli ve Kemer Dağının eteklerinde kurulmuş bulunmaktadır. Kuzeye düşen köylerin bir kısmı Gediz vadisinde olan ilçe kuzeydoğusundanUşak, doğusundan Ulubey, batısından Alaşehir ve Sarıgöl, kuzeyinden Kula ve Selendi, güneyinden ise Güney ilçeleri ile çevrilmiştir. 1.362 km² yüzölçümüne sahiptir. İlçede orman alanları geniş yer kaplamakta olup, asli ağaç türleri meşe ve kızılçamdır. Ormanlık alanlarda ağaççık ve çalı formunda Ardıç, Ahlat, Tesbih ve Süpürge çalısı gibi bitki türleri bulunmaktadır.

Eşme; Uşak'a 62 km, İzmir'e 184 km, Kula'ya 43 km, Güney'e 41 km, Alaşehir'e 54 km uzaklıktadır. Eşme'nin ulaşımda en büyük artısı Uşak-İzmir demir yolu hattı üzerinde olmasıdır. Buna ek olarak 2012 yılında hizmete açılan İzmir-Konya demir yolu hattı da ilçeden geçmektedir. Ayrıca 2025 yılında hizmete girmesi planlanan "Ankara-İzmir Hızlı Tren Hattı" da ilçeden geçecek olup altyapı çalışmalarına başlanmıştır.

2013 yılı verilerine göre; Eşme ilçesindeki tarım alanı 42.472 hektardır. Tarım arazilerinin 2.342 hektarı sulanabilirken, 40.130 hektarı sulanamamaktadır. Ancak

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

planlaması ve projesi yapılan baraj ve gölet inşasıyla sulanabilen arazi miktarının artması beklenmektedir. Tarımsal üretimde tütün en önemli gelir kaynağıdır. Diğer önemli tarım ürünleri; buğday, arpa, haşhaş, çavdar, mercimek, nohut, mısır, susam ile turşuluk salatalık başta olmak üzere sebze, bağcılık ve meyveciliktir.

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,
- Bahçe vasıflı olmaları,
- Meyve ağaçlarının mevcudiyeti,
- Mahalle merkezine yakın konumda olmaları,
- Sulama sistemlerinin bulunması.

Olumsuz etkenler:

- Genel olarak eğimli bir topoğrafyaya sahip olmaları,
- İlçe merkezine uzak konumda olmaları,
- Kısıtlı altyapı olanaklarının bulunması.

6.5. EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklar seçilmiştir.

Bu doğrultuda bölgedeki benzer parsellerin verilerine ulaşılarak aşağıda emsallere yer verilmiştir. Emsallerin konumu ve m² birim şerefiyesi, yoldan iç tarafta konumlu ve 10.000 m² yüzölçümü baz alınarak indirgeme yapılmıştır.

1. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın fakat daha kötü konumda, 3.483 m² yüzölçümü olduğu beyan edilen boş tarla 175.856,-TL (50,49 TL/m²) bedelle satılıktır. (Sahibi (Fırat Çınar) / 0532 389 85 15) Emsal konum olarak dezavantajlı, alan olarak m² birim değeri yüksek durumdadır.
2. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın fakat daha kötü konumda, 18.166 m² yüzölçümü olduğu beyan edilen boş tarla 885.000,-TL (48,72 TL/m²) bedelle satılıktır. (Sahibi (Serdar Kocaer) / 0554 126 33 42) Emsal konum olarak dezavantajlı, alan olarak m² birim değeri düşük durumdadır.
3. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın fakat daha kötü konumda, 12.507 m² yüzölçümü olduğu beyan edilen boş tarla 500.000,-TL (39,98 TL/m²) bedelle satılıktır. (Sahibi (Ali Bey) / -) Emsal konum olarak dezavantajlı, alan olarak m² birim değeri düşük durumdadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın ve benzer konumda, 12.382 m² yüzölçümü olduğu beyan edilen boş tarla 695.000,-TL (56,13 TL/m²) bedelle satılıktır. (Melih Emlak / 0552 636 60 60) Emsal konum olarak benzer, alan olarak m² birim değeri düşük durumdadır.
5. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın fakat daha kötü konumda, 9.200 m² yüzölçümü olduğu beyan edilen boş tarla 395.000,-TL (42,93-TL/m²) bedelle satılıktır. (Sahibi (Fırat Teker) / 0538 771 21 62) Emsal konum olarak dezavantajlı, alan olarak m² birim değeri benzer durumdadır.

7.BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkulün pazar değerinin tahmininde; **Pazar yaklaşımı, Gelir yaklaşımı** ve **Maliyet yaklaşımı** kullanılır.

Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değerin tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazların gayrimenkul pazar değerinin tespitinde **maliyet yaklaşımı** kullanılmıştır.

8.BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Bu yöntemde taşınmaz ile benzer alan ve kullanım özelliklerine sahip satılık gayrimenkul bulunamadığından bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

Tarla değer tespitinde karşılaştırılabilir benzer emsaller bulunmakta olup bu yöntem uygulanabilinmiştir.

8.2. MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu yöntemde aşağıdaki bileşenler [2] dikkate alınmıştır.

a. Tarla irtifak hakkı (45 yıllık) değeri

b. Tarlalar üzerindeki inşaî ve ziraî yatırımın değeri

8.2.1. PARSELLERİN DEĞER ANALİZİ

Parsellerin tarla değeri tespitinde Pazar Yaklaşımı yönteminden istifade edilmiştir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmektedir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkullerin pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, topoğrafya, yol cephesi, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

SATILIK TARLA EMSALLERİNİN ANALİZİ

Emsal No	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
Kullanım Alanı / Yüzölçümü (m²)	3.483	18.166	12.507	12.382	9.200
İstenen Fiyat (TL)	175.856	885.000	500.000	695.000	395.000
Birim Değer (TL/m²)	50,49	48,72	39,98	56,13	42,93
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	20%	20%	35%	5%	35%
Alan Düzeltmesi (%)	-5%	5%	5%	5%	0%
Yapılaşma Hakkı / Kullanım Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlık Payı (%)	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Toplam Düzeltme (%)	10%	20%	35%	5%	30%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	55,54	58,46	53,97	58,94	55,81
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	**56,50**				

Emsallerin konumu ve m² birim şerefiyesi, yoldan iç tarafta konumlu ve 10.000 m² yüzölçümlü bir tarla varsayılarak indirgeme yapılmıştır.

Yapılan karşılaştırmalar sonucunda baz alınan 10.000 m² yüzölçüm için birim değeri yukarıdaki tablodaki gibi hesaplanmıştır. Aşağıdaki tabloda bulunan her bir değerleme konusu parsel için yol cephelerine, konumlarına ve yüzölçümü büyüklüklerine göre baz alınarak hesaplanan 10.000 m² yüzölçümlü tarlaya göre şerefiye değer indirgemeleri uygulanarak değer takdirine gidilmiştir.

[2] Bu bileşenler, tarla, inşaî ve ziraî yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Parsellerin kalan irtifak hakkına ilişkin birim değeri [3] ise her bir parsel için emsallere göre topoğrafik özellikleri, konumu, yol cephesi, yüzölçümü v.b. kriterlere göre indirgenen değerden 2/3 oranında düşürülerek esas alınmış ve kalan irtifak hakkı süresine ilişkin değer aşağıdaki tablodaki gibi hesaplanmıştır.

Bu bedeller tarafların tüm yükümlülüklerini yerine getireceği ve işletmenin irtifak hakkı süresinin sonuna kadar sürdürüleceği kabulüne dayalıdır.

SAHA 1												
SIRA NO	ADA	PARSEL	NİTELİĞİ	DİKİLİ AĞAÇ	DİKİM YILI	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	m² BİRİM DEĞERİ	KULLANIM HAKKI m² BİRİM DEĞERİ (2/3)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (TL)	YILLIK BEDEL (TL)	KALAN KULLANIM HAKKI SÜRESİ (YIL)	KULLANIM HAKKI SÜRESİNE TEKABÜL EDEN DEĞER (TL)
1	298	3	Orman	Ceviz	2013	7.812,00	55,00	36,67	285.000,00	5.816,33	45	260.000,00
2	298	7	Orman	Ceviz	2013	20.932,14	49,00	32,67	685.000,00	13.979,59	45	630.000,00
3	298	8	Orman	Ceviz	2013	12.819,68	52,00	34,67	445.000,00	9.081,63	45	410.000,00
4	298	21	Orman	Ceviz	2013	37.900,00	39,00	26,00	985.000,00	20.102,04	45	905.000,00
5	298	22	Orman	Ceviz	2013	30.400,00	40,00	26,67	810.000,00	16.530,61	45	745.000,00
6	298	40	Orman	Ceviz	2013	9.000,00	54,00	36,00	325.000,00	6.632,65	45	300.000,00
7	298	44	Orman	Ceviz	2013	16.850,37	50,00	33,33	560.000,00	11.428,57	45	515.000,00
8	298	45	Orman	Ceviz	2013	7.577,67	55,00	36,67	280.000,00	5.714,29	45	255.000,00
9	298	48	Orman	Ceviz	2013	17.448,58	50,00	33,33	580.000,00	11.836,73	45	535.000,00
10	298	49	Orman	Ceviz	2013	11.765,43	52,00	34,67	410.000,00	8.367,35	45	375.000,00
11	298	51	Orman	Ceviz	2013	13.453,08	51,00	34,00	455.000,00	9.285,71	45	420.000,00
12	298	139	Orman	Ceviz	2013	2.800,00	60,00	40,00	110.000,00	2.244,90	45	100.000,00
13	298	140	Orman	Ceviz	2013	2.000,00	60,00	40,00	80.000,00	1.632,65	45	75.000,00
14	298	141	Orman	Ceviz	2013	4.100,00	57,00	38,00	155.000,00	3.163,27	45	140.000,00
15	298	142	Orman	Ceviz	2013	10.100,00	53,00	35,33	355.000,00	7.244,90	45	325.000,00
16	298	149	Orman	Ceviz	2013	1.802,69	61,00	40,67	75.000,00	1.530,61	45	70.000,00
17	298	150	Orman	Ceviz	2013	2.503,74	60,00	40,00	100.000,00	2.040,82	45	90.000,00
18	298	152	Orman	Ceviz	2013	5.508,22	56,00	37,33	205.000,00	4.183,67	45	190.000,00
19	298	153	Orman	Ceviz	2013	29.044,59	40,00	26,67	775.000,00	15.816,33	45	710.000,00
20	298	154	Orman	Ceviz	2013	14.400,00	51,00	34,00	490.000,00	10.000,00	45	450.000,00
21	298	167	Orman	Ceviz	2013	3.144,83	60,00	40,00	125.000,00	2.551,02	45	115.000,00
22	298	168	Orman	Ceviz	2013	8.112,11	55,00	36,67	295.000,00	6.020,41	45	270.000,00
23	298	170	Orman	Ceviz	2013	50.451,32	37,00	24,67	1.245.000,00	25.408,16	45	1.145.000,00
24	298	171	Orman	Ceviz	2013	33.401,56	44,00	29,33	980.000,00	20.000,00	45	900.000,00
25	298	173	Orman	Ceviz	2013	11.717,99	52,00	34,67	405.000,00	8.265,31	45	370.000,00
26	298	174	Orman	Ceviz	2013	53.982,88	37,00	24,67	1.330.000,00	27.142,86	45	1.220.000,00
											TOPLAM	**11.520.000,00**

[3] İrtifak hakkı değerinde 1/3 çıplak mülkiyet, 2/3 kullanım hakkı değeri olarak kabul edilmiştir. Yanı sıra emsal analizinde belirlenen tam mülkiyet birim değeri 49 yıllık kullanım hakkına tekabül ettiği kabul edilerek taşınmazların kalan 45 yıllık kullanım izin hakkı sürelerine indirgenmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

SAHA 2												
SIRA NO	ADA	PARSEL	NİTELİĞİ	DİKİLİ AĞAÇ	DİKİM YILI	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	m² BİRİM DEĞERİ	KULLANIM HAKKI m² BİRİM DEĞERİ (2/3)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (TL)	YILLIK BEDEL (TL)	KALAN KULLANIM HAKKI SÜRESİ (YIL)	KULLANIM HAKKI SÜRESİNE TEKABÜL EDEN DEĞER (TL)
1	298	102	Orman	Ceviz	2013	7.482,96	55,00	36,67	275.000,00	5.612,24	45	255.000,00
2	298	103	Orman	Ceviz	2013	9.889,48	54,00	36,00	355.000,00	7.244,90	45	325.000,00
3	298	104	Orman	Ceviz	2013	21.850,24	49,00	32,67	715.000,00	14.591,84	45	655.000,00
4	298	105	Orman	Ceviz	2013	8.181,37	55,00	36,67	300.000,00	6.122,45	45	275.000,00
5	298	106	Orman	Ceviz	2013	35.771,83	44,00	29,33	1.050.000,00	21.428,57	45	965.000,00
6	298	118	Orman	Ceviz	2013	5.025,18	56,00	37,33	190.000,00	3.877,55	45	175.000,00
7	298	120	Orman	Ceviz	2013	22.466,91	48,00	32,00	720.000,00	14.693,88	45	660.000,00
8	298	131	Orman	Ceviz	2013	5.491,91	56,00	37,33	205.000,00	4.183,67	45	190.000,00
9	298	132	Orman	Ceviz	2013	5.691,62	56,00	37,33	210.000,00	4.285,71	45	195.000,00
10	298	158	Orman	Ceviz	2013	11.882,94	52,00	34,67	410.000,00	8.367,35	45	375.000,00
11	298	159	Orman	Ceviz	2013	19.870,74	49,00	32,67	650.000,00	13.265,31	45	595.000,00
12	298	160	Orman	Ceviz	2013	11.982,35	52,00	34,67	415.000,00	8.469,39	45	380.000,00
13	298	161	Orman	Ceviz	2013	3.494,85	60,00	40,00	140.000,00	2.857,14	45	130.000,00
14	298	162	Orman	Ceviz	2013	7.089,56	55,00	36,67	260.000,00	5.306,12	45	240.000,00
15	298	163	Orman	Ceviz	2013	10.522,89	53,00	35,33	370.000,00	7.551,02	45	340.000,00
16	298	164	Orman	Ceviz	2013	28.853,94	46,00	30,67	885.000,00	18.061,22	45	815.000,00
17	298	165	Orman	Ceviz	2013	16.737,34	50,00	33,33	560.000,00	11.428,57	45	515.000,00
18	298	166	Orman	Ceviz	2013	3.919,64	57,00	38,00	150.000,00	3.061,22	45	140.000,00
											TOPLAM	**7.225.000,00**

SAHA 4												
SIRA NO	ADA	PARSEL	NİTELİĞİ	DİKİLİ AĞAÇ	DİKİM YILI	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	m² BİRİM DEĞERİ	KULLANIM HAKKI m² BİRİM DEĞERİ (2/3)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (TL)	YILLIK BEDEL (TL)	KALAN KULLANIM HAKKI SÜRESİ (YIL)	KULLANIM HAKKI SÜRESİNE TEKABÜL EDEN DEĞER (TL)
1	298	88	Orman	Ceviz	2013	8.693,24	54,00	36,00	315.000,00	6.428,57	45	290.000,00
2	298	151	Orman	Ceviz	2013	8.832,17	54,00	36,00	320.000,00	6.530,61	45	295.000,00
3	298	156	Orman	Ceviz	2013	15.523,62	51,00	34,00	530.000,00	10.816,33	45	485.000,00
											TOPLAM	**1.070.000,00**
											GENEL TOPLAM	**19.815.000,00**

8.2.2. İNŞAİ VE ZİRAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ

Yukarıda özellikleri belirtilmiş olan parseller bünyesinde dikili bulunan ağaçlar meyve verir haldedir. İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri nitelikleriyle birlikte hâlihazır durumu dikkate alınarak, zirai yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri ise dikim tarzı, ağaç cinsi ve yaşı dikkate alınarak saptanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu değerlendirmemizde inşaat ve ziraat piyasası güncel veriler dikkate alınarak kıymet takdiri yapılmıştır.

Sıra No	İş /Ağaç Tanımı	Birim Değeri (TL)	Alanı (m²)	Adet	Değeri (TL)
1	Hafriyat ve Toprak Ekleme	420	688.283,66	-	289.080.000
2	Sulama Sistemi	330	688.283,66	-	227.135.000
3	Ceviz Ağacı (10 Yaş)	2.000	-	17.000	34.000.000
4	Terbiye Sistemi	700	-	17.000	11.900.000
5	Diğer maliyetler (proje yönetim giderleri, yasal izin giderleri v.d.)				2.070.000
				TOPLAM	**564.185.000**

8.2.3. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle rapora konu pasellerin m² birim değeri takdir edilmiş ve yüzölçümü büyüklükleri ile çarpılarak pazar değerleri hesaplanmış ve 8.2.2 İnşai ve Zirai Yatırımların Değeri bölümünde hesaplanan maliyet ile toplanarak taşınmazların toplam değeri hesaplanmıştır.

Buna göre parsellerin değeri ile üzerindeki inşai ve zirai yatırımların toplam değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

TAŞINMAZIN TANIMI	PARSELLERİN KALAN İRTİFAK HAKKI SÜRESİ (45 YIL) İTİBARİYLE DEĞERİ (TL)	İNŞAİ VE ZİRAİ YATIRIM MALİYET DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)
DEVLET ORMANI KULLANIM HAKKI (688.283,66 m²)	**19.815.000**	**564.185.000**	**584.000.000**

8.3. GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Ancak gelir ve giderlerden hareketle bir çalışma yapma imkanı bulunamamıştır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

8.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Orman niteliğindeki araziler üzerindeki kullanım izin hakkının mevcut durum değer tespitinde pazar yaklaşımı yöntemi, inşai ve zirai yatırımların değerlemesinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmış olup parsellerin kalan izin hakkı süresine tekabül edecek devir bedeli ile inşai ve zirai yatırımların toplam değeri için Maliyet Yaklaşımı Yöntemi esas alınarak 584.000.000 TL kıymet hesap ve takdir edilmiştir.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Madde 10.3'te "Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,

(c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti" Ve yanı sıra UDS 105 Madde 10.4'te ise "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." Denilmektedir.

Buna göre rapor konusu Sammey Anadolu Tarımcılık Anonim Şirketi'ne ait kullanım hakkı olan Devlet Ormanı sınırları içerisinde kalan 47 adet parselin kalan kullanım hakkı süresi ile inşai ve zirai yatırımlar dahil toplam pazar değeri **584.000.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

8.4.1. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

8.4.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.4.3. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazların müşterek ya da bölünmüş kısımları bulunmamakta olup bir bütün olarak kullanılmaktadır.

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

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

8.4.5. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Kira değer analizi yapılmamıştır.

9.BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRIMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerleme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

10.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen parsellerin yerinde yapılan incelemesinde konumuna, topoğrafik özelliklerine, yol cephesine, yüzölçümü büyüklüklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre kullanım hakkı ve üzerlerindeki inşai ve zirai yatırımların günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

DEVLET ORMANI BÜNYESİNDEKİ 47 ADET PARSELİN MEVCUT KALAN KULLANIM HAKKI SÜRESİ (YAKLAŞIK 45 YIL) İTİBARİYLE ÜZERİNDEKİ İNŞAİ VE ZİRAİ YATIRIMLAR DAHİL	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**584.000.000,-TL**

Bulunduğu bölge, konumu, topoğrafik özellikleri, yol cephesi, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerleme konusu taşınmazların ilgili idarenin onayı olmadan tasarrufunun **"DEVREDİLEMEZ"** nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı dokuman ve 2 (iki) orijinal suret olarak hazırlanmıştır.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 27 Haziran 2023

(Ekspertiz tarihi: 23 Haziran 2023)

Saygılarımızla,
INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

e-imzalıdır.	***e-imzalıdır.***	***e-imzalıdır.***
Haydar BİLGEÇ **Değerleme Uzmanı** (Lisans No: 410986)	**Halil Sertaç GÜNDOĞDU** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** (Lisans No: 401865)	**M. Mustafa YÜKSEL** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** (Lisans No:401651)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bütün Taşınmazlar

SAHA-1

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

SAHA-2

SAHA-4

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

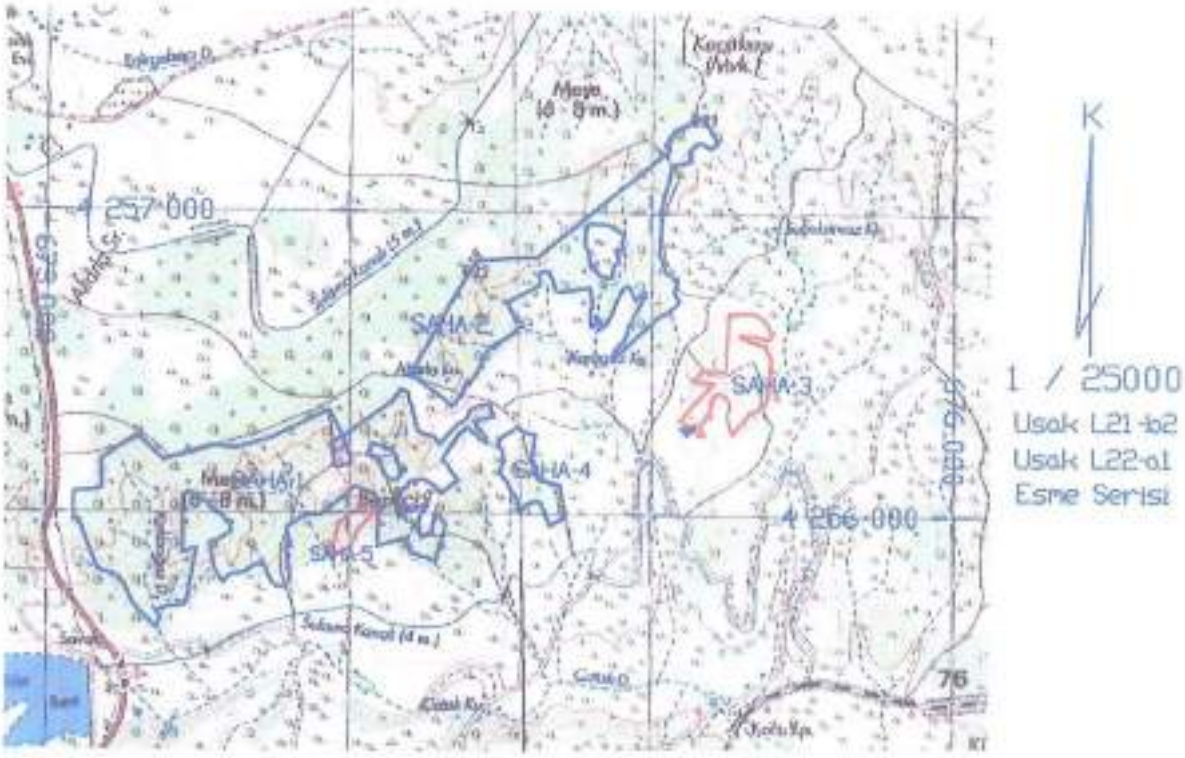
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

ÖZEL AGAÇLANDIRMA SAHASI DEVAM EDECEK ve İPTAL EDİLECEK ALANLARI GÖSTERİR MEMLEKET HARİTASI



ÖZEL İŞARETLER :

- Devam edecek alanlar (saha - 1, 2 ve 4)
- İptal edilecek alanlar (saha - 3 ve 5)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

№ 14229

16 Nisan 2019

TAAHHÜT SENEDİ

(Devlet ormanı sayılan yerlerde yapılacak Özel Ağaçlandırma izinleri için)

İzin Sahibi	:	SAMMEY ANADOLU TARIMCILIK ANONİM ŞİRKETİ			
Vergi No / Vergi Dairesi	:	816 042 1474 / Maslak V.D.			
İzin Konusu	:	ÖZEL AĞAÇLANDIRMA			
Orman Bölge Müdürlüğü	:	DENİZLİ	İli	:	UŞAK
Orman İşletme Müdürlüğü	:	UŞAK	İlçesi	:	EŞME
Orman İşletme Şefliği	:	EŞME	Beldesi / Köyü / Mevkii	:	MERKEZ / ELVANLAR MAH.

Seri Adı	Bölme No.su	Alanı (m2)
EŞME	593 (eski) – 364 (yeni)	706.805,76
Toplam İzin Alanı (m2)		**706.805,76**

İzin Süresi	:	49 YIL / BEDELSİZDİR
İzin Başlangıç Tarihi	:	24.06.2013
Revize Olur Tarihi ve No.su	:	22.11.2017 / 21
Revize Proje No ve Onay Tarihi		UŞAK ÖA.13.02 / REVİZE – 19.04.2018

Yukarıda belirtilen Devlet ormanı statüsündeki sahada 6831 sayılı Orman Kanununun 57 inci maddesi gereğince tarafıma izin hakkı tesis edilmiştir. Sahanın bana veya kanuni temsilcilerime teslimini takiben hak sahibi olarak bu taahhütname ile verilen hakların kullanılması, devamı ve sona erdirilmesinde;

1- İzne konu sahayı sadece izin amacına uygun olarak kullanacağımı, sahayı başka hiç bir amaçlı kullanmayacağımı, proje amacı dışında kullandığımın idarece tespiti halinde, yapılan ikazın gereğini verilen süre içinde yerine getirmediğim takdirde saha iznimin ve uygulama projemin iptal edileceğini,

2- Taahhüt senedinin verilmesini müteakip adıma izin verilen bu sahayı, idarece kabul edilebilir mazeretim olmadığı takdirde, üzerinde boşaltılması gereken orman emvali yok ise en geç 15 gün içinde, boşaltılması gereken orman emvali var ise en geç 60 gün içinde orman işletme müdürlüğünden teslim alacağımı,

3- Saha teslimimden itibaren 90 gün içerisinde işe başlayacağımı, bu sürede işe başlanmaması veya saha iznimden vazgeçmem halinde saha iznimin ve uygulama projemin bildirimsiz olarak iptal edileceğini,

4- Saha iznimden vazgeçmem halinde başvuru bedelinin orman idaresine gelir kaydedileceğini,

5- Çalışmalarımı onaylı uygulama projesine ve projedeki teknik esaslara göre sürdüreceğimi, izin süresi içinde tesis, bakım veya koruma hususunda yanlış, noksan veya projeye/mevzuata/taahhüt senedine aykırı bir durumun orman idaresince tespit edilerek, yanlışlığın, noksanlığın veya projeye/mevzuata aykırı durumun ortadan kaldırılması için tarafıma yapılacak tebligatın gereğini bana verilen süre sonuna kadar yerine getireceğimi, yerine getirmediğim takdirde idarece verilen süre sonunda iznimin ve uygulama projemin iptal edileceğini,

1 / 3

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

№14229

6- İzinle ilgili olarak istenilen her türlü bilgi ve belgeyi orman idaresinin belirlediği süre içerisinde idareye vereceğimi, idarece verilen süre sonunda istenilen bilgi ve belgeleri idareye teslim etmediğim takdirde iznimin iptal edileceğini,

7- İzin hakkı sahibi olarak izin hakkımı orman idaresinin izni olmadan üçüncü kişilere devretmeyeceğimi ve ortaklık kurmayacağımı, izinsiz olarak devrettiğim veya ortak aldığım takdirde izin hakkımın iptal edileceğini,

8- İzne konu sahada Ağaçlandırma Yönetmeliği'nin 21 inci maddesinin (c) fıkrasında belirtilen ve onaylı uygulama projesinde yer alan tesisler dışında hiçbir bina veya tesis inşa etmeyeceğimi, aksine davranışlar hakkında 6831 sayılı Orman Kanunu gereğince işlem yapılacağını,

9- İzinli sahada çalışmalara başlamadan önce onaylı projesine uygun olarak tek tek işaretlenerek tutanakla tarafıma teslim edilen saha içerisindeki kesilmeden korunması gereken ağaç ve ağaççıklarla, yol ve diğer tesisleri koruyacağımı,

10- İzin hakkı sahibi olarak, ağaçlandırma çalışmaları sırasında veya daha sonra bu saha için düzenlenecek çok amaçlı faydalanmayı esas alan amenajman planında belirtilen esaslar dışında hiç bir surette ağaç kesmeyeceğimi,

11- İzin süresinin sonunda izin hakkı sahibi olarak talep ettiğim takdirde tarafımdan tesis edilen ormanın, idare gayesine uygun olarak idame ettirildiğinin orman idaresince tespit edilmesi halinde başka bir işleme gerek kalmadan iznimin bir izin süresi kadar daha uzatılmış sayılacağını,

12- İzin hakkı sahibi olarak idarece kabul edilebilir bir mazeret dışında çalışmalara belirtilen süre içinde başlamadığım, proje uygulamasını projedeki "Yıllık İş Programı" ile ilgili çizelgede belirtilen sürede tamamlamadığım, projesindeki esaslara uygun çalışmadığım veya işi bıraktığım takdirde saha iznimin iptal edileceğini,

13- Tebligat adresim değiştiği takdirde bunu zamanında ve yazılı olarak bildireceğimi, aksi halde her türlü tebligatta bu taahhütnamede yazılı adresimi geçerli adres olarak kabul edeceğimi,

14-İzin hakkımın kullanılmasından ve bu taahhütname hükümlerinin uygulanmasından doğacak her türlü ihtilaflarla ilgili olarak açılacak davalarda ve alacakların takibinde yetkili mahkemelerin izin hakkıma konu sahanın bulunduğu yer mahkemelerinin olacağını,

15- Orman idaresince tespit edilecek gider ve zararların, tarafıma defaten ödenmesi kaydıyla, tahsis sahanın tamamının veya bir bölümünün, kamu yararı ve zaruret olması halinde 6831 sayılı Orman Kanununun 16 ve 17 nci maddelerine göre orman idaresi tarafından izne konu edilebileceğini,

16-Yönetmelik hükümlerine göre, dispozisyonu Orman Genel Müdürlüğünce belirlenen çok amaçlı faydalanmayı esas alan amenajman planlarına göre ormanı işleteceğimi,

17- Bir ihtilaf halinde bu taahhüt senedi hükümlerine; bu taahhüt senedinde hüküm bulunmayan hallerde ise orman idaresince çıkartılan talimat, tamim, yönetmelik ve kanun hükümlerine göre, bunun dışında ise diğer kanun ve uygulamalara göre hareket edeceğimi,

18-İzin sahasında eski ve tarihi eserlere rastlandığında çalışmaları durdurarak, mahalli orman idaresine ve mülki amirliğe haber vereceğimi ve bulunan eserleri kazı yerinde muhafaza edeceğimi,

19-Teslim edilen orman alanı ile bitişiğindeki ormanları koruyacağımı, orman yangınlarına karşı her türlü önlemi alacağımı ve orman idaresinin bu konudaki direktiflerine uyacağımı, bu konudaki kusur ve ihmalimden dolayı muhtemel idare zararından orman idaresine karşı sorumlu olacağımı,

20-İzne konu sahaların korunmasını Devletin kontrol ve denetimi altında tarafımdan yapılacağını,

2/3

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

№14229

Özel Hükümler :

1-Uygulama Projesinde sulama ile ilgili belirtilen tüm şartları kabul ettiğimi ve sulamayı projesinde öngörülen şekilde yapmayı taahhüt ettiğimi,

2-Uygulama Projesinde belirtilen türün / türlerin idare süresi sonuna kadar su açığının olduğu aylarda sulamaya uygun su ile yeterli sayıda sulama yapılacağını,

3-Sahanın sulanması amacıyla biri proje sahası sınırında diğeri proje sahası dışında olmak üzere iki ayrı noktada su kuyusunun açıldığını ve bu kuyulardan elde edilen sulama suyunun pompajla doğrudan damlama sulama sistemine verilerek fidanların sulanacağını, ayrıca sulama suyunun yetersiz kalması durumunda anı projede belirtildiği üzere *(sahanın arazi eğiminin cazibeli sulamaya müsait olduğunu, yapılacak 3 adet toprak sulama havuzundan sisteme su verilerek sulamanın yapılacağını, sulama havuzlarının sahı yakınından geçen Taknak göleti sulama kanallarından motopompla basılacak su ile doldurulacağını, gerektiğinde saha içerisinde açılacak sondaj kuyudan veya saha yakınından temin edilecek su ile)* sulamanın yapılacağını, proje sahibi olarak sulama konusunda herhangi bir mazeret öne sürmeyeceğimi ve su açığının görüldüğü aylarda gerekli önlemlerin tarafımdan alınacağını,

4-Yapılacak olan denetimlerde sulamanın ve su tesislerinin gerçekleşmemesi halinin bir taahhüt ihlali anlamı taşıdığını ve bu durumun projenin iptalini gerektirdiğini,

5-Yapılacak ilk Kredi ödemesi esnasında taahhütnamede belirtilen sulama şartları çerçevesinde sulamanın yapıldığının veya sulama şartlarının ve tesislerinin oluştuğunun İdarece tespit edilmesi halinde Kredi ödemesinin yapılacağını,

Biliyorum.

İşbu taahhüt senedi 20 (yirmi) genel, 5 (beş) özel maddeden ibarettir.

Bu taahhüt senedinde yazılı hususları kayıtsız ve şartsız olarak kabul ve taahhüt ediyorum. ..... / ..... / .....

İzin Sahibinin Adı Soyadı : SAMMEY ANADOLU TARIMCILIK ANONİM ŞİRKETİ

Tebligat Adresi : Maslak Mah. Büyükdere Cad. Spine Tower Apt. No:243 İç Kapı No:11 - Sarıyer / İSTANBUL -

İmza :

3 / 3

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

EK NO:11/a

SAHA TESLİM TUTANAĞI
(Devlet Ormanlarında)

Orman Bölge Müdürlüğü	:	Denizli	İli	:	Uşak
Orman İşletme Müdürlüğü	:	Uşak	İlçesi	:	Eşme
Orman İşletme Şefliği	:	Eşme	Köyü / Mevkii	:	Merkez / Elvanlar Mahallesi

Seri Adı	Bölme No	Alanı (m2)
Eşme	593 (eski) – 364 (yeni)	706.805,76
Toplam İzin Alanı (m2)		**706.805,76**

İzne Konu Sahanın Koordinatları: KOORDİNAT ÇİZELGESİ EKTEDİR.

Sıra No	X	Y

Yukarıda işletme müdürlüğü, şefliği, serisi, bölme no.ları, mevkii ve koordinatları belirtilen saha tarafımızdan yerinde gezilip görülmüştür.

Kesilmeden sahada korunması gereken ağaç ve ağaççıklar numaralanarak dizi pusulasına bağlanmış ve toplam ..... adet ağaç - ağaççık izin sahibine teslim edilmiştir.

Çalışmaların, projesinde ve taahhüt senedinde belirtilen esaslara göre sürdürülmesi kaydıyla ile bu saha teslim tutanağı birlikte düzenlenmiştir. 27.06.2019

Teslim Eden
Meltem AVCI METİN
Eşme Orman İşletme Şefi V.

Teslim Alan
SAMMEY ANADOLU TARIMCILIK
ANONİM ŞİRKETİ

SAMMEY ANADOLU TARIMCILIK A.Ş.
Merkez Mah. Büyükdere Cad.
Spine Tower No:243 Şişli No:11
Sarıyer / İSTANBUL
Merkez V.D. 616 042 1474
Tel: 0212 400 0274 Fax: 0212 400 0274

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

Tarih : 06.11.2018 No : 410986

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

Haydar BİLGEÇ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011 No : 401651

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Muhammed Mustafa YÜKSEL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.01.2012

No : 401865

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Halil Sertaç GÜNDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

K. Attila KÖKSAL
BAŞKAN

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.11.2019 **Belge No: 2019-01.2396**

Sayın Halil Sertaç GÜNDOĞDU

(T.C. Kimlik No: 17867214242 - Lisans No: 401865)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.11.2019 **Belge No: 2019-01.2346**

Sayın Muhammed Mustafa YÜKSEL

(T.C. Kimlik No: 40439106624 - Lisans No: 401651)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

AGROTECH YÜKSEK TEKNOLOJİ VE YATIRIM A.Ş.

91 ADET PARSEL İLE MAKİNE & EKİPMAN
EŞME / UŞAK

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2023/2008

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ 4
2.BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 5
2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER 5
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 5
3.BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI 6
3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI 6
3.2. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR 8
3.3. UYGUNLUK BEYANI 8
4.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER 9
4.1. TAPU KAYDI 9
4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ 11
4.2.1. GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ 13
4.3. İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER 13
4.3.1. SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER 13
4.3.2. BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULE AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER 13
4.3.3. YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER 14
4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ 14
4.3.5. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ 14
4.3.6. MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ 14
4.4. SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER 15
4.4.1. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ 15
4.4.2. HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ 15
4.5. YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER 15
5.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ 16
5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ 16
5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR 18
5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER 26
5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ 26
6.BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER 27
6.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER 27
6.2. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER 29
6.3. BÖLGE ANALİZİ 29
6.3.1. UŞAK İLİ 29
6.3.2. EŞME İLÇESİ 30

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER 31
6.5. EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI 31
7.BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ 33
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ 33
8.BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ 34
8.1. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ 34
8.2. MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ 34
8.2.1. PARSELLERİN DEĞER ANALİZİ 34
8.2.2. İNŞAİ VE ZİRAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ 39
8.2.3. ULAŞILAN SONUÇ 39
8.3. GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ 39
9.BÖLÜM MAKİNE VE TEÇHİZATLARIN DEĞERLEME SÜRECİ 40
9.1. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 47
9.1.1. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR . 48
9.1.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ 48
9.1.3. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 48
9.1.4. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI 48
9.1.5. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER 48
10.BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRIMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI 48
11.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ 49

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Agrotech Yüksek Teknoloji ve Yatırım A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerlenen Mülkiyet Hakları	:	Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	:	23 Haziran 2023
Rapor Tarihi	:	27 Haziran 2023
Raporun Türü: Müşteri / Rapor No	:	Gayrimenkul / Makine ve Ekipman Değerleme Raporu 869 - 2023/2008
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	:	Elvanlar Mahallesi, Beşikçi, Kurtderesi, Ören Mevkii, Takmak Mahallesi, Mandıra, Kepir, Kale Çiftliği, Kaya Deresi, Erkeçler Mevkii, Eşme / UŞAK
Tapu Bilgileri Özeti	:	Uşak İli, Eşme İlçesi, Elvanlar Mahallesi Beşikçi, Kurtderesi, Ören Mevkii 24 adet ve toplam 253.604,75 m² yüzölçümlü "Tarla", "Kargir Ev Ahır ve Tarla", "Ham Toprak Meşelik" vasıflı, Takmak Mahallesi Mandıra, Kepir, Kale Çiftliği, Kaya Deresi, Erkeçler Mevkii'nde yer alan 67 adet ve toplam 839.401,05 m² yüzölçümlü, "Tarla" vasıflı taşınmazlar
İmar Durumu	:	"Plansız Alan" (Bkz. İmar Durumu)
Raporun Konusu	:	Bu rapor, yukarıda adresleri belirtilen Agrotech Yüksek Teknoloji ve Yatırım Anonim Şirketi'ne ait 91 adet parselin makine ekipman dahil pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. [1]

UŞAK İLİ, EŞME İLÇESİ, TAKMAK VE ELVANLAR MAHALLELERİ ÜZERİNDE YER ALAN 91 ADET PARSELİN MAKİNE EKİPMAN VE AĞAÇLAR (CANLI VARLIKLAR) DAHİL DEĞERİ	
TOPLAM PAZAR YASAL DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**1.017.775.000,-TL**

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
e-imzalıdır. Haydar BİLGEÇ (SPK Lisans No: 410986)	***e-imzalıdır.*** Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans No: 401651)	***e-imzalıdır.*** Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans No: 401865)

[1] Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslarası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2.BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 - 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri - NACE KODU: 68.31.02 (Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim 2011 / 7917

Not-1 : Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697 no'lu kararı ile değerleme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Agrotech Yüksek Teknoloji ve Yatırım Anonim Şirketi
ŞİRKETİN ADRESİ	: Küçükbakkalköy Mahallesi, Efe Sokak, No: 2/1 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (216) 317 77 70
SERMAYESİ	: 1.000.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 10.05.2013
FAALİYET AMACI	: Her Nevi Teknoloji ve Otomasyon İle Enerji
NACE KODU	: 62.01.01-Bilgisayar programlama faaliyetleri (sistem, veri tabanı, network, web sayfası vb. yazılımları ile müşteriye özel yazılımların kodlanması vb) 46.31.04-Diğer taze meyve sebze toptan ticareti (patates dahil)
MERSİS NO	: 0411-0648-4400-0001

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

3.BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresleri belirtilen gayrimenkullerin bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

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 değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerleme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerleme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, müşteri talebine istinaden, Uşak İli, Eşme İlçesi, Elvanlar Mahallesi Beşikçi, Kurtderesi, Ören Mevkii 24 adet ve toplam 253.604,75 m² yüzölçümlü "Tarla", "Kargir Ev Ahır ve Tarla", "Ham Toprak Meşelik" vasıflı, Takmak Mahallesi Mandıra, Kepir, Kale Çiftliği, Kaya Deresi, Erkeçler Mevkii'nde yer alan 67 adet ve toplam 839.401,05 m² yüzölçümlü, "Tarla" vasıflı taşınmazlar ile AGROTECH YÜKSEK TEKNOLOJİ VE YATIRIM A.Ş. firmasına ait makine ve ekipmanların pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslarası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. TAPU KAYDI

SAHİBİ : Sammey Anadolu Tarımcılık Anonim Şirketi (1/1)

İLİ : Uşak

İLÇESİ : Eşme

TARİH : 16.04.2019

YEVMİYE : 1543

SIRA NO	MAHALLE	ADA	PARSEL	CİLT	SAYFA	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)
1	Takmak	101	7	1	38	Tarla	12.414,12
2	Takmak	101	10	1	42	Tarla	4.805,46
3	Takmak	101	18	1	49	Tarla	16.158,03
4	Takmak	103	34	1	88	Tarla	16.171,21
5	Takmak	106	11	2	124	Tarla	5.894,69
6	Takmak	109	3	2	174	Tarla	3.474,45
7	Takmak	111	4	2	182	Tarla	4.724,58
8	Takmak	137	26	4	375	Tarla	5.214,78
9	Takmak	150	64	11	1018	Tarla	12.321,76
10	Takmak	150	65	11	1019	Tarla	6.539,94
11	Takmak	259	6	21	2020	Tarla	26.950,03
12	Takmak	259	8	21	2022	Tarla	8.684,97
13	Takmak	259	9	21	2023	Tarla	12.092,01
14	Takmak	259	10	21	2024	Tarla	11.624,04
15	Takmak	259	11	21	2025	Tarla	8.317,20
16	Takmak	259	12	21	2026	Tarla	7.715,96
17	Takmak	261	1	21	2035	Tarla	13.180,83
18	Takmak	261	2	21	2036	Tarla	18.486,58
19	Takmak	261	3	21	2037	Tarla	11.083,88
20	Takmak	261	4	21	2038	Tarla	10.152,23
21	Takmak	261	5	21	2039	Tarla	6.846,90
22	Takmak	261	6	21	2040	Tarla	6.170,05
23	Takmak	261	7	21	2041	Tarla	6.799,99
24	Takmak	261	8	21	2042	Tarla	25.144,93
25	Takmak	261	9	21	2043	Tarla	7.861,84
26	Takmak	261	10	21	2044	Tarla	5971,01
27	Takmak	261	11	21	2045	Tarla	4.776,81
28	Takmak	261	12	21	2046	Tarla	6.435,76
29	Takmak	261	13	21	2047	Tarla	21.296,61
30	Takmak	261	14	21	2048	Tarla	13.434,78
31	Takmak	261	15	21	2049	Tarla	13.036,71
32	Takmak	261	16	21	2050	Tarla	13.302,42
33	Takmak	261	17	21	2051	Tarla	8.558,45

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

34	Takmak	261	18	21	2052	Tarla	11.969,15
35	Takmak	261	19	21	2053	Tarla	12.324,15
36	Takmak	261	21	21	2055	Tarla	7.156,59
37	Takmak	261	23	21	2057	Tarla	41.031,38
38	Takmak	261	24	21	2058	Tarla	16.690,74
39	Takmak	261	25	21	2059	Tarla	3.377,89
40	Takmak	261	26	21	2060	Tarla	12.738,16
41	Takmak	261	27	21	2061	Tarla	5.341,07
42	Takmak	261	28	21	2062	Tarla	7.828,99
43	Takmak	262	5	21	2067	Tarla	4.825,39
44	Takmak	262	9	21	2071	Tarla	8.009,13
45	Takmak	262	10	21	2072	Tarla	9.650,77
46	Takmak	262	11	21	2073	Tarla	8.511,78
47	Takmak	273	12	23	2220	Tarla	22.071,85
48	Takmak	273	13	23	2221	Tarla	8.629,80
49	Takmak	273	16	23	2224	Tarla	11.716,49
50	Takmak	273	18	23	2226	Tarla	10.988,44
51	Takmak	273	19	23	2227	Tarla	33.854,06
52	Takmak	273	20	23	2228	Tarla	1.991,42
53	Takmak	273	21	23	2229	Tarla	37.040,33
54	Takmak	273	28	23	2236	Tarla	7.935,60
55	Takmak	274	5	23	2242	Tarla	7.444,67
56	Takmak	274	6	23	2243	Tarla	23.596,23
57	Takmak	274	7	23	2244	Tarla	14.324,04
58	Takmak	274	8	23	2245	Tarla	11.764,72
59	Takmak	274	9	23	2246	Tarla	9.837,50
60	Takmak	274	10	23	2247	Tarla	10.969,20
61	Takmak	277	1	23	2256	Tarla	10.114,06
62	Takmak	277	2	23	2257	Tarla	7.863,80
63	Takmak	277	3	23	2258	Tarla	9.035,31
64	Takmak	277	4	23	2259	Tarla	9.940,38
65	Takmak	277	5	23	2260	Tarla	47.381,59
66	Takmak	277	6	23	2261	Tarla	18.169,41
67	Takmak	277	9	23	2264	Tarla	19.633,95
68	Elvanlar	298	6	26	2559	Tarla	1.924,45
69	Elvanlar	298	9	26	2562	Tarla	8.000,00
70	Elvanlar	298	10	26	2563	Tarla	10.800,00
71	Elvanlar	298	46	27	2599	Kargir Ev Ahır ve Tarla	4.404,52
72	Elvanlar	298	47	27	2600	Ham Toprak Meşelik	6.580,39
73	Elvanlar	298	50	27	2603	Tarla	9.914,80
74	Elvanlar	298	52	27	2605	Tarla	4.506,73
75	Elvanlar	298	73	27	2626	Tarla	15.620,85
76	Elvanlar	298	84	27	2637	Tarla	18.227,21
77	Elvanlar	298	85	27	2638	Tarla	16.825,12
78	Elvanlar	298	86	27	2639	Tarla	12.318,39
79	Elvanlar	298	94	27	2647	Tarla	10.532,73

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

80	Elvanlar	298	95	27	2648	Tarla	7.924,62
81	Elvanlar	298	97	27	2650	Tarla	10.222,05
82	Elvanlar	298	98	27	2651	Tarla	10.799,72
83	Elvanlar	298	99	27	2652	Tarla	15.150,31
84	Elvanlar	298	100	27	2653	Tarla	17.160,92
85	Elvanlar	298	101	27	2654	Tarla	9.378,64
86	Elvanlar	298	107	27	2660	Tarla	11.852,13
87	Elvanlar	298	108	27	2661	Tarla	13.843,00
88	Elvanlar	298	111	27	2664	Tarla	10.351,88
89	Elvanlar	298	117	27	2670	Tarla	9.045,33
90	Elvanlar	298	125	27	2678	Tarla	6.303,17
91	Elvanlar	298	134	27	2687	Tarla	11.917,79

4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sistemi'nden 11.01.2023 tarihinde temin edilen Taşınmazlara ait Tapu Kaydı belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir. Aşağıda belirtilen beyanlar ve şerhler 101 ada 7 nolu parsel üzerinde yer alan takyidatlar olup ayrıca rehinler hanesinde üzerinde ipotek olan parseller belirtilmiştir. Diğer parsellerin üzerinde çok sayıda benzer haciz şerhleri bulunmakta olup rapor içeriğinde ekler bölümünde takyidat kayıtları sunulmuştur.

Beyanlar Hanesinde:

- Diğer (Konusu: TARTECH TEKNOLOJİ VE TARIM ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİNE DEVİR OLMUŞTUR.)(10.10.2022 tarih ve 7499 yevmiye no ile)
- 3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.) (23.12.2021 tarih ve 9035 yevmiye no ile)

Şerhler Hanesinde:

- İcrai Haciz : Salihli 2. İcra Dairesi nin 03/03/2021 tarih 2021/708 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 149660.59 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Nurullah Mazı lehine haciz işlenmiştir. (03.03.2021 tarih ve 1472 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz : Salihli 2. İcra Dairesi nin 03/03/2021 tarih 2021/709 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 131792.81 TL bedel ile Alacaklı : Yurdal Kurşunlu lehine haciz işlenmiştir.(03.03.2021 tarih ve 1482 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz : Salihli 2. İcra Dairesi nin 08/06/2021 tarih 2021/1610 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 53981.72 TL bedel ile Alacaklı : Remzi Çıvgın lehine haciz işlenmiştir. (08.06.2021 tarih ve 3673 yevmiye no ile)
- Kamu Haczi : UŞAK SOSYAL GÜVENLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ nin 02/11/2021 tarih 57614deb6a0d4324ac17ff9709a70afa sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç 539525 TL (Alacaklı : SGK) (02.11.2021 tarih ve 7469 yevmiye no ile)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

- İcrai Haciz : Salihli 1. İcra Dairesi nin 26/11/2021 tarih 2021/14028 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 53026.29 TL bedel ile Alacaklı : Çelik Tarım Ve Gıda Ürünlerilgübre Nakliye San Ve Tic Td Şti lehine haciz işlenmiştir. (26.11.2021 tarih ve 8197 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 6. İcra Dairesi nin 06/12/2021 tarih 2019/23738 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2587.36 TL bedel ile Alacaklı : Otoyol Yatırım Ve İşletme Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (07.12.2021 tarih ve 8522 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz : Salihli 1. İcra Dairesi nin 03/03/2022 tarih 2021/19228 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 165577.37 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Nurullah Mazı lehine haciz işlenmiştir.(03.03.2022 tarih ve 1553 yevmiye no ile)
- İhtiyati Haciz : Eşme İcra Dairesi nin 04/03/2022 tarih 2022/136 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 279691.22 TL . (Alacaklı : Kudret Çıvgın) (04.03.2022 tarih ve 1573 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz : Salihli 1. İcra Dairesi nin 03/03/2022 tarih 2021/19229 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 145286.62 TL bedel ile Alacaklı : Yurdal Kurşunlu lehine haciz işlenmiştir. (07.03.2022 tarih ve 1612 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz : İzmir 28. İcra Dairesi nin 31/05/2022 tarih 2022/5456 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 285011.71 TL bedel ile Alacaklı : Tuncay Alkan lehine haciz işlenmiştir. (31.05.2022 tarih ve 3816 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz : İzmir 28. İcra Dairesi nin 31/05/2022 tarih 2022/5456 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 285011.71 TL bedel ile Alacaklı : Tuncay Alkan lehine haciz işlenmiştir. (31.05.2022 tarih ve 3817 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz : Salihli 1. İcra Dairesi nin 13/06/2022 tarih 2021/1729 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 58488.78 TL bedel ile Alacaklı : Hüseyin Aydın lehine haciz işlenmiştir. (13.06.2022 tarih ve 4313 yevmiye no ile)
- İhtiyati Haciz : İstanbul Anadolu Banka Alacakları İcra Dairesi nin 02/08/2022 tarih 2022/239530 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 6075359.35 TL . (Alacaklı : Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi) (02.08.2022 tarih ve 5528 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz : Salihli 1. İcra Dairesi nin 13/09/2022 tarih 2022/8481 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3688.98 TL bedel ile Alacaklı : Hüseyin Aydın lehine haciz işlenmiştir. (13.09.2022 tarih ve 6773 yevmiye no ile)
- Kamu Haczi : MANİSA SALİHLİ S.G.M. nin 01/11/2022 tarih 2f2f4d2878e948d9b005f4bcdd89f171 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 90000 TL (Alacaklı : SGK) (01.11.2022 tarih ve 8150 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz : İstanbul 28. İcra Dairesi nin 22/12/2022 tarih 2021/27933 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 113219.02 TL bedel ile Alacaklı : Süleyman Sevük lehine haciz işlenmiştir. (22.12.2022 tarih ve 9786 yevmiye no ile)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

259 Ada 6, 8, 10 ve 11 Nolu Parseller ile 261 Ada 1, 2, 4, 6, 7, 8, 19, 21, 23, 24 ve 25 Nolu Parseller Üzerinde Müştereken:
Rehinler Hanesinde:

- Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden 315.000,-ETL bedelle ipotek bulunmaktadır. (29.06.2010 tarih ve 2903 yevmiye no ile)
- Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 2. dereceden 635.000,-TL bedelle ipotek bulunmaktadır. (29.04.2013 tarih ve 1348 yevmiye no ile)

4.2.1. GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Taşınmazlar üzerinde şirket devir beyanı, kadastro kanununun 22. Maddesine göre belirtme beyanı, haciz şerhleri ile ipotekler bulunmakta olup taşınmazların satışı söz konusu olduğunda haciz ve ipoteklerin terkin edilmesi gerekmektedir.

4.3. İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Eşme Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, değerleme konusu taşınmazların Uygulama İmar Planı dışında kalmakta olduğu ve plansız alan hükümlerine tabi olduğu şifahen öğrenilmiştir. Taşınmazlar Uşak-Kütahya 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'na göre "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" sınırları içerisinde yer almaktadırlar.

Parsellerin kadastral olarak konumunun doğruluğu, kadastral paftası, imar paftası ve CBS uydu görüntüsü yardımı ile teyit edilmiştir. Parsellerin, kısıtlayıcı herhangi bir durumunun bulunmadığı sözlü olarak ifade edilmiştir.

4.3.1. SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazlar uygulama imar planı sınırları dışında kalmakta olup Uşak-Kütahya 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'na göre "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" sınırları içerisinde yer aldıkları ve imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği bilgisi edinilmiştir.

4.3.2. BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULE AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Taşınmazlar üzerinde bulunan yapılara ait Eşme Belediyesi imar arşivinde herhangi bir olumlu ve/veya olumsuz evrak bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

Takmak Mahallesi, 273 ada 28 parselde ruhsatsız inşa edilmiş demir profil üzeri sandviç panelden oluşan 480 m² alanlı araç park deposu, 60 m² alanlı idari birim, 300 m²

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

alanlı atölye, 430 m² alanlı stok deposu bulunmaktadır. Takmak Mahallesi, 101 Ada 18 Parsel üzerinde ise ruhsatsız inşa edilmiş 250 m² alanlı talaş deposu yer almaktadır.

277 Ada 5, 6 ve 9 nolu parsellerin bir kısmında ise ruhsatsız inşa edilmiş yaklaşık 1.220 m² alanlı demir iskeletli ve üzeri naylon plastik örtüleri eski ve yıpranmış olan plastik sera bulunduğu görülmüştür. Tüm bu yapılar, ruhsatsız olmaları, basit tarzda inşa edilmiş olmaları ve ekonomik değerlerinin olmaması nedeniyle değerlemede göz önüne bulundurulmamışlardır.

4.3.3. YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir.

4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu gayrimenkullere ait herhangi bir enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

4.3.5. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerlemeye konu Takmak Mahallesi, 273 ada 28 parselde ruhsatsız inşa edilmiş demir profil üzeri sandviç panelden oluşan 480 m² alanlı araç park deposu, 60 m² alanlı idari birim, 300 m² alanlı atölye, 430 m² alanlı stok deposu bulunmaktadır. Takmak Mahallesi, 101 Ada 18 Parsel üzerinde ise ruhsatsız inşa edilmiş 250 m² alanlı talaş deposu yer almaktadır. 277 Ada 5, 6, 9 nolu parsellerin bir kısmında ise ruhsatsız inşa edilmiş yaklaşık 1.220 m² alanlı demir iskeletli ve üzeri naylon plastik örtüleri eski ve yıpranmış olan plastik sera bulunduğu görülmüştür. Parseller bünyesinde inşa edilmiş yapılar sökülebilir veya basit yapı malzemeleri ile yapılmış olması sebebiyle yeniden ruhsat alınmasını gerektirmemekte olup yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

4.3.6. MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili mevzuat uyarınca boş parsel durumunda olan taşınmazların üzerine kayıtlı herhangi bir yapı ruhsatı bulunmamaktadır. Ayrıca 273 ada 28 parsel, 101 ada 18 parsel ile 277 ada 5, 6 ve 9 nolu parseller üzerinde ruhsatsız yapılar bulunmakta olup bu yapılar basit yapılar niteliğinde ve sökülüp takılabilir nitelikte olması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamıştır.

Rapor konusu taşınmazların boş parsel olması sebebiyle belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde portföyde bulunmasında herhangi bir sakınca yoktur.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.4. SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkullerin hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

4.4.1. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde taşınmazların tapu kaydında herhangi bir alım-satım işlemi ya da başkaca herhangi bir kayıt değişikliği olmadığı tespit edilmiştir.

4.4.2. HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık tespit edilmemiştir.

4.5. YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Gayrimenkuller için düzenlenmiş herhangi bir sözleşme ile ilgili tarafımıza bilgi verilmemiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

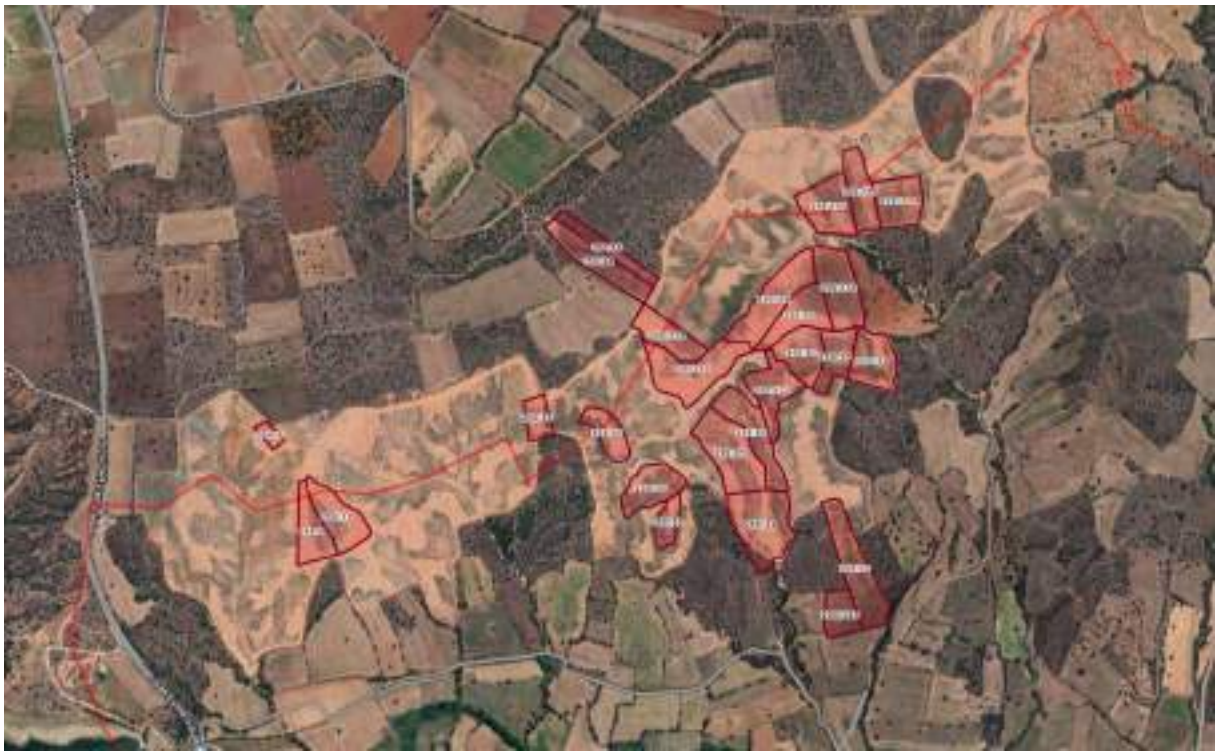
5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazlar, Uşak İli, Eşme İlçesi, Elvanlar Mahallesi Beşikçi, Kurtderesi, Ören Mevkii 24 adet ve toplam 253.604,75 m² yüzölçümlü "Tarla", "Kargir Ev Ahır ve Tarla", "Ham Toprak Meşelik" vasıflı, Takmak Mahallesi Mandıra, Kepir, Kale Çiftliği, Kaya Deresi, Erkeçler Mevkii'nde yer alan 67 adet ve toplam 839.401,05 m² yüzölçümlü, "Tarla" vasıflı taşınmazlardır.

Eşme İlçesi'nden Uşak-Eşme Karayolu üzerinde kuzey istikamette yaklaşık 5 km ilerlendiğinde Takmak Mahallesi'ne ulaşılır. Takmak Mahallesi'nden kuzeydoğu yönünde bulunan yoldan yaklaşık 2 km ilerlendiğinde değerleme konusu 24 adet taşınmaza ulaşılır. Takmak Mahallesi'nden güneydoğu tarafta yaklaşık 1,7 km ilerlendiğinde ise sol tarafta ve yoldan iç kısımlarda konumlu Elvanlar Mahallesi tapu kayıtlı taşınmazlara ulaşılır. Taşınmazlar, Eşme İlçesi merkezine kuş uçuşu yaklaşık 6,5 km, Uşak İl merkezine kuş uçuşu yaklaşık 45 km uzaklıktadır. Ulaşım ve altyapı sorunu kısıtlı olan bölgede, ağırlıklı olarak tarım arazileri bulunmaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede alt ve üst yapı bazında eksiklikler gözlenmemiştir. Ulaşım sıkıntısı bulunmamaktadır. Bölgede yapılaşma sanayi fonksiyonlu ve orta hızda gelişmeye devam etmektedir. Ulaşım özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Değerleme konusu taşınmazlar, Uşak İli, Eşme İlçesi, Elvanlar Mahallesi Beşikçi, Kurtderesi, Ören Mevkii 24 adet ve toplam 253.604,75 m² yüzölçümlü "Tarla", "Kargir Ev Ahır ve Tarla", "Ham Toprak Meşelik" vasıflı, Takmak Mahallesi Mandıra, Kepir, Kale Çiftliği, Kaya Deresi, Erkeçler Mevkii'nde yer alan 67 adet ve toplam 839.401,05 m² yüzölçümlü, "Tarla" vasıflı taşınmazlardır.
- Parsellerin toplam yüzölçümü 1.093.005,80 m² olup nitelikleri ve yüzölçümleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

ADA	PARSEL	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)
101	7	Tarla	12.414,12
101	10	Tarla	4.805,46
101	18	Tarla	16.158,03
103	34	Tarla	16.171,21
106	11	Tarla	5.894,69
109	3	Tarla	3.474,45
111	4	Tarla	4.724,58
137	26	Tarla	5.214,78
150	64	Tarla	12.321,76
150	65	Tarla	6.539,94
259	6	Tarla	26.950,03
259	8	Tarla	8.684,97
259	9	Tarla	12.092,01
259	10	Tarla	11.624,04
259	11	Tarla	8.317,20
259	12	Tarla	7.715,96
261	1	Tarla	13.180,83
261	2	Tarla	18.486,58
261	3	Tarla	11.083,88
261	4	Tarla	10.152,23
261	5	Tarla	6.846,90
261	6	Tarla	6.170,05
261	7	Tarla	6.799,99
261	8	Tarla	25.144,93
261	9	Tarla	7.861,84
261	10	Tarla	5971,01
261	11	Tarla	4.776,81
261	12	Tarla	6.435,76
261	13	Tarla	21.296,61
261	14	Tarla	13.434,78
261	15	Tarla	13.036,71
261	16	Tarla	13.302,42
261	17	Tarla	8.558,45
261	18	Tarla	11.969,15
261	19	Tarla	12.324,15
261	21	Tarla	7.156,59
261	23	Tarla	41.031,38

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

261	24	Tarla	16.690,74
261	25	Tarla	3.377,89
261	26	Tarla	12.738,16
261	27	Tarla	5.341,07
261	28	Tarla	7.828,99
262	5	Tarla	4.825,39
262	9	Tarla	8.009,13
262	10	Tarla	9.650,77
262	11	Tarla	8.511,78
273	12	Tarla	22.071,85
273	13	Tarla	8.629,80
273	16	Tarla	11.716,49
273	18	Tarla	10.988,44
273	19	Tarla	33.854,06
273	20	Tarla	1.991,42
273	21	Tarla	37.040,33
273	28	Tarla	7.935,60
274	5	Tarla	7.444,67
274	6	Tarla	23.596,23
274	7	Tarla	14.324,04
274	8	Tarla	11.764,72
274	9	Tarla	9.837,50
274	10	Tarla	10.969,20
277	1	Tarla	10.114,06
277	2	Tarla	7.863,80
277	3	Tarla	9.035,31
277	4	Tarla	9.940,38
277	5	Tarla	47.381,59
277	6	Tarla	18.169,41
277	9	Tarla	19.633,95
298	6	Tarla	1.924,45
298	9	Tarla	8.000,00
298	10	Tarla	10.800,00
298	46	Kargir Ev Ahır ve Tarla	4.404,52
298	47	Ham Toprak Meşelik	6.580,39
298	50	Tarla	9.914,80
298	52	Tarla	4.506,73
298	73	Tarla	15.620,85
298	84	Tarla	18.227,21
298	85	Tarla	16.825,12
298	86	Tarla	12.318,39
298	94	Tarla	10.532,73
298	95	Tarla	7.924,62
298	97	Tarla	10.222,05
298	98	Tarla	10.799,72
298	99	Tarla	15.150,31
298	100	Tarla	17.160,92
298	101	Tarla	9.378,64

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

298	107	Tarla	11.852,13
298	108	Tarla	13.843,00
298	111	Tarla	10.351,88
298	117	Tarla	9.045,33
298	125	Tarla	6.303,17
298	134	Tarla	11.917,79
		TOPLAM	**1.093.005,80**

- Parseller 1.924,45 m² ila 47.381,59 m² aralığındaki yüzölçümü büyüklüklerine sahiptir.
- Parseller genel olarak amorf (düzensiz) geometrik şekle sahiptirler.
- Parsellerin etrafı genel olarak komşu parsellerle birlikte etrafı beton direkli tel çit ile çevrilidir.
- Değerlemeye konu Takmak Mahallesi, 273 ada 28 parselde ruhsatsız inşa edilmiş demir profil üzeri sandviç panelden oluşan 480 m² alanlı araç park deposu, 60 m² alanlı idari birim, 300 m² alanlı atölye, 430 m² alanlı stok deposu bulunmaktadır. Takmak Mahallesi, 101 Ada 18 Parsel üzerinde ise ruhsatsız inşa edilmiş 250 m² alanlı talaş deposu yer almaktadır. 277 Ada 5, 6, 9 nolu parsellerin bir kısmında ise ruhsatsız inşa edilmiş yaklaşık 1.220 m² alanlı demir iskeletli ve üzeri naylon plastik örtüleri eski ve yıpranmış olan plastik sera bulunduğu görülmüştür.
- Parseller üzerinde bulunan ağaçlar, su tazmini sondaj sistemi ile sağlanan damlama sulama sistemi ile sulanmaktadır.
- Takmak Mahallesi sınırları içerisinde bulunan taşınmazlar düz bir arazi yapısına, Elvanlar Mahallesi sınırlar içerisinde bulunan taşınmazlar genellikle eğimli bir arazi yapısına sahiptirler.
- Parseller üzerinde 22.350 adet kiraz ağacı, 7.390 adet şeftali ağacı, 1.000 adet erik ağacı, 7.816 adet nektarin ağacı, 10.000 adet üzüm ağacı ve 15.405 adet ceviz ağacı olmak üzere toplamda 63.961 adet ağaç bulunmaktadır.
- Parseller üzerinde bulunan ağaçların cinsi, yaşı ve adet detayları aşağıdaki tablo belirtilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Takmak Mahallesinde Bulunan Parseller						Elvanlar Mahallesinde Bulunan Parseller		
KİRAZ CİNSİ	**YAŞ**	**ADET**	**ERİK CİNSİ**	**YAŞ**	**ADET**	**CEVİZ CİNSİ**	**YAŞ**	**ADET**
0900 Ziraat	13	10.040	Ağustos Papazı	8	900	Candler	8	4.500
Sweeheart	13	1.600	Aynalı Erik	8	100	Candler	7	5.500
Scanne	13	1.800	**Toplam**		**1.000**	Candler	6	4.105
Regina	13	2.860	**Genel Toplam**		**1.000**	Franguette	6	900
Erkenci	13	900				Fernor	6	400
Sera (Erkenci)	13	1.200	**NEKTARİN CİNSİ**	**YAŞ**	**ADET**	**Toplam**		**15.405**
Toplam		**18.400**	Extrem Red	12	1.000	**Genel Toplam**		**15.405**
Regina	5	2.490	Extrem 28	12	1.350			
Kordia	5	1.460	Extrem Sunny	12	2.850			
Toplam		**3.950**	Extrem 79	12	1.720			
Genel Toplam		**22.350**	Extrem Red	12	420			
			Extrem Mavi	12	476			
ŞEFTALİ CİNSİ	**YAŞ**	**ADET**	**Toplam**		**7.816**			
Fresh Red	12	1.000	**Genel Toplam**		**7.816**			
Fresh Lady	12	1.000						
Extrem Grow	12	1.390	**ÜZÜM CİNSİ**	**YAŞ**	**ADET**			
Extrem July	12	1.200	Crison	8	2.400			
Plane Gold (Yassı)	12	1.900	Pembe Üzüm	8	2.600			
Toplam		**6.490**	Mor Üzüm	8	2.900			
Plane Gold	7	700	**Toplam**		**7.900**			
Fresh Lady	7	200	Üzüm Fidanı	5	2.100			
Toplam		**900**	**Toplam**		**2.100**			
Genel Toplam		**7.390**	**Genel Toplam**		**10.000**			

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Parseller üzerinde halihazırda bulunan makine ekipmanlar aşağıda listelenmiştir.

Sıra No	Makine ve Ekipman Adı	Marka	Model / Tip	Seri / Şasi No	Üretim Yılı	Kapasite	Mevcut Adet
1	Traktör (34 TY 9786)	John Deere	5055 E	1PY5055EVDE018221	2013	-	1
2	Traktör (34 TY 9787)	John Deere	5055 E	1PY5055EKDE018182	2013	-	1
3	Traktör (34 V 3628)	New Holland	72-86	1176252	1999	-	1
4	Traktör (34 BT 1425)	New Holland	TN 75 N	60216511446289	2005	-	1
5	Traktör (34 KZ 9650)	Deutz-Fahr	09 F	NNZ65F02V0BD60035	2015	-	1
6	Traktör (34 NC 0897)	Deutz-Fahr	09 F	NNZ65F02V0BD60030	2015	-	1
7	Traktör (34 KZ 9649)	Deutz-Fahr	09 F	NNZ55F02V08D80020	2014	-	1
8	Tarım Römorku (34 LYG 84)	Güven	-	876	2007	-	1
9	Kamyonet (16 FDZ 49)	Ford	Transit	-	2001	-	1
10	Otomobil (34 CIG 080)	Volkswagen	-	-	2014	-	1
11	ATV	KYMCO-TGB	-	-	2010-2013	-	2
12	Büyük Rüzgar Gülü Ekipmanları İle Birlikte	Amarillo	-	-	2012	145 HP	8
13	Küçük Rüzgar Gülü Ekipmanları İle Birlikte	Agrodrip	Struma Plus PS AS	-	2016	1,6 L/h	12
14	Dal Parçalama Makinesi	İlhan Makine - Ersun Makine	-	-	2013-2008	-	2
15	Çapa Makinesi (Regülatör)	İlhan Makine	-	-	2005	-	1
16	Duyargalı Çapa Makinesi	İlhan Makine	-	-	2005-2017	-	2
17	Hasat Kasası (Römork)	Şahin Makine	-	-	2012-2012-2014-2014	1500 kg	4
18	El Çapa Makinesi	-	-	-	2018	-	1
19	4'lü Pulluk	-	-	-	2006	-	1
20	Diskaro	-	-	-	2011-2012	-	2

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

21	Gübre Gömme Makinesi	Şahin Makine	-	-	2013	-	1
22	Traktör Arkası Tanker	Yavaş Makine / -	-	S072 / -	2005-2014	3.000 L	2
23	Rotovatör	-	-	-	2006	-	1
24	Taşınabilir El Tipi Jeneratör	AVR Automatic	-	-	2008	-	1
25	Alüminyum Merdiven	Çağsan	-	-	2019	-	1
26	Hasat Merdiveni (Tahta)	-	-	-	2012-2016	2 m	25
27	Hasat Merdiveni (tahta)	-	-	-	2012-2016	3 m	10
28	İlaçlama Makinesi	Agrotek	-	-	2013-2017-2018	2000 L	4
29	İlaçlama Makinesi	Agrotek	-	-	2012	1200 L	1
30	İlaçlama Makinesi	-	-	-	2010-2010	400 L	2
31	Şeftali Boylama Makinesi Ekipmanları İle Birlikte Komple	Unitec	-	-	2014	-	1
32	Erik Boylama Makinesi Ekipmanları İle Birlikte Komple	Çınarlı Makine	-	-	2014	-	1
33	Kiraz Boylama Makinesi Ekipmanları İle Birlikte Komple	Özlem Makine	-	-	2014	-	1
34	Küçük Odun Motoru	-	-	-	2017-2017	-	2
35	Manuel Transpalet	Hasel / Netlift	-	-	2014-2016-2017	2500 kg	3
36	Cevizlikte Direk Tipi Trafo Ekipmanları İle Birlikte Komple	-	-	-	2014-2015	160kVA-250 kVA	2
37	Kirazlıkta Direk Tipi Trafo Ekipmanları İle Birlikte Komple	-	-	-	2009-2010	160 kVA	2
38	Ot Biçme Makinesi (Sırta Takılan)	-	-	-	2017	-	1
39	50 HP Dalgıç (arızalı)	-	-	-	2010	-	1

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

40	50 HP Dalgıç (arızalı)	-	-	-	2008	-	1
41	300LT Plastik Su Deposu	-	-	-	2012	-	7
42	Talaş Dolum Ünitesi	-	-	-	2018	-	1
43	Traktör Püskürtmeli Ot İlaçlama Aparatı	-	-	-	2008	-	1
44	Ceviz Soyma Makinesi	-	-	-	2018	-	1
45	Dal Süpürme Makinesi	İlhan Makine	-	-	2014	-	1
46	Dalgıç Motor	-	-	-	2014	-	3
47	Alarko Dalgıç Pompa	-	-	-	2014	-	1
42	Çelik Su Deposu (2x 1 Tonluk Plastik Tank, 2xPompa, Motorlar, Borular, Göstergeler, Valfler, Kontrol Panosu ve Diğer Bütün Ekipmanları İle Birlikte Komple)	-	-	-	2018	-	1
48	Gübre Serpme Makinesi	Dönder	-	-	2009	600 L	1
49	Domuz Burnu Pulluk	-	-	-	2006	-	1
50	Tekli Pulluk	-	-	-	2006	-	1
51	2'li Sırt Yarma Pulluk	-	-	-	2006	-	1
52	5'li Pulluk	-	-	-	2006	-	1
53	3'lü Pulluk	-	-	-	2006	-	1
54	Traktör Tesfiye Aparatı	-	-	-	2008	-	1
55	Kanal Açma Makinesi	Kazıcı Makine	40-B-38	KZC035 / KZC039	2014	-	2
56	Traktör Dal Parçalama Aparatı	Ersun Makine	-	-	2010	-	1
57	Traktör Ot Biçme Aparatı	-	-	-	2008	-	1
58	Traktör Arkası Kaldırma Vinci	-	-	-	2007	-	1

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

59	9'lu Normal Bacaklı Çizel Pulluk	Bağsan	-	-	2016	-	3
60	Traktör Zincirli Ot Biçme Aparatı	-	2100 Süper	-	2010	-	3
61	Mibzer (Hurda)	Bozkurt Makine	-	-	2000	-	1
62	Mibzer	Bozkurt Makine	-	-	2019	-	1
63	Mazot Tankı ve Ekipmanları	-	-	-	2017	1 Ton	1
64	Basınçlı Soğuk Püskürtme Makinesi	Rotowash	SD 1500 Turbo M	-	2014	-	1
65	Bahçelerde Muhtelif Konumlarda Sondaj Su Kuyusu Makine ve Ekipmanları (Tank, Pompa, Boru, Vana, Kum Tutucu Filtre v.b. Ekipmanları İle Birlikte Komple)	-	-	-	2006-2010-2014-2015	-	6
66	Seyyar, Tekerlekli Jeneratör	EMSA	EG225S-50N	14830	2008	70 kVA	1
67	Su Arıtma Ünitesi Ekipmanları İle Birlikte Komple	-	-	-	2008	-	1
68	Pistonlu Kompresör	Ekomak	EKO P 4-300	4116023723	2018	300 L	1
69	Pistonlu Kompresör	Ekomak	-	-	2017	200 L	1
70	Sütunlu Matkap	Rexon	RDM-100	45674	1993	16 mm	1
71	Ayaklı Taşlama Makinesi	RTRMAX	RTM415A	1701-0289	2017	2950 r/min	1
72	Ufak El Aletleri Komple	-	-	-	2017	-	1
73	Takım Dolabı	IZELTAS	EKO	-	2017	-	1
74	Elektronik Baskül	Delta	DS Serisi	-	2013	600 kg	1

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır." şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi'nde ise "En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretip üretmeyeceği dikkate alınır." denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle taşınmazın lokasyonu, fiziksel özelliği, mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında mevcut kullanımının bahçe olarak devam etmesi gerektiğinin en uygun strateji olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

6.BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yöenldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasalarındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz haraketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve fazilerin de artması ile birlikte 2018 yılı beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanılan bölgesel savaş, global para politikaları, COVİD19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansıması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVİD pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansıması ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır.

2023 yılı itibariyle ise orta ve alt kesim tarafından talep görecebilecek ulaşılabilir fiyatlı gayrimenkuller dışında gayrimenkul alım – satım oranları düşmüş, bu düşüşe rağmen enflasyon ve döviz bazlı ekonomik olumsuzlukların yanı sıra 06 Şubat 2023 tarihindeki depremler ve çok sayıda konut ve işyerinin hasar almış olması sebebiyle oluşan göçün de etkisiyle kiralar ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları bellirli bir seviyenin altında devam etmektedir.

Ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2023 yılının kalanında daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre makul fiyatlı ya da

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek portföy edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

6.2. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa edilmesi,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

6.3. BÖLGE ANALİZİ

6.3.1. UŞAK İLİ

Uşak ili, Ege Bölgesinin İçbatı Anadolu bölümünde, Ege Bölgesi ile İç Anadolu bölgesinin birbirlerinden ayrıldığı İçbatı Anadolu eşiğinin bat kenarında, 38 derece 13 dakika ve 38 derece 56 dakika enlemleri ile 28 derece 48 dakika ve 29 derece 57 dakika boylamları arasında yer alır. Kuzeyde Kütahya, doğuda Afyon, güneyde Denizli ve batıda Manisa illeri bulunmaktadır. 5 341 km 2alana sahip olan Uşak yüzölçümü itibariyle iller sıralamasında plaka numarası gibi 64. sıradadır. Ülke yüzölçümünün % 0.7 lik kısmını oluşturmaktadır.

Murat Dağı, Bulkaz Dağı ve Ahır Dağı ilin kuzey, kuzeydoğu ve doğudaki doğal sınırlarını oluştururlar. İl topraklarının batısı, Gediz vadisi ile Ege Bölgesine açılır. İl toprakları bir çok vadiyle yarılmış dalgalı yaylalar görünümündedir. Bu yaylalar kuzeydoğudan güneybatıya doğru alçalarak bazı kesimlerde hafif dalgalı bir görünüş alırlar.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

İl arazisi genel olarak dalgalı plato görünümündedir. Kuzey ve doğu kesimleri dağlık, güney ve batı kesimleri ise ovalar ve dalgalı arazilerden oluşmaktadır. İl topraklarının % 57,5i platolardan, % 37 si dağlardan ve % 5.5 i de ovalardan meydana gelmektedir.

Zengin bir bitki örtüsü, sıcak-soğuk su kaynakları ve doğal güzelliğe sahip olan Murat Dağının zirvesini 2309 metre yükseklikte bulunan Kartaltepe oluşturmaktadır. Zirve noktası Kütahya ili sınırları içinde bulunan Murat dağı'nın Uşak sınırları içersinde kalan tepelik alanlarının ortalama yükseltisi 1500 m. civarındadır.

Bulkaz Dağı, Sivaslı ilçesinin doğu ve güneydoğusunda bulunmaktadır. Zirve noktası 1930 m. de bulunan dağın yapısında kireçtaşları hakim durumdadır. Kabaca kuzey-güney istikametinde uzanan Bulkaz Dağı, aynı zamanda Uşak-Afyon illerinin doğal sınırını oluşturmaktadır. Zengin su kaynaklarına sahip olan dağ, bitki örtüsü bakımından fazla zengin değildir.

Elma Dağı, merkez ilçenin kuzeyinde bulunmaktadır. En yüksek noktası 1805 m. olan dağın üzerinde geniş yaylalar ve otlaklar yer almaktadır.

İlin diğer önemli yükselti noktalarını Ahır Dağı (1915 m), Tahtalı Tepe (1644 m) ve Kocatepe (1298 m) oluşturmaktadır.

En önemli ovalar, Uşak ve Banaz ovalarıdır. İl yüzölçümünün %5.5 lik küçük bir bölümünü kaplayan bu ovalar genelikle alüvyonlarla kaplıdır.

Uşak ovası 5 500 hektar büyüklüğünde, Uşak şehrinin kenarında bulunmaktadır. 890 m. yüksekliğe sahip olan bu ova, doğu-batı uzanımlıdır. Kalın bir alüvyon tabakasıyla örtülü bulunan Uşak ovası, oldukça verimli topraklardan oluşmaktadır. Ova üzerinde de az yüksek, koyu renkli volkanik tepeler sıralanmıştır. Banaz ovası 6 500 hektardır ve Büyük Menderes nehrinin önemli kollarından birisi olan Banaz çayının kenarında oluşmuştur. Kuzeydoğu-güneybatı uzanımlı olan bu ova da oldukça verimli bir özelliğe sahiptir.

Uşak ili sınırları içinde bulunan akarsular küçük çaplıdır. Üzerlerinde sulama veya elektrik üretimi amaçlı baraj kurulmamıştır. Banaz ve Gediz çayları üzerinde vatandaşlar kendi imkanları ile motopomp kurarak sulama yapmaktadır.

6.3.2. EŞME İLÇESİ

Eşme; İç Anadolu'yu Ege Bölgesi'ne bağlayan geçit yolu üzerinde Omur baba, Kab aş-Macar, Güney Ören, Ağabey, Emirli ve Kemer Dağının eteklerinde kurulmuş bulunmaktadır. Kuzeye düşen köylerin bir kısmı Gediz vadisinde olan ilçe kuzeydoğusundanUşak, doğusundan Ulubey, batısından Alaşehir ve Sarıgöl, kuzeyinden Kula ve Selendi, güneyinden ise Güney ilçeleri ile çevrilmiştir. 1.362 km² yüzölçümüne sahiptir. İlçede orman alanları geniş yer kaplamakta olup, asli ağaç türleri meşe ve kızılçamdır. Ormanlık alanlarda ağaççık ve çalı formunda Ardıç, Ahlat, Tesbih ve Süpürge çalısı gibi bitki türleri bulunmaktadır.

Eşme; Uşak'a 62 km, İzmir'e 184 km, Kula'ya 43 km, Güney'e 41 km, Alaşehir'e 54 km uzaklıktadır. Eşme'nin ulaşımda en büyük artısı Uşak-İzmir demir yolu hattı üzerinde

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

olmasıdır. Buna ek olarak 2012 yılında hizmete açılan İzmir-Konya demir yolu hattı da ilçeden geçmektedir. Ayrıca 2025 yılında hizmete girmesi planlanan "Ankara-İzmir Hızlı Tren Hattı" da ilçeden geçecek olup altyapı çalışmalarına başlanmıştır.

2013 yılı verilerine göre; Eşme ilçesindeki tarım alanı 42.472 hektardır. Tarım arazilerinin 2.342 hektarı sulanabilirken, 40.130 hektarı sulanamamaktadır. Ancak planlaması ve projesi yapılan baraj ve gölet inşasıyla sulanabilen arazi miktarının artması beklenmektedir. Tarımsal üretimde tütün en önemli gelir kaynağıdır. Diğer önemli tarım ürünleri; buğday, arpa, haşhaş, çavdar, mercimek, nohut, mısır, susam ile turşuluk salatalık başta olmak üzere sebze, bağcılık ve meyveciliktir.

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,
- Bahçe vasıflı olmaları,
- Mahalle merkezine yakın konumda olmaları,
- Sulama sistemlerinin bulunması,
- Genel olarak düz bir topoğrafyaya sahip olmaları.

Olumsuz etkenler:

- Ruhsatsız inşa edilmiş yapıların bulunması,
- İlçe merkezine uzak konumda olmaları,
- Kısıtlı altyapı olanaklarının bulunması.

6.5. EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklar seçilmiştir.

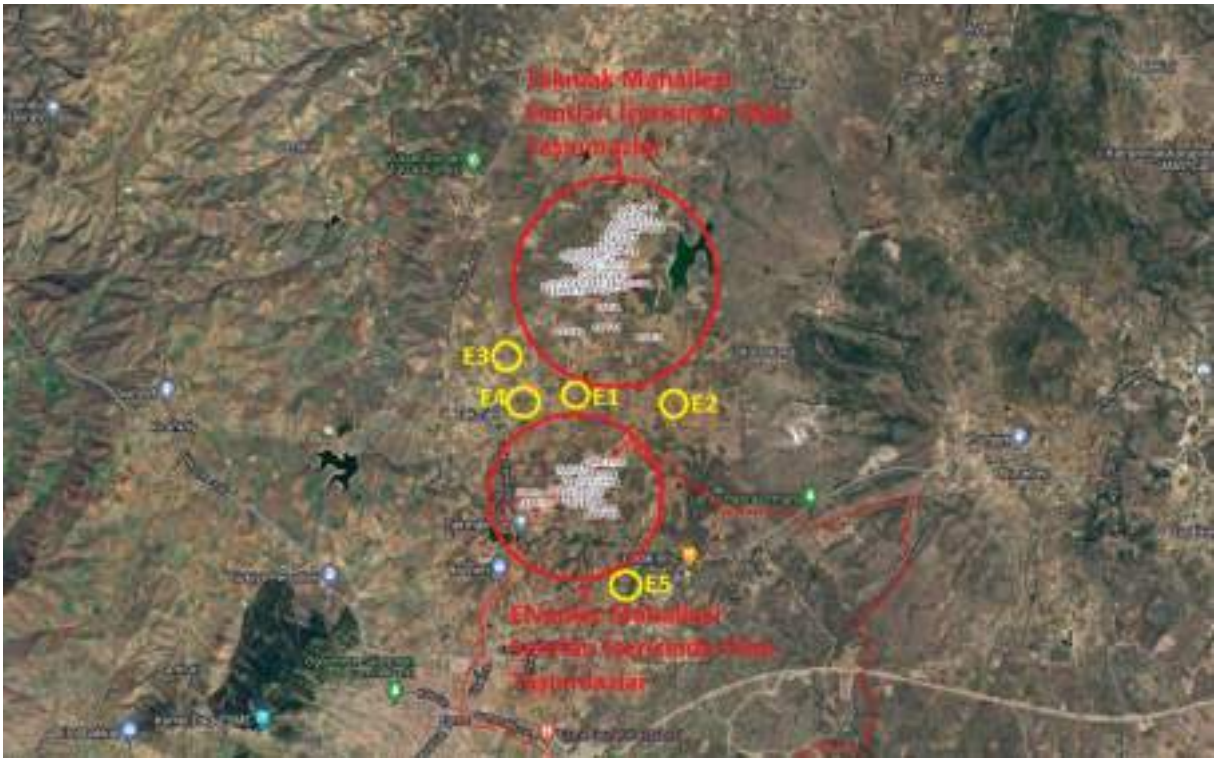
Bu doğrultuda bölgedeki benzer parsellerin verilerine ulaşılarak aşağıda emsallere yer verilmiştir. Emsallerin konumu ve m² birim şerefiyesi, yoldan iç tarafta konumlu ve 10.000 m² yüzölçümü baz alınarak indirgeme yapılmıştır.

1. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın fakat daha kötü konumda, 3.483 m² yüzölçümü olduğu beyan edilen boş tarla 175.856,-TL (50,49 TL/m²) bedelle satılıktır. (Sahibi (Fırat Çınar) / 0532 389 85 15) Emsal konum olarak dezavantajlı, alan olarak m² birim değeri yüksek durumdadır.
2. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın fakat daha kötü konumda, 18.166 m² yüzölçümü olduğu beyan edilen boş tarla 885.000,-TL (48,72 TL/m²) bedelle satılıktır. (Sahibi (Serdar Kocaer) / 0554 126 33 42) Emsal konum olarak dezavantajlı, alan olarak m² birim değeri düşük durumdadır.
3. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın fakat daha kötü konumda, 12.507 m² yüzölçümü olduğu beyan edilen boş tarla 500.000,-TL (39,98 TL/m²) bedelle

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

satılıktır. (Sahibi (Ali Bey) / -) Emsal konum olarak dezavantajlı, alan olarak m² birim değeri düşük durumdadır.

4. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın ve benzer konumda, 12.382 m² yüzölçümü olduğu beyan edilen boş tarla 695.000,-TL (56,13 TL/m²) bedelle satılıktır. (Melih Emlak / 0552 636 60 60) Emsal konum olarak benzer, alan olarak m² birim değeri yüksek durumdadır.
5. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın fakat daha kötü konumda, 9.200 m² yüzölçümü olduğu beyan edilen boş tarla 395.000,-TL (42,93 TL/m²) bedelle satılıktır. (Sahibi (Fırat Teker) / 0538 771 21 62) Emsal konum olarak dezavantajlı, alan olarak m² birim değeri benzer durumdadır.



Makine & Ekipman Emsalleri;

6. Ekspertize konu makine ekipman ile aynı marka (John Deere 5055E) 2013 model 2.100 çalışma saatindeki traktör fiyatının 540.000,- TL olduğu bilgisi alınmıştır. İrtibat: Zahiroğulları Hüseyin Togalan / 0532 055 16 39
7. Ekspertize konu makine ekipman ile aynı marka (New Holland 72-86) 1999 model 8.000 çalışma saatindeki traktör fiyatının 600.000,- TL olduğu bilgisi alınmıştır. İrtibat: Sahibi (Ali Akyüz) / 0542 402 12 80
8. Ekspertize konu makine ekipman ile aynı marka (Deutz-Fahr 09F) 2015 model 1.400 çalışma saatindeki traktör fiyatının 500.000,- TL olduğu bilgisi alınmıştır. İrtibat: Sahibi (Umut Ateş) / 0537 789 57 85
9. Ekspertize konu makine ekipman ile muadil marka (Yerli) 2023 model eksik ekipmanı bulunmayan 11.200 tonluk çelik silo ekipmanları ile birlikte komple fiyatının 4.975.000,- TL olduğu bilgisi alınmıştır. (Acırlar Tavukçuluk / 0532 611 36 98)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

7.BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkulün pazar değerinin tahmininde; **Pazar yaklaşımı, Gelir yaklaşımı** ve **Maliyet yaklaşımı** kullanılır.

Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değerin tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazların gayrimenkul pazar değerinin tespitinde **maliyet yaklaşımı**, makine ekipman pazar değerinin tespitinde ise **pazar yaklaşımı** kullanılmıştır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

8.BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Bu yöntemde taşınmaz ile benzer alan ve kullanım özelliklerine sahip satılık gayrimenkul bulunamadığından bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

Makine ekipman ve tarla değer tespitinde karşılaştırılabilir benzer emsaller bulunmakta olup bu yöntem uygulanabilinmiştir.

8.2. MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Bu yöntemde aşağıdaki bileşenler[2] dikkate alınmıştır.

a. Parselin değeri
b. Parsel üzerindeki inşaî ve ziraî yatırımların değeri

8.2.1. PARSELLERİN DEĞER ANALİZİ

Parsellerin tarla değeri tespitinde Pazar Yaklaşımı yönteminden istifade edilmiştir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmektedir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.

[2] Bu bileşenler, tarla, inşaî ve ziraî yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Gayrimenkullerin pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, topoğrafya, yol cephesi, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

SATILIK TARLA EMSALLERİNİN ANALİZİ

Emsal No	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
Kullanım Alanı / Yüzölçümü (m²)	3.483	18.166	12.507	12.382	9.200
İstenen Fiyat (TL)	175.856	885.000	500.000	695.000	395.000
Birim Değer (TL/m²)	50,49	48,72	39,98	56,13	42,93
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	20%	20%	35%	5%	35%
Alan Düzeltmesi (%)	-5%	5%	5%	5%	0%
Yapılaşma Hakkı / Kullanım Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlık Payı (%)	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Toplam Düzeltme (%)	10%	20%	35%	5%	30%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	55,54	58,46	53,97	58,94	55,81
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	**56,50**				

Emsallerin konumu ve m² birim şerefiyesi, yoldan iç tarafta konumlu ve 10.000 m² yüzölçümlü bir tarla varsayılarak indirgeme yapılmıştır.

Yapılan karşılaştırmalar sonucunda baz alınan 10.000 m² yüzölçümü için birim değeri yukarıdaki tablodaki gibi hesaplanmıştır. Aşağıdaki tabloda bulunan her bir değerleme konusu parsel için yol cephelerine, konumlarına ve yüzölçümü büyüklüklerine göre baz alınarak hesaplanan 10.000 m² yüzölçümlü tarlaya göre şerefiye değer indirgemeleri uygulanarak değer takdirine gidilmiştir. Buna göre parsellerin değeri ise aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

SIRA NO	MAHALLE	ADA	PARSEL	NİTELİĞİ	DURUMU/DİKİLİ AĞAÇ	DİKİM YILI	AĞAÇ CİNSİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	m² BİRİM DEĞERİ	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (TL)
1	Takmak	101	7	Tarla	Tarla		Tarla	12.414,12	65,80	815.000
2	Takmak	101	10	Tarla	Tarla + Sondaj		Tarla	4.805,46	62,60	300.000
3	Takmak	101	18	Tarla	Talaş Dolum Merkezi	Yapı	Yapı	16.158,03	64,70	1.045.000
4	Takmak	103	34	Tarla	Tarla		Tarla	16.171,21	55,20	895.000
5	Takmak	106	11	Tarla	Tarla		Tarla	5.894,69	61,50	365.000
6	Takmak	109	3	Tarla	Tarla		Tarla	3.474,45	65,80	230.000
7	Takmak	111	4	Tarla	Tarla		Tarla	4.724,58	72,20	340.000
8	Takmak	137	26	Tarla	Tarla		Tarla	5.214,78	61,50	320.000
9	Takmak	150	64	Tarla	Tarla + Kuyu		Tarla	12.321,76	57,30	705.000
10	Takmak	150	65	Tarla	Tarla		Tarla	6.539,94	61,50	400.000
11	Takmak	259	6	Tarla	Küçük Erik	2018	Erik	26.950,03	52,00	1.400.000
12	Takmak	259	8	Tarla	Küçük Erik	2018	Erik	8.684,97	60,50	525.000
13	Takmak	259	9	Tarla	Küçük Erik	2018	Erik	12.092,01	57,30	695.000
14	Takmak	259	10	Tarla	Küçük Erik	2018	Küçük Erik	11.624,04	57,30	665.000
15	Takmak	259	11	Tarla	Küçük Erik	2018	Erik	8.317,20	60,50	505.000
16	Takmak	259	12	Tarla	Küçük Erik	2018	Erik	7.715,96	60,50	465.000
17	Takmak	261	1	Tarla	Şeftali + Nektarin	2010	Şeftali+ Nektarin 13 Cins	13.180,83	56,20	740.000
18	Takmak	261	2	Tarla	Şeftali + Nektarin	2010	Şeftali+ Nektarin 13 Cins	18.486,58	54,10	1.000.000
19	Takmak	261	3	Tarla	Şeftali + Nektarin	2010	Şeftali+ Nektarin 13 Cins	11.083,88	57,30	635.000
20	Takmak	261	4	Tarla	Şeftali + Nektarin	2010	Şeftali+ Nektarin 13 Cins	10.152,23	58,40	595.000
21	Takmak	261	5	Tarla	Şeftali + Nektarin	2010	Şeftali+ Nektarin 13 Cins	6.846,90	61,50	420.000
22	Takmak	261	6	Tarla	Şeftali + Nektarin	2010	Şeftali+ Nektarin 13 Cins	6.170,05	61,50	380.000
23	Takmak	261	7	Tarla	Şeftali + Nektarin	2010	Şeftali+ Nektarin 13 Cins	6.799,99	61,50	420.000
24	Takmak	261	8	Tarla	Şeftali + Nektarin	2010	Şeftali+ Nektarin 13 Cins	25.144,93	52,00	1.310.000
25	Takmak	261	9	Tarla	Şeftali + Nektarin	2010	Şeftali+ Nektarin 13 Cins	7.861,84	60,50	475.000
26	Takmak	261	10	Tarla	Şeftali + Nektarin	2010	Şeftali+ Nektarin 13 Cins	5.971,01	61,50	365.000
27	Takmak	261	11	Tarla	Şeftali + Nektarin	2010	Şeftali+ Nektarin 13 Cins	4.776,81	62,60	300.000
28	Takmak	261	12	Tarla	Şeftali + Nektarin + Kuyu	2010	Şeftali+ Nektarin 13 Cins	6.435,76	71,10	460.000
29	Takmak	261	13	Tarla	Şeftali + Nektarin	2010	Şeftali+ Nektarin 13 Cins	21.296,61	61,50	1.310.000
30	Takmak	261	14	Tarla	Şeftali + Nektarin	2010	Şeftali+ Nektarin 13 Cins	13.434,78	59,40	800.000

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

31	Takmak	261	15	Tarla	Şeftali + Nektarin + Kuyu	2010	Şeftali+ Nektarin 13 Cins	13.036,71	65,80	860.000
32	Takmak	261	16	Tarla	Şeftali + Nektarin	2010	Şeftali+ Nektarin 13 Cins	13.302,42	56,20	750.000
33	Takmak	261	17	Tarla	Şeftali + Nektarin	2010	Şeftali+ Nektarin 13 Cins	8.558,45	60,50	520.000
34	Takmak	261	18	Tarla	Şeftali+ Nektarin	2010	Şeftali+ Nektarin 13 Cins	11.969,15	57,30	685.000
35	Takmak	261	19	Tarla	Şeftali + Nektarin	2010	Şeftali+ Nektarin 13 Cins	12.324,15	57,30	705.000
36	Takmak	261	21	Tarla	Erik	2011	Erik	7.156,59	60,50	435.000
37	Takmak	261	23	Tarla	Üzüm + Erik	2014	Üzüm+ Erik	41.031,38	42,40	1.740.000
38	Takmak	261	24	Tarla	Üzüm	2014	Üzüm	16.690,74	55,20	920.000
39	Takmak	261	25	Tarla	Üzüm	2014	Üzüm	3.377,89	65,80	220.000
40	Takmak	261	26	Tarla	Şeftali + Nektarin	2010	Şeftali+ Nektarin 13 Cins	12.738,16	57,30	730.000
41	Takmak	261	27	Tarla	Şeftali + Nektarin	2010	Şeftali+ Nektarin 13 Cins	5.341,07	61,50	330.000
42	Takmak	261	28	Tarla	Şeftali + Nektarin	2010	Şeftali+ Nektarin 13 Cins	7.828,99	60,50	475.000
43	Takmak	262	5	Tarla	Tarla	Tarla	Tarla	4.825,39	62,60	300.000
44	Takmak	262	9	Tarla	Üzüm	2014	Üzüm	8.009,13	60,50	485.000
45	Takmak	262	10	Tarla	Üzüm	2014	Üzüm	9.650,77	59,40	575.000
46	Takmak	262	11	Tarla	Üzüm	2014	Üzüm	8.511,78	60,50	515.000
47	Takmak	273	12	Tarla	Kiraz	2009	Ziraat 900	22.071,85	61,50	1.355.000
48	Takmak	273	13	Tarla	Kiraz	2009	Ziraat 900	8.629,80	70,00	605.000
49	Takmak	273	16	Tarla	Kiraz	2009	Ziraat 900	11.716,49	65,80	770.000
50	Takmak	273	18	Tarla	Kiraz	2009	Ziraat 900	10.988,44	58,40	640.000
51	Takmak	273	19	Tarla	Kiraz	2009	Ziraat 900	33.854,06	44,60	1.510.000
52	Takmak	273	20	Tarla	Kiraz	2009	Ziraat 900	1.991,42	67,90	135.000
53	Takmak	273	21	Tarla	Kiraz	2009	Ziraat 900	37.040,33	43,50	1.610.000
54	Takmak	273	28	Tarla	İdari Birim + Su Deposu+ Garaj	Yapı	Yapı	7.935,60	70,00	555.000
55	Takmak	274	5	Tarla	Kiraz	2017	Regına Cordeo	7.444,67	60,50	450.000
56	Takmak	274	6	Tarla	Kiraz	2017	Regına Cordeo	23.596,23	53,10	1.255.000
57	Takmak	274	7	Tarla	Kiraz	2009+2017	Z9/Erkenci/Rc	14.324,04	56,20	805.000
58	Takmak	274	8	Tarla	Kiraz	2009+2017	Z9/Erkenci/Rc	11.764,72	57,30	675.000
59	Takmak	274	9	Tarla	Kiraz	2009+2017	Z9/Erkenci/Rc	9.837,50	59,40	585.000
60	Takmak	274	10	Tarla	Kiraz	2009+2027	Z9/Erkenci/Rc	10.969,20	58,40	640.000
61	Takmak	277	1	Tarla	Kiraz	2009	Regına	10.114,06	58,40	590.000
62	Takmak	277	2	Tarla	Kiraz	2009	Regına	7.863,80	60,50	475.000
63	Takmak	277	3	Tarla	Kiraz	2009	Regına	9.035,31	59,40	535.000
64	Takmak	277	4	Tarla	Kiraz	2009	Regına	9.940,38	59,40	590.000

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

65	Takmak	277	5	Tarla	Kiraz	2009	Skyna+ Erkenci Sera	47.381,59	41,40	1.960.000
66	Takmak	277	6	Tarla	Kiraz + Kuyu	2009	Skyna+ Erkenci Sera+Erik	18.169,41	54,10	985.000
67	Takmak	277	9	Tarla	Kiraz	2009	Skyna+ Erkenci Sera+Erik	19.633,95	54,10	1.060.000
68	Elvanlar	298	6	Tarla	Ceviz Bahçesi		Chandler	1.924,45	67,90	130.000
69	Elvanlar	298	9	Tarla	Ceviz Bahçesi		Chandler	8.000,00	60,50	485.000
70	Elvanlar	298	10	Tarla	Ceviz Bahçesi		Chandler	10.800,00	58,40	630.000
71	Elvanlar	298	46	Kargir Ev Ahır Ve Tarla	Ceviz Bahçesi		Chandler	4.404,52	62,60	275.000
72	Elvanlar	298	47	Ham Toprak Meşelik	Ceviz Bahçesi		Chandler	6.580,39	61,50	405.000
73	Elvanlar	298	50	Tarla	Ceviz Bahçesi		Chandler	9.914,80	59,40	590.000
74	Elvanlar	298	52	Tarla	Ceviz Bahçesi		Chandler	4.506,73	62,60	280.000
75	Elvanlar	298	73	Tarla	Ceviz Bahçesi		Chandler	15.620,85	56,20	880.000
76	Elvanlar	298	84	Tarla	Ceviz Bahçesi		Chandler	18.227,21	54,10	985.000
77	Elvanlar	298	85	Tarla	Ceviz Bahçesi		Chandler	16.825,12	55,20	930.000
78	Elvanlar	298	86	Tarla	Ceviz Bahçesi		Chandler	12.318,39	57,30	705.000
79	Elvanlar	298	94	Tarla	Ceviz Bahçesi		Chandler	10.532,73	58,40	615.000
80	Elvanlar	298	95	Tarla	Ceviz Bahçesi		Chandler	7.924,62	60,50	480.000
81	Elvanlar	298	97	Tarla	Ceviz Bahçesi		Chandler	10.222,05	58,40	595.000
82	Elvanlar	298	98	Tarla	Ceviz Bahçesi		Chandler	10.799,72	58,40	630.000
83	Elvanlar	298	99	Tarla	Ceviz Bahçesi		Chandler	15.150,31	56,20	850.000
84	Elvanlar	298	100	Tarla	Ceviz Bahçesi		Chandler	17.160,92	55,20	945.000
85	Elvanlar	298	101	Tarla	Ceviz Bahçesi		Chandler	9.378,64	59,40	555.000
86	Elvanlar	298	107	Tarla	Ceviz Bahçesi		Chandler	11.852,13	57,30	680.000
87	Elvanlar	298	108	Tarla	Ceviz Bahçesi		Chandler	13.843,00	56,20	780.000
88	Elvanlar	298	111	Tarla	Ceviz Bahçesi		Chandler	10.351,88	58,40	605.000
89	Elvanlar	298	117	Tarla	Ceviz Bahçesi		Chandler	9.045,33	59,40	535.000
90	Elvanlar	298	125	Tarla	Ceviz Bahçesi		Chandler	6.303,17	61,50	390.000
91	Elvanlar	298	134	Tarla	Ceviz Bahçesi		Chandler	11.917,79	56,50	675.000
									TOPLAM	**61.540.000**

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

8.2.2. İNŞAİ VE ZİRAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ

Yukarıda özellikleri belirtilmiş olan parseller bünyesinde dikili bulunan ağaçlar meyve verir haldedir. İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri nitelikleriyle birlikte hâlihazır durumu dikkate alınarak, zirai yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri ise dikim tarzı, ağaç cinsi ve yaşı dikkate alınarak saptanmıştır.

Bu değerlendirmemizde inşaat ve ziraat piyasası güncel veriler dikkate alınarak kıymet takdiri yapılmıştır.

Sıra No	İş /Ağaç Tanımı	Birim Değeri (TL)	Alanı (m²)	Adet	Değeri (TL)
1	Hafriyat ve Toprak Ekleme	420,00	1.005.286,68	-	422.220.000
2	Sulama Sistemi	330,00	1.005.286,68	-	331.745.000
3	Kiraz Ağacı (13 Yaş)	2.700,00	-	18.400	49.680.000
4	Kiraz Ağacı (5 Yaş)	800,00	-	3.950	3.160.000
5	Şeftali Ağacı (12 Yaş)	3.700,00	-	6.490	24.015.000
6	Şeftali Ağacı (7 Yaş)	1.800,00	-	900	1.620.000
7	Erik Ağacı (8 Yaş)	700,00	-	1.000	700.000
8	Nektarin Ağacı (12 Yaş)	3.500,00	-	7.816	27.355.000
9	Üzüm Ağacı (8 Yaş)	700,00	-	7.900	5.530.000
10	Üzüm Ağacı (5 Yaş)	400,00	-	2.100	840.000
11	Ceviz Ağacı (8 Yaş)	1.600,00	-	4.500	7.200.000
12	Ceviz Ağacı (7 Yaş)	1.400,00	-	5.500	7.700.000
13	Ceviz Ağacı (6 Yaş)	1.200,00	-	5.405	6.485.000
14	Terbiye Sistemi	700,00	-	63.961	44.775.000
15	Diğer maliyetler (proje yönetim giderleri, yasal izinler, pazarlama giderleri v.d.)				8.750.000
				TOPLAM	**941.775.000**

8.2.3. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle rapora konu pasellerin m² birim değeri takdir edilmiş ve yüzölçümü büyüklükleri ile çarpılarak pazar değerleri hesaplanmış ve 8.2.2 İnşai ve Zirai Yatırımların Değeri bölümünde hesaplanan maliyet ile toplanarak taşınmazların toplam değeri hesaplanmıştır.

Buna göre parsellerin değeri ile üzerindeki inşai ve zirai yatırımların toplam değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Ada / Parsel No	Parsellerin Toplam Değeri (TL)	İnşai ve Zirai Yatırımların Değeri (TL)	Toplam Değer (TL)
91 Adet Parsel	61.540.000	941.775.000	1.003.315.000

8.3. GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Ancak gelir ve giderlerden hareketle bir çalışma yapma imkanı bulunamamıştır.

9.BÖLÜM MAKİNE VE TEÇHİZATLARIN DEĞERLEME SÜRECİ

Söz konusu makine ve ekipmanlar, rapor içeriğinde belirtilen adreste görülmüş olup fiziki dış görünümü detaylı olarak incelenmiştir. Değerlemeye konu makineler hali hazırda çalışır ve/veya çalışmaya hazır şekilde görülmüştür.

Değerleme konusu makine ve ekipmanların mülkiyet haklarına ilişkin olarak, firma yetkililerinden makinalara ait faturalar, araç ruhsatları, muhasebe kayıt kodları temin edilmiş olup, herhangi başka bir muhasebesel evrak (leasing sözleşmeleri, yatırım teşvik belgesi v.b.) temin edinilememiştir.

Tarafımıza ibraz edilmiş muhasebe kayıt kodlarını belirtir excel tablolarının tasdikli bir belge özelliğinde olmaması, tarafımıza firmaya ait onaylı herhangi bir muhasebe kaydı (mizan tablosu, sabit amortisman listesi, vb.) iletilmemiş olması nedeni ile değerleme konusu makine ekipmanın tamamına bilgi amaçlı değer takdirinde bulunulmuştur.

Makinalar bulundukları mahallerde görülmüştür. Tanıtıcı etiketleri üzerinde mevcut olmayan makina ve teçhizatın imalat yıllarının tespitinde mahallerde yaptığımız görsel tespitlerimiz, makinalara ilişkin muhasebesel evraklar esas alınmış ve bu anlamda bazı tahminler yapılmıştır.

Tüm makina ve teçhizatın yatırım teşviği durumu hakkında herhangi bir tespitimiz bulunmamaktadır. Bu nedenle, değerleme tablosunda makina ve teçhizatın yatırım teşviği durumu bilinememektedir. Raporumuzun teminat amaçlı kullanılması halinde teşvik mevzuatına tabi makinaların herhangi bir teminata konu edilmesi hususunun "Yatırımda Devlet Yardımları Hakkında Kanun" ve ilgili tebliğleri açısından değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir. Söz konusu kanuna ilişkin bilgiler 19.06.2012 Tarih, 28328 Sayılı, 2012/3305 Karar Sayılı Resmî Gazete'den ve diğer mevzuattan görülebilir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu değerlendirmemiz, listesi şirket yetkililerince verilen ve yerinde tespiti yapılan makinelere ait olup mülkiyet durumunu kapsamamaktadır. Mizan kayıtlarında bulunmayan ve faturası bulunmayan makine ekipmanlara ait yasal değer takdir edilmemiş olup mevcut durum değeri içerisinde değer takdiri yapılmıştır.

Sıra No	Makine ve Ekipman Adı	Marka	Model / Tip	Seri / Şasi No	Üretim Yılı	Kapasite	Yasal Adet	Mevcut Adet	Fatura No / Mizan Kaydı / Ruhsat No	Birim Değeri	Toplam Yasal Değeri	Toplam Mevcut Değeri
1	Traktör (34 TY 9786)	John Deere	5055 E	1PY5055EVDE018221	2013	-	1	1	164064	480.000 TL	480.000 TL	480.000 TL
2	Traktör (34 TY 9787)	John Deere	5055 E	1PY5055EKDE018182	2013	-	1	1	164065	480.000 TL	480.000 TL	480.000 TL
3	Traktör (34 V 3628)	New Holland	72-86	1176252	1999	-	1	1	910414	700.000 TL	700.000 TL	700.000 TL
4	Traktör (34 BT 1425)	New Holland	TN 75 N	60216511446289	2005	-	1	1	930393	450.000 TL	450.000 TL	450.000 TL
5	Traktör (34 KZ 9650)	Deutz-Fahr	09 F	NNZ65F02V0BD60035	2015	-	1	1	146745	460.000 TL	460.000 TL	460.000 TL
6	Traktör (34 NC 0897)	Deutz-Fahr	09 F	NNZ65F02V0BD60030	2015	-	1	1	146787	460.000 TL	460.000 TL	460.000 TL
7	Traktör (34 KZ 9649)	Deutz-Fahr	09 F	NNZ55F02V08D80020	2014	-	1	1	146744	420.000 TL	420.000 TL	420.000 TL
8	Tarım Römorku (34 LYG 84)	Güven	-	876	2007	-	1	1	252719	35.000 TL	35.000 TL	35.000 TL
9	Kamyonet (16 FDZ 49)	Ford	Transit	-	2001	-	1	1	254.10.016	180.000 TL	180.000 TL	180.000 TL
10	Otomobil (34 CIG 080)	Volkswagen	-	-	2014	-	1	1	254.10.031	600.000 TL	600.000 TL	600.000 TL
11	ATV	KYMCO-TGB	-	-	2010-2013	-	1	2	- / 77571	90.000 TL	90.000 TL	180.000 TL
12	Büyük Rüzgar Gülü Ekipmanları İle Birlikte	Amarillo	-	-	2012	145 HP	8	8	239232	650.000 TL	5.200.000 TL	5.200.000 TL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

13	Küçük Rüzgar Gülü Ekipmanları İle Birlikte	Agrodrip	Struma Plus PS AS	-	2016	1,6 L/h	11	12	2031	24.000 TL	264.000 TL	288.000 TL
14	Dal Parçalama Makinesi	İlhan Makine - Ersun Makine	-	-	2013-2008	-	2	2	14177/479139	5.000 TL	10.000 TL	10.000 TL
15	Çapa Makinesi (Regülatör)	İlhan Makine	-	-	2005	-	1	1	299604	2.500 TL	2.500 TL	2.500 TL
16	Duyargalı Çapa Makinesi	İlhan Makine	-	-	2005-2017	-	2	2	299604/66233	5.000 TL	10.000 TL	10.000 TL
17	Hasat Kasası (Römork)	Şahin Makine	-	-	2012-2012-2014-2014	1500 kg	4	4	79381/79381/243217/243216	6.000 TL	24.000 TL	24.000 TL
18	El Çapa Makinesi	-	-	-	2018	-	1	1	20527	4.000 TL	4.000 TL	4.000 TL
19	4'lü Pulluk	-	-	-	2006	-	1	1	16371	10.000 TL	10.000 TL	10.000 TL
20	Diskaro	-	-	-	2011-2012	-	2	2	39539/6742	4.000 TL	8.000 TL	8.000 TL
21	Gübre Gömme Makinesi	Şahin Makine	-	-	2013	-	1	1	200289	8.000 TL	8.000 TL	8.000 TL
22	Traktör Arkası Tanker	Yavaş Makine / -	-	S072 / -	2005-2014	3.000 L	2	2	45365/4091	6.000 TL	12.000 TL	12.000 TL
23	Rotovatör	-	-	-	2006	-	1	1	16266	9.000 TL	9.000 TL	9.000 TL
24	Taşınabilir El Tipi Jeneratör	AVR Automatic	-	-	2008	-	0	1	-	20.000 TL	0 TL	20.000 TL
25	Alüminyum Merdiven	Çağsan	-	-	2019	-	0	1	-	2.000 TL	0 TL	2.000 TL
26	Hasat Merdiveni (Tahta)	-	-	-	2012-2016	2 m	25	25	135088/1450	600 TL	15.000 TL	15.000 TL
27	Hasat Merdiveni (tahta)	-	-	-	2012-2016	3 m	10	10	135088/1450	800 TL	8.000 TL	8.000 TL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

28	İlaçlama Makinesi	Agrotek	-	-	2013-2017-2018	2000 L	3	4	296867/97433/178518	50.000 TL	150.000 TL	200.000 TL
29	İlaçlama Makinesi	Agrotek	-	-	2012	1200 L	1	1	106796/265750	30.000 TL	30.000 TL	30.000 TL
30	İlaçlama Makinesi	-	-	-	2010-2010	400 L	2	2	43663/43688	15.000 TL	30.000 TL	30.000 TL
31	Şeftali Boylama Makinesi Ekipmanları İle Birlikte Komple	Unitec	-	-	2014	-	1	1	14VF00297	700.000 TL	700.000 TL	700.000 TL
32	Erik Boylama Makinesi Ekipmanları İle Birlikte Komple	Çınarlı Makine	-	-	2014	-	1	1	14VF00298	320.000 TL	320.000 TL	320.000 TL
33	Kiraz Boylama Makinesi Ekipmanları İle Birlikte Komple	Özlem Makine	-	-	2014	-	1	1	14VF00299	350.000 TL	350.000 TL	350.000 TL
34	Küçük Odun Motoru	-	-	-	2017-2017	-	2	2	63210/63210	4.000 TL	8.000 TL	8.000 TL
35	Manuel Transpalet	Hasel / Netlift	-	-	2014-2016-2017	2500 kg	3	3	713506/896086/90189	1.000 TL	3.000 TL	3.000 TL
36	Cevizlikte Direk Tipi Trafo Ekipmanları İle Birlikte Komple	-	-	-	2014-2015	160kVA-250 kVA	2	2	41845/66836	280.000 TL	560.000 TL	560.000 TL
37	Kirazlıkta Direk Tipi Trafo Ekipmanları İle Birlikte Komple	-	-	-	2009-2010	160 kVA	2	2	66780/66814	220.000 TL	440.000 TL	440.000 TL
38	Ot Biçme Makinesi (Sırta Takılan)	-	-	-	2017	-	1	1	1263	5.000 TL	5.000 TL	5.000 TL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

39	50 HP Dalgıç (arızalı)	-	-	-	2010	-	1	1	569	500 TL	500 TL	500 TL
40	50 HP Dalgıç (arızalı)	-	-	-	2008	-	1	1	2684	500 TL	500 TL	500 TL
41	300LT Plastik Su Deposu	-	-	-	2012	-	7	7	24214	100 TL	700 TL	700 TL
42	Talaş Dolum Ünitesi	-	-	-	2018	-	1	1	8357	330.000 TL	330.000 TL	330.000 TL
43	Traktör Püskürtmeli Ot İlaçlama Aparatı	-	-	-	2008	-	1	1	18377	10.000 TL	10.000 TL	10.000 TL
44	Ceviz Soyma Makinesi	-	-	-	2018	-	1	1	8401	7.000 TL	7.000 TL	7.000 TL
45	Dal Süpürme Makinesi	İlhan Makine	-	-	2014	-	1	1	66169	4.000 TL	4.000 TL	4.000 TL
46	Dalgıç Motor	-	-	-	2014	-	0	3	-	5.000 TL	0 TL	15.000 TL
47	Alarko Dalgıç Pompa	-	-	-	2014	-	0	1	-	17.000 TL	0 TL	17.000 TL
48	Çelik Su Deposu (2x 1 Tonluk Plastik Tank, 2xPompa, Motorlar, Borular, Göstergeler, Valfler, Kontrol Panosu ve Diğer Bütün Ekipmanları İle Birlikte Komple)	-	-	-	2018	-	0	1	-	1.250.000 TL	0 TL	1.250.000 TL
49	Gübre Serpme Makinesi	Dönder	-	-	2009	600 L	0	1	-	10.000 TL	0 TL	10.000 TL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

50	Domuz Burnu Pulluk	-	-	-	2006	-	0	1	-	3.000 TL	0 TL	3.000 TL
51	Tekli Pulluk	-	-	-	2006	-	0	1	-	3.000 TL	0 TL	3.000 TL
52	2'li Sırt Yarma Pulluk	-	-	-	2006	-	0	1	-	4.000 TL	0 TL	4.000 TL
53	5'li Pulluk	-	-	-	2006	-	0	1	-	12.000 TL	0 TL	12.000 TL
54	3'lü Pulluk	-	-	-	2006	-	0	1	-	9.000 TL	0 TL	9.000 TL
55	Traktör Tesfiye Aparatı	-	-	-	2008	-	0	1	-	13.000 TL	0 TL	13.000 TL
56	Kanal Açma Makinesi	Kazıcı Makine	40-B-38	KZC035 / KZC039	2014	-	2	2	261636/ 261624	75.000 TL	150.000 TL	150.000 TL
57	Traktör Dal Parçalama Aparatı	Ersun Makine	-	-	2010	-	0	1	-	6.000 TL	0 TL	6.000 TL
58	Traktör Ot Biçme Aparatı	-	-	-	2008	-	0	1	-	5.000 TL	0 TL	5.000 TL
59	Traktör Arkası Kaldırma Vinci	-	-	-	2007	-	0	1	-	2.000 TL	0 TL	2.000 TL
60	9'lu Normal Bacaklı Çizel Pulluk	Bağsan	-	-	2016	-	0	3	-	35.000 TL	0 TL	105.000 TL
61	Traktör Zincirli Ot Biçme Aparatı	-	2100 Süper	-	2010	-	0	3	-	15.000 TL	0 TL	45.000 TL
62	Mibzer (Hurda)	Bozkurt Makine	-	-	2000	-	0	1	-	10.000 TL	0 TL	10.000 TL
63	Mibzer	Bozkurt Makine	-	-	2019	-	0	1	-	50.000 TL	0 TL	50.000 TL
64	Mazot Tankı ve Ekipmanları	-	-	-	2017	1 Ton	1	1	1843	5.000 TL	5.000 TL	5.000 TL
65	Basınçlı Soğuk Püskürtme Makinesi	Rotowash	SD 1500 Turbo M	-	2014	-	0	1	-	15.000 TL	0 TL	15.000 TL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

66	Bahçelerde Muhtelif Konumlarda Sondaj Su Kuyusu Makine ve Ekipmanları (Tank, Pompa, Boru, Vana, Kum Tutucu Filtre v.b. Ekipmanları İle Birlikte Komple)	-	-	-	2006-2010-2014-2015	-	6	6	10137/ 47214/ 121854/ 121856	150.000 TL	900.000 TL	900.000 TL
67	Seyyar, Tekerlekli Jeneratör	EMSA	EG225S-50N	14830	2008	70 kVA	0	1	5446	130.000 TL	0 TL	130.000 TL
68	Su Arıtma Ünitesi Ekipmanları İle Birlikte Komple	-	-	-	2008	-	0	1	-	95.000 TL	0 TL	95.000 TL
69	Pistonlu Kompresör	Ekomak	EKO P 4-300	4116023723	2018	300 L	1	1	255.10.061	20.000 TL	20.000 TL	20.000 TL
70	Pistonlu Kompresör	Ekomak	-	-	2017	200 L	1	1	246315	15.000 TL	15.000 TL	15.000 TL
71	Sütunlu Matkap	Rexon	RDM-100	45674	1993	16 mm	0	1	-	9.000 TL	0 TL	9.000 TL
72	Ayaklı Taşlama Makinesi	RTRMAX	RTM415 A	1701-0289	2017	2950 r/min	0	1	-	6.000 TL	0 TL	6.000 TL
73	Ufak El Aletleri Komple	-	-	-	2017	-	1	1	465532	15.000 TL	15.000 TL	15.000 TL
74	Takım Dolabı	IZELTAS	EKO	-	2017	-	1	1	465532	4.000 TL	4.000 TL	4.000 TL
75	Elektronik Baskül	Delta	DS Serisi	-	2013	600 kg	1	1	40683	2.800 TL	2.800 TL	2.800 TL
										TOPLAM	**14.000.000 TL**	**16.000.000 TL**

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

9.1. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Tarla değeri tespitinde Pazar yaklaşımı yöntemi, inşai ve zirai yatırımların değerlemesinde ise maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmış olup parsellerin toplam yasal ve mevcut gayrimenkul değeri 61.540.000 TL olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Makine Ekipmanların yasal değer toplamı 14.000.000,-TL olarak, mevcut değer toplamı ise 16.000.000,-TL olarak hesaplanmışitır.

İnşai ve zirai yatırımların değer toplamı 941.775.000,-TL olarak hesaplanmışitır.

Buna Agrotech Yüksek Teknoloji ve Yatırım Anonim Şirketi'ne ait 91 adet parselin makine ekipman dahil toplam yasal değeri 1.017.775.000,-TL, toplam mevcut değeri ise 1.019.775.000,-TL olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Madde 10.3'te "Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,

(c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti" Ve yanı sıra UDS 105 Madde 10.4'te ise "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." Denilmektedir.

Buna göre rapor konusu 91 adet parselin makine ekipmanlar ve ağaçlar (canlı varlıklar) dahil toplam yasal pazar değeri **1.017.775.000,-TL**, toplam mevcut pazar değeri ise **1.019.775.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

9.1.1. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

9.1.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

9.1.3. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazların müşterek ya da bölünmüş kısımları bulunmamakta olup bir bütün olarak kullanılmaktadır.

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

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

9.1.5. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Kira değer analizi yapılmamıştır.

10.BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRIMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerleme konusu gayrimenkul ve makine & ekipman için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde SPK formatında hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

11.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen parsellerin yerinde yapılan incelemesinde konumuna, topoğrafik özelliklerine, yol cephesine, yüzölçümü büyüklüklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre parseller üzerlerindeki inşai ve zirai yatırımlar ile makine ekipmanların günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

UŞAK İLİ, EŞME İLÇESİ, TAKMAK VE ELVANLAR MAHALLELERİ ÜZERİNDE YER ALAN 91 ADET PARSELİN MAKİNE EKİPMAN DAHİL DEĞERİ	
TOPLAM PAZAR YASAL DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**1.017.775.000,-TL**

Bulunduğu bölge, konumu, topoğrafik özellikleri, yol cephesi, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerleme konusu taşınmazların satış kabiliyetinin **"SATILABİLİR"** nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı dokuman ve 2 (iki) orijinal suret olarak hazırlanmıştır.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

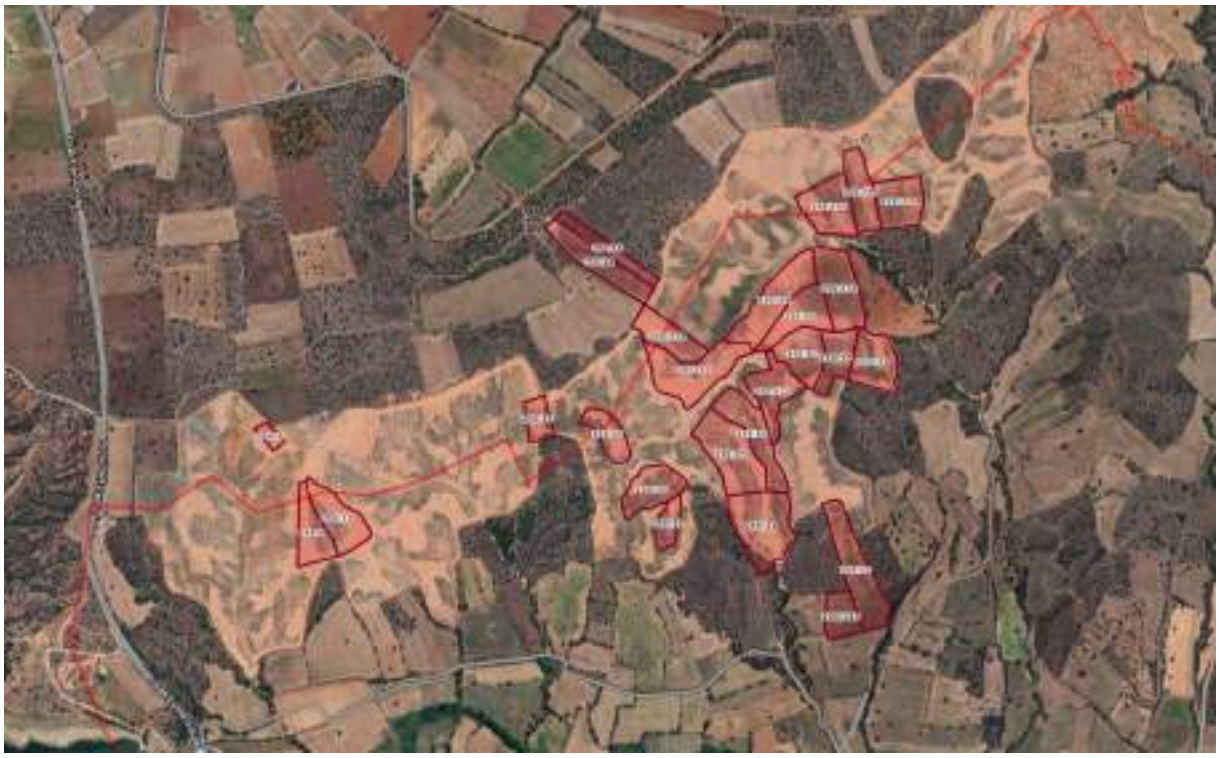
Bilgilerinize sunulur. 27 Haziran 2023

(Ekspertiz tarihi: 23 Haziran 2023)

Saygılarımızla,
INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

e-imzalıdır.	***e-imzalıdır.***	***e-imzalıdır.***
Haydar BİLGEÇ **Değerleme Uzmanı** (Lisans No: 410986)	**Halil Sertaç GÜNDOĞDU** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** (Lisans No: 401865)	**M. Mustafa YÜKSEL** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** (Lisans No:401651)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

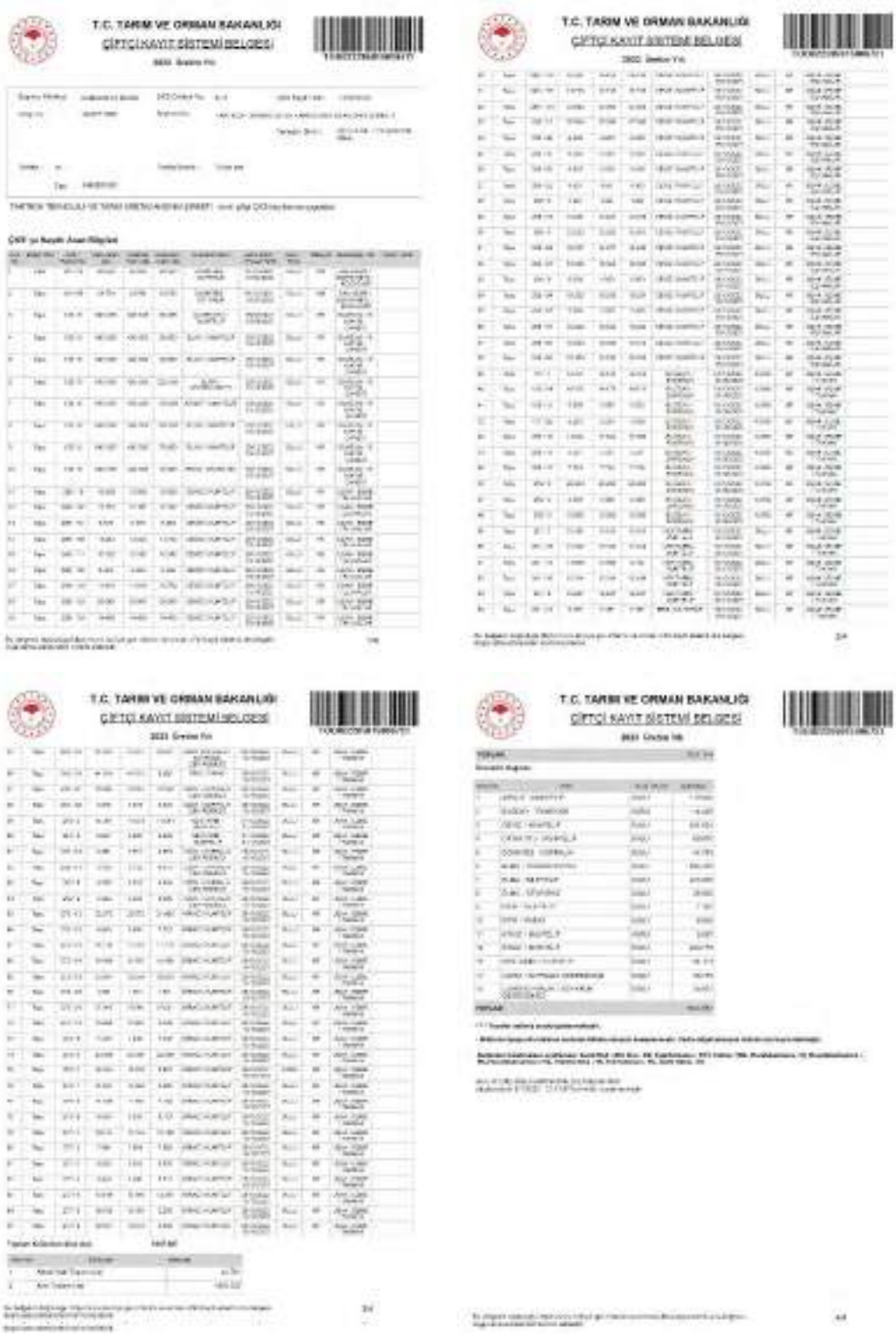
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.


T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
ÇİFTÇİ KAYIT SİSTEMİ BELGESİ

İRSALİYELİ
FATURA
9077571
PROTON

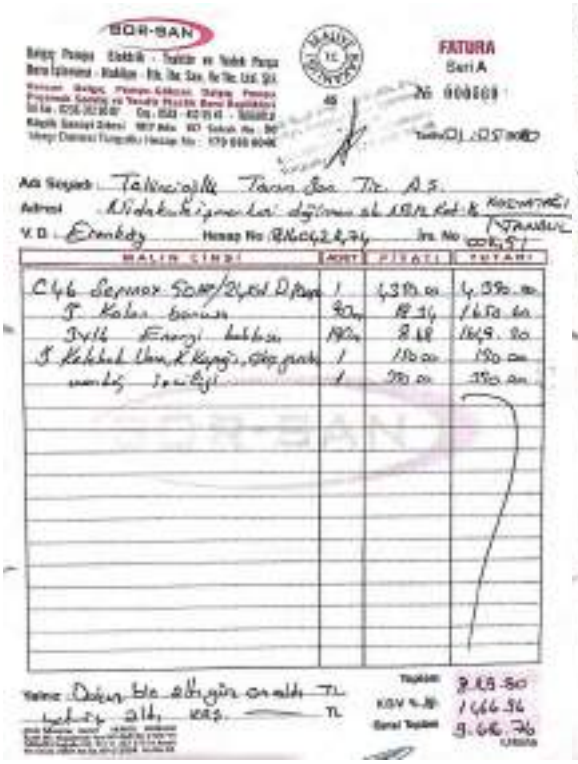
SOMER
FATURA

Kadıoğlu
KADMEC
0006401
İRSALİYELİ
FATURA

GÜVENÇ
ZİRAAT
FATURA

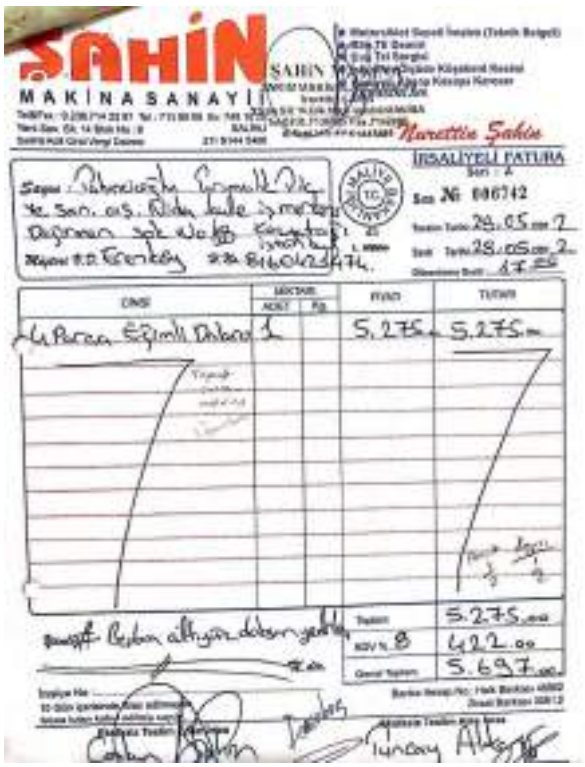
MAKİNA
FATURA
İLHAN MAKİNA

ERSUN
TARIM ALETLERİ
FATURA

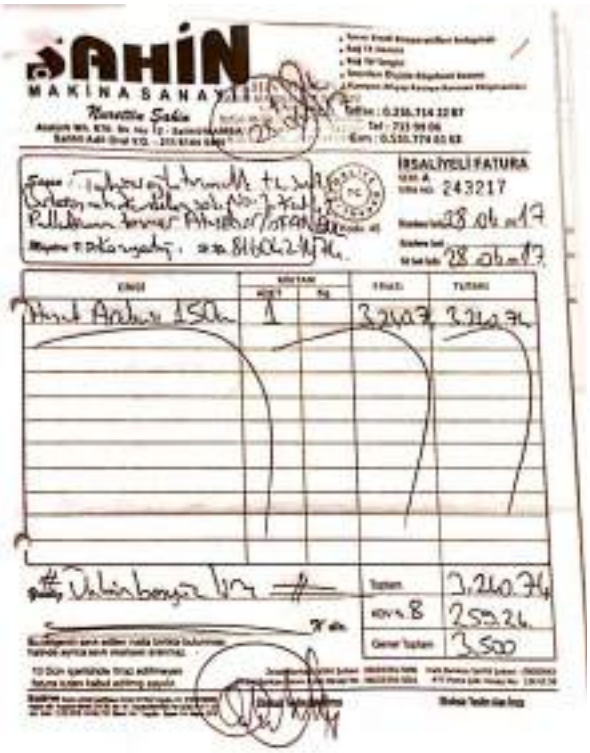

BOR-SAN
FATURA
Seri A

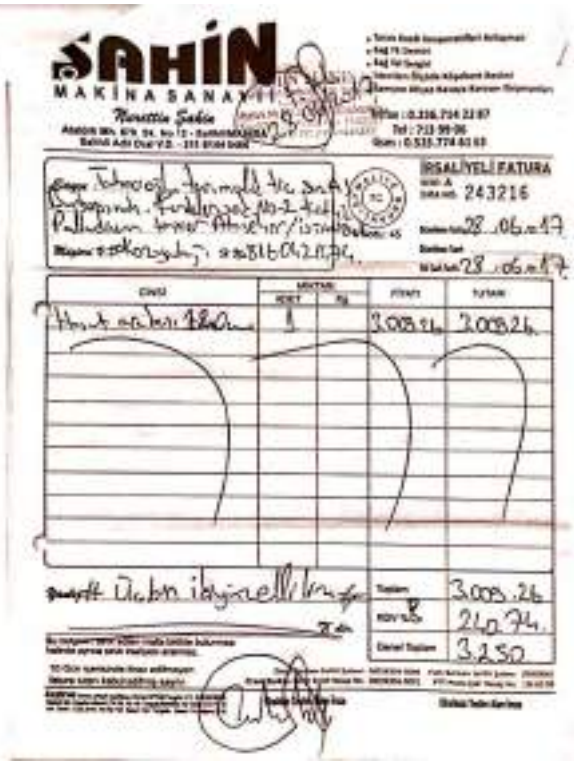
BOR-SAN
FATURA Seri A
BOR-SAN

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

AYTEK İNŞAAT MAKİNA SANAYİ ve TİCARET LTD. ŞTİ.

FATURA

Sayı: A

№ 285750

Tahincioğlu Tarımcılık Ticaret ve Sanayi A.Ş.

Nüda Kule Değirmen Sok. No:18 Kat:1 Ç.P.K. 34962

Kozyatağı/İSTANBUL

Tel: 21.140.0042

Eşanlığı

Sayı	Açıklama	Ölçü	Miktar	Nyolu	Tutarı
1	Ayaz-1000 Lt. Çekilir Tip Turbo Bahçe Pülverizatörü	Ad	1	-	8.500,00.-
			K.D.V %8		680,00.-
			Toplam		9.180,00.-

X Dokuzbinyüzseksen Türk Lirasıdır.

ÇALIŞTIĞIMIZ BANKALAR

BANKAYI BANKASI

T.C. İŞBANT BANKASI

Holsan

FATURA

286887

HOLSAN

TAHINCIOĞLU TARIMCILIK TİC. VE SAN. A.Ş.

Kozyatağı İSTANBUL

Tel: 0216 713 70 74

AGROTEK

Haçlama makinaları

FATURA

SERİ A SIRANO 097433

Holsan

FATURA

178518

HOLSAN

TAHINCIOĞLU TARIMCILIK TİC. VE SAN. A.Ş.

Kozyatağı İSTANBUL

Tel: 0216 713 70 74

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

KAZICI

MAKİNA SANAYİ ve TİCARET LTD. ŞTİ.
Horozluhan Mah. Anadolu San. Sit. Karakaş Sk. No: 39
Tel. : 0332 248 49 11 - Fax : 0332 248 49 21
Selçuk V.D. 541 051 7788 Selçuklu / KONYA

KAZICI MAKİNA SANAYİ ve TİCARET LTD. ŞTİ.

İL KODU 42

FATURA
SERİ A
SIRA № 261636
İrsaliye No. : 089748
Tarih : 14 / 07 / 2014

MÜŞTERİNİN
Adı Soyadı ve Ünvanı : TAHINCIOĞLU TARIMCILIK Tic. ve SAN. A.Ş.
Adresi : Altıntepe Kozaköprü Doğanman Sok. Kd.16 No:18 Kozaköprü
Müşteri V.D. - Hes No : Eren Köy V.D. - 816 042 14 74 İSTANBUL

CİNSİ	MİKTARI	BİRİM FİYATI	TUTARI
40-8-38 Kardan Açma Makinası	1 Adet	15.000,00	15.000,00
40-8-38 Kardan Açma Makinası Bıçağı	38 Adet	39,48	1.500,24

Yalnız : Onaltıbin Beşyüz Yetmiş Türk Lirası Yirmi Sekiz Kuruştur. TL.'dir.

TOPLAM	16.500,24
KDV %18...	2.970,04
GENEL TOPLAM	19.470,28

BANKA HESAP NUMARALARIMIZ
Türkiye Ziraat Bankası IBAN NO: TR63 0001 0019 1657 3513 5750 01
Kuveyt Türk Katılım Bankası IBAN NO: TR55 0020 5000 0099 5298 5000 01
Türkiye İş bankası IBAN NO: TR04 0006 4000 0014 5060 2748 17

Kılıçlar Ofset

Cevir

KAZICI

MAKİNA SANAYİ ve TİCARET LTD. ŞTİ.
Horozluhan Mah. Anadolu San. Sit. Karakaş Sk. No: 39
Tel. : 0332 248 49 11 - Fax : 0332 248 49 21
Selçuk V.D. 541 051 7788 Selçuklu / KONYA

İL KODU 42

FATURA
SERİ A
№ 261624
İrsaliye No. : 089734
Tarih : 16 / 05 / 2014

MÜŞTERİNİN
Adı Soyadı ve Ünvanı : TAHINCIOĞLU TARIMCILIK Tic. ve SAN. A.Ş.
Adresi : Altıntepe Kozaköprü Doğanman Sok. Kd.16 No:18 Kozaköprü
Müşteri V.D. - Hes No : Eren Köy V.D. 816 042 14 74 İSTANBUL

CİNSİ	MİKTARI	BİRİM FİYATI	TUTARI
40-8-38 Merkezinde Kardan Açma Makinası	1 Adet	15.000,00	15.000,00

Yalnız : On Yedi Bin Türk Lirası Yetmiş Türk Lirası. TL.'dir.

TOPLAM	15.000,00
KDV %18...	2.700,00
GENEL TOPLAM	17.700,00

BANKA HESAP NUMARALARIMIZ
Türkiye Ziraat Bankası
Kuveyt Türk Katılım Bankası
Türkiye İş bankası

Kılıçlar Ofset

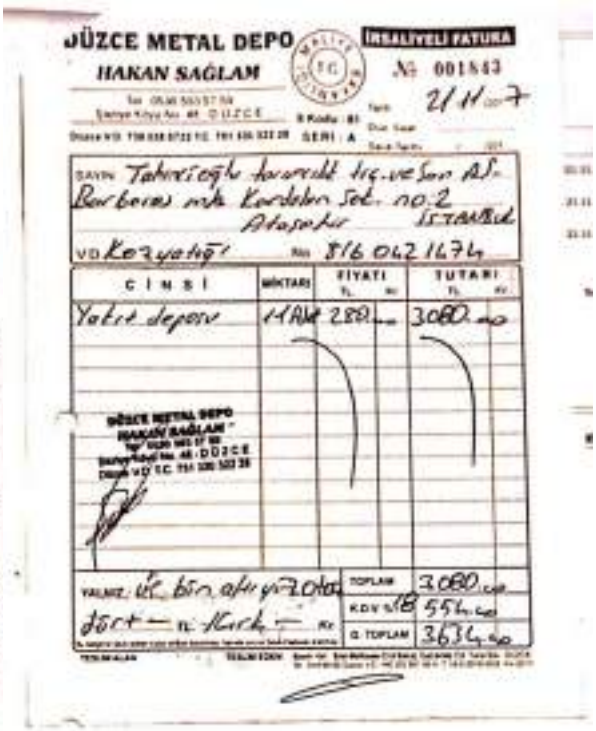
/10 aradı Esmer

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

DEMİRÖZ

FATURA

246315


DÜZCE METAL DEPO

HAKAN SAĞLAM

İNSALİYELİ FATURA

№ 001843

2/11/07

SAYIN Tahmcioğlu tarımcılık tic. ve San. A.Ş. Barbaros mah. Kardelen Sok. no:2 Ataşehir İSTANBUL

VD Kozyatağı No 816 042 1674

CİNSİ	MİKTARI	FİYATI TL. KR.	TUTARI TL. KR.
Yakıt deposu	11 Adet	280.—	3080.—

DÜZCE METAL DEPO HAKAN SAĞLAM

VALNIZ: üç bin altıyüz otuz dört — TL. Kırk — Kr.

TOPLAM	3080.—
KDV % 18	554.—
G. TOPLAM	3634.—

ÇAĞSAN MERDİVEN

www.cagsanmerdiven.com

Atırabat

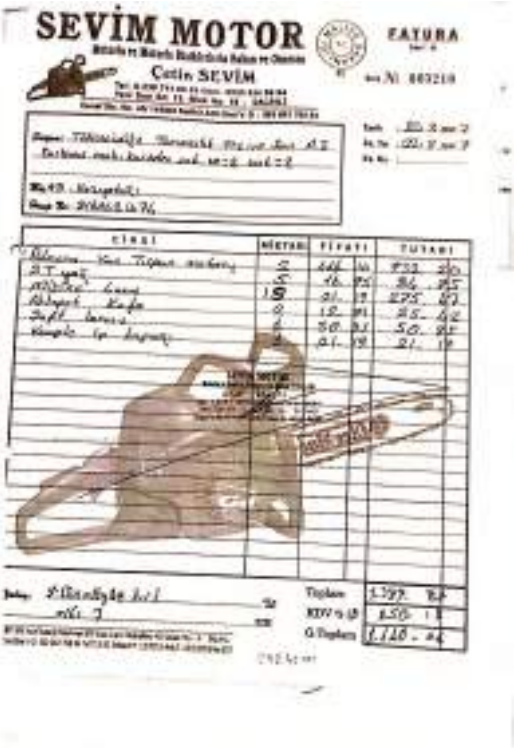
FATURA

135088

merdivende kalite ve güven

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

LİDER
TARIM MAKİNELERİ
İRSALİYELİ FATURA


SEVİM MOTOR
FATURA
Çetin SEVİM

GÜVENÇ OTO GALERİ ve TARIM ALETLERİ BAYİİ
MEHMET YAŞAR AKBAŞ
OTO • TRAKTÖR • ZİRAİ ALET YETKİLİ BAYİİ
FATURA

ATEŞ
FATURA

GÜNÇ OTO GALERİ ve TARIM ALETLERİ BAYİİ
MEHMET YAŞAR AKBAŞ
OTO • TRAKTÖR • ZİRAİ ALET YETKİLİ BAYİİ
FATURA

AYTEK
İNŞAAT MAKİNA SANAYİ ve TİCARET LTD. ŞTİ.
FATURA

mte
İRSALİYELİ FATURA

GASPARDO
MASCHIO
FATURA

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

FENSU
SONDAJ PETROL ÜRÜNLERİ İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.

FATURA

Sayın: Tahincioğlu Tarımcılık Tic. San. A.Ş.
Adres: Nida Kule Değirmen Sok. No: 12 Kadıköy İSTANBUL
V.D.: Erenköy Hesap No: 816 042 1474

Malzeme cinsi	Miktarı	Fiyatı	Tutarı
Uşak Ili Eşme İlçesi Tahmak Köyde Sondaj Kuyu İnşaası İşi	330 mt	205,00	66.440,00
8 5/8" Emen Sönel Kuyudak Boru	160 mt	75,00	12.000,00
6 5/8" Emen Sönel Kuyudak Boru	114 mt	60,00	9.840,00
Sondaj Çakılı ve Nakliyesi	1 ad	2.500,00	2.500,00
Kuyu Yıkama ve Çakıltma İnşaatı	1 ad	1.000,00	1.000,00
Kompresörle Kuyu İnkişafı	4 sont	500,00	2.000,00
Kilkaldı çıkarılı kuyuyorlar (ONC)	105 kg	25,00	2.625,00
Test amaçlı pompa kuyuya montaj ve demontaj	1 ad	1.500,00	1.500,00

02-06-2014

FENSU SONDAJ

Sadece yeni tesisi

Yüz onbeslen Beşyüz Ört. TL. otuz kr.

TOPLAM	99.885,00
KDV %18	17.419,50
GENEL TOPLAM	85.594,50

FENSU
SONDAJ PETROL ÜRÜNLERİ İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.

FATURA

Sayın: Tahincioğlu Tarımcılık Tic. San. A.Ş.
Adres: Barbaros mh. Kardelen Sk. No: 2 Palladium Tower Kat: 42 34746 - Ataşehir - İstanbul
V.D.: Kozyatağı Hesap No: 816 042 1474

Malzeme cinsi	Miktarı	Fiyatı	Tutarı
Uşak İli Eşme İlçesi Tahmak Köyde Sondaj Kuyu İnşaası İşi	350 mt	220	77.000,00
8 5/8" Emen Sönel Kuyudak Boru	152 mt	80	12.160,00
6 5/8" Emen Kapak Ekrek Boru	200 mt	65	13.000,00
Sondaj Çakılı ve Nakliyesi	33 ton	115	9.025,00
Kuyu Yıkama İşi	1 ad	1.250	1.250,00
Kompresörle Kuyu İnkişafı	1 ad	3.500	3.500,00
test pompa kuyuya montaj ve demontaj	1 ad	2.000	2.000,00

FENSU SONDAJ

11.02.2015

Yüz otuz üç bin yedi yüz Elli üç-€

TOPLAM	163.350,00
KDV %18	20.403,00
GENEL TOPLAM	133.753,00

GÜL SONDAJ Sanayi ve Tic. Ltd. Şti.
Sondaj Harfiyat ve Taahhüt İşleri
Yeni Hurdacılar San. Fevzi Çakmak Mh. 7. Sk. No. 43
Tel : (0332) 342 39 84 KONYA
Selçuk Vergi Dairesi 414 005 6662

GÜL SONDAJ SAN. TİC. LTD. ŞTİ.
F. Çakmak Mh. ... San. No: 43-45
Tel: 0.332 ... Sic. No: 21718
Selçuk Vergi ... 414 005 6662 KONYA
İL KODU 42

FATURA Seri A-1
Sıra № 010137
Tarih: 6 / 10 / 2006
İrsaliye No.:

Sayın: TAHİNCİOĞLU TARIMCILIK TİC. SAN. AŞ. NİDA KULE DEĞİRMEN SOK. NO 12/18 KADIKÖY İSTANBUL

MÜŞTERİ
Vergi D.: ERENKÖY
Hesap No: 816 042 1474

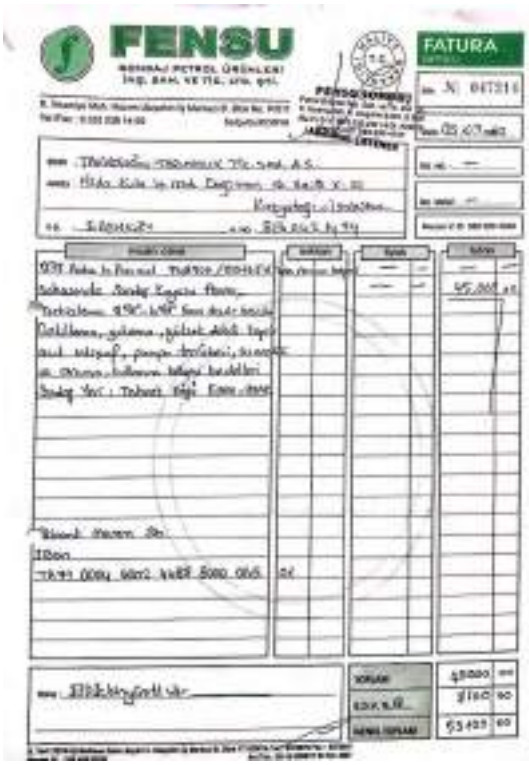
CİNSİ	ADET	FİYATI	TUTARI
Sondaj Kuyu Açımı Boru indirilme, Borulama Tarama Çimentolama Devir havuzlarının yapım malzeme ve işçilikleriyle	637 mt	330,	210.210,—

Yalnız: İKİYÜZ KIRKSEKİZ bin kırk yedi lira 8 buruz.

Toplam	210.210,—
KDV. %	37.837,8
G.Toplam	248.047,8

YILDIRIM Matbaası Mehmet Yıldırım Hazım Uluşahin İş Merkezi C Blok No. 23
Konya Tel : 233 23 76 Meram V.D. 9570284433 A.T. 06-10-2004 (14) B.Yılı 2004

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TEKYAPI

FATURA

SIRA № 008357

ŞANSAÇAN ELEKTRİK
GIDA, İNŞAAT SAN. TİC. LTD. ŞTİ.

FATURA

CİNSİ	MİKTARI	ADET	FİYATI YTL	TUTARI YTL

ŞANSAÇAN ELEKTRİK
GIDA, İNŞAAT SAN. TİC. LTD. ŞTİ.

FATURA

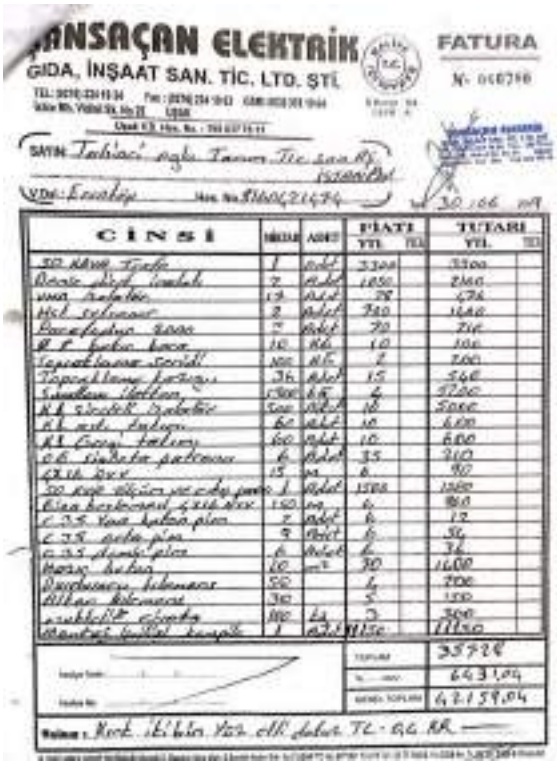
CİNSİ	MİKTARI	ADET	FİYATI YTL	TUTARI YTL

ŞANSAÇAN ELEKTRİK
Ercan SANSAÇAN

FATURA

№ 041845

CİNSİ	MİKTARI	FİYATI	TUTARI
			75.000,00


FATURA
CİNSİ
FİYATI
TUTARI

SÖKE TRAKTÖR
FATURA
164064

SÖKE TRAKTÖR
FATURA
164065

ATA TEKDUR
TRAKTÖR VE TARIM MAKİNALARI
FATURA
CİNSİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BEŞİKTAŞ

34 BT 1425

02-06-2010

NEW HOLLAND

TN75N

2005

TRAKTÖR (Bahçe Tipi)

MAVİ

8035.25.925.025101

HJB013204

3600

1

0

2930

DİZEL

Yük Nakli - HUSUSİ

8160421474

TAHİNCİOĞLU TARIM TİCARET VE SANAYİ AŞ

KOZYATAĞI-NİDA KULE DEĞİRMEN SK No:18/K32 KADIKÖY İSTANBUL

312485

BA № 930393

T.C.

MOTORLU ARAÇ TRAFİK BELGESİ

İSTANBUL & BEŞİKTAŞ

34 BT 1425

19.11.2004

NEW HOLLAND

2005

TRAKTÖR

TN 75N A DT

MAVİ

8035.25.925.025101

HJB013204

3600

1370

02

19.11.2005

233341

152734

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

(V.1) VERİLDİĞİ İL / İLÇE
ATAŞEHİR

(A) PLAKA 34 KZ 9649	(B) İLK TESCİL TARİHİ 06-03-2015
(V.2) TESCİL SIRA NO 03061513046837	(C) TESCİL TARİHİ 06-03-2015
(D.1) MARKASI DEUTZ-FAHR	(D.3) TİPİ 09F
(D.2) TİCARİ ADI AGROPLUS SSF KEYLINE CABROLL	(D.4) MODEL YILI 2014 / (J) ARAÇ SINIFI T2
(D.5) CİNSİ TRAKTÖR (Tarım)	(E) RENGİ YEŞİL
(F.3) MOTOR NO 10003WTBE3103643	
(E) ŞASE NO NNZ55F02V08D90020	
(G.1) NET AĞIRLIĞI 2500 kg.	(G.2) AZAMİ YÜKLÜ AĞIRLIĞI 4000 kg.
(G.4) RAFTAR AĞIRLIĞI — kg.	(G.3) RÖMORK AZAMİ YÜKLÜ AĞIRLIĞI — kg.
(S.1) KOLTUK SAYISI (Sürücüdü) 1	(S.2) AYAKTA YOLCU SAYISI 0
(P.1) SİLİNDİR HACMİ 3000 cm³	(P.2) MOTOR GÜCÜ 36,8 kw
(P.3) YAKIT CİNSİ Dizel	(Q) GÜÇ AĞIRLIK ORANI(Motorlular) 0 kw/kg
(V.3) KULLANIM AMACI Ziraî Araç - TİCARİ	(K) TİP ONAY NO

VERİLDİĞİ İL / İLÇE Issuing Province/County	ATAŞEHİR
TESCİL PLAKA NO Registration Number	34 KZ 9649
TRAFİĞE ÇIKIŞ TARİHİ The Date of Usage on traffic	06-03-2015
MARKASI Make	DEUTZ-FAHR
MODEL YILI Model Year	2014
CİNSİ Cinsi	TRAKTÖR(Tarım)
TİPİ Type	09F
RENGİ Colour	YEŞİL
MOTOR NO Engine Number	10003WTBE3103643
ŞASE NO Identification Number	NNZ55F02V08D90020
İLK MUAYENE GEÇERLİLİK SÜRESİ First Test Expiry Date	31-10-2017
SEFERBERLİK EMRİ Mobilisation Order	
ONAYLAYAN (İŞCİ İMZASI) Validator (Designer No. Signature)	BELGE SERİ: BD Serial Number № 107819

(V.4) T.C. KİMLİK NO/
VERGİ NO
8160521474

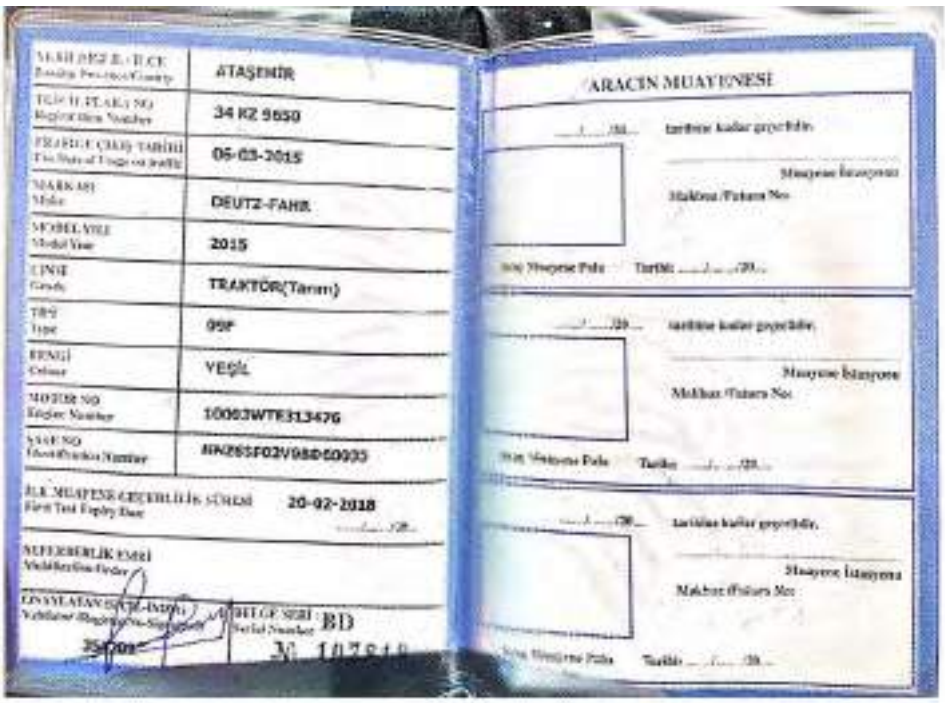
(C.1.1) SOYADI/
TİCARİ ÜNVANI TAHİNCİOĞLU TARIM.TİCARET VE SANAYİAŞ

(C.1.2) ADI

(C.1.3) ADRESİ
BARBAROS MAH.KARDELEN SK. PALLADİUM TOWER No: 2/42 ATAŞEHİR/İSTANBUL

(Z.1) ARAÇ ÜZERİNDE HAK VE MENFAATİ BULUNANLAR	(Z.3.1) NOTER SATIŞ TARİHİ
	(Z.3.2) NOTER SATIŞ NO
	(Z.3.3) NOTERİN ADI
(Z.2) DİĞER BİLGİLER	(Z.3.4) NOTER MÜHÜR-İMZA
(Y.5) ONAYLAYAN SİCİL İMZA 354282	BELGE Seri: CH № 810624

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



MERİLDİĞİ İL / İLÇE Resident Province/County	ATAŞEHİR
TESCİL PLAKA NO Registration Number	34 KZ 9650
PRAHİGE ÇIKIŞ TARİHİ Pre Date of Usage on Traffic	06-03-2015
MARKASI Make	DEUTZ-FAHR
MODEL YILI Model Year	2015
CİNSİ Grade	TRAKTÖR(Tarım)
TİPİ Type	09F
RENGİ Colour	YEŞİL
MOTOR NO Engine Number	10003WTE313476
ŞASE NO Identification Number	MNZ65F02V0BD60035
İLK MUAYENE GEÇERLİLİK SÜRESİ First Test Expiry Date	20-02-2018
NEFERBERLİK EMRİ Mobilization Order	
ONAYLATAN İSTİ-İMZA Validator Registration Signature	BELGE SERİ Serial Number BD

ARACIN MUAYENESİ

tarihine kadar geçerlidir.

Muayene İstasyonu

Makbuz/Fatura No:

İstasyonu Pulu Tarihi: ..../..../20...

tarihine kadar geçerlidir.

Muayene İstasyonu

Makbuz/Fatura No:

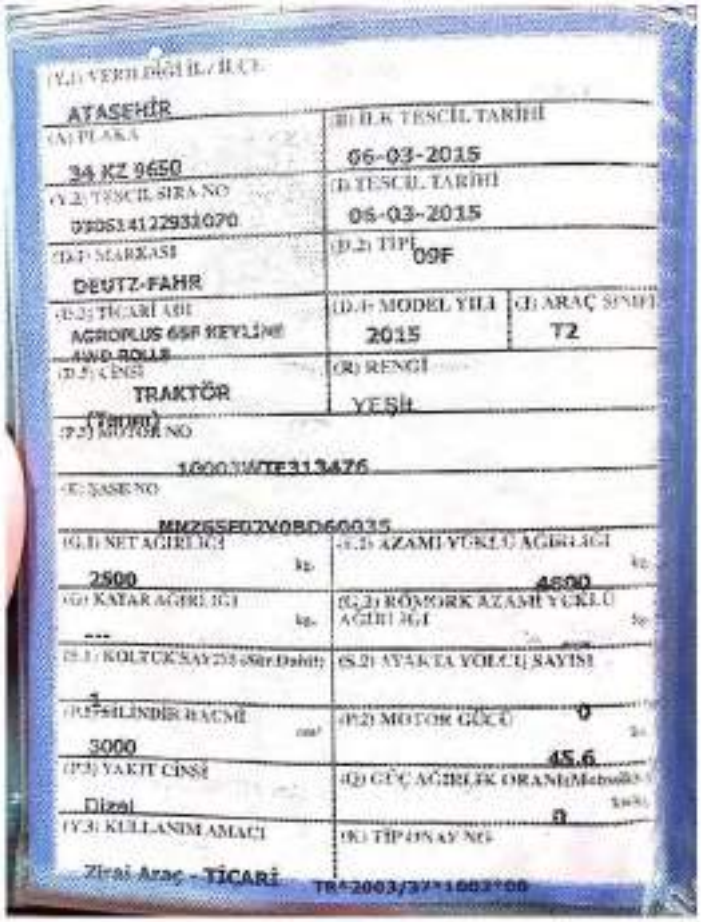
İstasyonu Pulu Tarihi: ..../..../20...

tarihine kadar geçerlidir.

Muayene İstasyonu

Makbuz/Fatura No:

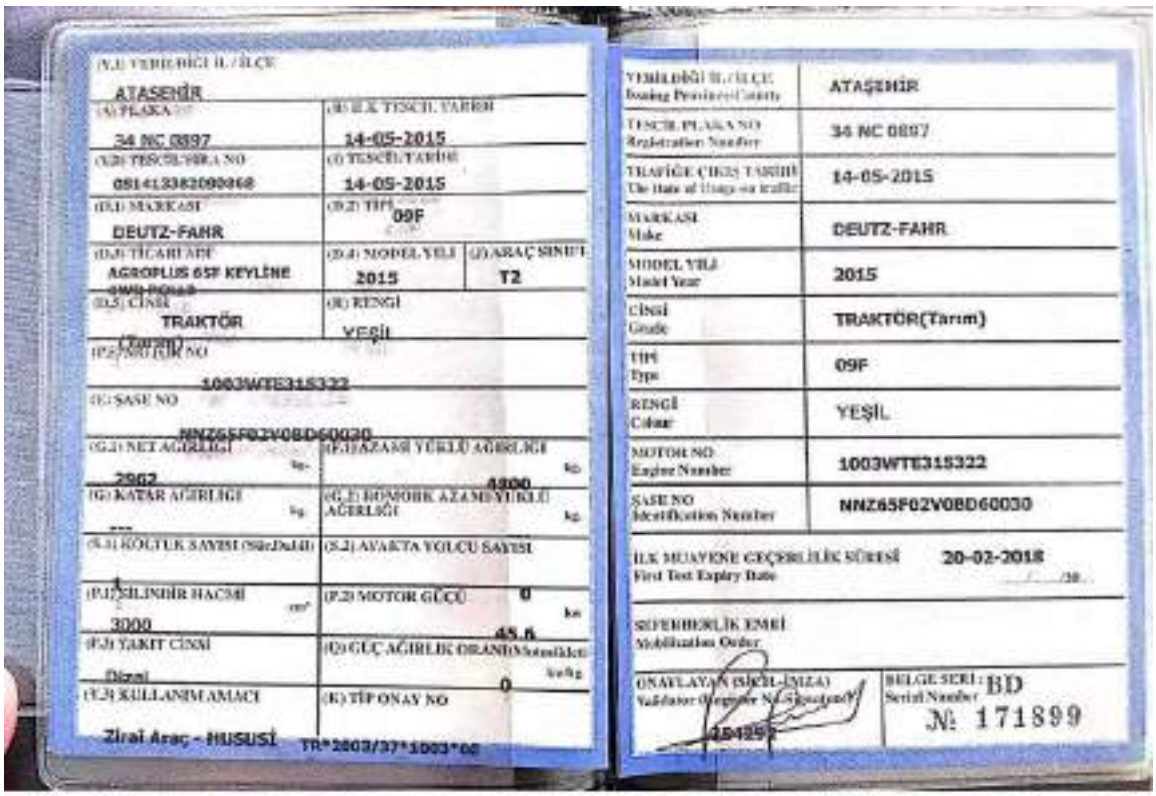
İstasyonu Pulu Tarihi: ..../..../20...



(Y.1) VERİLDİĞİ İL / İLÇE: ATAŞEHİR	
(A) PLAKA: 34 KZ 9650	(B) İLK TESCİL TARİHİ: 06-03-2015
(Y.2) TESCİL SIRA NO: 03051412293 1070	(I) TESCİL TARİHİ: 06-03-2015
(D.1) MARKASI: DEUTZ-FAHR	(D.2) TİPİ: 09F
(D.3) TİCARİ ADI: AGROPLUS 65F KEYLİNE 4WD ROLLS	(D.4) MODEL YILI: 2015 / (J) ARAÇ SINIFI: T2
(D.5) CİNSİ: TRAKTÖR (Tarım)	(R) RENGİ: YEŞİL
(P.2) MOTOR NO: 10003WTE313476	
(K) ŞASE NO: MNZ65F02V0BD60035	
(G.1) NET AĞIRLIĞI kg.: 2500	(G.2) AZAMİ YÜKLÜ AĞIRLIĞI kg.: 4800
(G) KATAR AĞIRLIĞI kg.: ---	(G.2) RÖMORK AZAMİ YÜKLÜ AĞIRLIĞI kg.: ---
(S.1) KOLTUK SAYISI (Sür.Dahil): 1	(S.2) AYAKTA YOLCU SAYISI:
(P.1) SİLİNDİR HACMİ cm³: 3000	(P.2) MOTOR GÜCÜ kw.: 0 / 45.6
(P.3) YAKIT CİNSİ: Dizel	(Q) GÜÇ AĞIRLIK ORANI(Motorlu) kw/kg.: 0
(Y.3) KULLANIM AMACI: Zirai Araç - TİCARİ	(K) TİP ONAY NO: TR*2003/37*1003*00

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



(V.1) VERİLDİĞİ İL / İLÇE	ATAŞEHİR
(A) PLAKA	34 NC 0897
(B) İLK TESCİL TARİHİ	14-05-2015
(V.2) TESCİL SIRA NO	081413382090868
(I) TESCİL TARİHİ	14-05-2015
(D.1) MARKASI	DEUTZ-FAHR
(D.2) TİPİ	09F
(D.3) TİCARİ ADI	AGROPLUS 65F KEYLİNE 4WD PQ48
(D.4) MODEL YILI	2015
(J) ARAÇ SINIFI	T2
(D.5) CİNSİ	TRAKTÖR (Tarım)
(R) RENGİ	YEŞİL
(P.2) MOTOR NO	1003WTE315322
(E) ŞASE NO	NNZ65F02V0BD60030
(G.1) NET AĞIRLIĞI kg	2962
(F.1) AZAMİ YÜKLÜ AĞIRLIĞI kg	4800
(G) KATAR AĞIRLIĞI kg	---
(G.2) HOMOBİK AZAMİ YÜKLÜ AĞIRLIĞI kg	
(S.1) KOLTUK SAYISI (Sür.Dahil)	1
(S.2) AYAKTA YOLCU SAYISI	0
(P.1) SİLİNDİR HACMİ cm³	3000
(P.2) MOTOR GÜÇÜ kw	45.6
(P.3) YAKIT CİNSİ	Dizel
(Q) GÜÇ AĞIRLIK ORANI (Motosikleti) kw/kg	0
(Y.3) KULLANIM AMACI	Zirai Araç - HUSUSİ
(K) TİP ONAY NO	TR*2003/37*1003*00

VERİLDİĞİ İL / İLÇE Issuing Province/County	ATAŞEHİR
TESCİL PLAKA NO Registration Number	34 NC 0897
TRAFİĞE ÇIKIŞ TARİHİ The Date of Usage on traffic	14-05-2015
MARKASI Make	DEUTZ-FAHR
MODEL YILI Model Year	2015
CİNSİ Grade	TRAKTÖR(Tarım)
TİPİ Type	09F
RENGİ Colour	YEŞİL
MOTOR NO Engine Number	1003WTE315322
ŞASE NO Identification Number	NNZ65F02V0BD60030
İLK MUAYENE GEÇERLİLİK SÜRESİ First Test Expiry Date	20-02-2018
SEFERBERLİK EMRİ Mobilization Order	
ONAYLAYAN (SİCİL-İMZA) Validator (Register No Signature)	254292
BELGE SERİ: Serial Number	BD № 171899

(V.4) T.C. KİMLİK NO / VERGİ NO	8160421474
(C.1.1) SOYADI / TİCARİ ÜNVANI	TAHİNCİOĞLU TARIM.TİCARET VE SANAYİAŞ
(C.1.2) ADI	
(C.1.3) ADRESİ	BARBAROS MAH.KARDELEN SK. PALLADİUM TOWER No: 2/42 ATAŞEHİR/İSTANBUL
(Z.2) ARAÇ ÜZERİNDE HAK VE MENSUAT BULUNANLAR	(Z.3.1) NOTER SATIŞ TARİHİ
	(Z.3.2) NOTER SATIŞ NO
	(Z.3.3) NOTERİN ADI
(Z.2) DİĞER BİLGİLER	(Z.3.4) NOTER MÜHÜR-İMZA
(Z.3.5) ONAYLAYAN SİCİL-İMZA	254292
BELGE Seri:	CI № 739156

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

(Y.1) VERİLDİĞİ İL / İLÇE: KADIKÖY-İSTANBUL	
(A) PLAKA: 34 TY 9786	(B) İLK TESCİL TARİHİ: 15-07-2013
(Y.2) TESCİL SIRA NO: 071512050814231	(I) TESCİL TARİHİ: 15-07-2013
(D.1) MARKASI: JOHN DEERE	(D.2) TİPİ: P/AB34
(D.3) TİCARİ ADI: 5055E	(D.4) MODEL YILI: 2013 — (J) ARAÇ SINIFI: T1
(D.5) CİNSİ: TRAKTÖR (Tarım)	(R) RENGİ: YEŞİL
(P.5) MOTOR NO: PY3029H018196	
(E) ŞASE NO: 1PY5055EVDE018221	
(G.1) NET AĞIRLIĞI: 2800 kg	(F.1) AZAMİ YÜKLÜ AĞIRLIĞI: 5100 kg
(G) KATAR AĞIRLIĞI: 13100 kg	(G.2) RÖMORK AZAMİ YÜKLÜ AĞIRLIĞI: 8000 4000 kg
(S.1) KOLTUK SAYISI (Sür.Dahil): 1	(S.2) AYAKTA YOLCU SAYISI: 0
(P.1) SİLİNDİR HACMİ: 2940 cm³	(P.2) MOTOR GÜCÜ: 40.5 kw
(P.3) YAKIT CİNSİ: DİZEL	(Q) GÜÇ AĞIRLIK ORANI(Motosiklet): 0 kw/kg
(Y.3) KULLANIM AMACI: Yük Nakli - TİCARİ	(K) TİP ONAY NO: TR*2003/37*0971*00

(Y.4) T.C. KİMLİK NO/ VERGİ NO: 8160421474	
(C.1.1) SOYADI/ TİCARİ ÜNVANI: TAHİNCİOĞLU TARIM.Tİ CARET VE SANAYİ AŞ	
(C.1.2) ADI	
(C.1.3) ADRESİ: KOZYATAĞI MAH.NİDA KULE İŞ MERKEZİ DEĞİRMEN SOK No: 18/KAT:22 KADIKÖY-İSTANBUL/İSTANBUL	
(Z.1) ARAÇ ÜZERİNDE HAK VE MENFAATİ BULUNANLAR	(Z.3.1) NOTER SATIŞ TARİHİ
	(Z.3.2) NOTER SATIŞ NO
	(Z.3.3) NOTERİN ADI
(Z.2) DİĞER BİLGİLER	(Z.3.4) NOTER MÜHÜR-İMZA
(Y.5) ONAYLAYAN SİCİL-İMZA: 308140 301236	BELGE Seri: BV № 526305

VERİLDİĞİ İL / İLÇE Issuing Province/County	KADIKÖY-İSTANBUL
TESCİL PLAKA NO Registration Number	34 TY 9786
TRAFİĞE ÇIKIŞ TARİHİ The Date of Usage on traffic	15-07-2013
MARKASI Make	JOHN DEERE
MODEL YILI Model Year	2013
CİNSİ Grade	TRAKTÖR(Tarım)
TİPİ Type	P/AB34
RENGİ Colour	YEŞİL
MOTOR NO Engine Number	PY3029H018196
ŞASE NO Identification Number	1PY5055EVDE018221
İLK MUAYENE GEÇERLİLİK SÜRESİ First Test Expiry Date	08-05-2016 ..../..../20...
SEFERBERLİK EMRİ Mobilization Order	
ONAYLAYAN (SİCİL-İMZA) Validation Register No (Signature): 308140 301236	BELGE SERİ Serial Number: BA № 004188

ARACIN MUAYENESİ

24.05.19 tarihine kadar geçerlidir.

Muayene İstasyonu

Makbuz/Fatura No: 3744444

Araç Muayene Pulu — Tarihi: 24.05.16

..../..../20... tarihine kadar geçerlidir.

Muayene İstasyonu

Makbuz/Fatura No:

Araç Muayene Pulu — Tarihi: ..../..../20...

..../..../20... tarihine kadar geçerlidir.

Muayene İstasyonu

Makbuz/Fatura No:

Araç Muayene Pulu — Tarihi: ..../..../20...

(A.1) VERİLDİĞİ İL / İLÇE: KADIKÖY-İSTANBUL

(A) PLAKA: 34 TY 9787

(B) İLK TESCİL TARİHİ: 15-07-2013

(C.2) TESCİL SIRA NO: 07151150107369 7

(D) TESCİL TARİHİ: 17-10-2019

(D.1) MARKASI: JOHN DEERE

(D.2) TİPİ: P/AB34

(D.3) TİCARİ ADI: 50SE

(D.4) MODEL YILI: 2013

(D.5) ARAÇ SINIFI: T1

(D.6) CİNSİ: TRAKTÖR (Tarım)

(R) RENGİ: YEŞİL

(P.5) MOTOR NO: PY3029H018407

(E) ŞASE NO: 1PY5055EKDE018182

(G.1) NET AĞIRLIĞI: 2800 kg

(G) AZAMİ YÜKLÜ AĞIRLIĞI: 5100 kg

(G) KATAR AĞIRLIĞI: 13100 kg

(G.2) RÖMORK AZAMİ YÜKLÜ AĞIRLIĞI: 8000 4000 kg

(K.1) KOLTUK SAYISI (Sür.Dahil): 1

(K.2) AYAKTA YOLCU SAYISI: 0

(P.1) SİLİNDİR HACMİ: 2910 cm³

(P.2) MOTOR GÜCÜ: 10.5 kw

(P.3) YAKIT CİNSİ: Dizel

(Q) GÜÇ AĞIRLIK ORANI: 0 kw/kg

(Y.3) KULLANIM AMACI: Yük Nakli - TİCARİ

(K) TİP ONAY NO: TR1 2003/37*0071*00

VERGİ NO: 8160421474

(C.1.1) SOYADI/TİCARİ ÜNVANI: TARİNCİOĞLU TARIM TİCARET VE SANAYİ A.Ş.

(C.1.2) ADI:

(C.1.3) ADRESİ: BARBAROS MAH.KARDELEN SK. PALLADİUM TOWER No: 2/42 ATAŞEHİR/İSTANBUL

(Z.3) ARAÇ ÜZERİNDE HAK VE MENFAATİ BULUNANLAR

(Z.3.1) NOTER SATIŞ TARİHİ

(Z.3.2) NOTER SATIŞ NO

(Z.3.3) NOTERİN ADI

(Z) DİĞER BİLGİLER

(Z.3.4) NOTER MÜHÜR-İMZA

(Z.1) ONAYLAYAN SİCİL-İMZA: 008646

BELGE Seri: CV № 605779

VERİLDİĞİ İL / İLÇE Issuing Province/County	KADIKÖY-İSTANBUL
TESCİL PLAKA NO Registration Number	34 TY 9787
TRAFİĞE ÇIKIŞ TARİHİ The Date of Usage on traffic	15-07-2013
MARKASI Make	JOHN DEERE
MODEL YILI Model Year	2013
CİNSİ Grade	TRAKTÖR(Tarım)
TİPİ Type	P/AB34
RENGİ Colour	YEŞİL
MOTOR NO Engine Number	PY3029H018407
ŞASE NO Identification Number	1PY5055EKDE018182

İLK MUAYENE GEÇERLİLİK SÜRESİ / First Test Expiry Date: 12-10-2019 ...../...../20...

SEFERBERLİK EMRİ / Mobilization Order

ONAYLAYAN (SİCİL-İMZA) / Validator (Register No-Signature): 008646

BELGE SERİ / Serial Number: BI № 930308

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

(Y.1) VERİLDİĞİ İL / İLÇE: BEŞİKTAŞ

(A) PLAKA: 34 V 3628

(B) İLK TESCİL TARİHİ: 22-11-2004

(Y.2) TESCİL SIRA NO: 060216551240198

(I) TESCİL TARİHİ: 02-06-2010

(D.1) MARKASI: NEW HOLLAND

(D.2) TİPİ: ---

(D.3) TİCARİ ADI: 72-86

(D.4) MODEL YILI: 1999

(J) ARAÇ SINIFI: T

(D.5) CİNSİ: TRAKTÖR (Bahçe Tipi)

(R) RENGİ: KIRMIZI (Kiremit)

(P.5) MOTOR NO: 503235

(E) ŞASE NO: 1176252

(G.1) NET AĞIRLIĞI: 2800 kg

(F.1) AZAMİ YÜKLÜ AĞIRLIĞI: kg

(G) KATAR AĞIRLIĞI: ---

(G.2) RÖMORK AZAMİ YÜKLÜ AĞIRLIĞI: ---

(S.1) KOLTUK SAYISI (Sürücü Dahil): 2

(S.2) AYAKTA YOLCU SAYISI: 0

(P.1) SİLİNDİR HACMİ: 3153 cm³

(P.2) MOTOR GÜCÜ: 51.4 kw

(P.3) YAKIT CİNSİ: DİZEL

(Q) GÜÇ AĞIRLIK ORANI (Motor/Kütle): --- kw/kg

(Y.2) KULLANIM AMACI: Zirai Araç - HUSUSİ

(K) TİP ONAY NO: ---

(Y.4) T.C. KİMLİK NO / VERGİ NO

(C.1.1) SOYADI / TİCARİ ÜNVANI: 8160421474 TAHİNCİOĞLU TARIM Tİ CARET VE SANAYİ AŞ

(C.1.2) ADI

(C.1.3) ADRESİ: KOZYATAĞI-NİDA KULE DEĞİRMEN SK No:18/K22 KADIKÖY İSTANBUL

(Z.1) ARAÇ ÜZERİNDE HAK VE MENFAATİ BULUNANLAR

(Z.3.1) NOTER SATIŞ TARİHİ

(Z.3.2) NOTER SATIŞ NO

(Z.3.3) NOTERİN ADI

(Z.2) DİĞER BİLGİLER

(Z.3.4) NOTER MÜHÜR-İMZA

(Y.5) ONAYLAYAN SİCİL-İMZA: 305617

BELGE Seri: BA № 910414

T.C.
MOTORLU ARAÇ TRAFİK BELGESİ
TRAFFIC FORM OF MOTOR VEHICLES

VERİLDİĞİ İL / İLÇE: İSTANBUL & BEŞİKTAŞ

TESCİL PLAKA NO: 34 V 3628

TRAFİĞE ÇIKIŞ TARİHİ: 22/11/2004

MARKASI: NEWHOLLAND

MODELİ: 1999

CİNSİ: TRAKTÖR

TİPİ: 72-86

RENGİ: KİREMİT

MOTOR NO: 503235

ŞASİ NO: 1176252

NET AĞIRLIĞI: 2800 kg

İLK MUAYENE DEĞİRLİK SÜRESİ: 22/11/2007 / 28

İSTİAP HADDİ: kg / kg

ONAYLAYAN SİCİL - İMZA: 174255

AZAMİ YÜKLÜ AĞIRLIĞI: kg

KATAR AĞIRLIĞI: kg

SEN T. No: 154025

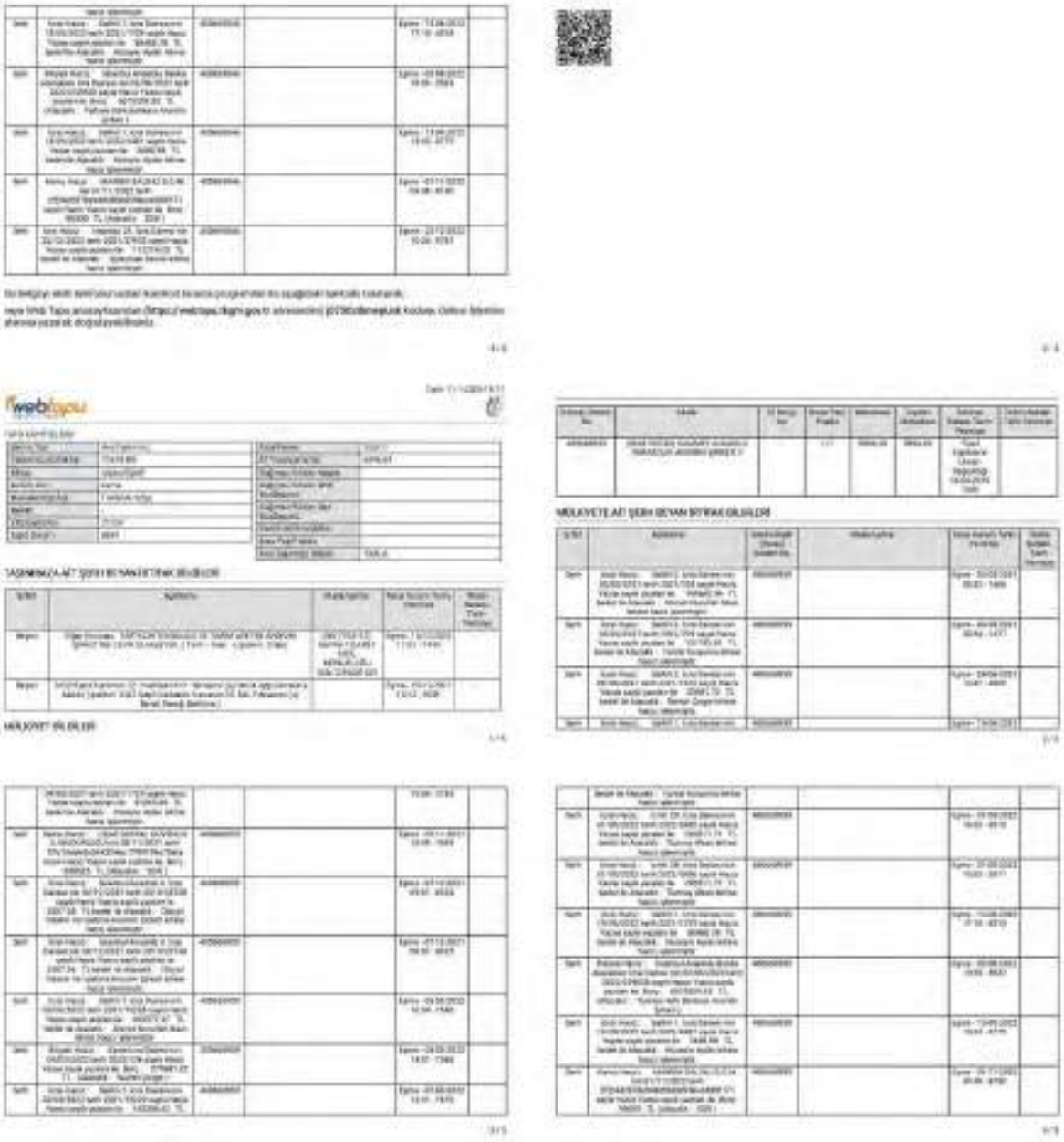
Hesap kodu	Hesap adı	TL Borç	TL Alacak	TL Borç bakiye	TL Alacak bakiye
2	**DURAN VARLIKLAR**	**53.706.269,82**	**17.591,70**	**53.688.678,12**	
22	TICARI ALACAKLAR	23.500,00	0,00	23.500,00	
226	VERILEN DEPOZITO VE TEMINATLAR	23.500,00	0,00	23.500,00	
226.01	AYDIN - DEPOZITO BEDELI	23.500,00	0,00	23.500,00	
24	MALI DURAN VARLIKLAR	37.000.000,00	0,00	37.000.000,00	
245	BAĞLI ORTAKLIKLAR	37.000.000,00	0,00	37.000.000,00	
245.001	SAMMEY ANADOLU TARIMCILIK SAN.VE TIC.A.Ş.	37.000.000,00	0,00	37.000.000,00	
25	MADDI DURAN VARLIKLAR	13.767.663,75	15.629,41	13.752.034,34	
254	TAŞITLAR	263.972,38	0,00	263.972,38	
254.10	TAŞITLAR	263.972,38	0,00	263.972,38	
254.10.011	07 RY 993 PLK/IVECO KAMYON 2012 MODEL 2017/10.AY	33.898,31	0,00	33.898,31	
254.10.013	34 BAY 999 TRAKYOR NEW HOLLAND MARKA TD65D 4WD K.K	74.074,07	0,00	74.074,07	
254.10.015	18 KY 712 FORD TRANSIT 350 L. MINIBUS	20.000,00	0,00	20.000,00	
254.10.016	16 FOZ 49 PLAKALI FORD ARAÇ	36.000,00	0,00	36.000,00	
254.10.051	34 CIG 080 VOLKSWAGEN SEDAN OTOMOBIL	100.000,00	0,00	100.000,00	
255	DEMIRBAŞLAR	13.056.374,04	0,00	13.056.374,04	
255.10	DEMIRBAŞLAR	12.164.952,06	0,00	12.164.952,06	
255.10.001	OKI ML 3320 PRINTER04/02/2015	1.282,28	0,00	1.282,28	
255.10.002	IPHONE 6 PLUS 64GB	2.711,86	0,00	2.711,86	
255.10.003	SAMSUNG NOTE 3	1.566,86	0,00	1.566,86	
255.10.004	APPLE IPAD AIR 2 64 GB	1.612,53	0,00	1.612,53	
255.10.005	2013 YILI 1-15 KG TERAZI VE PC KASASI	3.679,66	0,00	3.679,66	
255.10.006	2013 YILI CAS LP-TERAZI VE BARKOTLU TERAZI	2.343,22	0,00	2.343,22	
255.10.007	2013 - 80 MM PANEL SOGUDUA -SPLIT ÜNITE	20.000,00	0,00	20.000,00	
255.10.008	2013 YILI MANAV REYONU	10.180,00	0,00	10.180,00	
255.10.009	2013 ANANAS SOYMA MAKINASI	1.528,00	0,00	1.528,00	
255.10.010	2013 IPAD 4 16 GB WFAFI + 4G CARE SISTEM	2.000,00	0,00	2.000,00	
255.10.011	2013 YILI IPHONE 5 16GB CEP TELEFONU	1.891,53	0,00	1.891,53	
255.10.012	METTLER 9600-15 KG ETIKETLI TERAZI	1.452,20	0,00	1.452,20	
255.10.013	GALAXY NOTE 2 TITAN CEP TELEFONU 2013	1.100,85	0,00	1.100,85	
255.10.014	ASUS S400CA-CA051H NOTEBOOK	1.680,00	0,00	1.680,00	
255.10.015	2016 YILI BEYAZ EŞYA DEMIRBAŞLARI	5.595,77	0,00	5.595,77	
255.10.016	PHILIPS 40PFS6510/12 LED TV	1.630,25	0,00	1.630,25	
255.10.018	2016/8.AY IPHONE 6S 16GB ROSE GOLD	2.627,12	0,00	2.627,12	
255.10.019	IPHONE 6 PLUS 16 GB SILVER 744236 FAT.NO	2.584,75	0,00	2.584,75	
255.10.020	FORD TRANSIT 22013 FAT.NO	5.508,47	0,00	5.508,47	
255.10.021	IPHONE 7 PLUS 32 GB BLACK 27102016	3.388,98	0,00	3.388,98	
255.10.022	2017/02 LENOVA M700 4 GB 500GB BILGISAYAR	2.440,68	0,00	2.440,68	
255.10.023	2017/03 D80 HP KURUTMA A++	1.271,19	0,00	1.271,19	
255.10.024	DELL OPTIPLEX 3046 MT I5 BILGISAYAR 28.04.2017	6.102,00	0,00	6.102,00	
255.10.025	IPHONE 6S PLUS 32 GB SPCE AKILLI TELEFON 08.05.201	3.168,56	0,00	3.168,56	
255.10.026	BIG LIFT TRANSPALET 19.05.2017	2.031,36	0,00	2.031,36	
255.10.027	APPLE IPHONE 7 PLUS 128GB 23.06.2017	4.151,69	0,00	4.151,69	
255.10.028	PHILIPS 49PFS5502 49 ULTRA INCE SMART TV.U7YDU ALIC	2.177,12	0,00	2.177,12	
255.10.029	120X200 CM 3 TONLUK KANTAR	3.000,00	0,00	3.000,00	
255.10.030	IPHONE 6 PLUS 64GB SPACE GREY 2017/10	4.744,92	0,00	4.744,92	
255.10.031	NOTEBOOK 14' LEN.IDEAPAD 02122017	3.608,47	0,00	3.608,47	
255.10.032	DELL 7577 BILGISAYAR 09.03.2018	2.871,19	0,00	2.871,19	
255.10.033	HUGIN FP-300 YAZARKASA 2 ADET 07.06.2018	8.240,00	0,00	8.240,00	
255.10.034	SAMSUNG J400 GALAXY J4 16.07.2018	1.161,02	0,00	1.161,02	
255.10.035	HANA-HS2600P TERAZILI TRANSPALET PRINTERLI	8.400,00	0,00	8.400,00	
255.10.036	Dell monitor no180350 mt Bilgisayar 26112018 Vera	12.614,40	0,00	12.614,40	
255.10.037	LEN.81FV001KTX DIZÜSTÜ BIL.	6.829,65	0,00	6.829,65	
255.10.038	CS SALE POS SYSTEM WITH RESISTIVE TOUCH SCREEN	1.016,95	0,00	1.016,95	
255.10.039	TRAKTÖR ARKASI FORKLIFT	11.111,12	0,00	11.111,12	
255.10.040	YENIBOSNA BÖLGE MÜDÜRSOĞUK HAVA DEPOSU 13112018	460.891,09	0,00	460.891,09	
255.10.041	ARŞIVLEME DOLAP SIST./JENERATÖR/SOĞUTMA KESKINOĞLU TAVUKÇULUK	230.137,10	0,00	230.137,10	
255.10.042	OKI 3320 IKINCI EL PRINTER SERI : AK71032042	1.000,00	0,00	1.000,00	
255.10.043	ARUBA 2530 24GPOE+SWITCH J9773A (INFOCUS)	17.107,15	0,00	17.107,15	
255.10.044	ECOTANK L3050 TANKLI MULTIFUNCTION YAZICI	850,77	0,00	850,77	
255.10.045	CASIO CL3000 BARKODLU TERAZI	5.921,19	0,00	5.921,19	
255.10.046	C17-7500U 12GB 1TB 2GB VGA	25.847,46	0,00	25.847,46	
255.10.047	SAMSUNG GALAXY J8 64 GB SIYAH TELF	1.778,81	0,00	1.778,81	
255.10.048	HANA-HS2600P TERAZILI TRASPALET PRINTERLI	8.000,00	0,00	8.000,00	
255.10.050	HIDROLIK BAKIS DEVIRME	19.000,00	0,00	19.000,00	
255.10.051	SEÇME BANDI	46.000,00	0,00	46.000,00	
255.10.052	ATIK BANDI	15.000,00	0,00	15.000,00	
255.10.053	STREÇ FILM SARMA MASASI	5.000,00	0,00	5.000,00	
255.10.054	THINKPAD X1 YOGA 14" I5 6300U 8 GB 256GB	27.490,00	0,00	27.490,00	
255.10.055	KONTEYNER 1210-76 DELIKLI GRI (ETAP DOĞAN)	69.090,32	0,00	69.090,32	

255.10.056	KONTEYNER 1210-76 DELİKLİ GRİ 4 AYAK (ETAP DOĞAN)	10.993.59	0.00	10.993.59	
255.10.057	KONTEYNER 1210-76 DELİKLİ GRİ 4 AYAK (ETAP DOĞAN)	25.908.87	0.00	25.908.87	
255.10.058	OKİ ML5520 ECO NOKTA VURUŞLU YAZICI	2.636.92	0.00	2.636.92	
255.10.059	2.40*7.00MT TEKODA BÜYÜK PENCERELİ KAY.SİSTEM DEMONTE KONTEYNER	20.814.65	0.00	20.814.65	
255.10.060	PRİNTER TRASPALET BASKÜL	17.000.00	0.00	17.000.00	
255.10.061	EKOMAK 500 LT KOMPRESÖR	5.600.00	0.00	5.600.00	
255.10.062	CAS SW2 6-15-30 KG	1.334.75	0.00	1.334.75	
255.10.068	SAMSUNG GALAXY J6 32 GB	1.694.07	0.00	1.694.07	
255.10.069	TRASPALET	3.600.00	0.00	3.600.00	
255.10.070	CAS CL - 3000 BARKODLU (VERANET)	13.132.27	0.00	13.132.27	
255.10.071	GALVANİZ ÇÖP KONTEYNER	7.200.00	0.00	7.200.00	
255.10.072	KABAK SOYMA MAKİNASI	6.000.00	0.00	6.000.00	
255.10.073	OKİ 3320 İKİNCİ EL PRİNTER	5.174.91	0.00	5.174.91	
255.10.074	PAZLANMAZ ÜRÜN MASASI	31.300.00	0.00	31.300.00	
255.10.075	C17-7500U 12GB 1TB 2GB VGA	67.703.70	0.00	67.703.70	
255.10.076	TABLET KİRALAMA 1	45.693.20	0.00	45.693.20	
255.10.077	T KAZIK ÇİZER	3.750.00	0.00	3.750.00	
255.10.078	TRANSPALET 2500 KG	17.100.00	0.00	17.100.00	
255.10.079	PLASTİK ÇÖP KOVASI 770 LT.YEŞİL	1.770.00	0.00	1.770.00	
255.10.080	İŞETME KIYAFET BEDELİ (2 YIL)	102.083.00	0.00	102.083.00	
255.10.081	C17-7500U 12GB 1TB 2GB VGA	5.000.00	0.00	5.000.00	
255.10.082	IP330 BHDDDOTTTK I7-8550U 8GB	5.000.00	0.00	5.000.00	
255.10.083	TABLET KİRALAMA 2	297.600.00	0.00	297.600.00	
255.10.084	DELL VOSTRO 3670 İ5 8400 4G 1T DOS 1B5	6.683.13	0.00	6.683.13	
255.10.085	ONE-201 800 LT GALVANİZ ÇÖP KONT.	3.600.00	0.00	3.600.00	
255.10.087	MEYVE SEBZE REYON	20.000.00	0.00	20.000.00	
255.10.088	OKİ ML320 9 PİN 80 KOLON YAZICI	5.537.28	0.00	5.537.28	
255.10.089	SÜZME HAVUZLU TEZGAH 3000*1100*850	12.750.00	0.00	12.750.00	
255.10.090	450-D PVC BRANDA	10.437.78	0.00	10.437.78	
255.10.091	TRANSPALET 2500 KG	13.500.00	0.00	13.500.00	
255.10.092	LENOVA E580 20KS005TBX 1798550	20.505.98	0.00	20.505.98	
255.10.093	HP 4HR58EA 400G3 I5-8500 8G/256GSSD	8.194.89	0.00	8.194.89	
255.10.094	PALET	1.767.00	0.00	1.767.00	
255.10.095	HP 4HR58EA 400G3 I5-8500 8G/256GSSD	4.597.44	0.00	4.597.44	
255.10.096	450-D PVC BRANDA	6.111.11	0.00	6.111.11	
255.10.097	REYON TEZGAH BEDELİ	36.949.15	0.00	36.949.15	
255.10.098	REMTA 2 DEMLİKLİ ELEKTRİKLİMBO ÇAP MAKL	800.85	0.00	800.85	
255.10.099	AKVARYUM MASASI	3.400.00	0.00	3.400.00	
255.10.100	SCENTO ORTAM KOKULANDIRMA CİHAZI	2.377.12	0.00	2.377.12	
255.10.102	MASLAK HAVALANDIRMA VE MUTFAK MLY	583.550.38	0.00	583.550.38	
255.10.103	OFİS MALZEMELERİ	256.009.03	0.00	256.009.03	
255.10.104	VESTEL RETRO SC325 KIRMIZI BUZDOLABI	2.076.27	0.00	2.076.27	
255.10.105	2.40X7.00 MT TEKODA BÜYÜK PENCERELİ KAYIR.SİST.DEM.KONTEYNER	12.310.00	0.00	12.310.00	
255.10.107	EMERALD PEARL MASA	19.000.00	0.00	19.000.00	
255.10.108	ASUS X542UR-GQ 277T I5-7200 4GB 1TB (7 ADET)	19.279.68	0.00	19.279.68	
255.10.109	SMART PHONES GEN.GM8 SPACE GRAY (3 ADET)	2.539.83	0.00	2.539.83	
255.10.110	SMART WATCHES APP.S4 44MM ALTIN RENGİ ALUM	2.516.10	0.00	2.516.10	
255.10.111	SMART WATCHES APP.S4.44MM ALTIN RENGİ ALUM KASA	2.516.10	0.00	2.516.10	
255.10.112	SMARTPHONES SAM.GALXY J4+ ALTUN SARISI	1.909.36	0.00	1.909.36	
255.10.113	GM8 SPACE GRAY(4 ADET)	3.386.44	0.00	3.386.44	
255.10.114	HP.1GU64EA/I7-7700T/16/2T+512/4-GT990	7.627.12	0.00	7.627.12	
255.10.115	1180090 SMARTPHONES GEN.GM8 GOLD (4 ADET)	3.386.44	0.00	3.386.44	
255.10.116	1180090 SMARTPHONES GEN.GM8 GOLD (3 ADET)	2.539.83	0.00	2.539.83	
255.10.117	HEADSETS APP.AIRPODS MMEF2TU/A	1.016.10	0.00	1.016.10	
255.10.118	1187963 SMARTPHONES HUA.P.SMART 2019 AURORA BLUE	5.082.21	0.00	5.082.21	
255.10.119	SMARTPHONES HUA.P.SMART 2019 AURA BLUE (2 ADET)	5.388.14	0.00	5.388.14	
255.10.120	SMARTPHONES GEN.GEM8 GOLD (2 ADET)	2.539.83	0.00	2.539.83	
255.10.121	SMARTPHONES GEN.GM8 SPACE GRAY (3 ADET)	2.539.83	0.00	2.539.83	
255.10.123	LENOVA E580 20KS005TBX 1798550	5.126.49	0.00	5.126.49	
255.10.124	UPS ONLİNE DSP EVO 6 KVA	11.100.00	0.00	11.100.00	
255.10.125	TO ARAÇ TAKIP CİHAZI 24 AY	80.082.00	0.00	80.082.00	
255.10.126	2.40X7.00MT TEKODA BÜYÜK PENCERELİ KAYIR.SİS.KONTEYNER	12.310.00	0.00	12.310.00	
255.10.127	EPVC 100 MODEL KASA	4.000.00	0.00	4.000.00	
255.10.128	TORTU FİLTRE KARBON FİLTRE SİSTEMİ	3.000.00	0.00	3.000.00	
255.10.129	MEYVE VE SEBZE TABLASI	900.00	0.00	900.00	
255.10.130	16/20 GÖKTEPE DAMLAMA BORUSU	2.792.00	0.00	2.792.00	
255.10.131	BRANDA VE GÜNEŞLİK MALZEMESİ	5.000.00	0.00	5.000.00	
255.10.132	16 SANDALYE +4 PERSONEL DOLABI	6.000.00	0.00	6.000.00	
255.10.133	BOSTAN TARIM PLASTİK KASA	5.775.00	0.00	5.775.00	
255.10.134	LG DK99 1800W X BOOM SES SİSTEMİ	2.117.80	0.00	2.117.80	
255.10.135	HALKALI LOJMAN MALZEMELERİ	8.250.00	0.00	8.250.00	
255.10.136	DOLAP ÜNİTESİ	77.785.65	0.00	77.785.65	
[illegible]	[illegible]	[illegible]	0.00	[illegible]	

255.10.137	HPE DL380 GEN10 4110 1P 8GFF SUN SVR	48.415,51	0,00	48.415,51	
255.10.138	TURGUTLU - KATLANIR MERDIVEN	5.090,00	0,00	5.090,00	
255.10.139	BILGISAYAR FIRE WALK	31.303,80	0,00	31.303,80	
255.10.140	ANTALYA SERİK SERA	8.689.406,55	0,00	8.689.406,55	
255.10.141	TURGUTLU SOĞUK HAVA	262.504,59	0,00	262.504,59	
255.10.142	OFİS DEKORASYON MALZEMESİ	24.000,00	0,00	24.000,00	
255.20	SALİHLİ SERA	128.916,18	0,00	128.916,18	
255.20.001	SALİHLİ TEKNİK İŞLER	17.883,00	0,00	17.883,00	
255.20.002	SALİHLİ SERA YATIRIM	102.558,60	0,00	102.558,60	
255.20.003	125 HP TERMAL DALGIÇ MOTOR	8.474,58	0,00	8.474,58	
255.30	AFYON SERA	762.505,80	0,00	762.505,80	
255.30.001	AFYON TEKNIK IŞLER	32.340,00	0,00	32.340,00	
255.30.002	AFYON SERA NAYLONU	661.715,80	0,00	661.715,80	
255.30.004	AFYON EŞANJÖR	68.450,00	0,00	68.450,00	
257	BIRIKMIŞ AMORTISMANLAR (-)	0,00	15.629,41		15.629,41
257.10	DEMİRBAŞ AMORTİSMANLARI	0,00	15.629,41		15.629,41
257.10.001	2013 YILI 1-15 KG TERAZI VE PC KASASI	0,00	1.287,88		1.287,88
257.10.002	2013 YILI CAS LP-1 TERAZI VE BARKODLU TERAZI	0,00	820,12		820,12
257.10.003	2013-80 MM PANEL SOĞUDA -SPLİT UNITE	0,00	7.000,00		7.000,00
257.10.004	2013 YILI MANAV REYONU	0,00	3.150,00		3.150,00
257.10.005	2013 ANANAS SOYMA MAKINASI	0,00	534,80		534,80
257.10.006	2013 IPAD 4 16 GB WFAFI + 4G CARE SISTEM	0,00	700,00		700,00
257.10.007	2013 YILI IPHONE 5 16 GB CEP TELEFONU	0,00	662,04		662,04
257.10.008	METTLER 3600-15 KG ETIKETLI TERAZI	0,00	501,27		501,27
257.10.009	2013 YILI GALAXY NOTE2 TITAN CEP TELEFONU	0,00	385,30		385,30
257.10.010	2013 YILI ASUS 5400CA-CA051H NOTEBOOK	0,00	585,00		585,00
258	YAPILMAKTA OLAN YATIRIMLAR	447.317,33	0,00	447.317,33	
258.01	SAP LISANS BAKIM BEDELI	447.317,33	0,00	447.317,33	
26	MADDI OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	1.943.534,31	1.962,29	1.941.572,02	
260	HAKLAR	153.788,32	0,00	153.788,32	
260.01	GARANTI LEASING SÖZLEŞME NO : 703.01 / 1	153.788,32	0,00	153.788,32	
260.01.003	BARONET 8060 LISANS BEDELI	2.300,00	0,00	2.300,00	
260.01.01	2505004/2 ÖDEME PLANI GARANTI LEASING	50.200,19	0,00	50.200,19	
260.01.02	2505012 / 2 ÖDEME PLANI GARANTI LEASING	101.288,13	0,00	101.288,13	
262	KURULUŞ VE ÖRGÜTLENME GIDERI	4.562,44	0,00	4.562,44	
262.10	KURULUŞ ÖRGÜTLENME GIDERI	4.562,44	0,00	4.562,44	
264	ÖZEL MALIYETLER	1.184.658,91	0,00	1.184.658,91	
264.10	ÖZEL MALIYETLER	229.245,99	0,00	229.245,99	
264.20	TADILAT DEKORASYON BRT TEMIZLIK 25.05.2017	55.700,00	0,00	55.700,00	
264.30	ÖZEL MALIYET - AYDIN ÇINE	12.500,00	0,00	12.500,00	
264.40	HAUKALI PAKETLEME BÖLÜMÜ	22.636,45	0,00	22.636,45	
264.50	SPINE TOWER	849.172,66	0,00	849.172,66	
264.60	ŞEKERPINAR YATIRIM	19.403,81	0,00	19.403,81	
267	DIĞER MADDI OLM. DURAN VARLIK	600.524,64	0,00	600.524,64	
267.10	DIĞER MADDI OLMAYAN DURAN VARL	600.524,64	0,00	600.524,64	
267.10.002	ETA MUHASEBE PROGRAMI V-8 SQL	13.199,15	0,00	13.199,15	
267.10.003	E FATURA VE E DEFTER PROJE BEDELLERI DIGITAL PLANE	1.920,00	0,00	1.920,00	
267.10.004	BILGI TEKNOLOJILERI YAZILIM GELIŞTIRME (ETLAS TURIZM)	10.000,00	0,00	10.000,00	
267.10.005	SAP LISANS BEDELI	301.602,78	0,00	301.602,78	
267.10.006	KUNYENET ETA PROGRAMI	65.165,25	0,00	65.165,25	
267.10.007	BULUT HIZMETLERI	130.176,41	0,00	130.176,41	
267.10.008	SAP E-FATURA,E-DEFTER	58.525,50	0,00	58.525,50	
267.10.009	OFIS PROGRAMI KURULUMU	6.720,34	0,00	6.720,34	
267.10.010	E ARŞIV E IRSALIYE E MÜSTAHSIL	12.690,01	0,00	12.690,01	
267.10.011	ALPEMDI YV2 PROG.1 YILLIK 8 PROG KULL.	725,20	0,00	725,20	
268	BIRIKMIŞ AMORTISMANLAR (-)	0,00	1.962,29		1.962,29
268.40	KURULUŞ VE ÖRGÜTLENME AMORTİSM	0,00	1.962,29		1.962,29
28	GELECEK YILLARA AIT GID.VE GEL	971.571,76	0,00	971.571,76	
280	GELECEK YILLARA AIT GIDERLER	971.571,76	0,00	971.571,76	
280.10	GELECEK YILLARA AIT GIDERLER	971.571,76	0,00	971.571,76	
280.10.005	7326 SAYILI KANUN KAP MATRAH ARTIRIMI (2016/2017/2018)	185.638,44	0,00	185.638,44	
280.10.006	7326 SAYILI KANUN KAP VERGI BORÇLARI TAKSIT	785.933,32	0,00	785.933,32	

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

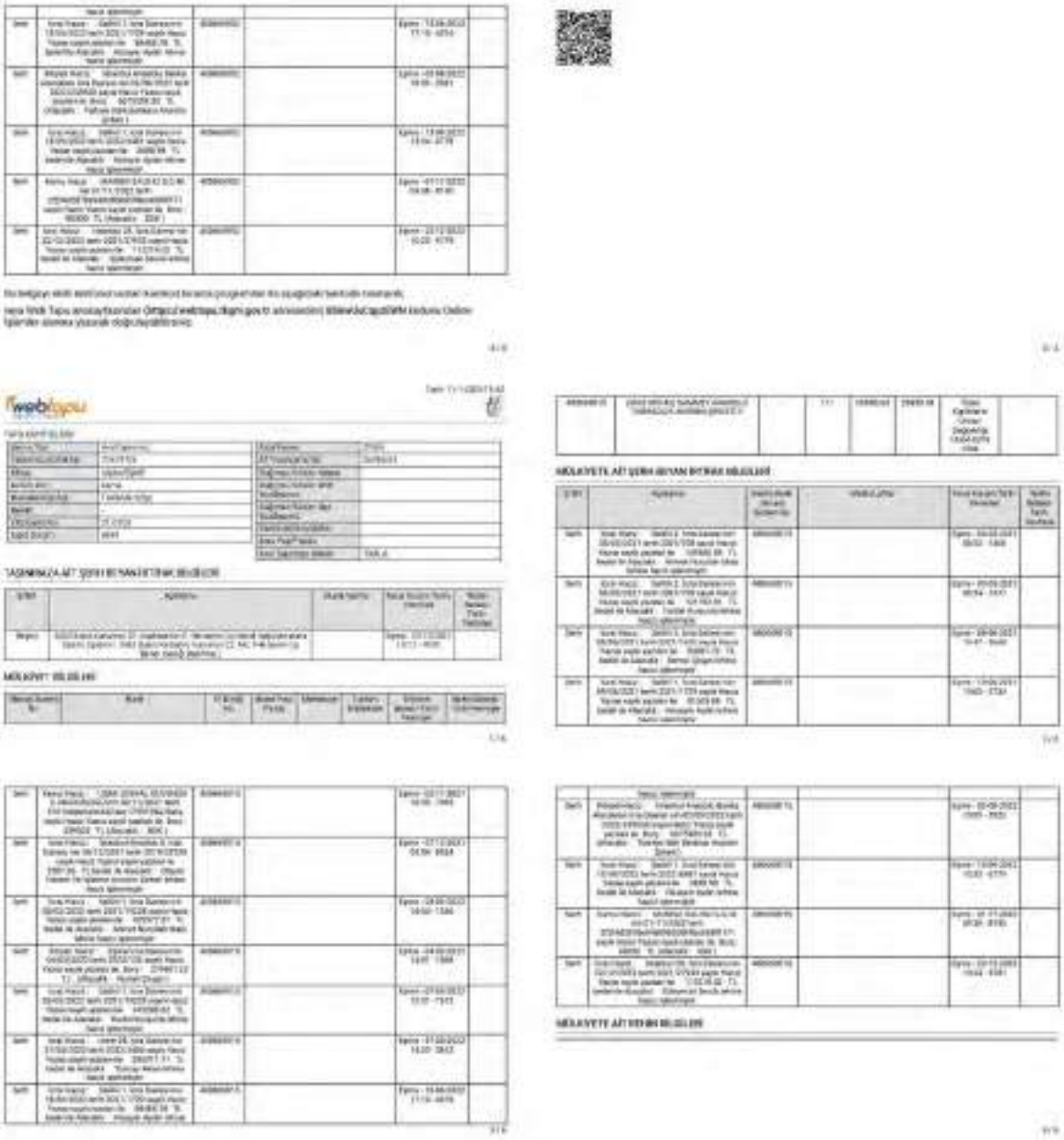
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

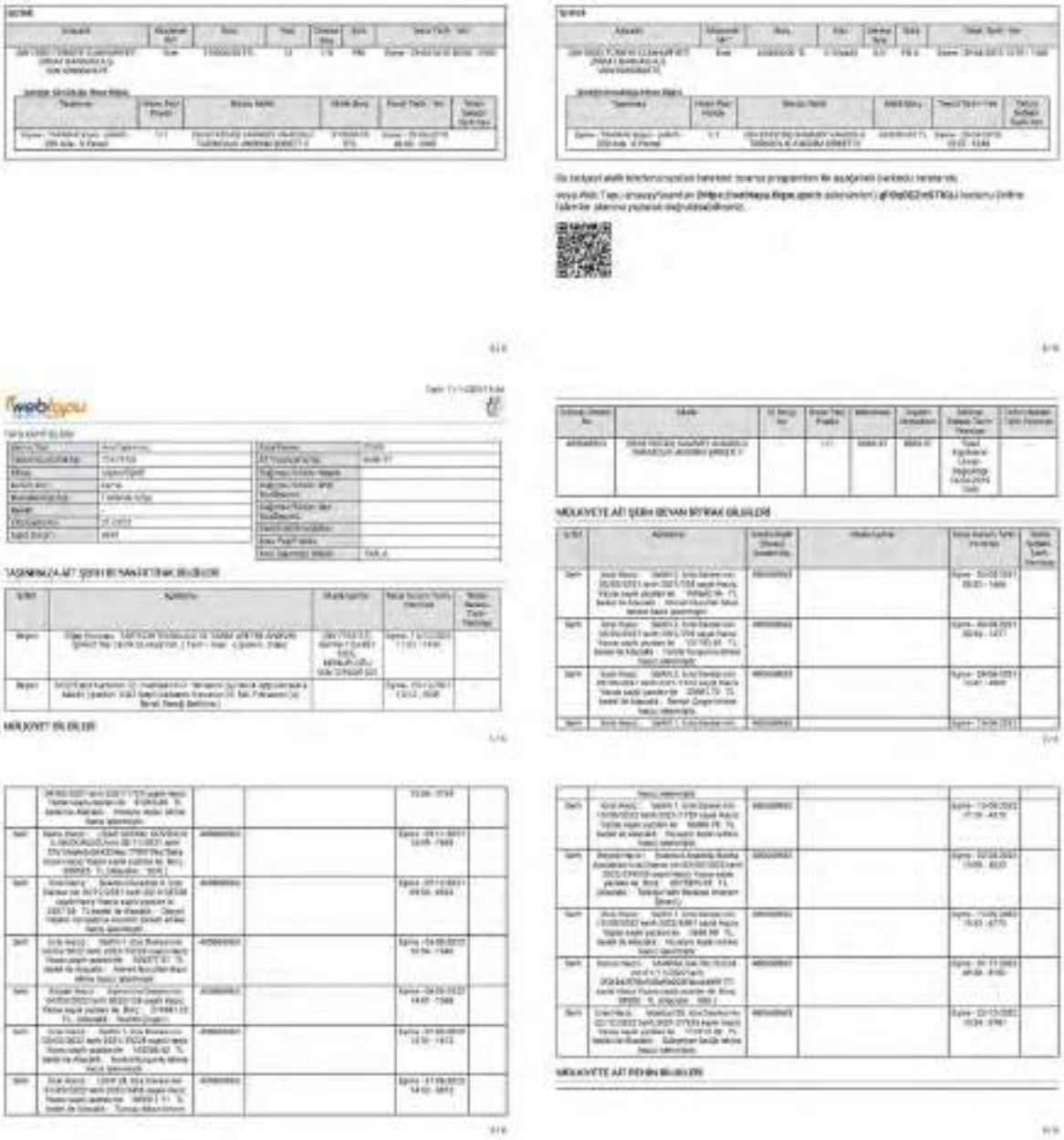


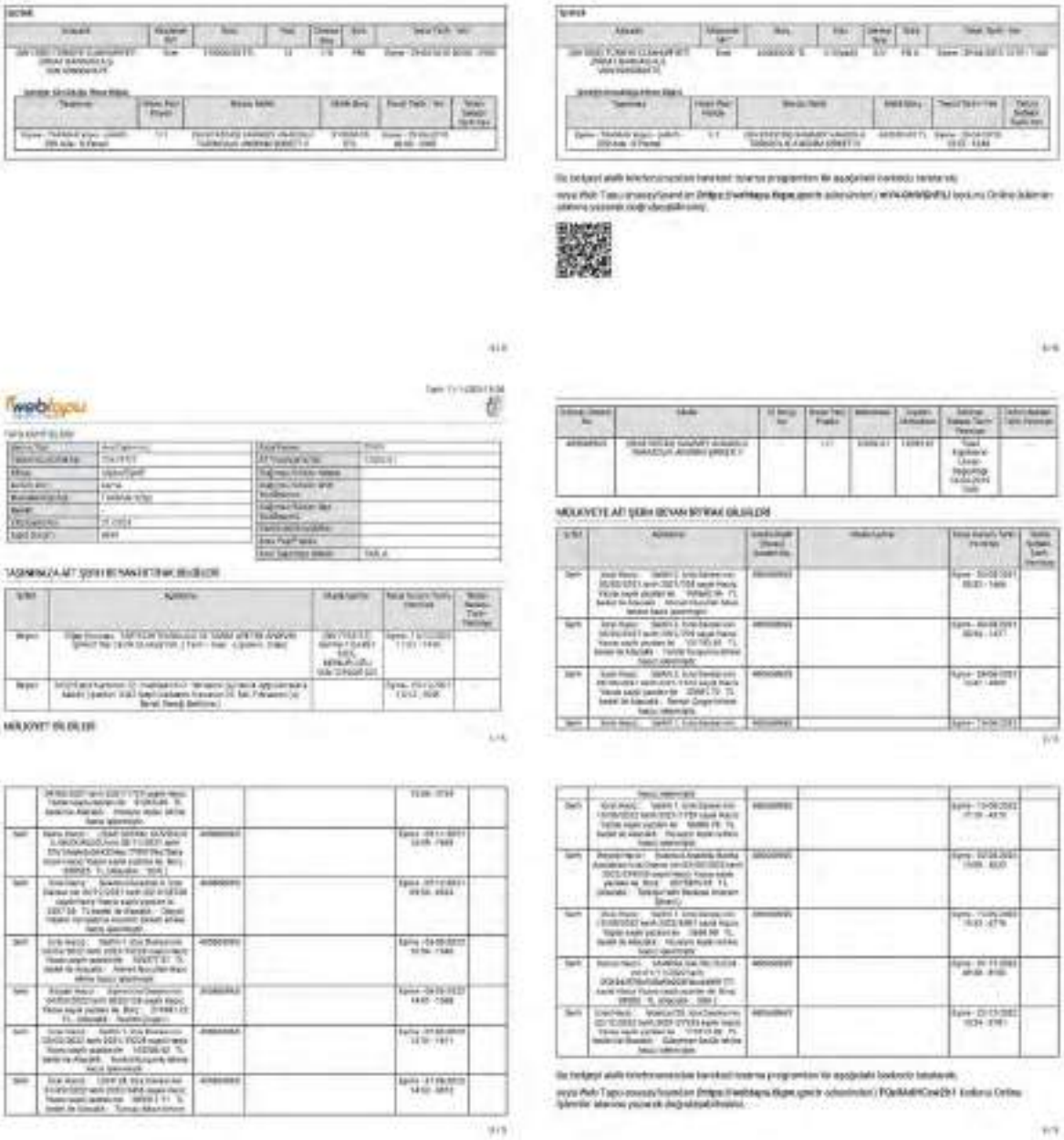
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



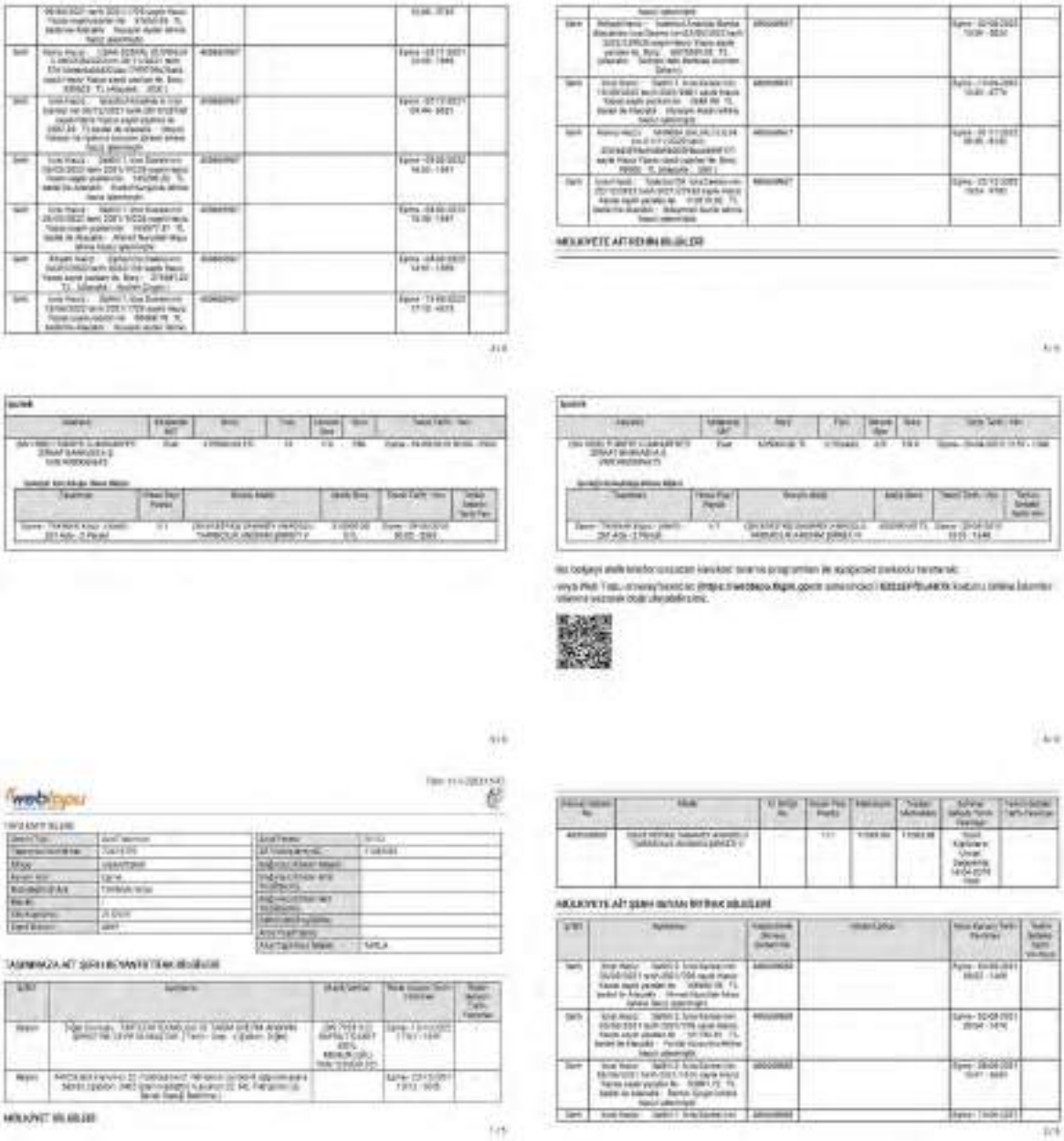




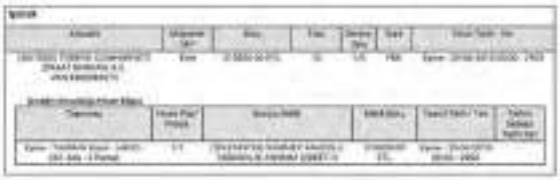
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

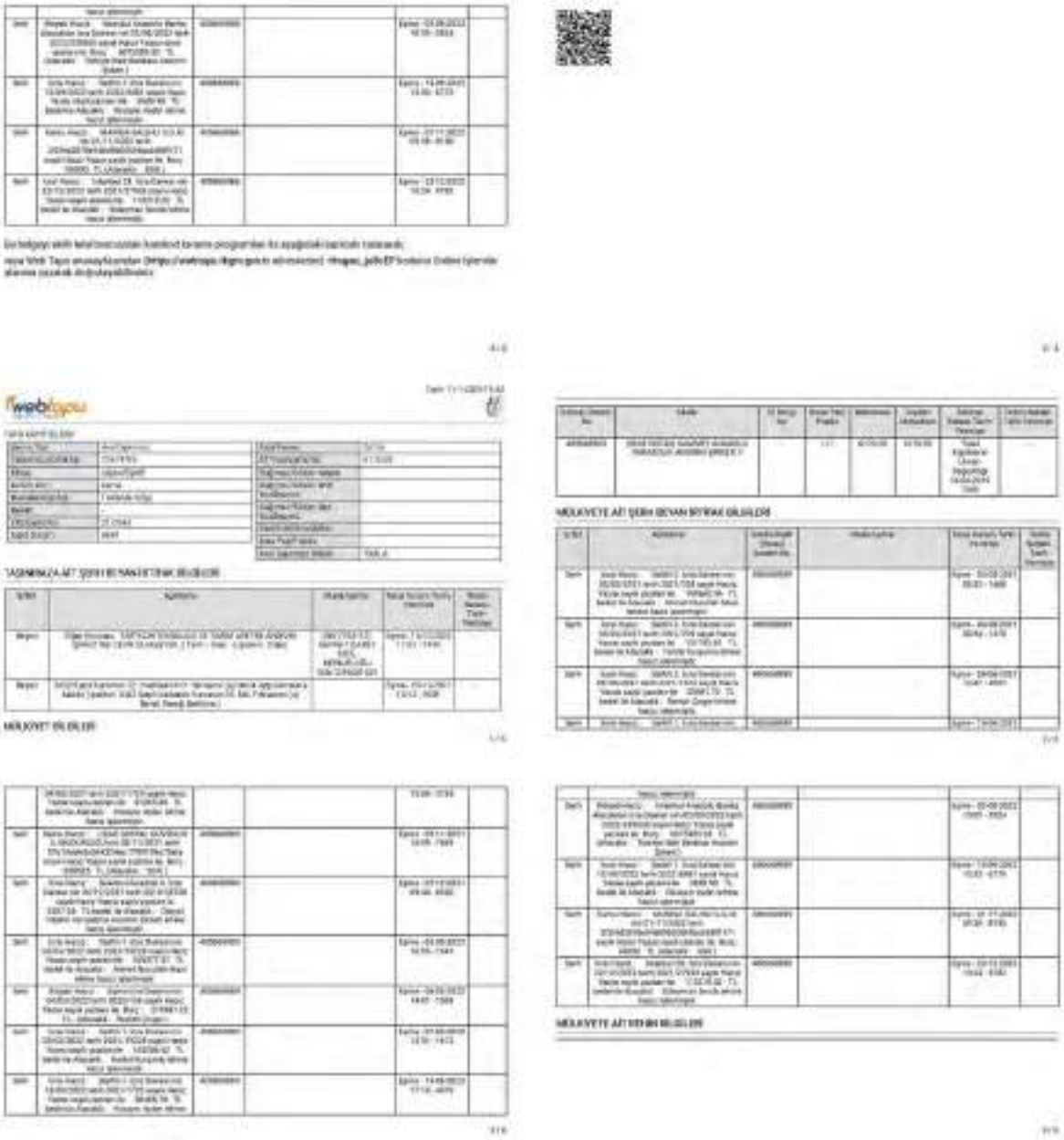
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

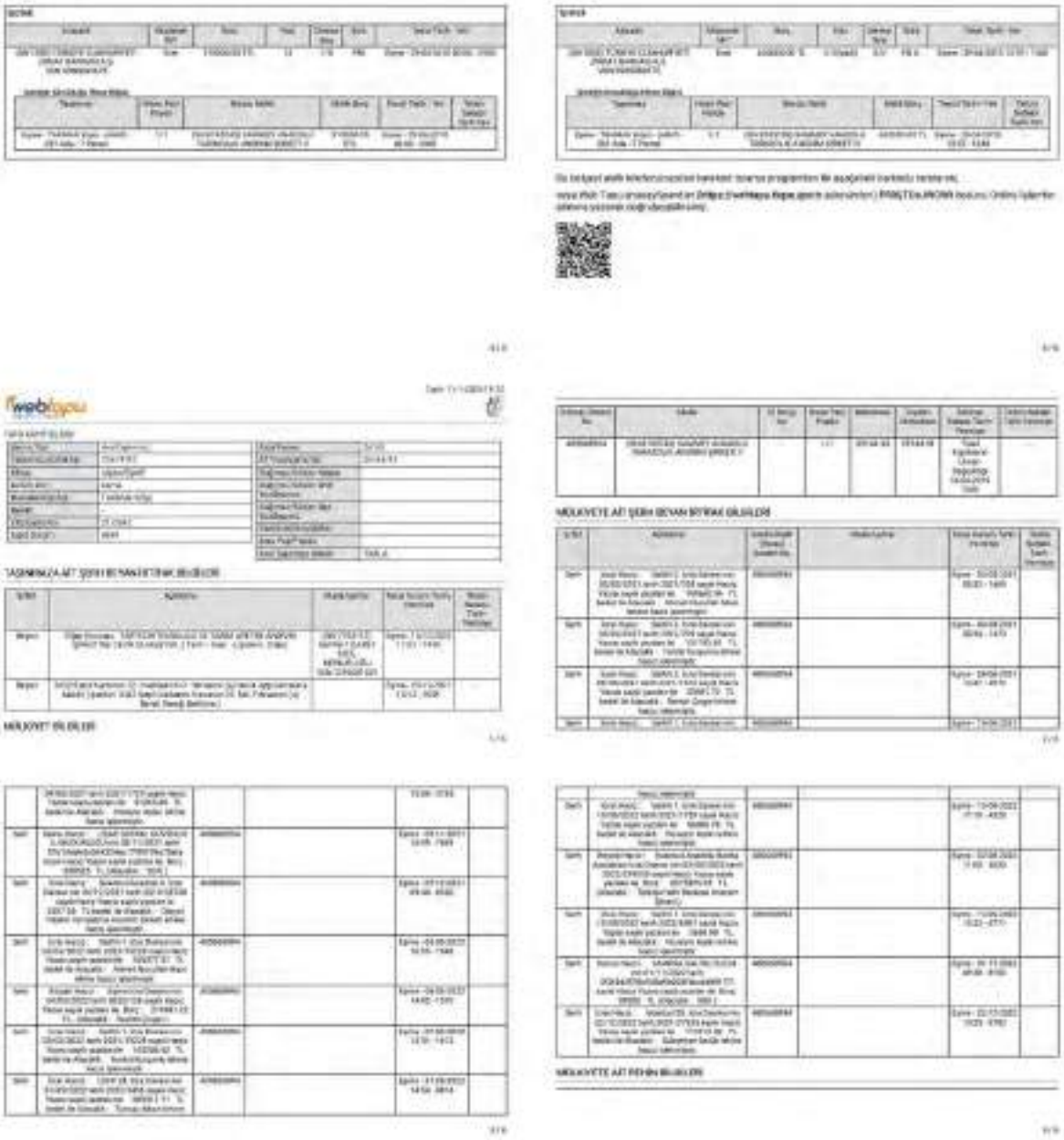


Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

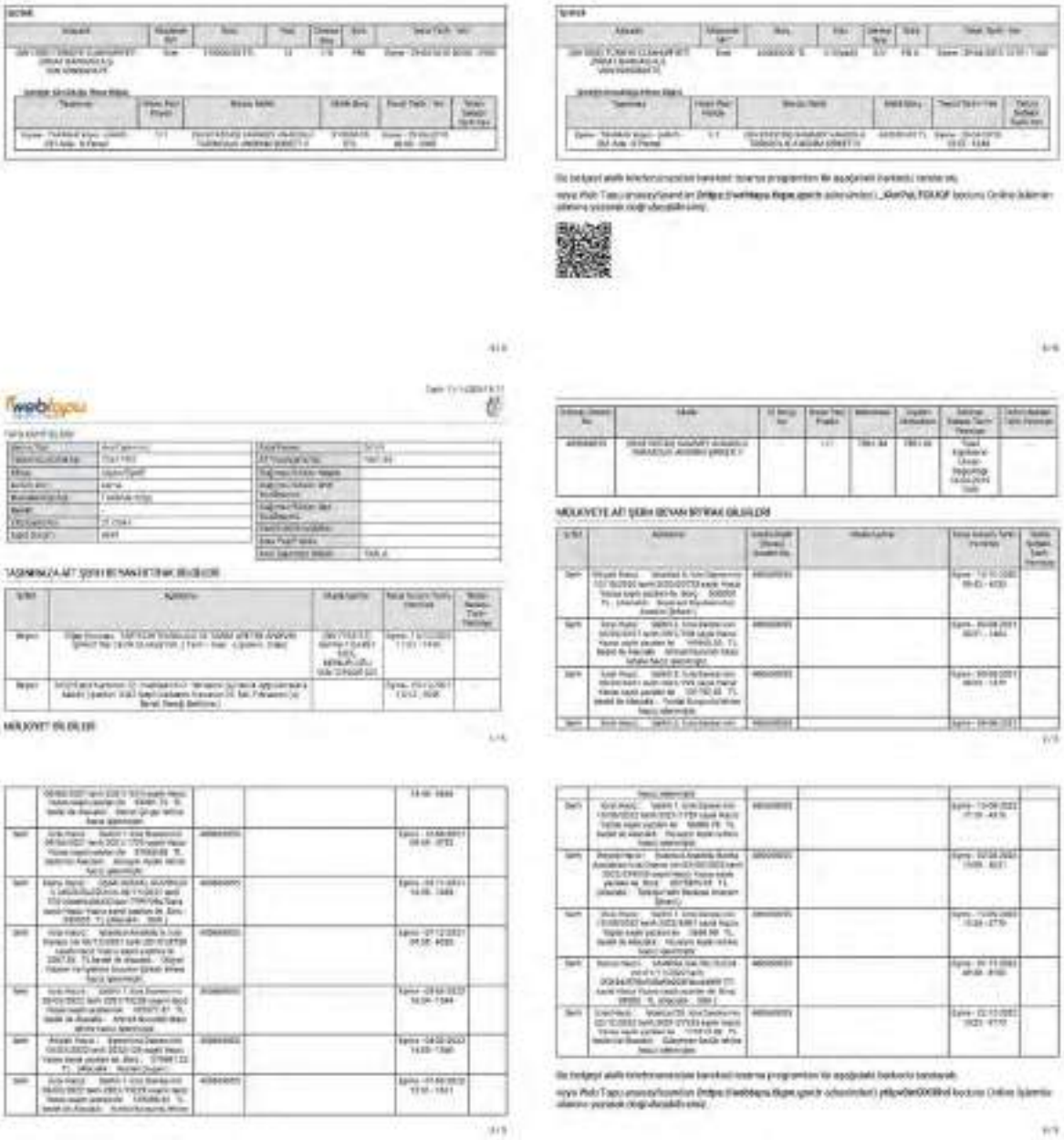


Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



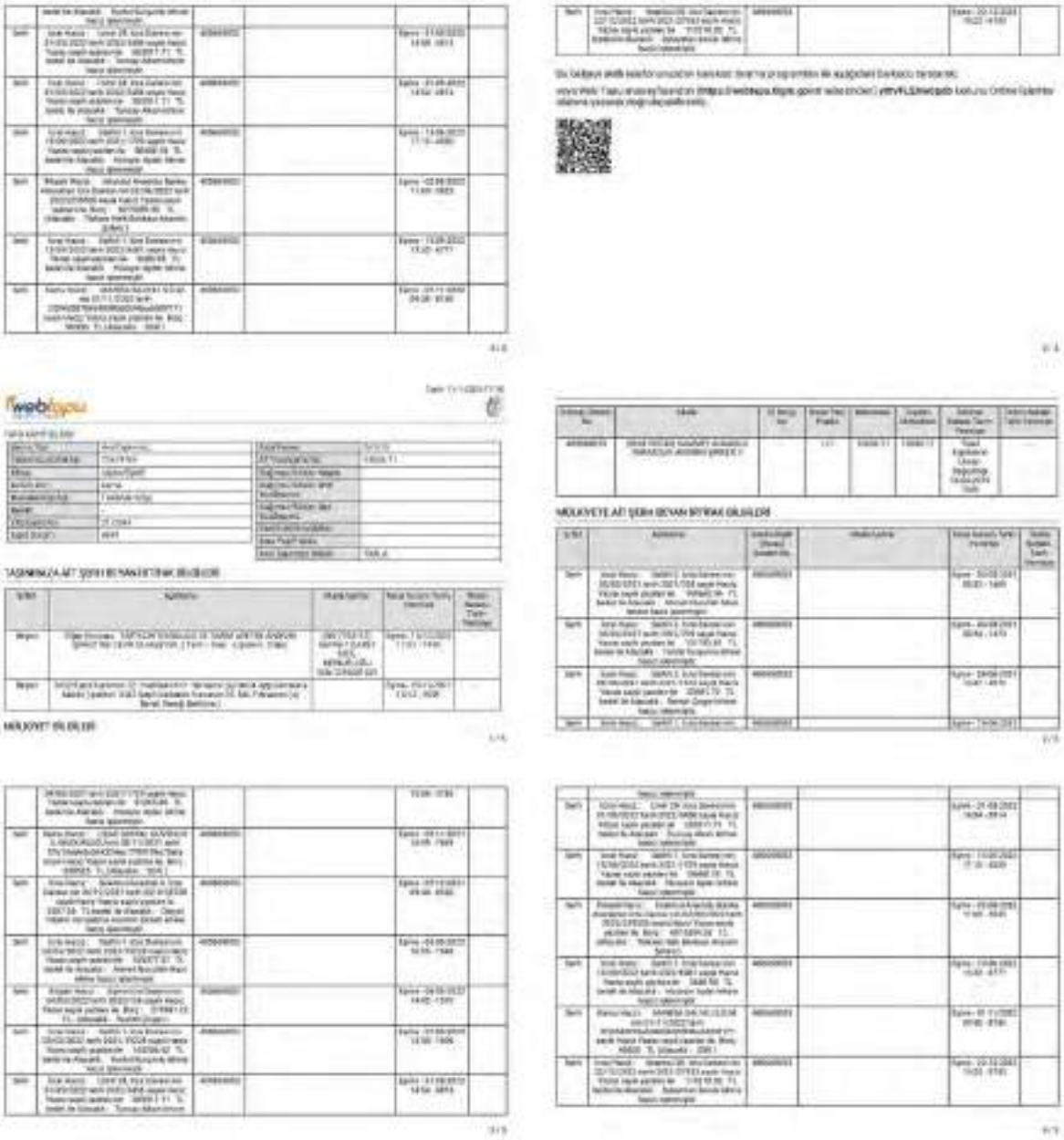
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



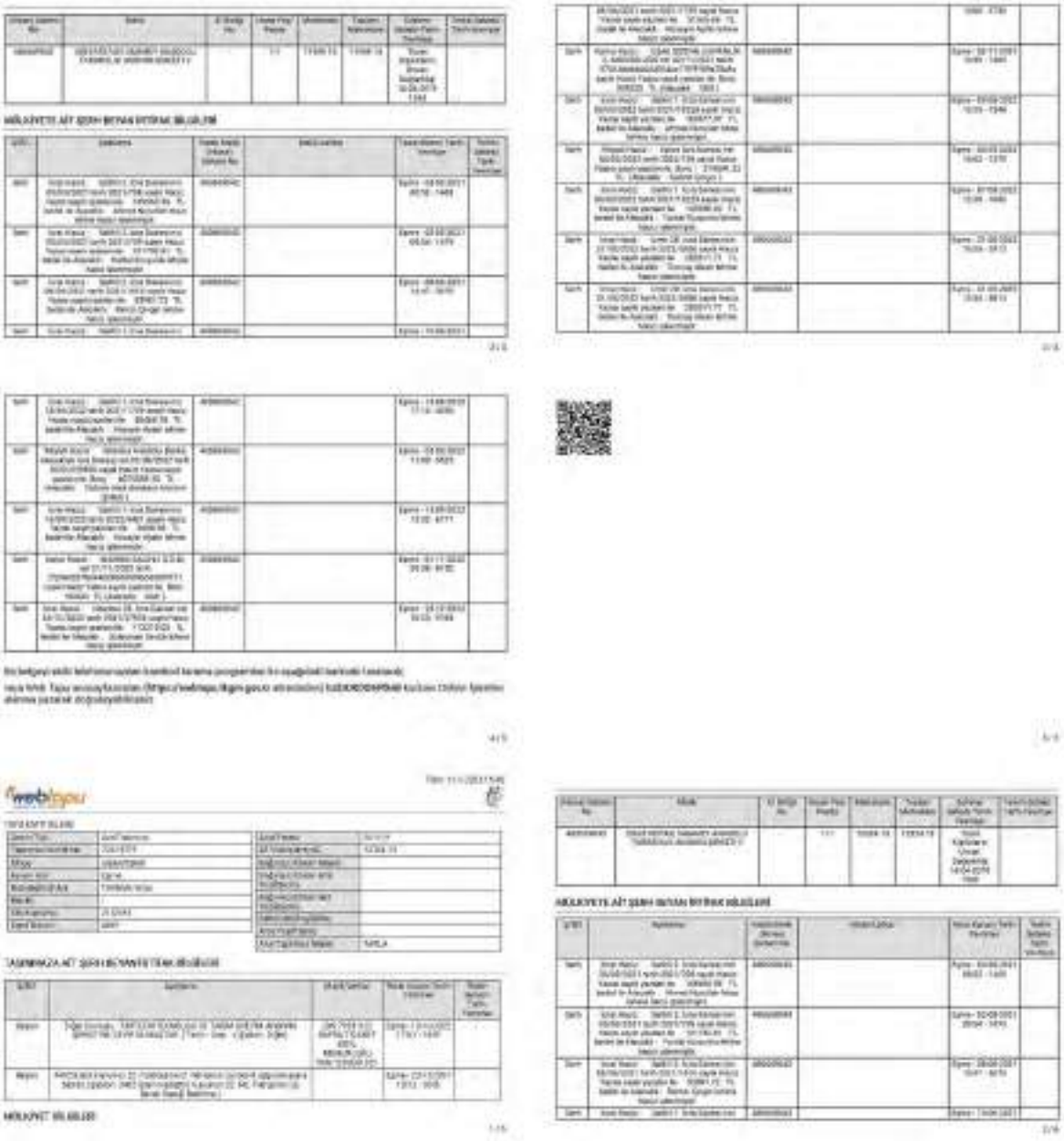
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

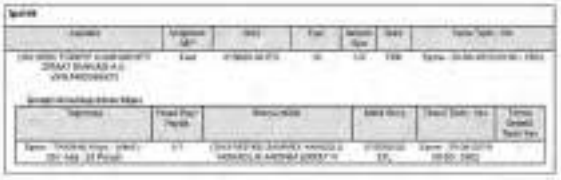
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



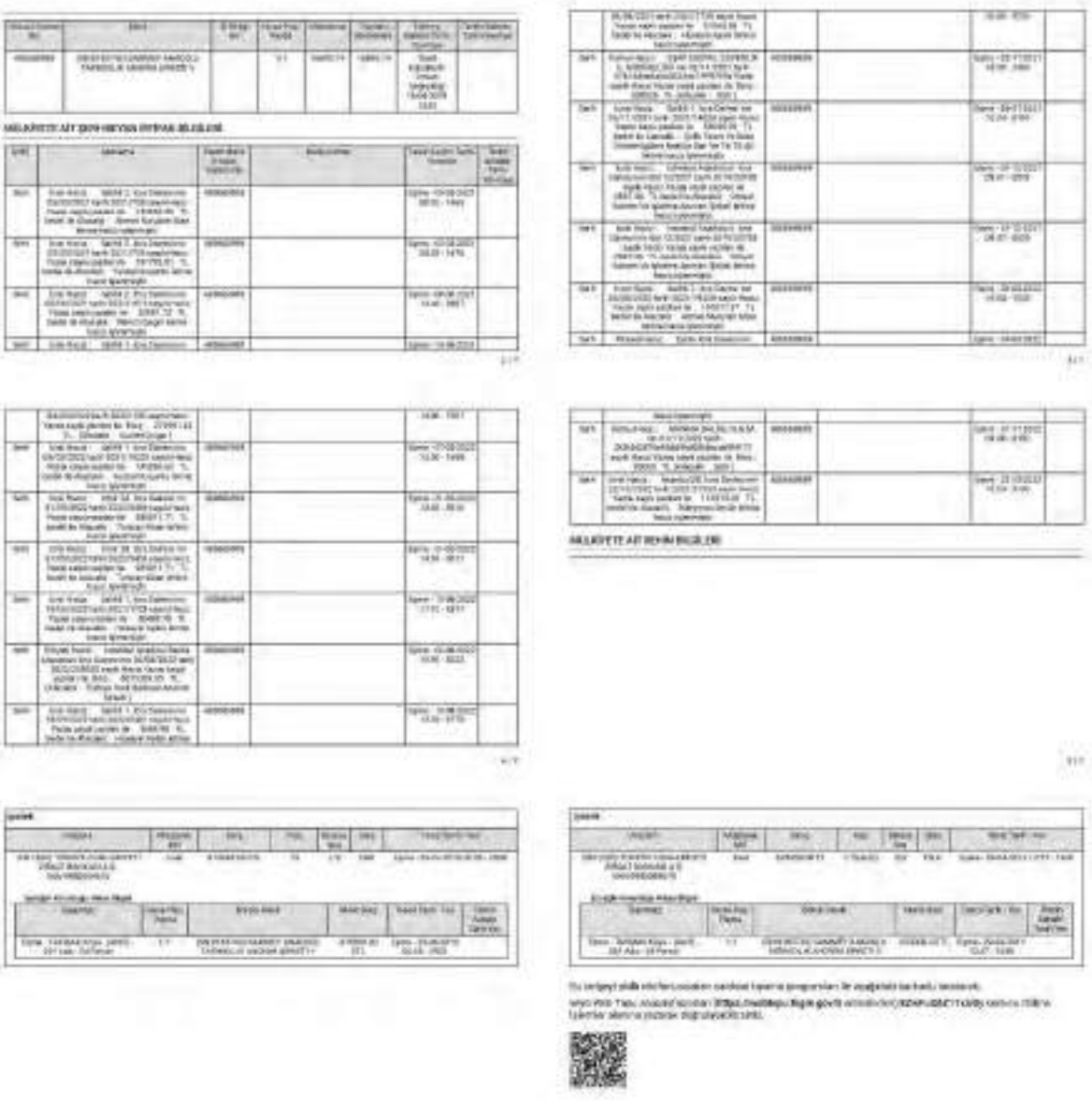
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



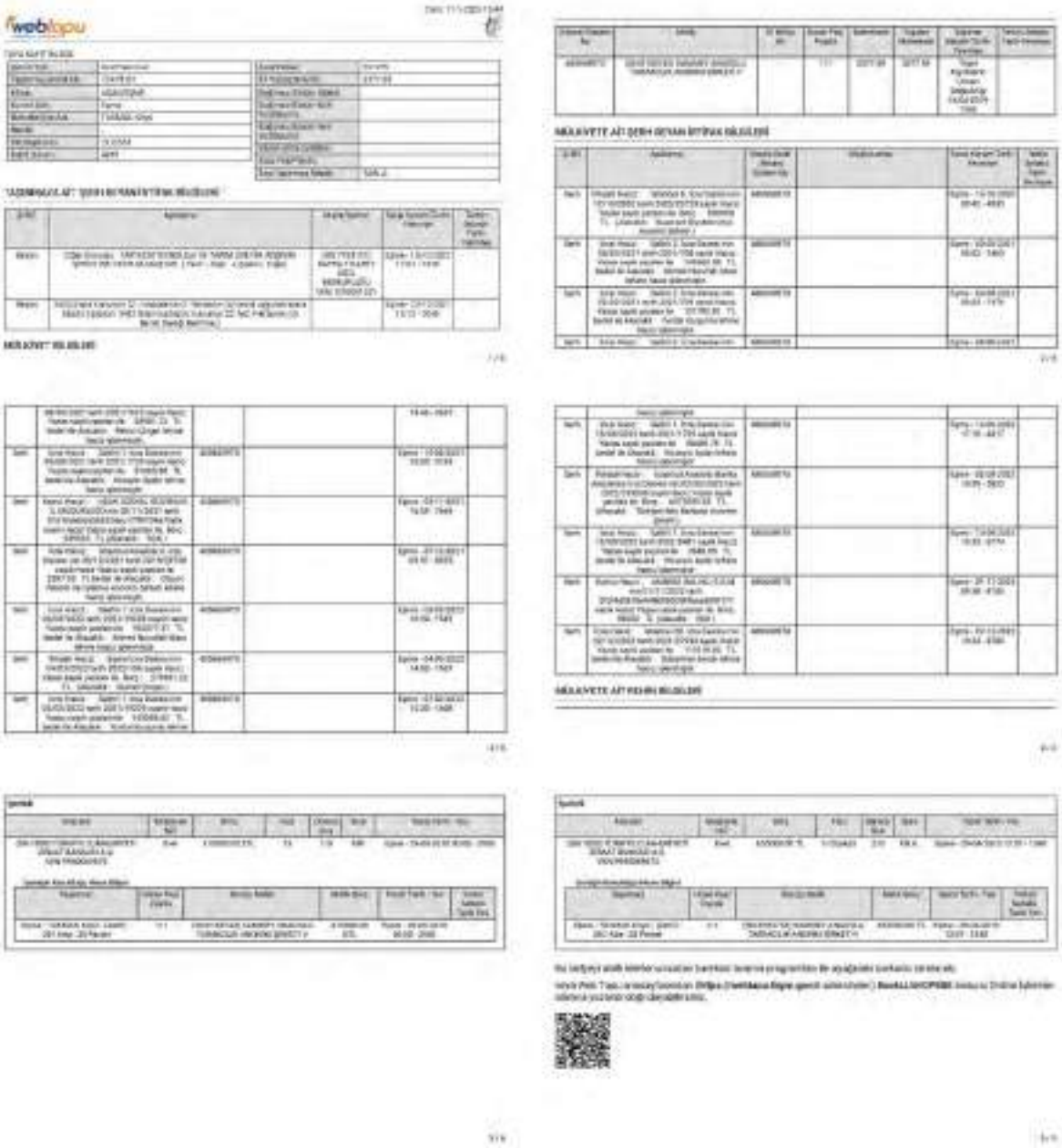
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

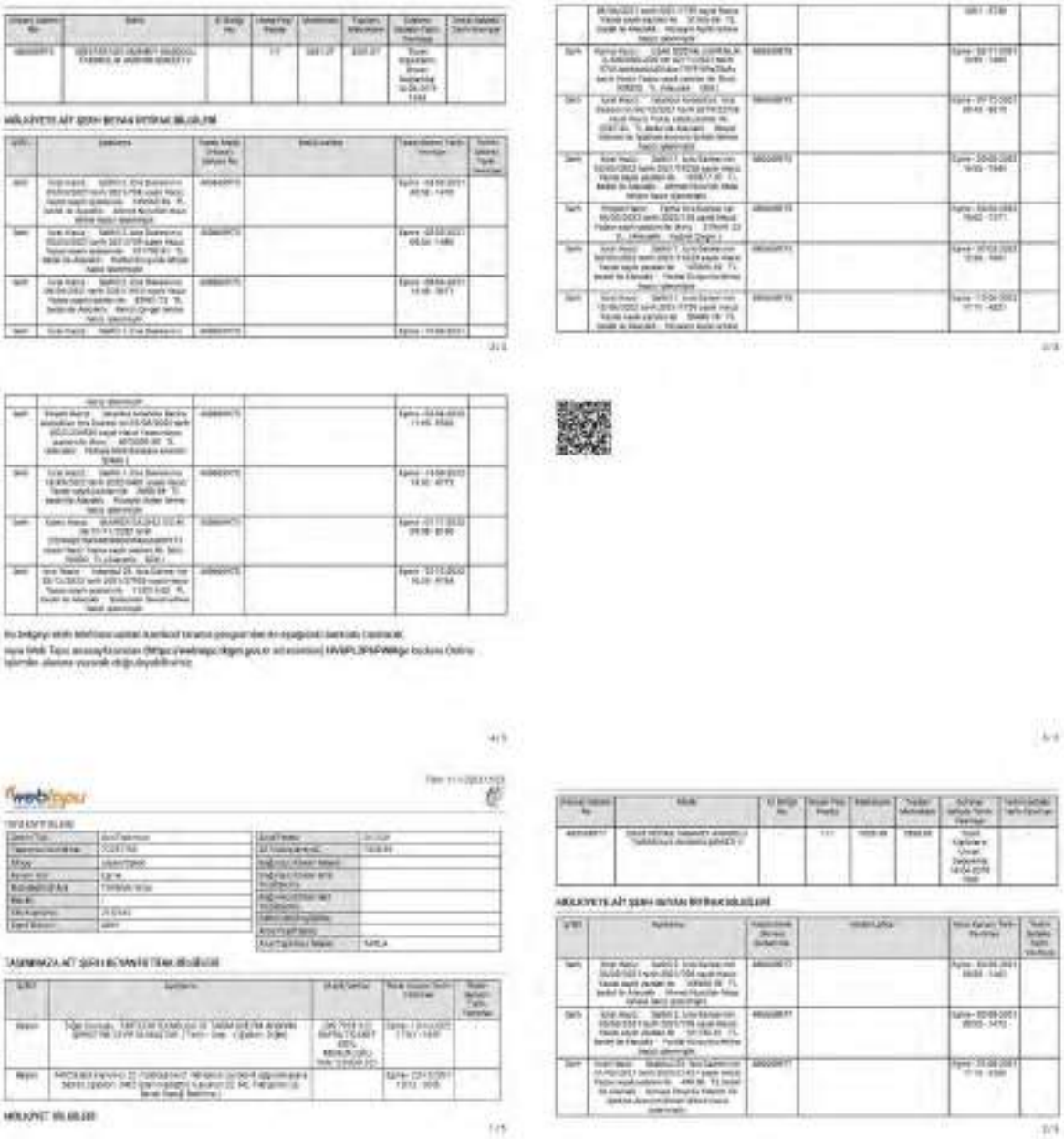


Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

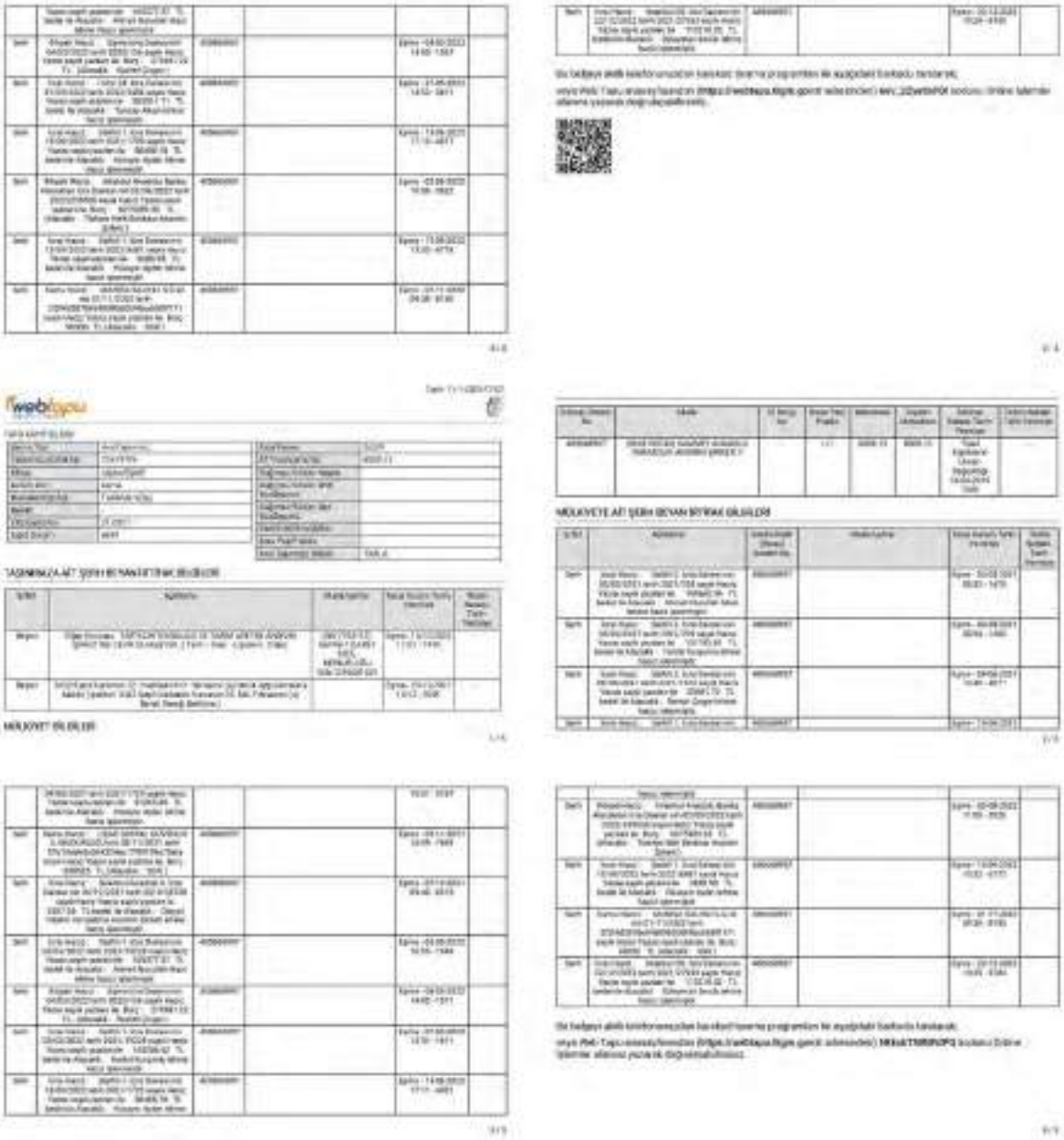


Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

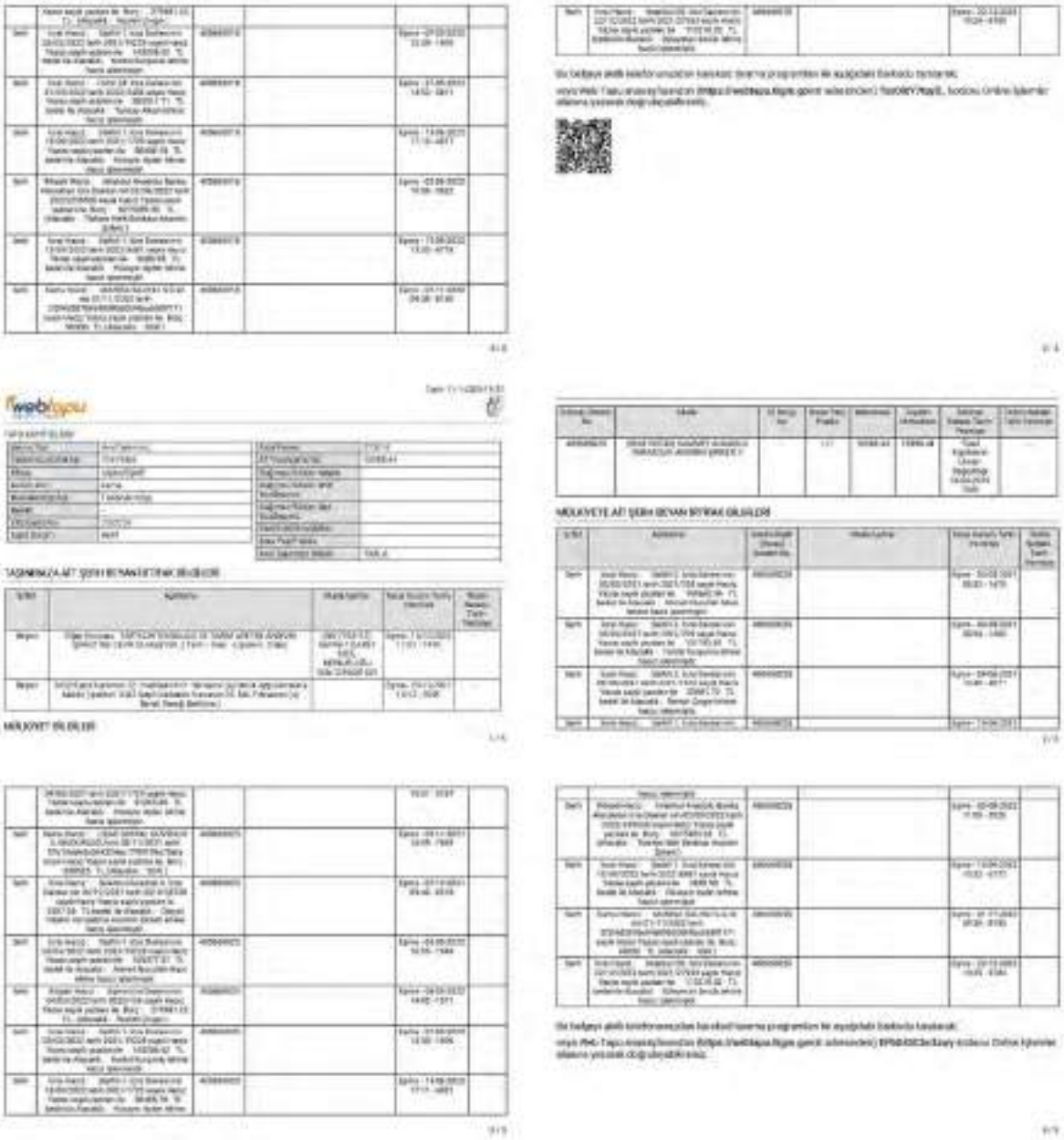


Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

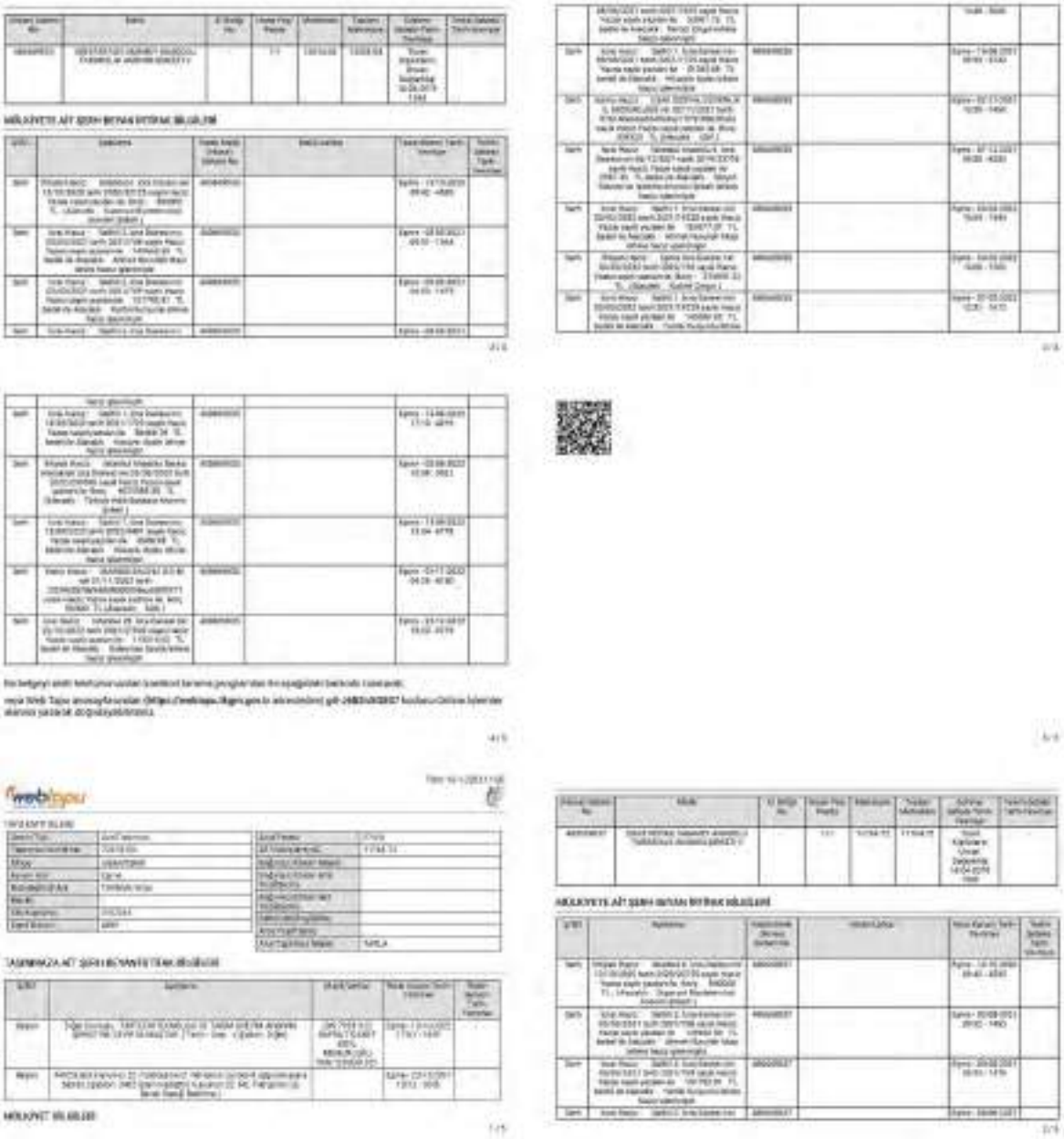


Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

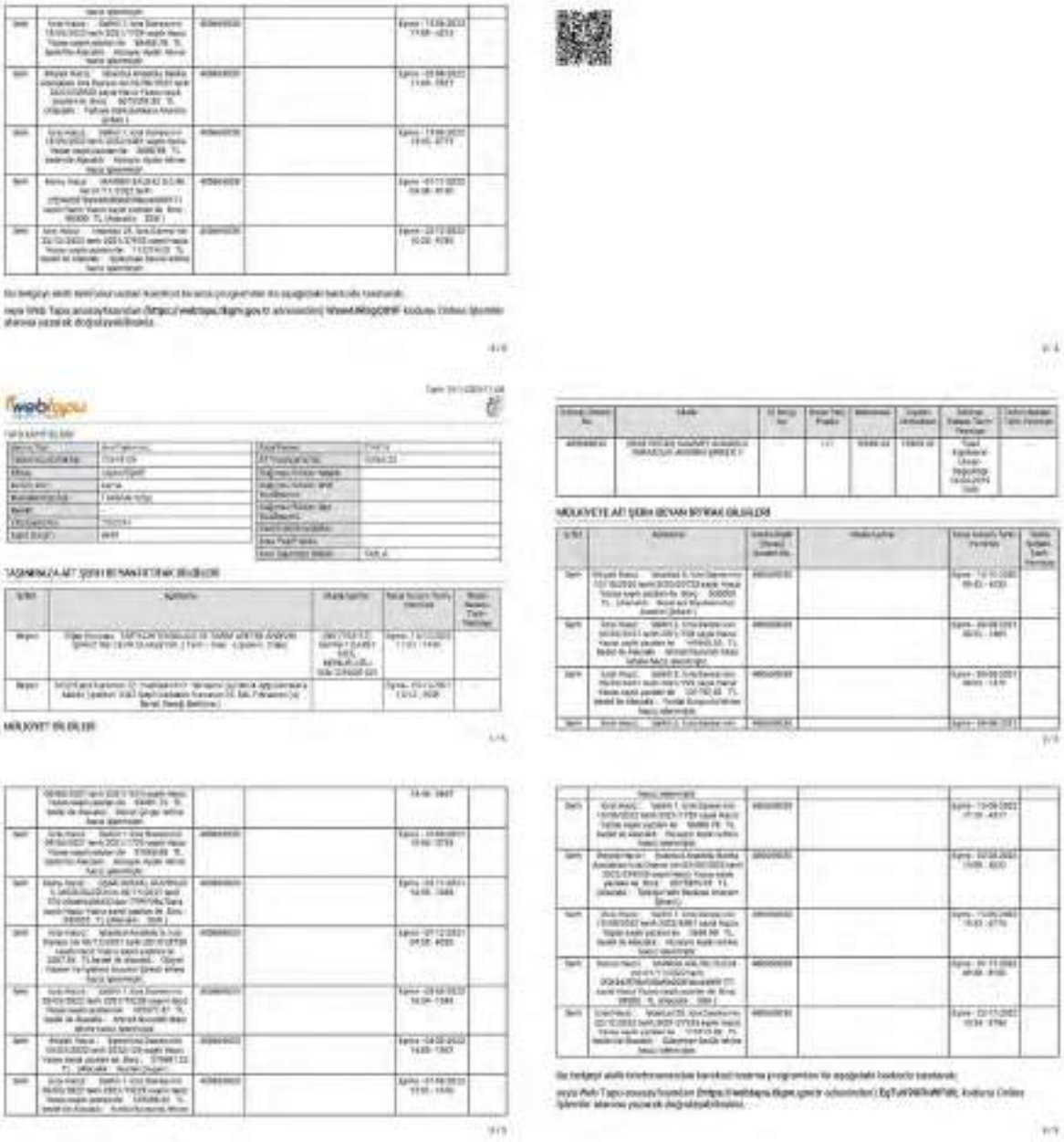
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

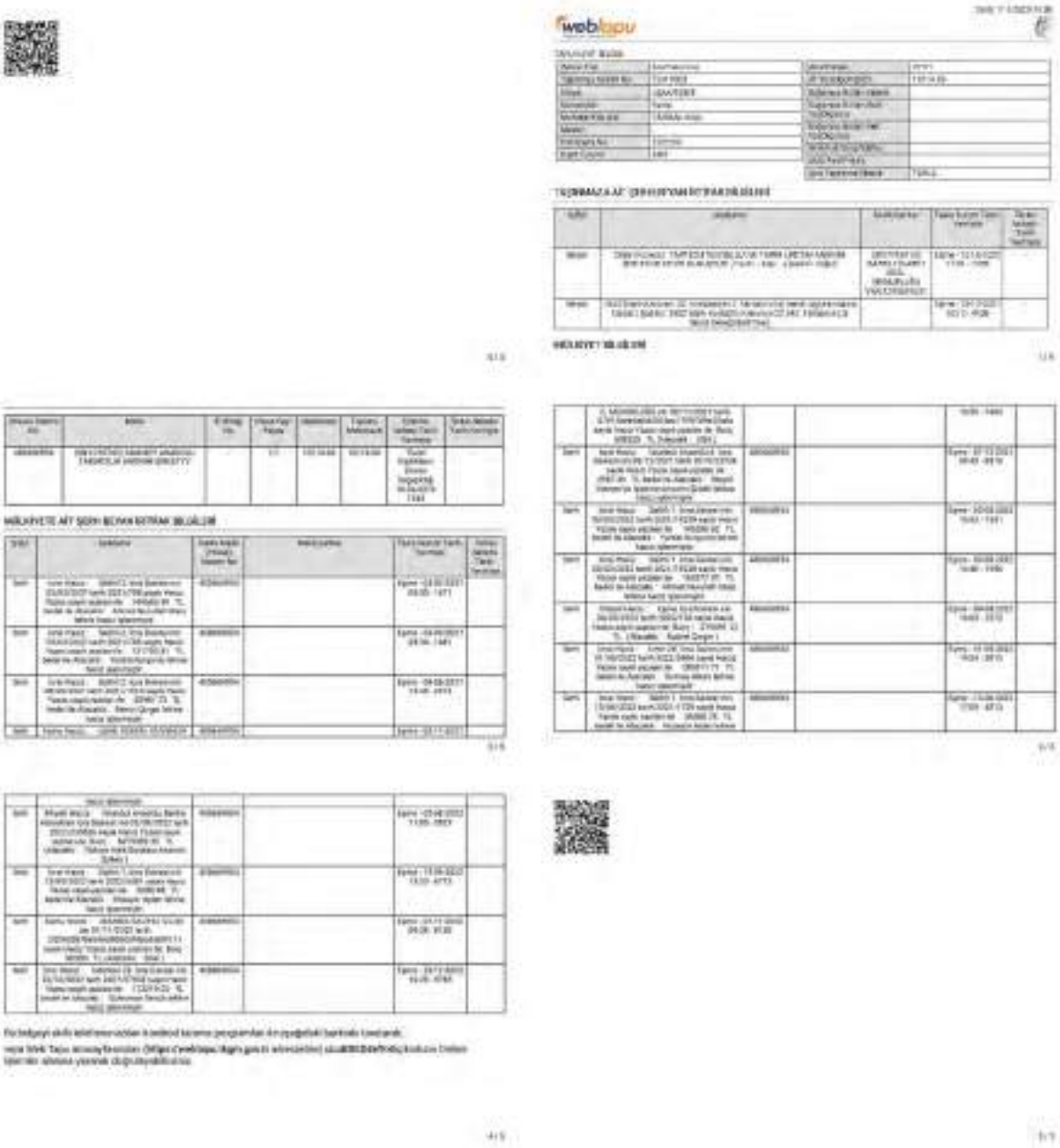


Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

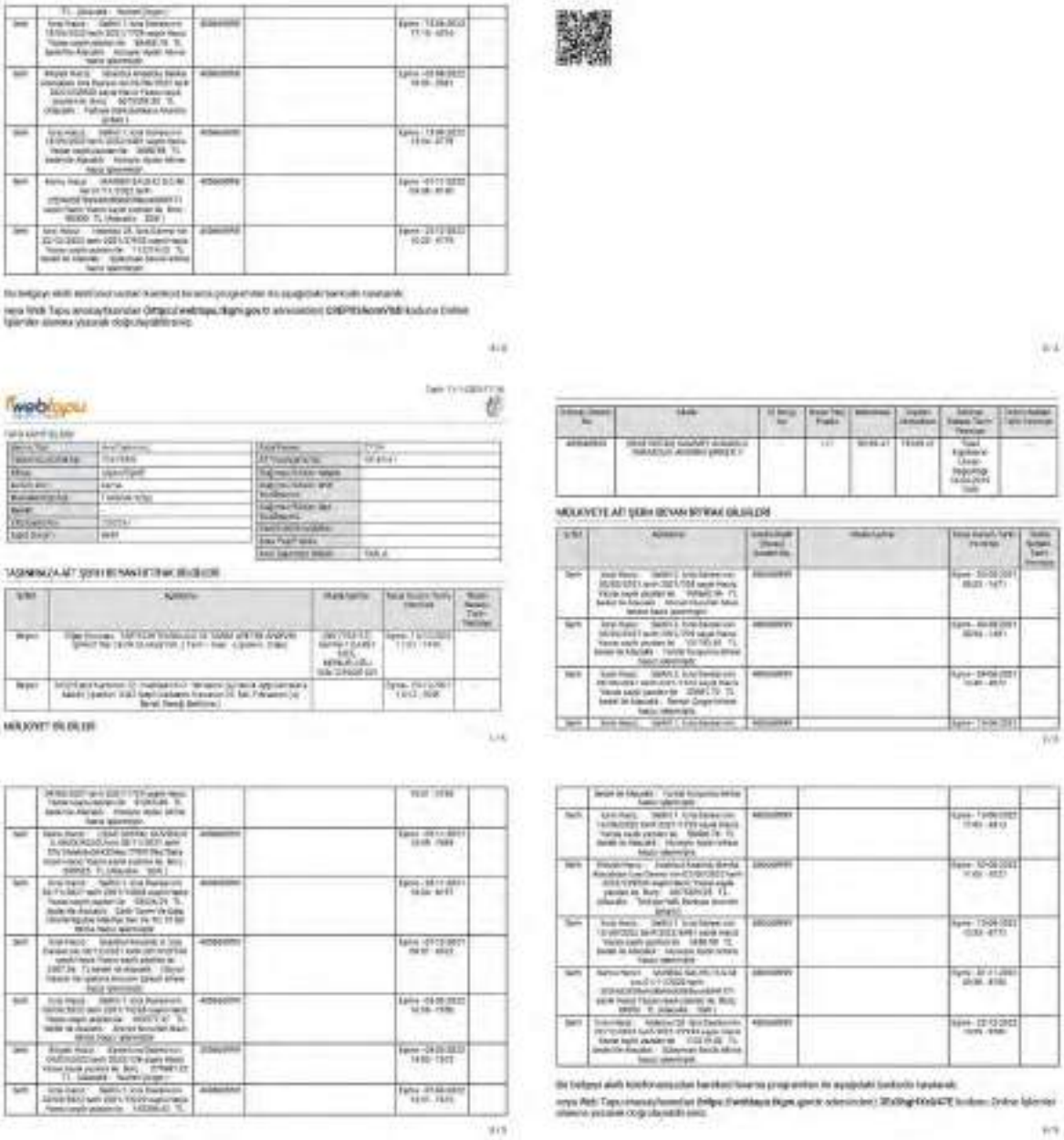


invest
2023/2008

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

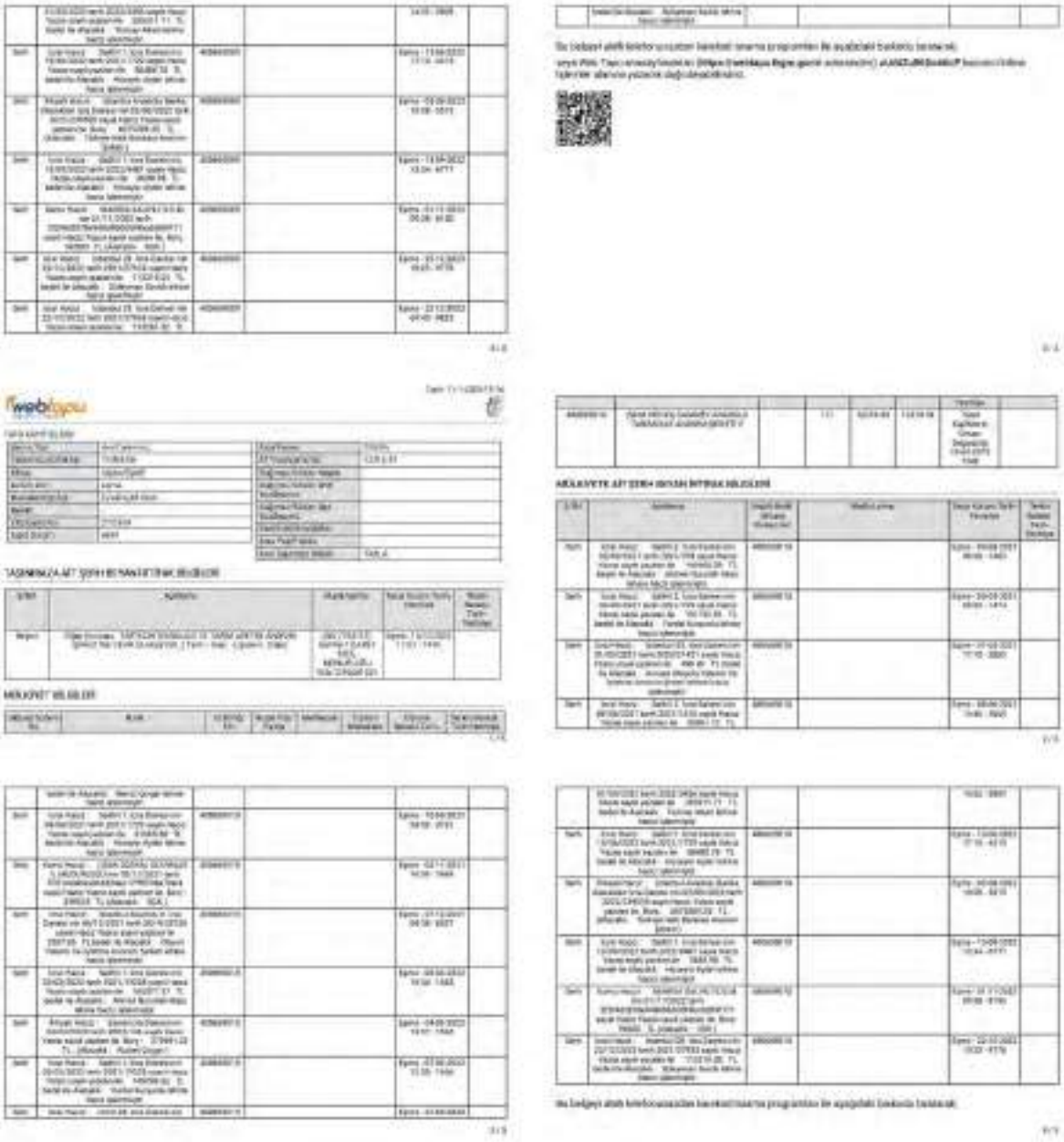
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

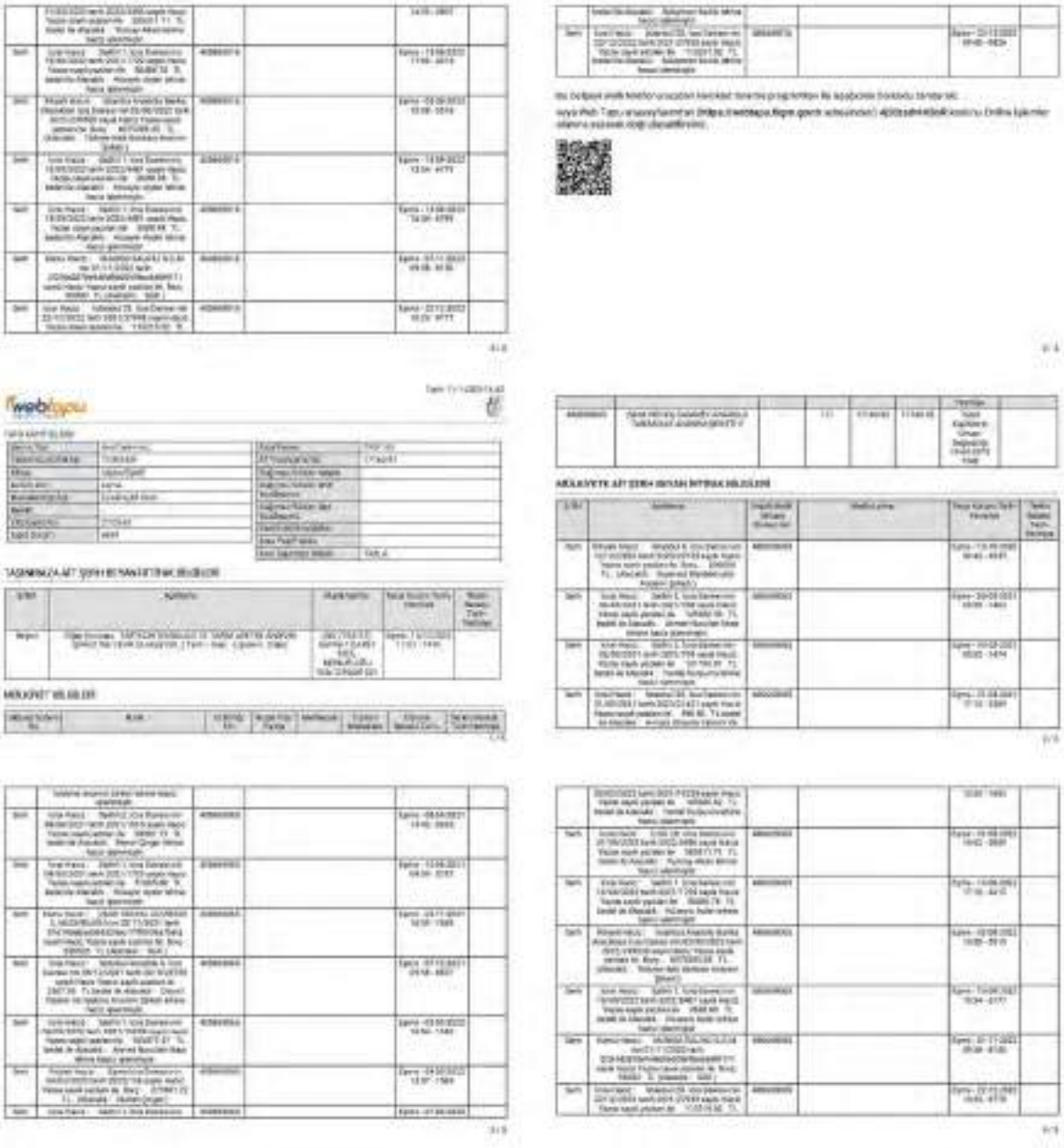
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

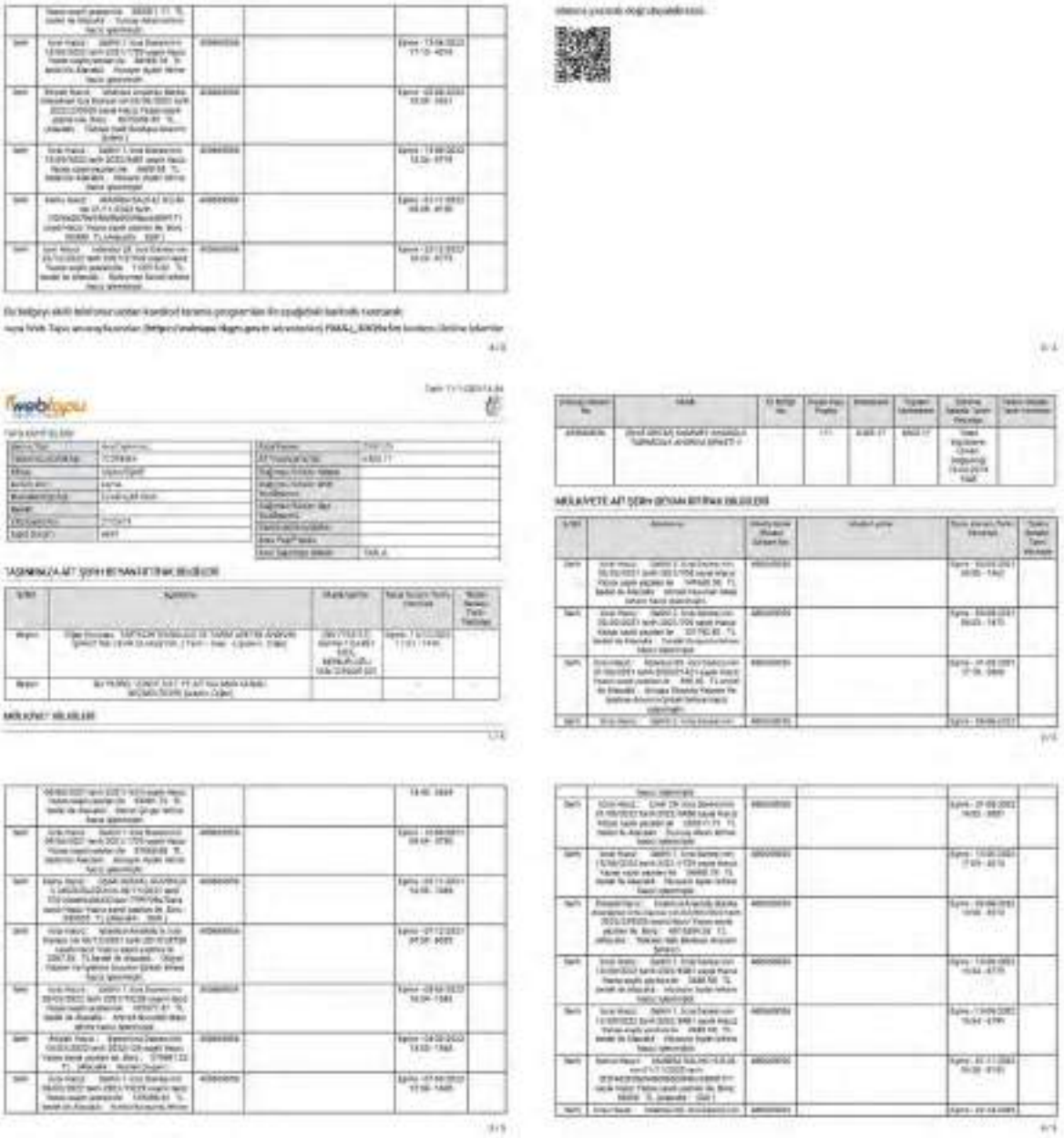


Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

Tarih : 06.11.2018

No : 410986

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

Haydar BİLGEÇ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

ADI-SOYADI	: **MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL**
İKAMETGAH ADRESİ	: Hasanpaşa Mah., Nabizade Sokak, No: 9/14 Kadıköy / İSTANBUL
ÖĞRENİM DURUMU (Ayrıntılı)	:

- 1989 – 1992, Yalçın Eskiyapan İlkokulu, Ankara
- 1992 – 1994, Vakıflar İlkokulu, Ankara
- 1994 – 1997, Batıkent İlköğretim Okulu, Ankara
- 1997 – 1999, Ankara Lisesi, Ankara
- 1999 – 2001, Selçuk Üniversitesi, TBMYO, Harita Kadastro, Konya
- 2002 – 2007, Yıldız Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, Harita Mühendisliği, İstanbul

MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI	: Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı
T.C. KİMLİK/PASAPORT NUMARASI	: 40439105624
VERGİ KİMLİK NUMARASI	: -
ORTAKLIK PAYI	: %59,09

DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ

	Kuruluşun Unvanı	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı
1-	Salıuş işletmesi (Tafa Gayrimenkul Değerleme)	05.05.2011 – 04.10.2011	Değerleme Uzmanı / Eksper
2-	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	27.07.2005 – 30.03.2010	Değerleme Uzmanı / Eksper
3-	Atılım İnşaat Yapı Taahhüt Limited Şirketi	01.04.2004 – 31.01.2005	Harita Teknikeri
4-	Üstyapı İnşaat Limited Şirketi	11.05.2002 – 30.09.2002 13.06.2003 – 25.09.2003	Harita Teknikeri

VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı	Değerleme Konusu	Görev Unvanı
Salıuş İşletmesi (Tafa Gayrimenkul Değerleme)	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Eksper
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Eksper

DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR

Yılı	Eğitimin Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika

ÇALIŞAN, YÖNETİCİ, ORTAK, DENETÇİ VEYA KURUCU KONUMUNDA BULUNDUĞU KURULUŞLAR

Başlangıç Yıl/Ay	Şirket Adı/Yeri	Faaliyet Konusu	Pozisyon İlişki Türü	% Ortaklık
2011/10	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş./ İSTANBUL	Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık	Çalışan – Yönetici – Ortak – Kurucu	59,09

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

ADI-SOYADI	: **HALİL SERTAÇ GÜNDOĞDU**
İKAMETGAH ADRESİ	: Adnan Kahveci Mahallesi, Uludağ Caddesi, No:6, D:7 Beylikdüzü – İSTANBUL
ÖĞRENİM DURUMU (Ayrıntılı)	:

- Tekirdağ İnönü İlkokulu – Tekirdağ / 1988 – 1993
- Tekirdağ Namık Kemal Lisesi, Tekirdağ / 1993 – 1998
- Yıldız Teknik Üniversitesi – Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği / 1998 – 2003

MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI	: Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı
T.C. KİMLİK/PASAPORT NUMARASI	: 17667214242
VERGİ KİMLİK NUMARASI	: -
ORTAKLIK PAYI	: %40,91

DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ

	Kuruluşun Unvanı	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı
1-	Şahıs işletmesi (HSG Değerleme)	01.03.2011 – 04.10.2011	Değerleme Uzmanı / Eksper
2-	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	20.01.2006 – 28.02.2011	Değerleme Uzmanı / Eksper
3-	Eskidji Gayrimenkul – PM Danışmanlık	10.07.2003 – 09.03.2004	Gayrimenkul Danışmanı / Değerleme Elemanı

VERİLEN ÖNCEKİ DEGERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı	Değerleme Konusu	Görev Unvanı
Şahıs işletmesi (HSG Değerleme)	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Eksper
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Eksper

DEGERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EGİTİMLER ve SERTİFİKALAR

Yılı	Eğitimin Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika

ÇALIŞAN, YÖNETİCİ, ORTAK, DENETÇİ VEYA KURUCU KONUMUNDA BULUNDUĞU KURULUŞLAR

Başlangıç Yıl/Ay	Şirket Adı/Yeri	Faaliyet Konusu	Pozisyon İlişki Türü	% Ortaklık
2011/10	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş./ İSTANBUL	Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık	Çalışan – Yönetici – Ortak – Kurucu	40,91

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011 No : 401651

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Muhammed Mustafa YÜKSEL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.01.2012

No : 401865

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Halil Sertaç GÜNDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

K. Attila KÖKSAL
BAŞKAN

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.11.2019 **Belge No: 2019-01.2396**

Sayın Halil Sertaç GÜNDOĞDU

(T.C. Kimlik No: 17867214242 - Lisans No: 401865)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.11.2019 **Belge No: 2019-01.2346**

Sayın Muhammed Mustafa YÜKSEL

(T.C. Kimlik No: 40439105624 - Lisans No: 401651)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-/ 4180-183 [illegible] 17./02/2012
Konu : Listeye alınma başvurunuz

INVEST GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Bahçelievler Mah. Ömür Sok. Hilal Apt. No:17/8
Bahçelievler/İSTANBUL

İlgi: 19.12.2011 tarihli başvurunuz.

İlgide kayıtlı başvurunuzun değerlendirildiği Kurulumuz Karar Organının 16.02.2012 tarih ve 5/155 sayılı toplantısında Kurulumuzun Seri: VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kuruluşunuzun listeye alınmasına karar verilmiştir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Kürşad S. BABUÇCU
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanı

MERKEZ Eskişehir Yolu 8.Km No:136 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Hacısuat Mah. Askerocağı Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 55 00 www.spk.gov.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

AGROTECH YÜKSEK TEKNOLOJİ VE YATIRIM A.Ş.

2 ADET PARSEL VE ÜZERİNDEKİ İNŞAİ VE ZİRAİ YATIRIMLAR İLE MAKİNE & EKİPMAN
19 MAYIS / SAMSUN

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2023/2010

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ 4
2.BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 5
2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER 5
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 5
3.BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI 6
3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI 6
3.2. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR 8
3.3. UYGUNLUK BEYANI 8
4.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER 9
4.1. TAPU KAYDI 9
4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ 9
4.2.1. GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ 11
4.2.2. GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ 11
4.3. İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER 11
4.3.1. SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER 11
4.3.2. BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULE AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER 11
4.3.3. YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER 13
4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ 13
4.3.5. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ 13
4.3.6. MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ 13
4.4. SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER 13
4.4.1. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ 14
4.4.2. HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ 14
4.5. YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER 14
5.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ 14
5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ 14
5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR 15
5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER 17
5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ 17
6.BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER 19
6.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER 19
6.2. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER 21

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6.3. BÖLGE ANALİZİ 21
6.3.1. SAMSUN İLİ 21
6.3.2. 19 MAYIS İLÇESİ 22
6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER 23
6.5. EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI 24
7.BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ 25
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ 25
8.BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ 26
8.1. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ 26
8.2. MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ 26
8.2.1. PARSELLERİN DEĞER ANALİZİ 27
8.2.2. İNŞAİ VE ZİRAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ 28
8.2.3. ULAŞILAN SONUÇ 29
8.3. GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ 29
9.BÖLÜM MAKİNE VE TEÇHİZATLARIN DEĞERLEME SÜRECİ 30
9.1. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 31
9.1.1. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR 32
9.1.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ 32
9.1.3. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 32
9.1.4. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI 32
9.1.5. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER 32
10.BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRIMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI 32
11.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ 33

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Agrotech Yüksek Teknoloji ve Yatırım A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	:	20 Haziran 2023
Değerlenen Mülkiyet Hakları	:	Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	:	26 Haziran 2023
Rapor Tarihi	:	27 Haziran 2023
Raporun Türü: **Müşteri / Rapor No**	:	Gayrimenkul / Makine ve Ekipman Değerleme Raporu 869 - 2023/2010
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	:	Samsun İli, 19 Mayıs İlçesi, Çandır Mahallesi'nde konumlu olan 102 Ada, 7 ve 8 nolu parseller
Tapu Bilgileri Özeti	:	Samsun İli, 19 Mayıs İlçesi, Çandır Mahallesi, 102 ada 7 parsel nolu, 643.350,43 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Lojman, 1 Katlı Betonarme, 4 Katlı Betonarme İdare Binası 3 Adet Betonarme Soğuk Hava Deposu Ve Meyve Bahçesi" ve 102 ada 8 parsel nolu, 1.954,67 m² yüzölçümlü "Kanal Ve Servis Yolu" vasıflı taşınmazlar
İmar Durumu	:	"Plansız Alan" (Bkz. İmar Durumu)
Raporun Konusu	:	Bu rapor, yukarıda adresleri belirtilen Agrotech Yüksek Teknoloji ve Yatırım Anonim Şirketi'ne ait 2 adet parselin makine ekipman dahil pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. [1]

SAMSUN İLİ, 19 MAYIS İLÇESİ, ÇANDIR MAHALLESİ ÜZERİNDE YER ALAN 2 ADET PARSELİN MAKİNE EKİPMAN İLE ZİRAİ YATIRIMLAR DAHİL	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**961.185.000,-TL**

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
e-imzalıdır. Haydar BİLGEÇ (SPK Lisans Belge No: 410986)	***e-imzalıdır.*** Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	***e-imzalıdır.*** Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

[1] Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslarası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2.BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	**:** INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	**:** İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	**:** 0 212 505 35 76 - 77
FAALİYET KONUSU	**:** Bir ücret veya sözl19 MAYISye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri - NACE KODU: 68.31.02 (Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	**:** 04.10.2011
SERMAYESİ	**:** 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	**:** 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	**:** 10 Ekim 2011 / 7917

Not-1 : Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697 no'lu kararı ile değerleme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	**:** Agrotech Yüksek Teknoloji ve Yatırım Anonim Şirketi
ŞİRKETİN ADRESİ	**:** Küçükbakkalköy Mahallesi, Efe Sokak, No: 2/1 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	**:** 0 (216) 317 77 70
SERMAYESİ	**:** 1.000.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	**:** 10.05.2013
FAALİYET AMACI	**:** Her Nevi Teknoloji ve Otomasyon İle Enerji
NACE KODU	**:** 62.01.01-Bilgisayar programlama faaliyetleri (sistem, veri tabanı, network, web sayfası vb. yazılımları ile müşteriye özel yazılımların kodlanması vb) 46.31.04-Diğer taze meyve sebze toptan ticareti (patates dahil)
MERSİS NO	**:** 0411-0648-4400-0001

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

3.BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresleri belirtilen gayrimenkullerin bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

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 değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerleme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözl19 MAYISsi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerleme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerleme tarihinden önce gerçekl19 MAYISlidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, müşteri talebine istinaden, Samsun İli, 19 Mayıs İlçesi, Çandır Mahallesi, 102 ada 7 parsel nolu, 643.350,43 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Lojman, 1 Katlı Betonarme, 4 Katlı Betonarme İdare Binası 3 Adet Betonarme Soğuk Hava Deposu Ve Meyve Bahçesi" ve 102 ada 8 parsel nolu, 1.954,67 m² yüzölçümlü "Kanal Ve Servis Yolu" vasıflı taşınmazlar ile Agrotech Yüksek Teknoloji Ve Yatırım A.Ş. firmasına ait makine ve ekipmanların pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslarası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

4.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. TAPU KAYDI

SAHİBİ : Sammey Samsun Meyvecilik Gıda Sanayi Ve Ticaret A. Ş.

İLİ : Samsun

İLÇESİ : 19 Mayıs

MAHALLESİ : Çandır

CİLT : 5

TARİH : 26.12.2022

YEVMİYE : 8433

ADA	PARSEL	SAYFA	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)
102	7	403	2 Katlı Betonarme Lojman, 1 Katlı Betonarme, 4 Katlı Betonarme İdare Binası 3 Adet Betonarme Soğuk Hava Deposu Ve Meyve Bahçesi	643.350,43
102	8	404	Kanal Ve Servis Yolu	1.954,67

4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 12.01.2023 tarih ve saat 12:58 itibariyle temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür. Taşınmazlara ait Takbis Belgesi ekler bölüme eklenmiştir.

102 Ada 7 Parsel ve 102 Ada 8 Parsel üzerinde müşterek olarak;

Beyanlar Hanesi:

- Diğer (Konusu: 19 MAYIS TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 04.10.2022 TARİH VE 2310 SAYILI YAZISI VE 1 EYLÜL 2022 TARİH VE 10651 SAYILI TİCARET SİCİL GAZETESİ GEREĞİ ÜNVAN DEĞİŞİKLİĞİNE TABİ TUTULARAK TARIM YATIRIM TEKNOLOJİ A.Ş. OLAN VE DEVAMINDA TARTECH TEKNOLOJİ VE TARIM ÜRETİM A.Ş. İLE BİRLEŞME İŞLEMİ TAVMAMLANMIŞTIR) Tarih: 04/10/2022 Sayı: 2310(Şablon: Diğer) (07.10.2022 tarih ve 6441 yevmiye no ile)
- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme) (05.04.2022 tarih ve 1916 yevmiye no ile)

Şerhler Hanesi:

- İcrai Haciz: 19 MAYIS İcra Dairesi nin 24/08/2020 tarih 2020/2324 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 19118.98 TL bedel ile Alacaklı: Erdem Azar lehine haciz işlenmiştir. (24.08.2020 tarih ve 2757 yevmiye no ile)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

- İcrai Haciz: Samsun İcra Dairesi nin 18/06/2021 tarih 2021/44641 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1507.27 TL bedel ile Alacaklı: Turkcell İletişim Hizmetleri Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (21.06.2021 tarih ve 2599 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: 19 MAYIS İcra Dairesi nin 06/10/2021 tarih 2021/2616 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 63358.43 TL bedel ile Alacaklı: Ali Ok lehine haciz işlenmiştir. (06.10.2021 tarih ve 4632 yevmiye no ile)
- Kamu Haczi: İLKADIM SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 08/11/2021 tarih 34694659 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 590200 TL (Alacaklı: 0) (09.11.2021 tarih ve 5251 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: 19 MAYIS İcra Dairesi nin 28/01/2022 tarih 2022/4 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 260209.75 TL bedel ile Alacaklı: Ahmet Çelik lehine haciz işlenmiştir. (28.01.2022 tarih ve 571 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: İstanbul Abonelik Sözleşmeleri İcra Dairesi nin 04/03/2022 tarih 2021/111004 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2176.41 TL bedel ile Alacaklı: Ttnet Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (04.03.2022 tarih ve 1250 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: 19 MAYIS İcra Dairesi nin 23/06/2022 tarih 2022/4 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 286824.05 TL bedel ile Alacaklı: Ahmet Çelik lehine haciz işlenmiştir. (23.06.2022 tarih ve 3661 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: Samsun İcra Dairesi nin 03/08/2022 tarih 2021/44641 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1748.82 TL bedel ile Alacaklı: Turkcell İletişim Hizmetleri Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (03.08.2022 tarih ve 4579 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: 19 MAYIS İcra Dairesi nin 17/08/2022 tarih 2022/2524 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 146286.79 TL bedel ile Alacaklı: Zeynal Külter lehine haciz işlenmiştir. (18.08.2022 tarih ve 5021 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: 19 MAYIS İcra Dairesi nin 10/10/2022 tarih 2022/4 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 293790.53 TL bedel ile Alacaklı: Ahmet Çelik lehine haciz işlenmiştir. (10.10.2022 tarih ve 6503 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: 19 MAYIS İcra Dairesi nin 17/11/2022 tarih 2022/3189 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 111788.74 TL bedel ile Alacaklı: Gülnur Karademir lehine haciz işlenmiştir. (17.11.2022 tarih ve 7545 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: 19 MAYIS İcra Dairesi nin 09/12/2022 tarih 2022/2524 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 157018.30 TL bedel ile Alacaklı: Zeynal Külter lehine haciz işlenmiştir. (09.12.2022 tarih ve 8074 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: 19 MAYIS İcra Dairesi nin 09/12/2022 tarih 2022/4 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 300573.43 TL bedel ile Alacaklı: Ahmet Çelik lehine haciz işlenmiştir. (09.12.2022 tarih ve 8075 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: 19 MAYIS İcra Dairesi nin 14/12/2022 tarih 2022/3422 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 96757.56 TL bedel ile Alacaklı: Makbule Külter lehine haciz işlenmiştir. (14.12.2022 tarih ve 8167 yevmiye no ile)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İpotekler Hanesi:

- TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 1. dereceden 13.730.000,-TL bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. (01.08.2019 tarih ve 10655 yevmiye no ile)

4.2.1. GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmaz üzerinde şirket birleşme beyanı, haciz şerhleri ile ipotek şerhi bulunmakta olup taşınmazın satışı söz konusu olduğunda haciz ve ipoteklerin terkin edilmesi gerekmektedir.

Taşınmazlar üzerinde yer alan 7. Madde kamulaştırma beyanı ile ilgili Devlet Su İşleri 7. Bölge Müdürlüğü ile yapılan görüşmede, satış öncesi kurumdan görüş alınması amacıyla bölge genelinde tüm tapu kayıtlarına aynı beyanın konulduğu ve taşınmazlar üzerinde herhangi bir kamulaştırma durumu olmadığı **şifahen** ifade edilmiştir.

4.2.2. GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Taşınmaz üzerinde yer alan haciz ve ipotek şerhleri sebebiyle portföyde yer alması uygun değildir. Ancak haciz şerhlerinin terkini halinde taşınmazların portföyde yer almasında tapu takyidatları açısından herhangi bir sakınca bulunmayacaktır.

4.3. İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

19 Mayıs Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde görevli personelden alınan şifahi bilgiye göre, konu taşınmazlar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı dışında yer almaktadır. 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında ise 102 ada 7 parselin bir kısmının ''Tarım Alanı'', bir kısmının ''Köy Yerleşik Alanı ve Civarı'' olarak, 102 ada 8 parselin ise ''Köy Yerleşik Alanı ve Civarı'' belirlenen bölgede kaldığı öğrenilmiştir.

4.3.1. SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

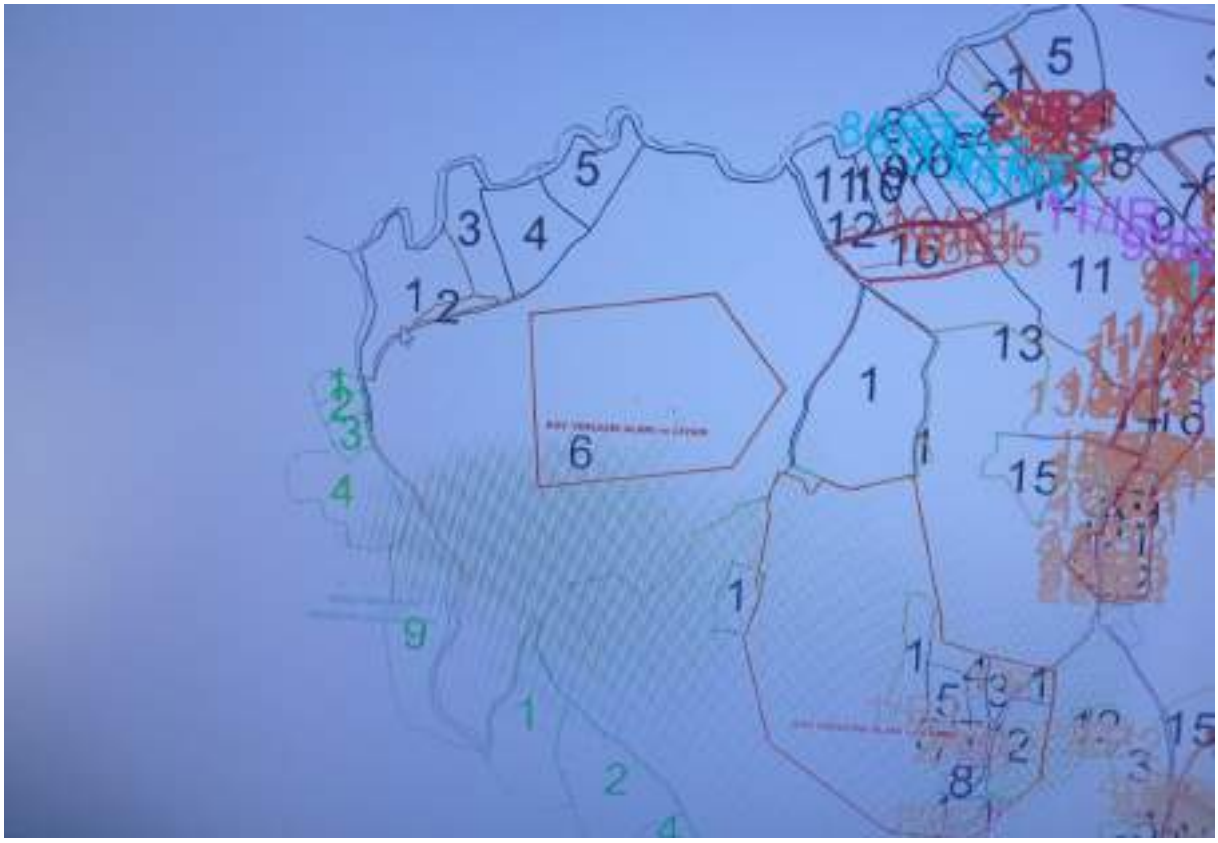
Değerleme konusu taşınmazların imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmemiş olduğu şifahen öğrenilmiştir.

4.3.2. BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULE AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

19 Mayıs Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemelerde 102 ada 7 parsel üzerinde bulunan yapılar ile ilgili dosyası bulunmadığı bilgisi edinilmiştir. Müşteri tarafından temin edilen ve doğruluğu T.C Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı resmi sitesinden doğrulanan parsel üzerinde yer alan yapılara ait olduğu anlaşılan, 113 m² alanlı yapı için, 08.11.2018 tarih ve LPBA2JGR belge no'lu, 355 m² alanlı yapı için, 08.11.2018 tarih ve 52EKZRE2 belge no'lu, 250 m² alanlı yapı için, 17.12.2018 tarih ve

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

SM4LC2DU belge no'lu, 255 m² alanlı yapı için,17.12.2018 tarih ve EN7RLNAC belge no'lu 4 adet yapı kayıt belgesi bulunmaktadır.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ancak yerinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde 255 m² alanlı idari bina, 66 m² alanlı ardiye ve WC, 13 m² alanlı mazot tankı, 575 m² alanlı soğuk hava deposu, 300 m² alanlı sundurma, 192 m² alanlı yatakhane, 113+25 m² alanlı depo ve konut yapıları olduğu tespit edilmiş olup alanlar genel olarak yapı kayıt belgeleri ile uyumsuzdur. Parsel üzerindeki yapılara ait herhangi bir mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmamasına rağmen yapı kayıt belgeleri bulunması sebebiyle taşınmazların yasal alanları yapı kayıt belgesindeki alanları olarak esas alınmıştır.

4.3.3. YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir.

4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu gayrimenkullere ait herhangi bir enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

4.3.5. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

19 Mayıs Belediyesi'nde yapılan incelemede, değerleme konusu gayrimenkullere ait halihazırda ruhsat, plan, proje vb nitelikte bir belge mevcut değildir. Ancak ilgilisi tarafından tarafımıza yapılara ait olan ve doğuluğu e-devlet sisteminden kontrol edilen yapı kayıt belgeleri iletilmiş olup taşınmazlar iskanlı olarak kabul edilmiştir. Ayrıca parsel üzerindeki yapılar ile yapı kayıt belgesindeki alanların uyumsuz olması sebebiyle taşınmazların yasal alanları yapı kayıt belgesindeki alanları olarak esas alınmıştır. Aykırı durumlar için yeniden izin alınması gerekmektedir.

4.3.6. MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Rapor konusu taşınmazların belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde portföyde bulunması için yapı kayıt belgesine aykırı kısımlar için yeniden izin alınması ya da aykırı durumların yasal hale dönüştürülmesi gerekmektedir.

4.4. SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkullerin hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.4.1. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde taşınmazların tapu kaydında herhangi bir alım-satım işlemi olmadığı, ancak rapor konusu parsellerin 26.12.2022 tarihinde 102 ada 6 nolu parselin ifraz işlemi ile oluştuğu tespit edilmiştir.

4.4.2. HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık tespit edilmemiştir.

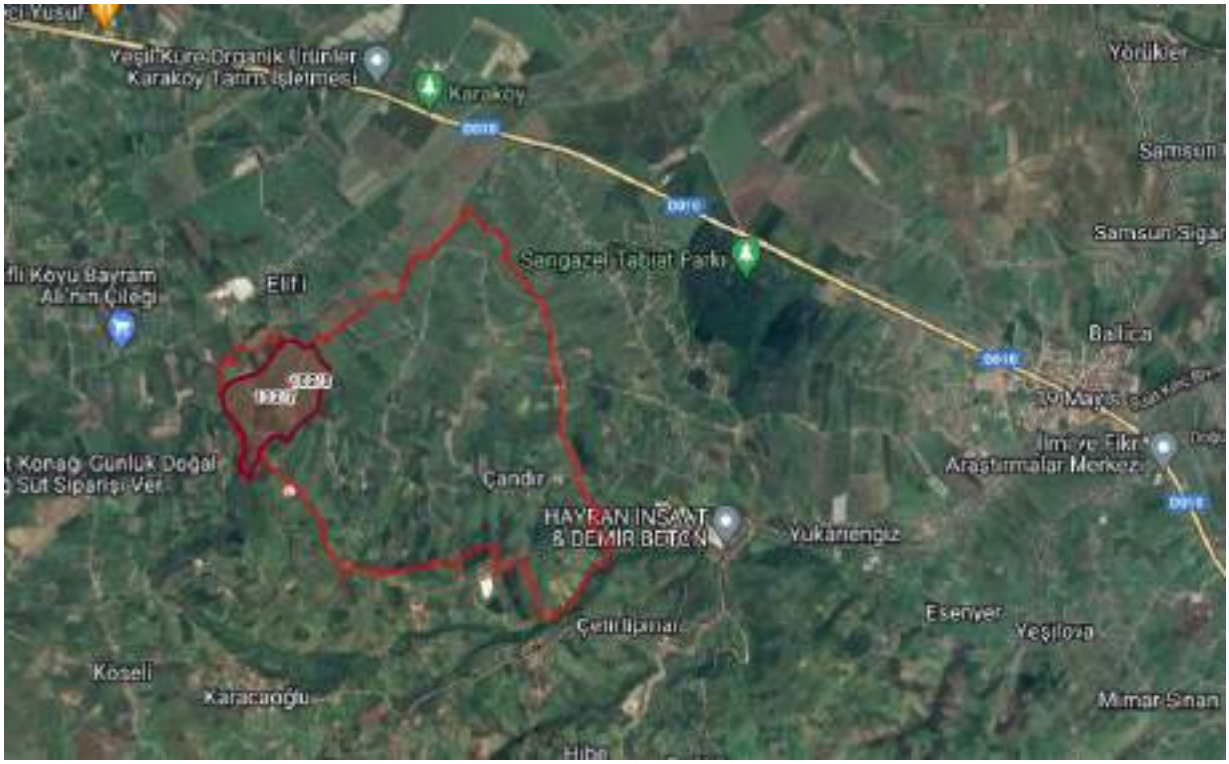
4.5. YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Gayrimenkuller için düzenlenmiş herhangi bir sözleşme ile ilgili tarafımıza bilgi verilmemiştir.

5.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar, Samsun İli, 19 Mayıs İlçesi, Çandır Mahallesinde yer alan 102 ada 7 ve 8 parsel numaralı taşınmazlardır.



Konu taşınmazlara ulaşım için Samsun-Sinop Karayolu üzerinden güney istikamette yer alan Elifli Mahallesi Yoluna girilip yaklaşık 2 km devam edilerek sol kolda devam eden yola girilir ve bu yol üzerinde yaklaşık 1.5 km devam edildiğinde konu taşınmazlara ulaşılır. Taşınmaz bağlı bulunduğu Çandır Mahalle merkezinin kuzeybatısında konumludur.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Taşınmazların yakın çevresinde, genellikle tarım amaçlı kullanılan boş araziler bulunmaktadır. Bölgenin başlıca geçim kaynağı tarım ve hayvancılıktır. Yapılaşmanın düşük yoğunlukta olduğu bölgede altyapı eksiklikleri bulunmaktadır.

Taşınmazlar yaklaşık olarak, Çandır Mahallesi Merkezi'ne 2 km, 19 Mayıs İlçe Merkez'ine ise 6 km mesafededir. Taşınmazlara özel araç ile ulaşım sağlanabilmektedir.

5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Samsun İli, 19 Mayıs İlçesi, Çandır Mahallesi, 102 ada 7 parsel nolu, 643.350,43 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Lojman, 1 Katlı Betonarme, 4 Katlı Betonarme İdare Binası 3 Adet Betonarme Soğuk Hava Deposu Ve Meyve Bahçesi" ve 102 ada 8 parsel nolu, 1.954,67 m² yüzölçümlü "Kanal Ve Servis Yolu" vasıflı taşınmazlar.
- Parsellerin toplam yüzölçümü 645.305,10 m² olup nitelikleri ve yüzölçümleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.
- **102 Ada 7 Parsel:** Çandır Mahallesi sınırları dahilinde yer alan 643.350,43 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip '' 2 Katlı Betonarme Lojman, 1 Katlı Betonarme, 4 Katlı Betonarme İdare Binası 3 Adet Betonarme Soğuk Hava Deposu ve Meyve Bahçesi'' vasıflı taşınmazdır. Taşınmaz geometrik olarak amorf bir şekle sahip olup, topoğrafik olarak ise hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parselin kadastral yola cephesi vardır. Taşınmaz 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında bir kısmının ''Tarım Alanı'', bir kısmının ''Köy Yerleşik Alanı ve Civarı'' içerisinde yer almaktadır. Parsel üzerinde yer alan yapılara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

  İdari Bina: Betonarme karkas olarak yapılmış olup yaklaşık 80 m² taban oturumlu, bodrum + zemin + 2 normal katlı ve toplam 255 m² yapı inşaat alanlıdır. Bodrum, zemin ve 2. katı depo olarak, 1. katı yönetim ofisleri olarak kullanılmaktadır. Yönetim ofisi bölümlerinde iç zeminler seramik kaplı, duvarlar ve tavan saten boyalıdır. İç kapıları panel ahşap, pencereleri PVC doğramalıdır. Dış cephesi sıvalı, çatısı kiremit örtülüdür.

  Lojman Binası: Betonarme karkas olarak yapılmış, bodrum ve zemin katlı, 25 m² alanlı depo ve 113 m² konut alanından oluşmaktadır. Normal katı 3 oda, 1 salon, 1 mutfak, 1 banyo + wc'den oluşmaktadır. Normal katın iç zeminleri seramik kaplı, duvarlar ve tavanlar saten boyalıdır. İç kapılar panel ahşap, pencereler PVC doğramalıdır. Dış cephesi sıvalı, çatısı kiremit örtülüdür.

  Sosyal Tesis Binası: Cins değişikliği tanımında "Bir Katlı Betonarme" olarak geçen bina olduğu anlaşılmaktadır. Betonarme karkas olarak yapılmış olup yaklaşık 192 m² taban oturumlu ve tek katlıdır. Yemekhane, yatakhane, soyunma odaları, banyo + wc bölümlerinden oluşmaktadır. İç zeminleri seramik kaplı, duvarlar ve tavanları saten boyalı, iç kapıları panel ahşap, pencereleri PVC doğramalıdır. Dış cephesi sıvalı, çatısı kiremit örtülüdür.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Soğuk Hava Depoları: Betonarme karkas olarak yapılmış olup yaklaşık 575 m² taban oturumlu ve iki (zemin ve ara kat) katlıdır. 7 adet küçük soğuk hava deposu bölümünden oluşmaktadır. Dış cephesi sıvalı, çatısı çelik konstrüksiyon üzeri panel kaplıdır. Ayrıca parsel üzerinde depoya bitişik 300 m² alanlı açık sundurma alanı bulunmakta olup içerisinde 1 adet soğuk hava deposu bulunmaktadır.

- Parsel üzerinde tarım amaçlı kullanılmak üzere inşa edilmiş yaklaşık 3.300 m² alanlı su havuzu bulunmakta olup parselin yol, yapı ve su havuzu dışındaki alanların büyük bir kısmında ise elma ağaçları ve armut ağaçları dikilmiştir.
- Parsel üzerinde bulunan ağaçlar, su tazmini sondaj sistemi ile sağlanan damlama sulama sistemi ile sulanmaktadır.
- Parsel üzerinde toplamda 145.993 adet ağaç bulunmakta olup parseller üzerinde bulunan ağaçların cinsi, yaşı ve adet detayları aşağıdaki tablo belirtilmiştir.

AĞAÇ CİNSİ	DİKİM YILI	AĞAÇ SAYISI
Deveci Armut (Tam Bodur)	2006	22.400
Gold Chief Elma(Tam Bodur)	2006	3.400
Süper Chief Elma(Tam Bodur)	2006	3.800
Granny Smith Elma (Tam Bodur)	2006	9.917
Fuji Elma(Tam Bodur)	2006	19.600
Gala Elma (Tam Bodur)	2006	6.646
Granny Smith Elma (Tam Bodur)	2019	50.960
Golden Reinders Elma (Tam Bodur)	2019	7.130
Scarlet Spur Elma(Tam Bodur)	2019	8.825
Buckey Gala Elma(Tam Bodur)	2019	10.115
Deveci Armut (Aşı)	2019	3.200
	TOPLAM	**145.993**

Parsel üzerinde halihazırda bulunan makine ekipmanlar aşağıda listelenmiştir.

Sıra No	Makine ve Ekipman Adı	Marka	Model / Tip	Seri / Şasi No	Üretim Yılı	Kapasite	Mevcut Adet
1	3 AYAKLI SAPSOYLER (DİPKAZAN)	-	-	-	-	-	1
2	18 Lİ ASMA TANDEM GOBLEX	-	-	-	-	-	1
3	6 SAÇLI TİB(SET)MAKİNESİ	-	-	-	-	-	1
4	CAN 15-KASIRGA-M155-ATOMİZER	-	-	-	-	-	1
5	CAN 15-KASIRGA-M155-ATOMİZER	-	-	-	-	-	1
6	1 ADET MİKSER(PASLANMAZ)	-	-	-	-	-	1
7	2 ADET PASLANMAZ SU DEPOSU)	-	-	-	-	-	2
8	1 ADET MOTORLU TIRPAN	-	-	-	-	-	1
9	1 ADET SOĞUTMA CİHAZI	-	-	-	-	-	1
10	ORKLİFT AK LEASİNG 12265 NL.SÖZLEŞME2009 MD-CAT-AKÜLÜ-KPI16NT	-	-	-	2009	-	1
11	İLAÇLAMA TANKERİ	-	-	-	-	-	1

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

12	TURKEY 1850 HİD.KAYD.ROTOVATÖR	-	-	-	-	-	1
13	GAMAK-GM-ELK.MOT.-55KW/75 HP 1500	-	-	-	-	-	1
14	5 BK 306 TRAKTÖR / LEASİNG ALBARAKALOMBARDINI PLUS 100 F 4 WD-2006 MODEL	-	-	-	2006	-	1
15	5 BK 306 TRAKTÖR / LEASİNG ALBARAKALOMBARDINI PLUS 100 F 4 WD-2006 MODEL	-	-	-	2006	-	1
16	MEYVE HASAT RÖMORKU 2 ADET	-	-	-	-	-	2
17	5 YC 648 MCCORMICK F70GE-TRAKTÖRMCCORMICK 70 GE-4 2005 MODEL	-	-	-	2005	-	1
18	RÖMORK 1 ADET	-	-	-	-	-	1
19	55 YD 592-LAMBORGHINI CRONO 2007 MOD. TRAKTÖR	-	-	-	2007	-	1
20	16 JD 897 2006 MOD. TRAKTÖRLOMBARGHINI-PLUS 10 F	-	-	-	2006	-	1
21	55 YF 112 V363 TRANSİT 350 E VAN 2016 FORD	-	-	-	2016	-	1
22	PANO MONTAJ+KURULUM	-	-	-	-	-	1
23	ZİNCİRLİ OT BİÇME MAKİNASI	-	-	-	-	-	1

- **102 Ada 8 Parsel:** Çandır Mahallesi, sınırları dahilinde yer alan 1.954,67 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip ''Kanal Ve Servis Yolu'' vasıflı taşınmazdır. Taşınmaz geometrik olarak dikdörtgene benzer bir şekle sahip olup, topoğrafik olarak ise hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Taşınmaz 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında Köy Yerleşik Alanı ve Civarı içerisinde yer almaktadır. Taşınmaz halihazırda yol olarak kullanılmakta olup üzerinde herhangi bir yapı ve tarım ürünü bulunmamaktadır.

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır." şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi'nde ise "En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretip üretmeyeceği dikkate alınır." denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle taşınmazın lokasyonu, fiziksel özelliği, mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında mevcut kullanımının bahçe olarak devam etmesi gerektiğinin en uygun strateji olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

6.BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yöenldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasalarındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz haraketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve fazilerin de artması ile birlikte 2018 yılı beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanılan bölgesel savaş, global para politikaları, COVİD19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansıması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVİD pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansıması ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır.

2023 yılı itibariyle ise orta ve alt kesim tarafından talep görecebilecek ulaşılabilir fiyatlı gayrimenkuller dışında gayrimenkul alım – satım oranları düşmüş, bu düşüşe rağmen enflasyon ve döviz bazlı ekonomik olumsuzlukların yanı sıra 06 Şubat 2023 tarihindeki depremler ve çok sayıda konut ve işyerinin hasar almış olması sebebiyle oluşan göçün de etkisiyle kiralar ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları bellirli bir seviyenin altında devam etmektedir.

Ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2023 yılının kalanında daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre makul fiyatlı ya da

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek portföy edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

6.2. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa edilmesi,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

6.3. BÖLGE ANALİZİ

6.3.1. SAMSUN İLİ

Samsun, Türkiye'nin büyükşehir statüsündeki otuz ilinden biridir. Karadeniz Bölgesi'ndeki Orta Karadeniz Bölümü'nde, Türkiye coğrafyasının en kuzeyinde merkezî bir noktada yer alır. On yedi ilçesi ve 1.247 mahallesi bulunan Samsun, 1.371.274 kişilik nüfusuyla bölgenin en yüksek, Türkiye'nin ise on altıncı en yüksek nüfuslu ilidir. Doğusunda Ordu, güneyinde Tokat ve Amasya, batısında ise Çorum ve Sinop illeri ile çevrili olup kuzeyinde Karadeniz bulunur. Karadeniz Bölgesi'nin eğitim, sağlık, sanayi, ticaret, ulaşım ve ekonomi açılarından en gelişmiş şehri olan Samsun kalkınmada birinci derecede öncelikli yörelerden biridir.

Yerleşim geçmişi MÖ 60.000 yılına dek uzanan Samsun'da varlığı bilinen en eski halk MÖ 12. yüzyıla kadar burada bulunan Kaşkalardır. Kaşkaların ardından Hitit dönemini yaşayan şehir, MÖ 1182 ile MÖ 546 yılları arasında birkaç kez el değiştirmiş ve devamında Pers hâkimiyetine girmiştir. Perslerin ardından Makedonya, Pontus, Roma, Bizans egemenliği gören Samsun, bunların ardından bir Ceneviz kolonisi hâline gelmiştir. Bu

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

dönemde Dânişmendliler Beyliği tarafından kuşatılan şehir alınamamış ve şehrin hemen yanına "Müslüman Samsun" adıyla bilinen yeni bir şehir kurulmuştur. I. Mehmed dönemine dek iki Samsun şehri de varlığını sürdürmüş, bu dönemde her iki şehir de Osmanlı Devleti topraklarına katılarak birleştirilmiştir. 1422-1428 yılları arasında Kubadoğulları eline geçen Samsun, 1923 yılında Türkiye Cumhuriyeti'nin ilânına dek Osmanlı hakimiyetinde kalmıştır. Türkiye'nin kurulmasına dek uzanan 19 Mayıs 1919'da Mustafa Kemal'in Samsun'a çıkışıyla başlayan sürecin başlangıç durağı olması nedeniyle özel bir konumu bulunan Samsun 19 Mayıs Atatürk'ü Anma, Gençlik ve Spor Bayramı'na ev sahipliği yapmaktadır. Buna izafeten resmî mahiyete sahip "Güneşin Doğduğu Şehir" sloganıyla tanıtılmakta, Samsun 19 Mayıs Marşı ise Samsun'un resmî marşı mahiyeti taşımaktadır. Öte yandan "Karadeniz'in Başkenti" ve "Atatürk'ün Şehri" olarak da anılmaktadır.

9.725 km² alanda kurulu olan Samsun coğrafyasının %45'ini dağlar, %37'sini platolar, %18'ini ise ovalar meydana getirmekte olup en yüksek noktası 2.062 m'lik Akdağ'dır. Sahil şeridinde tipik Karadeniz ikliminin görüldüğü ilin iç kısımlarına doğru karasal iklim ağırlık kazanmakta olup ortalama yıllık sıcaklık 14,5 °C'dir. Su varlığı açısındansa özellikle Kızılırmak ve Yeşilırmak önemli nehirler olup oluşturdukları deltalar ile yoğun tarımsal faaliyetlerin sürdürülmesini sağlamaktadırlar.

Cumhuriyetin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılık temelli olan ilin topraklarının %47'si hâlen tarım amaçlı kullanılsa da günümüzde ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalı olup tarım ve hayvancılığın ağırlığı giderek azalmaktadır. Karayollarıyla Karadeniz Bölgesi'ni İç Anadolu Bölgesi ve Doğu Anadolu Bölgesi'ne bağlayan Samsun aynı zamanda bir liman şehri ve geniş hinterlandı ile bir lojistik noktasıdır. Samsun ve civarındaki kamu ile özel sektör yatırımları zaman içerisinde başka illerden nüfus göçünü teşvik etmiş olup 1927 yılındaki cumhuriyet döneminin ilk nüfus sayımından günümüze nüfusu %394 oranında artmıştır. Aldığı göçler nedeniyle karmaşık bir folklorik yapısı bulunan Samsun'da dil, halk oyunu ve yemek gibi halk kültürüne dair alanlarda bu yapısı hissedilmektedir. Şehir siyasi açıdan muhafazakârdır ve ağırlıklı olarak sağ partilere oy verilmektedir.

Denizyolu, havayolu ve karayoluyla ulaşımın mümkün olduğu Samsun'a Samsun-Kalın demiryolu üzerinde yer alan yedi ilden ulaşım sağlanabilmektedir. Genellikle ticari amaçlarla ve karayolu aktarması için kullanılan denizyolunun haricinde gelişkin bir karayolu ağının bulunduğu il, dört farklı devlet yolu ile tüm Türkiye'ye ve Avrupa'ya bağlanmaktadır. Havayolu taşımacılığında ise Ankara, İstanbul, İzmir ve Antalya'nın yanı sıra dönemsel olarak Almanya, Avusturya ve Kuveyt'in toplam sekiz şehrine direkt uçuş gerçekleştirilmektedir.

6.3.2. 19 MAYIS İLÇESİ

19 Mayıs veya halk arasında kullanılan diğer adlarıyla Ballıca veya Engiz,[a] Samsun ilinin bir ilçesidir. 19 Mayıs, Samsun- Sinop karayolu güzergâhında olup Samsun il

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

merkezinin 33 km batısındadır. 38 mahallesi ve bulunan 19 Mayıs ilçesinin nüfusu 26.044'tür. Yüzölçümü 363 km² olan 19 Mayıs arazisi Bafra Ovası'nın doğu ucunu oluşturur. Karadeniz ile Canik Dağları'nın alçak tepesi arasında yer alır. Doğuda Samsun merkezi, batıda Bafra ilçesi, kuzeyde Karadeniz yer almaktadır. Tipik Karadeniz iklimi gözlemlenir.

Ondokuzmayıs ilçesi önemli turistik potansiyele sahiptir. İlçe sınırları içinde bulunan Balıklı Göller'e ve Kızılırmak Deltası'nın bir bölümü turizm açısından önemli yer tutmaktadır. Burada 305 adet kuş türü yaşamını sürdürmektedir. Ondokuzmayis sahip olduğu 22 kilometrelik sahil şeridi, temiz kumsalı, denizi ve güneşi ile yaz turizmine önemli ölçüde cevap verebilecek nitelik taşımaktadır. İlçede yaz aylarında normal nüfusun 3-4 katına çıkmakta, çok sayıda yazlıkçı burada tatil yapmaktadır. Ayrıca çadır turizmi de gelişmektedir.

Kasabanın güneyinde yemyeşil Canik Dağları başlar. Ondokuzmayıs kasabasından bu dağlarda bulunan köylere giden minibüsler kalkar. Ondokuzmayıs ilçe merkezi ile Karadeniz'in arasında; yani Ondokuzmayıs'ın kuzeyinde çok geniş sazlıklar, bataklıklar ve göllerle kaplı olan Kızılırmak Deltası vardır. Bu sulak bölgeye ve bu bölgenin içinde bulunan Balıklı Göller'e en rahat Ondokuzmayıs kasabasından ulaşılır.

Ondokuzmayıs belediyesi tarafından yaz aylarında çeşitli şenlikler ve etkinlikler tertip edilmekte olup, yoğun ilgi görmektedir. Yörükler beldesinde bulunan tarihî hamam bölgenin tarihini yansıtan önemli eserlerden biridir.

İlçe merkezine 5 km. uzaklıkta Ondokuzmayıs Barajı'nın inşaatı devam etmektedir. Ayrıca önemli bir yere sahip olan Dereköy balıkçı limanı da Ondokuzmayıs'ta bulunmaktadır. Ondokuzmayıs ilçesinde Karadeniz Bölgesi'nin tek sivil havacılık okulu faaliyet göstermekte olup, 1998 yılından beri her yılın ağustos ayında havacılık panayırı yapılmaktadır. İlçede bulunan havaalanına küçük uçaklar inebilmektedir. Ancak sahil şeridinde turistik tesislere olan ihtiyaç artmaktadır.

2014 yılında kabul edilen Büyükşehir Kanunu ile lâğvedilen Dereköy ve Yörükler beldeleri; mahalle statüsüne dönüşmüştür. İlçenin toplam 38 mahallesi bulunmaktadır. Salep, çilek, mantar buğday, fındık, mısır, pirinç önemli tarım ürünleri arasındadır. Türkiye'nin en büyük ve teknik donanımlı Ballıca Sigara Fabrikası da ilçede bulunmaktadır. Dereköy ve Yörükler mahallelerinde vatandaşlar balıkçılıkla uğraşmaktadır.

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

<u>102 Ada 7 Parsel;</u>

- Tarla ve Bahçe vasıflı olması,
- Verimli toprak yapısı,
- Üzerinde tarım ürünlerinin ekili ve bakımlı olması,
- Su, elektirik, yol ve sulama sistemlerinin bulunması,

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

- Ana artere yakın sayılabilecek konumda olması.

102 Ada 8 Parsel;

- Ana artere yakın sayılabilecek konumda olması,
- Genel olarak düz bir topoğrafyaya sahip olması.

Olumsuz etkenler:

102 Ada 7 Parsel;

- Parsel alanının oldukça büyük olması nedeniyle alıcı kitlesinin kısıtlı olması,
- Parselin eğimli ve engebeli bir arazi yapısına sahip olması
- Bölgede çok sayıda taşınmazlara benzer boş parsel olması,
- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

102 Ada 8 Parsel;

- Kanal ve Su Yolu vasıflı olması,
- Parselin tamamının halihazırda yol olarak kullanılması,
- Mevcut hali ile düşünüldüğünde alıcı kitlesinin kısıtlı olması,
- Parselin eğimli ve engebeli bir arazi yapısına sahip olması,
- Üzerinde çok sayıda kısıtlayıcı takyidat olması
- Bölgede çok sayıda taşınmazlara benzer boş parsel olması,
- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

6.5. EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklar seçilmiştir.

Rapor konusu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkullerin verileri aşağıda sıralanmıştır.

1. Taşınmaza yakın konumdaki Tütüncüler Mahallesi sınırlarında yer alan 3.000 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip, üzeri boş, ekime elverişli tarla 1.950.000,-TL (650 TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0 543 290 59 90)
2. Taşınmaza yakın konumdaki Çatak Mahallesi sınırlarında yer alan 2.789 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip, üzeri boş, ekime elverişli ve köy merkezine yakın elektrik ve suyu olan tarla 4.050.000,-TL (1.452 TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0 543 607 44 78)
3. Taşınmaza yakın konumdaki 19 Mayıs Beylik Mahallesi sınırlarında yer alan 18.000 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip, üzerinde 2 katlı 250 m² kullanım alanlı ev bulunan, ekime elverişli kısmen meyve ağaçları bulunan tarla 32.000.000,-TL (bina dahil 1.778 TL/m², bina maliyeti 250 m² x 10.000,-TL/m² = 2.500.000,-TL ve diğer inşai yatırımlar ve canlı varlıklar karşılığı maktuen 11.500.000,-TL olmak üzere tarla değeri 18.000.000,-TL ve tarla m² birim bedeli ise 1.000,-TL/m² olarak hesaplanmıştır.) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0 544 765 70 55)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4. Taşınmaza yakın konumdaki 19 Mayıs Çiftlikköy Mahallesi sınırlarında yer alan 26.000 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip, üzerinde fındık bulunan tarla 25.000.000,-TL (ağaçlar dahil 962 TL/m², canlı varlıklar karşılığı maktuen 10.000.000,-TL olmak üzere tarla değeri 15.000.000,-TL ve tarla m² birim bedeli ise 577,-TL/m² olarak hesaplanmıştır.) bedelle satılıktır. Konu taşınmaza göre daha iç kesimde yer almaktadır. (Emlak Ofisi / 0 532 785 89 15)

7.BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkulün pazar değerinin tahmininde; **Pazar yaklaşımı, Gelir yaklaşımı** ve **Maliyet yaklaşımı** kullanılır.

Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değerin tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup,

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazların gayrimenkul pazar değerinin tespitinde **maliyet yaklaşımı**, makine ekipman pazar değerinin tespitinde ise **pazar yaklaşımı** kullanılmıştır.

8.BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Bu yöntemde taşınmaz ile benzer alan ve kullanım özelliklerine sahip satılık gayrimenkul bulunamadığından bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

Makine ekipman ve tarla değer tespitinde karşılaştırılabilir benzer emsaller bulunmakta olup bu yöntem uygulanabilinmiştir.

8.2. MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Bu yöntemde aşağıdaki bileşenler[2] dikkate alınmıştır.

a. Parselin değeri
b. Parsel üzerindeki inşaî ve ziraî yatırımların değeri

8.2.1. PARSELLERİN DEĞER ANALİZİ

Parsellerin tarla değeri tespitinde Pazar Yaklaşımı yönteminden istifade edilmiştir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmektedir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkullerin pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, topoğrafya, yol cephesi, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	**1**	**2**	**3**	**4**
Alanı (m²)	3.000	2.789	18.000	26.000
İstenen Fiyat (TL)	1.950.000	4.050.000	18.000.000	15.000.000
Birim Değer (TL/m²)	650	1.452	1.000	577
Konum Düzeltmesi (%)	5%	-15%	-35%	15%
Alan Düzeltmesi (%)	-15%	-15%	-5%	-5%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	0%	-30%	0%	0%
Pazarlık Payı (%)	-5%	-5%	-5%	-5%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-10%	-60%	-40%	10%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	585	580	600	635
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	**600**			

Emsal analizi 102 ada 7 nolu parsel için yapılmış olup 102 ada 8 parselin ise alanı çok küçük olmasına rağmen niteliği ve mevcut kullanım durumu dikkate alındığında aynı birim değer olacağı kanaatine varılmıştır.

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazlar için takdir edilen m² birim değerleri ile toplam değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

[2] Bu bileşenler, tarla, inşaî ve ziraî yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

ADA NO	PARSEL NO	m² BİRİM DEĞERİ (TL)	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	YUVARLATILMIŞ PİYASA DEĞERİ (TL)
102	7	600	643.350,43	386.010.000
102	8	600	1.954,67	1.175.000
		TOPLAM	**645.305,10**	**387.185.000**

8.2.2. İNŞAİ VE ZİRAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ

Yukarıda özellikleri belirtilmiş olan parseller bünyesinde dikili bulunan ağaçlar meyve verir halde olup yapılar ise kullanılır haldedir. İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri nitelikleriyle birlikte hâlihazır durumu dikkate alınarak, zirai ve inşai yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri ise dikim tarzı, ağaç cinsi ve yaşı dikkate alınarak saptanmıştır.

Bu değerlendirmemizde inşaat ve ziraat piyasası güncel veriler dikkate alınarak kıymet takdiri yapılmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2023 yılı Şubat m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı 3-A olan yapıların m² birim bedeli 4.600,-TL'dir. Ancak bu rakam Şubat 2023 yılı itibariyle hesaplanmış olup TUİK verilerine göre inşaat maliyetleri ortalama %25 mertebesinde artmıştır. Bu sebeple inşaat maaliyeti %25 artırılmış ve 3-A yapı sınıfı için (4.600,-TL/m² x 1,25) 5.750,-TL/m² olarak esas alınmıştır. Diğer yandan yapıların inşaatları söz konusu olduğunda maliyetin daha yüksek meblağlara artacağı bilinmekte olup m² birim maliyetleri de bu doğrultuda %40 artırılarak 3-A yapı sınıfı için (5.750,-TL x 1,40) 8.050,-TL/m² mertebelerinde esas alınmıştır. Yanı sıra peyzaj alanı (açık otopark, peyzaj, aydınlatma, çevre duvarı vs.) gibi imalatlar için de maktuen değer takdir edilmiştir.

Yapıların inşa edildiği tarih bilinmemekle birlikte yapıların mevcut durumu dikkate alınarka %40 amortisman uygulanmış 3-A yapı sınıfı maliyet değeri (8.050,-TL/m² x 0,60) 4.830,-TL/m² birim değer hesaplanmıştır.

Tüm bu kabullerden hareketle taşınmaz için hesaplanan inşaat ve zirai maliyetler aşağıdaki gibidir.

İş /Ağaç Tanımı	Yaş	Birim Değeri (TL)	Alanı (m²)	Adet	Değeri (TL)
İdari Bina (3-A)	-	4.830	255,00	-	1.230.000
Lojman Binası (3-A)	-	4.830	113,00	-	545.000
Sosyal Tesis Binası (3-A)	-	4.830	250,00	-	1.210.000
Soğuk Hava Depoları (3-A)	-	4.830	355,00	-	1.715.000
Hafriyat ve Toprak Ekleme	-	150	643.350,43	-	96.505.000
Sulama Sistemi	-	300	643.350,43	-	193.005.000
Deveci Armut (Tam Bodur)	2006	4.250	-	22.400,00	95.200.000
Gold Chief Elma(Tam Bodur)	2006	4.250	-	3.400,00	14.450.000
Süper Chief Elma(Tam Bodur)	2006	4.250	-	3.800,00	16.150.000
Granny Smith Elma (Tam Bodur)	2006	3.750	-	9.917,00	37.190.000
Fuji Elma(Tam Bodur)	2006	2.750	-	19.600,00	53.900.000

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Gala Elma (Tam Bodur)	2006	2.750	-	6.646,00	18.275.000
Granny Smith Elma (Tam Bodur)	2019	1.650	-	50.960,00	84.085.000
Golden Reinders Elma (Tam Bodur)	2019	1.700	-	7.130,00	12.120.000
Scarlet Spur Elma(Tam Bodur)	2019	1.800	-	8.825,00	15.885.000
Buckey Gala Elma (Tam Bodur)	2019	1.750	-	10.115,00	17.700.000
Deveci Armut (Aşı)	2019	1.200	-	3.200,00	3.840.000
Diğer maliyetler (proje yönetim giderleri, yasal izinler, pazarlama giderleri v.d.)					8.200.000
				TOPLAM	**570.000.000**

8.2.3. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle rapora konu pasellerin m² birim değeri takdir edilmiş ve yüzölçümü büyüklükleri ile çarpılarak pazar değerleri hesaplanmış ve 8.2.2 İnşai ve Zirai Yatırımların Değeri bölümünde hesaplanan maliyet ile toplanarak taşınmazların toplam değeri hesaplanmıştır.

Buna göre parsellerin değeri ile üzerindeki inşai ve zirai yatırımların toplam değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Parsellerin Toplam Değeri (TL)	İnşai ve Zirai Yatırımların Değeri (TL)	Toplam Değer (TL)
387.185.000	570.000.000	957.185.000

8.3. GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Ancak gelir ve giderlerden hareketle bir çalışma yapma imkanı bulunamamıştır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

9.BÖLÜM MAKİNE VE TEÇHİZATLARIN DEĞERLEME SÜRECİ

Söz konusu makine ve ekipmanlar, rapor içeriğinde belirtilen adreste görülmüş olup fiziki dış görünümü detaylı olarak incelenmiştir. Değerlemeye konu makineler hali hazırda çalışır ve/veya çalışmaya hazır şekilde görülmüştür.

Değerleme konusu makine ve ekipmanların mülkiyet haklarına ilişkin olarak, firma yetkililerinden makinalara ait faturalar, araç ruhsatları, muhasebe kayıt kodları temin edilmiş olup, herhangi başka bir muhasebesel evrak (leasing sözl19 MAYISleri, yatırım teşvik belgesi v.b.) temin edinilememiştir.

Tarafımıza ibraz edilmiş muhasebe kayıt kodlarını belirtir excel tablolarının tasdikli bir belge özelliğinde olmaması, tarafımıza firmaya ait onaylı herhangi bir muhasebe kaydı (mizan tablosu, sabit amortisman listesi, vb.) iletilmemiş olması nedeni ile değerleme konusu makine ekipmanın tamamına bilgi amaçlı değer takdirinde bulunulmuştur.

Makinalar bulundukları mahallerde görülmüştür. Tanıtıcı etiketleri üzerinde mevcut olmayan makina ve teçhizatın imalat yıllarının tespitinde mahallerde yaptığımız görsel tespitlerimiz, makinalara ilişkin muhasebesel evraklar esas alınmış ve bu anlamda bazı tahminler yapılmıştır.

Tüm makina ve teçhizatın yatırım teşviği durumu hakkında herhangi bir tespitimiz bulunmamaktadır. Bu nedenle, değerleme tablosunda makina ve teçhizatın yatırım teşviği durumu bilinememektedir. Raporumuzun teminat amaçlı kullanılması halinde teşvik mevzuatına tabi makinaların herhangi bir teminata konu edilmesi hususunun "Yatırımda Devlet Yardımları Hakkında Kanun" ve ilgili tebliğleri açısından değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir. Söz konusu kanuna ilişkin bilgiler 19.06.2012 Tarih, 28328 Sayılı, 2012/3305 Karar Sayılı Resmî Gazete'den ve diğer mevzuattan görülebilir.

Bu değerlendirmemiz, listesi şirket yetkililerince verilen ve yerinde tespiti yapılan makinelere ait olup mülkiyet durumunu kapsamamaktadır. Mizan kayıtlarında bulunmayan ve faturası bulunmayan makine ekipmanlara değer takdir edilmemiştir.

Sıra No	Hesap Kodu	Sabit Kıymet Açıklaması	Kayıt Durumu	Kayıt Tarihi	Değeri (TL)
1	253.01	3 AYAKLI SAPSOYLER (DİPKAZAN)	Mizan	2012	14.000
2	253.02	18 Lİ ASMA TANDEM GOBLEX	Mizan	2012	20.000
3	253.03	6 SAÇLI TİB(SET)MAKİNESİ	Mizan	2012	3.000
4	253.04	CAN 15-KASIRGA-M155-ATOMİZER	Mizan	2012	73.000
5	253.05	BEKO LODER HİDROMEK KAZICI-YÜKLEYİCİ-5645 ÇS-HMKI02S-2006 MODEL-LSTK	Mizan	2012	870.000
6	253.06	1 ADET MİKSER(PASLANMAZ)	Mizan	2012	7.000
7	253.07	2 ADET PASLANMAZ SU DEPOSU	Mizan	2012	25.000
8	253.08	1 ADET MOTORLU TIRPAN	Mizan	2012	4.000
9	253.12	1 ADET SOĞUTMA CİHAZI	Mizan	2012	25.000
10	253.14	FORKLİFT AK LEASİNG 12265 NL.SÖZLEŞME-2009 MD-CAT-AKÜLÜ-KPI16NT	Mizan	2012	330.000

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

11	253.15	İLAÇLAMA TANKERİ	Mizan	2012	45.000
12	253.16	TURKEY 1850 HİD.KAYD.ROTOVATÖR	Mizan	2012	65.000
13	253.17	GAMAK-GM-ELK.MOT.-55KW/75 HP 1500	Mizan	2012	95.000
14	254.01	55 BK 306 TRAKTÖR / LEASİNG ALBARAKA-LOMBARDINI PLUS 100 F 4 WD-2006 MODEL	Mizan	2012	480.000
15	254.060.909	MEYVE HASAT RÖMORKU 4 ADET	Mizan	2012	65.000
16	254.071.008	MEYVE HASAT RÖMORKU 2 ADET	Mizan	2012	30.000
17	254.081.011	55 YC 648 MCCORMICK F70GE-TRAKTÖR-MCCORMICK 70 GE-4 2005 MODEL	Mizan	2012	280.000
18	254.101.102	RÖMORK 1 ADET	Mizan	2012	14.000
19	254.111.306	55 YD 592-LAMBORGHINI CRONO 2007 MOD. TRAKTÖR	Mizan	2012	510.000
20	254.121.504	16 JD 897 2006 MOD. TRAKTÖR-LOMBARGHINI-PLUS 10 F	Mizan	2012	470.000
21	254.131.611	55 YF 112 V363 TRANSİT 350 E VAN 2016 FORD	Mizan	2016	470.000
22	255.02.023	PANO MONTAJ+KURULUM	Mizan	2014	25.000
23	255.02.024	ZİNCİRLİ OT BİÇME MAKİNASI	Mizan	2017	80.000
				TOPLAM	**4.000.000**

9.1. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Tarla değeri tespitinde Pazar yaklaşımı yöntemi, inşai ve zirai yatırımların değerlemesinde ise maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmış olup parsellerin toplam yasal ve mevcut gayrimenkul değeri 387.185.000 TL olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Makine Ekipmanların değer toplamı 4.000.000,-TL olarak hesaplanmışitır.

İnşai ve zirai yatırımların değer toplamı 570.000.000,-TL olarak hesaplanmışitır.

Buna Agrotech Yüksek Teknoloji ve Yatırım Anonim Şirketi'ne ait 2 adet parsellerin makine ekipman ve zirai yatırımlar dahil toplam değeri 961.185.000,-TL olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Madde 10.3'te "Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,

(c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti" Ve yanı sıra UDS 105 Madde 10.4'te ise "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." Denilmektedir.

Buna göre rapor konusu 2 adet parselin makine ekipmanlar ve zirai yatırımlar dahil toplam pazar değeri **961.185.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

9.1.1. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

9.1.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

9.1.3. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazların müşterek ya da bölünmüş kısımları bulunmamakta olup bir bütün olarak kullanılmaktadır.

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

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

9.1.5. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Kira değer analizi yapılmamıştır.

10.BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRIMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerleme konusu gayrimenkul ve makine & ekipman için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde SPK formatında hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

11.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen parsellerin yerinde yapılan incelemesinde konumuna, topoğrafik özelliklerine, yol cephesine, yüzölçümü büyüklüklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre parseller üzerlerindeki inşai ve zirai yatırımlar ile makine ekipmanların günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SAMSUN İLİ, 19 MAYIS İLÇESİ, ÇANDIR MAHALLESİ ÜZERİNDE YER ALAN 2 ADET PARSELİN MAKİNE EKİPMAN VE ZİRAİ YATIRIMLAR DAHİL	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**961.185.000,-TL**

Bulunduğu bölge, konumu, topoğrafik özellikleri, yol cephesi, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerleme konusu taşınmazların satış kabiliyetinin **"SATILABİLİR"** nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı dokuman ve 2 (iki) orijinal suret olarak hazırlanmıştır.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

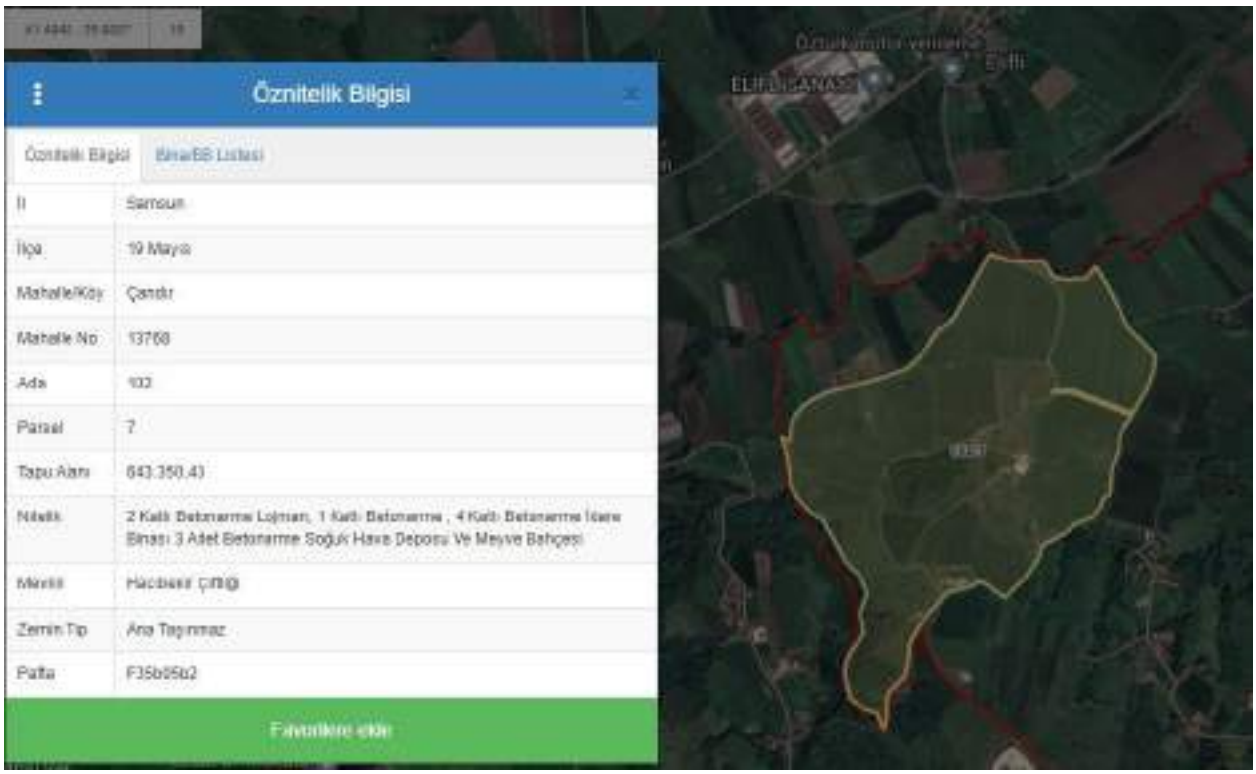
Bilgilerinize sunulur. 27 Haziran 2023

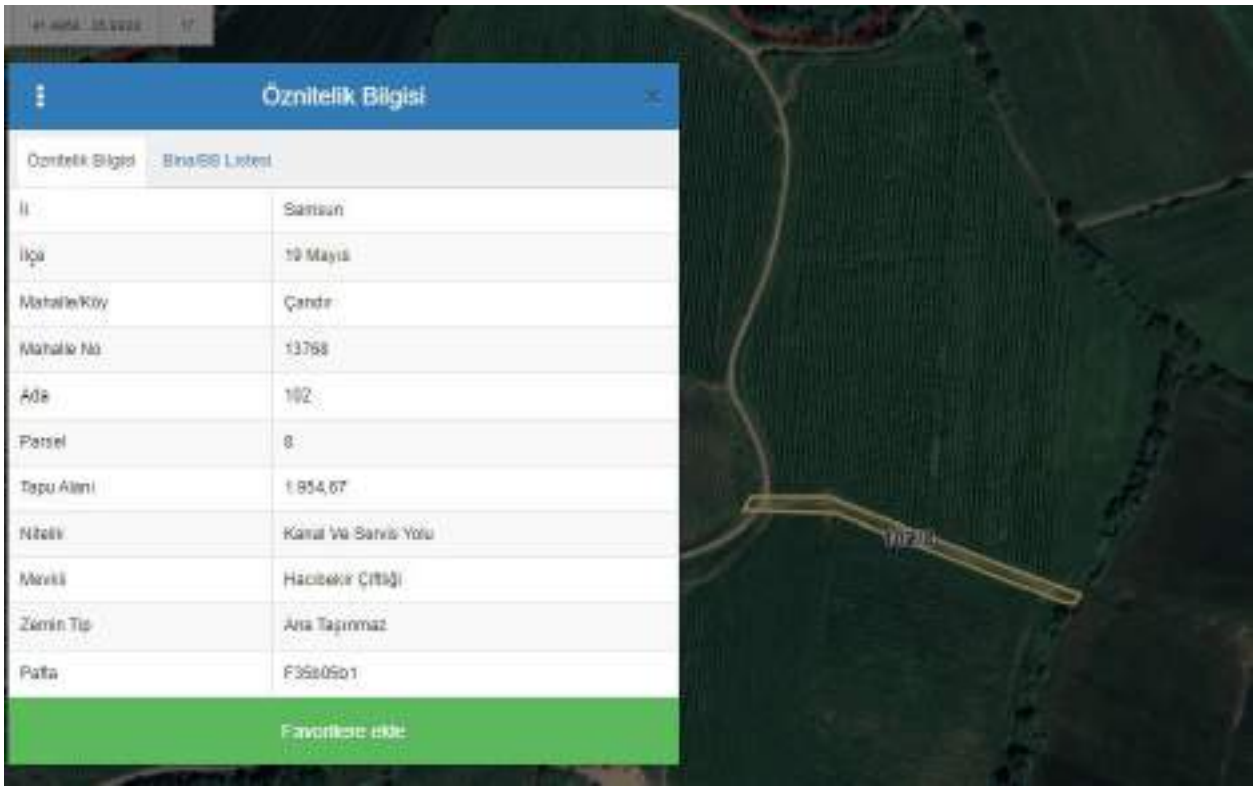
(Ekspertiz tarihi: 26 Haziran 2023)

Saygılarımızla,
INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

e-imzalıdır.	***e-imzalıdır.***	***e-imzalıdır.***
Haydar BİLGEÇ **Değerleme Uzmanı** (Lisans No: 410986)	**Halil Sertaç GÜNDOĞDU** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** (Lisans No: 401865)	**M. Mustafa YÜKSEL** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** (Lisans No:401651)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI

CSB01000308654701

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No	:	LPBA2JGR
Başvuru Numarası	:	3086547
Düzenleme Tarihi	:	08.11.2018

Belgenin Kapsamı	:	Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	TİCARİ
Yapının Adresi	:	İl:SAMSUN, İlçe:19 MAYIS, Mahalle:ÇANDIR, Cadde\Sokak:MERKEZ SOKAK, Bina:20, Ada:-, Parsel:2
Arsa Alanı	:	16061,43 m²
Bağımsız Bölüm Alanı	:	113,00 m²
Bağımsız Bölüm Numarası	:	1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

*Bu belgenin doğruluğu https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait **Barkodlu Belge Doğrulama** uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.*

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI

CSB01000308501701

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No	:	52EKZRE2
Başvuru Numarası	:	3085517
Düzenleme Tarihi	:	08.11.2018

Belgenin Kapsamı	:	Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	TİCARİ
Yapının Adresi	:	İl:SAMSUN, İlçe:19 MAYIS, Mahalle:ÇANDIR, Cadde\Sokak:MERKEZ SOKAK, Bina:20, Ada:-, Parsel:2
Toplam Yapı Alanı	:	355,00 m²
Arsa Alanı	:	50458,48 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı	:	1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

*Bu belgenin doğruluğu https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait **Barkodlu Belge Doğrulama** uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.*

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI

CSB01000433989701

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No	:	SM4LC2DU
Başvuru Numarası	:	4339897
Önceki Belge No	:	Z4A5YUK6
Önceki Başvuru Numarası	:	3086044
Düzenleme Tarihi	:	17.12.2018

Belgenin Kapsamı	:	Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	KONUT
Yapının Adresi	:	İl:SAMSUN, İlçe:19 MAYIS, Mahalle:ÇANDIR, Cadde\Sokak:MERKEZ SOKAK, Bina:28/1, Ada:-, Parsel:2
Toplam Yapı Alanı	:	250,00 m²
Arsa Alanı	:	35534,14 m²
Konut Bağımsız Bölüm Sayısı	:	1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak, 3086044 nolu başvurunun güncellenmesi suretiyle düzenlenmiştir (v1).

*Bu belgenin doğruluğu https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait **Barkodlu Belge Doğrulama** uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.*

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI

CSB01900433975401

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No	:	EN7RLNAC
Başvuru Numarası	:	4339754
Önceki Belge No	:	BR7CHHPB
Önceki Başvuru Numarası	:	3085820
Düzenleme Tarihi	:	17.12.2018

Belgenin Kapsamı	:	Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	KONUT
Yapının Adresi	:	İl:SAMSUN, İlçe:19 MAYIS, Mahalle:ÇANDIR, Cadde\Sokak:merkez sokak, Bina:28, Ada:-, Parsel:2
Toplam Yapı Alanı	:	255,00 m²
Arsa Alanı	:	36244,82 m²
Konut Bağımsız Bölüm Sayısı	:	1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak, 3085820 nolu başvurunun güncellenmesi suretiyle düzenlenmiştir (v1).

*Bu belgenin doğruluğu https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait **Barkodlu Belge Doğrulama** uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.*

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

weblapu

Tarih: 12-1-2023-12:58

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	102/7
Taşınmaz Kimlik No:	126445865	AT Yüzölçüm(m2):	643350.43
İl/İlçe:	SAMSUN/19 MAYIS	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	19 MAYIS	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇANDIR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/403	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	2 KATLI BETONARME LOJMAN, 1 KATLI BETONARME , 4 KATLI BETONARME İDARE BİNASI 3 ADET BETONARME SOĞUK HAVA DEPOSU VE MEYVE BAHÇESİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: BAFRA TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 04.10.2022 TARİH VE 2310 SAYILI YAZISI VE 1 EYLÜL 2022 TARİH VE 10651 SAYILI TİCARET SİCİL GAZETESİ GEREĞİ ÜNVAN DEĞİŞİKLİĞİNE TABİ	(SN:7758112) BAFRA TİCARET SİCİL	19 MAYIS - 07-10-2022 09:57 - 6441	-

	TUTULARAK TARIM YATIRIM TEKNOLOJİ A.Ş. OLAN VE DEVAMINDA TARTECH TEKNOLOJİ VE TARIM ÜRETİM A.Ş. İLE BİRLEŞME İŞLEMİ TAMAMLANMIŞTIR) Tarih: 04/10/2022 Sayı: 2310(Şablon: Diğer)	MEMURLUĞU VKN:1290031021		
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:1853333) DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (DSİ) VKN:3130025631	19 MAYIS - 05-04-2022 11:57 - 1916	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
719394499	(SN:6425420) SAMMEY SAMSUN MEYVECİLİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	643350.43	643350.43	İfraz İşlemi (TSM) 26-12-2022 8433	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Sistem No	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Şerh	İcrai Haciz : Bafra İcra Dairesi nin 24/08/2020 tarih 2020/2324 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 19118.98 TL bedel ile Alacaklı : Erdem Azar lehine haciz işlenmiştir.	719394499		19 MAYIS - 24-08-2020 13:44 - 2757	
Şerh	İcrai Haciz : Samsun İcra Dairesi nin	719394499		19 MAYIS -	

	18/06/2021 tarih 2021/44641 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1507.27 TL bedel ile Alacaklı : Turkcell İletişim Hizmetleri Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.			21-06-2021 10:05 - 2599	
Serh	İcrai Haciz : Bafra İcra Dairesi nin 06/10/2021 tarih 2021/2616 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 63358.43 TL bedel ile Alacaklı : Ali Ok lehine haciz işlenmiştir.	719394499		19 MAYIS - 06-10-2021 16:58 - 4632	
Serh	Kamu Haciz : İLKADIM SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 08/11/2021 tarih 34694659 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 590200 TL (Alacaklı : 0)	719394499		19 MAYIS - 09-11-2021 08:52 - 5251	
Serh	İcrai Haciz : Bafra İcra Dairesi nin 28/01/2022 tarih 2022/4 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 260209.75 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Çelik lehine haciz işlenmiştir.	719394499		19 MAYIS - 28-01-2022 14:26 - 571	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Abonelik Sözleşmeleri İcra Dairesi nin 04/03/2022 tarih 2021/111004 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2176.41 TL bedel ile Alacaklı : Ttnet Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	719394499		19 MAYIS - 04-03-2022 13:19 - 1250	
Serh	İcrai Haciz : Bafra İcra Dairesi nin 23/06/2022 tarih 2022/4 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 286824.05 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Çelik lehine haciz işlenmiştir.	719394499		19 MAYIS - 23-06-2022 14:57 - 3661	
Serh	İcrai Haciz : Samsun İcra Dairesi nin 03/08/2022 tarih 2021/44641 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1748.82 TL	719394499		19 MAYIS - 03-08-2022 16:31 - 4579	

3 / 6

	bedel ile Alacaklı : Turkcell İletişim Hizmetleri Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.				
Serh	İcrai Haciz : Bafra İcra Dairesi nin 17/08/2022 tarih 2022/2524 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 146286.79 TL bedel ile Alacaklı : Zeynal Küter lehine haciz işlenmiştir.	719394499		19 MAYIS - 18-08-2022 09:25 - 5021	
Serh	İcrai Haciz : Bafra İcra Dairesi nin 10/10/2022 tarih 2022/4 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 203790.53 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Çelik lehine haciz işlenmiştir.	719394499		19 MAYIS - 10-10-2022 16:12 - 6503	
Serh	İcrai Haciz : Bafra İcra Dairesi nin 17/11/2022 tarih 2022/3189 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 111788.74 TL bedel ile Alacaklı : Gülnur Karademir lehine haciz işlenmiştir.	719394499		19 MAYIS - 17-11-2022 14:25 - 7545	
Serh	İcrai Haciz : Bafra İcra Dairesi nin 09/12/2022 tarih 2022/2524 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 157018.30 TL bedel ile Alacaklı : Zeynal Küter lehine haciz işlenmiştir.	719394499		19 MAYIS - 09-12-2022 16:15 - 8074	
Serh	İcrai Haciz : Bafra İcra Dairesi nin 09/12/2022 tarih 2022/4 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 300573.43 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Çelik lehine haciz işlenmiştir.	719394499		19 MAYIS - 09-12-2022 16:15 - 8075	
Serh	İcrai Haciz : Bafra İcra Dairesi nin 14/12/2022 tarih 2022/3422 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 96757.56 TL bedel ile Alacaklı : Makbule Küter lehine haciz işlenmiştir.	719394499		19 MAYIS - 14-12-2022 17:06 - 8167	

4 / 6

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	13730000.00 TL	%38 Değişken	1/0	F.B.K.	Sarıyer - 01-08-2019 16:46 - 9904

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
19 MAYIS - ÇANDIR Mah. - (Aktif) - 102 Ada - 7 Parsel	1/1	(SN:6425420) SAMMEY SAMSUN MEYVECİLİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	13730000.00 TL	Sarıyer - 01-08-2019 16:46 - 9904	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **DjtWOrH-363qal** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Tarih: 12-1-2023-12:59

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	102/8
Taşınmaz Kimlik No:	126445864	AT Yüzölçümü(m2):	1954.67
İl/İlçe:	SAMSUN/19 MAYIS	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	19 MAYIS	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇANDIR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/404	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KANAL VE SERVİS YOLU

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: BAFRA TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 04.10.2022 TARİH VE 2310 SAYILI YAZISI VE 1 EYLÜL 2022 TARİH VE 10651 SAYILI TİCARET SİCİL GAZETESİ GEREĞİ ÜNVAN DEĞİŞİKLİĞİNE TABİ TUTULARAK TARIM YATIRIM TEKNOLOJİ A.Ş. OLAN VE DEVAMINDA TARTECH TEKNOLOJİ VE TARIM ÜRETİM A.Ş. İLE BİRLEŞME İŞLEMİ TAMAMLANMIŞTIR.) Tarih: 04/10/2022 Sayı: 2310(Şablon: Diğer)	(SN:7758112) BAFRA TİCARET SİCİL MEMURLUĞU VKN:1290031021	19 MAYIS - 07-10-2022 09:57 - 6441	-
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:1853333) DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	19 MAYIS - 05-04-2022 11:57 - 1916	-

		(DSİ) VKN:3130025631		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
719394498	(SN:6425420) SAMMEY SAMSUN MEYVECİLİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1954.67	1954.67	İfraz İşlemi (TSM) 26-12-2022 8433	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Sistem No	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Şerh	İcrai Haciz : Bafra İcra Dairesi nin 24/08/2020 tarih 2020/2324 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 19118.98 TL bedel ile Alacaklı : Erdem Azar lehine haciz işlenmiştir.	719394498		19 MAYIS - 24-08-2020 13:44 - 2757	
Şerh	İcrai Haciz : Samsun İcra Dairesi nin 18/06/2021 tarih 2021/44641 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1507.27 TL bedel ile Alacaklı : Turkcell İletişim Hizmetleri Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	719394498		19 MAYIS - 21-06-2021 10:05 - 2599	
Şerh	İcrai Haciz : Bafra İcra Dairesi nin 06/10/2021 tarih 2021/2616 sayılı Haciz	719394498		19 MAYIS - 06-10-2021 16:58 -	

	Yazısı sayılı yazıları ile 63358.43 TL bedel ile Alacaklı : Ali Ok lehine haciz işlenmiştir.			4632	
Serh	Kamu Haczi : İLKADIM SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 08/11/2021 tarih 34694659 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 590200 TL. (Alacaklı : 0)	719394498		19 MAYIS - 09-11-2021 08:52 - 5251	
Serh	İcrai Haciz : Bafra İcra Dairesi nin 28/01/2022 tarih 2022/4 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 260209.75 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Çelik lehine haciz işlenmiştir.	719394498		19 MAYIS - 28-01-2022 14:26 - 571	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Abonelik Sözleşmeleri İcra Dairesi nin 04/03/2022 tarih 2021/111004 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2176.41 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	719394498		19 MAYIS - 04-03-2022 13:19 - 1250	
Serh	İcrai Haciz : Bafra İcra Dairesi nin 23/06/2022 tarih 2022/4 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 286824.05 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Çelik lehine haciz işlenmiştir.	719394498		19 MAYIS - 23-06-2022 14:57 - 3561	
Serh	İcrai Haciz : Samsun İcra Dairesi nin 03/08/2022 tarih 2021/44641 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1748.82 TL bedel ile Alacaklı : Turkcell İletişim Hizmetleri Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	719394498		19 MAYIS - 03-08-2022 16:31 - 4579	
Serh	İcrai Haciz : Bafra İcra Dairesi nin 17/08/2022 tarih 2022/2524 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 146286.79 TL bedel ile Alacaklı : Zeynal Küller lehine	719394498		19 MAYIS - 18-08-2022 09:25 - 5021	

	haciz işlenmiştir.				
Serh	İcrai Haciz : Bafra İcra Dairesi nin 10/10/2022 tarih 2022/4 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 293790.53 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Çelik lehine haciz işlenmiştir.	719394498		19 MAYIS - 10-10-2022 16:12 - 6503	
Serh	İcrai Haciz : Bafra İcra Dairesi nin 17/11/2022 tarih 2022/3189 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 111788.74 TL bedel ile Alacaklı : Gülnur Karademir lehine haciz işlenmiştir.	719394498		19 MAYIS - 17-11-2022 14:25 - 7545	
Serh	İcrai Haciz : Bafra İcra Dairesi nin 09/12/2022 tarih 2022/2524 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 157018.30 TL bedel ile Alacaklı : Zeynal Küller lehine haciz işlenmiştir.	719394498		19 MAYIS - 09-12-2022 16:15 - 8074	
Serh	İcrai Haciz : Bafra İcra Dairesi nin 09/12/2022 tarih 2022/4 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 306573.43 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Çelik lehine haciz işlenmiştir.	719394498		19 MAYIS - 09-12-2022 16:15 - 8075	
Serh	İcrai Haciz : Bafra İcra Dairesi nin 14/12/2022 tarih 2022/3422 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 96757.56 TL bedel ile Alacaklı : Makbule Küller lehine haciz işlenmiştir.	719394498		19 MAYIS - 14-12-2022 17:06 - 8167	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN 4560004685	Hayır	13730000.00 TL	%38 Değişken	1/0	F.B.K.	Sarıyer - 01-08-2019 16:46 - 9904

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesciil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
19 MAYIS - ÇANDIR Mah. - (Aktif) - 102 Ada - 8 Parsel	1/1	(SN:6425420) SAMMEY SAMSUN MEYVECİLİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	13730000.00 TL	Sarıyer - 01-08-2019 16:46 - 9904	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **_cH5upShKNMge4** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

5 / 5

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 06.11.2018 No : 410986

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

Haydar BİLGEÇ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011 No : 401651

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Muhammed Mustafa YÜKSEL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.01.2012

No : 401865

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Halil Sertaç GÜNDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

K. Attila KÖKSAL
BAŞKAN

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.11.2019 **Belge No: 2019-01.2396**

Sayın Halil Sertaç GÜNDOĞDU

(T.C. Kimlik No: 17867214242 - Lisans No: 401865)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.11.2019 **Belge No: 2019-01.2346**

Sayın Muhammed Mustafa YÜKSEL

(T.C. Kimlik No: 40439105624 - Lisans No: 401651)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

AGROTECH YÜKSEK TEKNOLOJİ VE YATIRIM A.Ş.

MEYVE BAHÇESİ VE TARLA BAFRA/SAMSUN

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2023/2011

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ 3
2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 4
2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER 4
2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 4
3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI 5
3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI 5
3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR 7
3.3 UYGUNLUK BEYANI 7
4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER 8
4.1 TAPU KAYITLARI 8
4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ 8
4.2.1 GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ 10
4.2.2 GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ 10
4.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER 10
4.3.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER 11
4.3.2 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER 11
4.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER 11
4.3.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ 12
4.3.5 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ 12
4.3.6 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ 12
4.4 GAYRIMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER 12
4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ 12
4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ 12
4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER 12
5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ 13
5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ 13
5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR 13
5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER 14
5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ 14
6. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER 15
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER 15
6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER 17
6.3 BÖLGE ANALİZİ 17
6.3.1 SAMSUN İLİ 17

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6.3.2 BAFRA İLÇESİ 18
6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER 19
6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI 19
7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ 21
7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ 21
8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ 21
8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ 21
8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ 22
8.2 MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ 22
8.2.1 PARSELİN DEĞER ANALİZİ 23
8.2.2 İNŞAİ VE ZİRAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ 23
8.2.3 ULAŞILAN SONUÇ 23
8.3 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ 24
8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 24
8.4.1 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR . 25
8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ 25
8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 25
8.4.4 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI 25
9. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRIMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI 25
10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ 26

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Agrotech Yüksek Teknoloji ve Yatırım A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	:	20 Haziran 2023
Değerlenen Mülkiyet Hakları	:	Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	:	26 Haziran 2023
Rapor Tarihi	:	27 Haziran 2023
Raporun Türü: **Müşteri / Rapor No**	:	Gayrimenkul Değerleme Raporu 869 - 2023/2011
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	:	Köseli Mahallesi, 127 Ada 2 Parsel BAFRA / SAMSUN
Tapu Bilgileri Özeti	:	SAMSUN İli, BAFRA İlçesi, Köseli Mahallesi, 'Meyve Bahçesi ve Tarla' nitelikli 127 ada 2 parsel (Bkz. Tapu kayıtları)
İmar Durumu	:	1/100000 ölçekli Samsun-Çorum-Tokat Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı kapsamında "Marjinal Tarım Alanı" içerisinde kalmaktadır. (Bkz. İmar Durumu)
Raporun Konusu	:	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkul ile üzerindeki zirai yatırımların pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. [1]

DEĞERLEMEYE KONU 127 ADA 2 PARSEL İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**68.000.000,-TL**

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
e-imzalıdır. Haydar BİLGEÇ (SPK Lisans Belge No: 410986)	***e-imzalıdır.*** Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	***e-imzalıdır.*** Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

[1] Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslarası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	**:** INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	**:** İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	**:** 0 212 505 35 76 – 77
FAALİYET KONUSU	**:** Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri
KURULUŞ TARİHİ	**:** 04.10.2011
SERMAYESİ	**:** 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	**:** 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	**:** 10 Ekim 2011 / 7917

Not-1 : Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697 no'lu kararı ile değerleme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	**:** Agrotech Yüksek Teknoloji ve Yatırım Anonim Şirketi
ŞİRKETİN ADRESİ	**:** Küçükbakkalköy Mahallesi, Efe Sokak, No: 2/1 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	**:** 0 (216) 317 77 70
SERMAYESİ	**:** 1.000.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	**:** 10.05.2013
FAALİYET AMACI	**:** Her Nevi Teknoloji ve Otomasyon İle Enerji
NACE KODU	**:** 62.01.01-Bilgisayar programlama faaliyetleri (sistem, veri tabanı, network, web sayfası vb. yazılımları ile müşteriye özel yazılımların kodlanması vb) 46.31.04-Diğer taze meyve sebze toptan ticareti (patates dahil)
MERSİS NO	**:** 0411-0648-4400-0001

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

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 değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerleme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerleme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, müşteri talebine istinaden, gayrimenkulün/gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslarası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 TAPU KAYITLARI

TAŞINMAZ ID	:	86518983
SAHİBİ	:	Sammey Samsun Meyvecilik Gıda Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi (1/1)
İLİ	:	Samsun
İLÇESİ	:	Bafra
MAHALLESİ	:	Köseli
PAFTA	:	F35-B-05-B-2, F35-B-05-B-3
ADA	:	127
PARSEL	:	2
NİTELİĞİ	:	Meyve Bahçesi Ve Tarla
ARSA ALANI	:	49.263,47 m²
HİSSESİNE DÜŞEN ARSA PAYI	:	1/1
YEVMİYE NO	:	10882
CİLT NO	:	1
SAHİFE NO	:	64
TAPU TARİHİ	:	29.09.2014

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 12.01.2023 tarih ve saat 12:53 itibariyle temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür. Taşınmaza ait Takbis Belgesi ekler bölüme eklenmiştir.

Beyanlar Hanesi:

- Diğer (Konusu: tarım yatırım teknoloji anonim şirketi ile tartech teknoloji ve tarım üretim anonim şirketi birleşme yoluyla devir olunmuştur.) Tarih: 04/10/2022 Sayı: 2311 (Şablon: Diğer) (06.10.2022 tarih ve 36179 yevmiye no ile)
- İSTANBUL 1.ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ nin 14/09/2021 tarih 2019/597 sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (20.09.2021 tarih ve 23992 yevmiye no ile)

Şerhler Hanesi:

- İSTANBUL 1. ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ nin 03/12/2019 tarih 2019/597 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile konkordato şerhi. (05.12.2019 tarih ve 19831 yevmiye no ile)
- Konkordato ertelenmiştir. (06.03.2020 tarih ve 4857 yevmiye no ile)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

- Konkordato ertelenmiştir. (29.04.2021 tarih ve 11727 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: Samsun İcra Dairesi nin 18/06/2021 tarih 2021/44641 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1507.27 TL bedel ile Alacaklı: Turkcell İletişim Hizmetleri Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (21.06.2021 tarih ve 15203 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: Bafra İcra Dairesi nin 06/10/2021 tarih 2021/2616 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 63358.43 TL bedel ile Alacaklı: Ali Ok lehine haciz işlenmiştir. (06.10.2021 tarih ve 25812 yevmiye no ile)
- Kamu Haczi: İLKADIM SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 08/11/2021 tarih 34694725 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 590200 TL (Alacaklı: ilkadım sosyal güvenlik merkezi) (09.11.2021 tarih ve 30047 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: Bafra İcra Dairesi nin 28/01/2022 tarih 2022/4 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 260209.75 TL bedel ile Alacaklı: Ahmet Çelik lehine haciz işlenmiştir. (28.01.2022 tarih ve 4088 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: İstanbul Abonelik Sözleşmeleri İcra Dairesi nin 04/03/2022 tarih 2021/111004 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2176.41 TL bedel ile Alacaklı: Ttnet Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (04.03.2022 tarih ve 8890 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: Bafra İcra Dairesi nin 23/06/2022 tarih 2022/4 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 286824.05 TL bedel ile Alacaklı: Ahmet Çelik lehine haciz işlenmiştir. (23.06.2022 tarih ve 22486 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: Samsun İcra Dairesi nin 03/08/2022 tarih 2021/44641 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1748.82 TL bedel ile Alacaklı: Turkcell İletişim Hizmetleri Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (03.08.2022 tarih ve 27445 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: Bafra İcra Dairesi nin 17/08/2022 tarih 2022/2524 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 146286.79 TL bedel ile Alacaklı: Zeynal Külter lehine haciz işlenmiştir. (18.08.2022 tarih ve 29418 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: Bafra İcra Dairesi nin 10/10/2022 tarih 2022/4 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 293790.53 TL bedel ile Alacaklı: Ahmet Çelik lehine haciz işlenmiştir. (10.10.2022 tarih ve 36506 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: Bafra İcra Dairesi nin 17/11/2022 tarih 2022/3189 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 111788.74 TL bedel ile Alacaklı: Gülnur Karademir lehine haciz işlenmiştir. (17.11.2022 tarih ve 41946 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: Bafra İcra Dairesi nin 09/12/2022 tarih 2022/2524 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 157018.30 TL bedel ile Alacaklı: Zeynal Külter lehine haciz işlenmiştir. (09.12.2022 tarih ve 45154 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: Bafra İcra Dairesi nin 09/12/2022 tarih 2022/4 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 300573.43 TL bedel ile Alacaklı: Ahmet Çelik lehine haciz işlenmiştir. (09.12.2022 tarih ve 45155 yevmiye no ile)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

- İcrai Haciz: Bafra İcra Dairesi nin 14/12/2022 tarih 2022/3422 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 96757.56 TL bedel ile Alacaklı: Makbule Külter lehine haciz işlenmiştir. (14.12.2022 tarih ve 45793 yevmiye no ile)
- Kamu Haczi: 034256 HİSAR Vergi Dairesi nin 29/12/2022 tarih 1555492 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 12276.62 TL (Alacaklı: 034256 HİSAR Vergi Dairesi) (29.12.2022 tarih ve 48020 yevmiye no ile)
- İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL ANADOLU GAYRİMENKUL SATIŞ İCRA DAİRESİ nin 02/08/2022 tarih 2022/1275 ESAS sayılı Resmi Yazı (02.08.2022 tarih ve 27110 yevmiye no ile)

Rehinler Hanesi:

- TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 1. dereceden 1.600.000,-TL bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. (22.08.2019 tarih ve 10655 yevmiye no ile)

4.2.1 GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmaz üzerinde şirket devir beyanı, haciz şerhleri, ipotek ile ipoteğin paraya çevrilmesi şerhi bulunmakta olup taşınmazın satışı söz konusu olduğunda haciz ve ipoteklerin terkin edilmesi gerekmektedir.

4.2.2 GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Taşınmaz üzerinde yer alan haciz şerhleri sebebiyle portföyde yer alması uygun değildir. Ancak haciz şerhlerinin terkini halinde taşınmazların portföyde "Meyve Bahçesi ve Tarla" başlığı altında yer almasında tapu takyidatları açısından herhangi bir sakınca bulunmayacaktır.

4.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Bafra Belediyesi İmar Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğünden alınan şifahi bilgilerin yanı sıra T.C. Çevre Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Müdürlüğünün resmi internet sitesinden elde edilen verilere göre değerleme konusu taşınmazın uygulama imar planı dışında, Meyve Bahçesi ve Tarla vasıflı kadastro parseli olduğu tespit edilmiştir. 1/100000 ölçekli Samsun-Çorum-Tokat Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı kapsamında Marjinal Tarım Alanı içerisinde kaldığı öğrenilmiştir.

Marjinal Tarım Arazisi: Marjinal tarım arazileri, toprak ve topografik sınırlamalar nedeni ile üzerinde sadece geleneksel toprak işlemeli tarımın yapıldığı arazilerdir. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununda geçen Marjinal Tarım Arazilerini ifade eder. Marjinal tarım arazilerinde, tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Tarımsal amaçlı yapılar için E(Emsal) = 0.30'dur. Çiftçinin barınabileceği yapının inşaat alanı 150 m2'yi geçemez.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu yapılar, tarımsal amaçlı yapılar için belirlenmiş emsale dahildir. Bir parsel üzerinde müştemilat ve tarımsal amaçlı yapılar hariç birden fazla yapı yapılamaz. Müştemilat binaları inşaat alanına dahildir.

4.3.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazın imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği öğrenilmiştir.

4.3.2 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Taşınmaz halihazırda boş durumda olup Bafra Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemesinde üzerine kayıtlı herhangi bir işlem dosyası bulunmamaktadır.

4.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerlemesi yapılan taşınmaz için ruhsat alınmamış olduğundan yapı denetim ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

4.3.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Boş parsel olduğundan Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

4.3.5 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu parsel boş durumdadır.

4.3.6 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmaz boş durumda ve tarım alanı niteliğindedir.

4.4 GAYRIMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkul için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

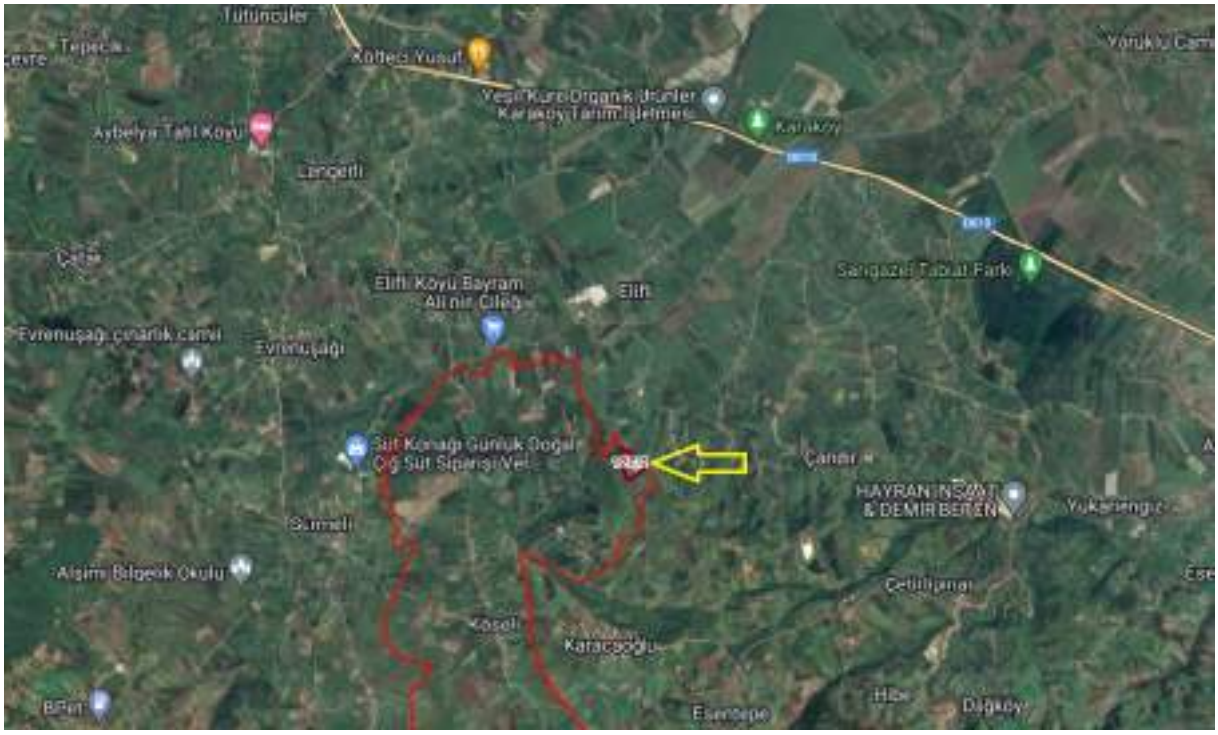
5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmaz, Samsun İli, Bafra İlçesi, Köseli Mahallesi'nde yer alan 49.263,47 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 127 ada 2 parsel nolu taşınmazdır.

Konu taşınmaza ulaşım için Samsun-Sinop Karayolu üzerinden güney istikamette yer alan Elifli Mahallesi Yolu'na girilip yaklaşık 2 km devam edilerek sol kolda devam eden yola girilir ve bu yol üzerinde yaklaşık 2.2 km devam edildiğinde konu taşınmaza ulaşılır. Taşınmaz bağlı bulunduğu Köseli Mahalle merkezinin kuzeydoğusunda konumludur.

Taşınmazın yakın çevresinde, genellikle tarım amaçlı kullanılan boş araziler bulunmaktadır. Bölgenin başlıca geçim kaynağı tarım ve hayvancılıktır. Yapılaşmanın düşük yoğunlukta olduğu bölgede altyapı eksiklikleri bulunmaktadır.

Taşınmaz yaklaşık olarak, Köseli Mahallesi Merkezi'ne 2 km, Bafra İlçe Merkez'ine ise 15 km mesafededir. Taşınmaza özel araç ile ulaşım sağlanabilmektedir.



5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu taşınmaz, Samsun İli, Bafra İlçesi, Köseli Mahallesinde, yer alan 49.263,47 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 127 ada 2 parsel nolu taşınmazdır.
- Taşınmazın konumu; Kadastro Müdürlüğünde kadastro paftasından teyit edilmiştir.
- Parsel tüm yönlerden komşu parsellere sınırlıdır.
- Mevcut durumda parselin yaklaşık doğusuna kadar arazi yolu geldiği görülmüş ancak kadastro paftasına işli olmadığından dikkate alınmamıştır.
- Parsel üzerinde halihazırda toplam 5.350 adet bodur elma ağaçları ekilidir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

- Parselin güneydoğusunda yaklaşık 3.100 m² alanlı tarım amaçlı inşa edilmiş olan sulama havuzu bulunmaktadır.
- Taşınmaza yakın konumda yer alan mahalle merkezlerinde altyapı tamamlanmış, ancak taşınmazın yer aldığı bölgede altyapı bulunmamaktadır.
- Plansız alanlarda yer almaktadır.
- Köy Yerleşik Alanı içinde değildir.
- Tarıma elverişli toprak yapısına sahiptir.
- Topografik olarak eğimli ve engebeli bir arazi yapısına sahiptir.
- Geometrik olarak herhangi bir şekle sahip değildir.
- Parsel sınırlarını yerinde belirleyici herhangi bir unsur (tel, çit vb) bulunmamaktadır.
- İncelemeler yerinde ve fakat bölgesel olarak yapılmıştır.

AĞAÇ CİNSİ	DİKİM YILI	AĞAÇ SAYISI
Gala Elma (Tam Bodur)	2019	5.350

5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır." şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi'nde ise "En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretip üretmeyeceği dikkate alınır." denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle taşınmazın lokasyonu, fiziksel özelliği, mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında mevcut kullanımının bahçe olarak devam etmesi gerektiğinin en uygun strateji olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

6. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yöenldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasalarındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz haraketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve fazilerin de artması ile birlikte 2018 yılı beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanılan bölgesel savaş, global para politikaları, COVİD19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansıması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVİD pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansıması ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır.

2023 yılı itibariyle ise orta ve alt kesim tarafından talep görecebilecek ulaşılabilir fiyatlı gayrimenkuller dışında gayrimenkul alım – satım oranları düşmüş, bu düşüşe rağmen enflasyon ve döviz bazlı ekonomik olumsuzlukların yanı sıra 06 Şubat 2023 tarihindeki depremler ve çok sayıda konut ve işyerinin hasar almış olması sebebiyle oluşan göçün de etkisiyle kiralar ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları bellirli bir seviyenin altında devam etmektedir.

Ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2023 yılının kalanında daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre makul fiyatlı ya da

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek portföy edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa edilmesi,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

6.3 BÖLGE ANALİZİ

6.3.1 SAMSUN İLİ

Samsun, Türkiye'nin büyükşehir statüsündeki otuz ilinden biridir. Karadeniz Bölgesi'ndeki Orta Karadeniz Bölümü'nde, Türkiye coğrafyasının en kuzeyinde merkezî bir noktada yer alır. On yedi ilçesi ve 1.247 mahallesi bulunan Samsun, 1.371.274 kişilik nüfusuyla bölgenin en yüksek, Türkiye'nin ise on altıncı en yüksek nüfuslu ilidir. Doğusunda Ordu, güneyinde Tokat ve Amasya, batısında ise Çorum ve Sinop illeri ile çevrili olup kuzeyinde Karadeniz bulunur. Karadeniz Bölgesi'nin eğitim, sağlık, sanayi, ticaret, ulaşım ve ekonomi açılarından en gelişmiş şehri olan Samsun kalkınmada birinci derecede öncelikli yörelerden biridir.

Yerleşim geçmişi MÖ 60.000 yılına dek uzanan Samsun'da varlığı bilinen en eski halk MÖ 12. yüzyıla kadar burada bulunan Kaşkalardır. Kaşkaların ardından Hitit dönemini yaşayan şehir, MÖ 1182 ile MÖ 546 yılları arasında birkaç kez el değiştirmiş ve devamında Pers hâkimiyetine girmiştir. Perslerin ardından Makedonya, Pontus, Roma, Bizans egemenliği gören Samsun, bunların ardından bir Ceneviz kolonisi hâline gelmiştir. Bu

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

dönemde Dânişmendliler Beyliği tarafından kuşatılan şehir alınamamış ve şehrin hemen yanına "Müslüman Samsun" adıyla bilinen yeni bir şehir kurulmuştur. I. Mehmed dönemine dek iki Samsun şehri de varlığını sürdürmüş, bu dönemde her iki şehir de Osmanlı Devleti topraklarına katılarak birleştirilmiştir. 1422-1428 yılları arasında Kubadoğulları eline geçen Samsun, 1923 yılında Türkiye Cumhuriyeti'nin ilânına dek Osmanlı hakimiyetinde kalmıştır. Türkiye'nin kurulmasına dek uzanan 19 Mayıs 1919'da Mustafa Kemal'in Samsun'a çıkışıyla başlayan sürecin başlangıç durağı olması nedeniyle özel bir konumu bulunan Samsun 19 Mayıs Atatürk'ü Anma, Gençlik ve Spor Bayramı'na ev sahipliği yapmaktadır. Buna izafeten resmî mahiyete sahip "Güneşin Doğduğu Şehir" sloganıyla tanıtılmakta, Samsun 19 Mayıs Marşı ise Samsun'un resmî marşı mahiyeti taşımaktadır. Öte yandan "Karadeniz'in Başkenti" ve "Atatürk'ün Şehri" olarak da anılmaktadır.

9.725 km² alanda kurulu olan Samsun coğrafyasının %45'ini dağlar, %37'sini platolar, %18'ini ise ovalar meydana getirmekte olup en yüksek noktası 2.062 m'lik Akdağ'dır. Sahil şeridinde tipik Karadeniz ikliminin görüldüğü ilin iç kısımlarına doğru karasal iklim ağırlık kazanmakta olup ortalama yıllık sıcaklık 14,5 °C'dir. Su varlığı açısındansa özellikle Kızılırmak ve Yeşilırmak önemli nehirler olup oluşturdukları deltalar ile yoğun tarımsal faaliyetlerin sürdürülmesini sağlamaktadırlar.

Cumhuriyetin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılık temelli olan ilin topraklarının %47'si hâlen tarım amaçlı kullanılsa da günümüzde ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalı olup tarım ve hayvancılığın ağırlığı giderek azalmaktadır. Karayollarıyla Karadeniz Bölgesi'ni İç Anadolu Bölgesi ve Doğu Anadolu Bölgesi'ne bağlayan Samsun aynı zamanda bir liman şehri ve geniş hinterlandı ile bir lojistik noktasıdır. Samsun ve civarındaki kamu ile özel sektör yatırımları zaman içerisinde başka illerden nüfus göçünü teşvik etmiş olup 1927 yılındaki cumhuriyet döneminin ilk nüfus sayımından günümüze nüfusu %394 oranında artmıştır. Aldığı göçler nedeniyle karmaşık bir folklorik yapısı bulunan Samsun'da dil, halk oyunu ve yemek gibi halk kültürüne dair alanlarda bu yapısı hissedilmektedir. Şehir siyasi açıdan muhafazakârdır ve ağırlıklı olarak sağ partilere oy verilmektedir.

Denizyolu, havayolu ve karayoluyla ulaşımın mümkün olduğu Samsun'a Samsun-Kalın demiryolu üzerinde yer alan yedi ilden ulaşım sağlanabilmektedir. Genellikle ticari amaçlarla ve karayolu aktarması için kullanılan denizyolunun haricinde gelişkin bir karayolu ağının bulunduğu il, dört farklı devlet yolu ile tüm Türkiye'ye ve Avrupa'ya bağlanmaktadır. Havayolu taşımacılığında ise Ankara, İstanbul, İzmir ve Antalya'nın yanı sıra dönemsel olarak Almanya, Avusturya ve Kuveyt'in toplam sekiz şehrine direkt uçuş gerçekleştirilmektedir.

6.3.2 BAFRA İLÇESİ

Bafra, Samsun'un 51 km batısında yer almaktadır. 142,210 kişilik nüfusuyla Bafra merkez ilçelerden sonra en kalabalık ilçedir. M.Ö. 4000'li yıllara dayanan tarihiyle Bafra,

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

bir medeniyet beşiği konumundadır. İlçede yapılan İkiztepe kazısıyla M.Ö. 4300 ve M.Ö. 1700 yılları arasında 2600 yıl hüküm süren medeniyetin izleri ortaya çıkartılmıştır. Verimli Kızılırmak Deltası üzerinde yer alan Bafra, tarımın da başkenti konumundadır. İlçede yılın 4 mevsimi tarımın her türü yapılmaktadır.

Karadeniz'e 20 km. uzaklıkta, denizden yüksekliği 20 m olan ve Kızılırmak'ın biriktirdiği birikinti ovası üzerinde kurulmuş; bir ilçemizdir. İlçe doğusunda ve kuzeyinde Karadeniz, batısında Alaçam, güneyinde Kavak ilçeleriyle çevrilmiştir. Yüz ölçümü 175.000 hektar. Samsun'a uzaklığı 51 km. dir. Kızılırmak deltasını kaplayan Bafra ovası güneyde dağlarla çevrilidir.

Bunlardan en yükseği 1224 m ile Nebyan dağıdır. Bu dağlar Canik Dağlarının uzantılarıdır. Bafra'nın en büyük, Türkiye'nin ise en uzun akarsuyu Kızılırmak bu dağları derin bir vadi ile geçerek ovaya ulaşır. Bafra ovası tamamen Kızılırmak tarafından oluşturulmuştur. Irmağın denize yakın kısımlarında birçok göl oluşturmuştur. Nebyan dağının etekleri ise yayla durumundadır.

Kızılırmak'ın uzunluğu 1151 km'dir. Sivas'taki Kızıl Dağ'dan doğar, Orta Anadolu'da geniş bir yay çizerek Bafra'dan denize dökülür. En çok Nisan ve Temmuz dönemlerinde su taşır. Kızılırmak'ın denize döküldüğü yerde oluşmuş göller, ırmağın her iki yakasında da yer alır. Batıdaki göl Karaboğaz, Doğudaki ise balık gölleridir.

Doğu yakada yer alan göllerin başlıcaları şunlardır; Dutdibi, Liman, Hayırlı, Çernek, Uzungöl, Tombul göl, İnce göl. Göllerin çevresi sazlık ve bataklıktır. Ancak, ormanlık alanlarda göze çarpar.

6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Tarıma elverişli olması,
- Tarla ve Bahçe vasıflı olması,
- Parsel içerisinde tarım amaçlı su havuzu bulunması,
- Parsel yakınına kadar arazi yolu geliyor olması.

Olumsuz etkenler:

- Mahalle merkezine kısmen mesafeli olması,
- İlçe merkezine uzak mesafede yer alması,
- Parselin eğimli ve engebeli bir arazi yapısına sahip olması,
- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklar seçilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Rapor konusu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkullerin verileri aşağıda sıralanmıştır.

1. Taşınmaza yakın konumdaki Tütüncüler Mahallesi sınırlarında yer alan 3.000 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip, üzeri boş, ekime elverişli tarla 1.950.000,-TL (650 TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0 543 290 59 90)
2. Taşınmaza yakın konumdaki Çatak Mahallesi sınırlarında yer alan 2.789 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip, üzeri boş, ekime elverişli ve köy merkezine yakın elektrik ve suyu olan tarla 4.050.000,-TL (1.452 TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0 543 607 44 78)
3. Taşınmaza yakın konumdaki 19 Mayıs Beylik Mahallesi sınırlarında yer alan 18.000 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip, üzerinde 2 katlı 250 m² kullanım alanlı ev bulunan, ekime elverişli kısmen meyve ağaçları bulunan tarla 32.000.000,-TL (bina dahil 1.778 TL/m², bina maliyeti 250 m² x 10.000,-TL/m² = 2.500.000,-TL ve diğer inşai yatırımlar ve canlı varlıklar karşılığı maktuen 11.500.000,-TL olmak üzere tarla değeri 18.000.000,-TL ve tarla m² birim bedeli ise 1.000,-TL/m² olarak hesaplanmıştır.) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0 544 765 70 55)
4. Taşınmaza yakın konumdaki 19 Mayıs Çiftlikköy Mahallesi sınırlarında yer alan 26.000 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip, üzerinde fındık bulunan tarla 25.000.000,-TL (ağaçlar dahil 962 TL/m², canlı varlıklar karşılığı maktuen 10.000.000,-TL olmak üzere tarla değeri 15.000.000,-TL ve tarla m² birim bedeli ise 577,-TL/m² olarak hesaplanmıştır.) bedelle satılıktır. Konu taşınmaza göre daha iç kesimde yer almaktadır. (Emlak Ofisi / 0 532 785 89 15)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **Pazar yaklaşımı, Gelir yaklaşımı** ve **Maliyet yaklaşımı** kullanılır.

Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değerin tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazların gayrimenkul pazar değerinin tespitinde **maliyet yaklaşımı**, parselin pazar değerinin tespitinde ise **pazar yaklaşımı** kullanılmıştır.

8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Yukarıdaki tanımdam hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4
Alanı (m²)	3.000	2.789	18.000	26.000
İstenen Fiyat (TL)	1.950.000	4.050.000	18.000.000	15.000.000
Birim Değer (TL/m²)	650	1.452	1.000	577
Konum Düzeltmesi (%)	0%	-20%	-40%	10%
Alan Düzeltmesi (%)	-10%	-10%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	0%	-30%	0%	0%
Pazarlık Payı (%)	-5%	-5%	-5%	-5%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-10%	-60%	-40%	10%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	585	580	600	635
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	600			

8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmaz için takdir edilen arsa m² birim değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

ADA NO	PARSEL NO	m² BİRİM DEĞERİ (TL)	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	YUVARLATILMIŞ PİYASA DEĞERİ (TL)
127	2	600	49.263,47	**29.560.000**

8.2 MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Bu yöntemde aşağıdaki bileşenler [2] dikkate alınmıştır.

a. Parselin değeri
b. Parsel üzerindeki inşaî ve zirai yatırımların değeri

8.2.1 PARSELİN DEĞER ANALİZİ

Parselin değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yönteminden istifade edilmiş olup 8.1.1'de de görüleceği üzere parselin değeri **29.560.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

8.2.2 İNŞAİ VE ZİRAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ

Yukarıda özellikleri belirtilmiş olan parsel bünyesinde dikili bulunan ağaçlar meyve verir haldedir. İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri nitelikleriyle birlikte hâlihazır durumu dikkate alınarak, zirai yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri ise dikim tarzı, ağaç cinsi ve yaşı dikkate alınarak saptanmıştır.

Bu değerlendirmemizde inşaat ve ziraat piyasası güncel veriler dikkate alınarak kıymet takdiri yapılmıştır.

Sıra No	Tanımı	Birim Değeri (TL)	Alanı (m²)	Değeri (TL)
1	Hafriyat ve Toprak Ekleme	250	49.263,47	12.315.000
2	Sulama Sistemi	300	12.000	14.780.000
3	Gala Elma Ağacı (4)	1.750	5.350	9.365.000
5	Diğer maliyetler (çevre düzenlemesi, yollar, aydınlatmalar, sulama havuzu vd.)			1.980.000
			TOPLAM	**38.440.000**

8.2.3 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle rapora konu pasellerin m² birim değeri takdir edilmiş ve yüzölçümü büyüklükleri ile çarpılarak pazar değerleri hesaplanmış ve 8.2.2 İnşai ve Zirai Yatırımların Değeri bölümünde hesaplanan maliyet ile toplanarak taşınmazların toplam değeri hesaplanmıştır.

Buna göre parsellerin değeri ile üzerindeki inşai ve zirai yatırımların toplam değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Ada / Parsel No	Parsellerin Toplam Değeri (TL)	İnşai ve Zirai Yatırımların Değeri (TL)	Toplam Değer (TL)
127/2	29.560.000	38.440.000	68.000.000

[2] Bu bileşenler, arsa ve inşaî yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

8.3 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Ancak gelir ve giderlerden hareketle bir çalışma yapma imkanı bulunamamıştır.

8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yönteme göre ulaşılan tarla değeri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Maliyet Yaklaşımı	68.000.000

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Madde 10.3'te "Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,

(c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti" Ve yanı sıra UDS 105 Madde 10.4'te ise "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." Denilmektedir.

Buna göre rapor konusu parsel, inşai ve zirai yatırımların pazar değeri sadece maliyet yaklaşımı ile hesaplanmıştır.

8.4.1 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR

Değerlemeye konu parsel Marjinal Tarım Alanı içerisinde kalmaktadır.

8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Rapor konusu parselin fiziki olarak bölünmüş ya da müşterek kısımları bulunmamaktadır.

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

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

9. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRIMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerleme konusu gayrimenkul için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde SPK formatında hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen parselin yerinde yapılan incelemesinde konumuna, topoğrafik özelliğine, yol cephesine, yüzölçümü büyüklüğüne ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre parsel üzerlerindeki zirai yatırımların günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

127 ADA 2 PARSEL VE ÜZERİNDEKİ ZİRAİ YATIRIMLAR İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**68.000.000,-TL**

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerleme konusu taşınmazın "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı dokuman ve 2 (iki) orijinal suret olarak hazırlanmıştır.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 27 Haziran 2023

(Ekspertiz tarihi: 26 Haziran 2023)

Saygılarımızla,
INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

e-imzalıdır.	***e-imzalıdır.***	***e-imzalıdır.***
Haydar BİLGEÇ **Değerleme Uzmanı** (Lisans No: 410986)	**Halil Sertaç GÜNDOĞDU** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** (Lisans No: 401865)	**M. Mustafa YÜKSEL** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** (Lisans No:401651)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

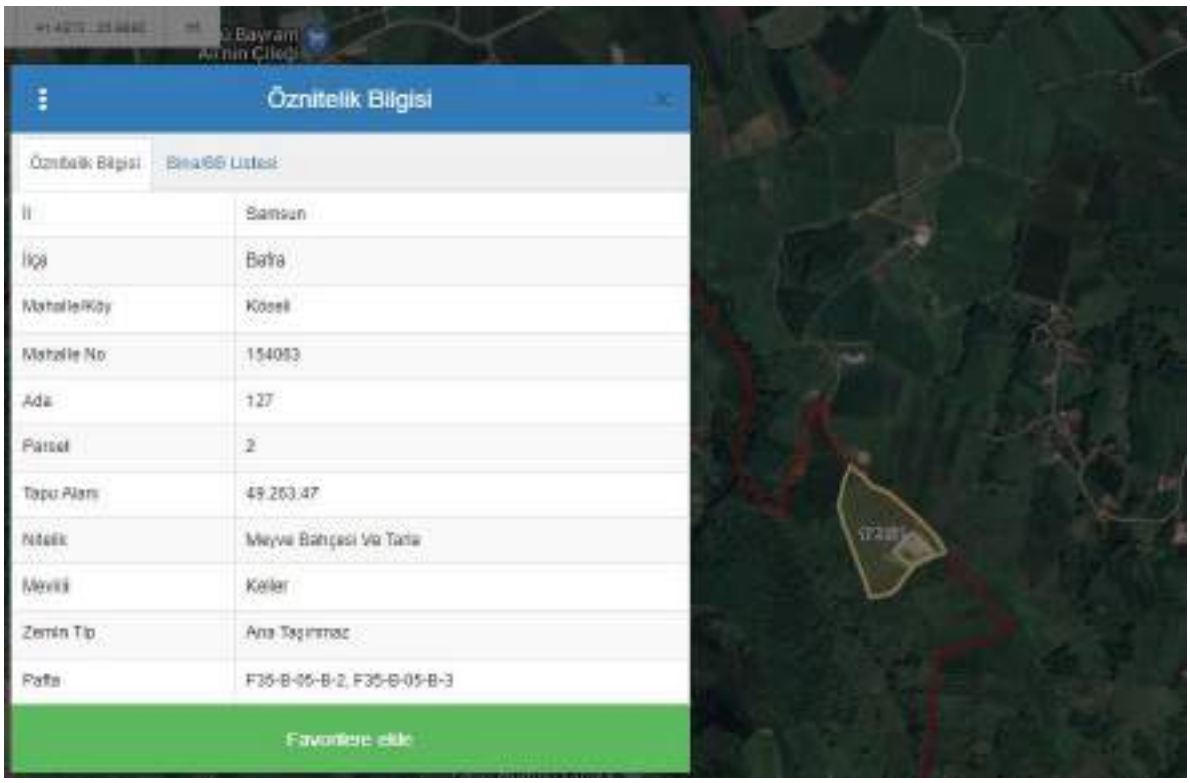
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



weblapu

Tarih: 12-1-2023-12:53

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	127/2
Taşınmaz Kimlik No:	86519983	AT Yüzölçüm(m2):	49263.47
İl/İlçe:	SAMSUN/BAFRA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bafra	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KÖSELİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/64	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	MEYVE BAHÇESİ VE TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: tarım yatırım teknoloji anonim şirketi ile tartech teknoloji ve tarım üretim anonim şirketi birleşme yoluyla devir olunmuştur.) Tarih: 04/10/2022 Sayı: 2311(Şablon: Diğer)	(SN:775811?) BAFRA TİCARET SİCİL MEMURLUĞU VKN:1290031021	Bafra - 06-10-2022 11:05 - 36179	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
280115876	(SN:6425420) SANMEY SAMSUN MEYVECİLİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	49263.47	49263.47	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 29-09-2014 10882	-

1 / 7

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kayıtlı Malik (Hisse) Sistem No	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Şerh	İSTANBUL 1. ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ nin 03/12/2019 tarih 2019/597 sayılı Mahkeme Müzakkeresi sayılı yazıları ile konkordato şerhi.	280115876		Bafra - 05-12-2019 09:30 - 19831	
Şerh	Konkordato ertelenmiştir.	280115876		Bafra - 06-03-2020 15:48 - 4857	
Şerh	Konkordato ertelenmiştir.	280115876		Bafra - 29-04-2021 15:04 - 11727	
Şerh	İcra Haciz: Samsun İcra Dairesi nin 18/06/2021 tarih 2021/44641 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1507,27 TL bedel ile Alacaklı : Turkcell İletişim Hizmetleri Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	280115876		Bafra - 21-06-2021 10:05 - 15203	
Beyan	İSTANBUL 1.ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ nin 14/09/2021 tarih 2019/597 sayılı Mahkeme Müzakkeresi numaralı dosyasında davalıdır.	280115876		Bafra - 20-09-2021 08:50 - 23992	

2 / 7

Serh	İcrai Haciz : Bafra İcra Dairesi nin 06/10/2021 tarih 2021/2616 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 63358.43 TL bedel ile Alacaklı : Ali Ok lehine haciz işlenmiştir.	280115876		Bafra - 06-10-2021 16:58 - 25812	
Serh	Kamu Haczi : İLKADIM SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 08/11/2021 tarih 34694725 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile Borç : 590200 TL (Alacaklı : ilkadım sosyal güvenlik merkezi)	280115876		Bafra - 09-11-2021 09:51 - 30047	
Serh	İcrai Haciz : Bafra İcra Dairesi nin 28/01/2022 tarih 2022/4 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 260209.75 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Çelik lehine haciz işlenmiştir.	280115876		Bafra - 28-01-2022 14:26 - 4089	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Abonelik Sözleşmeleri İcra Dairesi nin 04/03/2022 tarih 2021/111004 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 2176.41 TL bedel ile Alacaklı : Tinet Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	280115876		Bafra - 04-03-2022 13:19 - 8890	
Serh	İcrai Haciz : Bafra İcra Dairesi nin 23/06/2022 tarih 2022/4 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 286824.06 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Çelik lehine haciz işlenmiştir.	280115876		Bafra - 23-06-2022 14:57 - 22486	
Serh	İcrai Haciz : Samsun İcra Dairesi nin 03/08/2022 tarih 2021/44641 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 1748.82 TL bedel ile Alacaklı : Turkcell İletişim Hizmetleri Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	280115876		Bafra - 03-08-2022 16:30 - 27445	
Serh	İcrai Haciz : Bafra İcra Dairesi nin 17/08/2022 tarih 2022/2524 sayılı Haciz	280115876		Bafra - 18-08-2022 09:25 - 29418	

3 / 7

	Yazısı sayılı yazılan ile 146286.79 TL bedel ile Alacaklı : Zeynal Küber lehine haciz işlenmiştir.				
Serh	İcrai Haciz : Bafra İcra Dairesi nin 10/10/2022 tarih 2022/4 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 293790.53 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Çelik lehine haciz işlenmiştir.	280115876		Bafra - 10-10-2022 16:12 - 36506	
Serh	İcrai Haciz : Bafra İcra Dairesi nin 17/11/2022 tarih 2022/3189 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 111788.74 TL bedel ile Alacaklı : Gülnur Karademir lehine haciz işlenmiştir.	280115876		Bafra - 17-11-2022 14:25 - 41946	
Serh	İcrai Haciz : Bafra İcra Dairesi nin 09/12/2022 tarih 2022/2524 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 157018.39 TL bedel ile Alacaklı : Zeynal Küber lehine haciz işlenmiştir.	280115876		Bafra - 09-12-2022 16:15 - 45154	
Serh	İcrai Haciz : Bafra İcra Dairesi nin 09/12/2022 tarih 2022/4 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 300573.43 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Çelik lehine haciz işlenmiştir.	280115876		Bafra - 09-12-2022 16:15 - 45155	
Serh	İcrai Haciz : Bafra İcra Dairesi nin 14/12/2022 tarih 2022/3422 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 96757.56 TL bedel ile Alacaklı : Makbule Küter lehine haciz işlenmiştir.	280115876		Bafra - 14-12-2022 17:06 - 45793	
Serh	Kamu Haczi : 034256 HİSAR Vergi Dairesi nin 29/12/2022 tarih 1555492 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile Borç : 12276.62 TL (Alacaklı : 034256 HİSAR Vergi Dairesi)	280115876		Bafra - 29-12-2022 15:39 - 48020	

4 / 7

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560094685	Hayır	1600000.00 TL	%38 Değişken	1/0	F.B.K.	Sarıyer - 22-08-2019 15:48 - 10655

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Bahçı - KÖSELİ Mah. - (Aktif) - 127 Ada - 2 Parsel	1/1	(SN:6425420) SAMMEY SAMSUN MEYVECİLİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1600000.00 TL	Sarıyer - 22-08-2019 15:48 - 10655	-

Rehine Ait Şerh Beyan Bilgisi

S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih - Yev
Şerh	İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL ANADOLU GAYRİMENKUL SATIŞ İCRA DAİRESİ nin 02/08/2022 tarih 2022/1275 ESAS sayılı Resmi Yazı		02-08-2022 11:40 - 27110	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **c5JHB7x5r-NBB** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

7 / 7

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İl	SAMSUN	Türkiye Cumhuriyeti	Fotoğraf
İlçesi	BAFRA		
Mahallesi	KÖSELİ		
Köyü			
Sokağı		TAPU SENEDİ	
Mevkii	Keller		

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	m²	dm²
0,00	F35-B-05-B-2, 7	127	2	49	263,47 m2	

GAYRİMENKULÜN

Niteliği	MEYVE BAHÇESİ VE TARLA
Sınırı	Plazındadır Zemin Sistem No. 86518983 QRKodu kullanarak tapumasın haritasına ulaşabilirsiniz.
Edinme Sebebi	Diğer Cins Değişiklikleri, işlemindeki.
Sahibi	SAMMEY SAMSUN MEYVECİLİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		5698	1	64		05/12/2018		Cilt No.
Sahife No.		Sicilline Uygundur Çetin KOÇAK Yetkili Müdür Yardımcısı						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih		NOT: * Müdürlüğünün [illegible] ** [illegible]						Tarih

DM.O. Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır. Stok No. 129

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 06.11.2018 No : 410986

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

Haydar BİLGEÇ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011 No : 401651

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Muhammed Mustafa YÜKSEL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.01.2012

No : 401865

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Halil Sertaç GÜNDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

K. Attila KÖKSAL
BAŞKAN

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.11.2019 **Belge No: 2019-01.2396**

Sayın Halil Sertaç GÜNDOĞDU

(T.C. Kimlik No: 17867214242 - Lisans No: 401865)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.11.2019 **Belge No: 2019-01.2346**

Sayın Muhammed Mustafa YÜKSEL

(T.C. Kimlik No: 40439105624 - Lisans No: 401651)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

AGROTECH YÜKSEK TEKNOLOJİ VE YATIRIM A.Ş.

SERA
SERİK/ANTALYA

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2023/2012

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ 3
2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 4
2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER 4
2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 4
3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI 5
3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI 5
3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR 7
3.3 UYGUNLUK BEYANI 7
4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER 8
4.1 TAPU KAYITLARI 8
4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ 8
4.2.1 GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ 15
4.2.2 GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ 15
4.3 BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER 15
4.3.1 İMAR DURUMU 15
4.3.2 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER 16
4.3.3 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER 16
4.3.4 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER 16
4.3.5 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ 16
4.3.6 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ 17
4.3.7 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ 17
4.4 GAYRIMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER 17
4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ 17
4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ 17
4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER 17
5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ 18
5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ 18
5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR 18
5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER 19
5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ 19
6. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER 20
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER 20
6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER 22

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6.3 BÖLGE ANALİZİ 22
6.3.1 ANTALYA İLİ 22
6.3.2 SERİK İLÇESİ 23
6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER 24
6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI 24
7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ 25
7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ 25
8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ 25
8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ 25
8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ 26
8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ 26
8.3 MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ 27
8.3.1 PARSELİN DEĞER ANALİZİ 27
8.3.2 İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ 28
8.3.3 ULAŞILAN SONUÇ 29
8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 29
8.4.1 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR . 30
8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ 30
8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 30
8.4.4 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI 30
9. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRIMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI 30
10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ 31

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Agrotech Yüksek teknoloji ve Yatırım A. Ş
Raporu Hazırlayan Kurum	:	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	:	20 Haziran 2023
Değerlenen Mülkiyet Hakları	:	Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	:	03 Temmuz 2023
Rapor Tarihi	:	06 Temmuz 2023
Raporun Türü: **Müşteri / Rapor No**	:	Gayrimenkul Değerleme Raporu 869 - 2023/2012
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	:	Çandır Mahallesi, Stad Sokak, No:56, 744 Parsel Serik / ANTALYA
Tapu Bilgileri Özeti	:	Bkz. Tapu Kayıtları
İmar Durumu	:	Bkz. İmar Durumu
Raporun Konusu	:	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. [1]

744 PARSEL VE ÜZERİNDEKİ YAPILAR İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**263.000.000,-TL**

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
e-imzalıdır. Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	***e-imzalıdır.*** Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

[1] Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslarası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	**:** INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	**:** İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	**:** 0 212 505 35 76 – 77
FAALİYET KONUSU	**:** Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri- NACE KODU: 68.31.02 (Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	**:** 04.10.2011
SERMAYESİ	**:** 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	**:** 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	**:** 10 Ekim 2011 / 7917

Not-1 : Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697 no'lu kararı ile değerleme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	**:** Agrotech Yüksek Teknoloji ve Yatırım Anonim Şirketi
ŞİRKETİN ADRESİ	**:** Küçükbakkalköy Mahallesi, Efe Sokak, No: 2/1 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	**:** 0 (216) 317 77 70
SERMAYESİ	**:** 1.000.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	**:** 10.05.2013
FAALİYET AMACI	**:** Her Nevi Teknoloji ve Otomasyon İle Enerji
NACE KODU	**:** 62.01.01-Bilgisayar programlama faaliyetleri (sistem, veri tabanı, network, web sayfası vb. yazılımları ile müşteriye özel yazılımların kodlanması vb) 46.31.04-Diğer taze meyve sebze toptan ticareti (patates dahil)
MERSİS NO	**:** 0411-0648-4400-0001

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

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 değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerleme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerleme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, müşteri talebine istinaden, gayrimenkulün/gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslarası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 TAPU KAYITLARI

TAŞINMAZ ID	:	14890035
SAHİBİ	:	Sammey Marmara Sebze Ve Meyve Üretim Anonim Şirketi
İLİ	:	Antalya
İLÇESİ	:	Serik
MAHALLESİ	:	Çandır
ADA	:	-
PARSEL	:	744
PAFTA	:	-
NİTELİĞİ	:	Sera
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	:	136.841,00 m²
YEVMİYE NO	:	15094
CİLT NO	:	6
SAHİFE NO	:	747
TAPU TARİHİ	:	20.08.2019

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sistemi'nden 12.01.2023 tarihinde temin edilen Taşınmaza ait Tapu Kaydı belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir. Taşınmaza ait Tapu Kaydı belgesi ekte sunulmuştur.

Beyanlar Bölümü:

- 6200 Sayılı Kanunun Ek 9. Maddesi gereğince arazi toplulaştırma kapsamındadır. (Şablon: 6200 Sayılı Kanunun Ek 9. Maddesine Göre Toplulaştırma Belirtmesi) (24.11.2020 tarih ve 23480 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- İhtiyati Haciz : Alaşehir İcra Dairesi nin 02/10/2019 tarih 2019/4549 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 234611.97 TL . (Alacaklı : Uçak Kardeşler Gıda Seracılık Uluslararası Nakliye Plastik Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi)
- İhtiyati Haciz : Alaşehir İcra Dairesi nin 23/10/2019 tarih 2019/4884 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 366234.06 TL . (Alacaklı : Uçak Kardeşler Gıda Seracılık Uluslararası Nakliye Plastik Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi)
- İcrai Haciz : Antalya 2. İcra Dairesi nin 15/01/2020 tarih 2019/10298 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 13367.30 TL bedel ile Alacaklı : Arif Öğüt lehine haciz işlenmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

- İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 15. İcra 495259350 Serik - 06-02-2020 2 / 21 Dairesi nin 06/02/2020 tarih 2020/629 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 862.75 TL bedel ile Alacaklı : Superonlıne İletişim Hizmetleri Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.
- Kamu Haczi : Şişli Belediye Başkanlığı nin 31/08/2020 tarih 2020/649566 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 3095.73 TL (Alacaklı : Şişli Belediye Başkanlığı)
- İcrai Haciz : Afyonkarahisar İcra Dairesi nin 11/12/2020 tarih 2020/10733 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 51.69 TL bedel ile Alacaklı : Akif Çetin lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : İstanbul 33. İcra Dairesi nin 06/03/2021 tarih 2019/15648 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 151392.24 TL bedel ile Alacaklı : Koleksiyon Mobilya Sanayi Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.
- Kamu Haczi : Manisa Büyükşehir Belediye Başkanlığı nin 22/03/2021 tarih 25940 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 5748 TL (Alacaklı : Manisa Büyükşehir Belediye Başkanlığı)
- İcrai Haciz : Erbaa İcra Dairesi nin 09/07/2021 tarih 2021/4453 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 207977.94 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : İstanbul 26. İcra Dairesi nin 19/08/2021 tarih 2021/11189 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 723.00 TL bedel ile Alacaklı : Kmo Anadolu Otoyol İşletmesi Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : İstanbul 26. İcra Dairesi nin 19/08/2021 tarih 2021/7852 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2833.60 TL bedel ile Alacaklı : Kmo Anadolu Otoyol İşletmesi Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : İstanbul 29. İcra Dairesi nin 20/09/2021 tarih 2019/22222 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 32880.92 TL bedel ile Alacaklı : Ali Yeşilkaya lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : İstanbul 30. İcra Dairesi nin 20/10/2021 tarih 2021/24127 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 290080.71 TL bedel ile Alacaklı : Arena Torf Tarım İthalat İhracat Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : İstanbul 9. İcra Dairesi nin 30/11/2021 tarih 2021/29305 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 163331.99 TL bedel ile Alacaklı : Bgs Beypazarı Gıda Ve Petrol Sanayi Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : İstanbul 18. İcra Dairesi nin 01/12/2021 tarih 2019/32309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 30526.59 TL bedel ile Alacaklı : Gökhan Acımık lehine haciz işlenmiştir.
- İhtiyati Haciz : İstanbul 21. İcra Dairesi nin 10/12/2021 tarih 2021/32238 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 284000 TL . (Alacaklı : Türk Ekonomi Bankası Anonim Şirketi)

- Kamu Haczi : İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı nin 14/01/2022 tarih 774838 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 9305.1 TL (Alacaklı : İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı)
- İcrai Haciz : İstanbul 8. İcra Dairesi nin 21/01/2022 tarih 2019/38311 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 15382.41 TL bedel ile Alacaklı : Akyüz Tekstil Ve İnşaat Sanayi Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir
- İcrai Haciz : Salihli 1. İcra Dairesi nin 25/01/2022 tarih 2022/130 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2361.00 TL bedel ile Alacaklı : İsmihan Eren lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : İstanbul 31. İcra Dairesi nin 27/01/2022 tarih 2021/33529 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 530924.35 TL bedel ile Alacaklı : Seyfettin Çakmak lehine haciz işlenmiştir
- İcrai Haciz : Salihli 1. İcra Dairesi nin 01/02/2022 tarih 2022/129 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4568.21 TL bedel ile Alacaklı : Uğral Eren lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : Salihli 1. İcra Dairesi nin 04/02/2022 tarih 2022/287 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4021.64 TL bedel ile Alacaklı : Hikmet Bozkurt lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 23/02/2022 tarih 2020/130900 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 105127.74 TL bedel ile Alacaklı : Ertek Paketleme Tarım Turizm Ticaret Ve Sanayi Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 25/02/2022 tarih 2020/130900 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 105295.17 TL bedel ile Alacaklı : Ertek Paketleme Tarım Turizm Ticaret Ve Sanayi Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.
- crai Haciz : İstanbul Anadolu Abonelik Sözleşmeleri İcra Dairesi nin 28/02/2022 tarih 2022/30997 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1423.02 TL bedel ile Alacaklı : Türk Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.
- Kamu Haczi : AFYONKARAHİSAR SOSYAL GÜVENLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ nin 25/03/2022 tarih a8487b50ac644706b6ad236cf6d9e13b sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 36200 TL (Alacaklı : SGK)
- Kamu Haczi : Bursa Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı nin 14/04/2022 tarih 5342 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 18885.97 TL (Alacaklı : Bursa Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı)
- İcrai Haciz : Salihli 1. İcra Dairesi nin 22/04/2022 tarih 2022/314 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2875.90 TL bedel ile Alacaklı : Ayşen Karakuş lehine haciz işlenmiştir.
- Kamu Haczi : Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı nin 06/05/2022 tarih İLAN/166936 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1198.36 TL (Alacaklı : Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

- İcrai Haciz : İstanbul 21. İcra Dairesi nin 28/05/2022 tarih 2021/25056 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 82815.14 TL bedel ile Alacaklı : Kenan Saydam lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : İstanbul 21. İcra Dairesi nin 28/05/2022 tarih 2021/24576 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 24564.96 TL bedel ile Alacaklı : Haşim Ataş lehine haciz işlenmiştir
- İcrai Haciz : İstanbul 21. İcra Dairesi nin 28/05/2022 tarih 2021/25045 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 26632.20 TL bedel ile Alacaklı : Nahit General lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : İstanbul 21. İcra Dairesi nin 28/05/2022 tarih 2021/24275 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 51109.11 TL bedel ile Alacaklı : Selahattin Ülkü lehine haciz işlenmiştir.
- crai Haciz : İstanbul 21. İcra Dairesi nin 28/05/2022 tarih 2021/25031 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 46572.99 TL bedel ile Alacaklı : Mustafa Babayiğit lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : İstanbul 34. İcra Dairesi nin 27/05/2022 tarih 2021/24254 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 25563.63 TL bedel ile Alacaklı : Muhdi Şıker lehine haciz işlenmiştir
- İcrai Haciz : İstanbul 21. İcra Dairesi nin 28/05/2022 tarih 2021/24253 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 78318.49 TL bedel ile Alacaklı : Arif Sarıboğa lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : İstanbul 21. İcra Dairesi nin 28/05/2022 tarih 2021/24573 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 130809.74 TL bedel ile Alacaklı : Ali Alp lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : İstanbul 21. İcra Dairesi nin 28/05/2022 tarih 2021/25037 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 128973.29 TL bedel ile Alacaklı : Nusrettin Dağtekin lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : İstanbul 21. İcra Dairesi nin 28/05/2022 tarih 2021/24990 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 93506.29 TL bedel ile Alacaklı : Hayrettin Aktaş lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : İstanbul 21. İcra Dairesi nin 28/05/2022 tarih 2021/24570 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 25213.13 TL bedel ile Alacaklı : Cengiz Boztürk lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : İstanbul 21. İcra Dairesi nin 30/05/2022 tarih 2021/24278 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 71336.69 TL bedel ile Alacaklı : Erkan Daniş lehine
- İcrai Haciz : İstanbul 4. İcra Dairesi nin 14/06/2022 tarih 2020/8805 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 14451032.84 TL bedel ile Alacaklı : Denizbank A .Ş lehine haciz işlenmiştir

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

- İcrai Haciz : İstanbul 4. İcra Dairesi nin 14/06/2022 tarih 2020/8804 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 14451040.64 TL bedel ile Alacaklı : Denizbank A .Ş lehine haciz işlenmiştir
- Kamu Haczi : İSTANBUL SARIYER S.G.M. nin 28/06/2022 tarih a4f30f0135c1413b91b4e7fca6f1e430 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 326300 TL (Alacaklı : SGK
- İhtiyati Haciz : MANİSA SALİHLİ S.G.M. nin 01/07/2022 tarih a3936ba451254ddd9605ff60921f3d88 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 860000 TL . (Alacaklı : SGK)
- İcrai Haciz : İstanbul 30. İcra Dairesi nin 04/07/2022 tarih 2022/14801 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 91599.54 TL bedel ile Alacaklı : Yıldırım Tuz Kimya Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : Çine İcra Dairesi nin 19/07/2022 tarih 2022/331 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 96032.46 TL bedel ile Alacaklı : Çine Belediye Başkanlığı lehine haciz işlenmiştir
- İcrai Haciz : Küçükçekmece 4. İcra Dairesi nin 22/07/2022 tarih 2022/13091 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 27434.74 TL bedel ile Alacaklı : Turgay Alçiçek lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : İstanbul 9. İcra Dairesi nin 25/07/2022 tarih 2021/29305 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 174401.73 TL bedel ile Alacaklı : Bgs Beypazarı Gıda Ve Petrol Sanayi Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.
- İhtiyati Haciz : İstanbul Anadolu Banka Alacakları İcra Dairesi nin 02/08/2022 tarih 2022/239530 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 6075359.35 TL . (Alacaklı : Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi)
- Kamu Haczi : İSTANBUL SARIYER S.G.M. nin 04/08/2022 tarih e609b6c89ac440a281afc075c5f65e80 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 321800 TL (Alacaklı : SGK
- İhtiyati Haciz : MANİSA SALİHLİ S.G.M. nin 04/08/2022 tarih ab6b2984df924f7ab4eba2309fe53cde sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 860000 TL . (Alacaklı : SGK)
- İcrai Haciz : İstanbul 21. İcra Dairesi nin 10/08/2022 tarih 2021/25051 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 81948.35 TL bedel ile Alacaklı : Mehmet Bilim lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : İstanbul 21. İcra Dairesi nin 10/08/2022 tarih 2021/25051 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 81948.35 TL bedel ile Alacaklı : Mehmet Bilim lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : Erbaa İcra Dairesi nin 24/08/2022 tarih 2021/4453 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 274837.35 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

- İcrai Haciz : İstanbul 11. İcra Dairesi nin 29/08/2022 tarih 2022/19431 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 73513.83 TL bedel ile Alacaklı : Abdurahim Alp lehine haciz işlenmiştir.
- crai Haciz : İstanbul 11. İcra Dairesi nin 26/08/2022 tarih 2022/19659 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 117515.99 TL bedel ile Alacaklı : Remzi Akar lehine haciz işlenmiştir.,
- İcrai Haciz : İstanbul 11. İcra Dairesi nin 26/08/2022 tarih 2022/19659 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 117515.99 TL bedel ile Alacaklı : Remzi Akar lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : İstanbul 27. İcra Dairesi nin 06/09/2022 tarih 2022/19780 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 338319.07 TL bedel ile Alacaklı : Mobisis Teknoloji Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : İstanbul 27. İcra Dairesi nin 06/09/2022 tarih 2022/19781 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 99138.98 TL bedel ile Alacaklı : Veranet Teknoloji Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir
- İcrai Haciz : Ankara Batı İcra Dairesi nin 09/09/2022 tarih 2019/33975 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2426.98 TL bedel ile Alacaklı : Gs1 Türkiye Vakfı İktisadi İşletmesi lehine haciz işlenmiştir
- İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 1. İcra Dairesi nin 13/09/2022 tarih 2022/15034 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 83284.73 TL bedel ile Alacaklı : Hüsamettin Karataş lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : İstanbul 11. İcra Dairesi nin 26/09/2022 tarih 2022/23091 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 109099.67 TL bedel ile Alacaklı : Cemil Babayiğit lehine haciz işlenmiştir.
- Kamu Haczi : Gazipaşa Belediye Başkanlığı nin 29/09/2022 tarih 111980 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 209.29 TL (Alacaklı : Gazipaşa Belediye Başkanlığı)
- Kamu Haczi : Karacabey Belediye Başkanlığı nin 03/10/2022 tarih 1180/7605 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 207.74 TL (Alacaklı : Karacabey Belediye Başkanlığı)
- İcrai Haciz : İstanbul 11. İcra Dairesi nin 01/10/2022 tarih 2022/23071 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 65975.47 TL bedel ile Alacaklı : Hüseyin Kılıçgeren lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : İstanbul 11. İcra Dairesi nin 03/10/2022 tarih 2022/23074 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 108239.45 TL bedel ile Alacaklı : Murat Bakırcı lehine haciz işlenmiştir.
- Kamu Haczi : Trabzon Büyükşehir Belediye Başkanlığı nin 19/10/2022 tarih 8240306465 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 367.66 TL (Alacaklı : Trabzon Büyükşehir Belediye Başkanlığı)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

- İcrai Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 28/11/2022 tarih 2020/130900 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 114265.55 TL bedel ile Alacaklı : Derya Aktaş lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : İstanbul 18. İcra Dairesi nin 25/11/2022 tarih 2019/32309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 32690.70 TL bedel ile Alacaklı : Gökhan Acımık, Emir Varlık Yönetim Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir
- İcrai Haciz : İstanbul 29. İcra Dairesi nin 06/12/2022 tarih 2019/22222 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 33278.94 TL bedel ile Alacaklı : Ali Yeşilkaya lehine haciz işlenmiştir.
- Kamu Haczi : Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığı nin 12/12/2022 tarih 2022/4750 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 7149 TL (Alacaklı : Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığı)
- İcrai Haciz : İstanbul Anadolu Abonelik Sözleşmeleri İcra Dairesi nin 29/12/2022 tarih 2022/30997 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1504.88 TL bedel ile Alacaklı : Türk Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir
- Kamu Haczi : 034256 HİSAR Vergi Dairesi nin 30/12/2022 tarih 1558773 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 58908.02 TL (Alacaklı : 034256 HİSAR Vergi Dairesi)
- Kamu Haczi : 045209 TURGUTLU Vergi Dairesi nin 02/01/2023 tarih 306 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 175758.24 TL (Alacaklı : 045209 TURGUTLU Vergi Dairesi)
- İcrai Haciz : İstanbul 26. İcra Dairesi nin 03/01/2023 tarih 2021/7852 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4314.54 TL bedel ile Alacaklı : Kmo Anadolu Otoyol İşletmesi Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : İstanbul 7. İcra Dairesi nin 05/01/2023 tarih 2019/26079 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1167373.80 TL bedel ile Alacaklı : Felece Yazılım Ve Danışmanlık Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : İstanbul 4. İcra Dairesi nin 10/01/2023 tarih 2022/27214 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 86.05 TL bedel ile Alacaklı : Tarımaş Bursa Tarım Hayvancılık Peyzaj Çevre İnşaat Sanayi Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.
- İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ nin 19/06/2020 tarih 2020/1070 sayılı Resmi Yazı
- İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10.İCRA DAİRESİ nin 22/06/2020 tarih 2020/1070 ESAS sayılı Resmi Yazı

Rehinler Bölümü:

- Mevlüt Bulut lehine 0. dereceden 05.12.2018 tarih 19189 yevmiye no ile 6.750.000 TL bedelli ipotek bulunmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

- Denizbank A.Ş lehine 1. dereceden 20.08.2019 tarih ve 15106 yevmiye no ile 900.000,-TL bedelli ipotek bulunmaktadır.
- Denizbank A.Ş lehine 2. dereceden 23.08.2019 tarih ve 10681 yevmiye no ile 5.100.000,-TL bedelli ipotek bulunmaktadır.

4.2.1 GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmaz üzerinde haciz şerhleri, ipotek ile ipoteğin paraya çevrilmesi şerhi bulunmakta olup taşınmazın satışı söz konusu olduğunda haciz ve ipoteklerin terkin edilmesi gerekmektedir.

4.2.2 GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Taşınmaz üzerinde yer alan haciz şerhleri sebebiyle portföyde yer alması uygun değildir. Ancak haciz şerhlerinin terkini halinde taşınmazların portföyde "Sera" başlığı altında yer almasında tapu takyidatları açısından herhangi bir sakınca bulunmayacaktır.

4.3 BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.3.1 İMAR DURUMU

Antalya Serik Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temaslarda rapora konu taşınmazın, 09/10/2017 tasdik tarihli, 1/25.000 ölçekli, Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa, Serik 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında 'Tarım Alanı' olarak belirlenen bölgede kaldığı şifahen öğrenilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

4.3.2 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Antalya Serik Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temaslarda rapora konu taşınmazın, 09/10/2017 tasdik tarihli, 1/25.000 ölçekli, Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa, Serik 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında yer aldığı ve imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği şifahen öğrenilmiştir.

DSİ 13. Bölge Müdürlüğünden alınan şifahi bilgiye göre taşınmaz toplulaştırma kapsamında olup tüm hazırlıklıkların tamamlandığı, her parselden en fazla %10 kesinti yapılarak tüm parsellerin yola cepheli olarak düzenleneceği, mümkün mertebe parsel konumlarının korunmaya çalışılacağı şifahen öğrenilmiştir.

4.3.3 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Serik Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde yer alan yapılara ait herhangi bir resmi belgeye rastlanmamıştır. Ancak ilgilileri tarafımıza taşınmazlara ait yapı kayıt belgelerinin iletmiş olup belgelerin doğruluğu e-devet sistemi üzerinden teyit edilmiştir. Yapılara ait yapı kayıt belgeleri aşağıdaki gibi listelenmiştir.

- 29.12.2018 tarih ve M712REU9 belge nolu 344 m² alanlı 1 adet konut yapısı için düzenlenmiş yapı kayıt belgesi,
- 29.12.2018 tarih ve AA4KVDZH belge nolu 344 m² alanlı 1 adet konut yapısı için düzenlenmiş yapı kayıt belgesi,
- 29.12.2018 tarih ve K89KSLBB belge nolu 344 m² alanlı 1 adet konut yapısı için düzenlenmiş yapı kayıt belgesi,
- 29.12.2018 tarih ve JECTANS7 belge nolu 344 m² alanlı 1 adet konut yapısı için düzenlenmiş yapı kayıt belgesi,
- 29.12.2018 tarih ve BS2FYYKU belge nolu 48 m² alanlı tesisat yapısı için düzenlenmiş yapı kayıt belgesi,
- 29.12.2018 tarih ve C1N1KCC5 belge nolu 34 m² alanlı gübre deposu yapısı için düzenlenmiş yapı kayıt belgesi,
- 29.12.2018 tarih ve D9AYCZFM belge nolu 216 m² alanlı depo binası için düzenlenmiş yapı kayıt belgesi,

4.3.4 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmaz Sera niteliğinde olduğundan denetime tabi değildir.

4.3.5 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz Sera niteliğinde olması sebebiyle Enerji Verimlilik Sertifikası bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.3.6 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Serik Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde yer alan yapılara ait herhangi bir resmi belgeye rastlanmamıştır. Ancak ilgilileri tarafımıza taşınmazlara ait yapı kayıt belgelerinin iletmiş olup belgelerin doğruluğu e-devet sistemi üzerinden teyit edilmiştir. Bu sebeple parsel üzerindeki yapılar iskanlı kabul edilmiş ve yapılar yasal durum değerinin takdirinde dikkate alınmıştır.

4.3.7 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili mevzuat uyarınca taşınmaz üzerinde sera ve işçi evleri ile depolar bulunmakta olup ilgili belediyede herhangi bir yapı ruhsatı bulunmamaktadır. Ancak taşınmazlara ait yapı kayıt belgeleri bulunmakta olup yapılar iskanlı sayıldığından yasal gerekliliği olan tüm belgeleri mevcut kabul edilmiştir.

4.4 GAYRIMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Yapılan incelemelerde taşınmazın son üç yıllık dönemde herhangi bir alım satım işlemine konu olmadığı tespit edilmiştir.

4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkul için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Gayrimenkul için düzenlenmiş herhangi bir sözleşme ile ilgili tarafımıza bili verilmemiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmaz, Antalya İli, Serik İlçesi, Çandır Mahallesi'nde konumlu olan 744 parsel nolu seradır.

Taşınmazın yakın çevresinde, genellikle doğal sera veya bahçe kullanımlı tarlalar yer almaktadır. Bölgeye ulaşım D-400 Karayolu ve Çandır köyü yolu ile özel ulaşım araçları ve toplu taşım araçları ile sağlanabilmektedir. Bölge genel olarak tarım için elverişli tarlalardan oluşmaktadır. Bölgede genel olarak eğimsiz bir yapı hakim olup su problemi bulunmamaktadır.

Bölgede münferit olarak kullanılan sondaj kuyuları ile DSİ su kanallarının bulunduğu anlaşılmıştır. Çandır Hayvan Pazarı, Çandır Stadı ve Çandır Çok Programlı Lisesi bölgedeki bilindik yapılardandır.

5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu taşınmaz, Antalya İli, Serik İlçesi, Çandır Mahallesi'nde konumlu ve 136.841,00 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 744 nolu parseldir.
- Parsel üzerinde halihazırda toplam 8 adet ve 117.000 m² alanlı Muz serası bulunmakadır.
- Sera bünyesinde toplam
- Seraların yaklaşık 14.000 m² si 5 metre 103.000 m² si ise 3 metre yüksekliktedir.
- Parsel üzerinde her biri 2 katlı ve her katı 172 m² olan 4 adet işçi evi binası yer almaktadır. Toplam alanı 1.376 m² dir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

- Parsel üzerinde yaklaşık 216 m² depo binası, 48 m² alanlı tesisat yapısı ile 34 m² alanlı gübre deposu mevcuttur.
- Parsel üzerinde 2 adet sondaj kuyusu ve 200 ton kapasiteli su havuzu bulunmaktadır.
- Parsel, topoğrafik olarak düz bir arazi sahiptir.
- Parselin sınırlarını belirlemek için tel örgü kullanıldığı görülmüştür.
- Parsel geometrik olarak düzgün bir şekle sahip değildir.

5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır." şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi'nde ise "En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretip üretmeyeceği dikkate alınır." denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle taşınmazın lokasyonu, fiziksel özelliği, mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında mevcut kullanımının devam etmesi gerektiğinin en uygun strateji olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

6. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yöenldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasalarındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz haraketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve fazilerin de artması ile birlikte 2018 yılı beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanılan bölgesel savaş, global para politikaları, COVİD19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansıması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVİD pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansıması ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır.

2023 yılı itibariyle ise orta ve alt kesim tarafından talep görecebilecek ulaşılabilir fiyatlı gayrimenkuller dışında gayrimenkul alım – satım oranları düşmüş, bu düşüşe rağmen enflasyon ve döviz bazlı ekonomik olumsuzlukların yanı sıra 06 Şubat 2023 tarihindeki depremler ve çok sayıda konut ve işyerinin hasar almış olması sebebiyle oluşan göçün de etkisiyle kiralar ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları bellirli bir seviyenin altında devam etmektedir.

Ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2023 yılının kalanında daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre makul fiyatlı ya da

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek portföy edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa edilmesi,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

6.3 BÖLGE ANALİZİ

6.3.1 ANTALYA İLİ

Antalya ili Türkiye'nin güneybatısında 29° 20'-32°35' doğu boylamları ile 36° 07'-37° 29' kuzey enlemleri arasındadır. Güneyinde Akdeniz ve kuzeyinde denize paralel Uzanan Toroslar ile çevrili olup, doğusunda Mersin, Konya ve Karaman,kuzeyinde Isparta ve Burdur, batısında Muğla illeri ile komşudur. İlin yüzölçümü 20.177 km² Kadardır. Bu Türkiye yüzölçümünün % 2.6'sı kadarına karşılık gelir.

Akdeniz Bölgesi'nin batısında bulunan Antalya ili, bölge yüzölçümünün ise % 17.6'sını oluşturur. İl arazisinin ortalama olarak %77,8'i dağlık, %10.2'si ova, %12'si ise engebeli bir yapıya sahiptir. İl alanının 3/4'ünü kaplayan Torosların birçok tepesi 2500-3000 metreyi aşar. Batıdaki Teke yöresinde geniş platolar ve havzalar yer alır. Çoğunlukla kireç taşlarından oluşmuş bu dağlar ve platolar alanında, kireçtaşlarının erimesiyle oluşmuş mağaralar, düdenler, su çıkaranlar, dolinler, uvalalar ve daha geniş çukurluklar olan polyeler gibi büyüklü, küçüklü karst şekilleri çok yaygındır. İlin topoğrafik yönden gösterdiği değişkenlik gerek iklim, gerek tarımsal gerekse demografi ve yerleşme yönünden farklı ortamlar yaratmaktadır. Ayrı özellik gösteren bu alanlar sahil ve yayla bölgesi olarak tanımlanır. Antalya ili, Antalya güneyinin şehrinin turizm alanı ilan edilmesinden sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları kent merkezi

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

ve çevresinde yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Turizm olanaklarının çeşitliliği buna göre tesisleşmenin gelişmişliği, her mevsim tarıma uygun toprakları, ulaşım sistemlerinin kullanışlılığı, denize kıyısı olması gibi nedenlerin göçü teşvik ediyor olması muhtemeldir.

Antalya ili, Türkiye'nin güneyinde, merkezi Akdeniz kıyısında olan bir turizm merkezidir. Kuzeyinde; Burdur, Isparta, Konya, doğusunda; Karaman, Mersin, batısında; Muğla illeri vardır. Güneyi, Akdeniz ile çevrelenmiştir. Türk Riviera'sı Antalya kıyılarının uzunluğu 630 km'yi bulur.

Antalya şehrinin ekonomisinde turizm, ticaret ve tarım ön planda olup sanayi faaliyetleri de son dönemde gelişme gösteren faaliyetlerdendir. Bunun dışında Antalya hayvancılık madencilik gibi diğerlerine göre daha az yönelinen kollarda iş faaliyetleri de sürdürülmektedir. Türk turizminde İstanbul ile birlikte en çok turist çeken Antalya'da yılın her döneminde turizm olanaklarının ve tesisler olsa da turizm bölgeleri yaz ayında daha yoğundur. Antalya'da kültür turizmi başta olmak üzere deniz, spor, sağlık, kış, kongre, yayla, mağara, kamp ve inanç turizmi yapılabilmekte bu turizm seçenekleri için tesisler bulunmaktadır.2017 yılı turizm istatistiklerine göre Antalya, dünyada en çok ziyaret edilen yirmidokuzuncu şehir durumundadır.

6.3.2 SERİK İLÇESİ

Serik İlçesi, Ülkemizin 36 - 37 derece enlem, 31-32 derece boylamları arasında yer almaktadır. Antalya - Mersin karayolu üzerinde, Antalya' nın 38Km. doğusunda, Manavgat İlçesine 40 km. uzaklıktadır. Akdeniz' de 22 km kıyı şeridine sahip olup; 8 Km. içeride, denizden 26 M. Yükseklikte dir. Kısmen dalgalı ovalık bir arazi üzerinde kurulmuştur. İlçenin yüzölçümü 1.550 Km2' dir. Bunun 45,360 hektarı tarım arazisi, 65.764 hektarı da orman arazisi geri kalan kısmı da vasıfsız yerdir

Serik Antalya ovasının doğuya doğru uzanan bir parçasını teşkil eder. Dağlık kesimlerinde hayvancılık, ormancılık, ova kesimlerinde de ziraatçılık özellikle turfanda sebzecilik yapılmaktadır. Ticari hayatı Antalya şehir merkezine bağlıdır. İlçenin kuzeyinde batı Toros dağları yükselmeye başlar. Serik İlçesi batıda; Antalya Merkez İlçe, doğuda; Manavgat İlçesi, kuzeyde; Burdur İline bağlı Bucak ve Isparta İline bağlı Sütçüler İlçeleri, Güneyde; Akdeniz ile çevrilidir.

Serik İlçesinde ilk yerleşim yeri, M.S. II Yüzyılda Bergama Krallığına bağlı olarak bu günkü Yanköy Köyü yakınlarında bulunan "SİLLYON" (Koçhisar tepesinde) da ve Belkıs köyünde "ASPENDOS" olarak iki yerde kurulmuştur.1817 yıllarında yerleşim bölgelerinin çok aralıklı olması nedeni ile İlçe önceleri "SEYREK" diye anılmış, 1890 yıllarına doğru SERİK olarak adlandırılmıştır. 1900 Yılında bu günkü ilçe merkezinde KÖKEZ adı altında Bucak merkezi olmuştur. 1926 Yılında da SERİK İlçe olmuştur. Batı Trakya Türkleri Balkan Savaşı sırasında Muhacir olarak; Girit savaşı sırasında da, Girit Türkleri Serik'e gelip yerleşmişlerdir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Ana ulaşım yoluna yakın olması,
- Uygun kullanım alanına sahip olması,
- Su ve elektriğinin bulunması,
- Tapu kayıtlarında vins değişikliğinin Sera olarak yapılmış olması.

Olumsuz etkenler:

- Bölgede çok sayıda boş parsel bulunması,
- Yapılaşma hakkının olmaması,
- Kadastral yola cephesinin bulunmaması,
- Gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk.

6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklar seçilmiştir.

Rapor konusu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkullerin verileri aşağıda sıralanmıştır.

Tarla Emsalleri

1. Aynı bölgede yer alan 40.000 m² hisseli tarla pazarlıklı payı ile bilrikte 19.000.000 TL (475,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0536 124 07 38
2. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Burmahancı Mahallesi'nde yer alan 6.000 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 121 ada 138 parsel nolu tarla, 5.300.000,-TL (883,-TL/m²) bedelle satılıktır. Taşınmaz üzerinde 5.500 m² alanlı yüksek sera bulunmaktadır. Parsel içerisinde taban tesviye işlemi ile yükseltme çalışması yapılmıştır. (Sahibinden: 0542 3338414)
3. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Karıncalı Mahallesi'nde yer alan 4449 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 108 ada 5 parsel nolu tarla, 2.800.000,-TL (629,-TL/m²) bedelle satılıktır. Emsal kadastral yola cepheli olup yüzölçümü küçük olduğundan birim değeri yüksek çıkmaktadır. (Emlak ofisi: 0501 242 03 07)
4. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Çanakçı Mahallesi'nde yer alan 4530 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 104 ada 36 parsel nolu tarla, 2.200.000,-TL (486,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0542 548 07 15)
5. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Kayaburunu Mahallesi'nde yer anayola 600 metre mesafede 45.000 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip tarla, 20.000.000,-TL (444,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0532 712 32 75)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkulün pazar değerinin tahmininde; **Pazar yaklaşımı, Gelir yaklaşımı** ve **Maliyet yaklaşımı** kullanılır.

Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değerin tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın pazar değerinin tespitinde **maliyet yaklaşımı** kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımında tarla değerinin takdirinde ise **pazar yaklaşımı** kullanılmıştır.

8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Yukarıdaki tanımdam hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

TARLA EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	**1**	**2**		**4**	**5**
Kullanım Alanı (m²)	40.000	6.000	4.449	4.530	45.000
İstenen Fiyat (TL)	19.000.000	5.300.000	2.800.000	2.200.000	20.000.000
Birim Değer (TL/m²)	475	883	629	486	444
Konum Düzeltmesi (%)	10%	0%	0%	15%	20%
Alan Düzeltmesi (%)	0%	-5%	-5%	-5%	0%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	0%	-15%	0%	0%	0%
Hisseli Olma Durumu Düzeltmesi (%)	20%	0%	0%	0%	0%
Pazarlık Payı (%)	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	25%	-25%	-10%	5%	15%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	594	662	566	510	511
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	**570**				

8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmaz için takdir edilen tarla m² birim değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

PARSEL NO	**m² BİRİM DEĞERİ (TL)**	**ALANI (m²)**	**YUVARLATILMIŞ PİYASA DEĞERİ (TL)**
744	570	136.841	**78.000.000**

8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Gelir indirgeme yöntemi ile arsanın toplam değerine ulaşmak için, arsa maliyetinin, arazi üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile, satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

Parselin imar durumu itibariyle yapıllaşmaya kapalı olduğundan bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

8.3 MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Bu yöntemde aşağıdaki bileşenler [2] dikkate alınmıştır.

a. Parselin değeri
b. Parsel üzerindeki inşaî yatırımların değeri

8.3.1 PARSELİN DEĞER ANALİZİ

Parselin değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yönteminden istifade edilmiş olup 8.1.1'de de görüleceği üzere parselin değeri **78.000.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

[2] Bu bileşenler, arsa ve inşaî yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

8.3.2 İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ

Parsel üzerinde yukarıda özellikleri belirtilmiş olan işçi evleri ve depo yapıları için inşa edilmiş olup tamamlanmış ve kullanılır haldedir. İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri binanın yapılış tarzı ve nitelikleriyle birlikte hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2023 yılı Şubat m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı 2-B olan yapıların m² birim bedeli 3.200,-TL, 3-A olan yapıların ise m² birim bedeli 4.600,-TL'dir. Ancak bu rakam Şubat 2023 yılı itibariyle hesaplanmış olup TUİK verilerine göre inşaat maliyetleri ortalama %25 mertebesinde artmıştır. Bu sebeple inşaat maaliyeti %25 artırılmış ve 2-B yapı sınıfı için (3.200,-TL/m² x 1,25) 4.000,-TL/m², 3-A yapı sınıfı için (4.600,-TL/m² x 1,25) 5.750,-TL/m² olarak esas alınmıştır. Diğer yandan yapıların inşaatları söz konusu olduğunda maliyetin daha yüksek meblağlara artacağı bilinmekte olup m² birim maliyetleri de bu doğrultuda %40 artırılarak 2-B yapı sınıfı için (4.000,-TL x 1,40) 5.600,-TL/m², 3-A yapı sınıfı için (5.750,-TL x 1,40) 8.050,-TL/m² mertebelerinde esas alınmıştır. Yanı sıra peyzaj alanı (açık otopark, peyzaj, aydınlatma, çevre duvarı vs.) gibi imalatlar için de maktuen değer takdir edilmiştir.

Taşınmazların inşa edildiği tarih bilinmemekle birlikte yapıların kısmen bakımlı olması sebebiyle %10 amortisman oranı uygulanmış ve yapının güncel 2-B yapı sınıfı maliyet değeri için (5.600,-TL/m² x 0,90) 5.040,-TL/m², 3-A yapı sınıfı maliyet değeri için (8.050,-TL/m² x 0,90) 7.245,-TL/m² birim değer hesaplanmıştır. Ayrıca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı 1-A olan plastik örtülü seraların m² birim bedeli 865,-TL olup mevcut piyasada sera maliyetinin daha yüksek bedellere malolacağı kanaatiyle bu birim değer %120 artırılmış ve mevcut bakım seviyesi dikkate alınarak %25 amortisman hesaplanmak suretiyle (865,-TL/m² x 2,20 x 0,75) sera m² birim değeri ise 1.425,-TL/m² olacağı kanaatine varılarak değeri takdir edilmiştir.

Tüm bu kabullerden hareketle taşınmaz için hesaplanan inşaat maliyeti aşağıdaki gibidir.

YAPILAR	ALANI (m²)	YAPI SINIFI	m² BİRİM DEĞERİ (TL)	PİYASA DEĞERİ (TL)
Sera	117.000	1A	1.425	166.725.000
İşçi Evleri	1.376	3A	7.245	9.970.000
Depo Binası	216	2B	5.040	1.090.000
Tesisat Yapısı	48	2B	5.040	240.000
Gübre Deposu	34	2B	5.040	170.000
Su Havuzu	200	-	5.000	1.000.000
Çevre Düzeni (çevre çiti, aydınlatma vs.)			Maktuen	5.805.000
			TOPLAM	**185.000.000**

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

8.3.3 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle rapora konu paselin m² birim değeri takdir edilmiş ve yüzölçümü büyüklükleri ile çarpılarak pazar değerleri hesaplanmış ve 8.3.2 İnşai Yatırımların Değeri bölümünde hesaplanan inşaat maliyeti ile toplanarak taşınmazların toplam değeri hesaplanmıştır.

Buna göre parselin değeri ile üzerindeki inşai yatırımların toplam değeri (yasal ve mevcut durum olmak üzere) aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Ada / Parsel	Parsel Değeri (TL)	Maliyet Değeri (TL)	Toplam Yasal/Mevcut Durum Değeri (TL)
0/744	78.000.000	185.000.000	**263.000.000**

8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yönteme göre ulaşılan toplam pazar değeri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Maliyet Yaklaşımı	263.000.000

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Madde 10.3'te "Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,

(c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti"

Ve yanı sıra UDS 105 Madde 10.4'te ise "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Rapor içeriğinden de anlaşılacağı üzere taşınmazların değerinin takdirinde sadece maliyer yaklaşımı yönteminden yararlanabilmiş olup nihai değer olarak da maliyet yaklaşımı ile bulunan bu değer esas alınmıştır.

8.4.1 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR

Değerlemeye konu parsel üzerinde proje geliştirme yapılmamıştır.

8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Rapor konusu parselin fiziki olarak bölünmüş ya da müşterek kısımları bulunmamaktadır.

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

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

9. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRIMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerleme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde SPK Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporu bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen parselin yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, tarlanın yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna, fiziksel özelliklerine, arsa üzerindeki yapının toplam kullanım alanı büyüklüğüne, mimari özelliklerine, yasal izinlerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur

744 PARSEL VE ÜZERİNDEKİ YAPILAR İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**263.000.000,-TL**

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerleme konusu taşınmazların "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı dokuman ve 2 (iki) orijinal suret olarak hazırlanmıştır.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 06 Temmuz 2023

(Ekspertiz tarihi: 03 Temmuz 2023)

Saygılarımızla,
INVEST Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.

e-imzalıdır.

Halil Sertaç GÜNDOĞDU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401865)

e-imzalıdır.

M. Mustafa YÜKSEL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No:401651)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Tarih: 12-1-2023-11:24

weblapu

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	0/744
Taşınmaz Kimlik No:	14890035	AT Yüzölçüm(m2):	136841.00
İl/İlçe:	ANTALYA/SERİK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Serik	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇANDIR Mah.	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	6/747	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Sera

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	6200 Sayılı Kanunun Ek 9. Maddesi gereğince arazi toplulaştırma kapsamındadır.(Şablon: 6200 Sayılı Kanunun Ek 9. Maddesine Göre Toplulaştırma Belirtmesi)	(SN:1853333) DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (DSİ) VKN:3130025631	Serik - 24-11-2020 15:31 - 23480	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Pay/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi-

1 / 21

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
495259350	(SN:8219243) SAMMEY MARMARA SEBZE VE MEYVE ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	136841.00	136841.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 20-06-2019 15094	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Sistem No	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Şerh	İhtiyati Haciz : Alaşehir İcra Dairesi nin 02/10/2019 tarih 2019/4549 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 224611.97 TL . (Alacaklı : Uçak Kardeşler Gıda Seracılık Uluslararası Nakliye Plastik Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi)	495259350		Serik - 02-10-2019 10:36 - 18413	
Şerh	İhtiyati Haciz : Alaşehir İcra Dairesi nin 23/10/2019 tarih 2019/4884 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 366234.06 TL . (Alacaklı : Uçak Kardeşler Gıda Seracılık Uluslararası Nakliye Plastik Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi)	495259350		Serik - 24-10-2019 10:18 - 19955	
Şerh	İcrai Haciz : Antalya 2. İcra Dairesi nin 15/01/2020 tarih 2019/10298 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 13367.30 TL bedel ile Alacaklı : Arif Öğüt lehine haciz işlenmiştir.	495259350		Serik - 15-01-2020 17:24 - 1059	
Şerh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 15. İcra	495259350		Serik - 06-02-2020	

2 / 21

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

	Dairesi nin 06/02/2020 tarih 2020/629 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 862.75 TL bedel ile Alacaklı : Superonline İletişim Hizmetleri Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.			09:19 - 2778	
Serh	Kamu Haczi : Şişli Belediye Başkanlığı nin 31/08/2020 tarih 2020/649566 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 3095.73 TL (Alacaklı : Şişli Belediye Başkanlığı)	495259350		Serik - 31-08-2020 16:16 - 15724	
Serh	İcrai Haciz : Afyonkarahisar İcra Dairesi nin 11/12/2020 tarih 2020/10733 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 51.69 TL bedel ile Alacaklı : Akif Çetin lehine haciz işlenmiştir.	495259350		Serik - 14-12-2020 16:11 - 25324	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 33. İcra Dairesi nin 06/03/2021 tarih 2019/15648 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 151392.24 TL bedel ile Alacaklı : Koleksiyon Mobilya Sanayi Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	495259350		Serik - 06-03-2021 14:23 - 9440	
Serh	Kamu Haczi : Manisa Büyükşehir Belediye Başkanlığı nin 22/03/2021 tarih 25940 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 5748 TL (Alacaklı : Manisa Büyükşehir Belediye Başkanlığı)	495259350		Serik - 22-03-2021 14:12 - 11418	
Serh	İcrai Haciz : Erbaa İcra Dairesi nin 09/07/2021 tarih 2021/4453 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 207977.94 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	495259350		Serik - 12-07-2021 09:06 - 22208	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 26. İcra Dairesi nin	495259350		Serik - 19-08-2021	

	19/08/2021 tarih 2021/11189 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 723.00 TL bedel ile Alacaklı : Kmo Anadolu Otoyol İşletmesi Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.			16:01 - 25850	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 26. İcra Dairesi nin 19/08/2021 tarih 2021/7852 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2833.60 TL bedel ile Alacaklı : Kmo Anadolu Otoyol İşletmesi Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	495259350		Serik - 19-08-2021 16:50 - 25852	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 29. İcra Dairesi nin 20/09/2021 tarih 2019/22222 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 32880.92 TL bedel ile Alacaklı : Ali Yeşilkaya lehine haciz işlenmiştir.	495259350		Serik - 22-09-2021 10:57 - 29195	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 30. İcra Dairesi nin 20/10/2021 tarih 2021/24127 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 290080.71 TL bedel ile Alacaklı : Arena Torf Tarım İthalat İhracat Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	495259350		Serik - 21-10-2021 08:35 - 32715	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 9. İcra Dairesi nin 30/11/2021 tarih 2021/29305 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 163331.99 TL bedel ile Alacaklı : Bgs Beypazarı Gıda Ve Petrol Sanayi Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	495259350		Serik - 01-12-2021 09:30 - 39356	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 18. İcra Dairesi nin 01/12/2021 tarih 2019/32309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 30526.59 TL bedel ile Alacaklı : Gökhan Acımık lehine haciz işlenmiştir.	495259350		Serik - 01-12-2021 15:42 - 39464	

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Serh	İhtiyati Haciz : İstanbul 21. İcra Dairesi nin 10/12/2021 tarih 2021/32238 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 284000 TL . (Alacaklı : Türk Ekonomi Bankası Anonim Şirketi)	495259350		Serik - 10-12-2021 16:16 - 40888	
Serh	Kamu Haczi : İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı nin 14/01/2022 tarih 774838 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 9305.1 TL (Alacaklı : İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı)	495259350		Serik - 14-01-2022 10:35 - 2036	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 8. İcra Dairesi nin 21/01/2022 tarih 2019/38311 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 15382.41 TL bedel ile Alacaklı : Akyüz Tekstil Ve İnşaat Sanayi Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	495259350		Serik - 21-01-2022 22:16 - 3309	
Serh	İcrai Haciz : Salihli 1. İcra Dairesi nin 25/01/2022 tarih 2022/130 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2361.00 TL bedel ile Alacaklı : İsmihan Eren lehine haciz işlenmiştir.	495259350		Serik - 25-01-2022 09:59 - 3718	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 31. İcra Dairesi nin 27/01/2022 tarih 2021/33529 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 530924.35 TL bedel ile Alacaklı : Seyfettin Çakmak lehine haciz işlenmiştir.	495259350		Serik - 27-01-2022 19:02 - 4441	
Serh	İcrai Haciz : Salihli 1. İcra Dairesi nin 01/02/2022 tarih 2022/129 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4568.21 TL bedel ile Alacaklı : Uğral Eren lehine haciz işlenmiştir.	495259350		Serik - 02-02-2022 10:56 - 5317	
Serh	İcrai Haciz : Salihli 1. İcra Dairesi nin 04/02/2022 tarih 2022/287 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4021.64 TL	495259350		Serik - 04-02-2022 12:40 - 6087	

	bedel ile Alacaklı : Hikmet Bozkurt lehine haciz işlenmiştir.				
Serh	İcrai Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 23/02/2022 tarih 2020/130900 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 105127.74 TL bedel ile Alacaklı : Ertek Paketleme Tarım Turizm Ticaret Ve Sanayi Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	495259350		Serik - 24-02-2022 08:21 - 8994	
Serh	İcrai Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 25/02/2022 tarih 2020/130900 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 105295.17 TL bedel ile Alacaklı : Ertek Paketleme Tarım Turizm Ticaret Ve Sanayi Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	495259350		Serik - 25-02-2022 16:07 - 9352	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu Abonelik Sözleşmeleri İcra Dairesi nin 28/02/2022 tarih 2022/30997 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1423.02 TL bedel ile Alacaklı : Türk Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	495259350		Serik - 01-03-2022 08:46 - 9607	
Serh	Kamu Haczi : AFYONKARAHİSAR SOSYAL GÜVENLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ nin 25/03/2022 tarih a8487b50ac644706b6ad236cf6d9e13b sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 36200 TL (Alacaklı : SGK)	495259350		Serik - 25-03-2022 17:52 - 13794	
Serh	Kamu Haczi : Bursa Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı nin 14/04/2022 tarih 5342 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 18885.97 TL (Alacaklı : Bursa Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı)	495259350		Serik - 14-04-2022 09:17 - 16916	
Serh	İcrai Haciz : Salihli 1. İcra Dairesi nin 22/04/2022 tarih 2022/314 sayılı Haciz	495259350		Serik - 22-04-2022 11:59 - 18253	

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

	Yazısı sayılı yazıları ile 2875.90 TL bedel ile Alacaklı : Ayşen Karakuş lehine haciz işlenmiştir.				
Serh	Kamu Haczi : Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı nin 06/05/2022 tarih İLAN/166936 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1198.36 TL (Alacaklı : Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı)	495259350		Serik - 06-05-2022 14:17 - 19607	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 21. İcra Dairesi nin 28/05/2022 tarih 2021/25056 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 82815.14 TL bedel ile Alacaklı : Kenan Saydam lehine haciz işlenmiştir.	495259350		Serik - 29-05-2022 11:25 - 22327	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 21. İcra Dairesi nin 28/05/2022 tarih 2021/24576 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 24564.96 TL bedel ile Alacaklı : Haşim Ataş lehine haciz işlenmiştir.	495259350		Serik - 29-05-2022 11:25 - 22328	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 21. İcra Dairesi nin 28/05/2022 tarih 2021/25045 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 26632.20 TL bedel ile Alacaklı : Nahit General lehine haciz işlenmiştir.	495259350		Serik - 30-05-2022 09:38 - 22368	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 21. İcra Dairesi nin 28/05/2022 tarih 2021/24275 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 51109.11 TL bedel ile Alacaklı : Selahattin Ülkü lehine haciz işlenmiştir.	495259350		Serik - 30-05-2022 09:38 - 22369	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 21. İcra Dairesi nin 28/05/2022 tarih 2021/25031 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 46572.99 TL bedel ile Alacaklı : Mustafa Babayiğit lehine haciz işlenmiştir.	495259350		Serik - 30-05-2022 09:38 - 22370	

Serh	İcrai Haciz : İstanbul 34. İcra Dairesi nin 27/05/2022 tarih 2021/24254 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 25563.63 TL bedel ile Alacaklı : Muhdi Şıker lehine haciz işlenmiştir.	495259350		Serik - 30-05-2022 09:39 - 22371	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 21. İcra Dairesi nin 28/05/2022 tarih 2021/24253 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 78318.49 TL bedel ile Alacaklı : Arif Sarıboğa lehine haciz işlenmiştir.	495259350		Serik - 30-05-2022 09:39 - 22372	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 21. İcra Dairesi nin 28/05/2022 tarih 2021/24573 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 130809.74 TL bedel ile Alacaklı : Ali Alp lehine haciz işlenmiştir.	495259350		Serik - 30-05-2022 09:39 - 22373	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 21. İcra Dairesi nin 28/05/2022 tarih 2021/25037 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 128973.29 TL bedel ile Alacaklı : Nusrettin Dağtekin lehine haciz işlenmiştir.	495259350		Serik - 30-05-2022 09:40 - 22374	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 21. İcra Dairesi nin 28/05/2022 tarih 2021/24990 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 93506.29 TL bedel ile Alacaklı : Hayrettin Aktaş lehine haciz işlenmiştir.	495259350		Serik - 30-05-2022 10:31 - 22392	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 21. İcra Dairesi nin 28/05/2022 tarih 2021/24570 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 25213.13 TL bedel ile Alacaklı : Cengiz Boztürk lehine haciz işlenmiştir.	495259350		Serik - 30-05-2022 10:32 - 22393	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 21. İcra Dairesi nin 30/05/2022 tarih 2021/24278 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 71336.69 TL bedel ile Alacaklı : Erkan Daniş lehine	495259350		Serik - 30-05-2022 11:16 - 22417	

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

	haciz işlenmiştir.				
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 4. İcra Dairesi nin 14/06/2022 tarih 2020/8805 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 14451032.84 TL bedel ile Alacaklı : Denizbank A .Ş lehine haciz işlenmiştir.	495259350		Serik - 14-06-2022 22:16 - 24689	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 4. İcra Dairesi nin 14/06/2022 tarih 2020/8804 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 14451040.64 TL bedel ile Alacaklı : Denizbank A .Ş lehine haciz işlenmiştir.	495259350		Serik - 14-06-2022 22:16 - 24690	
Serh	Kamu Haczi : İSTANBUL SARIYER S.G.M. nin 28/06/2022 tarih a4f30f0135c1413b91b4e7fca6f1e430 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 326300 TL (Alacaklı : SGK)	495259350		Serik - 28-06-2022 16:13 - 26335	
Serh	İhtiyati Haciz : MANİSA SALİHLİ S.G.M. nin 01/07/2022 tarih a3936ba451254ddd9605ff60921f3d88 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 860000 TL . (Alacaklı : SGK)	495259350		Serik - 01-07-2022 16:30 - 26967	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 30. İcra Dairesi nin 04/07/2022 tarih 2022/14801 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 91599.54 TL bedel ile Alacaklı : Yıldırım Tuz Kimya Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	495259350		Serik - 04-07-2022 15:21 - 27127	
Serh	İcrai Haciz : Çine İcra Dairesi nin 19/07/2022 tarih 2022/331 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 96032.46 TL bedel ile Alacaklı : Çine Belediye Başkanlığı lehine haciz işlenmiştir.	495259350		Serik - 19-07-2022 15:35 - 28119	
Serh	İcrai Haciz : Küçükçekmece 4. İcra	495259350		Serik - 22-07-2022	

	Dairesi nin 22/07/2022 tarih 2022/13091 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 27434.74 TL bedel ile Alacaklı : Turgay Alçiçek lehine haciz işlenmiştir.			14:44 - 28673	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 9. İcra Dairesi nin 25/07/2022 tarih 2021/29305 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 174401.73 TL bedel ile Alacaklı : Bgs Beypazarı Gıda Ve Petrol Sanayi Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	495259350		Serik - 26-07-2022 10:50 - 29034	
Serh	İhtiyati Haciz : İstanbul Anadolu Banka Alacakları İcra Dairesi nin 02/08/2022 tarih 2022/239530 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 6075359.35 TL . (Alacaklı : Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi)	495259350		Serik - 02-08-2022 11:00 - 30158	
Serh	Kamu Haczi : İSTANBUL SARIYER S.G.M. nin 04/08/2022 tarih e609b6c89ac440a281afc075c5f65e80 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 321800 TL (Alacaklı : SGK)	495259350		Serik - 04-08-2022 10:02 - 30598	
Serh	İhtiyati Haciz : MANİSA SALİHLİ S.G.M. nin 04/08/2022 tarih ab6b2984df924f7ab4eba2309fe53cde sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 860000 TL . (Alacaklı : SGK)	495259350		Serik - 04-08-2022 11:24 - 30609	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 21. İcra Dairesi nin 10/08/2022 tarih 2021/25051 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 81948.35 TL bedel ile Alacaklı : Mehmet Bilim lehine haciz işlenmiştir.	495259350		Serik - 10-08-2022 09:54 - 31399	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 21. İcra Dairesi nin 10/08/2022 tarih 2021/25051 sayılı Haciz	495259350		Serik - 10-08-2022 11:24 - 31426	

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

	Yazısı sayılı yazıları ile 81948.35 TL bedel ile Alacaklı : Mehmet Bilim lehine haciz işlenmiştir.				
Serh	İcrai Haciz : Erbaa İcra Dairesi nin 24/08/2022 tarih 2021/4453 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 274837.35 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	495259350		Serik - 25-08-2022 08:47 - 33304	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 11. İcra Dairesi nin 29/08/2022 tarih 2022/19431 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 73513.83 TL bedel ile Alacaklı : Abdurahim Alp lehine haciz işlenmiştir.	495259350		Serik - 29-08-2022 14:33 - 33715	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 11. İcra Dairesi nin 26/08/2022 tarih 2022/19659 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 117515.99 TL bedel ile Alacaklı : Remzi Akar lehine haciz işlenmiştir.	495259350		Serik - 31-08-2022 08:54 - 33837	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 11. İcra Dairesi nin 26/08/2022 tarih 2022/19659 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 117515.99 TL bedel ile Alacaklı : Remzi Akar lehine haciz işlenmiştir.	495259350		Serik - 31-08-2022 08:54 - 33838	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 27. İcra Dairesi nin 06/09/2022 tarih 2022/19780 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 338319.07 TL bedel ile Alacaklı : Mobisis Teknoloji Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	495259350		Serik - 06-09-2022 16:39 - 34767	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 27. İcra Dairesi nin 06/09/2022 tarih 2022/19781 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 99138.98 TL bedel ile Alacaklı : Veranet Teknoloji	495259350		Serik - 06-09-2022 16:39 - 34768	

	Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.				
Serh	İcrai Haciz : Ankara Batı İcra Dairesi nin 09/09/2022 tarih 2019/33975 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2426.98 TL bedel ile Alacaklı : Gs1 Türkiye Vakfı İktisadi İşletmesi lehine haciz işlenmiştir.	495259350		Serik - 12-09-2022 12:24 - 35431	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 1. İcra Dairesi nin 13/09/2022 tarih 2022/15034 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 83284.73 TL bedel ile Alacaklı : Hüsamettin Karataş lehine haciz işlenmiştir.	495259350		Serik - 13-09-2022 09:24 - 35570	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 11. İcra Dairesi nin 26/09/2022 tarih 2022/23091 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 109099.67 TL bedel ile Alacaklı : Cemil Babayiğit lehine haciz işlenmiştir.	495259350		Serik - 27-09-2022 07:38 - 37315	
Serh	Kamu Haczi : Gazipaşa Belediye Başkanlığı nin 29/09/2022 tarih 111980 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 209.29 TL (Alacaklı : Gazipaşa Belediye Başkanlığı)	495259350		Serik - 29-09-2022 16:53 - 37964	
Serh	Kamu Haczi : Karacabey Belediye Başkanlığı nin 03/10/2022 tarih 1180/7605 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 207.74 TL (Alacaklı : Karacabey Belediye Başkanlığı)	495259350		Serik - 03-10-2022 14:13 - 38291	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 11. İcra Dairesi nin 01/10/2022 tarih 2022/23071 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 65975.47 TL bedel ile Alacaklı : Hüseyin Kılıçgeren lehine haciz işlenmiştir.	495259350		Serik - 03-10-2022 16:39 - 38358	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 11. İcra Dairesi nin	495259350		Serik - 04-10-2022	

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

	03/10/2022 tarih 2022/23074 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 108239.45 TL bedel ile Alacaklı : Murat Bakırcı lehine haciz işlenmiştir.			09:11 - 38424	
Serh	Kamu Haczi : Trabzon Büyükşehir Belediye Başkanlığı nin 19/10/2022 tarih 8240306465 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 367.66 TL (Alacaklı : Trabzon Büyükşehir Belediye Başkanlığı)	495259350		Serik - 19-10-2022 10:57 - 40798	
Serh	İcrai Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 28/11/2022 tarih 2020/130900 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 114265.55 TL bedel ile Alacaklı : Derya Aktaş lehine haciz işlenmiştir.	495259350		Serik - 28-11-2022 12:25 - 45731	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 18. İcra Dairesi nin 25/11/2022 tarih 2019/32309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 32690.70 TL bedel ile Alacaklı : Gökhan Acımık, Emir Varlık Yönetim Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	495259350		Serik - 28-11-2022 21:10 - 45885	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 29. İcra Dairesi nin 06/12/2022 tarih 2019/22222 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 33278.94 TL bedel ile Alacaklı : Ali Yeşilkaya lehine haciz işlenmiştir.	495259350		Serik - 07-12-2022 10:27 - 46981	
Serh	Kamu Haczi : Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığı nin 12/12/2022 tarih 2022/4750 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 7149 TL (Alacaklı : Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığı)	495259350		Serik - 12-12-2022 10:59 - 47690	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu Abonelik Sözleşmeleri İcra Dairesi nin 29/12/2022 tarih 2022/30997 sayılı Haciz Yazısı sayılı	495259350		Serik - 29-12-2022 11:44 - 51117	

	yazıları ile 1504.88 TL bedel ile Alacaklı : Türk Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.				
Serh	Kamu Haczi : 034256 HİSAR Vergi Dairesi nin 30/12/2022 tarih 1558773 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 58908.02 TL (Alacaklı : 034256 HİSAR Vergi Dairesi)	495259350		Serik - 30-12-2022 12:16 - 51389	
Serh	Kamu Haczi : 045209 TURGUTLU Vergi Dairesi nin 02/01/2023 tarih 306 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 175758.24 TL (Alacaklı : 045209 TURGUTLU Vergi Dairesi)	495259350		Serik - 02-01-2023 14:45 - 146	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 26. İcra Dairesi nin 03/01/2023 tarih 2021/7852 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4314.54 TL bedel ile Alacaklı : Kmo Anadolu Otoyol İşletmesi Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	495259350		Serik - 03-01-2023 17:03 - 547	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 7. İcra Dairesi nin 05/01/2023 tarih 2019/26079 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1167373.80 TL bedel ile Alacaklı : Felece Yazılım Ve Danışmanlık Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	495259350		Serik - 05-01-2023 13:50 - 919	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 4. İcra Dairesi nin 10/01/2023 tarih 2022/27214 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 86.05 TL bedel ile Alacaklı : Tarımaş Bursa Tarım Hayvancılık Peyzaj Çevre İnşaat Sanayi Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	495259350		Serik - 10-01-2023 16:49 - 1569	

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

15 / 21

KanuniRehin

Alacaklı	Müşterek MIT	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:176204635) MEVLÜT BULUT : HALİL Oğlu KN:54223588760	Evet	6750000.00 TL	Faizsiz	0/0	F.B.K.	Serik - 05-12-2018 15:39 - 19189

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Serik - ÇANDIR Mah. - (Aktif) - 744 Parsel	1/1	(SN:8219243) SAMMEY MARMARA SEBZE VE MEYVE ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ V	6750000.00 TL	Serik - 05-12-2018 15:39 - 19189	-

Rehine Ait Şerh Beyan Bilgisi

S/B/I	Açıklama	Malik	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Şerh	İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ nin 19/06/2020 tarih 2020/1070 sayılı Resmi Yazı		22-06-20 20 09:45 - 9230	-

Rehine Ait Şerh Beyan Bilgisi

S/B/I	Açıklama	Malik	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Şerh	İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10.İCRA DAİRESİ nin 22/06/2020 tarih 2020/1070 ESAS sayılı Resmi Yazı		23-06-20 20 13:42 - 9404	-

16 / 21

Rehine Ait Şerh Beyan Bilgisi

Şıklı	Açıklama	Malik	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Şerh	İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ nin 19/06/2020 tarih 2020/1070 sayılı Resmi Yazı		22-06-2020 09:45 - 9230	-

Rehine Ait Şerh Beyan Bilgisi

Şıklı	Açıklama	Malik	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Şerh	İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10.İCRA DAİRESİ nin 22/06/2020 tarih 2020/1070 ESAS sayılı Resmi Yazı		23-06-2020 13:42 - 9404	-

17 / 21

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mit	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN 2920084496	Evet	900000.00 TL	%60	1/0	F.B.K.	Serik - 20-08-2019 16:47 - 15106

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Serik - ÇANDIR Mah. - (Aktif) - 744 Parsel	1/1	(SN:8219243) SAMMEY MARMARA SEBZE VE MEYVE ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ V	900000.00 TL	Serik - 20-08-2019 16:47 - 15106	-

Rehine Ait Şerh Beyan Bilgisi

Şıklı	Açıklama	Malik	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Şerh	İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ nin 19/06/2020 tarih 2020/1070 sayılı Resmi Yazı		22-06-2020 09:45 - 9230	-

Rehine Ait Şerh Beyan Bilgisi

Şıklı	Açıklama	Malik	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Şerh	İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10.İCRA DAİRESİ nin 22/06/2020 tarih 2020/1070 ESAS sayılı Resmi Yazı		23-06-2020 13:42 - 9404	-

18 / 21

Rehine Ait Şerh Beyan Bilgisi

Şıklık	Açıklama	Malik	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Serh	İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ nin 19/06/2020 tarih 2020/1070 sayılı Resmi Yazı		22-06-2020 09:45 - 9230	-

Rehine Ait Şerh Beyan Bilgisi

Şıklık	Açıklama	Malik	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Serh	İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10.İCRA DAİRESİ nin 22/06/2020 tarih 2020/1070 ESAS sayılı Resmi Yazı		23-06-2020 13:42 - 9404	-

19 / 21

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mit	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Evet	5100000.00 TL	% 60	2/0	F.B.K.	Sarıyer - 23-08-2019 09:42 - 10681

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Serik - ÇANDIR Mah. - (Aktif) - 744 Parsel	1/1	(SN:8219243) SAMMEY MARMARA SEBZE VE MEYVE ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ V	5100000.00 TL	Sarıyer - 23-08-2019 09:42 - 10681	-

Rehine Ait Şerh Beyan Bilgisi

Şıklık	Açıklama	Malik	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Serh	İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ nin 19/06/2020 tarih 2020/1070 sayılı Resmi Yazı		22-06-2020 09:45 - 9230	-

Rehine Ait Şerh Beyan Bilgisi

Şıklık	Açıklama	Malik	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Serh	İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10.İCRA DAİRESİ nin 22/06/2020 tarih 2020/1070 ESAS sayılı Resmi Yazı		23-06-2020 13:42 - 9404	-

20 / 21

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Rehine Ait Şerh Beyan Bilgisi

S/B/I	Açıklama	Malik	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Serh	İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ nin 19/06/2020 tarih 2020/1070 sayılı Resmi Yazı		22-06-2020 09:45 - 9230	-

Rehine Ait Şerh Beyan Bilgisi

S/B/I	Açıklama	Malik	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Serh	İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10.İCRA DAİRESİ nin 22/06/2020 tarih 2020/1070 ESAS sayılı Resmi Yazı		23-06-2020 13:42 - 9404	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **jR8IbBqo3ogsI** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

21 / 21

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No	:	M712REU9
Başvuru Numarası	:	4557784
Düzenleme Tarihi	:	29.12.2018

Belgenin Kapsamı	:	Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	KONUT
Yapının Adresi	:	İl:ANTALYA, İçe:SERİK, Mahalle:ÇANDIR, Cadde\Sokak:STAD SOKAK, Bina:-, Ada:-, Parsel:744
Toplam Yapı Alanı	:	344,00 m²
Arsa Alanı	:	1376,00 m²
Konut Bağımsız Bölüm Sayısı	:	4

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-haritasi-belge-dogrulama adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait ***Barkodlu Belge Doğrulama*** *uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.*

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No	:	AA4KVDZH
Başvuru Numarası	:	4557868
Düzenleme Tarihi	:	29.12.2018

Belgenin Kapsamı	:	Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	KONUT
Yapının Adresi	:	İl:ANTALYA, İçe:SERİK, Mahalle:ÇANDIR, Cadde\Sokak:STAD SOKAK, Bina:-, Ada:-, Parsel:744
Toplam Yapı Alanı	:	344,00 m²
Arsa Alanı	:	1376,00 m²
Konut Bağımsız Bölüm Sayısı	:	4

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-haritasi-belge-dogrulama adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait ***Barkodlu Belge Doğrulama*** *uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.*

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No	:	K89KSLBB
Başvuru Numarası	:	4557961
Düzenleme Tarihi	:	29.12.2018

Belgenin Kapsamı	:	Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	KONUT
Yapının Adresi	:	İl:ANTALYA, İçe:SERİK, Mahalle:ÇANDIR, Cadde\Sokak:STAD SOKAK, Bina:-, Ada:-, Parsel:744
Toplam Yapı Alanı	:	344,00 m²
Arsa Alanı	:	1376,00 m²
Konut Bağımsız Bölüm Sayısı	:	4

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-haritasi-belge-dogrulama adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait ***Barkodlu Belge Doğrulama*** *uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.*

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No	:	JECTANS7
Başvuru Numarası	:	4558004
Düzenleme Tarihi	:	29.12.2018

Belgenin Kapsamı	:	Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	KONUT
Yapının Adresi	:	İl:ANTALYA, İçe:SERİK, Mahalle:ÇANDIR, Cadde\Sokak:STAD SOKAK, Bina:-, Ada:-, Parsel:744
Toplam Yapı Alanı	:	344,00 m²
Arsa Alanı	:	1376,00 m²
Konut Bağımsız Bölüm Sayısı	:	4

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-haritasi-belge-dogrulama adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait ***Barkodlu Belge Doğrulama*** *uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.*

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No	:	BS2FYYKU
Başvuru Numarası	:	4558087
Düzenleme Tarihi	:	29.12.2018

Belgenin Kapsamı	:	Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	TİCARİ
Yapının Adresi	:	İl:ANTALYA, İçe:SERİK, Mahalle:ÇANDIR, Cadde\Sokak:STAD SOKAK, Bina:-, Ada:-, Parsel:744
Toplam Yapı Alanı	:	48,00 m²
Arsa Alanı	:	192,00 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı	:	1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-haritasi-belge-dogrulama adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait ***Barkodlu Belge Doğrulama*** *uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.*

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No	:	C1N1KCC5
Başvuru Numarası	:	4558155
Düzenleme Tarihi	:	29.12.2018

Belgenin Kapsamı	:	Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	TİCARİ
Yapının Adresi	:	İl:ANTALYA, İçe:SERİK, Mahalle:ÇANDIR, Cadde\Sokak:STAD SOKAK, Bina:-, Ada:-, Parsel:744
Toplam Yapı Alanı	:	34,00 m²
Arsa Alanı	:	136,00 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı	:	1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-haritasi-belge-dogrulama adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait ***Barkodlu Belge Doğrulama*** *uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.*

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No	:	D9AYCZFM
Başvuru Numarası	:	4558255
Düzenleme Tarihi	:	29.12.2018

Belgenin Kapsamı	:	Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	TİCARİ
Yapının Adresi	:	İl:ANTALYA, İçe:SERİK, Mahalle:ÇANDIR, Cadde\Sokak:STAD SOKAK, Bina:-, Ada:-, Parsel:744
Toplam Yapı Alanı	:	216,00 m²
Arsa Alanı	:	864,00 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı	:	1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-haritasi-belge-dogrulama adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait ***Barkodlu Belge Doğrulama*** *uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.*

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.01.2012

No : 401865

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Halil Sertaç GÜNDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

K. Attila KÖKSAL
BAŞKAN

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011

No : 401651

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Muhammed Mustafa YÜKSEL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Enevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.11.2019 **Belge No: 2019-01.2396**

Sayın Halil Sertaç GÜNDOĞDU

(T.C. Kimlik No: 17867214242 - Lisans No: 401865)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.11.2019 **Belge No: 2019-01.2346**

Sayın Muhammed Mustafa YÜKSEL

(T.C. Kimlik No: 40439106624 - Lisans No: 401651)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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