

**ÖZOVA HUBUBAT TAR.  
ÜRÜN. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.**

**TESİS  
GERMENCİK / AYDIN**

**DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR NO: 2023/1835**

## 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.  | GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLARA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....                                                                                              | 9  |
| 4.3.    | İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER .....                                                                                                          | 9  |
| 4.3.1.  | SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....                                                                                      | 10 |
| 4.3.2.  | BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİV'İNDE GAYRİMENKULE AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER .....                                                  | 10 |
| 4.3.3.  | YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER .....                                                                                                                  | 11 |
| 4.3.4.  | ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....                                                                                                     | 11 |
| 4.3.5.  | RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ ..... | 11 |
| 4.3.6.  | MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....                                 | 11 |
| 4.4.    | 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 .....                                                                                                    | 14 |
| 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 .....                                                                            | 18 |
| 6.1.    | MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....                                                   | 18 |
| 6.2.    | TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER.....                                                                                                 | 20 |
| 6.3.    | BÖLGE ANALİZİ .....                                                                                                                                   | 20 |
| 6.3.1.  | AYDIN İLİ.....                                                                                                                                        | 20 |
| 6.3.2.  | GERMENCİK İLÇESİ.....                                                                                                                                 | 24 |



|          |                                                                                                  |    |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 6.4.     | GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....                                             | 25 |
| 6.5.     | EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI.....                                                              | 25 |
| 7.BÖLÜM  | GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ .....                                                          | 27 |
| 7.1.     | GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ .....                             | 27 |
| 8.BÖLÜM  | GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ .....                                                   | 28 |
| 8.1.     | PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ .....                         | 28 |
| 8.2.     | MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....                    | 28 |
| 8.2.1.   | PARSELLERİN VE İRTİFAK HAKKININ DEĞER ANALİZİ .....                                              | 28 |
| 8.2.2.   | İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ .....                                                                  | 29 |
| 8.2.3.   | ULAŞILAN SONUÇ.....                                                                              | 30 |
| 8.3.     | GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ .....                                         | 30 |
| 9.BÖLÜM  | MAKİNE VE TEÇHİZATLARIN DEĞERLEME SÜRECİ.....                                                    | 31 |
| 9.1.     | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....                                                      | 36 |
| 9.1.1.   | BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .              | 36 |
| 9.1.2.   | ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ .....             | 37 |
| 9.1.3.   | MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....                                        | 37 |
| 9.1.4.   | HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....   | 37 |
| 9.1.5.   | KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....                                                  | 37 |
| 10.BÖLÜM | DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI ..... | 37 |
| 11.BÖLÜM | NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....                                                                | 38 |



## 1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b> | : Özova Hububat Tarım Ürün. San. ve Tic. Ltd. Şti.                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>           | : İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Dayanak Sözleşme Tarihi</b>           | : 01 Haziran 2023                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>       | : Tam Mülkiyet                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Ekspertiz Tarihi</b>                  | : 05 Haziran 2023                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Rapor Tarihi</b>                      | : 08 Haziran 2023                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Raporun Türü:</b>                     | : Gayrimenkul / Makine ve Ekipman Değerleme Raporu                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Müşteri / Rapor No</b>                | : 583 - 2023/1835                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Değerleme Konusu</b>                  | : Mesudiye Mahallesi, Turanlar Caddesi, No:80/2                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Gayrimenkulün Adresi</b>              | : Germencik/AYDIN                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Tapu Bilgileri Özeti</b>              | : Aydın İli, Germencik İlçesi, Mesudiye Mahallesi, 22 pafta, 245 ada 146 parsel numaralı 19.936,28 m <sup>2</sup> yüzölçümü büyüklüğüne sahip "BİR KATLI PREFABRİK BİNA, İKİ KATLI ÇELİK İŞYERİ, ALTI ADET ÇELİK SİLO VE ARSASI" nitelikli gayrimenkul |
| <b>İmar Durumu</b>                       | : "Tarımsal Sanayi Çelik Gövdeli Tahıl Depolama Silosu Alanı" (Bkz. İmar Durumu)                                                                                                                                                                       |
| <b>Raporun Konusu</b>                    | : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen Özova Hububat Tarım Ürün. San. ve Tic. Ltd. Şti. pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. <sup>1</sup>                                                                                          |

| AYDIN İLİ, GERMENCİK İLÇESİ, MESUDİYE MAHALLESİ, 245 ADA 146 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN TESİSİN MAKİNE EKİPMAN DAHİL |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)                                                                                           | 63.000.000,-TL |
| PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)                                                                                           | 74.340.000,-TL |

| RAPORU HAZIRLAYANLAR                                                  |                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Değerleme Uzmanı / Makine Mühendisi                                   | Sorumlu Değerleme Uzmanı                                                        |
| <i>e-imzalıdır.</i><br>Haydar BİLGEÇ<br>(SPK Lisans Belge No: 410986) | <i>e-imzalıdır.</i><br>Muhammed Mustafa YÜKSEL<br>(SPK Lisans Belge No: 401651) |

<sup>1</sup> 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 Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.



## 2.BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

**Not-1:** Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla 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 değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

### 2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

|                        |                                                                                                   |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b> | : Özova Hububat Tarım Ürünleri Sanayi Ve Ticaret Limited<br>Şirketi                               |
| <b>ŞİRKETİN ADRESİ</b> | : Cumhuriyet Mahallesi, Alpaslan Türkeş Bulvarı<br>Özova Tarım Sitesi No: 122<br>Kırıkhan / HATAY |
| <b>TELEFON NO</b>      | : 0 850 340 41 31                                                                                 |
| <b>WEB</b>             | : <a href="https://www.ozovagroup.com/">https://www.ozovagroup.com/</a>                           |
| <b>KURULUŞ TARİHİ</b>  | : 09/01/2012                                                                                      |
| <b>SERMAYESİ</b>       | : 68.800.000,-TL                                                                                  |



**invest**

2023/1835

### 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 değerlendirme 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, değerlendirme 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 artırılmış 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 değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin 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 değerlendirme 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



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 değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme 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, değerlendirme 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 değerlendirme 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.

- 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, Aydın İli, Germencik İlçesi, Mesudiye Mahallesi, 245 ada 146 parsel ve üzerindeki inşai yatırımlar ile ÖZOVA HUBUBAT TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ. 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 Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanan gayrimenkul değerlendirme 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.





## 4.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

### 4.1. TAPU KAYDI

|                           |                                                                                                    |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TAŞINMAZ KİMLİK NO</b> | : 79194544                                                                                         |
| <b>SAHİBİ</b>             | : ÖZOVA HUBUBAT TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET                                                   |
| <b>İLİ</b>                | : Aydın                                                                                            |
| <b>İLÇESİ</b>             | : Germencik                                                                                        |
| <b>MAHALLESİ</b>          | : Mesudiye                                                                                         |
| <b>PAFTA</b>              | : 22                                                                                               |
| <b>ADA NO</b>             | : 245                                                                                              |
| <b>PARSEL NO</b>          | : 146                                                                                              |
| <b>NİTELİK</b>            | : BİR KATLI PREFABRİK BİNA, İKİ KATLI ÇELİK İŞYERİ, ALTI<br>ADET ÇELİK SİLO VE ARSASI <sup>2</sup> |
| <b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>          | : 19.936,28 m <sup>2</sup>                                                                         |
| <b>CİLT NO</b>            | : 29                                                                                               |
| <b>SAHİFE NO</b>          | : 2825                                                                                             |
| <b>TARİH</b>              | : 22.08.2016                                                                                       |
| <b>YEVİMİYE NO</b>        | : 5322                                                                                             |

### 4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 08.06.2023 tarihi itibarıyla temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür.

#### Şerhler Bölümü:

- 2186,65MLİK KISMINDA HARİTASINDA GÖRÜLDÜĞÜ ÜZERE TEİAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE İRTİFAK HAKKI VARDIR. (24.08.2010 / 4696)
- 2536,13M2LİK KISMINDA HARİTASINDA GÖRÜLDÜĞÜ ÜZERE TEİAŞ LEHİNE DAİMİ İRTİFAK HAKKI (03.12.2007/4764)

#### 4.2.1. GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLARA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Rapora konu gayrimenkul üzerinde 2 adet irtifak hakkı şerhi bulunmaktadır. Bu şerhler TEİAŞ lehine olup parseldeki elektrik hatlarına ilişkin geçiş haklarıdır ve satışa olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

### 4.3. İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Germencik Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temaslarda taşınmazın 07.11.1977 tarihli, 1/1000 Mevzi İmar Planı kapsamında "Tarımsal Sanayi Çelik Gövdeli



<sup>2</sup> Cins tashihi yapılmıştır.

invest

2023/1835

Tahıl Depolama Silosu" olarak belirlenen bölgede yer aldığı yanı sıra yapılaşma koşullarının ayrık nizam, önden 10 m, yan ve arkadan 5 m çekme mesafeli, Hmax: 7,50 m, E: 0,20 olduğu sözlü olarak öğrenilmiştir.

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

#### **Plan Notları:**

- Yapılaşma emsali 0,20, maksimum yükseklik 7,50 m olup tarımsal ürün işletme tesislerinde (kule, baca, makine, filtre vb.) teknolojinin gerektirdiği yükseklik serbesttir.
- Yapı yaklaşma mesafesi yoldan 10 m, komşu parsellerden 5 m'dir.
- 1/1.000 ölçekli mevzi imar planı onaylandıktan sonra kamuya ayrılmış yol, otopark ve yeşil alan gibi alanların terkin işlemleri yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.
- Tesisle ilgili su ve elektrik ihtiyacı ilgilinin kendi imkanları ile karşılanacaktır.
- 2872 sayılı Çevre Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır. Tesisten çıkabilecek katı ve sıvı atıkların çevrede kirlenmeye neden olmaması sağlanacaktır.
- Sağlık koruma bandı tesisin her yönünde 5 m bırakılacaktır.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik ile sığınaklarla ilgili ek yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- Lağım mecrası inşası mümkün olmayan yerlerde yapılacak çukurlara ait yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- Parsel için hazırlanan ve onanan imar planına esas jeolojik etüd şartlarına uyulacaktır.
- Mevzi imar planında belirtilmeyen hususlar için 3194 sayılı İmar Kanunu'na İlişkin Tip İmar Yönetmeliği Hükümlerine uyulacaktır.

#### **4.3.1. SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER**

Değerleme konusu taşınmazın imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmemiş olduğu şifahen öğrenilmiştir.

#### **4.3.2. BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULE AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER**

Germencik Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde değerlendirme konusu taşınmaza ait bila tarih ve sayılı müstemilat, silo yapıları ve idari binaya ait mimari projeleri, 06.12.2012 tarih 487 sayılı müstemilata ait Yeni Yapı Ruhsatı, 28.11.2012 tarih 540 sayılı silolar için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı, 24.12.2018 tarih 103 sayılı idari binaya ait Yeni Yapı Ruhsatı, 15.11.2013 tarih 911 sayılı müstemilata ve silo yapılarına ait Yapı Kullanma İzin



Belgesi, 25.02.2019 tarih 15 sayılı idari binaya ait Yeni Yapı Kullanma İzin belgesi incelenmiştir.

Yerinde yapılan incelemelerde projesinden farklı olarak 160 m<sup>2</sup> brüt alanlı sundurma yapıların, 10 m<sup>2</sup> brüt alanlı trafo binasının, 12 m<sup>2</sup> brüt alanlı WC'nin ve 15 m<sup>2</sup> brüt alanlı müstemilat 2'nin inşa edildiği görülmüştür. Bu imalatların sökülebilir veya basit yapı malzemeleri ile yapılmış olması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamıştır.

Taşınmazın dosyasında yapılan incelemelerde herhangi bir olumsuz karara rastlanmamıştır.

#### **4.3.3. YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER**

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Cumhuriyet Mahallesi, Vali Konağı Bulvarı, A Blok, Güven Apt. No:44 D:2 Merkez/AYDIN adresinde faaliyet gösteren Sembol Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından ve Yedi Eylül Mahallesi, İzmir Bulvarı, No:29 D:7 Efeler/Aydın adresinde faaliyet gösteren Aydın Yeşil Vadi Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmıştır.

#### **4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ**

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş "B" enerji sınıfı verimlilik sertifikası bulunmaktadır.

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

Değerlemeye konu tesis bünyesinde iskan sonrası inşa edilen alanlar bulunmakta olup iskan sonrası inşa edilen alanlar (yaklaşık 10 m<sup>2</sup> alanlı trafo binası, 160 m<sup>2</sup> alanlı sundurma yapılar, 12 m<sup>2</sup> brüt alanlı WC ve 15 m<sup>2</sup> brüt alanlı müstemilat 2) sökülebilir veya basit yapı malzemeleri ile yapılmış olması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamıştır. Bu imalatlar yeniden ruhsat alınmasını gerektirmemektedir.

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

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan gayrimenkule ilişkin tüm izinler alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri mevcuttur.

Rapor konusu taşınmazın belediye incelemesi itibarıyla sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde portföyde bulunmasında herhangi bir sakınca yoktur.



#### **4.4. 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 ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

##### **4.4.1. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ**

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde taşınmazların tapu kaydında 08.06.2023 tarihinde niteliği arsa iken cins tashihiinin tescili ile niteliğinin "BİR KATLI PREFABRİK BİNA, İKİ KATLI ÇELİK İŞYERİ, ALTI ADET ÇELİK SİLO VE ARSASI" olarak güncellendiği tespit edilmiştir. Bu işlem dışında son 3 yıl içerisinde herhangi bir alım-satım işlemi ya da başkaca herhangi bir kayıt değişikliği olmadığı tespit edilmiştir.

##### **4.4.2. HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ**

Gayrimenkul için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık tespit edilmemiştir.

#### **4.5. YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER**

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



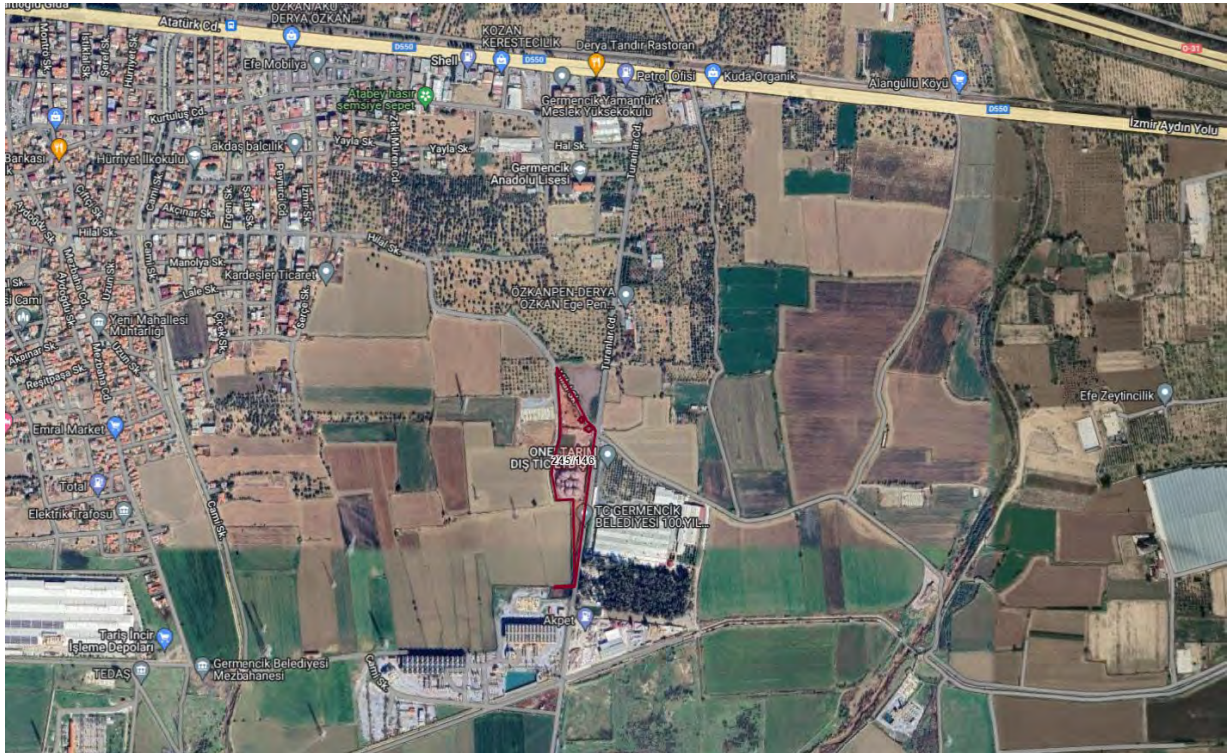
## 5.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

### 5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz, Aydın İli, Germencik İlçesi, Mesudiye Mahallesi, Turanlar Caddesi üzerinde ve 245 ada 146 nolu parselde konumlu olan 80/2 kapı numaralı tesistir.

Taşınmaz tarif olarak, İzmir-Aydın Yolu üzerinde Germencik Yamantürk Meslek Yüksek Okulu sağ kol üzerinde kalacak şekilde doğu istikametinde yaklaşık 150 m ilerledikten sonra sağa Turanlar Caddesi'ne dönülür ve cadde üzerinde yaklaşık 800 m ilerlendiğinde sağ kol üzerinde kalan taşınmaza ulaşım sağlanır. Taşınmazın yakın çevresinde çok sayıda ekili tarla, bahçe, az sayıda fabrika ve ticari nitelikli yapılar bulunmaktadır. Taşınmaz D550 İzmir Aydın Yolu'na yaklaşık 800 m mesafede yer almaktadır.

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



## 5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu tesis, Aydın İli, Germencik İlçesi, Mesudiye Mahallesi sınırlarında, Turanlar Caddesi üzerinde 245 Ada, 146 nolu Parsel üzerinde yer almaktadır.
- Parsel 19.936,28 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, kuzeydoğu ve doğu cephelerinde imar yolu ile diğer cephelerinde komşu parseller ile sınırlıdır. Parsel düz bir topografik yapıya ve geometrik olarak amorf şekle sahiptir.
- Parsel üzerinde hububat deposu olarak faaliyetini sürdürmekte olan ÖZOVA HUBUBAT TAR. ÜRÜN. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.'ne ait depo bulunmaktadır.
- Parselin üzerinde yer alan yapılara ait proje, ruhsat ve iskan belgeleri Germencik Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenmiştir.
- İdari bina, çelik yapı tarzında zemin + 1 normal kattan oluşacak şekilde tasarlanmıştır ve inşa edilmiştir. Alan olarak uyumlu olan idari bina toplamda brüt 206,40 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.
- İdari binada zemin katta muhasebe odası, eksper odası, mutfak ve giriş holü bulunmaktadır. 1. normal katında yönetici odası, müdür odası, numune odası ve laboratuvar bulunmaktadır. Söz konusu idari binanın zeminleri seramik kaplı, duvarları sıva üzeri plastik boyalı, tavanları asma tavadır.
- Müştemilat binası prefabrik yapı tarzında zemin kattan oluşacak şekilde tasarlanmıştır ve inşa edilmiştir. Müştemilat binası onaylı mimari projesine ve mahalinde yapılan incelemelere göre brüt 91,80 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır.
- Müştemilatta zemin katta ofisler, mutfak ve giriş holü bulunmaktadır. Mevcut durumda ise ofis alanları olarak görülen kısımlar görevlilerin konaklaması için müştemilat olarak kullanılmaktadır. Binada zeminler seramik kaplı, duvarları sıva üzeri plastik boyalı, tavanları asma tavadır.
- Germencik Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu parsel içerisinde 12 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı WC'ye, 15 m<sup>2</sup> brüt alanlı müştemilat 2'ye, 10 m<sup>2</sup> brüt alanlı trafo binasına ve 160 m<sup>2</sup> brüt alanlı sundurma yapılarına ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Söz konusu yapılar değerlendirme çalışmasına dahil edilmemiştir.
- Parsel içerisinde 2.300 m<sup>2</sup> yeşil alan, 7.750 m<sup>2</sup> saha betonu, 1.600 m<sup>2</sup> parsel sınırlayıcı unsur, 6 adet silo temeli ve 270 m<sup>2</sup> silo bağlantı merdiveni bulunmaktadır.

### **Parsel üzerinde halihazırda bulunan makine ekipmanlar aşağıda listelenmiştir.**

| SIRA NO | MAKİNE VE EKİPMAN ADI | MARKA      | MODEL / TİP     | SERİ NO                  | ÜRETİM YILI | KAPASİTE       | YASAL ADET / MİKTAR | MEVCUT ADET / MİKTAR |
|---------|-----------------------|------------|-----------------|--------------------------|-------------|----------------|---------------------|----------------------|
| 1       | Yangın Pompa Sistemi  |            |                 |                          |             |                |                     |                      |
| 1.1     | Yangın Hidroforu      | ETNA       | KO 10/9-40      | K10T3570                 | 2017        | 147 mss        | 0                   | 3                    |
| 1.2     | Genleşme Tankı        | EDS Global | EDS-200VL-PW-10 | A00200-10REIC5B-MVL-150H | 2017        | 200 L / 10 Bar | 0                   | 2                    |
| 1.3     | Plastik Su Tankı      | Arpol      | -               | -                        | 2017        | 15.000 L       | 0                   | 2                    |





|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |          |    |      |      |                                                                   |   |   |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----|------|------|-------------------------------------------------------------------|---|---|
| 1.4  | Kontrol Panosu, Borular, Vanalar, 2x Yangın Hidrantı ve Diğer Ekipmanlar Komple)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | -        | -  | -    | 2017 | -                                                                 | 0 | 1 |
| 2    | Artezien Pompa (Boru, Vana, Filtre ile Birlikte Komple)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Stf      | -  | -    | 2017 | 60 m                                                              | 0 | 1 |
| 3    | Tır Kantarı Ekipmanları ile Birlikte Komple                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Özkanlar | B2 | 3481 | 2017 | 60.000 kg                                                         | 0 | 1 |
| 4    | Tahıl Depolama Silosu (Merdiven Sistemi, Düz Tabanlı Silo Dış Merdiveni, Düz Tabanlı Silo İç Merdiveni, Opsiyonel Geniş Dinlenme Platformu, Çatı Merdiveni, Çatı Sızdırmazlık Paketi, Dip Sıyırıcı Sistemi, Kontrol Panosu, Fan ve Havalandırma Sistemi, Havalandırma Perfore Sacı, Galvanizli Santrifüjlü Fan, Motor Muhafazası, Fan Davlumbazı, Hava Emiş Kapaması Egzoz Fanı, Bakım Paketi ve Diğer Bütün Ekipmanları ile Birlikte Komple | MYSILO   | -  | -    | 2016 | 2.500 Ton, R: 21 m, H: 15,54 m                                    | 0 | 4 |
| 5    | Tahıl Depolama Silosu (Merdiven Sistemi, Düz Tabanlı Silo Dış Merdiveni, Düz Tabanlı Silo İç Merdiveni, Opsiyonel Geniş Dinlenme Platformu, Çatı Merdiveni, Çatı Sızdırmazlık Paketi, Dip Sıyırıcı Sistemi, Kontrol Panosu, Fan ve Havalandırma Sistemi, Havalandırma Perfore Sacı, Galvanizli Santrifüjlü Fan, Motor Muhafazası, Fan Davlumbazı, Hava Emiş Kapaması Egzoz Fanı, Bakım Paketi ve Diğer Bütün Ekipmanları ile Birlikte Komple | MYSILO   | -  | -    | 2016 | 5.000 Ton, R: 20,03 m, H: 23 m                                    | 0 | 2 |
| 6    | Konik Tahıl Depolama Silosu Ekipmanları ile Birlikte Komple (Boşaltma)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | MYSILO   | -  | -    | 2016 | 62 m <sup>3</sup> , R: 7 m, H: 7 m, HŞaçek: 4 m, HKonik: 3 m      | 0 | 1 |
| 7    | Konik Tahıl Depolama Silosu Ekipmanları ile Birlikte Komple (Boşaltma)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | MYSILO   | -  | -    | 2016 | 218 m <sup>3</sup> , R: 7 m, H: 7 m, HŞaçek: 5 m, HKonik: 2 m     | 0 | 1 |
| 8    | Konik Tahıl Depolama Silosu Ekipmanları ile Birlikte Komple (Yaş Mamül-2)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | MYSILO   | -  | -    | 2016 | 225 m <sup>3</sup> , R: 7 m, H: 8,6 m, HŞaçek: 4 m, HKonik: 4,6 m | 0 | 1 |
| 9    | Merdiven Sistemi (Konik Taban Silo Dış ve Şase Merdivenleri, Çatı Merdiveni, Silo Bağlantı Kapak Adaptörü ile Birlikte Komple)                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | MYSILO   | -  | -    | 2016 | -                                                                 | 0 | 1 |
| 10   | Fan ve Havalandırma Sistemi (Havalandırma Tüpü, Galvanizli Santrifüjlü Fan ve Motor Muhafazası, Hava Emiş Kapaması, Konik Bağlantı Adaptörü, Silo Desteği, Havalandırma Bacası, Sıcaklık Görüntüleme Sistemi, Kontrol Yazılımı ve Diğer Bütün Ekipmanları ile Birlikte Komple)                                                                                                                                                               | MYSILO   | -  | -    | 2016 | -                                                                 | 0 | 1 |
| 11   | Elevatör Sistemi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |          |    |      |      |                                                                   |   |   |
| 11.1 | Kovalı Elevatör, Helisel Konik Dişli Redüktörü ile Birlikte Komple (M3)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | -        | -  | -    | 2016 | 100 ton/saat, L: 45 m                                             | 0 | 1 |
| 11.2 | Kovalı Elevatör, Helisel Konik Dişli Redüktörü ile Birlikte Komple (M4)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | -        | -  | -    | 2016 | 100 ton/saat, L: 45 m                                             | 0 | 1 |
| 11.3 | Kovalı Elevatör, Helisel Konik Dişli Redüktörü ile Birlikte Komple (M5)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | -        | -  | -    | 2016 | 100 ton/saat, L: 20 m                                             | 0 | 1 |



|       |                                                                                                                                                                                                                                                         |          |         |              |      |                          |   |   |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------|--------------|------|--------------------------|---|---|
| 12    | <b>Konveyör Sistemi</b>                                                                                                                                                                                                                                 |          |         |              |      |                          |   |   |
| 12.1  | Zincirli Konveyör - (M-9)                                                                                                                                                                                                                               | -        | -       | -            | 2016 | 100 ton/saat,<br>L: 50 m | 0 | 1 |
| 12.2  | Zincirli Konveyör - (M-10)                                                                                                                                                                                                                              | -        | -       | -            | 2016 | 100 ton/saat,<br>L: 50 m | 0 | 1 |
| 12.3  | Zincirli Konveyör - (M-21)                                                                                                                                                                                                                              | -        | -       | -            | 2016 | 100 ton/saat,<br>L: 50 m | 0 | 1 |
| 12.4  | Zincirli Konveyör - (M-22)                                                                                                                                                                                                                              | -        | -       | -            | 2016 | 100 ton/saat,<br>L: 50 m | 0 | 1 |
| 12.5  | Zincirli Konveyör - (M-12)                                                                                                                                                                                                                              | -        | -       | -            | 2016 | 100 ton/saat,<br>L: 35 m | 0 | 1 |
| 12.6  | Zincirli Konveyör - (M-13)                                                                                                                                                                                                                              | -        | -       | -            | 2016 | 100 ton/saat,<br>L: 35 m | 0 | 1 |
| 12.7  | Zincirli Konveyör - (M-14)                                                                                                                                                                                                                              | -        | -       | -            | 2016 | 100 ton/saat,<br>L: 35 m | 0 | 1 |
| 12.8  | Zincirli Konveyör - (M-15)                                                                                                                                                                                                                              | -        | -       | -            | 2016 | 100 ton/saat,<br>L: 35 m | 0 | 1 |
| 12.9  | Zincirli Konveyör - (M-23)                                                                                                                                                                                                                              | -        | -       | -            | 2016 | 100 ton/saat,<br>L: 25 m | 0 | 1 |
| 12.10 | Zincirli Konveyör - (M-24)                                                                                                                                                                                                                              | -        | -       | -            | 2016 | 100 ton/saat,<br>L: 25 m | 0 | 1 |
| 12.11 | Zincirli Konveyör - (M-25)                                                                                                                                                                                                                              | -        | -       | -            | 2016 | 100 ton/saat,<br>L: 25 m | 0 | 1 |
| 12.12 | Zincirli Konveyör - (M-26)                                                                                                                                                                                                                              | -        | -       | -            | 2016 | 100 ton/saat,<br>L: 25 m | 0 | 1 |
| 12.13 | Zincirli Konveyör - (M-27)                                                                                                                                                                                                                              | -        | -       | -            | 2016 | 100 ton/saat,<br>L: 70 m | 0 | 1 |
| 12.14 | Zincirli Konveyör - (M-27)                                                                                                                                                                                                                              | -        | -       | -            | 2016 | 100 ton/saat,<br>L: 25 m | 0 | 1 |
| 12.15 | Zincirli Konveyör - (M19)                                                                                                                                                                                                                               | -        | -       | -            | 2016 | 100 ton/saat,<br>L: 20 m | 0 | 1 |
| 12.16 | Zincirli Konveyör - (M19)                                                                                                                                                                                                                               | -        | -       | -            | 2016 | 100 ton/saat,<br>L: 15 m | 0 | 1 |
| 12.17 | Zincirli Konveyör - (M1)                                                                                                                                                                                                                                | -        | -       | -            | 2016 | 100 ton/saat,<br>L: 25 m | 0 | 1 |
| 12.18 | Zincirli Konveyör - (M58)                                                                                                                                                                                                                               | -        | -       | -            | 2016 | 100 ton/saat,<br>L: 25 m | 0 | 1 |
| 12.19 | Zincirli Konveyör - (M33)                                                                                                                                                                                                                               | -        | -       | -            | 2016 | 100 ton/saat,<br>L: 25 m | 0 | 1 |
| 13    | <b>Hidrolik Takozlu Hububat Boşaltma Platform Damperi, Kontrol Panosu ile Birlikte Komple</b>                                                                                                                                                           | -        | -       | -            | 2016 | 60.000 kg                | 0 | 1 |
| 14    | <b>Jet Pulse Toz Toplama Sistemi, Radyal Fan, Patlaç Valf, Kova-Big-Bag, Basınç Transmitteri, Patlama Kapağı, Rotary Valf, Hava Kanalı, Hava Damperi, Susturucu, Kontrol Paneli, PLC Kontrol Sistemi ve Diğer Bütün Ekipmanları ile Birlikte Komple</b> | -        | -       | -            | 2016 | -                        | 0 | 1 |
| 15    | <b>Transformatör, Gazlı Yük Ayırıcı Giriş-Çıkış Hücresi, Gazlı Kesici Trafo, Gazlı Kesici, Ayırıcı Ölçü Hücresi, XLP Kablo, Panolar, Silo Seviye Sensörleri, PLC Sistemi ve Otomasyon Sistemi, Bütün Ekipmanları ile Birlikte Komple</b>                | -        | -       | -            | 2017 | 400 kVA                  | 0 | 1 |
| 16    | <b>Pistonlu Kompresör</b>                                                                                                                                                                                                                               | Özdinç   | -       | -            | 2008 | 12 Bar, 200 L            | 0 | 1 |
| 17    | <b>Dizel Jeneratör</b>                                                                                                                                                                                                                                  | Newpower | NWR-55  | GDT201701015 | 2017 | 55 kVA                   | 0 | 1 |
| 18    | <b>Kuyu Pompası</b>                                                                                                                                                                                                                                     | -        | -       | -            | 2017 | 45 m                     | 0 | 1 |
| 19    | <b>Kamera Kayıt Sistemi (Video Kayıt Cihazı, 12'li Switch, 16 Adet Kamera, Server, Alarm Sistemi, UPS, Kablo ve Diğer Ekipmanları ile Birlikte Komple)</b>                                                                                              | -        | -       | -            | 2017 | -                        | 0 | 1 |
| 20    | <b>Otomatik Numune Alım Sondası</b>                                                                                                                                                                                                                     | Bastak   | -       | -            | 2017 | -                        | 0 | 1 |
| 21    | <b>Numune Bölücü</b>                                                                                                                                                                                                                                    | Bastak   | 13000 S | SDS-011      | 2017 | -                        | 0 | 1 |





|    |                                   |           |               |         |      |                                 |   |   |
|----|-----------------------------------|-----------|---------------|---------|------|---------------------------------|---|---|
| 22 | Nilemalitre                       | Bastak    | 4             | NL-0024 | 2017 | -                               | 0 | 1 |
| 23 | Hassas Terazı                     | Radwag    | PS<br>2100.R2 | 534937  | 2017 | 2,1 kg,<br>Hassasiyet:<br>0,1 g | 0 | 1 |
| 24 | Hassas Terazı                     | Radwag    | WLC<br>6/A2   | 541375  | 2017 | 6 kg,<br>Hassasiyet:<br>0,1 g   | 0 | 1 |
| 25 | 3'lü Hububat Toplama Kabı ve Elek | Bastak    | -             | -       | 2017 | R: 300 mm                       | 0 | 1 |
| 26 | 8'li Hububat Toplama Kabı ve Elek | Bastak    | -             | -       | 2017 | R: 200 mm                       | 0 | 1 |
| 27 | Etiket Yazıcı                     | Star      | TSP 100       | -       | 2017 | -                               | 0 | 1 |
| 28 | UPS                               | Tunçmatik | Lite II       | -       | 2018 | 1000 VA                         | 0 | 1 |
| 29 | Protein Tayin Cihazı              | Perten    | IM 9500       | 1103628 | 2018 | -                               | 0 | 1 |

### 5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlandıran 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 üretilip 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 tesis olarak devam etmesi gerektiğinin en uygun strateji olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

## **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 yöneldiği 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.



Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği 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 yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 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 yansması 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 erişilebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVID pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansması 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 görebilecek 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 belirli 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.

## 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 itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor 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. AYDIN İLİ



Yüzölçümü: 7.922 km<sup>2</sup>

Toplam nüfusu: 999.163 (2011)

Nüfus yoğunluğu: 124 kişi/km<sup>2</sup>

Aydın'da 16 İlçe, 53 belediye, 490 köy, 265 mahalle bulunmaktadır.



**invest**

2023/1835

İlçeleri : Bozdoğan, Buharkent, Çine, Germencik, İncirliova, Karacasu, Karpuzlu, Koçarlı, Köşk, Kuşadası, Kuyucak, Nazilli, Söke, Sultanhisar, Yenihisar, Yenipazar.

Aydın; Ege Bölgesi'nin Ege Bölümü'nde il ve aynı ilin merkezi olan kenttir. Kuzeyden İzmir, kuzeydoğudan Manisa, doğudan Denizli, güneyden Muğla illeri, batıdan Ege Denizi kıyılarıyla çevrilidir.

Başlıca yer şekillerini, Ege kıyılarına dik yönde uzanan dağlarla, bunları birbirinden ayıran ovalar oluşturur. İlin kuzeyinde doğu-batı doğrultulu Aydın Dağları uzanır. En yüksek noktalar; kuzeydoğuda Cevizli Dağ (1.819 m) ve doğuda Beydağı'dır (1.0674 m). Yapılarında billurlu şistlerin çoğunlukta olduğu Aydın Dağları, Nazilli'nin kuzeyinde yüksek yaylalara dönüşür. Güney yamaçlarında tmos depoları (kum, çakıl, kil, vb gibi maddelerden oluşan gevrek dokulu katman), bir şerit oluşturur. Sel yataklarıyla derince yarılmış tmos depoları önünde, ovaya doğru giderek alçalan birikinti konileri yer alır. Aydın kenti, böyle bir birikinti konisi üzerinde kurulmuştur. Bir yay biçiminde kıvrılarak batıya doğru uzanan Samsun Dağı (1.237 m), ilin kuzeybatı ucundadır. Ege Denizi'ne dik inen ve Aydın Dağları ile aynı yapıda olan Samsun Dağı'nda bu billursu şistler geniş yer tutar. İlin güneyinde ve doğusunda yer alan dağlar, kuzeybatı-güneydoğu doğrultusunda uzanırlar: Bafa Gölü'nün kuzeydoğusunda Beşparmak Dağı (1.350 m), Gökbel Dağı (2.308 m) Madranbaba Dağı (1.618 m), Karıncalı Dağ (1.703 m) ve Babadağ. Bu dağlık alan arasında ve Aydın Dağları doğrultusunda uzanan Büyük Menderes Ovası doğudan batıya doğru genişler. Üzerinde kurulu yerleşme merkezine göre. Söke Ovası, İncirliova, Nazilli Ovası gibi adlarla anılan ovalar, gerçekte Büyük Menderes Ovası'nın bölümleridir. En geniş olan yer, 15 km'yi bulan Germencik yakınlarıdır. Güneyde, kuzeybatı, güneydoğu doğrultulu Çine Çayı'nın suladığı Çine Ovası; Akçay'nın suladığı Bozdoğan Ovası; Dandalas Irmağı'nın suladığı Karacasu ovaları eklenir. Dağlık yörelerde kimi düzlükler olmakla birlikte, büyük alanlara yayılmış yaylalar yoktur. Antik Tralleis kalıntılarının bulunduğu yerde sekiler (taraçalar) biçiminde, kuzeyden-güneye doğru bir yayla uzanır.

Ege Bölgesi'nin de en önemli ırmağı olan ve ili kabaca doğu-batı doğrultusunda kıvrımlar çizerek boydan boya geçen Büyük Menderes'tir (584 km). Bölgenin çeşitli dağlarından kaynaklanarak, Sarayköy'ün batısından il sınırlarına girer, batı doğrultusunda akar; Kuyucak yakınlarında Dandalas Çayı' nı, kuzeyden Horsunlu, Feslek, Ortakçı derelerini aldıktan sonra, Atça yöresinde, öteki kollarına göre suyu en fazla olan ve üzerinde Kemer Barajı'nın kurulu olduğu Akçay (157 km) ile birleşir. Batıda Çine Çayı'nı da alan ırmak, Aydın Dağları'ndan inen çeşitli derelerle (Tabakhane, Yalkı, Ilıca, Morali) beslenerek, Söke'nin doğusunda güneye kıvrılır. Bafa Gölü'nün kuzeybatısından geçerek Akköy'ün doğusunda Ege Denizi'ne dökülür. Büyük Menderes ve kollarından sulamada yararlanılmakta ve üzerindeki çeşitli barajlardan hidroelektrik enerji sağlanmaktadır. Akçay'ın Kemer ve Çine Çayı (99 km) üzerindeki Çine Barajı (Karpuzlu Barajı) il sınırları içindedir. İlin güneyinde Beşparmak Dağları'nın güneybatısında, Muğla il sınırında Bafa Gölü



(60 km<sup>2</sup>) yer alır. Eski bir körfezin önünün kapanarak mil (balçık) birikmesiyle oluşmuş gölde balıkçılık yapılır.

Aydın, Ege Bölgesi'nde İzmir'den sonra en yoğun nüfuslu ilimizdir. Bu oran, Türkiye ortalamasının üzerindedir. Türkiye genelinde olduğu gibi, kent nüfusu (% 43); kır nüfusundan (% 57) azdır. Merkez İlçe' nin yanı sıra öteki ilçe merkezleri de gelişmiş olup Nazilli, Söke ve Çine kalabalık nüfuslarıyla dikkat çekerler. Aydın'da ekonomik etkinliklerin temelini tarım oluşturur. Büyük Menderes, Çine Çayı, Akçay ve Dandalas ırmaklarının oluşturduğu liğ yığintılı taban ovaları, tarımın çok geliştiği alanlardır. Ekili alanların % 22'sini tarla tarımı, % 20'sini dikili alanlar (bağ, meyve, sebze, zeytin) oluşturur. 141.685 hektar alan kaplayan tarla tarımında, endüstri bitkileri, hektar açısından ilk sırayı alır. Pamuk, tütün, keten başlıca endüstri bitkileridir. Tarla tarımında ikinci sırayı, 54.570 hektarla tahıllar alır. Tahıl üretiminde en büyük pay buğdaydır. Buğdayı, sırasıyla mısır, arpa ve çavdar izler.

Tarla tarımının bir başka önemli ürünü de yağlı tohumlardır: Çiğit, susam, ayçiçeği, yerbıstığı. Baklagiller ve yumru bitkiler üretimi sınırlıdır.

Dikili alanlar açısından, Türkiye'nin en zengin illerinden biri Aydın'dır. Zeytin ağacı sayısı ve zeytin üretiminde Türkiye'de ilk sırayı Aydın alır. Meyveler arasında erik, iğde, kayısı, kızılcık, şeftali, zerdali, vişne, elma, armut, ayva, muşmula, yenidünya, antepfıstığı, ceviz, badem, kestane sayılabilir. Turuncgiller (greyfurt, limon, mandalina, turunc) ve üzüm üretimi de yaygındır. Türkiye incir üretiminin % 70'ini ve dışsatımının % 80'ini Aydın karşılar. Yaprığı yenen sebzeler (lahana, enginar, kereviz, pırasa, ıspanak, marul), baklagil sebzeleri (yeşil fasulye, bezelye, bakla, barbunya), meyvesi yenen sebzeler (kavun, karpuz, domates, patlıcan, kabak, hıyar, biber), soğansu yumru ve kök sebzeler (taze sarmısak ve soğan, turp, havuç), diğer sebzeler (karnıbahar, kuşkonmaz, vb).

Tarımın yanında hayvancılık sektörü, ikinci derecede önem taşır. Canlı hayvan varlığının yarısından fazlasını küçükbaş hayvanlar (koyun, kılkeçisi), geri kalanını büyükbaş hayvanlar (inek, öküz, dana, manda) oluşturur. Ayrıca, binek ve yük hayvanları (at, eşek, katır, deve) da vardır. Kümes hayvancılığı (tavuk, horoz, hindi), arıcılık (73 bin kovan), kültür ve tatlısu balıkçılığı (özellikle Bafa Gölü'nde) hızlı bir gelişme içindedir. Çeşitli endüstri kolları içinde tarım ürünleri başta gelir. Dokumacılık gelişmiş olup zeytinağı, sabun, çırçır fabrikalarının sayısı git gide artmaktadır. 1935'te kurulan Nazilli Dokuma Fabrikası'nı çimento, konserve, zeytinyağı, tekstil, un, çırçır, sabun fabrikalarının kurulması izlemiştir. Çok sayıda yoğurt ve peynir yapımevi vardır. Kemer Barajı'nın yapımından sonra enerji sorunu büyük ölçüde çözümlendiğinden, endüstri kuruluşlarının sayısı son yıllarda hızla artmaktadır. Denizli ve İzmir karayolları üzerindeki endüstri siteleri, çeşitli ölçeklerdeki endüstri kollarını barındırır. Madenler çeşitli olmakla birlikte, üretimi azdır. En çok, yakıt olarak kullanılan linyit üretilir (Sahanlı, Söke-Hasköy, Nazilli).

Eski çağlarda Aydın, önemli bir ticaret ve ulaşım merkeziydi. Anadolu'yu Efes ve Milet limanlarına bağlayan yollar Aydın'dan geçirdi. Bugün ülkemizin önemli turizm



merkezleri (özellikle, Kuşadası) arasında yer alan il, düzgün yollarla çevre illere ve dolayısıyla öteki bölgelere bağlıdır. Aydın Dağları'nın güney eteğinde Tabakhane Deresi'nin birikinti yelpazesi üzerinde, deniz düzeyinden 65 m yükseltide kurulu il merkezi, İzmir'e 127 km, Manisa'ya 163 km, Muğla'ya 104 km uzaklıktadır. Afyon'u, Denizli'ye ve İzmir'e bağlayan kara ve demiryolu, il sınırları içinden geçer. Aydın-Muğla, Aydın-Denizli karayollarıyla, güneyde Ege ve Akdeniz kıyılarına ulaşılır. İzmir'e, Selçuk üzerinden kara ve demiryolu bağlantısı vardır. İlçe merkezleriyle düzenli karayolu, ayrıca Germencik, Sultanhisar, Kurucak, Nazilli, Söke ilçeleriyle demiryolu bağlantılıdır.

İÖ 1200'de Yunanistan'ı Dorların işgal etmesi üzerine İonlar, Batı Anadolu'ya yerleşti ve çeşitli kentler kurdular. O günkü adı Tralleis olan Aydın, Miletos ve Priene, bu kentler arasındaydı. Bölge daha sonra Friglerin ve Lidyalıların egemenliğine girdi. İÖ 546'da Pers Kralı Kyros, Lidya Devleti'ne son vererek bütün Anadolu'yu ele geçirdi. Büyük İskender'in Asya seferi sırasında (İÖ 334), Tralleis ve Miletos, Pers egemenliğinden kurtarıldı. İskender'in ölümünden sonra ortaya çıkan Hellenistik krallıklardan Seleukosların payına düşen Aydın yöresi, İÖ 188'deki Apameia Barışı ile Bergama Krallığı'nın egemenliğine geçti. Kral III. Attalos'un (İÖ 133) ölümüyle, vasiyeti üzerine ülkesi Roma İmparatorluğu'na bağlandı. İS 395'te Roma İmparatorluğu ikiye ayrılınca Aydın da Bizans İmparatorluğu'nun topraklarında kaldı.

Malazgirt Zaferi'ni (1071) izleyen yıllarda Türk akıncıları Aydın bölgesini fethettiler. Birinci Haçlı Seferi'nden sonra Bizanslıların eline düşen Tralleis, Bizans-Selçuklu savaşında el değiştirerek El Gıyaseddin Keyhüsrev döneminde (1280) Selçuklu Devleti'nin egemenliğine girdi ve GüzelHisar adını aldı. 1310'da Aydınolu Mehmet Bey bölgeyi ele geçirdikten sonra Aydın Güzel-Hisarı olarak adlandırıldı. Son dönemlerde yalnız Aydın adı kullanıldı. Yıldırım Bayezit'in 1390'da Osmanlı topraklarına kattığı kent, Ankara Savaşı'ndan sonra yeniden Aydınolu'larının yönetimine geçti. 1426'da II. Murat'ın kesinlikle Osmanlı Devleti'ne bağladığı Aydın, başlangıçta Anadolu Eyaleti'nin sancaklarından biriydi. 1660, 1738 ve 1818'de yörede bazı ayaklanmalar olduysa da bastırıldı. 18. yüzyılın sonlarında Ege Bölgesi'nin büyük bölümü Karaosmanoğullarının denetimine geçti. 1857-1866 arasında Aydın'ı İzmir'e bağlayan Anadolu'nun ilk demiryolu (130 km) yapıldı. 27 Mayıs 1919'da Aydın'ı Yunan kuvvetleri işgal etti. 30 Haziranda halkın mücadelesiyle geri alınan kenti Yunanlılar ikinci kez ele geçirdi. Kurtuluş Savaşı'nda yenilen Yunanlılar 7 Eylül 1922'de terk ederken, kenti yakıp yıktılar. İşgal öncesi 30 binin üzerindeki kent nüfusunun, 1927 sayımında 11.978'e düştüğü görüldü Cumhuriyetin ilanıyla il merkezi oldu.





### 6.3.2. GERMENCİK İLÇESİ

| Yıl  | Germencik Nüfusu | Erkek Nüfusu | Kadın Nüfusu |
|------|------------------|--------------|--------------|
| 2022 | 44.172           | 21.944       | 22.228       |
| 2021 | 43.713           | 21.688       | 22.025       |
| 2020 | 44.255           | 21.961       | 22.294       |
| 2019 | 43.968           | 21.862       | 22.106       |
| 2018 | 43.913           | 21.761       | 22.152       |
| 2017 | 43.809           | 21.709       | 22.100       |
| 2016 | 43.817           | 21.854       | 21.963       |
| 2015 | 43.367           | 21.575       | 21.792       |
| 2014 | 43.256           | 21.498       | 21.758       |
| 2013 | 43.209           | 21.498       | 21.711       |
| 2012 | 42.971           | 21.299       | 21.672       |
| 2011 | 43.024           | 21.249       | 21.775       |
| 2010 | 43.346           | 21.410       | 21.936       |
| 2009 | 43.622           | 21.514       | 22.108       |
| 2008 | 43.524           | 21.435       | 22.089       |
| 2007 | 43.803           | 21.606       | 22.197       |

Germencik nüfusu 2022 yılına göre 44.172'dir. Bu nüfusun 21.944'ü erkek ve 22.228'i kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,68 erkek, %50,32 kadındır.

İzmir - Aydın karayolunun 95. kilometresinde konumlanan ve Aydın şehir merkezine 23 km. mesafede bulunan Germencik, doğudan İncirliova, batıdan Söke, Selçuk ve Kuşadası, güneyden Büyük Menderes (Koçarlı), kuzeyden ise Tire ile çevrilidir.

Batı Anadolu'nun tarih ve uygarlığının izlerini taşıyan ilçe, Aydınோğulları'nın yönetimi sırasında bugünkü konumunun 2 km. kuzeyinde küçük bir aşiret topluluğu iken, 1902 tarihinde "Değirmencik" adı altında kurulur.

Osmanlı döneminde de "İğneabat" olarak anılan yöre, 15. yüzyılın başlarında Bursa, Konya ve Afyon çevresinden gelip yerleşen göçebe aşiretleri ile nüfus oranı artar. Dıştan gelenlerin kültürel yapısı ve mizacı ile "Değirmencik" adı "Germencik" olarak değişikliğe uğrar.

19. yüzyıl sonlarında Aydın iline bağlı bir nahiye merkezi olan Germencik, savaş sonrası 1948 yılında ilçe merkezi olur ve gelişimini bugüne değin sürdürmeye devam eder.

Dünya Savaşı sonunda İtilaf Devletleri (İngiltere, Fransa, İtalya, Rusya) ile 30 Ekim 1918 yılında imzalanan Mondros Ateşkes Antlaşması'nın 7. maddesi gereğince hareket eden işgalci devletler tüm Türkiye'yi istila etmişlerdir. Yaklaşık 3,5 yıl memlekette kalan Yunanlı işgalciler, Aydın ve Manisa yönünde ilerleyip Batı Anadolu'nun önemli bir kavşağında konumlanan Germencik'e de gelerek beldeyi işgal altına almışlardır.

Toplu katliamlara girişen işgalci güçler karşısında yöre halkının yaşadıklarına şahit olanların anlattıkları şöyledir...



Germencik halkının Rum komşularıyla dosthane süren yaşamı 15 Mayıs 1919'da Yunan askerinin Germencik'e gelişiyle bozulmuştur. Rumlar çeteler kurup Germencik halkının paralarını, altınlarını ve çeşitli kıymetli eşyalarını gasp edip yoğun bir zulme başlamışlardır. Bu durum karşısında Kuvay-ı Milliye'yi temsil eden Türk çeteleri kurulmuştur ki bunlardan en önemlisi Cafer Efe'nin çetesi olmuştur.

#### **6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER**

##### **Olumlu etkenler:**

- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,
- Cadde üzerinde konumlu olması,
- Aydın İzmir Karayolu'na yakın konumda olması,
- Gelişmekte olan bölge içerisinde yer alması,
- İmar durumunun bulunması,
- Yapıların ruhsatlı ve iskanlı olması.

##### **Olumsuz etkenler:**

- Göreceli olarak kent merkezlerine uzak konumda olması,
- Kısıtlı alıcı kitlesine hitap ediyor olması,
- Projesine aykırı alanların mevcudiyeti,
- Kısıtlı altyapı olanaklarının bulunması,
- Parsel şeklinin geometrik olarak amorf yapıda 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 doğrultuda bölgedeki benzer parsellerin verilerine ulaşılarak aşağıda emsallere yer verilmiştir.

1. Değerlemeye konu taşınmaza yakın fakat daha iyi konumda, Kurtuluş Caddesi üzerinde konumlu, 1997,48 m<sup>2</sup> yüzölçümü olduğu beyan edilen, sanayi imarlı 371 ada 1 parsel üzerinde konumlu arsa 7.000.000,-TL (3.504,42-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Sahibi (Halil Samurkaş) / 0542 825 98 09) Emsal konum olarak avantajlı, alan olarak m<sup>2</sup> birim değeri yüksek, yapılaşma hakkı olarak avantajlıdır.
2. Değerlemeye konu taşınmaza yakın fakat daha kötü konumda, aynı cadde olan Turanlar Caddesi üzerinde konumlu, 3569,12 m<sup>2</sup> yüzölçümü olduğu beyan edilen, imar planı sınırları dışında kalan 226 ada 3 parsel üzerinde konumlu tarla 3.500.000,-TL (980,63-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Terra Gayrimenkul / 0552 717 81 09) Emsal konum olarak dezavantajlı, alan olarak m<sup>2</sup> birim değeri yüksek, yapılaşma hakkı olarak dezavantajlıdır.



3. Değerlemeye konu taşınmaza yakın fakat daha kötü konumda, herhangi bir yol cephesi bulunmayan, 13637,85 m<sup>2</sup> yüzölçümü olduğu beyan edilen, imar planı sınırları dışında kalan 118 ada 68 parsel üzerinde konumlu tarla 7.500.000,-TL (549,94-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Sahibi (Mahmut Sarihan) / 0541 468 51 04) Emsal konum olarak dezavantajlı, alan olarak m<sup>2</sup> birim değeri yüksek, yapılaşma hakkı olarak dezavantajlıdır.
4. Değerlemeye konu taşınmaza yakın fakat daha iyi konumda, İzmir Aydın Karayolu üzerinde konumlu, 6493,45 m<sup>2</sup> yüzölçümü olduğu beyan edilen, imar planı sınırları dışında kalan 238 ada 4 parsel üzerinde konumlu tarla 6.500.000,-TL (1.001,01-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Hakim Emlak / 0538 315 92 94) Emsal konum olarak avantajlı, alan olarak m<sup>2</sup> birim değeri yüksek, yapılaşma hakkı olarak dezavantajlıdır.

#### **Makine & Ekipman Emsalleri;**

5. Ekspertize konu makine ekipman ile benzer marka (Yiğit) 2023 model 60 ton kaldırma kapasiteli 3 m x 16 m ölçülerindeki tır kantarının komple ekipmanları ile birlikte fiyatının 250.000 TL olduğu bilgisi alınmıştır.  
İrtibat: Yiğit Kantar / 0532 673 09 00
6. Ekspertize konu makine ekipman ile benzer marka (AD Silo) 2022 model R: 16,62 m, H: 16,38 m ölçülerindeki yaklaşık 3.550 m<sup>3</sup> kapasiteli iç merdiven, dinlenme platformu, çatı merdiveni, havalandırma fanları, civataları ile birlikte fiyatının 65.000 USD olduğu bilgisi alınmıştır.  
İrtibat: Acırlar Tavukçuluk / 0532 611 36 98
7. Ekspertize konu makine ekipman ile benzer marka (Yerli) 2019 model 20 m uzunluğunda redüktörü bulunan zincirli konveyör fiyatının 100.000 TL olduğu bilgisi alınmıştır.  
İrtibat: Sahibi / 0538 790 78 62
8. Ekspertize konu makine ekipman ile benzer marka (Ceytaş) 2020 model 7 m uzunluğunda kovalı elevatör ekipmanları ile birlikte fiyatının 55.000 TL olduğu bilgisi alınmıştır. İrtibat: Ceytaş / 0530 976 67 57
9. Ekspertize konu makine ekipman ile benzer marka (ABB) 2018 model 400 kVA kapasiteli trafo fiyatının 285.000 TL olduğu bilgisi alınmıştır.  
İrtibat: Sahibi / 0535 465 62 33
10. Ekspertize konu makine ekipman ile aynı marka (Newpower NWR55) 2023 model 55 kVA kapasiteli dizel jeneratör fiyatının 5.800 USD olduğu bilgisi alınmıştır.  
İrtibat: Newpower Jeneratör / 0530 583 47 87
11. Ekspertize konu makine ekipman ile aynı marka (Pertin IM 9500) 2023 model protein tayin cihazı fiyatının 32.500 USD olduğu bilgisi alınmıştır.  
İrtibat: Eva Analiz Sistemleri / 0322 248 24 24



## 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 değer 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 değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

**Gelir yaklaşımı**, gösterge niteliğindeki değer, 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 değer 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 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 veya kiralık gayrimenkul bulunamadığından bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

Makine ekipman değer tespitinde ise 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<sup>3</sup> dikkate alınmıştır.

- Parselin değeri
- Parsel üzerindeki inşaat yatırımlarının değeri

#### 8.2.1.PARSELLERİN VE İRTİFAK HAKKININ DEĞER ANALİZİ

Parselin değer 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 m<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Bu bileşenler, arsa ve inşaat yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

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.

Bölgedeki satılık arsaların verilerinden hareketle oluşturulan arsa değer analizi ise aşağıdaki gibidir.

| Emsal No                                     | 1         | 2         | 3         | 4         |
|----------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Kullanım Alanı / Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | 1.997,48  | 3.569,12  | 13.637,85 | 6.493,45  |
| İstenen Fiyat (TL)                           | 7.000.000 | 3.500.000 | 7.500.000 | 6.500.000 |
| Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )             | 3.504,42  | 980,63    | 549,94    | 1.001,01  |
| Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)                | -25%      | 0%        | 30%       | -15%      |
| Alan Düzeltmesi (%)                          | -40%      | -40%      | -25%      | -30%      |
| Yapılaşma Hakkı / Kullanım Düzeltmesi (%)    | -10%      | 15%       | 15%       | 15%       |
| Pazarlık Payı (%)                            | -10%      | -20%      | -20%      | -15%      |
| Toplam Düzeltme (%)                          | -85%      | -45%      | 0%        | -45%      |
| Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | 525,66    | 539,35    | 549,94    | 550,56    |
| Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )    | 541,38    |           |           |           |

Yapılan karşılaştırmalar sonucunda rapora konu tesisin parselinin m<sup>2</sup> birim değeri yukarıdaki tablodaki gibi hesaplanmıştır. Buna göre parselin değeri ise aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

| Ada/Parsel | Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | m <sup>2</sup> Birim Değeri (TL) | Yuvarlatılmış Arsa Değeri (TL) |
|------------|-----------------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| 245/146    | 19.936,28                   | 541,38                           | 10.800.000                     |

## 8.2.2.İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ

Parsel üzerinde yukarıda özellikleri belirtilmiş olan tesis bünyesindeki yapılar inşa edilmiş olup tamamlanmış ve kullanılabilir haldedir. İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m<sup>2</sup> birim bedelleri binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır.

Bu değerlendirmemizde inşaat piyasası güncel verileri dikkate alınmış ve binaların yaşlarına, yapım tarzlarına ve kullanım fonksiyonlarına göre aşınma payları düşülerek kıymet takdiri yapılmıştır.



| Yapı Tanımı                                                                         | m <sup>2</sup> Birim Değeri (TL) | Alanı (m <sup>2</sup> ) | DEĞERİ (TL)       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------|-------------------|
| İdari Bina                                                                          | 7.500                            | 206,40                  | 1.548.000         |
| Müştemilat                                                                          | 5.500                            | 91,80                   | 505.000           |
| Peyzaj                                                                              | 500                              | 2.300,00                | 1.150.000         |
| Beton Zemin                                                                         | 800                              | 7.750,00                | 6.200.000         |
| Parsel Sınırlayıcı Unsur                                                            | 700                              | 1.600,00                | 1.120.000         |
| Silo Bağlantı Merdiveni                                                             | 1.250                            | 270,00                  | 338.000           |
| Silo Temeli (6 Adet) - Maktuen                                                      |                                  |                         | 6.000.000         |
| Diğer maliyetler (proje yönetim giderleri, yasal izinler, pazarlama giderleri v.d.) |                                  |                         | 1.339.000         |
| <b>TOPLAM</b>                                                                       |                                  |                         | <b>18.200.000</b> |

### 8.2.3. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapora konu parselin m<sup>2</sup> birim değeri takdir edilmiş ve yüzölçümü büyüklükleri ile çarpılarak pazar değerleri hesaplanmış ve 8.2.2 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 No | Parsel Değeri (TL) | İnşai Yatırımların Değeri (TL) | Toplam Değer (TL) |
|-----------------|--------------------|--------------------------------|-------------------|
| 245/146         | 10.800.000         | 18.200.000                     | <b>29.000.000</b> |

### 8.3. GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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 değerlendirme 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 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 muhasebe kayıt kodları temin edilmiş olup, herhangi başka bir muhasebesel evrak (makinalara ait faturalar, leasing sözleşmeleri, yatırım teşvik belgesi v.b.) temin edilememiştir.

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.), fatura örnekleri vb iletilmemiş olması nedeni ile değerlendirme konusu makine ekipmanın tamamına bilgi amaçlı değer takdirinde bulunulmuştur.

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

Tarafımıza makinalara ait herhangi bir fatura ibraz edilmemiştir. Tüm makina ve teçhizatın yatırım teşviği durumu hakkında herhangi bir tespitimiz bulunmamaktadır. Bu nedenle, değerlendirme tablosunda makina ve teçhizatın yatırım teşviği durumu bilinmemektedir. 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.

Firma yetkilileri, tarafımıza herhangi bir leasingli makinalar listesi ve/veya leasing sözleşmeleri v.b. herhangi bir belge ibraz etmemiştir. Raporumuzun teminat amaçlı kullanılması halinde bu hususların kesinlikle netleştirilmesi gerekmektedir.

Bu değerlendirmemiz, listesi şirket yetkililerince verilen ve yerinde tespiti yapılan makinelere ait olup mülkiyet durumunu kapsamamaktadır. Yerinde tespit edilen makine ekipmanlar, tarafımıza gönderilmiş olan mizan kayıtlarında eşleşmemekte olup eşleşmeyen bütün makine ekipmana ait yasal değer takdir edilmemiş ve konu makine ekipmanlar mevcut durum değeri içerisinde değerlemeye alınmıştır.

| SIRA NO | MAKİNE VE EKİPMAN ADI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | MARKA      | MODEL / TİP     | SERİ NO                  | ÜRETİM YILI | KAPASİTE                      | YASAL ADET / MİKTAR | MEVCUT ADET / MİKTAR | MUHASEBE KAYIT KODU | FAYDALI ÖMÜR | KALAN FAYDALI ÖMÜR | BİRİM DEĞERİ (TL) | TOPLAM YASAL DEĞERİ (TL) | TOPLAM MEVCUT DEĞERİ (TL) |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|--------------------------|-------------|-------------------------------|---------------------|----------------------|---------------------|--------------|--------------------|-------------------|--------------------------|---------------------------|
| 1       | Yangın Pompa Sistemi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |                 |                          |             |                               |                     |                      |                     |              |                    |                   |                          |                           |
| 1.1     | Yangın Hidroforu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | ETNA       | KO 10/9-40      | K10T3570                 | 2017        | 147 mss                       | 0                   | 3                    | -                   | 20           | 14                 | 12.000            | 0                        | ₺36.000                   |
| 1.2     | Genleşme Tankı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | EDS Global | EDS-200VL-PW-10 | A00200-10REIC5B-MVL-150H | 2017        | 200 L / 10 Bar                | 0                   | 2                    | -                   | 10           | 4                  | 5.000             | 0                        | ₺10.000                   |
| 1.3     | Plastik Su Tankı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Arpol      | -               | -                        | 2017        | 15.000 L                      | 0                   | 2                    | -                   | 14           | 8                  | 17.500            | 0                        | ₺35.000                   |
| 1.4     | Kontrol Panosu, Borular, Vanalar, 2x Yangın Hidranti ve Diğer Ekipmanlar Komple                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | -          | -               | -                        | 2017        | -                             | 0                   | 1                    | -                   | 20           | 14                 | 60.000            | 0                        | ₺60.000                   |
| 2       | Artezyen Pompa (Boru, Vana, Filtre ile Birlikte Komple)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Stf        | -               | -                        | 2017        | 60 m                          | 0                   | 1                    | -                   | 15           | 9                  | 20.000            | 0                        | ₺20.000                   |
| 3       | Tır Kantarı Ekipmanları ile Birlikte Komple                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Özkanlar   | B2              | 3481                     | 2017        | 60.000 kg                     | 0                   | 1                    | -                   | 25           | 19                 | 240.000           | 0                        | ₺240.000                  |
| 4       | Tahıl Depolama Silosu (Merdiven Sistemi, Düz Tabanlı Silo Dış Merdiveni, Düz Tabanlı Silo İç Merdiveni, Opsiyonel Geniş Dinlenme Platformu, Çatı Merdiveni, Çatı Sızdırmazlık Paketi, Dip Sıyırıcı Sistemi, Kontrol Panosu, Fan ve Havalandırma Sistemi, Havalandırma Perfore Sacı, Galvanizli Santrifüjlü Fan, Motor Muhafazası, Fan Davlumbazı, Hava Emiş Kapaması Egzoz Fanı, Bakım Paketi ve Diğer Bütün Ekipmanları ile Birlikte Komple | MYSILO     | -               | -                        | 2016        | 5.380 m³, R: 21 m, H: 15,54 m | 0                   | 4                    | -                   | 25           | 18                 | 3.490.000         | 0                        | ₺13.960.000               |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |        |   |   |      |                                                                   |   |   |   |    |    |           |   |             |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---|---|------|-------------------------------------------------------------------|---|---|---|----|----|-----------|---|-------------|
| 5    | Tahıl Depolama Silosu (Merdiven Sistemi, Düz Tabanlı Silo Dış Merdiveni, Düz Tabanlı Silo İç Merdiveni, Opsiyonel Geniş Dinlenme Platformu, Çatı Merdiveni, Çatı Sızdırmazlık Paketi, Dip Sıyırıcı Sistemi, Kontrol Panosu, Fan ve Havalandırma Sistemi, Havalandırma Perfore Sacı, Galvanizli Santrifüjlü Fan, Motor Muhafazası, Fan Davlumbazı, Hava Emiş Kapaması Egzoz Fanı, Bakım Paketi ve Diğer Bütün Ekipmanları ile Birlikte Komple | MYSILO | - | - | 2016 | 7.244 m <sup>3</sup> , R: 20,03 m, H: 23 m                        | 0 | 2 | - | 25 | 18 | 5.000.000 | 0 | ₺10.000.000 |
| 6    | Konik Tahıl Depolama Silosu Ekipmanları ile Birlikte Komple (Boşaltma)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | MYSILO | - | - | 2016 | 62 m <sup>3</sup> , R: 7 m, H: 7 m, HŞaçak: 4 m, HKonik: 3 m      | 0 | 1 | - | 25 | 18 | 265.000   | 0 | ₺265.000    |
| 7    | Konik Tahıl Depolama Silosu Ekipmanları ile Birlikte Komple (Boşaltma)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | MYSILO | - | - | 2016 | 218 m <sup>3</sup> , R: 7 m, H: 7 m, HŞaçak: 5 m, HKonik: 2 m     | 0 | 1 | - | 25 | 18 | 780.000   | 0 | ₺780.000    |
| 8    | Konik Tahıl Depolama Silosu Ekipmanları ile Birlikte Komple (Yaş Mamül-2)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | MYSILO | - | - | 2016 | 225 m <sup>3</sup> , R: 7 m, H: 8,6 m, HŞaçak: 4 m, HKonik: 4,6 m | 0 | 1 | - | 25 | 18 | 840.000   | 0 | ₺840.000    |
| 9    | Merdiven Sistemi (Konik Taban Silo Dış ve Şase Merdivenleri, Çatı Merdiveni, Silo Bağlantı Kapak Adaptörü ile Birlikte Komple)                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | MYSILO | - | - | 2016 | -                                                                 | 0 | 1 | - | 25 | 18 | 72.000    | 0 | ₺72.000     |
| 10   | Fan ve Havalandırma Sistemi (Havalandırma Tüpü, Galvanizli Santrifüjlü Fan ve Motor Muhafazası, Hava Emiş Kapaması, Konik Bağlantı Adaptörü, Silo Desteği, Havalandırma Bacası, Sıcaklık Görüntüleme Sistemi, Kontrol Yazılımı ve Diğer Bütün Ekipmanları ile Birlikte Komple)                                                                                                                                                               | MYSILO | - | - | 2016 | -                                                                 | 0 | 1 | - | 25 | 18 | 120.000   | 0 | ₺120.000    |
| 11   | Elevatör Sistemi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        |   |   |      |                                                                   |   |   |   |    |    |           |   |             |
| 11.1 | Kovalı Elevatör, Helisel Konik Dişli Redüktörü ile Birlikte Komple (M3)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | -      | - | - | 2016 | 100 ton/saat, L: 45 m                                             | 0 | 1 | - | 25 | 18 | 435.000   | 0 | ₺435.000    |



|           |                                                                                               |   |   |   |             |                       |          |          |          |           |           |                |          |                 |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|-------------|-----------------------|----------|----------|----------|-----------|-----------|----------------|----------|-----------------|
| 11.2      | Kovalı Elevatör, Helisel Konik Dişli Redüktörü ile Birlikte Komple (M4)                       | - | - | - | 2016        | 100 ton/saat, L: 45 m | 0        | 1        | -        | 25        | 18        | 435.000        | 0        | ₺435.000        |
| 11.3      | Kovalı Elevatör, Helisel Konik Dişli Redüktörü ile Birlikte Komple (M5)                       | - | - | - | 2016        | 100 ton/saat, L: 20 m | 0        | 1        | -        | 25        | 18        | 190.000        | 0        | ₺190.000        |
| <b>12</b> | <b>Konveyör Sistemi</b>                                                                       |   |   |   |             |                       |          |          |          |           |           |                |          |                 |
| 12.1      | Zincirli Konveyör - (M-9)                                                                     | - | - | - | 2016        | 100 ton/saat, L: 50 m | 0        | 1        | -        | 25        | 18        | 300.000        | 0        | ₺300.000        |
| 12.2      | Zincirli Konveyör - (M-10)                                                                    | - | - | - | 2016        | 100 ton/saat, L: 50 m | 0        | 1        | -        | 25        | 18        | 300.000        | 0        | ₺300.000        |
| 12.3      | Zincirli Konveyör - (M-21)                                                                    | - | - | - | 2016        | 100 ton/saat, L: 50 m | 0        | 1        | -        | 25        | 18        | 300.000        | 0        | ₺300.000        |
| 12.4      | Zincirli Konveyör - (M-22)                                                                    | - | - | - | 2016        | 100 ton/saat, L: 50 m | 0        | 1        | -        | 25        | 18        | 300.000        | 0        | ₺300.000        |
| 12.5      | Zincirli Konveyör - (M-12)                                                                    | - | - | - | 2016        | 100 ton/saat, L: 35 m | 0        | 1        | -        | 25        | 18        | 210.000        | 0        | ₺210.000        |
| 12.6      | Zincirli Konveyör - (M-13)                                                                    | - | - | - | 2016        | 100 ton/saat, L: 35 m | 0        | 1        | -        | 25        | 18        | 210.000        | 0        | ₺210.000        |
| 12.7      | Zincirli Konveyör - (M-14)                                                                    | - | - | - | 2016        | 100 ton/saat, L: 35 m | 0        | 1        | -        | 25        | 18        | 210.000        | 0        | ₺210.000        |
| 12.8      | Zincirli Konveyör - (M-15)                                                                    | - | - | - | 2016        | 100 ton/saat, L: 35 m | 0        | 1        | -        | 25        | 18        | 210.000        | 0        | ₺210.000        |
| 12.9      | Zincirli Konveyör - (M-23)                                                                    | - | - | - | 2016        | 100 ton/saat, L: 25 m | 0        | 1        | -        | 25        | 18        | 150.000        | 0        | ₺150.000        |
| 12.10     | Zincirli Konveyör - (M-24)                                                                    | - | - | - | 2016        | 100 ton/saat, L: 25 m | 0        | 1        | -        | 25        | 18        | 150.000        | 0        | ₺150.000        |
| 12.11     | Zincirli Konveyör - (M-25)                                                                    | - | - | - | 2016        | 100 ton/saat, L: 25 m | 0        | 1        | -        | 25        | 18        | 150.000        | 0        | ₺150.000        |
| 12.12     | Zincirli Konveyör - (M-26)                                                                    | - | - | - | 2016        | 100 ton/saat, L: 25 m | 0        | 1        | -        | 25        | 18        | 150.000        | 0        | ₺150.000        |
| 12.13     | Zincirli Konveyör - (M-27)                                                                    | - | - | - | 2016        | 100 ton/saat, L: 70 m | 0        | 1        | -        | 25        | 18        | 420.000        | 0        | ₺420.000        |
| 12.14     | Zincirli Konveyör - (M-27)                                                                    | - | - | - | 2016        | 100 ton/saat, L: 25 m | 0        | 1        | -        | 25        | 18        | 150.000        | 0        | ₺150.000        |
| 12.15     | Zincirli Konveyör - (M19)                                                                     | - | - | - | 2016        | 100 ton/saat, L: 20 m | 0        | 1        | -        | 25        | 18        | 120.000        | 0        | ₺120.000        |
| 12.16     | Zincirli Konveyör - (M19)                                                                     | - | - | - | 2016        | 100 ton/saat, L: 15 m | 0        | 1        | -        | 25        | 18        | 90.000         | 0        | ₺90.000         |
| 12.17     | Zincirli Konveyör - (M1)                                                                      | - | - | - | 2016        | 100 ton/saat, L: 25 m | 0        | 1        | -        | 25        | 18        | 150.000        | 0        | ₺150.000        |
| 12.18     | Zincirli Konveyör - (M58)                                                                     | - | - | - | 2016        | 100 ton/saat, L: 25 m | 0        | 1        | -        | 25        | 18        | 150.000        | 0        | ₺150.000        |
| 12.19     | Zincirli Konveyör - (M33)                                                                     | - | - | - | 2016        | 100 ton/saat, L: 25 m | 0        | 1        | -        | 25        | 18        | 150.000        | 0        | ₺150.000        |
| <b>13</b> | <b>Hidrolik Takoğlu Hububat Boşaltma Platform Damperi, Kontrol Panosu ile Birlikte Komple</b> | - | - | - | <b>2016</b> | <b>60.000 kg</b>      | <b>0</b> | <b>1</b> | <b>-</b> | <b>25</b> | <b>18</b> | <b>300.000</b> | <b>0</b> | <b>₺300.000</b> |

|               |                                                                                                                                                                                                                                                  |           |            |              |      |                           |   |   |   |    |    |           |           |                    |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|--------------|------|---------------------------|---|---|---|----|----|-----------|-----------|--------------------|
| 14            | Jet Pulse Toz Toplama Sistemi, Radyal Fan, Patlaç Valf, Kova-Big-Bag, Basınç Transmitteri, Patlama Kapağı, Rotary Valf, Hava Kanalı, Hava Damperi, Susturucu, Kontrol Paneli, PLC Kontrol Sistemi ve Diğer Bütün Ekipmanları ile Birlikte Komple | -         | -          | -            | 2016 | -                         | 0 | 1 | - | 25 | 18 | 1.020.000 | 0         | ₺1.020.000         |
| 15            | Transformatör, Gazlı Yük Ayırıcılı Giriş-Çıkış Hücresi, Gazlı Kesici Trafo, Gazlı Kesici, Ayırıcılı Ölçü Hücresi, XLP Kablo, Panolar, Silo Seviye Sensörleri, PLC Sistemi ve Otomasyon Sistemi, Bütün Ekipmanları ile Birlikte Komple            | -         | -          | -            | 2017 | 400 kVA                   | 0 | 1 | - | 25 | 19 | 650.000   | 0         | ₺650.000           |
| 16            | Pistonlu Kompresör                                                                                                                                                                                                                               | Özdinç    | -          | -            | 2008 | 12 Bar, 200 L             | 0 | 1 | - | 15 | 0  | 1.000     | 0         | ₺1.000             |
| 17            | Dizel Jeneratör                                                                                                                                                                                                                                  | Newpower  | NWR-55     | GDT201701015 | 2017 | 55 kVA                    | 0 | 1 | - | 25 | 19 | 120.000   | 0         | ₺120.000           |
| 18            | Kuyu Pompası                                                                                                                                                                                                                                     | -         | -          | -            | 2017 | 45 m                      | 0 | 1 | - | 15 | 9  | 6.000     | 0         | ₺6.000             |
| 19            | Kamera Kayıt Sistemi (Video Kayıt Cihazı, 12'li Switch, 16 Adet Kamera, Server, Alarm Sistemi, UPS, Kablo ve Diğer Ekipmanları ile Birlikte Komple)                                                                                              | -         | -          | -            | 2017 | -                         | 0 | 1 | - | 10 | 4  | 24.000    | 0         | ₺24.000            |
| 20            | Otomatik Numune Alım Sondası                                                                                                                                                                                                                     | Bastak    | -          | -            | 2017 | -                         | 0 | 1 | - | 10 | 4  | 60.000    | 0         | ₺60.000            |
| 21            | Numune Bölücü                                                                                                                                                                                                                                    | Bastak    | 13000 S    | SDS-011      | 2017 | -                         | 0 | 1 | - | 10 | 4  | 20.000    | 0         | ₺20.000            |
| 22            | Nilemalitre                                                                                                                                                                                                                                      | Bastak    | 4          | NL-0024      | 2017 | -                         | 0 | 1 | - | 10 | 4  | 6.000     | 0         | ₺6.000             |
| 23            | Hassas Terazı                                                                                                                                                                                                                                    | Radwag    | PS 2100.R2 | 534937       | 2017 | 2,1 kg, Hassasiyet: 0,1 g | 0 | 1 | - | 10 | 4  | 2.500     | 0         | ₺2.500             |
| 24            | Hassas Terazı                                                                                                                                                                                                                                    | Radwag    | WLC 6/A2   | 541375       | 2017 | 6 kg, Hassasiyet: 0,1 g   | 0 | 1 | - | 10 | 4  | 2.500     | 0         | ₺2.500             |
| 25            | 3'lü Hububat Toplama Kabı ve Elek                                                                                                                                                                                                                | Bastak    | -          | -            | 2017 | R: 300 mm                 | 0 | 1 | - | 10 | 4  | 6.000     | 0         | ₺6.000             |
| 26            | 8'li Hububat Toplama Kabı ve Elek                                                                                                                                                                                                                | Bastak    | -          | -            | 2017 | R: 200 mm                 | 0 | 1 | - | 10 | 4  | 15.000    | 0         | ₺15.000            |
| 27            | Etiket Yazıcı                                                                                                                                                                                                                                    | Star      | TSP 100    | -            | 2017 | -                         | 0 | 1 | - | 10 | 4  | 2.500     | 0         | ₺2.500             |
| 28            | UPS                                                                                                                                                                                                                                              | Tunçmatik | Lite II    | -            | 2018 | 1000 VA                   | 0 | 1 | - | 10 | 5  | 1.500     | 0         | ₺1.500             |
| 29            | Protein Tayin Cihazı                                                                                                                                                                                                                             | Perten    | IM 9500    | 1103628      | 2018 | -                         | 0 | 1 | - | 10 | 5  | 395.000   | 0         | ₺395.000           |
| <b>TOPLAM</b> |                                                                                                                                                                                                                                                  |           |            |              |      |                           |   |   |   |    |    |           | <b>₺0</b> | <b>₺34.000.000</b> |



invest

2023/1835

## 9.1. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Arsa değeri tespitinde Pazar yaklaşımı yöntemi, inşai yatırımların değerlemesinde ise maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmış olup tesisin toplam gayrimenkul değeri 29.000.000 TL olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Makine Ekipmanların değer toplamı ise 34.000.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

Buna göre Özova Hububat Tarım Ürünleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. Tesisi'nin makine ekipman dahil toplam değeri 63.000.000,-TL olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Madde 10.3'te "Bir varlığa ilişkin değerlendirme 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) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerlendirme 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 değerlendirme 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 değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme 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 tesisin makine ekipmanlar dahil toplam pazar değeri **63.000.000,-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**

Taşınmazın 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 analizi yapılmamıştır.

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

---

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





## 11.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen tesisin yerinde yapılan incelemesinde konumuna, bina ve inşai yapıların yapılış tarzlarına, arsaların mülkiyet ve imar durumları ile yüzölçümü büyüklüklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre parsel ve üzerlerindeki inşai yatırımlar ile makine ekipmanların günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| <b>AYDIN İLİ, GERMENCİK İLÇESİ, MESUDİYE MAHALLESİ, 245 ADA 146 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN TESİSİN MAKİNE EKİPMAN DAHİL</b> |                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>                                                                                    | <b>63.000.000,-TL</b> |
| <b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>                                                                                    | <b>74.340.000,-TL</b> |

Bulundukları bölge, konumları, imar durumları, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın satış kabiliyetinin **"SATILABİLİR"** nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

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

KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

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

Bilgilerinize sunulur. 08 Haziran 2023

(Ekspertiz tarihi: 05 Haziran 2023)

Saygılarımızla,  
**INVEST Gayrimenkul Değerleme  
ve Danışmanlık A.Ş.**

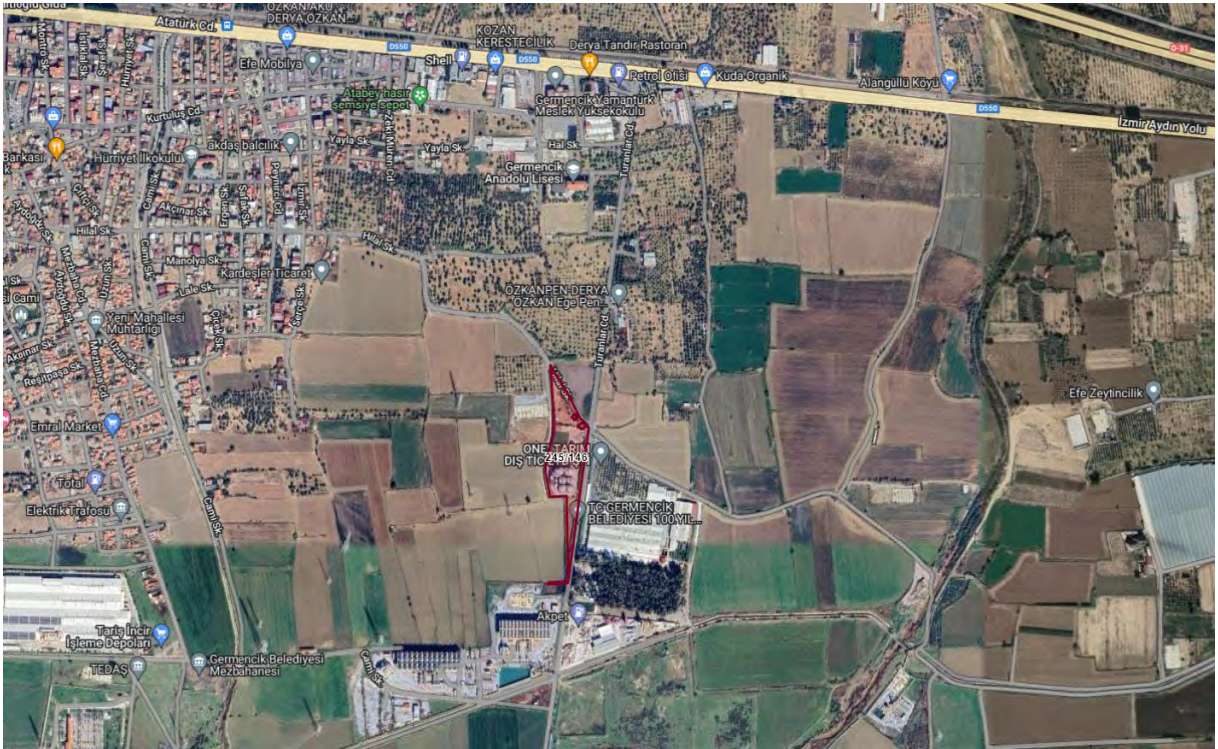
***e-imzalıdır.***

**Haydar BİLGEÇ**  
Değerleme Uzmanı / Makine Mühendisi  
(Lisans No: 410986)

***e-imzalıdır.***

**M. Mustafa YÜKSEL**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
(Lisans No:401651)









## TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

|                          |                                                                                           |                                                                                  |                   |           |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| TAŞINMAZ BİLGİLERİ       | İl:                                                                                       | AYDIN                                                                            |                   |           |
|                          | İlçe:                                                                                     | GERMENCİK                                                                        |                   |           |
|                          | Mahalle/Köy:                                                                              | MESUDİYE                                                                         |                   |           |
|                          | Mevki:                                                                                    | KİLİSE ALANI                                                                     |                   |           |
|                          | Ada:                                                                                      | 245                                                                              | Parsel:           | 146       |
|                          | Yüz Ölçümü:                                                                               | 19.936,28 m2                                                                     | Cilt/Sayfa No:    | 29 - 2825 |
|                          | Niteliği:                                                                                 | BİR KATLI PREFABRİK BİNA, İKİ KATLI ÇELİK İŞYERİ, ALTI ADET ÇELİK SİLO VE ARSASI |                   |           |
| MALİK BİLGİLERİ          | Adı Soyadı/Baba Adı:                                                                      | Hissesi:                                                                         | Hisseye düşen m²: |           |
|                          | ÖZOVA HUBUBAT TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ KIRIKHAN CUMHURİYET ŞUBESİ |                                                                                  | Tam               | 19.936,28 |
| TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER | Taşınmaz No:                                                                              | Edinme Nedeni:                                                                   | İşlem Bedeli:     |           |
|                          | 79194544                                                                                  | 7327 S.Y. Gereğince Re'sen Cins Değişikliği                                      |                   |           |
| Konum Bilgisi:           | Tescil Tarihi/Yevmiye No:                                                                 | Siciline Uygundur                                                                |                   |           |
|                          | 08/06/2023 - 6956                                                                         | Verilis Tarihi: 08/06/2023<br>Fahi HONBUL<br>Tapu Müdürü                         |                   |           |

Mülkiyetin dışındaki ayni ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



invest

2023/1835

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-6-2023-17:44

**Kayıd Oluşturan: MURAT İÇCAN ( ÖZOVA HUBUBAT TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                     |                 |                                |                                                                                  |
|---------------------|-----------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz     | Ada/Parsel:                    | 245/146                                                                          |
| Tasınmaz Kimlik No: | 79194544        | AT Yüzölçümü(m2):              | 19936.28                                                                         |
| İl/İlçe:            | AYDIN/GERMENCİK | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |                                                                                  |
| Kurum Adı:          | Germencik       | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |                                                                                  |
| Mahalle/Köy Adı:    | MESUDİYE Mah.   | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |                                                                                  |
| Mevki:              | KİLİSE ALANI    | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |                                                                                  |
| Çift/Sayfa No:      | 29/2825         | Arsa Pay/Payda:                |                                                                                  |
| Kayıt Durum:        | Aktif           | Ana Tasınmaz Nitelik:          | BİR KATLI PREFABRİK BİNA, İKİ KATLI ÇELİK İŞYERİ, ALTI ADET ÇELİK SİLO VE ARSASI |

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/İ | Açıklama | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi- |
|-------|----------|--------------|---------------------------|----------------|
|-------|----------|--------------|---------------------------|----------------|

1 / 3

|         |                                                                                                                                     |                                                               |                                     | Tarih-Yevmiye |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------|
| İrtifak | B M:2186,65MLİK KISMINDA HARİTASINDA GÖRÜLDÜĞÜ ÜZERE TEİAŞ GENEL MÜÜRLÜĞÜ LEHİNE İRTİFAK HAKKI VARDIR( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) | (SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314 | Germencik - 24-08-2010 00:00 - 4696 |               |
| İrtifak | A M:2536,13M2LİK KISMINDA HARİTASINDA GÖRÜLDÜĞÜ ÜZERE TEİAŞ LEHİNE DAİMİ İRTİFAK HAKKI( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)                | (SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314 | Germencik - 03-12-2007 00:00 - 4764 |               |

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                                                                    | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 354149022         | (SN:8040986) ÖZOVA HUBUBAT TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ KIRIKHAN CUMHURİYET ŞUBESİ V | -             | 1/1              | 19936.28  | 19936.28         | Satış 22-08-2016 5322       | -                           |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **WOuy2nBaGoW** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

3 / 3

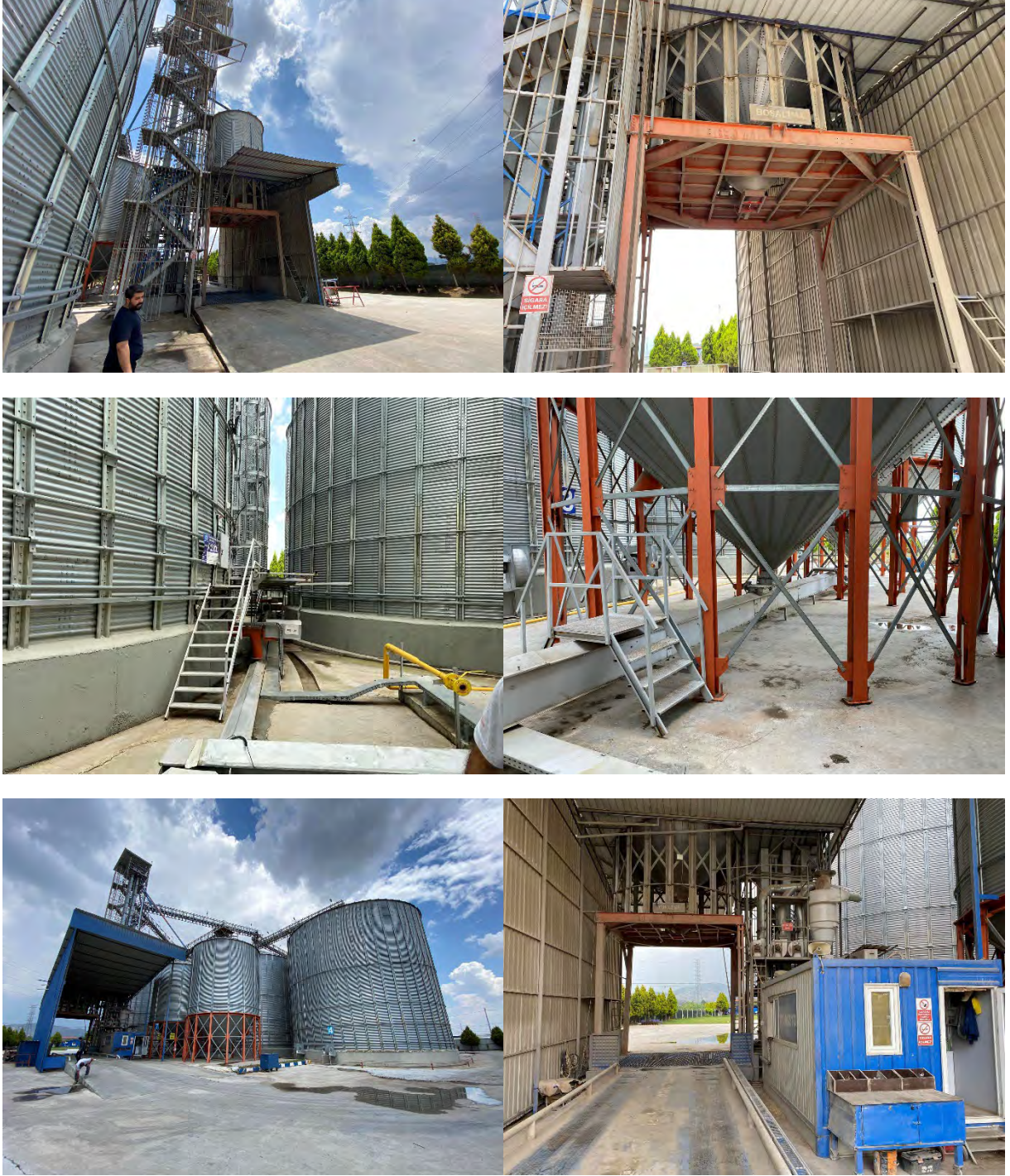
**invest**

2023/1835



















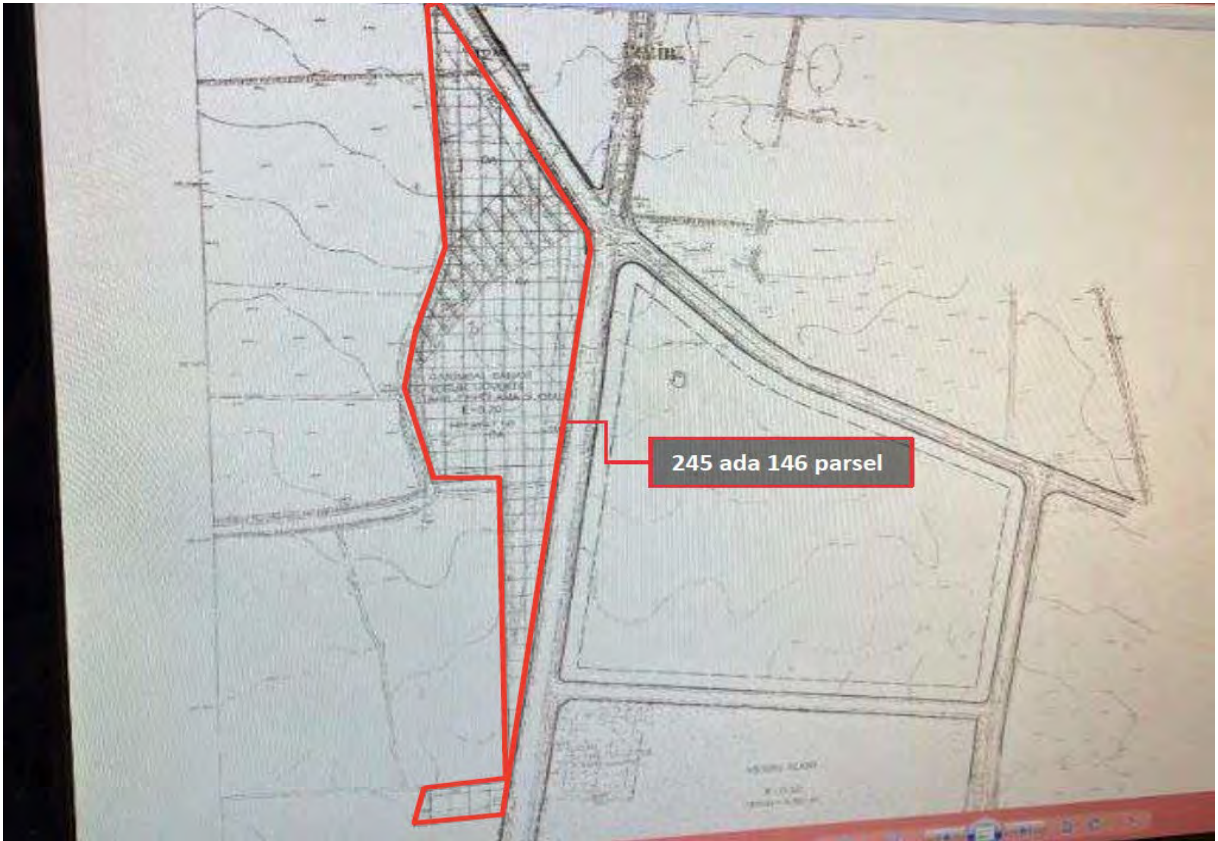
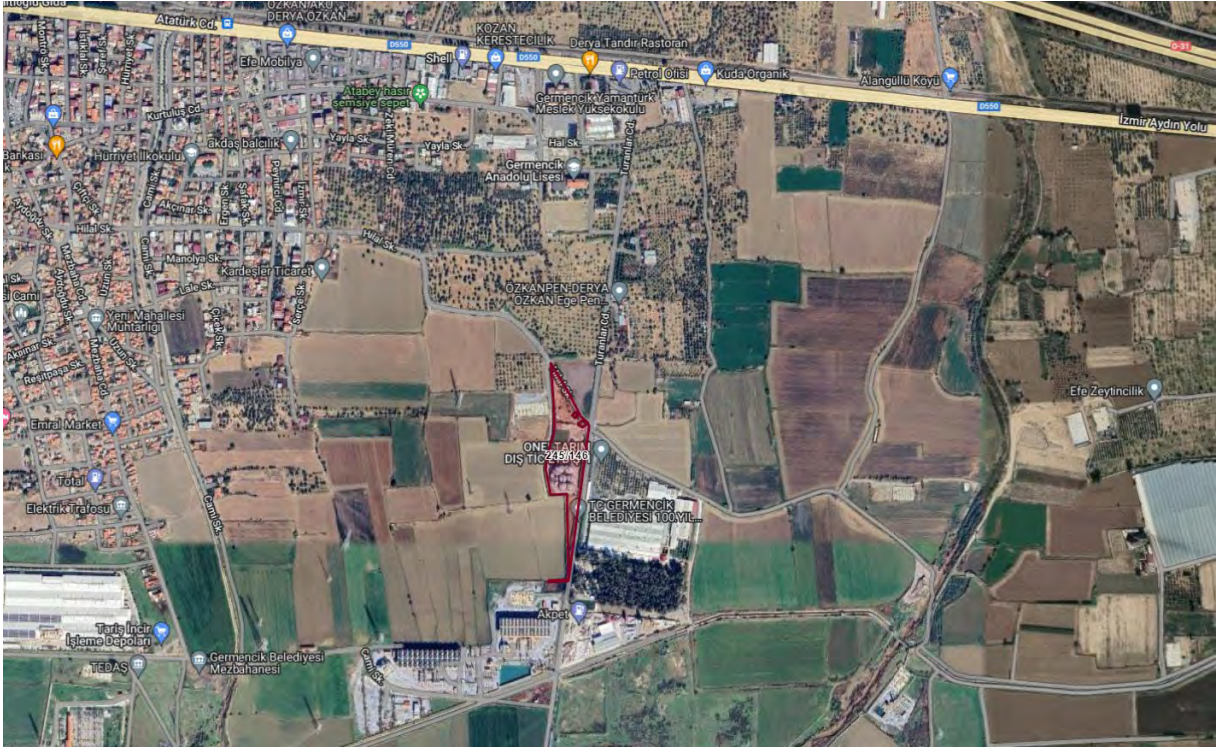




invest

2023/1835





invest

2023/1835















[illegible]







| YAPI RUHSATI<br>Building Licence |  |  |  |                           |  |  |  |                           |  | Form / Form                |  |
|----------------------------------|--|--|--|---------------------------|--|--|--|---------------------------|--|----------------------------|--|
| 103965701                        |  |  |  |                           |  |  |  |                           |  |                            |  |
| 1. Ruhsat Sahibi / Owner         |  |  |  | 2. Ruhsat Türü / Type     |  |  |  | 3. Ruhsat No / No         |  | 4. Ruhsat Tarihi / Date    |  |
| KİTAP                            |  |  |  | Yapı / Building           |  |  |  | 103                       |  | 24/12/2018                 |  |
| 5. Ruhsat Sahibi / Owner         |  |  |  | 6. Ruhsat Sahibi / Owner  |  |  |  | 7. Ruhsat Sahibi / Owner  |  | 8. Ruhsat Sahibi / Owner   |  |
| KİTAP                            |  |  |  | KİTAP                     |  |  |  | KİTAP                     |  | KİTAP                      |  |
| 9. Ruhsat Sahibi / Owner         |  |  |  | 10. Ruhsat Sahibi / Owner |  |  |  | 11. Ruhsat Sahibi / Owner |  | 12. Ruhsat Sahibi / Owner  |  |
| KİTAP                            |  |  |  | KİTAP                     |  |  |  | KİTAP                     |  | KİTAP                      |  |
| 13. Ruhsat Sahibi / Owner        |  |  |  | 14. Ruhsat Sahibi / Owner |  |  |  | 15. Ruhsat Sahibi / Owner |  | 16. Ruhsat Sahibi / Owner  |  |
| KİTAP                            |  |  |  | KİTAP                     |  |  |  | KİTAP                     |  | KİTAP                      |  |
| 17. Ruhsat Sahibi / Owner        |  |  |  | 18. Ruhsat Sahibi / Owner |  |  |  | 19. Ruhsat Sahibi / Owner |  | 20. Ruhsat Sahibi / Owner  |  |
| KİTAP                            |  |  |  | KİTAP                     |  |  |  | KİTAP                     |  | KİTAP                      |  |
| 21. Ruhsat Sahibi / Owner        |  |  |  | 22. Ruhsat Sahibi / Owner |  |  |  | 23. Ruhsat Sahibi / Owner |  | 24. Ruhsat Sahibi / Owner  |  |
| KİTAP                            |  |  |  | KİTAP                     |  |  |  | KİTAP                     |  | KİTAP                      |  |
| 25. Ruhsat Sahibi / Owner        |  |  |  | 26. Ruhsat Sahibi / Owner |  |  |  | 27. Ruhsat Sahibi / Owner |  | 28. Ruhsat Sahibi / Owner  |  |
| KİTAP                            |  |  |  | KİTAP                     |  |  |  | KİTAP                     |  | KİTAP                      |  |
| 29. Ruhsat Sahibi / Owner        |  |  |  | 30. Ruhsat Sahibi / Owner |  |  |  | 31. Ruhsat Sahibi / Owner |  | 32. Ruhsat Sahibi / Owner  |  |
| KİTAP                            |  |  |  | KİTAP                     |  |  |  | KİTAP                     |  | KİTAP                      |  |
| 33. Ruhsat Sahibi / Owner        |  |  |  | 34. Ruhsat Sahibi / Owner |  |  |  | 35. Ruhsat Sahibi / Owner |  | 36. Ruhsat Sahibi / Owner  |  |
| KİTAP                            |  |  |  | KİTAP                     |  |  |  | KİTAP                     |  | KİTAP                      |  |
| 37. Ruhsat Sahibi / Owner        |  |  |  | 38. Ruhsat Sahibi / Owner |  |  |  | 39. Ruhsat Sahibi / Owner |  | 40. Ruhsat Sahibi / Owner  |  |
| KİTAP                            |  |  |  | KİTAP                     |  |  |  | KİTAP                     |  | KİTAP                      |  |
| 41. Ruhsat Sahibi / Owner        |  |  |  | 42. Ruhsat Sahibi / Owner |  |  |  | 43. Ruhsat Sahibi / Owner |  | 44. Ruhsat Sahibi / Owner  |  |
| KİTAP                            |  |  |  | KİTAP                     |  |  |  | KİTAP                     |  | KİTAP                      |  |
| 45. Ruhsat Sahibi / Owner        |  |  |  | 46. Ruhsat Sahibi / Owner |  |  |  | 47. Ruhsat Sahibi / Owner |  | 48. Ruhsat Sahibi / Owner  |  |
| KİTAP                            |  |  |  | KİTAP                     |  |  |  | KİTAP                     |  | KİTAP                      |  |
| 49. Ruhsat Sahibi / Owner        |  |  |  | 50. Ruhsat Sahibi / Owner |  |  |  | 51. Ruhsat Sahibi / Owner |  | 52. Ruhsat Sahibi / Owner  |  |
| KİTAP                            |  |  |  | KİTAP                     |  |  |  | KİTAP                     |  | KİTAP                      |  |
| 53. Ruhsat Sahibi / Owner        |  |  |  | 54. Ruhsat Sahibi / Owner |  |  |  | 55. Ruhsat Sahibi / Owner |  | 56. Ruhsat Sahibi / Owner  |  |
| KİTAP                            |  |  |  | KİTAP                     |  |  |  | KİTAP                     |  | KİTAP                      |  |
| 57. Ruhsat Sahibi / Owner        |  |  |  | 58. Ruhsat Sahibi / Owner |  |  |  | 59. Ruhsat Sahibi / Owner |  | 60. Ruhsat Sahibi / Owner  |  |
| KİTAP                            |  |  |  | KİTAP                     |  |  |  | KİTAP                     |  | KİTAP                      |  |
| 61. Ruhsat Sahibi / Owner        |  |  |  | 62. Ruhsat Sahibi / Owner |  |  |  | 63. Ruhsat Sahibi / Owner |  | 64. Ruhsat Sahibi / Owner  |  |
| KİTAP                            |  |  |  | KİTAP                     |  |  |  | KİTAP                     |  | KİTAP                      |  |
| 65. Ruhsat Sahibi / Owner        |  |  |  | 66. Ruhsat Sahibi / Owner |  |  |  | 67. Ruhsat Sahibi / Owner |  | 68. Ruhsat Sahibi / Owner  |  |
| KİTAP                            |  |  |  | KİTAP                     |  |  |  | KİTAP                     |  | KİTAP                      |  |
| 69. Ruhsat Sahibi / Owner        |  |  |  | 70. Ruhsat Sahibi / Owner |  |  |  | 71. Ruhsat Sahibi / Owner |  | 72. Ruhsat Sahibi / Owner  |  |
| KİTAP                            |  |  |  | KİTAP                     |  |  |  | KİTAP                     |  | KİTAP                      |  |
| 73. Ruhsat Sahibi / Owner        |  |  |  | 74. Ruhsat Sahibi / Owner |  |  |  | 75. Ruhsat Sahibi / Owner |  | 76. Ruhsat Sahibi / Owner  |  |
| KİTAP                            |  |  |  | KİTAP                     |  |  |  | KİTAP                     |  | KİTAP                      |  |
| 77. Ruhsat Sahibi / Owner        |  |  |  | 78. Ruhsat Sahibi / Owner |  |  |  | 79. Ruhsat Sahibi / Owner |  | 80. Ruhsat Sahibi / Owner  |  |
| KİTAP                            |  |  |  | KİTAP                     |  |  |  | KİTAP                     |  | KİTAP                      |  |
| 81. Ruhsat Sahibi / Owner        |  |  |  | 82. Ruhsat Sahibi / Owner |  |  |  | 83. Ruhsat Sahibi / Owner |  | 84. Ruhsat Sahibi / Owner  |  |
| KİTAP                            |  |  |  | KİTAP                     |  |  |  | KİTAP                     |  | KİTAP                      |  |
| 85. Ruhsat Sahibi / Owner        |  |  |  | 86. Ruhsat Sahibi / Owner |  |  |  | 87. Ruhsat Sahibi / Owner |  | 88. Ruhsat Sahibi / Owner  |  |
| KİTAP                            |  |  |  | KİTAP                     |  |  |  | KİTAP                     |  | KİTAP                      |  |
| 89. Ruhsat Sahibi / Owner        |  |  |  | 90. Ruhsat Sahibi / Owner |  |  |  | 91. Ruhsat Sahibi / Owner |  | 92. Ruhsat Sahibi / Owner  |  |
| KİTAP                            |  |  |  | KİTAP                     |  |  |  | KİTAP                     |  | KİTAP                      |  |
| 93. Ruhsat Sahibi / Owner        |  |  |  | 94. Ruhsat Sahibi / Owner |  |  |  | 95. Ruhsat Sahibi / Owner |  | 96. Ruhsat Sahibi / Owner  |  |
| KİTAP                            |  |  |  | KİTAP                     |  |  |  | KİTAP                     |  | KİTAP                      |  |
| 97. Ruhsat Sahibi / Owner        |  |  |  | 98. Ruhsat Sahibi / Owner |  |  |  | 99. Ruhsat Sahibi / Owner |  | 100. Ruhsat Sahibi / Owner |  |
| KİTAP                            |  |  |  | KİTAP                     |  |  |  | KİTAP                     |  | KİTAP                      |  |



## 01/01/2023-01/01/2023 ARASI MİZAN

İZOVA HUBUBAT TARIM ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.

Sayfa:

3

| HESAP KODU | HESAP İSMİ 1                                      | BORÇ TOPLAMI  | ALACAK TOPLAMI | BORÇ BAKİYESİ | ALACAK BAKİYESİ |
|------------|---------------------------------------------------|---------------|----------------|---------------|-----------------|
| 159 493    | AHMET SAYDAM                                      | 100 000.00    | 0.00           | 100 000.00    |                 |
| 159 494    | OSMAN ARİF DURMUŞOĞLU                             | 300 000.00    | 0.00           | 300 000.00    |                 |
| 159 495    | HAMZA CİRİNOĞLU                                   | 2 855 550.00  | 0.00           | 2 855 550.00  |                 |
| 159 496    | MAHMUT GÜNDOĞAN                                   | 30 000.00     | 0.00           | 30 000.00     |                 |
| 159 497    | KARAKUŞ ÇİÇEKÇİLİK                                | 9 000.00      | 0.00           | 9 000.00      |                 |
| 159 498    | BÜLENT SEBER                                      | 200 000.00    | 0.00           | 200 000.00    |                 |
| 159 499    | ÖZKAN SİĞİRTMAÇ                                   | 190 584.07    | 0.00           | 190 584.07    |                 |
| 159 500    | HASAN TOPBOĞAZI                                   | 200 000.00    | 0.00           | 200 000.00    |                 |
| 159 501    | AHMET EKİNCİ                                      | 150 000.00    | 0.00           | 150 000.00    |                 |
| 159 502    | MUSTAFA YILDIRIM                                  | 199 634.14    | 0.00           | 199 634.14    |                 |
| 159 503    | MURAT DURKAL                                      | 376 499.50    | 0.00           | 376 499.50    |                 |
| 159 504    | DURDU MEHMET ŞAHİN                                | 106 598.88    | 0.00           | 106 598.88    |                 |
| 159 505    | NERMİN ÇİNKAY                                     | 72 830.58     | 0.00           | 72 830.58     |                 |
| 159 506    | ALİ AYDOĞDU                                       | 200 000.00    | 0.00           | 200 000.00    |                 |
| 159 9999   | MUHTELİF MÜSTAHSİL AVANSLARI (GEÇİCİ HESAPLAR)    | 19 700 678.77 | 0.00           | 19 700 678.77 |                 |
| 180        | GELECEK AYLARA AİT GİDERLER                       | 1 761.39      | 0.00           | 1 761.39      |                 |
| 180 001    | SÖZLEŞMELERDEN DOĞAN GİDERLER                     | 1 761.39      | 0.00           | 1 761.39      |                 |
| 190        | DEVREDEN KATMA DEĞER VERGİSİ                      | 5 236 186.25  | 0.00           | 5 236 186.25  |                 |
| 190 001    | DEVREDEN KDV                                      | 5 236 186.25  | 0.00           | 5 236 186.25  |                 |
| 193        | PEŞİN ÖDENEN VERGİLER VE FONLAR                   | 1 234.00      | 0.00           | 1 234.00      |                 |
| 193 002    | VADELİ MEVDUAT GELİRİ KESİNTİLERİ                 | 1 234.00      | 0.00           | 1 234.00      |                 |
| 195        | İŞ AVANSLARI                                      | 313 120.46    | 0.00           | 313 120.46    |                 |
| 195 014    | NEHİR BİLGİSAYAR                                  | 42 750.00     | 0.00           | 42 750.00     |                 |
| 195 019    | HAS MAKİNA SANAYİ - HADİCE HASKİOĞLU              | 50 000.00     | 0.00           | 50 000.00     |                 |
| 195 02     | HANİFİ DELİ                                       | 61 999.96     | 0.00           | 61 999.96     |                 |
| 195 020    | ÖĞÜZHAN SÖNMEZATEŞ                                | 6 237.18      | 0.00           | 6 237.18      |                 |
| 195 021    | FARUK FİLGE - PANEL BİLGİSAYAR                    | 4 425.00      | 0.00           | 4 425.00      |                 |
| 195 022    | SERVET İTHALAT VE İHR.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.            | 17 000.00     | 0.00           | 17 000.00     |                 |
| 195 024    | ORCAN DOĞALGAZ TİC.LTD.ŞTİ.                       | 15 886.37     | 0.00           | 15 886.37     |                 |
| 195 026    | UZUNAY MARKET - MEHMET SADRIYİN UZUNAY            | 31 882.35     | 0.00           | 31 882.35     |                 |
| 195 25     | LEXA YAPI TİCARET                                 | 15 000.00     | 0.00           | 15 000.00     |                 |
| 195 28     | KIMPAŞ MARKET TİC.LTD.ŞTİ.                        | 12 960.08     | 0.00           | 12 960.08     |                 |
| 195 32     | EMRULLAR YILDIZ                                   | 15 000.00     | 0.00           | 15 000.00     |                 |
| 195 35     | PİRANA BİLİŞİM REKLAM TİC.LTD.ŞTİ.                | 5 039.06      | 0.00           | 5 039.06      |                 |
| 195 36     | DIKTAŞ HIRDAVAT - M.SAİT DIKTAŞ                   | 34 940.46     | 0.00           | 34 940.46     |                 |
| 250        | ARAZİ VE ARSALAR                                  | 6 850 102.50  | 0.00           | 6 850 102.50  |                 |
| 250 002    | KIRIKHAN OSB 511 ADA 10 ADET PARSEL               | 6 850 102.50  | 0.00           | 6 850 102.50  |                 |
| 252        | BİNALAR                                           | 20 529 741.80 | 0.00           | 20 529 741.80 |                 |
| 252 003    | İSKENDERUN AVM BİNASI                             | 13 563 430.48 | 0.00           | 13 563 430.48 |                 |
| 252 005    | GERMENCİK MISIR KURUTMA TESİSİ                    | 2 313 528.82  | 0.00           | 2 313 528.82  |                 |
| 252 010    | 3908 PARSEL - İDARİ BİNA - HUBUBAT DEPOLAMA SİLOL | 1 745 000.00  | 0.00           | 1 745 000.00  |                 |
| 252 011    | 3909 PARSEL - İDARİ BİNA - HUBUBAT DEPOLAMA SİLOL | 2 200 000.00  | 0.00           | 2 200 000.00  |                 |
| 252 012    | İSKENDERUN 1846 ADA 8 PARSEL 3NLBGSZ BLM (21.07.2 | 707 782.50    | 0.00           | 707 782.50    |                 |
| 253        | TESİS, MAKİNE VE CİHAZLAR                         | 3 839 037.99  | 0.00           | 3 839 037.99  |                 |
| 253 001    | KOMATSU YÜKLENİCİ / 34.07.21054                   | 169 491.53    | 0.00           | 169 491.53    |                 |
| 253 002    | FORKLİFT TELESKOPİK / 31.05.11.0027               | 84 745.76     | 0.00           | 84 745.76     |                 |
| 253 003    | JENERATÖR PPD 12 EM                               | 7 796.61      | 0.00           | 7 796.61      |                 |
| 253 005    | FORKLİFT LIUGONG / CTO15697                       | 20 212.00     | 0.00           | 20 212.00     |                 |
| 253 006    | ÇİRCİR CE PRESE FAB.MAKİNALARI                    | 417 784.87    | 0.00           | 417 784.87    |                 |
| 253 007    | TANDEM YUMUŞATMA SİSTEMİ                          | 21 440.00     | 0.00           | 21 440.00     |                 |
| 253 008    | DEKORATİF PANEL ÇİT                               | 6 780.00      | 0.00           | 6 780.00      |                 |
| 253 009    | KOLLU BARIYER                                     | 4 700.00      | 0.00           | 4 700.00      |                 |
| 253 010    | DEŞE ELEĞİ MAKİNASI                               | 42 000.00     | 0.00           | 42 000.00     |                 |
| 253 011    | ÇUKOBİRLİK YAĞ FAB.MAKİNALARI                     | 273 863.15    | 0.00           | 273 863.15    |                 |
| 253 012    | ŞİFLEME MAKİNASI 2000'LİK (06.11.2017)            | 55 000.00     | 0.00           | 55 000.00     |                 |
| 253 013    | RANDİMAN MAKİNASI                                 | 81 779.66     | 0.00           | 81 779.66     |                 |
| 253 015    | HELEZON 300 LÜK                                   | 45 550.00     | 0.00           | 45 550.00     |                 |



invest

2023/1835

01/01/2023-01/01/2023 ARASI MİZAN

ÖZOVA HUBUBAT TARIM ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.

Sayfa:

4

| HESAP KODU | HESAP İSMİ 1                                       | BORÇ TOPLAMI | ALACAK TOPLAMI | BORÇ BAKİYESİ | ALACAK BAKİYESİ |
|------------|----------------------------------------------------|--------------|----------------|---------------|-----------------|
| 253 016    | BİODİZEL TESİSİ VE EKİPMANLARI (30.12.2021)        | 602 792.38   | 0.00           | 602 792.38    |                 |
| 253 017    | GÜBRE PAKETLEME TESİS VE EKİPMANLARI (30.12.2021)  | 143 006.53   | 0.00           | 143 006.53    |                 |
| 253 018    | YEM TESİS VE EKİPMANLARI (30.12.2021)              | 147 220.00   | 0.00           | 147 220.00    |                 |
| 253 019    | JENERATÖR (30.12.2021)                             | 22 177.13    | 0.00           | 22 177.13     |                 |
| 253 020    | UN FABRİKASI TESİS MAK. VE CİHAZ                   | 200 000.00   | 0.00           | 200 000.00    |                 |
| 253 021    | YEM FABRİKASI TESİS MAK.VE CİHAZ                   | 180 000.00   | 0.00           | 180 000.00    |                 |
| 253 022    | 1600 KVA TRAFO SİSTEMİ (01.03.2022)                | 547 457.63   | 0.00           | 547 457.63    |                 |
| 253 023    | SULAMA SİSTEMİ KOMPLE (06.04.2022 ALIŞ)            | 33 333.33    | 0.00           | 33 333.33     |                 |
| 253 024    | PAMUK BALYA ATAŞMANI (22.09.2022 ALIM TARİHLİ)     | 78 000.00    | 0.00           | 78 000.00     |                 |
| 253 025    | BUHARLI KURUTMA MAKİNASI (ALIM TARİHİ 27.09.2022)  | 180 000.00   | 0.00           | 180 000.00    |                 |
| 253 026    | ÖNTAR 800LTPLS 2,5MT 16MT ASILIR TİPPÜLV.(İLAÇLAM  | 41 666.67    | 0.00           | 41 666.67     |                 |
| 253 027    | PAMUK BESLEME MAKİNESİ                             | 316 500.00   | 0.00           | 316 500.00    |                 |
| 253 028    | BASINÇLI BULAMA SİSTEMİ (14.11.2022)               | 15 740.74    | 0.00           | 15 740.74     |                 |
| 253 029    | SM700 SİÇAK SİSLEME MAKİNASI (26.12.2022)          | 100 000.00   | 0.00           | 100 000.00    |                 |
| 254        | TAŞITLAR                                           | 2 035 984.91 | 0.00           | 2 035 984.91  |                 |
| 254 01     | BİNEK ARAÇLAR                                      | 257 739.58   | 0.00           | 257 739.58    |                 |
| 254 01 001 | 31 NY 333 TOYOTA SEDAN                             | 30 198.02    | 0.00           | 30 198.02     |                 |
| 254 01 002 | 31 NH 777 WOLKSWAGEN PANELVAN                      | 29 207.92    | 0.00           | 29 207.92     |                 |
| 254 01 005 | 31 NEK 51 PLAKALI RENAULT ARAÇ                     | 33 000.00    | 0.00           | 33 000.00     |                 |
| 254 01 006 | 34 NU 0935 DACIA LODGY (29.12.2017)                | 46 610.17    | 0.00           | 46 610.17     |                 |
| 254 01 007 | 31 NR 900 HYUNDAI ARAÇ                             | 24 752.47    | 0.00           | 24 752.47     |                 |
| 254 01 010 | 31 ADS 894 PLAKALI BİNEK ARAÇ (16.12.2021)         | 80 169.00    | 0.00           | 80 169.00     |                 |
| 254 01 011 | ELEKTRİKLİ BİSİKLET (04.04.2022 ALIŞ TARİHLİ)      | 13 802.00    | 0.00           | 13 802.00     |                 |
| 254 02     | TİCARİ ARAÇLAR                                     | 1 778 245.33 | 0.00           | 1 778 245.33  |                 |
| 254 02 002 | 31 NDT 96 YARI RÖMORK CEYTECH                      | 15 000.00    | 0.00           | 15 000.00     |                 |
| 254 02 003 | 31 PAD 47 YARI RÖMORK HACI CEYLAN                  | 20 338.98    | 0.00           | 20 338.98     |                 |
| 254 02 004 | 31 PAS 59 YARI RÖMORK HACI CEYLAN                  | 20 338.98    | 0.00           | 20 338.98     |                 |
| 254 02 005 | 31 NL 246 MERCEDES ÇEKİCİ                          | 203 604.02   | 0.00           | 203 604.02    |                 |
| 254 02 006 | 31 N 7882 MERCEDES ÇEKİCİ                          | 203 604.02   | 0.00           | 203 604.02    |                 |
| 254 02 007 | 31 NEM 65 YARI RÖMORK ZARSLAN                      | 17 796.61    | 0.00           | 17 796.61     |                 |
| 254 02 009 | 31 NEM 62 MERCEDES ÇEKİCİ                          | 195 889.83   | 0.00           | 195 889.83    |                 |
| 254 02 010 | 31 NEM 63 MERCEDES ÇEKİCİ                          | 195 889.83   | 0.00           | 195 889.83    |                 |
| 254 02 011 | 31 NBY 13 - ÇEKİCİ (21.03.2017 ALIŞ TARİHİ)        | 54 237.29    | 0.00           | 54 237.29     |                 |
| 254 02 012 | 31 NBT 52 - ÇEKİCİ (21.03.2017 ALIŞ TARİHİ)        | 54 237.29    | 0.00           | 54 237.29     |                 |
| 254 02 013 | 31 NBT 51 - ÇEKİCİ (21.03.2017 ALIŞ TARİHİ)        | 54 237.29    | 0.00           | 54 237.29     |                 |
| 254 02 014 | 31 NBY 14 - ÇEKİCİ (21.03.2017 ALIŞ TARİHİ)        | 54 237.29    | 0.00           | 54 237.29     |                 |
| 254 02 015 | 31 NBY 15 - DAMPERLİ KASA (21.03.2017 ALIŞ TARİHİ) | 11 200.00    | 0.00           | 11 200.00     |                 |
| 254 02 016 | 31 NBT 98 - DAMPERLİ KASA (21.03.2017 ALIŞ TARİHİ) | 11 200.00    | 0.00           | 11 200.00     |                 |
| 254 02 017 | 31 NBT 97 - DAMPERLİ KASA (21.03.2017 ALIŞ TARİHİ) | 11 200.00    | 0.00           | 11 200.00     |                 |
| 254 02 018 | 31 NBY 16 - DAMPERLİ KASA (21.03.2017 ALIŞ TARİHİ) | 11 200.00    | 0.00           | 11 200.00     |                 |
| 254 02 019 | 31 NFS 35 (31 DP 377) PLAKALI                      | 163 559.32   | 0.00           | 163 559.32    |                 |
| 254 02 020 | KOMATSU YÜKLEYİCİ WA320-73437 ŞAŞİ                 | 400 000.00   | 0.00           | 400 000.00    |                 |
| 254 02 021 | 39 AB 048 2014 MODEL RÖMORK                        | 8 474.58     | 0.00           | 8 474.58      |                 |
| 254 02 023 | 31 APT 788 JOHN DEERE TRAKTÖR 2012 MODEL (13.01.   | 72 000.00    | 0.00           | 72 000.00     |                 |
| 255        | DEMİRBAŞLAR                                        | 952 110.43   | 0.00           | 952 110.43    |                 |
| 255 000    | DEMİRBAŞLAR HESABI                                 | 782 735.93   | 0.00           | 782 735.93    |                 |
| 255 001    | MERKEZ DEMİRBAŞLAR HESABI                          | 169 374.50   | 0.00           | 169 374.50    |                 |
| 257        | BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR (-)                         | 0.00         | 6 684 256.44   |               | 6 684 256.44    |
| 257 001    | DEMİRBAŞ AMORTİSMANLARI                            | 0.00         | 411 907.13     |               | 411 907.13      |
| 257 002    | MAKİNA TEÇHİZAT AMORTİSMANLARI                     | 0.00         | 1 991 080.98   |               | 1 991 080.98    |
| 257 003    | TAŞIT AMORTİSMANLARI                               | 0.00         | 1 951 571.85   |               | 1 951 571.85    |
| 257 004    | BİNA AMORTİSMANLARI                                | 0.00         | 2 329 696.48   |               | 2 329 696.48    |
| 258        | YAPILMAKTA OLAN YATIRIMLAR                         | 544 188.61   | 0.00           | 544 188.61    |                 |
| 258 01     | BAHÇE YAPILMAKTA OLAN YATIRIMLAR                   | 544 188.61   | 0.00           | 544 188.61    |                 |
| 258 01 001 | DAMLAMA GÜBRESİ-YAPRAK GÜBRESİ                     | 238 583.00   | 0.00           | 238 583.00    |                 |
| 258 01 002 | DAMLAMA SULAMA SİSTEMİ                             | 170 919.17   | 0.00           | 170 919.17    |                 |
| 258 01 003 | ŞEPTALİ FİDANI                                     | 113 500.00   | 0.00           | 113 500.00    |                 |
| 258 01 004 | BAHÇE BİNA GİDERLERİ                               | 21 186.44    | 0.00           | 21 186.44     |                 |
| 280        | GELECEK YILLARA AİT GİDERLER                       | 700 000.00   | 0.00           | 700 000.00    |                 |





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



invest

2023/1835



**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.

*A. Arıkan*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*E. Nezzat Öztangut*

E. Nezzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN



invest

2023/1835



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 18.10.2019

Belge No: 2019-01.1953

### Sayın Haydar BİLGEÇ

(T.C. Kimlik No: 52720249832 - Lisans No: 410986 )

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

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 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 değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan



invest

2023/1835



**T.C.**  
**BAŞBAKANLIK**  
**Sermaye Piyasası Kurulu**

**Sayı** : B.02.6.SP.K.0.17.00-/415.01-183  
**Konu** : Listeye alınma başvurunuz

27.11

17./02/2012

**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



**invest**

2023/1835