

**AGROTECH YÜKSEK
TEKNOLOJİ VE YATIRIM
A.Ş.**

**DEVLET ORMANI KULLANMA HAKKI
EŞME / UŞAK**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2023/2007

İÇİNDEKİLER

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



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

1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Agrotech Yüksek Teknoloji ve Yatırım A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Devlet Ormanı Kullanım Hakkı
Ekspertiz Tarihi	: 23 Haziran 2023
Rapor Tarihi	: 27 Haziran 2023
Raporun Türü:	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 869 - 2023/2007
156 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	Elvanlar Mahallesi, Kocadere, Karapınar, Beşikçi, Kurtderesi Mevkileri, Devlet Ormanı Eşme / UŞAK
Tapu Bilgileri Özeti	Uşak İli, Eşme İlçesi, Elvanlar Mahallesi Kocadere, Karapınar, Beşikçi, Kurtderesi Mevkii'nde ve Devlet Ormanı sınırları içerisinde yer alan toplam 688.283,66 m ² yüzölçümlü, "Orman" vasıflı 49 yıllığına kullanma izin hakkı mevcut vaziyette kullanılan taşınmazlardır.
İmar Durumu	: "Plansız Alan" (Bkz. İmar Durumu)
Raporun Konusu	Bu rapor, yukarıda adresleri belirtilen Sammey Anadolu Tarımcılık Anonim Şirketi'ne ait kullanım hakkı olan Devlet Ormanı sınırları içerisinde kalan 47 adet parselin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹

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

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

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

2.BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 - 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri - NACE KODU: 68.31.02 (Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim 2011 / 7917
Not-1 :	Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi 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

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

3.BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

4.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ : Maliye Hazinesi (1/1)

İLİ : Uşak

İLÇESİ : Eşme

MAHALLE : Elvanlar

Saha 1					Saha 2					Saha 4				
Sıra No	Ada	Parsel	Niteliği	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	Sıra No	Ada	Parsel	Niteliği	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	Sıra No	Ada	Parsel	Niteliği	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)
1	298	3	Orman	7.812,00	1	298	102	Orman	7.482,96	1	298	88	Orman	8.693,24
2	298	7	Orman	20.932,14	2	298	103	Orman	9.889,48	2	298	151	Orman	8.832,17
3	298	8	Orman	12.819,68	3	298	104	Orman	21.850,24	3	298	156	Orman	15.523,62
4	298	21	Orman	37.900,00	4	298	105	Orman	8.181,37				TOPLAM	33.049,03
5	298	22	Orman	30.400,00	5	298	106	Orman	35.771,83					
6	298	40	Orman	9.000,00	6	298	118	Orman	5.025,18					
7	298	44	Orman	16.850,37	7	298	120	Orman	22.466,91					
8	298	45	Orman	7.577,67	8	298	131	Orman	5.491,91					
9	298	48	Orman	17.448,58	9	298	132	Orman	5.691,62					
10	298	49	Orman	11.765,43	10	298	158	Orman	11.882,94					
11	298	51	Orman	13.453,08	11	298	159	Orman	19.870,74					
12	298	139	Orman	2.800,00	12	298	160	Orman	11.982,35					
13	298	140	Orman	2.000,00	13	298	161	Orman	3.494,85					
14	298	141	Orman	4.100,00	14	298	162	Orman	7.089,56					
15	298	142	Orman	10.100,00	15	298	163	Orman	10.522,89					
16	298	149	Orman	1.802,69	16	298	164	Orman	28.853,94					
17	298	150	Orman	2.503,74	17	298	165	Orman	16.737,34					
18	298	152	Orman	5.508,22	18	298	166	Orman	3.919,64					
19	298	153	Orman	29.044,59				TOPLAM	236.205,75					
20	298	154	Orman	14.400,00										
21	298	167	Orman	3.144,83										
22	298	168	Orman	8.112,11										
23	298	170	Orman	50.451,32										
24	298	171	Orman	33.401,56										
25	298	173	Orman	11.717,99										
26	298	174	Orman	53.982,88										
			TOPLAM	419.028,88				GENEL TOPLAM	688.283,66					

4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

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

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

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

4.3. İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

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

4.3.1. SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

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

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

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

4.3.3. YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

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

4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu gayrimenkullere ait herhangi bir enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

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

4.4. SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.4.1. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

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

4.4.2. HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık tespit edilememiştir.

4.5. YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

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

I. Ağaçlandırma ve İmar İşleri

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

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

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

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



5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

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



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

Saha 1					Saha 2					Saha 4				
Sıra No	Ada	Parsel	Niteliği	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	Sıra No	Ada	Parsel	Niteliği	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	Sıra No	Ada	Parsel	Niteliği	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)
1	298	3	Orman	7.812,00	1	298	102	Orman	7.482,96	1	298	88	Orman	8.693,24
2	298	7	Orman	20.932,14	2	298	103	Orman	9.889,48	2	298	151	Orman	8.832,17
3	298	8	Orman	12.819,68	3	298	104	Orman	21.850,24	3	298	156	Orman	15.523,62
4	298	21	Orman	37.900,00	4	298	105	Orman	8.181,37				TOPLAM	33.049,03
5	298	22	Orman	30.400,00	5	298	106	Orman	35.771,83					
6	298	40	Orman	9.000,00	6	298	118	Orman	5.025,18					
7	298	44	Orman	16.850,37	7	298	120	Orman	22.466,91					
8	298	45	Orman	7.577,67	8	298	131	Orman	5.491,91					
9	298	48	Orman	17.448,58	9	298	132	Orman	5.691,62					
10	298	49	Orman	11.765,43	10	298	158	Orman	11.882,94					
11	298	51	Orman	13.453,08	11	298	159	Orman	19.870,74					
12	298	139	Orman	2.800,00	12	298	160	Orman	11.982,35					
13	298	140	Orman	2.000,00	13	298	161	Orman	3.494,85					
14	298	141	Orman	4.100,00	14	298	162	Orman	7.089,56					
15	298	142	Orman	10.100,00	15	298	163	Orman	10.522,89					
16	298	149	Orman	1.802,69	16	298	164	Orman	28.853,94					
17	298	150	Orman	2.503,74	17	298	165	Orman	16.737,34					
18	298	152	Orman	5.508,22	18	298	166	Orman	3.919,64					
19	298	153	Orman	29.044,59				TOPLAM	236.205,75					
20	298	154	Orman	14.400,00										
21	298	167	Orman	3.144,83										
22	298	168	Orman	8.112,11										
23	298	170	Orman	50.451,32										
24	298	171	Orman	33.401,56										
25	298	173	Orman	11.717,99										
26	298	174	Orman	53.982,88										
			TOPLAM	419.028,88										

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



Uşak ili, Ege Bölgesinin İçbatı Anadolu bölümünde, Ege Bölgesi ile İç Anadolu bölgesinin birbirlerinden ayrıldığı İçbatı Anadolu eşiğinin bat kenarında, 38 derece 13 dakika ve 38 derece 56 dakika enlemleri ile 28 derece 48 dakika ve 29 derece 57 dakika boylamları arasında yer alır. Kuzeyde Kütahya, doğuda Afyon, güneyde Denizli ve batıda

Manisa illeri bulunmaktadır. 5 341 km 2'ale sahip olan Uşak yüzölçümü itibariyle iller sıralamasında plaka numarası gibi 64. sıradadır. Ülke yüzölçümünün % 0.7 lik kısmını oluşturmaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3.2. EŞME İLÇESİ

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

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

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

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

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

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

Olumsuz etkenler:

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

6.5. EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

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

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

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

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



7.BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

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

Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen 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 değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

8.BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

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

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

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

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

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Bu yöntemde aşağıdaki bileşenler ² dikkate alınmıştır.

- Tarla irtifak hakkı (45 yıllık) değeri
- Tarlalar üzerindeki inşaat ve ziraat yatırımının değeri

8.2.1. PARSELLERİN DEĞER ANALİZİ

Parsellerin tarla değeri tespitinde Pazar Yaklaşımı yönteminden istifade edilmiştir.

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

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

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

SATILIK TARLA EMSALLERİNİN ANALİZİ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2.2. İNŞAİ VE ZİRAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ

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

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

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

8.2.3. ULAŞILAN SONUÇ

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

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

TAŞINMAZIN TANIMI	PARSELLERİN KALAN İRTİFAK HAKKI SÜRESİ (45 YIL) İTİBARIYLA DEĞERİ (TL)	İNŞAI VE ZİRAİ YATIRIM MALİYET DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)
DEVLET ORMANI KULLANIM HAKKI (688.283,66 m ²)	19.815.000	564.185.000	584.000.000

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.

8.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Madde 10.3'te "Bir varlığa ilişkin 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 Sammey Anadolu Tarımcılık Anonim Şirketi'ne ait kullanım hakkı olan Devlet Ormanı sınırları içerisinde kalan 47 adet parselin kalan kullanım hakkı süresi ile inşai ve zirai yatırımlar dahil toplam pazar değeri **584.000.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.4.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.4.3. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

8.4.5. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Kira değer analizi yapılmamıştır.

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

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

10.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

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

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

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

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

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

Bilgilerinize sunulur. 27 Haziran 2023

(Ekspertiz tarihi: 23 Haziran 2023)

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

e-imzalıdır.

Haydar BİLGEÇ
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 410986)

e-imzalıdır.

Halil Sertaç GÜNDÖĞDÜ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401865)

e-imzalıdır.

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

Bütün Taşınmazlar



SAHA-1



SAHA-2



SAHA-4



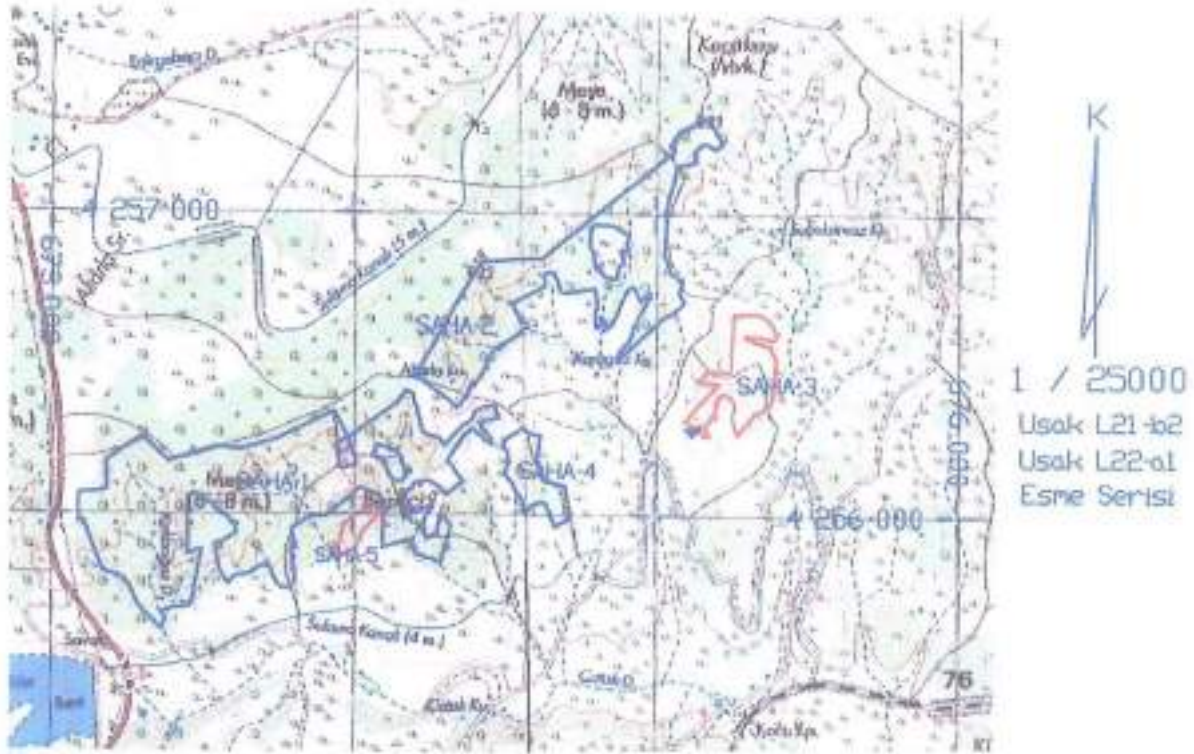








ÖZEL AĞAÇLANDIRMA SAHASI
DEVAM EDECEK ve İPTAL EDİLECEK
ALANLARI GÖSTERİR MEMLEKET HARİTASI



ÖZEL İŞARETLER :

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



invest

2023/2007

№ 14229
16 Nisan 2019

TAAHHÜT SENEDİ
(Devlet ormanı sayılan yerlerde yapılacak Özel Ağaçlandırmaya zımnı için)

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

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

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

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

- 1- İzne konu sahayı sadece izin amacına uygun olarak kullanacağımı, sahayı başka hiç bir amaçla kullanmayacağımı, proje amacı dışında kullandığımı idarece tespiti halinde, yapılan ikazın gereğini verilen süre içinde yerine getirmediğim takdirde saha izninin ve uygulama projemin iptal edileceğini,
- 2- Taahhüt senedinin verilmesini müteakip adıma izin verilen bu sahayı, idarece kabul edilebilir mazeretim olmadığı takdirde, üzerinde boşaltılması gereken orman emvali yok ise en geç 15 gün içinde, boşaltılması gereken orman emvali var ise en geç 60 gün içinde orman işletme müdürlüğünden teslim alacağımı,
- 3- Saha tesliminden itibaren 90 gün içerisinde işe başlayacağımı, bu süreçte işe başlanmaması veya saha izninden vazgeçmem halinde saha izninin ve uygulama projemin bildirimsiz olarak iptal edileceğini,
- 4- Saha izninden vazgeçmem halinde başvuru bedelinin orman idaresine gelir kaydedileceğini,
- 5- Çalışmalarımı onaylı uygulama projesine ve projedeki teknik esaslara göre sürdüreceğimi, izin süresi içinde tesis, bakım veya koruma hususunda yanlış, noksan veya projeye/mevzuata/taahhüt senedine aykırı bir durumun orman idaresince tespit edilerek, yanlışlığın, noksanlığın veya projeye/mevzuata aykırı durumun ortadan kaldırılması için tarafıma yapılacak tebligatın gereğini bana verilen süre sonuna kadar yerine getireceğimi, yerine getirmediğim takdirde idarece verilen süre sonunda izninin ve uygulama projemin iptal edileceğini,

1 / 3

14229

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

№14229

Özel Hükümler :

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

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

3-Sahanın sulanması amacıyla biri proje sahası sınırında diğeri proje sahası dışında olmak üzere iki ayrı noktada su kuyusunun açıldığını ve bu kuyulardan elde edilen sulama suyunun pompajla doğrudan damlama sulama sistemine verilerek fidanların sulanacağını,

ayrıca sulama suyunun yetersiz kalması durumunda ana projede belirtildiği üzere (sahanın arazi eğiminin cazibeli sulamaya müsait olduğunu yapılacak 3 adet toprak sulama havuzundan sisteme su verilerek sulamanın yapılacağını, sulama havuzlarının saha yakınından geçen Takmak göleti sulama kanallarından motopomla basılacak su ile

temin edilecek su ile) sulamanın yapılacağını, gerektiğinde saha içerisinde açılacak sondaj kuyudan veya saha yakınından bit mazeret öne sürmeyeceğimi ve su açığının görüldüğü aylarda gerekli önlemlerin

tarafımdan alınacağını,

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

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

Biliyorum.

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

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

İzin Sahibinin Adı Soyadı

: SAMMEY ANADOLU TARIMCILIK
ANONİM ŞİRKETİ

Tebliğat Adresi

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

İmza







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

2023/2007

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

2023/2007

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.01.2012

No : 401865

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Halil Sertaç GÜNDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla Köksal

K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN



invest

2023/2007



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.11.2019

Belge No: 2019-01.2396

Sayın Halil Sertaç GÜNDOĞDU

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul 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

