

AGROTECH YÜKSEK TEKNOLOJİ VE YATIRIM A.Ş.

**2 ADET PARSEL VE ÜZERİNDEKİ
İNŞAİ VE ZİRAİ YATIRIMLAR İLE
MAKİNE & EKİPMAN
19 MAYIS / SAMSUN**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2023/2010

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 TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ	11
4.2.2.	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ	11
4.3.	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	11
4.3.1.	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	11
4.3.2.	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİV'NDE GAYRİMENKULE AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	11
4.3.3.	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	13
4.3.4.	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	13
4.3.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	13
4.3.6.	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	13
4.4.	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	13
4.4.1.	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	14
4.4.2.	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ.....	14
4.5.	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	14
5.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	14
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	14
5.2.	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	15
5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	17
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	17
6.BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	19
6.1.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	19
6.2.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER	21



6.3.	BÖLGE ANALİZİ	21
6.3.1.	SAMSUN İLİ.....	21
6.3.2.	19 MAYIS İLÇESİ	22
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	23
6.5.	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI.....	24
7.BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ	25
7.1.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	25
8.BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	26
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	26
8.2.	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	26
8.2.1.	PARSELLERİN DEĞER ANALİZİ.....	27
8.2.2.	İNŞAİ VE ZİRAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ	28
8.2.3.	ULAŞILAN SONUÇ.....	29
8.3.	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	29
9.BÖLÜM	MAKİNE VE TEÇHİZATLARIN DEĞERLEME SÜRECİ.....	30
9.1.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	31
9.1.1.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	32
9.1.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	32
9.1.3.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	32
9.1.4.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	32
9.1.5.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	32
10.BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	32
11.BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	33

1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Agrotech Yüksek Teknoloji ve Yatırım A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 20 Haziran 2023
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 26 Haziran 2023
Rapor Tarihi	: 27 Haziran 2023
Raporun Türü: Müşteri / Rapor No	: Gayrimenkul / Makine ve Ekipman Değerleme Raporu 869 - 2023/2010
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	: Samsun İli, 19 Mayıs İlçesi, Çandır Mahallesi'nde konumlu olan 102 Ada, 7 ve 8 nolu parseller Samsun İli, 19 Mayıs İlçesi, Çandır Mahallesi, 102 ada 7 parsel nolu, 643.350,43 m ² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Lojman, 1 Katlı Betonarme, 4 Katlı Betonarme İdare Binası 3 Adet Betonarme Soğuk Hava Deposu Ve Meyve Bahçesi" ve 102 ada 8 parsel nolu, 1.954,67 m ² yüzölçümlü "Kanal Ve Servis Yolu" vasıflı taşınmazlar
Tapu Bilgileri Özeti	: 3 Adet Betonarme Soğuk Hava Deposu Ve Meyve Bahçesi" ve 102 ada 8 parsel nolu, 1.954,67 m ² yüzölçümlü "Kanal Ve Servis Yolu" vasıflı taşınmazlar
İmar Durumu	: "Plansız Alan" (Bkz. İmar Durumu)
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresleri belirtilen Agrotech Yüksek Teknoloji ve Yatırım Anonim Şirketi'ne ait 2 adet parselin makine ekipman dahil pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹

SAMSUN İLİ, 19 MAYIS İLÇESİ, ÇANDIR MAHALLESİ ÜZERİNDE YER ALAN 2 ADET PARSELİN MAKİNE EKİPMAN İLE ZİRAİ YATIRIMLAR DAHİL	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	961.185.000,-TL

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

¹ Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan 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 sözlü 19 MAYIS'e 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 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 sözleri 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 gerçekl19 MAYISlidir,

(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, Samsun İli, 19 Mayıs İlçesi, Çandır Mahallesi, 102 ada 7 parsel nolu, 643.350,43 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Lojman, 1 Katlı Betonarme, 4 Katlı Betonarme İdare Binası 3 Adet Betonarme Soğuk Hava Deposu Ve Meyve Bahçesi" ve 102 ada 8 parsel nolu, 1.954,67 m² yüzölçümlü "Kanal Ve Servis Yolu" vasıflı taşınmazlar ile Agrotech Yüksek Teknoloji Ve Yatırım A.Ş. firmasına ait makine ve ekipmanların pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan 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. TAPU KAYDI

SAHİBİ : Sammey Samsun Meyvecilik Gıda Sanayi Ve Ticaret A. Ş.
İLİ : Samsun
İLÇESİ : 19 Mayıs
MAHALLESİ : Çandır
CİLT : 5
TARİH : 26.12.2022
YEVİMİYE : 8433

ADA	PARSEL	SAYFA	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
102	7	403	2 Katlı Betonarme Lojman, 1 Katlı Betonarme, 4 Katlı Betonarme İdare Binası 3 Adet Betonarme Soğuk Hava Deposu Ve Meyve Bahçesi	643.350,43
102	8	404	Kanal Ve Servis Yolu	1.954,67

4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 12.01.2023 tarih ve saat 12:58 itibariyle temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür. Taşınmazlara ait Takbis Belgesi ekler bölümüne eklenmiştir.

102 Ada 7 Parsel ve 102 Ada 8 Parsel üzerinde müşterek olarak;

Beyanlar Hanesi:

- Diğer (Konusu: 19 MAYIS TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 04.10.2022 TARİH VE 2310 SAYILI YAZISI VE 1 EYLÜL 2022 TARİH VE 10651 SAYILI TİCARET SİCİL GAZETESİ GEREĞİ ÜNVAN DEĞİŞİKLİĞİNE TABİ TUTULARAK TARIM YATIRIM TEKNOLOJİ A.Ş. OLAN VE DEVAMINDA TARTECH TEKNOLOJİ VE TARIM ÜRETİM A.Ş. İLE BİRLEŞME İŞLEMİ TAVMAMLANMIŞTIR) Tarih: 04/10/2022 Sayı: 2310(Şablon: Diğer) (07.10.2022 tarih ve 6441 yevmiye no ile)
- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme) (05.04.2022 tarih ve 1916 yevmiye no ile)

Şerhler Hanesi:

- İcrai Haciz: 19 MAYIS İcra Dairesi nin 24/08/2020 tarih 2020/2324 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 19118.98 TL bedel ile Alacaklı: Erdem Azar lehine haciz işlenmiştir. (24.08.2020 tarih ve 2757 yevmiye no ile)

- İcrai Haciz: Samsun İcra Dairesi nin 18/06/2021 tarih 2021/44641 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1507.27 TL bedel ile Alacaklı: Turkcell İletişim Hizmetleri Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (21.06.2021 tarih ve 2599 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: 19 MAYIS İcra Dairesi nin 06/10/2021 tarih 2021/2616 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 63358.43 TL bedel ile Alacaklı: Ali Ok lehine haciz işlenmiştir. (06.10.2021 tarih ve 4632 yevmiye no ile)
- Kamu Haczi: İLKADIM SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 08/11/2021 tarih 34694659 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 590200 TL (Alacaklı: 0) (09.11.2021 tarih ve 5251 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: 19 MAYIS İcra Dairesi nin 28/01/2022 tarih 2022/4 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 260209.75 TL bedel ile Alacaklı: Ahmet Çelik lehine haciz işlenmiştir. (28.01.2022 tarih ve 571 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: İstanbul Abonelik Sözleşmeleri İcra Dairesi nin 04/03/2022 tarih 2021/111004 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2176.41 TL bedel ile Alacaklı: Ttnet Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (04.03.2022 tarih ve 1250 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: 19 MAYIS İcra Dairesi nin 23/06/2022 tarih 2022/4 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 286824.05 TL bedel ile Alacaklı: Ahmet Çelik lehine haciz işlenmiştir. (23.06.2022 tarih ve 3661 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: Samsun İcra Dairesi nin 03/08/2022 tarih 2021/44641 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1748.82 TL bedel ile Alacaklı: Turkcell İletişim Hizmetleri Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (03.08.2022 tarih ve 4579 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: 19 MAYIS İcra Dairesi nin 17/08/2022 tarih 2022/2524 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 146286.79 TL bedel ile Alacaklı: Zeynal Külter lehine haciz işlenmiştir. (18.08.2022 tarih ve 5021 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: 19 MAYIS İcra Dairesi nin 10/10/2022 tarih 2022/4 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 293790.53 TL bedel ile Alacaklı: Ahmet Çelik lehine haciz işlenmiştir. (10.10.2022 tarih ve 6503 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: 19 MAYIS İcra Dairesi nin 17/11/2022 tarih 2022/3189 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 111788.74 TL bedel ile Alacaklı: Gülnur Karademir lehine haciz işlenmiştir. (17.11.2022 tarih ve 7545 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: 19 MAYIS İcra Dairesi nin 09/12/2022 tarih 2022/2524 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 157018.30 TL bedel ile Alacaklı: Zeynal Külter lehine haciz işlenmiştir. (09.12.2022 tarih ve 8074 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: 19 MAYIS İcra Dairesi nin 09/12/2022 tarih 2022/4 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 300573.43 TL bedel ile Alacaklı: Ahmet Çelik lehine haciz işlenmiştir. (09.12.2022 tarih ve 8075 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: 19 MAYIS İcra Dairesi nin 14/12/2022 tarih 2022/3422 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 96757.56 TL bedel ile Alacaklı: Makbule Külter lehine haciz işlenmiştir. (14.12.2022 tarih ve 8167 yevmiye no ile)



İpotekler Hanesi:

- TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 1. dereceden 13.730.000,-TL bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. (01.08.2019 tarih ve 10655 yevmiye no ile)

4.2.1. GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmaz üzerinde şirket birleşme beyanı, haciz şerhleri ile ipotek şerhi bulunmakta olup taşınmazın satışı söz konusu olduğunda haciz ve ipoteklerin terkin edilmesi gerekmektedir.

Taşınmazlar üzerinde yer alan 7. Madde kamulaştırma beyanı ile ilgili Devlet Su İşleri 7. Bölge Müdürlüğü ile yapılan görüşmede, satış öncesi kurumdan görüş alınması amacıyla bölge genelinde tüm tapu kayıtlarına aynı beyanın konulduğu ve taşınmazlar üzerinde herhangi bir kamulaştırma durumu olmadığı **şifahen** ifade edilmiştir.

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

Taşınmaz üzerinde yer alan haciz ve ipotek şerhleri sebebiyle portföyde yer alması uygun değildir. Ancak haciz şerhlerinin terkini halinde taşınmazların portföyde yer almasında tapu takyidatları açısından herhangi bir sakınca bulunmayacaktır.

4.3. İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

19 Mayıs Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde görevli personelden alınan şifahi bilgiye göre, konu taşınmazlar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı dışında yer almaktadır. 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında ise 102 ada 7 parselin bir kısmının "Tarım Alanı", bir kısmının "Köy Yerleşik Alanı ve Civarı" olarak, 102 ada 8 parselin ise "Köy Yerleşik Alanı ve Civarı" belirlenen bölgede kaldığı öğrenilmiştir.

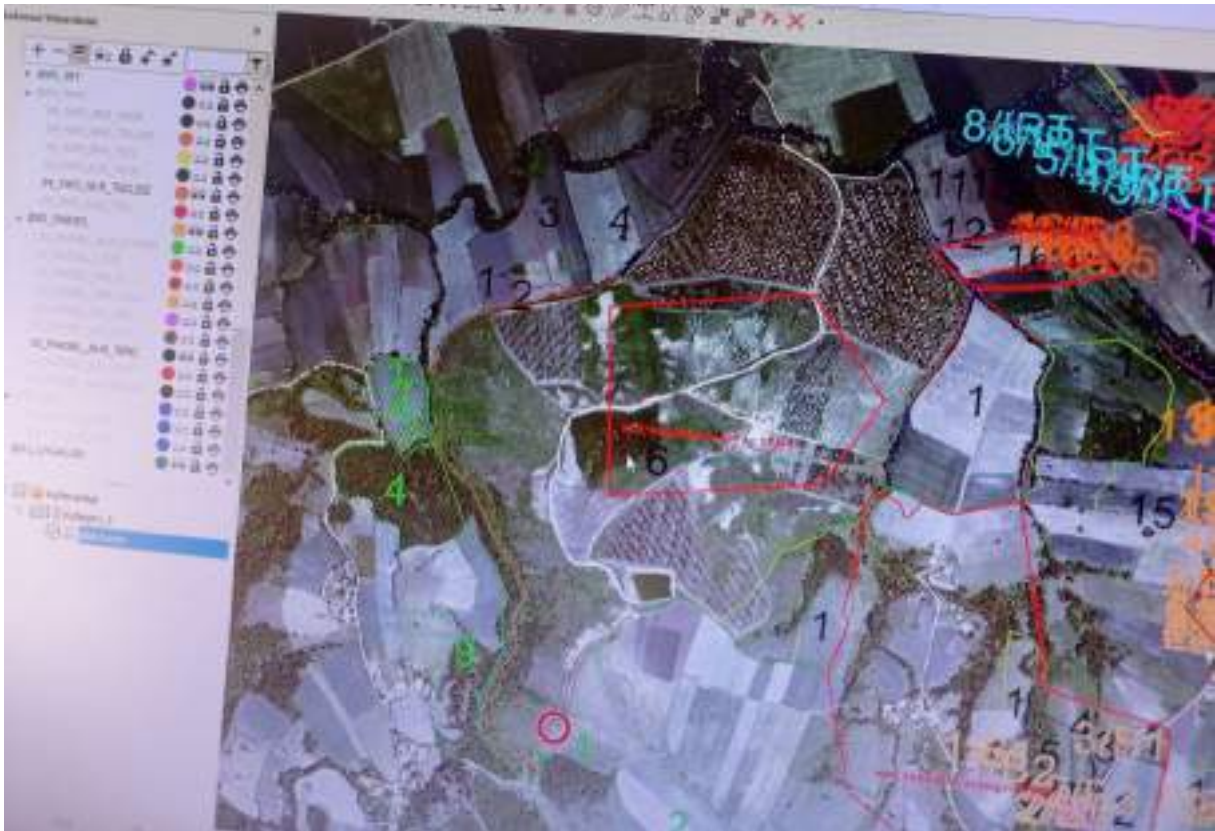
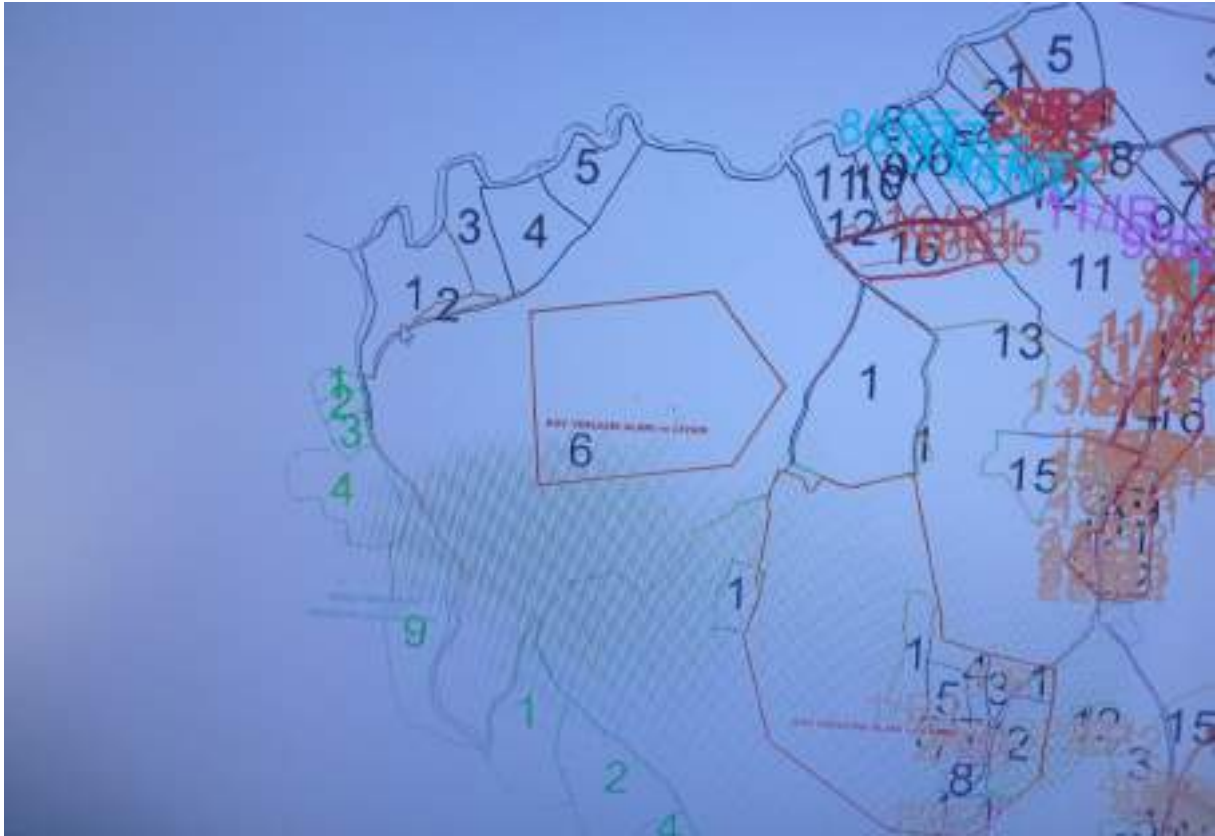
4.3.1. SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

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

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

19 Mayıs Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemelerde 102 ada 7 parsel üzerinde bulunan yapılar ile ilgili dosyası bulunmadığı bilgisi edinilmiştir. Müşteri tarafından temin edilen ve doğruluğu T.C Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı resmi sitesinden doğrulanan parsel üzerinde yer alan yapılara ait olduğu anlaşılan, 113 m² alanlı yapı için, 08.11.2018 tarih ve LPBA2JGR belge no'lu, 355 m² alanlı yapı için, 08.11.2018 tarih ve 52EKZRE2 belge no'lu, 250 m² alanlı yapı için, 17.12.2018 tarih ve

SM4LC2DU belge no'lu, 255 m² alanlı yapı için,17.12.2018 tarih ve EN7RLNAC belge no'lu 4 adet yapı kayıt belgesi bulunmaktadır.



Ancak yerinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde 255 m² alanlı idari bina, 66 m² alanlı ardiye ve WC, 13 m² alanlı mazot tankı, 575 m² alanlı soğuk hava deposu, 300 m² alanlı sundurma, 192 m² alanlı yatakhane, 113+25 m² alanlı depo ve konut yapıları olduğu tespit edilmiş olup alanlar genel olarak yapı kayıt belgeleri ile uyumsuzdur. Parsel üzerindeki yapılara ait herhangi bir mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmamasına rağmen yapı kayıt belgeleri bulunması sebebiyle taşınmazların yasal alanları yapı kayıt belgesindeki alanları olarak esas alınmıştır.

4.3.3. YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

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

4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu gayrimenkullere ait herhangi bir enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

19 Mayıs Belediyesi'nde yapılan incelemede, değerlendirme konusu gayrimenkullere ait halihazırda ruhsat, plan, proje vb nitelikte bir belge mevcut değildir. Ancak ilgilisi tarafından tarafımıza yapılara ait olan ve doğruluğu e-devlet sisteminden kontrol edilen yapı kayıt belgeleri iletilmiş olup taşınmazlar iskanlı olarak kabul edilmiştir. Ayrıca parsel üzerindeki yapılar ile yapı kayıt belgesindeki alanların uyumsuz olması sebebiyle taşınmazların yasal alanları yapı kayıt belgesindeki alanları olarak esas alınmıştır. Aykırı durumlar için yeniden izin alınması gerekmektedir.

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

Rapor konusu taşınmazların belediye incelemesi itibarıyla sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde portföyde bulunması için yapı kayıt belgesine aykırı kısımlar için yeniden izin alınması ya da aykırı durumların yasal hale dönüştürülmesi gerekmektedir.

4.4. SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.4.1. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde taşınmazların tapu kaydında herhangi bir alım-satım işlemi olmadığı, ancak rapor konusu parsellerin 26.12.2022 tarihinde 102 ada 6 nolu parselin ifraz işlemi ile oluştuğu tespit edilmiştir.

4.4.2. HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık tespit edilmemiştir.

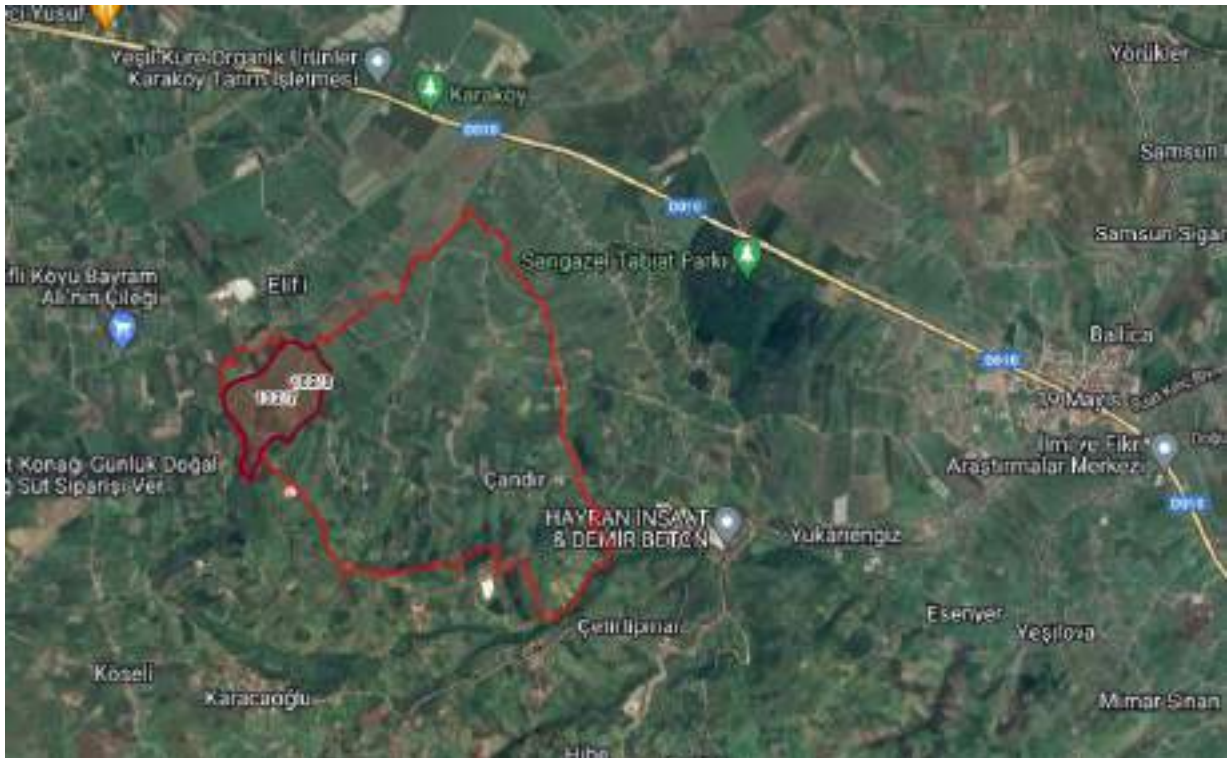
4.5. YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

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

5.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar, Samsun İli, 19 Mayıs İlçesi, Çandır Mahallesi'nde yer alan 102 ada 7 ve 8 parsel numaralı taşınmazlardır.



Konu taşınmazlara ulaşım için Samsun-Sinop Karayolu üzerinden güney istikamette yer alan Elifli Mahallesi Yoluna girilip yaklaşık 2 km devam edilerek sol kolda devam eden yola girilir ve bu yol üzerinde yaklaşık 1.5 km devam edildiğinde konu taşınmazlara ulaşılır. Taşınmaz bağlı bulunduğu Çandır Mahalle merkezinin kuzeybatısında konumlanmaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde, genellikle tarım amaçlı kullanılan boş araziler bulunmaktadır. Bölgenin başlıca geçim kaynağı tarım ve hayvancılıktır. Yapılaşmanın düşük yoğunlukta olduğu bölgede altyapı eksiklikleri bulunmaktadır.

Taşınmazlar yaklaşık olarak, Çandır Mahallesi Merkezi'ne 2 km, 19 Mayıs İlçe Merkez'ine ise 6 km mesafededir. Taşınmazlara özel araç ile ulaşım sağlanabilmektedir.

5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Samsun İli, 19 Mayıs İlçesi, Çandır Mahallesi, 102 ada 7 parsel nolu, 643.350,43 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Lojman, 1 Katlı Betonarme, 4 Katlı Betonarme İdare Binası 3 Adet Betonarme Soğuk Hava Deposu Ve Meyve Bahçesi" ve 102 ada 8 parsel nolu, 1.954,67 m² yüzölçümlü "Kanal Ve Servis Yolu" vasıflı taşınmazlar.
- Parsellerin toplam yüzölçümü 645.305,10 m² olup nitelikleri ve yüzölçümleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.
- **102 Ada 7 Parsel:** Çandır Mahallesi sınırları dahilinde yer alan 643.350,43 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip "2 Katlı Betonarme Lojman, 1 Katlı Betonarme, 4 Katlı Betonarme İdare Binası 3 Adet Betonarme Soğuk Hava Deposu ve Meyve Bahçesi" vasıflı taşınmazdır. Taşınmaz geometrik olarak amorf bir şekle sahip olup, topoğrafik olarak ise hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parselin kadastral yola cephesi vardır. Taşınmaz 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında bir kısmının "Tarım Alanı", bir kısmının "Köy Yerleşik Alanı ve Civarı" içerisinde yer almaktadır. Parsel üzerinde yer alan yapılara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

İdari Bina: Betonarme karkas olarak yapılmış olup yaklaşık 80 m² taban oturumlu, bodrum + zemin + 2 normal katlı ve toplam 255 m² yapı inşaat alanıdır. Bodrum, zemin ve 2. katı depo olarak, 1. katı yönetim ofisleri olarak kullanılmaktadır. Yönetim ofisi bölümlerinde iç zeminler seramik kaplı, duvarlar ve tavan saten boyalıdır. İç kapıları panel ahşap, pencereleri PVC doğramalıdır. Dış cephesi sıvalı, çatısı kiremit örtülüdür.

Lojman Binası: Betonarme karkas olarak yapılmış, bodrum ve zemin katlı, 25 m² alanlı depo ve 113 m² konut alanından oluşmaktadır. Normal katı 3 oda, 1 salon, 1 mutfak, 1 banyo + wc'den oluşmaktadır. Normal katın iç zeminleri seramik kaplı, duvarlar ve tavanlar saten boyalıdır. İç kapılar panel ahşap, pencereler PVC doğramalıdır. Dış cephesi sıvalı, çatısı kiremit örtülüdür.

Sosyal Tesis Binası: Cins değişikliği tanımında "Bir Katlı Betonarme" olarak geçen bina olduğu anlaşılmaktadır. Betonarme karkas olarak yapılmış olup yaklaşık 192 m² taban oturumlu ve tek katlıdır. Yemekhane, yatakhane, soyunma odaları, banyo + wc bölümlerinden oluşmaktadır. İç zeminleri seramik kaplı, duvarlar ve tavanları saten boyalı, iç kapıları panel ahşap, pencereleri PVC doğramalıdır. Dış cephesi sıvalı, çatısı kiremit örtülüdür.

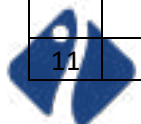
Soğuk Hava Depoları: Betonarme karkas olarak yapılmış olup yaklaşık 575 m² taban oturumlu ve iki (zemin ve ara kat) katlıdır. 7 adet küçük soğuk hava deposu bölümünden oluşmaktadır. Dış cephesi sıvalı, çatısı çelik konstrüksiyon üzeri panel kaplıdır. Ayrıca parsel üzerinde depoya bitişik 300 m² alanlı açık sundurma alanı bulunmakta olup içerisinde 1 adet soğuk hava deposu bulunmaktadır.

- Parsel üzerinde tarım amaçlı kullanılmak üzere inşa edilmiş yaklaşık 3.300 m² alanlı su havuzu bulunmakta olup parselin yol, yapı ve su havuzu dışındaki alanların büyük bir kısmında ise elma ağaçları ve armut ağaçları dikilmiştir.
- Parsel üzerinde bulunan ağaçlar, su tazmini sondaj sistemi ile sağlanan damlama sulama sistemi ile sulanmaktadır.
- Parsel üzerinde toplamda 145.993 adet ağaç bulunmakta olup parseller üzerinde bulunan ağaçların cinsi, yaşı ve adet detayları aşağıdaki tablo belirtilmiştir.

AĞAÇ CİNSİ	DİKİM YILI	AĞAÇ SAYISI
Deveci Armut (Tam Bodur)	2006	22.400
Gold Chief Elma(Tam Bodur)	2006	3.400
Süper Chief Elma(Tam Bodur)	2006	3.800
Granny Smith Elma (Tam Bodur)	2006	9.917
Fuji Elma(Tam Bodur)	2006	19.600
Gala Elma (Tam Bodur)	2006	6.646
Granny Smith Elma (Tam Bodur)	2019	50.960
Golden Reinders Elma (Tam Bodur)	2019	7.130
Scarlet Spur Elma(Tam Bodur)	2019	8.825
Buckey Gala Elma(Tam Bodur)	2019	10.115
Deveci Armut (Aşı)	2019	3.200
TOPLAM		145.993

Parsel üzerinde halihazırda bulunan makine ekipmanlar aşağıda listelenmiştir.

Sıra No	Makine ve Ekipman Adı	Marka	Model / Tip	Seri / Şasi No	Üretim Yılı	Kapasite	Mevcut Adet
1	3 AYAKLI SAPSOYLAR (DİPKAZAN)	-	-	-	-	-	1
2	18 Lİ ASMA TANDEM GOBLEX	-	-	-	-	-	1
3	6 SAÇLI TİB(SET)MAKİNESİ	-	-	-	-	-	1
4	CAN 15-KASIRGA-M155-ATOMİZER	-	-	-	-	-	1
5	CAN 15-KASIRGA-M155-ATOMİZER	-	-	-	-	-	1
6	1 ADET MİKSER(PASLANMAZ)	-	-	-	-	-	1
7	2 ADET PASLANMAZ SU DEPOSU)	-	-	-	-	-	2
8	1 ADET MOTORLU TIRPAN	-	-	-	-	-	1
9	1 ADET SOĞUTMA CİHAZI	-	-	-	-	-	1
10	ORKLİFT AK LEASİNG 12265 NL.SÖZLEŞME2009 MD-CAT-AKÜLÜ-KPI16NT	-	-	-	2009	-	1
11	İLAÇLAMA TANKERİ	-	-	-	-	-	1



12	TURKEY 1850 HİD.KAYD.ROTOVATÖR	-	-	-	-	-	1
13	GAMAK-GM-ELK.MOT.-55KW/75 HP 1500	-	-	-	-	-	1
14	5 BK 306 TRAKTÖR / LEASİNG ALBARAKALOMBARDINI PLUS 100 F 4 WD-2006 MODEL	-	-	-	2006	-	1
15	5 BK 306 TRAKTÖR / LEASİNG ALBARAKALOMBARDINI PLUS 100 F 4 WD-2006 MODEL	-	-	-	2006	-	1
16	MEYVE HASAT RÖMORKU 2 ADET	-	-	-	-	-	2
17	5 YC 648 MCCORMICK F70GE- TRAKTÖRMCCORMICK 70 GE-4 2005 MODEL	-	-	-	2005	-	1
18	RÖMORK 1 ADET	-	-	-	-	-	1
19	55 YD 592-LAMBORGHINI CRONO 2007 MOD. TRAKTÖR	-	-	-	2007	-	1
20	16 JD 897 2006 MOD. TRAKTÖRLOMBARGHINI-PLUS 10 F	-	-	-	2006	-	1
21	55 YF 112 V363 TRANSİT 350 E VAN 2016 FORD	-	-	-	2016	-	1
22	PANO MONTAJ+KURULUM	-	-	-	-	-	1
23	ZİNCİRLİ OT BİÇME MAKİNASI	-	-	-	-	-	1

- **102 Ada 8 Parsel:** Çandır Mahallesi, sınırları dahilinde yer alan 1.954,67 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip "Kanal Ve Servis Yolu" vasıflı taşınmazdır. Taşınmaz geometrik olarak dikdörtgene benzer bir şekle sahip olup, topoğrafik olarak ise hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Taşınmaz 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında Köy Yerleşik Alanı ve Civarı içerisinde yer almaktadır. Taşınmaz halihazırda yol olarak kullanılmakta olup üzerinde herhangi bir yapı ve tarım ürünü bulunmamaktadır.

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer 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 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 itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor olması.

Fırsatlar:

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

6.3. BÖLGE ANALİZİ

6.3.1. SAMSUN İLİ



Samsun, Türkiye'nin büyükşehir statüsündeki otuz ilinden biridir. Karadeniz Bölgesi'ndeki Orta Karadeniz Bölümü'nde, Türkiye coğrafyasının en kuzeyinde merkezî bir noktada yer alır. On yedi ilçesi ve 1.247 mahallesi bulunan Samsun, 1.371.274 kişilik nüfusuyla bölgenin en yüksek, Türkiye'nin ise on altıncı en yüksek nüfuslu ilidir. Doğusunda

Ordu, güneyinde Tokat ve Amasya, batısında ise Çorum ve Sinop illeri ile çevrili olup kuzeyinde Karadeniz bulunur. Karadeniz Bölgesi'nin eğitim, sağlık, sanayi, ticaret, ulaşım ve ekonomi açılarından en gelişmiş şehri olan Samsun kalkınmada birinci derecede öncelikli yörelerden biridir.

Yerleşim geçmişi MÖ 60.000 yılına dek uzanan Samsun'da varlığı bilinen en eski halk MÖ 12. yüzyıla kadar burada bulunan Kaşkalar'dır. Kaşkaların ardından Hitit dönemini yaşayan şehir, MÖ 1182 ile MÖ 546 yılları arasında birkaç kez el değiştirmiş ve devamında Pers hâkimiyetine girmiştir. Perslerin ardından Makedonya, Pontus, Roma, Bizans egemenliği gören Samsun, bunların ardından bir Ceneviz kolonisi hâline gelmiştir. Bu

dönemde Dânişmendliler Beyliği tarafından kuşatılan şehir alınamamış ve şehrin hemen yanına "Müslüman Samsun" adıyla bilinen yeni bir şehir kurulmuştur. I. Mehmed dönemine dek iki Samsun şehri de varlığını sürdürmüş, bu dönemde her iki şehir de Osmanlı Devleti topraklarına katılarak birleştirilmiştir. 1422-1428 yılları arasında Kubadoğulları eline geçen Samsun, 1923 yılında Türkiye Cumhuriyeti'nin ilânına dek Osmanlı hakimiyetinde kalmıştır. Türkiye'nin kurulmasına dek uzanan 19 Mayıs 1919'da Mustafa Kemal'in Samsun'a çıkışıyla başlayan sürecin başlangıç durağı olması nedeniyle özel bir konumu bulunan Samsun 19 Mayıs Atatürk'ü Anma, Gençlik ve Spor Bayramı'na ev sahipliği yapmaktadır. Buna izafeten resmî mahiyete sahip "Güneşin Doğduğu Şehir" sloganıyla tanıtılmakta, Samsun 19 Mayıs Marşı ise Samsun'un resmî marşı mahiyeti taşımaktadır. Öte yandan "Karadeniz'in Başkenti" ve "Atatürk'ün Şehri" olarak da anılmaktadır.

9.725 km² alanda kurulu olan Samsun coğrafyasının %45'ini dağlar, %37'sini platolar, %18'ini ise ovalar meydana getirmekte olup en yüksek noktası 2.062 m'lik Akdağ'dır. Sahil şeridinde tipik Karadeniz ikliminin görüldüğü ilin iç kısımlarına doğru karasal iklim ağırlık kazanmakta olup ortalama yıllık sıcaklık 14,5 °C'dir. Su varlığı açısından özellikle Kızılırmak ve Yeşilirmak önemli nehirler olup oluşturdıkları deltalar ile yoğun tarımsal faaliyetlerin sürdürülmesini sağlamaktadırlar.

Cumhuriyetin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılık temelli olan ilin topraklarının %47'si hâlen tarım amaçlı kullanılsa da günümüzde ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalı olup tarım ve hayvancılığın ağırlığı giderek azalmaktadır. Karayollarıyla Karadeniz Bölgesi'ni İç Anadolu Bölgesi ve Doğu Anadolu Bölgesi'ne bağlayan Samsun aynı zamanda bir liman şehri ve geniş hinterlandı ile bir lojistik noktasıdır. Samsun ve civarındaki kamu ile özel sektör yatırımları zaman içerisinde başka illerden nüfus göçünü teşvik etmiş olup 1927 yılındaki cumhuriyet döneminin ilk nüfus sayımından günümüze nüfusu %394 oranında artmıştır. Aldığı göçler nedeniyle karmaşık bir folklorik yapısı bulunan Samsun'da dil, halk oyunu ve yemek gibi halk kültürüne dair alanlarda bu yapısı hissedilmektedir. Şehir siyasi açıdan muhafazakârdır ve ağırlıklı olarak sağ partilere oy verilmektedir.

Denizyolu, havayolu ve karayoluyla ulaşımın mümkün olduğu Samsun'a Samsun-Kalın demiryolu üzerinde yer alan yedi ilden ulaşım sağlanabilmektedir. Genellikle ticari amaçlarla ve karayolu aktarması için kullanılan denizyolunun haricinde gelişkin bir karayolu ağıнын bulunduğu il, dört farklı devlet yolu ile tüm Türkiye'ye ve Avrupa'ya bağlanmaktadır. Havayolu taşımacılığında ise Ankara, İstanbul, İzmir ve Antalya'nın yanı sıra dönemsel olarak Almanya, Avusturya ve Kuveyt'in toplam sekiz şehrine direkt uçuş gerçekleştirilmektedir.

6.3.2. 19 MAYIS İLÇESİ

19 Mayıs veya halk arasında kullanılan diğer adlarıyla Ballica veya Engiz,[a] Samsun ilinin bir ilçesidir. 19 Mayıs, Samsun- Sinop karayolu güzergâhında olup Samsun il

merkezinin 33 km batısındadır. 38 mahallesi ve bulunan 19 Mayıs ilçesinin nüfusu 26.044'tür. Yüzölçümü 363 km² olan 19 Mayıs arazisi Bafra Ovası'nın doğu ucunu oluşturur. Karadeniz ile Canik Dağları'nın alçak tepesi arasında yer alır. Doğuda Samsun merkezi, batıda Bafra ilçesi, kuzeyde Karadeniz yer almaktadır. Tipik Karadeniz iklimi gözlemlenir.

Ondokuzmayıs ilçesi önemli turistik potansiyele sahiptir. İlçe sınırları içinde bulunan Balıklı Göller'e ve Kızılırmak Deltası'nın bir bölümü turizm açısından önemli yer tutmaktadır. Burada 305 adet kuş türü yaşamını sürdürmektedir. Ondokuzmayıs sahip olduğu 22 kilometrelik sahil şeridi, temiz kumsalı, denizi ve güneşi ile yaz turizmine önemli ölçüde cevap verebilecek nitelik taşımaktadır. İlçede yaz aylarında normal nüfusun 3-4 katına çıkmakta, çok sayıda yazlıkçı burada tatil yapmaktadır. Ayrıca çadır turizmi de gelişmektedir.

Kasabanın güneyinde yemyeşil Canik Dağları başlar. Ondokuzmayıs kasabasından bu dağlarda bulunan köylere giden minibüsler kalkar. Ondokuzmayıs ilçe merkezi ile Karadeniz'in arasında; yani Ondokuzmayıs'ın kuzeyinde çok geniş sazlıklar, bataklıklar ve göllerle kaplı olan Kızılırmak Deltası vardır. Bu sulak bölgeye ve bu bölgenin içinde bulunan Balıklı Göller'e en rahat Ondokuzmayıs kasabasından ulaşılır.

Ondokuzmayıs belediyesi tarafından yaz aylarında çeşitli şenlikler ve etkinlikler tertip edilmekte olup, yoğun ilgi görmektedir. Yörükler beldesinde bulunan tarihî hamam bölgenin tarihini yansıtan önemli eserlerden biridir.

İlçe merkezine 5 km. uzaklıkta Ondokuzmayıs Barajı'nın inşaatı devam etmektedir. Ayrıca önemli bir yere sahip olan Dereköy balıkçı limanı da Ondokuzmayıs'ta bulunmaktadır. Ondokuzmayıs ilçesinde Karadeniz Bölgesi'nin tek sivil havacılık okulu faaliyet göstermekte olup, 1998 yılından beri her yılın ağustos ayında havacılık panayırı yapılmaktadır. İlçede bulunan havaalanına küçük uçaklar inebilmektedir. Ancak sahil şeridinde turistik tesislere olan ihtiyaç artmaktadır.

2014 yılında kabul edilen Büyükşehir Kanunu ile lâğvedilen Dereköy ve Yörükler beldeleri; mahalle statüsüne dönüşmüştür. İlçenin toplam 38 mahallesi bulunmaktadır. Salep, çilek, mantar buğday, fındık, mısır, pirinç önemli tarım ürünleri arasındadır. Türkiye'nin en büyük ve teknik donanımlı Balıca Sigara Fabrikası da ilçede bulunmaktadır. Dereköy ve Yörükler mahallelerinde vatandaşlar balıkçılıkla uğraşmaktadır.

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

102 Ada 7 Parsel:

- Tarla ve Bahçe vasıflı olması,
- Verimli toprak yapısı,
- Üzerinde tarım ürünlerinin ekili ve bakımlı olması,
- Su, elektrik, yol ve sulama sistemlerinin bulunması,

- Ana artere yakın sayılabilecek konumda olması.

102 Ada 8 Parsel:

- Ana artere yakın sayılabilecek konumda olması,
- Genel olarak düz bir topoğrafyaya sahip olması.

Olumsuz etkenler:

102 Ada 7 Parsel:

- Parsel alanının oldukça büyük olması nedeniyle alıcı kitlesinin kısıtlı olması,
- Parselin eğimli ve engebeli bir arazi yapısına sahip olması
- Bölgede çok sayıda taşınmazlara benzer boş parsel olması,
- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

102 Ada 8 Parsel:

- Kanal ve Su Yolu vasıflı olması,
- Parselin tamamının halihazırda yol olarak kullanılması,
- Mevcut hali ile düşünüldüğünde alıcı kitlesinin kısıtlı olması,
- Parselin eğimli ve engebeli bir arazi yapısına sahip olması,
- Üzerinde çok sayıda kısıtlayıcı takyidat olması
- Bölgede çok sayıda taşınmazlara benzer boş parsel olması,
- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

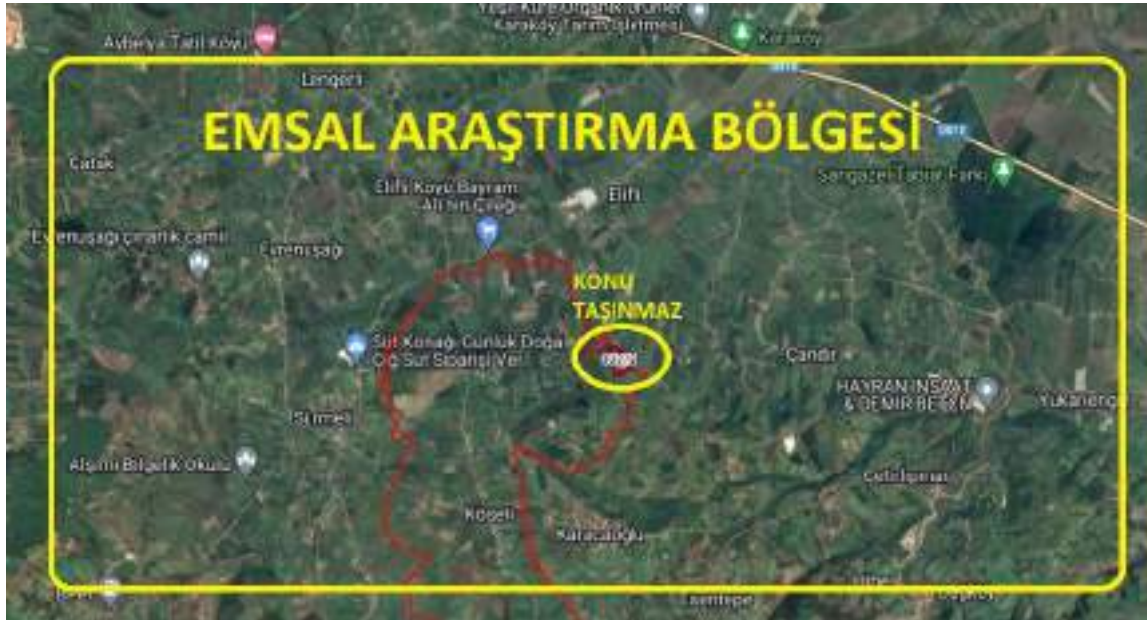
6.5. EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

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

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

1. Taşınmaza yakın konumdaki Tütüncüler Mahallesi sınırlarında yer alan 3.000 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip, üzeri boş, ekime elverişli tarla 1.950.000,-TL (650 TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0 543 290 59 90)
2. Taşınmaza yakın konumdaki Çatak Mahallesi sınırlarında yer alan 2.789 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip, üzeri boş, ekime elverişli ve köy merkezine yakın elektrik ve suyu olan tarla 4.050.000,-TL (1.452 TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0 543 607 44 78)
3. Taşınmaza yakın konumdaki 19 Mayıs Beylik Mahallesi sınırlarında yer alan 18.000 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip, üzerinde 2 katlı 250 m² kullanım alanlı ev bulunan, ekime elverişli kısmen meyve ağaçları bulunan tarla 32.000.000,-TL (bina dahil 1.778 TL/m², bina maliyeti 250 m² x 10.000,-TL/m² = 2.500.000,-TL ve diğer inşai yatırımlar ve canlı varlıklar karşılığı maktuen 11.500.000,-TL olmak üzere tarla değeri 18.000.000,-TL ve tarla m² birim bedeli ise 1.000,-TL/m² olarak hesaplanmıştır.) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0 544 765 70 55)

4. Taşınmaza yakın konumdaki 19 Mayıs Çiftlikköy Mahallesi sınırlarında yer alan 26.000 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip, üzerinde fındık bulunan tarla 25.000.000,-TL (ağaçlar dahil 962 TL/m², canlı varlıklar karşılığı maktuen 10.000.000,-TL olmak üzere tarla değeri 15.000.000,-TL ve tarla m² birim bedeli ise 577,-TL/m² olarak hesaplanmıştır.) bedelle satılıktır. Konu taşınmaza göre daha iç kesimde yer almaktadır. (Emlak Ofisi / 0 532 785 89 15)



7.BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

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

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

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

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

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup,

aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

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

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

8.BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

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

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

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

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

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 bileşenler² dikkate alınmıştır.

- Parselin değeri
- Parsel üzerindeki inşai ve ziraî yatırımların değeri

8.2.1.PARSELERİN DEĞER ANALİZİ

Parsellerin tarla değeri tespitinde Pazar Yaklaşımı yönteminden istifade edilmiştir.

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

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

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

EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4
Alanı (m ²)	3.000	2.789	18.000	26.000
İstenen Fiyat (TL)	1.950.000	4.050.000	18.000.000	15.000.000
Birim Değer (TL/m ²)	650	1.452	1.000	577
Konum Düzeltmesi (%)	5%	-15%	-35%	15%
Alan Düzeltmesi (%)	-15%	-15%	-5%	-5%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	0%	-30%	0%	0%
Pazarlık Payı (%)	-5%	-5%	-5%	-5%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-10%	-60%	-40%	10%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	585	580	600	635
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	600			

Emsal analizi 102 ada 7 nolu parsel için yapılmış olup 102 ada 8 parselin ise alanı çok küçük olmasına rağmen niteliği ve mevcut kullanım durumu dikkate alındığında aynı birim değer olacağı kanaatine varılmıştır.

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazlar için takdir edilen m² birim değerleri ile toplam değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

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

ADA NO	PARSEL NO	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	YUVARLATILMIŞ PİYASA DEĞERİ (TL)
102	7	600	643.350,43	386.010.000
102	8	600	1.954,67	1.175.000
TOPLAM			645.305,10	387.185.000

8.2.2.İNŞAİ VE ZİRAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ

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

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

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2023 yılı Şubat m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı 3-A olan yapıların m² birim bedeli 4.600,-TL'dir. Ancak bu rakam Şubat 2023 yılı itibarıyla hesaplanmış olup TUIK verilerine göre inşaat maliyetleri ortalama %25 mertebesinde artmıştır. Bu sebeple inşaat maaliyeti %25 artırılmış ve 3-A yapı sınıfı için (4.600,-TL/m² x 1,25) 5.750,-TL/m² olarak esas alınmıştır. Diğer yandan yapıların inşaatları söz konusu olduğunda maliyetin daha yüksek meblağlara artacağı bilinmekte olup m² birim maliyetleri de bu doğrultuda %40 artırılarak 3-A yapı sınıfı için (5.750,-TL x 1,40) 8.050,-TL/m² mertebelerinde esas alınmıştır. Yanı sıra peyzaj alanı (açık otopark, peyzaj, aydınlatma, çevre duvarı vs.) gibi imalatlar için de maktu değer takdir edilmiştir.

Yapıların inşa edildiği tarih bilinmemekle birlikte yapıların mevcut durumu dikkate alınarak %40 amortisman uygulanmış 3-A yapı sınıfı maliyet değeri (8.050,-TL/m² x 0,60) 4.830,-TL/m² birim değer hesaplanmıştır.

Tüm bu kabullerden hareketle taşınmaz için hesaplanan inşaat ve zirai maliyetler aşağıdaki gibidir.

İş /Ağaç Tanımı	Yaş	Birim Değeri (TL)	Alanı (m ²)	Adet	Değeri (TL)
İdari Bina (3-A)	-	4.830	255,00	-	1.230.000
Lojman Binası (3-A)	-	4.830	113,00	-	545.000
Sosyal Tesis Binası (3-A)	-	4.830	250,00	-	1.210.000
Soğuk Hava Depoları (3-A)	-	4.830	355,00	-	1.715.000
Hafriyat ve Toprak Ekleme	-	150	643.350,43	-	96.505.000
Sulama Sistemi	-	300	643.350,43	-	193.005.000
Deveci Armut (Tam Bodur)	2006	4.250	-	22.400,00	95.200.000
Gold Chief Elma(Tam Bodur)	2006	4.250	-	3.400,00	14.450.000
Süper Chief Elma(Tam Bodur)	2006	4.250	-	3.800,00	16.150.000
Granny Smith Elma (Tam Bodur)	2006	3.750	-	9.917,00	37.190.000
Fuji Elma(Tam Bodur)	2006	2.750	-	19.600,00	53.900.000

Gala Elma (Tam Bodur)	2006	2.750	-	6.646,00	18.275.000
Granny Smith Elma (Tam Bodur)	2019	1.650	-	50.960,00	84.085.000
Golden Reinders Elma (Tam Bodur)	2019	1.700	-	7.130,00	12.120.000
Scarlet Spur Elma(Tam Bodur)	2019	1.800	-	8.825,00	15.885.000
Buckey Gala Elma (Tam Bodur)	2019	1.750	-	10.115,00	17.700.000
Deveci Armut (Aşı)	2019	1.200	-	3.200,00	3.840.000
Diğer maliyetler (proje yönetim giderleri, yasal izinler, pazarlama giderleri v.d.)					8.200.000
TOPLAM					570.000.000

8.2.3. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, 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.

Parsellerin Toplam Değeri (TL)	İnşai ve Zirai Yatırımların Değeri (TL)	Toplam Değer (TL)
387.185.000	570.000.000	957.185.000

8.3. GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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

Değerleme konusu makine ve ekipmanların mülkiyet haklarına ilişkin olarak, firma yetkililerinden makinalara ait faturalar, araç ruhsatları, muhasebe kayıt kodları temin edilmiş olup, herhangi başka bir muhasebesel evrak (leasing sözleşmeleri, yatırım teşvik belgesi v.b.) temin 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.) 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 teçhizatın imalat yıllarının tespitinde mahallerde yaptığımız görsel tespitlerimiz, makinalara ilişkin muhasebesel evraklar esas alınmış ve bu anlamda bazı tahminler yapılmıştır.

Tüm makina ve teçhizatın yatırım teşviği durumu hakkında herhangi bir tespitimiz bulunmamaktadır. Bu nedenle, 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.

Bu değerlendirmemiz, listesi şirket yetkililerince verilen ve yerinde tespiti yapılan makinelere ait olup mülkiyet durumunu kapsamamaktadır. Mizan kayıtlarında bulunmayan ve faturası bulunmayan makine ekipmanlara değer takdir edilmemiştir.

Sıra No	Hesap Kodu	Sabit Kıymet Açıklaması	Kayıt Durumu	Kayıt Tarihi	Değeri (TL)
1	253.01	3 AYAKLI SAPSOYLAR (DİPKAZAN)	Mizan	2012	14.000
2	253.02	18 Lİ ASMA TANDEM GOBLEX	Mizan	2012	20.000
3	253.03	6 SAÇLI TİB(SET)MAKİNESİ	Mizan	2012	3.000
4	253.04	CAN 15-KASIRGA-M155-ATOMİZER	Mizan	2012	73.000
5	253.05	BEKO LODER HİDROMEK KAZICI-YÜKLEYİCİ-5645 ÇS-HMKİ02S-2006 MODEL-LSTK	Mizan	2012	870.000
6	253.06	1 ADET MİKSER(PASLANMAZ)	Mizan	2012	7.000
7	253.07	2 ADET PASLANMAZ SU DEPOSU	Mizan	2012	25.000
8	253.08	1 ADET MOTORLU TIRPAN	Mizan	2012	4.000
9	253.12	1 ADET SOĞUTMA CİHAZI	Mizan	2012	25.000
10	253.14	FORKLİFT AK LEASİNG 12265 NL.SÖZLEŞME-2009 MD-CAT-AKÜLÜ-KPI16NT	Mizan	2012	330.000

11	253.15	İLAÇLAMA TANKERİ	Mizan	2012	45.000
12	253.16	TURKEY 1850 HİD.KAYD.ROTOVATÖR	Mizan	2012	65.000
13	253.17	GAMAK-GM-ELK.MOT.-55KW/75 HP 1500	Mizan	2012	95.000
14	254.01	55 BK 306 TRAKTÖR / LEASİNG ALBARAKA-LOMBARDINI PLUS 100 F 4 WD-2006 MODEL	Mizan	2012	480.000
15	254.060.909	MEYVE HASAT RÖMORKU 4 ADET	Mizan	2012	65.000
16	254.071.008	MEYVE HASAT RÖMORKU 2 ADET	Mizan	2012	30.000
17	254.081.011	55 YC 648 MCCORMICK F70GE- TRAKTÖR-MCCORMICK 70 GE-4 2005 MODEL	Mizan	2012	280.000
18	254.101.102	RÖMORK 1 ADET	Mizan	2012	14.000
19	254.111.306	55 YD 592-LAMBORGHINI CRONO 2007 MOD. TRAKTÖR	Mizan	2012	510.000
20	254.121.504	16 JD 897 2006 MOD. TRAKTÖR- LOMBARGHINI-PLUS 10 F	Mizan	2012	470.000
21	254.131.611	55 YF 112 V363 TRANSİT 350 E VAN 2016 FORD	Mizan	2016	470.000
22	255.02.023	PANO MONTAJ+KURULUM	Mizan	2014	25.000
23	255.02.024	ZİNCİRLİ OT BİÇME MAKİNASI	Mizan	2017	80.000
TOPLAM					4.000.000

9.1. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Tarla değeri tespitinde Pazar yaklaşımı yöntemi, inşai ve zirai yatırımların değerlemesinde ise maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmış olup parsellerin toplam yasal ve mevcut gayrimenkul değeri 387.185.000 TL olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Makine Ekipmanların değer toplamı 4.000.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

İnşai ve zirai yatırımların değer toplamı 570.000.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

Buna Agrotech Yüksek Teknoloji ve Yatırım Anonim Şirketi'ne ait 2 adet parsellerin makine ekipman ve zirai yatırımlar dahil toplam değeri 961.185.000,-TL olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Madde 10.3'te "Bir varlığa ilişkin 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 2 adet parselin makine ekipmanlar ve zirai yatırımlar dahil toplam pazar değeri **961.185.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

9.1.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

9.1.3. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

9.1.5. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Kira değer analizi yapılmamıştır.

10.BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU 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 formatında hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

11.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

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

SAMSUN İLİ, 19 MAYIS İLÇESİ, ÇANDIR MAHALLESİ ÜZERİNDE YER ALAN 2 ADET PARSELİN MAKİNE EKİPMAN VE ZİRAİ YATIRIMLAR DAHİL	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	961.185.000,-TL

Bulunduğu bölge, konumu, topoğrafik özellikleri, yol cephesi, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların satış kabiliyetinin **"SATILABİLİR"** 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: 26 Haziran 2023)

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

e-imzalıdır.

Haydar BİLGEÇ
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 410986)

e-imzalıdır.

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

e-imzalıdır.

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

Öznitelik Bilgisi

Öznitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi
İl	Samsun
İlçe	19 Mayıs
Mahalle/Köy	Çandır
Mahalle No	13768
Ada	102
Parsel	7
Tapu Alanı	643,350,43
Nitelik	2 Katlı Betonarme Lojman, 1 Katlı Betonarme , 4 Katlı Betonarme İkame Binası 3 Adet Betonarme Soğuk Hava Deposu Ve Meyve Bahçesi
Mevki	Hacıbekir Çiftliği
Zemin Tipi	Ana Tapınmaz
Pafta	F35b05b2
Favorilere ekle	

Öznitelik Bilgisi

Öznitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi
İl	Samsun
İlçe	19 Mayıs
Mahalle/Köy	Çandır
Mahalle No	13768
Ada	102
Parsel	8
Tapu Alanı	1.854,67
Nitelik	Kanal Ve Servis Yolu
Mevki	Hacıbekir Çiftliği
Zemin Tipi	Ana Tapınmaz
Pafta	F35b05b1
Favorilere ekle	







invest

2023/2010



invest

2023/2010







invest

2023/2010



invest

2023/2010



invest

2023/2010





invest

2023/2010





invest

2023/2010



invest

2023/2010



invest

2023/2010







**T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI**



CSB01000306634701

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : LPBA2JGR
Başvuru Numarası : 3088547
Düzenleme Tarihi : 08.11.2018

Belgenin Kapsamı	:	Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	TİCARİ
Yapının Adresi	:	İl:SAMSUN, İlçe:19 MAYIS, Mahalle:ÇANDIR, Cadde/Sokak:MERKEZ SOKAK, Bina:20, Ada:., Parsel:2
Arsa Alanı	:	16061,43 m ²
Bağımsız Bölüm Alanı	:	113,00 m ²
Bağımsız Bölüm Numarası	:	1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.





invest

2023/2010



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI



CSB01000308551701

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No	: 52EKZRE2
Başvuru Numarası	: 3085517
Düzenleme Tarihi	: 08.11.2018

Belgenin Kapsamı	: Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	: TİCARİ
Yapının Adresi	: İl:SAMSUN, İlçe:19 MAYIS, Mahalle:ÇANDIR, Cadde/Sokak:MERKEZ SOKAK, Bina:20, Ada:., Parsel:2
Toplam Yapı Alanı	: 355,00 m ²
Arsa Alanı	: 50458,48 m ²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı	: 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

*Bu belgenin doğruluğu <https://www.turkiye.gov.tr/esb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait **Barkodlu Belge Doğrulama** uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.*





T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI



CSB01000413999701

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No	: SM4LC2DU
Başvuru Numarası	: 4339897
Önceki Belge No	: Z4A5YUK6
Önceki Başvuru Numarası	: 3086044
Düzenleme Tarihi	: 17.12.2018

Belgenin Kapsamı	: Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	: KONUT
Yapının Adresi	: İl:SAMSUN, İlçe:19 MAYIS, Mahalle:ÇANDIR, Caddesi/Sokak:MERKEZ SOKAK, Bina:28/1, Ada:., Parsel:2
Toplam Yapı Alanı	: 250,00 m ²
Arsa Alanı	: 35534,14 m ²
Konut Bağımsız Bölüm Sayısı	: 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak, 3086044 nolu başvurunun güncellenmesi suretiyle düzenlenmiştir (v1).

*Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/esb-imar-barixi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.*



invest

2023/2010



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI



CSB01900433973401

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No	: EN7RLNAC
Başvuru Numarası	: 4339754
Önceki Belge No	: BR7CHHPB
Önceki Başvuru Numarası	: 3085820
Düzenleme Tarihi	: 17.12.2018

Belgenin Kapsamı	: Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	: KONUT
Yapının Adresi	: İl:SAMSUN, İlçe:19 MAYIS, Mahalle:ÇANDIR, CaddesiSokak:merkez sokak, Bina:28, Ada:., Parsel:2
Toplam Yapı Alanı	: 255,00 m ²
Arsa Alanı	: 36244,82 m ²
Konut Bağımsız Bölüm Sayısı	: 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak, 3085820 nolu başvurunun güncellenmesi suretiyle düzenlenmiştir (v1).

*Bu belgenin doğruluğu <https://www.turkiye.gov.tr/esb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait **Bar kodlu Belge Doğrulama** uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.*



invest

2023/2010



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	102/7
Taşınmaz Kimlik No:	126445865	AT Yüzölçümü(m2):	643350.43
İl/ilçe:	SAMSUN/19 MAYIS	Bağimsız Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	19 MAYIS	Bağimsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇANDIR Mah.	Bağimsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Block/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	S/403	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Niteliği:	2 KATLI BETONARME LOJMAN, 1 KATLI BETONARME, 4 KATLI BETONARME İDARE BİNASI 3 ADET BETONARME SOĞUK HAVA DEPOSU VE MEYVE BAĞÇESİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tescil Kurum Tarih-Yerine	Terkim Sebabi Tarih-Yerine
Beyan	Diğer (Konusu: BAFRA TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 04.10.2022 TARİH VE 2310 SAYILI YAZISI VE 1 EYLÜL 2022 TARİH VE 10651 SAYILI TİCARET SİCİL GAZETESİ GEREĞİ ÜNVAN DEĞİŞİKLİĞİNE TABİ)	(SN:7758112) BAFRA TİCARET SİCİL	19 MAYIS - 07-10-2022 09:57 - 6441	-

1 / 6

	TUTULARAK, TARIM YATIRIM TEKNOLOJİ A.Ş. OLAN VE DEVAMINDA TARTECH TEKNOLOJİ VE TARIM ÜRETİM A.Ş. İLE BİRLEŞME İŞLEMİ TAMAMLANMIŞTIR. (Tarih: 04/10/2022 Sayı: 2310) (Şablon: Diğer)	MEMURLUĞU VKN:1290091021	
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirlenir. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirleme)	(SN:1853333) DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (DGI) VKN:3130025631	19 MAYIS - 05-04-2022 11:57 - 1916

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	EİB No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yerine	Terkim Sebabi-Tarih-Yerine
719394499	(SN:6425420) SAMMEY SAMSUN MEYVECİLİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Y	-	1/1	643350.43	643350.43	İfraz İşlemi (TSM) 26-12-2022 8433	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Karılı Malik (Hisse) Sistem No	Malik/Lehtar	Tescil Kurum Tarih-Yerine	Terkim Sebabi-Tarih-Yerine
Serh	İcra Hacz : Bafra İcra Dairesi nin 24/08/2020 tarih 2020/2324 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile 19118.98 TL bedel ile Alacaklı : Erdem Azar lehine haciz işlenmiştir.	719394499		19 MAYIS - 24-08-2020 13:44 - 2757	
Serh	İcra Hacz : Samsun İcra Dairesi nin	719394499		19 MAYIS -	

2 / 6



	18/06/2021 tarih 2021/44641 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 1507.27 TL bedel ile Alacaklı : Turkcell İletişim Hizmetleri Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.			21-06-2021 10:05 - 2599	
Serh	İcrai Haciz : Bafra İcra Dairesi nin 06/10/2021 tarih 2021/2616 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 63356.43 TL bedel ile Alacaklı : Ali Ok lehine haciz işlenmiştir.	719394499		19 MAYIS - 06-10-2021 16:58 - 4632	
Serh	Kamu Haciz : İLKADIM SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 08/11/2021 tarih 34694659 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile Borç : 590200 TL (Alacaklı : 0)	719394499		19 MAYIS - 09-11-2021 08:52 - 5251	
Serh	İcrai Haciz : Bafra İcra Dairesi nin 28/01/2022 tarih 2022/4 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 260209.75 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Çelik lehine haciz işlenmiştir.	719394499		19 MAYIS - 28-01-2022 14:26 - 571	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Abonelik Sözleşmeleri İcra Dairesi nin 04/03/2022 tarih 2021/111004 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 2176.41 TL bedel ile Alacaklı : Tinet Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	719394499		19 MAYIS - 04-03-2022 13:19 - 1250	
Serh	İcrai Haciz : Bafra İcra Dairesi nin 23/06/2022 tarih 2022/4 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 286824.05 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Çelik lehine haciz işlenmiştir.	719394499		19 MAYIS - 23-06-2022 14:57 - 3661	
Serh	İcrai Haciz : Samsun İcra Dairesi nin 03/08/2022 tarih 2021/44641 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 1748.82 TL	719394499		19 MAYIS - 03-08-2022 16:31 - 4579	

3 / 6

	bedel ile Alacaklı : Turkcell İletişim Hizmetleri Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.				
Serh	İcrai Haciz : Bafra İcra Dairesi nin 17/08/2022 tarih 2022/2524 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 146286.79 TL bedel ile Alacaklı : Zeynal Küller lehine haciz işlenmiştir.	719394499		19 MAYIS - 18-08-2022 09:25 - 5021	
Serh	İcrai Haciz : Bafra İcra Dairesi nin 10/10/2022 tarih 2022/4 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 203790.53 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Çelik lehine haciz işlenmiştir.	719394499		19 MAYIS - 10-10-2022 16:12 - 6503	
Serh	İcrai Haciz : Bafra İcra Dairesi nin 17/11/2022 tarih 2022/3189 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 111788.74 TL bedel ile Alacaklı : Gülnur Karademir lehine haciz işlenmiştir.	719394499		19 MAYIS - 17-11-2022 14:25 - 7545	
Serh	İcrai Haciz : Bafra İcra Dairesi nin 09/12/2022 tarih 2022/2524 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 157018.30 TL bedel ile Alacaklı : Zeynal Küller lehine haciz işlenmiştir.	719394499		19 MAYIS - 09-12-2022 16:15 - 8074	
Serh	İcrai Haciz : Bafra İcra Dairesi nin 09/12/2022 tarih 2022/4 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 300573.43 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Çelik lehine haciz işlenmiştir.	719394499		19 MAYIS - 09-12-2022 16:15 - 8075	
Serh	İcrai Haciz : Bafra İcra Dairesi nin 14/12/2022 tarih 2022/3422 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 96757.56 TL bedel ile Alacaklı : Makbule Küller lehine haciz işlenmiştir.	719394499		19 MAYIS - 14-12-2022 17:06 - 8167	

4 / 6



invest

2023/2010

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

5 / 6

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Sıra	Tasit Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	13730000.00 TL	%38 Değişken	1/0	F.B.K.	Saniyer - 01-08-2019 16:46 - 9904
İpotekin Konulduğu Hissin Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tasit Tarih - Yev	Terkin Sebebi	Tarih Yev
19 MAYIS - ÇANDIR Mah. - (Akıf) - 102 Ada - 7 Parsel	1/1	(SN:6425420) SAMMEY SAMSUN MEYVECİLİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Y	13730000.00 TL	Saniyer - 01-08-2019 16:46 - 9904		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) DİTWOH-363qal kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



6 / 6



Tarih: 12-1-2023-12:59



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	102/8
Tasınmaz Kimlik No:	126445864	AİT Yüzölçümü(m2):	1954.67
İl/İlçe:	SAMSUN/19 MAYIS	Bağimsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	19 MAYIS	Bağimsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇANDIR Mah.	Bağimsız Bölüm net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/404	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	KANAL VE SERVİS YOLU

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	DİĞER (Konusu: BAFRA TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 04.10.2022 TARİH VE 2310 SAYILI YAZISI VE 1 EYLÜL 2022 TARİH VE 10651 SAYILI TİCARET SİCİL GAZETESİ GEREĞİ ÜNVAN DEĞİŞİKLİĞİNE TABİ TUTULARAK TARIM YATIRIM TEKNOLOJİ A.Ş. OLAN VE DEVAMINDA TARTECH TEKNOLOJİ VE TARIM ÜRETİM A.Ş. İLE BİRLEŞME İŞLEMİ TAVNANLANMIŞTIR) Tarih: 04/10/2022 Sayı: 2310(Şablon: Diğer)	(SN:7758112) BAFRA TİCARET SİCİL MEMURLUĞU VKN:1290031021	19 MAYIS - 07-10-2022 09:57 - 6441	-
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:1853333) DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	19 MAYIS - 05-04-2022 11:57 - 1916	-

1 / 5

	(DSİ)		
	VKN:3130025631		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
719394498	(SN:6425420) SAMMEY SAMSUN MEYVEÇİLİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1954.67	1954.67	İfraz İşlemi (TSM) 26-12-2022 8433	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Sistem No	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İcrai Hacz : Bafra İcra Dairesi nin 24/08/2020 tarih 2020/2324 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile 19118.98 TL bedel ile Alacaklı : Erdem Azar lehine haciz işlemiştir.	719394498		19 MAYIS - 24-08-2020 13:44 - 2757	
Serh	İcrai Hacz : Samsun İcra Dairesi nin 18/06/2021 tarih 2021/44641 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile 1507.27 TL bedel ile Alacaklı : Turkoelli İletişim Hizmetleri Anonim Şirketi lehine haciz işlemiştir.	719394498		19 MAYIS - 21-06-2021 10:05 - 2599	
Serh	İcrai Hacz : Bafra İcra Dairesi nin 06/10/2021 tarih 2021/2616 sayılı Hacz	719394498		19 MAYIS - 06-10-2021 16:58 -	

2 / 5



	Yazısı sayılı yazılan ile 63358.43 TL bedel ile Alacaklı : Ali Ök lehinine haciz işlenmiştir.			4632	
Serh	Kamu Haciz : İLKADIM SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ'nin 08/11/2021 tarih 34694659 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile Borç : 590200 TL (Alacaklı : 0)	719394498		19 MAYIS - 09-11-2021 08:52 - 5251	
Serh	İcrai Haciz : Bafra İcra Dairesi'nin 28/01/2022 tarih 2022/4 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 260209.75 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Çelik lehinine haciz işlenmiştir.	719394498		19 MAYIS - 28-01-2022 14:26 - 571	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Abonelik Sözleşmeleri İcra Dairesi'nin 04/03/2022 tarih 2021/111004 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 2176.41 TL bedel ile Alacaklı : Tinet Anonim Şirketi lehinine haciz işlenmiştir.	719394498		19 MAYIS - 04-03-2022 13:19 - 1250	
Serh	İcrai Haciz : Bafra İcra Dairesi'nin 23/06/2022 tarih 2022/4 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 285824.05 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Çelik lehinine haciz işlenmiştir.	719394498		19 MAYIS - 23-06-2022 14:57 - 3561	
Serh	İcrai Haciz : Samsun İcra Dairesi'nin 03/08/2022 tarih 2021/44641 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 1748.82 TL bedel ile Alacaklı : Türkoeli İletişim Hizmetleri Anonim Şirketi lehinine haciz işlenmiştir.	719394498		19 MAYIS - 03-08-2022 16:31 - 4579	
Serh	İcrai Haciz : Bafra İcra Dairesi'nin 17/08/2022 tarih 2022/2524 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 145285.79 TL bedel ile Alacaklı : Zeynal Küller lehinine haciz işlenmiştir.	719394498		19 MAYIS - 18-08-2022 09:25 - 5021	

3 / 5

	haciz işlenmiştir.				
Serh	İcrai Haciz : Bafra İcra Dairesi'nin 16/10/2022 tarih 2022/4 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 293790.58 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Çelik lehinine haciz işlenmiştir.	719394498		19 MAYIS - 10-10-2022 16:12 - 6503	
Serh	İcrai Haciz : Bafra İcra Dairesi'nin 17/11/2022 tarih 2022/3189 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 111788.74 TL bedel ile Alacaklı : Gülnur Karademir lehinine haciz işlenmiştir.	719394498		19 MAYIS - 17-11-2022 14:25 - 7545	
Serh	İcrai Haciz : Bafra İcra Dairesi'nin 09/12/2022 tarih 2022/2524 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 157018.30 TL bedel ile Alacaklı : Zeynal Küller lehinine haciz işlenmiştir.	719394498		19 MAYIS - 09-12-2022 16:15 - 8074	
Serh	İcrai Haciz : Bafra İcra Dairesi'nin 09/12/2022 tarih 2022/4 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 306573.43 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Çelik lehinine haciz işlenmiştir.	719394498		19 MAYIS - 09-12-2022 16:15 - 8075	
Serh	İcrai Haciz : Bafra İcra Dairesi'nin 14/12/2022 tarih 2022/3422 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 96757.56 TL bedel ile Alacaklı : Makbule Küller lehinine haciz işlenmiştir.	719394498		19 MAYIS - 14-12-2022 17:06 - 8167	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

4 / 5

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M/T	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN 4560004685	Hayır	13730000.00 TL	%38 Değişken	1/0	F.B.K.	Sarıyer - 01-08-2019 16:46 - 9904
İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tecrübi Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih-Yev	
19 MAYIS - ÇANDIR Mah. - (Aktif) - 102 Ada - 8 Parsel	1/1	(SN:6425420) SAMMEY SAMSUN MEYVECİLİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Y	13730000.00 TL	Sarıyer - 01-08-2019 16:46 - 9904		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **_ch5upShKNMge4** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





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

2023/2010

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

2023/2010

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.

Halil Sertaç Gündoğdu

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla Köksal

K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN



invest

2023/2010



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



invest

2023/2010