

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

**2 ADET PARSEL ÜZERİNE
KURULMUŞ DOMATES SERASI
BALIKESİR /BURHANIYE**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2023/2006

İÇİNDEKİLER

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

6.3.	BÖLGE ANALİZİ	26
6.3.1.	BALIKESİR İLİ.....	26
6.3.2.	BURHANIYE İLÇESİ	27
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	28
6.5.	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI.....	29
7.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	30
7.1.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	30
8.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	31
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	31
8.1.1.	ULAŞILAN SONUÇ.....	32
8.2.	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇPAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	32
8.3.	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	33
8.3.1.	PARSELLERİN DEĞER ANALİZİ.....	33
8.3.2.	İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ	33
8.3.3.	ULAŞILAN SONUÇ.....	34
9.BÖLÜM	MAKİNE VE TEÇHİZATLARIN DEĞERLEME SÜRECİ.....	34
9.1.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	37
9.1.1.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	38
9.1.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	38
9.1.3.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	38
9.1.4.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	38
9.1.5.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	38
10.BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	38
11.BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	39

1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

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

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

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> Haydar BİLGEÇ (SPK Lisans Belge No: 410986)	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	<i>e-imzalıdır.</i> 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 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 adresi belirtilen Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

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

3.2. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, müşteri talebine istinaden, gayrimenkulün/gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan 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 KAYITLARI

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

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

4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

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

Şerhler Bölümü

134 ada, 53 ve 56 nolu parsller üzerinde müşterek;

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

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

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

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

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

- MODERN SERA SİSTEMLERİ MAY. SERA TARIM DEMİR ÇELİK TAŞIMACILIK İNŞ. TUR. SAN.TİC.LTD.ŞTİ. lehine haciz işlenmiştir. (05.04.2019 tarih, 2819 yevmiye)
- İcrai Haciz : ANTALYA 13.İCRA DAİRESİ nin 05/04/2019 tarih 2019/3306 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 26.738.36 TL bedel ile Alacaklı : MAYSERA MODERN SERA SİSTEMLERİ MAY SERA TARIM DEMİR ÇELİK TAŞIMACILIK İNŞ. TUR. SAN. TİC. LTD.ŞTİ. lehine haciz işlenmiştir. (08.04.2019 tarih, 2852 yevmiye)
 - Kamu Haczi : İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI.ATIŞALANI VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/07/2019 tarih 64U780001325 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 2.629.71 TL (Alacaklı : İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI,ATIŞALANI VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ) (29.07.2019 tarih, 6520 yevmiye)
 - İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 14. İcra Dairesi nin 20/09/2019 tarih 2019/3857 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3885.61 TL bedel ile Alacaklı : Timfog Termomekanik Mühendislik Sanayi Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (20.09.2019 tarih, 8548 yevmiye)
 - İhtiyati Haciz : Bursa 20. İcra Dairesi nin 19/11/2019 tarih 2019/13210 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 57909.51 TL . (Alacaklı : Yıldırım Tuz Sanayi Ve Ticaret A.Ş) (20.11.2019 tarih, 10826 yevmiye)
 - İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 20. İcra Dairesi nin 20/11/2019 tarih 2016/25185 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 69258.84 TL bedel ile Alacaklı : Tolga Günaydın lehine haciz işlenmiştir. (22.11.2019 tarih, 10912 yevmiye)
 - İcrai Haciz : Antalya 1. İcra Dairesi nin 24/01/2020 tarih 2018/582 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2855.90 TL bedel ile Alacaklı : Maysera Modern Sera Sistemleri May Sera Tarım Demir Çelik Taşımacılık İnş. Tur. San. Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir. (28.01.2020 tarih, 893 yevmiye)
 - İcrai Haciz : Antalya 13. İcra Dairesi nin 05/03/2020 tarih 2019/3305 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 147076.38 TL bedel ile Alacaklı : Maysera Modern Sera Sistemleri May Sera Tarım Demir Çelik Taşımacılık İnş. Tur. San. Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir. (05.03.2020 tarih, 2562 yevmiye)
 - İcrai Haciz : Antalya 13. İcra Dairesi nin 05/03/2020 tarih 2019/3306 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 27872.46 TL bedel ile Alacaklı : Maysera Modern Sera Sistemleri May Sera Tarım Demir Çelik Taşımacılık İnş. Tur. San. Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir. (05.03.2020 tarih, 2577 yevmiye)
 - İcrai Haciz : Antalya 1. İcra Dairesi nin 31/12/2020 tarih 2018/582 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2871.55 TL bedel ile Alacaklı : Maysera Modern Sera Sistemleri May Sera Tarım Demir Çelik Taşımacılık İnş. Tur. San. Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir. (03.01.2021 tarih, 3 yevmiye)

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

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

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

Rehinler Bölümü:

134 ada, 53 nolu parsel üzerinde;

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

134 ada, 56 nolu parsel üzerinde;

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

Teferruat Bölümü:

134 ada, 56 nolu parsel üzerinde;

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

4.2.1. TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

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

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

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

4.3. İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

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



4.3.1. SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

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

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

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

134 Ada, 53 Parsel

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

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

Taşınmazın dosyasında yapılan incelemelerde herhangi bir olumsuz karara rastlanılmamıştır.

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

134 Ada, 56 Parsel

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

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

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

4.3.3. YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

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

4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Rapor konusu gayrimenkullerin enerji kimlik belgeleri bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

4.4. SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.4.1. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

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

4.4.2. HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5. YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

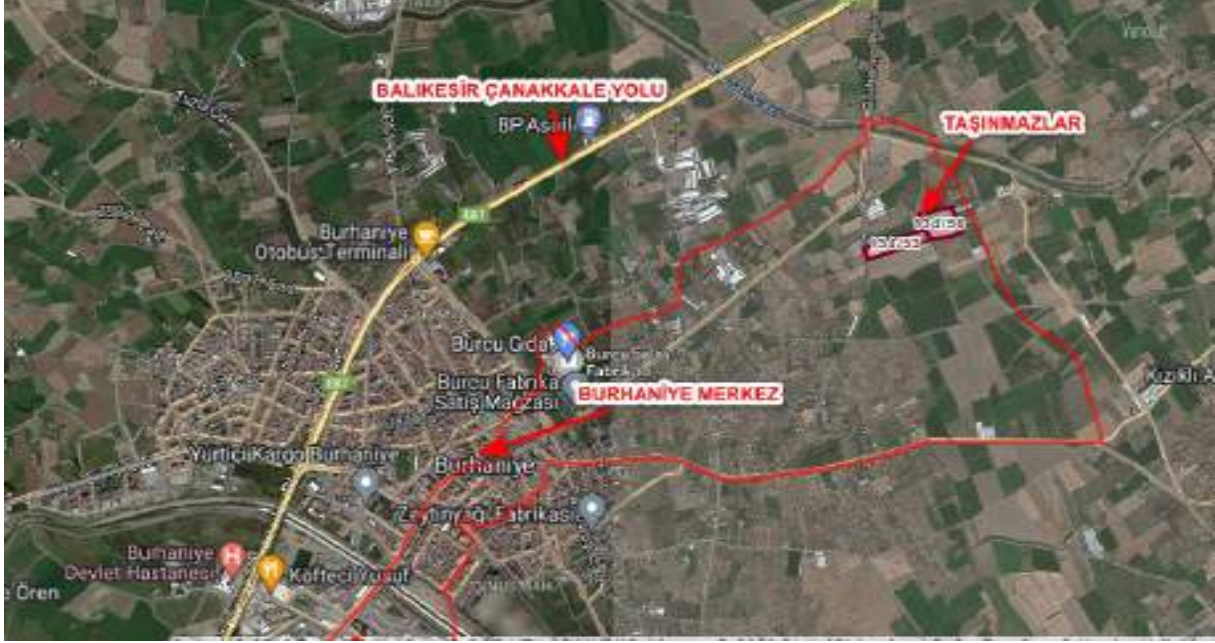
Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış herhangi bir Satış Vaadi Sözleşmesi, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri ile ilgili bir bilgi bulunmamaktadır.

5.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

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

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



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

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

5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

5.2.1. GAYRİMENKULÜN TEKNİK VE YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

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

5.2.2. AÇIKLAMALAR

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

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

134 Ada, 56 Parsel:

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

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

134 Ada, 53 Parsel:

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

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

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

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek 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 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 PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

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

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

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

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

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

Tehditler:

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3.2. BURHANIYE İLÇESİ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,
- Kadastral yola cephelerinin bulunması,

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

Olumsuz etkenler:

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

6.5. EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

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

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

Bölgede Konumlu Olan Satılık Arsa Emsalleri:

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

Emlak Ofisi Görüşleri:

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

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



7.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

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

Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen 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 taşınmazın pazar değerinin tespitinde, parsellerin değerlemesi için **pazar yaklaşımı**, parseller üzerinde yer alan ruhsatsız yapılar için **maliyet yaklaşımı** kullanılmıştır.

8.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

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

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

Yukarıdaki 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/gayrimenkulleriğin m² birim değeri belirlenmiştir.

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

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

EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

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

8.1.1. ULAŞILAN SONUÇ

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

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)	M ² BİRİM DEĞERİ (TL)	DEĞERİ (TL)
136	53	20.000,00	1.300	26.000.000
136	56	24.790,12	1.300	32.230.000
TOPLAM				58.230.000

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

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

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

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

- a. Parsellerin değeri
- b. Parseller üzerindeki inşai yatırımların değeri

8.3.1. PARSELLERİN DEĞER ANALİZİ

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

8.3.2. İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ

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

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

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

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

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

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

8.3.3. ULAŞILAN SONUÇ

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

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

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

9.BÖLÜM MAKİNE VE TEÇHİZATLARIN DEĞERLEME SÜRECİ

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

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

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

9.1. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

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

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Madde 10.3'te "Bir varlığa ilişkin 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 parseller, inşai yatırımlar ve makine ekipmanlar dahil toplam yasal pazar değeri **290.675.000,-TL**, toplam mevcut pazar değeri ise **305.140.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.



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 VERİLMEMEYENLERİN 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 değerleme konusu gayrimenkul ve makine & ekipman için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde SPK formatında hazırlanmış değerleme 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 ve üzerlerindeki inşai yatırımlar ile makine ekipmanların günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

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

Bulundukları bölge, konumları, imar durumları, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların "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: 22 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/EE Listesi
İl	Balıkesir
İlçe	Burhanıye
Mahalle/Köy	Kocacami
Mahalle No	166738
Ada	134
Parsel	53
Topu Alanı	20.000,00
Nispet	Sera Ve Tarla
Merkü	Marmar
Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafa	20 28-İ
Favorilere ekle	

Öznitelik Bilgisi	
Öznitelik Bilgisi	BinaİBİ Üstesi
İl	Balıkesir
İlçe	Burhaniye
Mahalle/Köy	Kocacami
Mahalle No	166730
Ada	134
Parsel	56
Tapu Alanı	24.790,94
Nispet	Sera Vile Tarla
Mevki	Marmar
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Pfafa	28 29 İİ
Favorikim oldu	

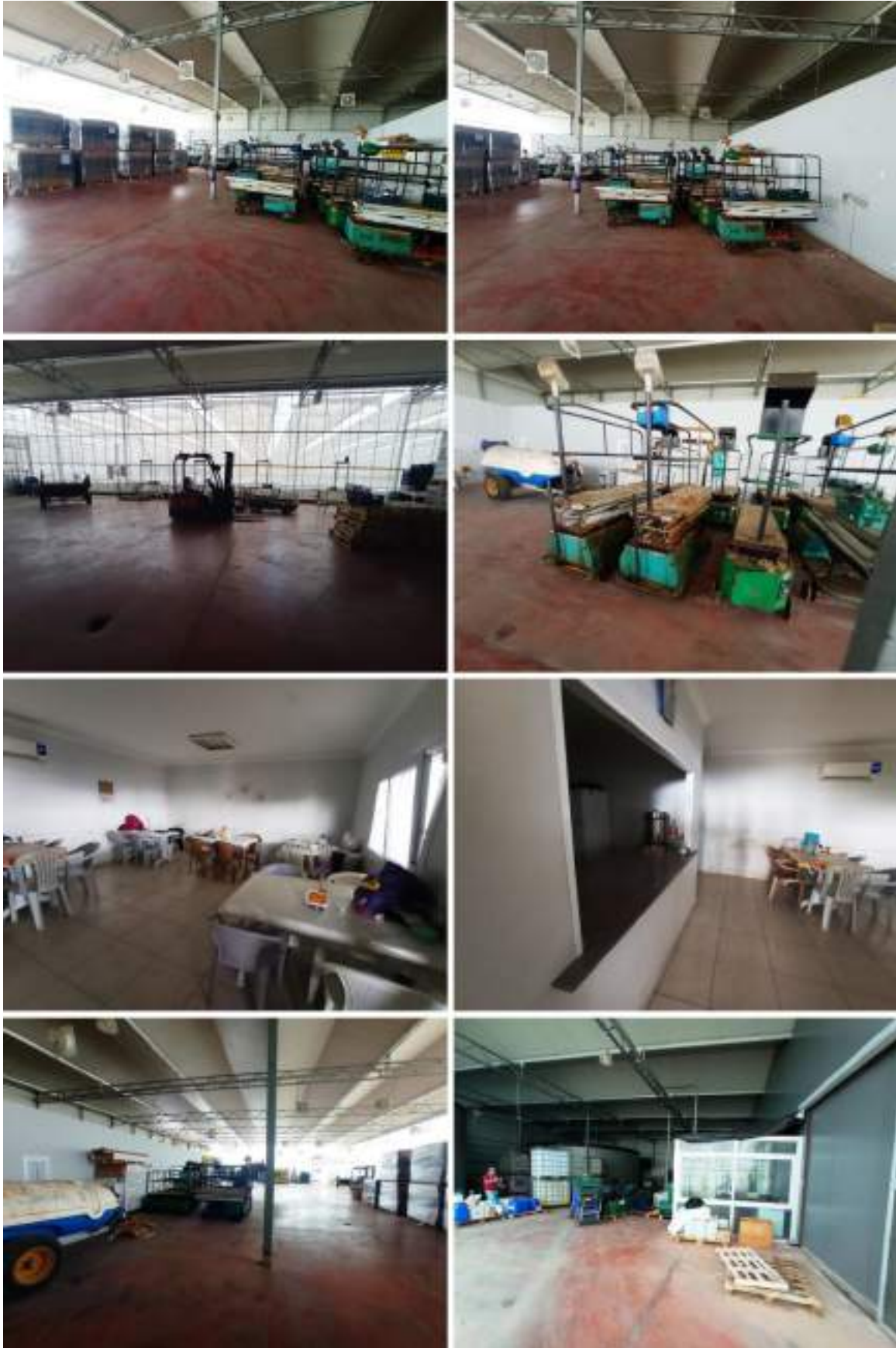




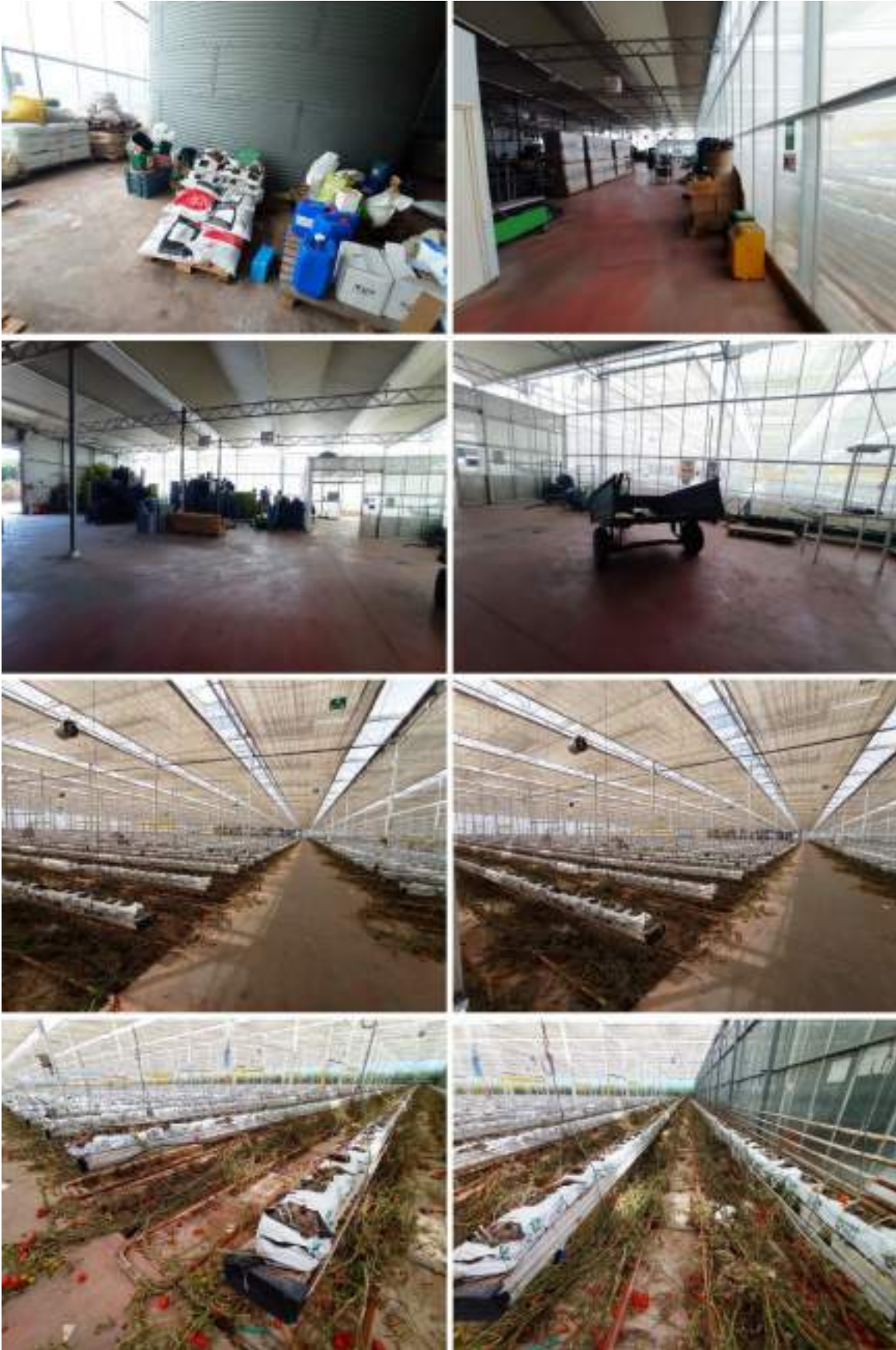


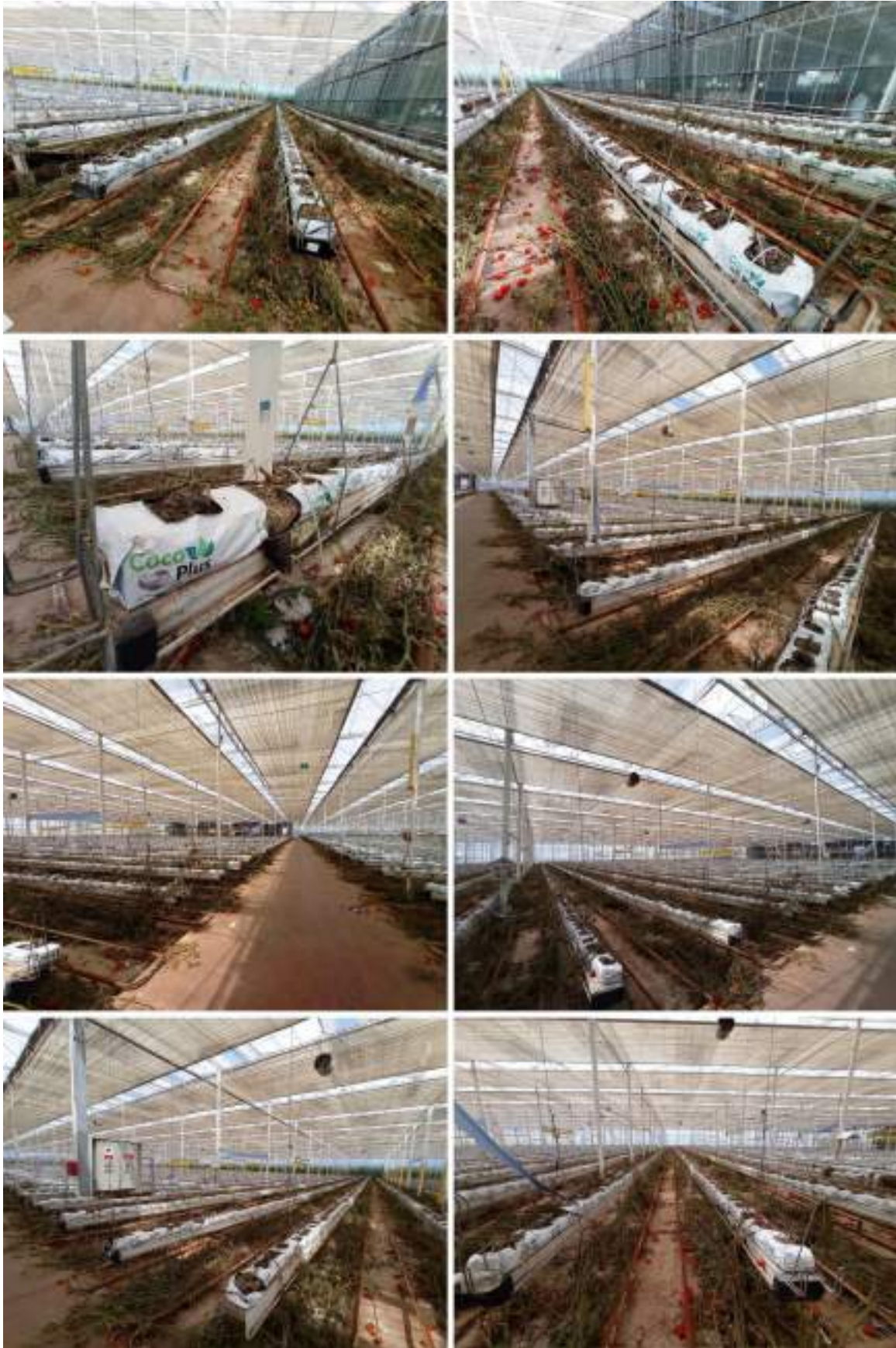




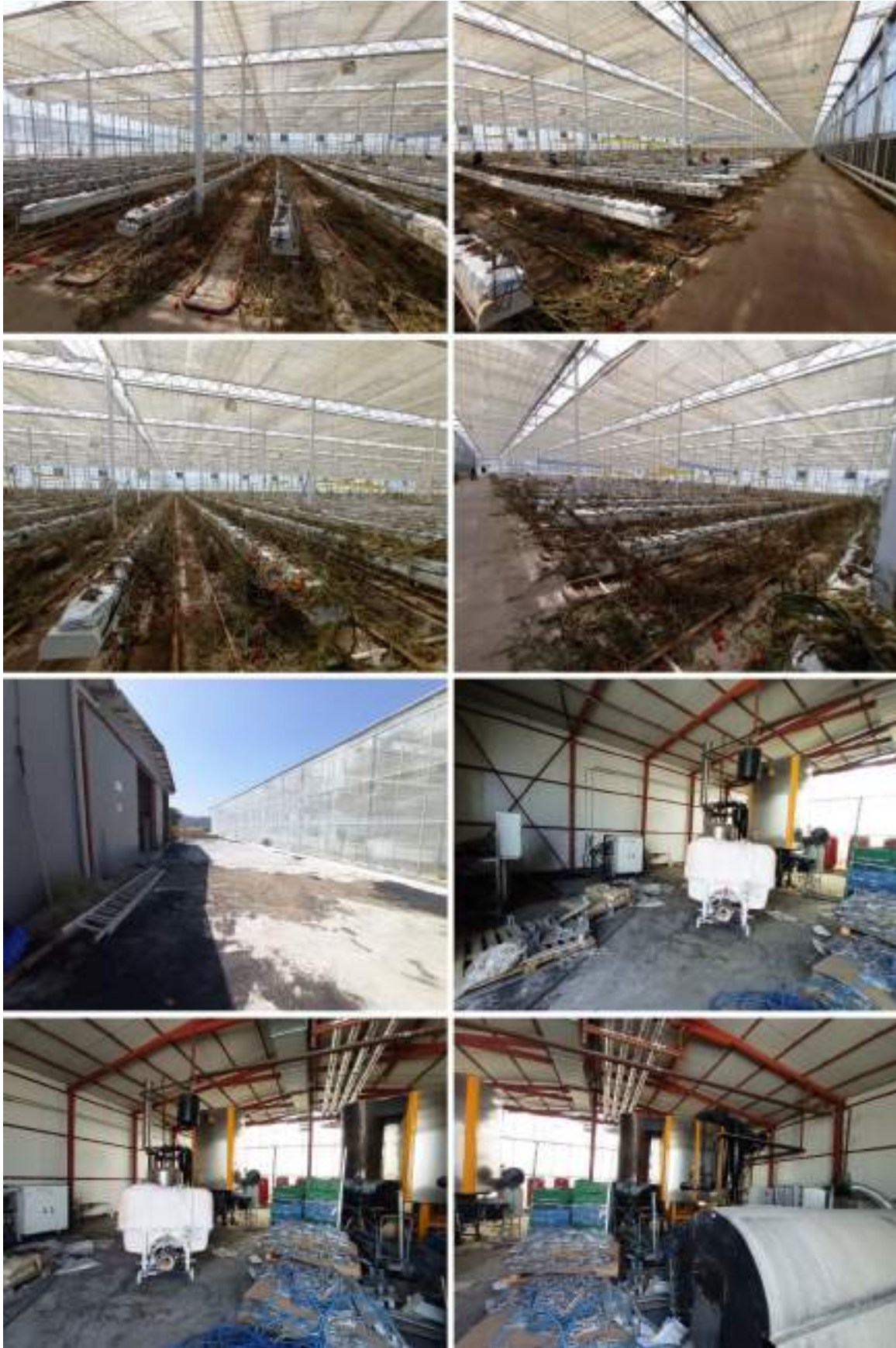


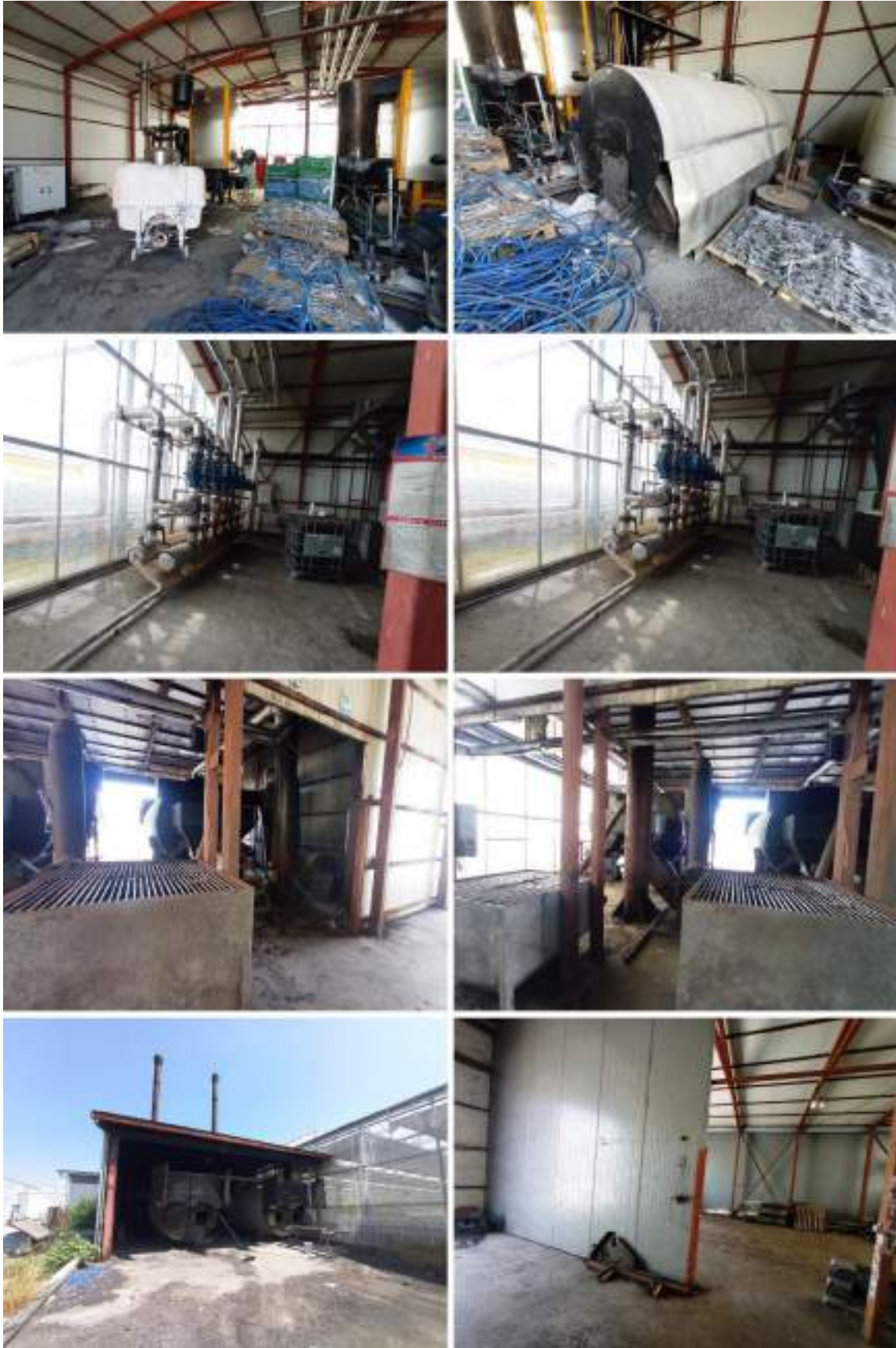














[illegible]

55



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

3538 / 360 Plan - Proje
04.03.2015
[Signature]

Sayı : 45099500-230.04.02/361-3206

26/02/2015

Konu : Sera Yapılması İçin Kurum Görüşü.

BURHANIYE BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

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

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

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

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

[Signature]
Selda DURAL
Vali a.
Vali Yardımcısı

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

D A G I T I M :
Gereği :
- Burhaniye Belediye Başkanlığı

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

Srı Merve Çetin;

İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne İZAH
3/4/15 gımaç Fennin

Yayınlanma Tarihi: 04.03.2015, No: 113-10610/BALIKESİR, Adres: İlçe İmar ve Şehircilik M.A. AŞÇIOĞLU, M.H. A. YILMAZ M.H.
Telefon: (0266) 246 26 70, Faks: (0266) 246 26 70
E-posta: icb@burhaniye.bel.tr, Etilim: Aq, İmza: Balikesir.gov.tr

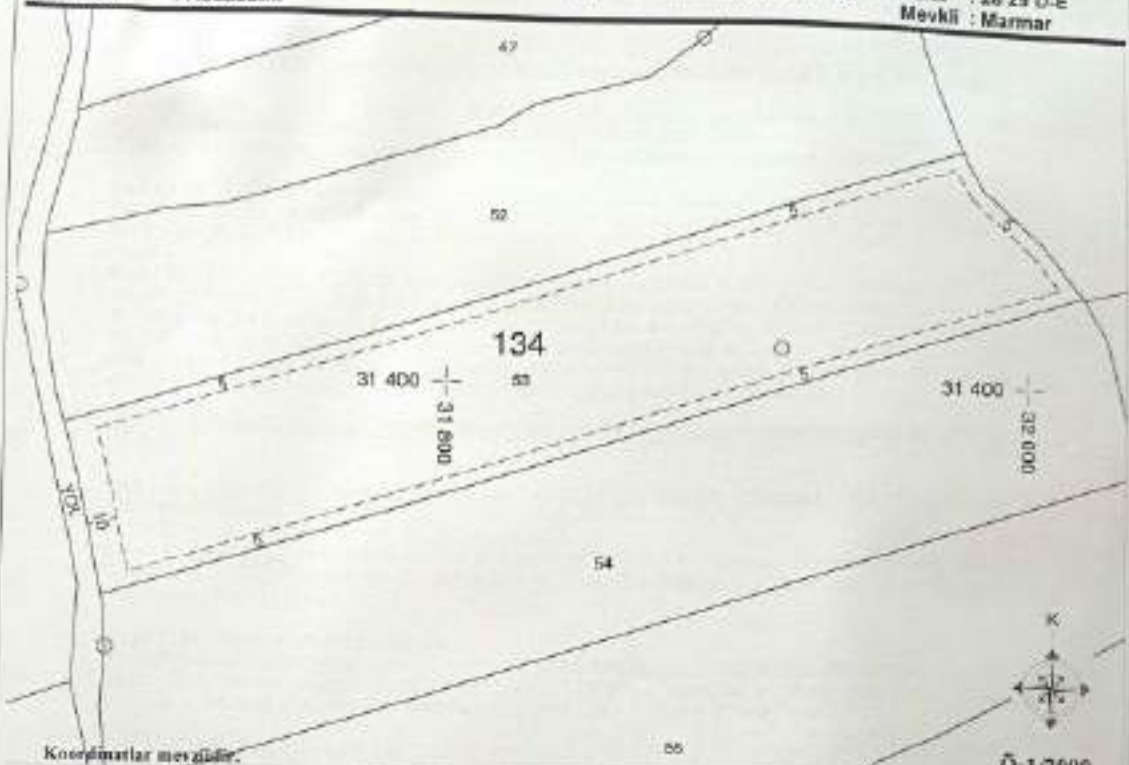


BURHANİYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR DURUM BELGESİ

Sayı: 8.1/3.1.9.17-300.95.01-
Tarih: 06.02.2015

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

Pafta : 28 29 D-E
Mevkii : Marmar



Koordinatlar mevgidir.

PROJE İH PLANISIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ EKÜMLERİNE GÖRE DÜZENLENMİŞTİR İH İMAR DURUMU İNŞAAT MÜSAADESİ VERİLEBİLİR.

TAPU BELGESİ			
ADA	PARSEL	ALANI	VASFİ
134	53	20.000,00 m ²	Tarla

Ölçü Bilgisi (Yalı): 10 m.

Yan Bahçe (Parsel) Mesafesi: 5 m.

Kat Adedi: 2 (iki)

Sesek Seviyesi: 406,50 m.

(Plansız Alanlar İh Yö. Madde.62)

Bina Cephesi : 2

Bina Derinliği : *

Çatı Meydani : Yapılacak Halde: Kısımlı Kapalı ve 5532

Sarılar : İh Yalı 1,20m

İMAR DURUMU

- Yapılacak uygulamalar; Bahçesiz-Çanaklıda Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 8.4.1. suda Plan Nodları (Tarım Alanı) ile Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 6ncı Bölümü hükümleri doğrultusunda yapılacaktır. Çevre Düzeni Planı ile verilen yapılaşma koşulları uygulanır.
- Resmî İmar Durumu ekinde bulunan Bahçesiz-Çanaklıda Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının Tarım Alanlarına Dışına Plan Hükümleri ile Bahçesiz-Çanaklıda sınırlı alanlar için uygulanır.
- Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği Md.63-Betone temel ve çelik çatılı sarılar yapı yapılaşma mesafelerine uyulmak şartı ile inşaat alanı kısıtlamaya tabi değildir.
- Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği Md.63-Betone temel ve çelik çatılı dışındaki binalar için mahiyetindeki sarılar ile yakınında belirlenen çekme mesafeleri ve inşaat alanı kısıtlamaya tabi değildir.
- Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği Md.63-Değişik RG-29/1999-23004) Ayrıca bu tesisler hakkında Tarım ve Köyişleri Bakanlığı ve diğer ilgili kurum ve kuruluşların ilgili bakanlıkların uygun görüşlerinin alınması ve başka bir amaçla kullanılmayacağı hususunda tesis sahiplerince ilgili idareye noterleğe tasdiklı yazılı taahhütte bulunulması gerekmektedir. Bu maddede anılan yapılar ilgili Bakanlık ve kuruluşların hazırlanmış bulunan 1:50 veya 1/100 ölçekli ip projeleri üzerinden yapılabilir.
- Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 6ncı Bölümünde bulunmayan yapılaşmaya ilişkin hükümlerle Yönetmeliğin 40ncü bölümü hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 27.08.2014 tarih ve 456 sayılı İmar Durum Belgesine istinaden verilmiş düzenlenmiştir.

Çizen

Kontrol Eden

ASU ÇİZİM

Gönder PERSONEL

Şekil Planları (1:100)

Dip.No:537-43074 Oda Yılı:2020

Burhaniye Belediyesi

Plan ve Proje Müdürü V.

Plan ve Proje Müdürü

Tarih: 06.02.2015

RESMİ İMAR DURUMU EKİDİR. TEK BAŞINA KULLANILAMAZ.

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

8.4.1.14 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU UYARINCA BELİRLENMİŞ/BELİRLENECEK TARIM ARAZİLERİ SINIFLAMALARINA GÖRE TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR BU PLANDA BELİRLENEN KOŞULLARA GÖRE GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.

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

8.4.1.1.1 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNUNDA TANIMLANAN TARIM ARAZİLERİNDEN FİLEN SULANAN VEYA SULAMA PROJESİ KAPSAMINDA KALAN TARIM ARAZİLERİNDE, BU PLANIN, 8.4.2. ORGANİZE TARIM VE HAYVANCILIK BÖLGELERİ HÜKMÜ ÇERÇEVESİNDE İLGİLİ İDARELERCE YAPILACAK OLAN UYGULAMALAR HAKKINDA ÖNCELİKLE OIDA, TARIM VE HAYVANCILIK BAKANLIĞI İLE ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI'NDAN VE İLGİLİ DİĞER KURUM VE KURULUŞLARDAN UYGUN ÖÖRÜŞ ALINMASI KAYITLA TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR YAPILABİLİR.

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

8.4.1.1.20 TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR KULLANIM AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ VE DÖNÜŞTÜRÜLEMEZ.

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

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

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

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

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

Çizen

Kontrol Eden

Plan ve Proje Müdürü

ASLİDİR

Güngör PERSİL
Suhr Planları (İ.T.D.)
Dp.No:537-45074 Ocak 2005
Bulanıkla Belediyesi
Plan ve Proje Müdürü

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
1. Başvuru tarihi: 07/05/2014		2. Başvuru no: 337/24	
3. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Yeniden yapı		4. Başvuru tarihi: 07/05/2014	
5. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Yeniden yapı		6. Başvuru tarihi: 07/05/2014	
7. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Yeniden yapı		8. Başvuru tarihi: 07/05/2014	
9. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Yeniden yapı		10. Başvuru tarihi: 07/05/2014	
11. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Yeniden yapı		12. Başvuru tarihi: 07/05/2014	
13. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Yeniden yapı		14. Başvuru tarihi: 07/05/2014	
15. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Yeniden yapı		16. Başvuru tarihi: 07/05/2014	
17. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Yeniden yapı		18. Başvuru tarihi: 07/05/2014	
19. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Yeniden yapı		20. Başvuru tarihi: 07/05/2014	
21. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Yeniden yapı		22. Başvuru tarihi: 07/05/2014	
23. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Yeniden yapı		24. Başvuru tarihi: 07/05/2014	
25. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Yeniden yapı		26. Başvuru tarihi: 07/05/2014	
27. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Yeniden yapı		28. Başvuru tarihi: 07/05/2014	
29. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Yeniden yapı		30. Başvuru tarihi: 07/05/2014	
31. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Yeniden yapı		32. Başvuru tarihi: 07/05/2014	
33. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Yeniden yapı		34. Başvuru tarihi: 07/05/2014	
35. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Yeniden yapı		36. Başvuru tarihi: 07/05/2014	
37. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Yeniden yapı		38. Başvuru tarihi: 07/05/2014	
39. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Yeniden yapı		40. Başvuru tarihi: 07/05/2014	
41. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Yeniden yapı		42. Başvuru tarihi: 07/05/2014	
43. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Yeniden yapı		44. Başvuru tarihi: 07/05/2014	
45. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Yeniden yapı		46. Başvuru tarihi: 07/05/2014	
47. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Yeniden yapı		48. Başvuru tarihi: 07/05/2014	
49. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Yeniden yapı		50. Başvuru tarihi: 07/05/2014	
51. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Yeniden yapı		52. Başvuru tarihi: 07/05/2014	
53. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Yeniden yapı		54. Başvuru tarihi: 07/05/2014	
55. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Yeniden yapı		56. Başvuru tarihi: 07/05/2014	
57. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Yeniden yapı		58. Başvuru tarihi: 07/05/2014	
59. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Yeniden yapı		60. Başvuru tarihi: 07/05/2014	
61. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Yeniden yapı		62. Başvuru tarihi: 07/05/2014	
63. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Yeniden yapı		64. Başvuru tarihi: 07/05/2014	
65. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Yeniden yapı		66. Başvuru tarihi: 07/05/2014	
67. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Yeniden yapı		68. Başvuru tarihi: 07/05/2014	
69. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Yeniden yapı		70. Başvuru tarihi: 07/05/2014	
71. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Yeniden yapı		72. Başvuru tarihi: 07/05/2014	
73. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Yeniden yapı		74. Başvuru tarihi: 07/05/2014	
75. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Yeniden yapı		76. Başvuru tarihi: 07/05/2014	
77. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Yeniden yapı		78. Başvuru tarihi: 07/05/2014	
79. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Yeniden yapı		80. Başvuru tarihi: 07/05/2014	
81. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Yeniden yapı		82. Başvuru tarihi: 07/05/2014	
83. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Yeniden yapı		84. Başvuru tarihi: 07/05/2014	
85. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Yeniden yapı		86. Başvuru tarihi: 07/05/2014	
87. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Yeniden yapı		88. Başvuru tarihi: 07/05/2014	
89. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Yeniden yapı		90. Başvuru tarihi: 07/05/2014	
91. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Yeniden yapı		92. Başvuru tarihi: 07/05/2014	
93. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Yeniden yapı		94. Başvuru tarihi: 07/05/2014	
95. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Yeniden yapı		96. Başvuru tarihi: 07/05/2014	
97. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Yeniden yapı		98. Başvuru tarihi: 07/05/2014	
99. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Yeniden yapı		100. Başvuru tarihi: 07/05/2014	

60

Sayı: M.19.3.BUR.0.13-310.05.02-31/49/0.2/06

BURHANIYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR DURUM BELGESİ

Malik : Amt Tarım ve Tek. Gel. Ve Uyg. San. ve Tic. A.Ş.
Mahallesi : Kocacami

Pafta : 28 29 II
Mevkil : Marmar

İMAR DURUMU

KADASTRO		
ADA	PARSEL	ALANI
134	14	17.809,08 m ²
134	15	6.996,00 m ²

C.D.F. Notları 5.5.1.1: Tarım Hayvancılık Üretimine konmak amacıyla yitirilmiş, üretimden vazgeçmeye kadar tüm faaliyetleri içeren engeze tesis niteliğinde olmayan, mandıra, kümes, ağıl, sera, su ve yem depoları, tahıl ve tahıl ürünleri depoları, gübre ve slaj çıkartan tesisler, su tesisleri üretim tesisleri, un değirmenleri gibi konut dışı yapılar. Yapılacak tesisler için bakıcı evi gereksinimi halinde toplam emsali aşmamak kaydıyla her bir tesis için E:0,05 maks inş alanı 250m² maks h:6,50 ve 2 kat. Ancak bu tesisler için Tarım İl Müdürlüğünden uygun görüş alınması ve başka amaçla kullanılmayacağına dair tesis sahiplerince ilgili idareye tahhülle bulunması gerekmektedir.

Depolama, paketlenme tesisi vb. yapılar dışındaki sera yapıları Çevre ve Şehircilik Bakanlığına 29.04.2013 gün ve 552/6380 sayılı görüşü ve Planlar Alanlar İmar Yönetmeliğinin 63 üncü maddesinde belirtilen yapılaşma koşulları doğrultusunda inşaat alanı katmanına tabi değildir. Sera yapıları ile ilgili aşamada belirtilen koşullar geçerlidir.

Beton temel ve çelik çatılı rec'alar yapı yüksekliği menafelerine uyulmak sureti ile inşaat alanı katmanına tabi değildir.

Beton temel ve çelik çatılı dışarıdan ısıtma sistemiyle rec'alar yapı yüksekliği menafelerine uyulmak sureti ile inşaat alanı katmanına tabi değildir.

İMAR FORMÜLÜ

Ön Bahçe Mesafesi (Yul): 10 m.	Yan Bahçe Mesafesi : 5 m.	Yapı Numarı *
Arka Bahçe Mesafesi : 5 m.		Kat Adedi *
Bina Çapı : Kısıtlıdır	Bina Derinliği : Kısıtlıdır	Sıçak Sıvıya : 4-8,50 m.
TAKS: *	KAKS: E: 0,40	Çatı Meyili: 1633
Tahsis Alanı: * m ²	Katlar Alanı: 7.435,08 m ² - 2.794,48 m ²	Katmanlar: *

NOT: PROJELER 3104 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETMELİĞİNE GÖRE DÜZENLENMEKTEDİR. ÇIKARILAN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE TAİDİR. İMAR DURUMU İNŞAAT MÜSAADESİ YERİNE GEÇMEZ. İMAR DURUMU 1 YIL GEÇERLİDİR.

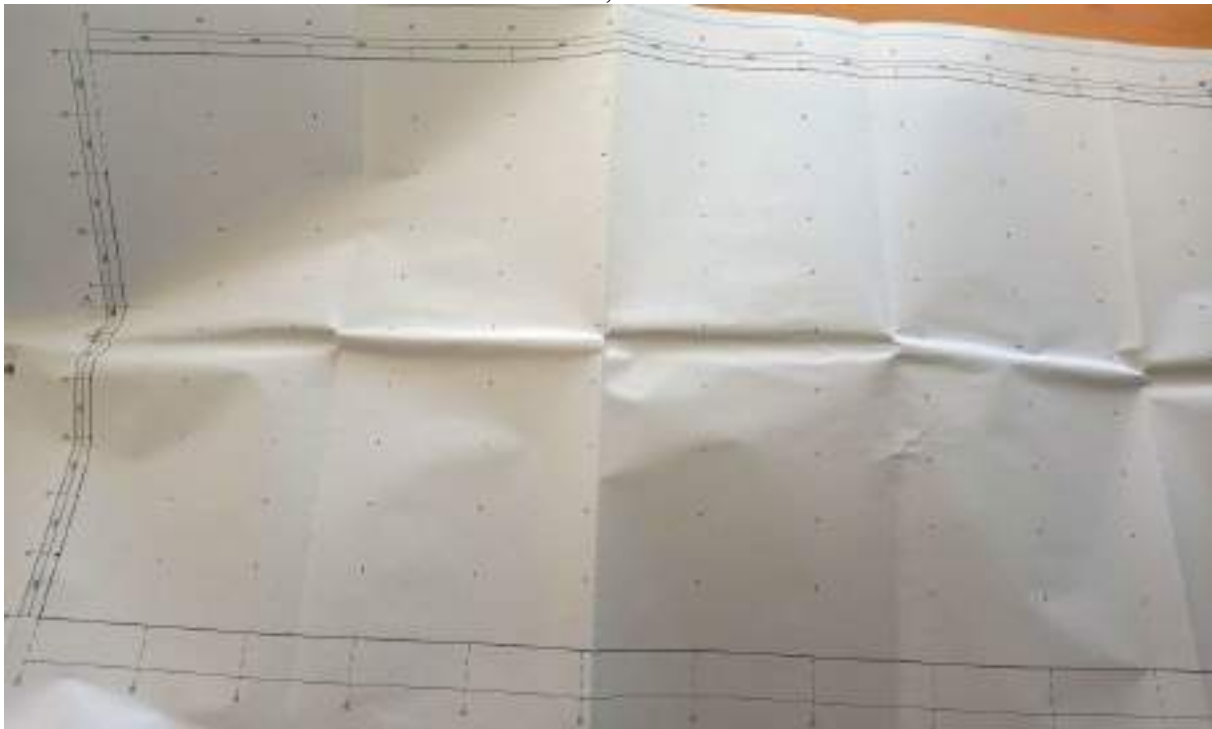
İmar ve Şehircilik Müdürü: *[Signature]*

İmar ve Şehircilik Müdürü: *[Signature]*



invest

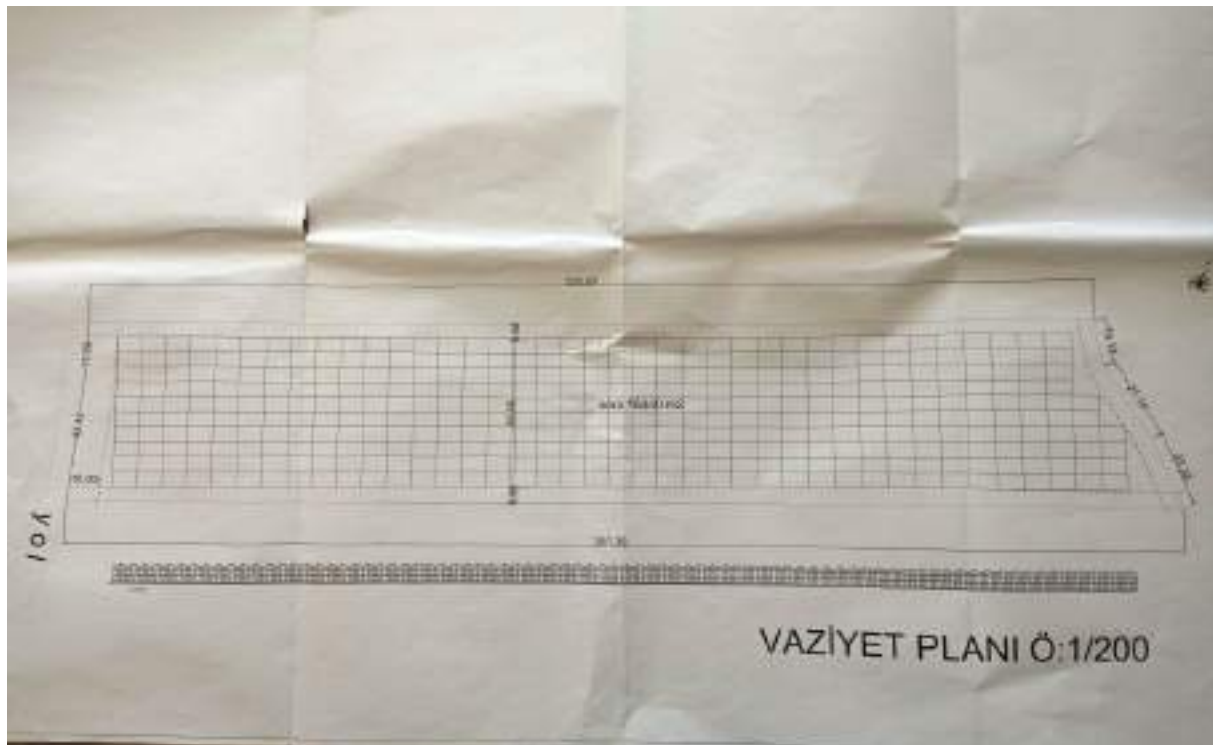
2023/2006

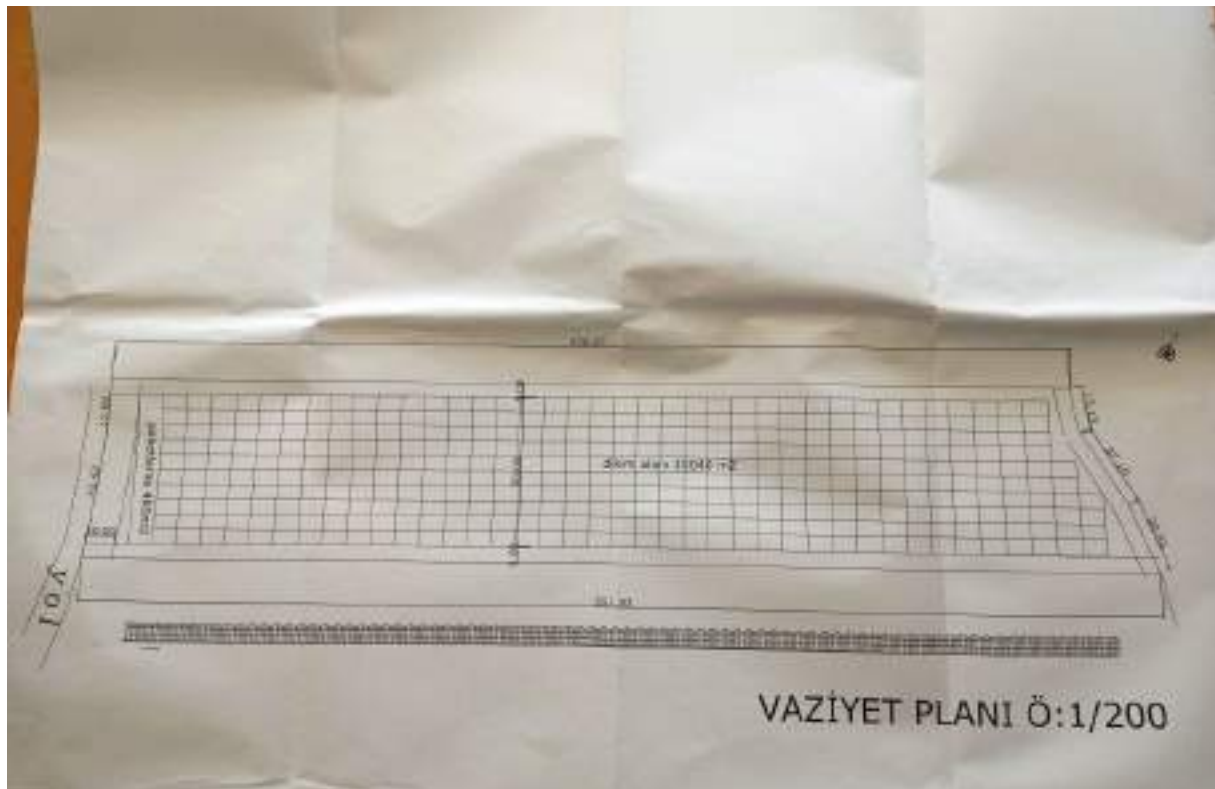
[illegible][illegible]

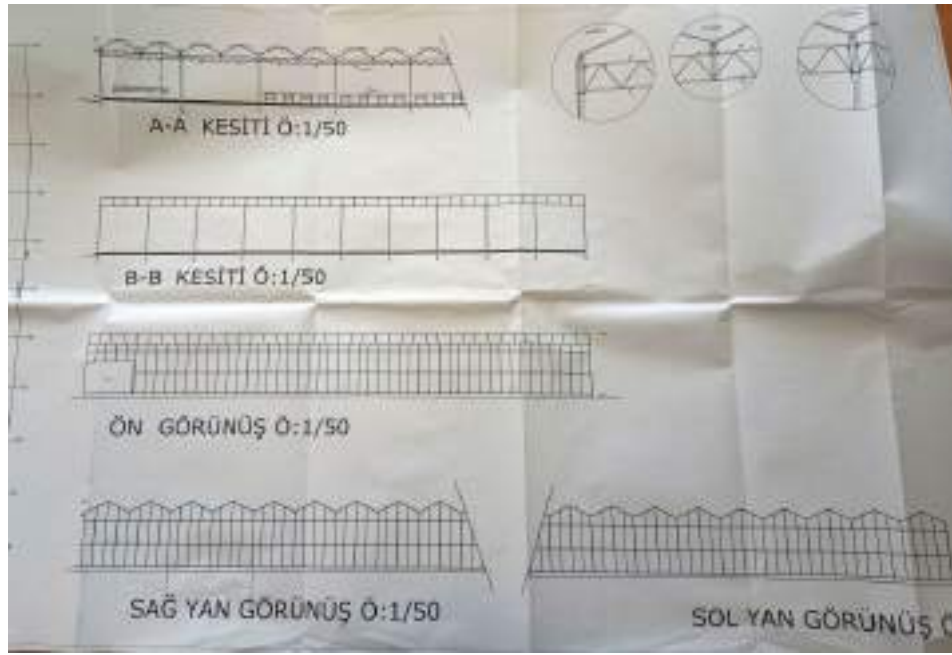


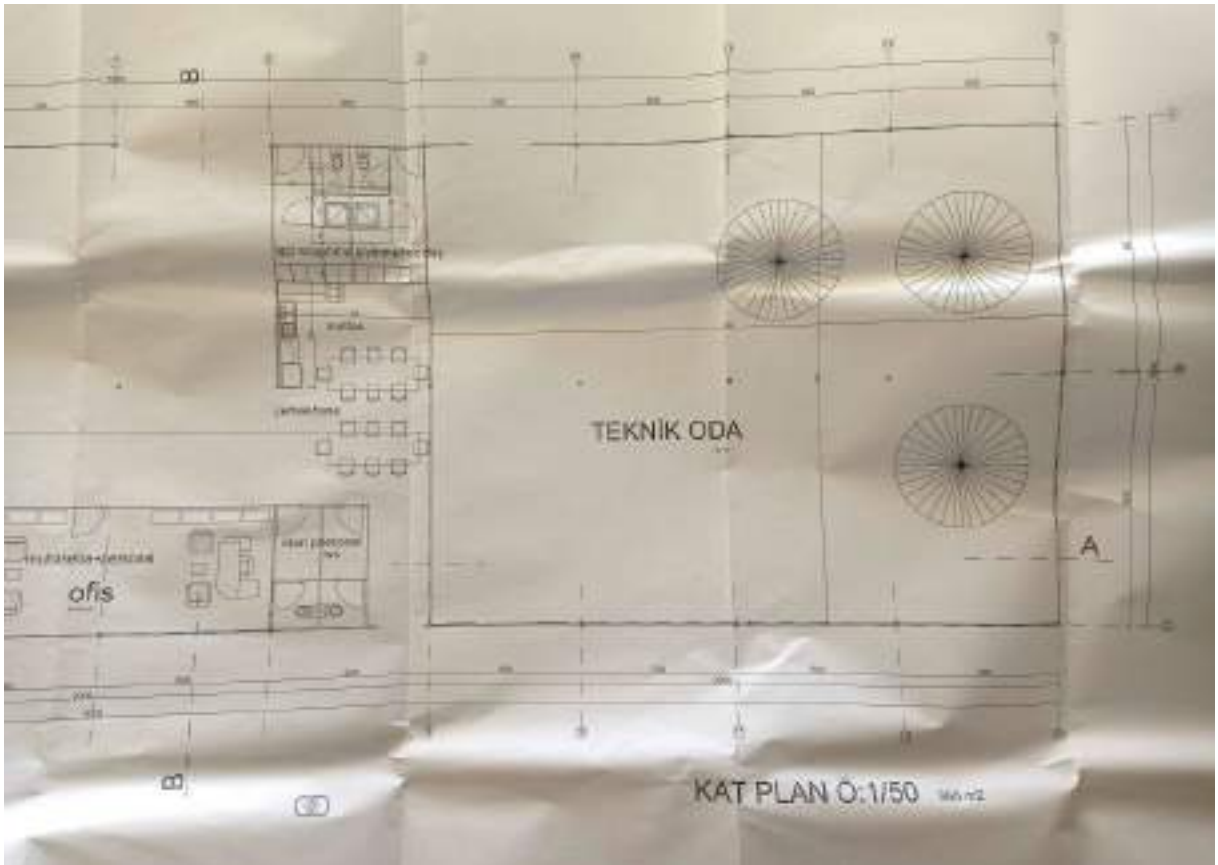
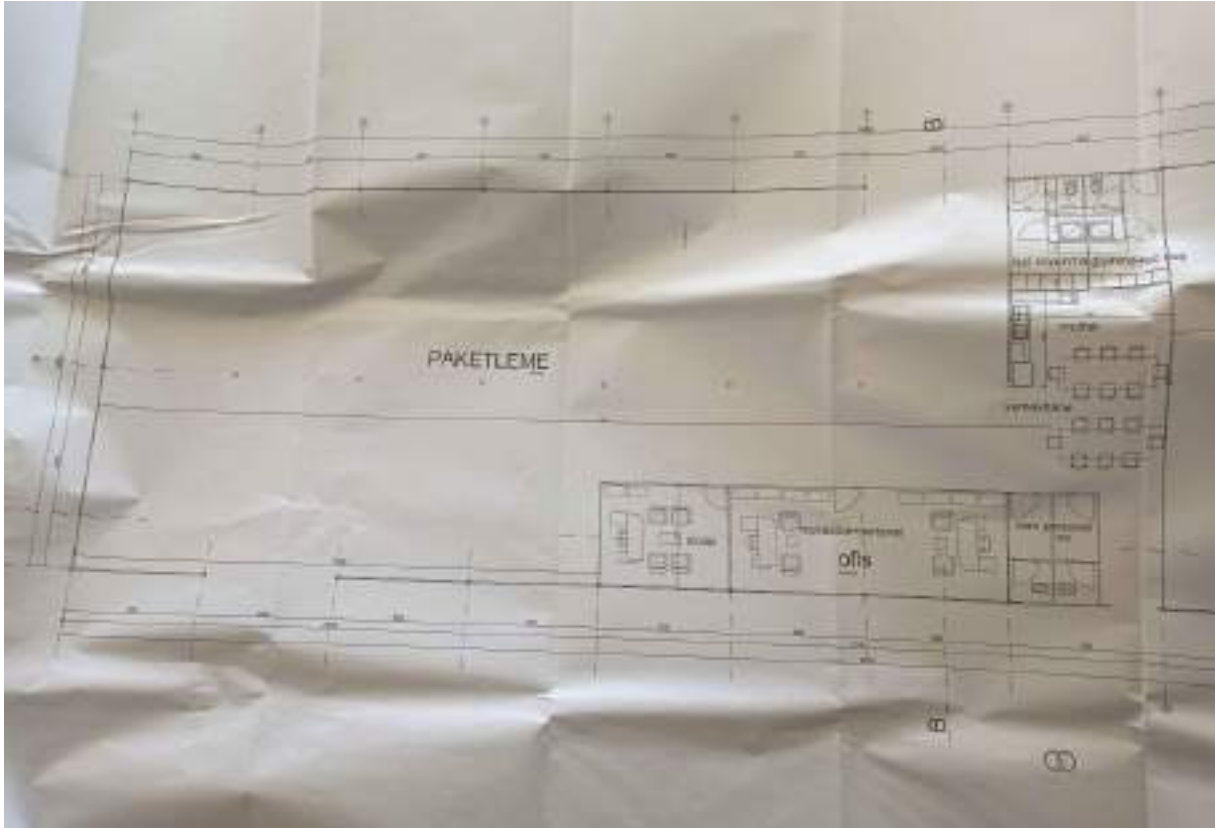
invest

2023/2006

[illegible][illegible]

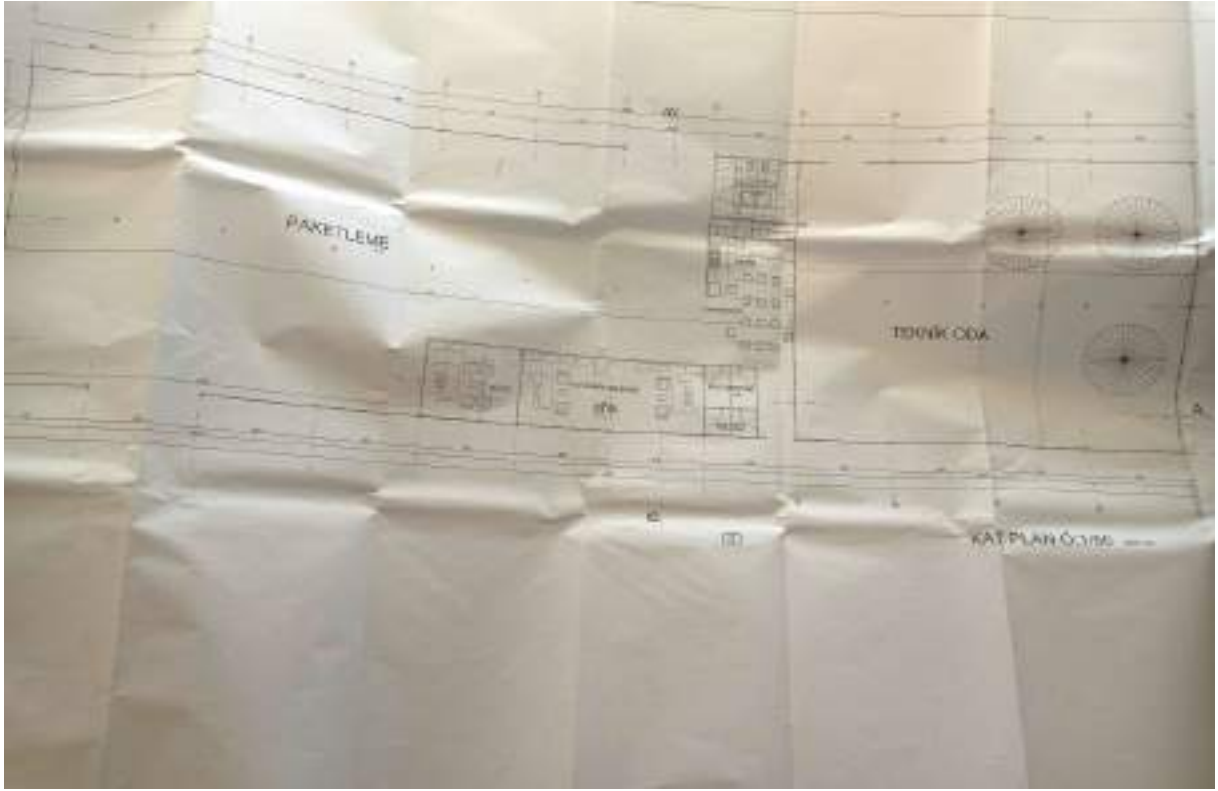






invest

2023/2006



**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	134/53
Taşınmaz Kimlik No:	70622685	AT Yüzölçümü(m2):	20000.00
İl/ilçe:	BALIKESİR/BURHANIYE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Burhaniye	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KOCACAMI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Merkül:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	27/2579	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	SERA VE TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Menekare	Toplam Menekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
720262670	{SN:84437670} TARTECH TEKNOLOJİ VE TARIM ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	20000.00	20000.00	Tüzel Kişilerin Ürvan Değişikliği 28-12-2022 18621	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 15

		(Hisse) Sistem No		Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Kamu Haciz : BALIKESİR SOSYAL GÜVENLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ, ALTIEYLÜL SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 18/07/2016 tarih 9.716.532 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 33438.14 TL (Alacaklı : BALIKESİR SOSYAL GÜVENLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ, ALTIEYLÜL SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ)	720262670		Burhaniye - 25-07-2016 17:14 - 6527	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 9. İCRA DAİRESİ nin 23/09/2016 tarih 2016/28458 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4.893.800,00 TL bedel ile Alacaklı : DOĞAN ZAIMOĞLU,30805644932 T.C. KİMLİK NOLU. lehine haciz işlenmiştir.	720262670		Burhaniye - 29-09-2016 11:42 - 8260	
Serh	İhtiyati Haciz : BURSA 4.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 21/11/2016 tarih 2016/14418 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 191026.94 TL . (Alacaklı : T. VAKIFLAR BANKASI T.A. O. (BURHANIYE ŞB.))	720262670		Burhaniye - 28-11-2016 14:24 - 10123	
Serh	İhtiyati Haciz : İSTANBUL ANADOLU 20. İCRA DAİRESİ nin 28/11/2016 tarih 2016/25185 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 50.000.00 TL . (Alacaklı : TOLGA GÜNAYDIN,45646219478 T.C. KİMLİK NOLU.)	720262670		Burhaniye - 01-12-2016 14:28 - 10250	
Serh	İcrai Haciz : BAKIRKÖY 14. İCRA DAİRESİ nin 31/01/2017 tarih 2016/15975 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 14700.00 TL bedel ile Alacaklı : MUHTARANLAR AVUKATLIK	720262670		Burhaniye - 06-02-2017 14:39 - 867	

2 / 15



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

3 / 15

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

4 / 15



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

5 / 15

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

6 / 15

