



**Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**



DEĞERLEME RAPORU

AGROTECH YÜKSEK TEKNOLOJİ VE YATIRIM A.Ş.

**SAMSUN - 19 MAYIS - ÇANDIR
102 ADA - 7 PARSEL**

**SAMSUN - BAFRA - KÖSELİ
127 ADA - 2 PARSEL**

MEYVE BAHÇELERİ

Bu değerleme raporu, Agrotech Yüksek Teknoloji ve Yatırım A.Ş.'nin istemi üzerine hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında, Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı onayı alınmadan üçüncü kişiler tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz ve dağıtılamaz.



www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12



ÖZET BİLGİLER

Rapor No	OZ-202200128
Rapor Tarihi	30.12.2022
Değerleme Tarihi	26.12.2022
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyup AYKUT – Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	-
Değerleme Raporu, SPK Formatında mıdır?	Evet

Taşınmazların Adresi	Çandır Mahallesi, Çiftlik Sokak, No: 20, 19 Mayıs/Samsun
Taşınmazlar ID	102/7 Parsel: 106564037 – 127/2 Parsel: 86518983
Tapu Kayıt Bilgileri	Samsun İli, 19 Mayıs İlçesi, Çandır Mahallesi, 102 Ada, 7 Parsel – Samsun İli, Bafra İlçesi, Köseli Mahallesi, 127 Ada 2 Parsel
Tapu Kütüğündeki Nitelikleri	102 Ada 7 Parsel: İki Katlı Betonarme Lojman, Bir Katlı Betonarme, Dört Katlı Betonarme İdare Binası Üç Adet Betonarme Soğuk Hava Deposu ve Meyve Bahçesi 127 Ada 2 Parsel: Meyve Bahçesi ve Tarla
Taşınmazların Parselinin Güncel İmar Durum	Plansız Alan
Taşınmazların Güncel Kullanım Durumu	Meyve Bahçesi

Rapor Tarihinin Göre;	Taşınmazların Mevcut Durum Maliyet Değeri	Toplam	KDV Hariç	523.324.000.- TL
			KDV (% 18) Dahil	617.522.320.- TL
	Makine ve Ekipmanın İkinci El Piyasa Değeri		KDV Hariç	3.000.000.- TL
			KDV (% 18) Dahil	3.540.000.- TL

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporunda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporunda yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen koşullar ve varsayımlarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerlendirme konusu taşınmaz ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.
- ✓ Değerleme hizmetinin ücreti, raporla ilgili herhangi bir koşula bağlı değildir.
- ✓ Değerleme hizmeti, Sermaye Piyasası Kurulu'nun hukuksal düzenlemelerinde, değerlendirme kuruluşları ve değerlendirme uzmanları için belirlenmiş kurallara ve ölçütler çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme uzmanı, bu değerlendirme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- ✓ Değerleme uzmanı, değerlendirme çalışması sırasında taşınmazı kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.



BÖLÜM 1

DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Değerleme isteminde bulunan; Agrotech Yüksek Teknoloji ve Yatırım A.Ş.'dir.

Merkezi; “Küçükbakkalköy Mahallesi, Atilla İlhan Caddesi, Efe Sokak, No:2/1, Ataşehir İstanbul” adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Müşteri Tarafından Konulan Sınırlamalar

Sammey Samsun Meyvecilik Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetinde bulunan; Samsun ili, 19 Mayıs İlçesi, Çandır Mahallesi, 102 ada 7 parsel sayılı, 643.350,43 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “İki Katlı Betonarme Lojman, Bir Katlı Betonarme, Dört Katlı Betonarme İdare Binası Üç Adet Betonarme Soğuk Hava Deposu ve Meyve Bahçesi” olan taşınmaz ile Samsun İli, Bafra İlçesi, Köseli Mahallesi, 127 ada 2 parsel sayılı, 49.263,47 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Meyve Bahçesi ve Tarla” olan taşınmazın mevcut durum maliyet değerinin ve parseller üzerinde yer alan makine ve ekipmanın ikinci el piyasa değerlerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımları

Değerleme çalışmamızda, müşterinin de istemi doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların değeri, “Pazar Maliyet Değeri” tanımı çerçevesinde belirlenmiştir.

Pazar Değeri: Uygun süreli bir beğendirme (*pazarlama*) çalışmasının ardından, birbirinden bağımsız, bilgili, tutarlı, iyi düşünceli ve istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında, bir zorlama olmaksızın ve alıcı ile satıcının pazar dışı etkenlerden etkilenmeyecekleri koşullar altında yapacakları anlaşma çerçevesinde, taşınmaz için karşılık el değiştirmesi gereken kestirimsel (*tahmini*) tutardır.

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

- ✓ Alıcı ve satıcı bilinçli davranmaktadırlar.
- ✓ Alıcı ve satıcı taşınmazla ilgili tüm konuları eksiksiz bilmektedirler.
- ✓ Taşınmazın satışı için uygun bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme, para olarak ya da benzeri biçimlerde yapılacaktır.
- ✓ Taşınmazın satın alınmasında gerekebilecek kaynak, piyasa faiz oranları üzerinden, kolaylıkla sağlanabilecektir.

Bir taşınmazın pazar değeri, onun yalın yapısal durumundan çok, pazarın varsaydığı yararlılıklarını gösterir; pazarın ortak algılama ve eylemlerini yansıtır. Pazar değeri tabanlı değerlemelerde, alım satım işlemlerinin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığı varsayılır.

1.4. Değerleme Konusu Taşınmazlar İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler Bulunmamaktadır.



BÖLÜM 2

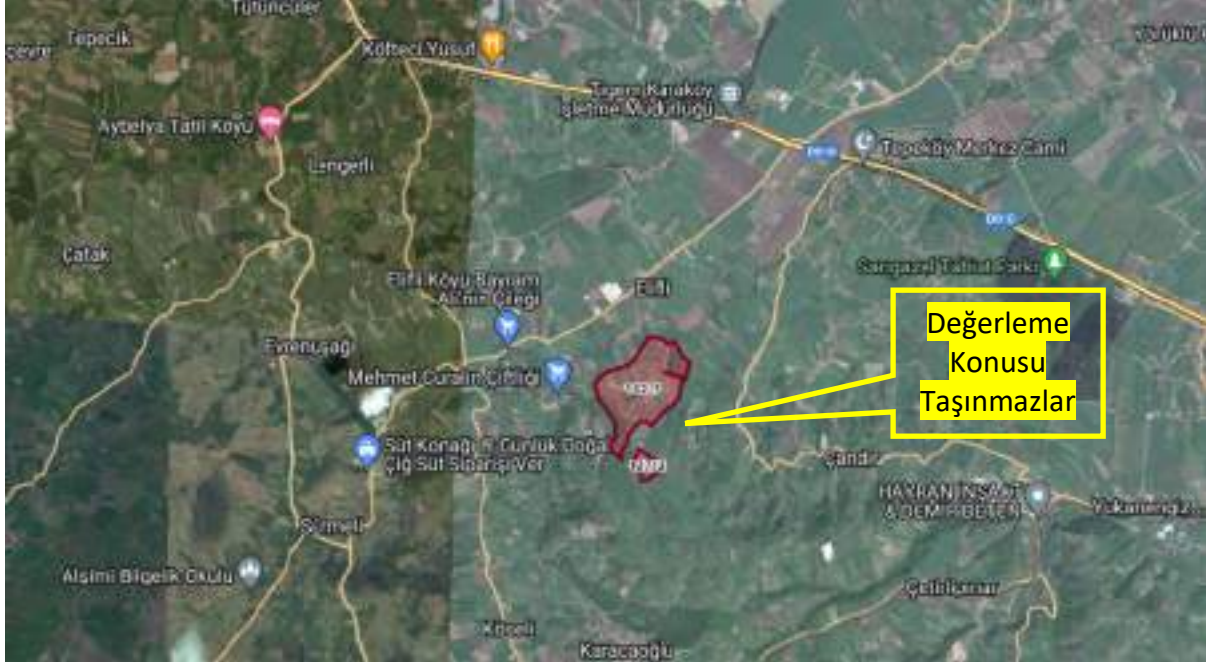
TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; “Çandır Mahallesi, Çiftlik Sokak, No: 20, 19 Mayıs/Samsun” adresinde yer almaktadır. Sinop – Samsun Karayolu (Karadeniz Sahil Yolu) üzerinden Elifli Mahallesi Yolu’na girilip Elifli Mahallesi merkezi geçildikten hemen sonra güneybatıya doğru ayrılan yolda güneye doğru yaklaşık 630 m ilerlendiğinde değerleme konusu Çandır Mahallesi, 102 ada 7 parsel sayılı taşınmaza ulaşılır. Çandır Mahallesi, 102 ada 7 parsel sayılı taşınmazın kuş uçuşu yaklaşık 245 m güneyinde Köseli Mahallesi, 127 ada 2 parsel sayılı taşınmaz yer almaktadır. 19 Mayıs İlçesi merkezinin kuş uçuşu yaklaşık 6,8 km batısında yer alan taşınmazların yakın çevresinde; tarım ve hayvancılık çiftlikleri, tarım arazileri, seyrek sayıda köy yerleşim yapıları yer almaktadır. Ulaşım ve altyapı sorunu bulunmayan bölgede, ağırlıklı olarak tarım arazileri bulunmaktadır.

Çandır Mahallesi, 102 Ada 7 Parsel: Geometrik olarak çok köşeli yamuk biçimli, topografik olarak yer yer hafif eğimli ve yer yer düz bir yapıdadır. Kuzeyindeki ve kuzeydoğusundaki kadastral yollardan girişi bulunan taşınmazın sınırları Horhor Deresi ve komşu parsellerle çevrilidir. Etrafı büyük ölçüde tel çit ile çevrili parselin üzerinde, değişik cins ve yaşlarda elma ve armut ağaçları bulunmaktadır. Yetişkin ve bakımlı elma ve armut ağaçlarının sayısının yaklaşık 146.000 olduğu belirtilmiştir. Parsel üzerinde ayrıca 1 adet iki katlı betonarme lojman binası, 1 adet tek katlı betonarme lojman binası, 1 adet dört katlı betonarme idare binası, 3 adet betonarme soğuk hava deposu ile 1 adet sulama havuzu bulunmaktadır. Parselin elektrik ve suyu bulunmaktadır. Parsele özel araçla ulaşım sağlanabilmektedir.

Köseli Mahallesi, 127 Ada 2 Parsel: Geometrik olarak üçgenimsi ve çok köşeli yamuk biçimli, topografik olarak yer yer hafif eğimli ve yer yer düz bir yapıdadır. Kadastral yola cephesi bulunmamaktadır. Etrafı büyük ölçüde tel çit ile çevrili parselin üzerinde, değişik yaşlarda elma ağaçları bulunmaktadır. Yetişkin ve bakımlı elma ağaçlarının sayısının 5.350 dolayında olduğu belirtilmiştir. Parsel üzerinde ayrıca 1 adet sulama havuzu bulunmaktadır. Parsele özel araçla ulaşım sağlanabilmektedir.



Rapor ekinde yer verilen Tarım ve Orman Bakanlığı'ndan alınma çiftçi kayıt belgesinde ve müşteri tarafından verilen dökümden gösterilen ve yerinde yapılan incelemelerde görülen meyve ağaçlarının cinsi, sayısı ve dikim yılları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Çandır Mahallesi, 102 Ada 7 Parselde Yer Alan Meyve Ağaçları		
Ağaç Cinsi	Dikim Yılı	Ağaç Sayısı
Deveci Armut (<i>Tam Bodur</i>)	2006	22.400
Gold Chief (<i>Tam Bodur</i>)	2006	3.400
Süper Chief (<i>Tam Bodur</i>)	2006	3.800
Granny Smith (<i>Tam Bodur</i>)	2006	9.917
Fuji (<i>Tam Bodur</i>)	2006	19.600
Gala (<i>Tam Bodur</i>)	2006	6.646
Granny Smith (<i>Tam Bodur</i>)	2019	50.960
Golden Reinders (<i>Tam Bodur</i>)	2019	7.130
Scarlet Spur (<i>Tam Bodur</i>)	2019	8.825
Buckey Gala (<i>Tam Bodur</i>)	2019	10.115
Deveci Armut (<i>Aşıl</i>)	2019	3.200
		145.993

Köseli Mahallesi, 127 Ada 2 Parselde Yer Alan Meyve Ağaçları		
Ağaç Cinsi	Dikim Yılı	Ağaç Sayısı
Gala Elma (<i>Tam Bodur</i>)	2019	5.350



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Samsun	Ada No	102
İlçesi	19 Mayıs	Parsel No	7
Mahallesi	Çandır	Yüzölçümü (m2)	643.350,43
Köyü	-	Yevmiye No	1983
Sokağı	-	Cilt No	1
Mevkii	Hacıbekir Çiftliği	Sayfa No	2
Pafta No	-	Tapu Tarihi	18.07.2019
Niteliği	İki Katlı Betonarme Lojman, Bir Katlı Betonarme, Dört Katlı Betonarme İdare Binası Üç Adet Betonarme Soğuk Hava Deposu ve Meyve Bahçesi		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Sammey Samsun Meyvecilik Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.		Tam

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Samsun	Ada No	127
İlçesi	Bafra	Parsel No	2
Mahallesi	Köseli	Yüzölçümü (m2)	49.263,47
Köyü	-	Yevmiye No	10882
Sokağı	-	Cilt No	1
Mevkii	-	Sayfa No	64
Pafta No	-	Tapu Tarihi	29.09.2014
Niteliği	Meyve Bahçesi ve Tarla		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Sammey Samsun Meyvecilik Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.		Tam

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktılarına göre, değerlendirme konusu taşınmazların tapu kütüklerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

Şerhler Bölümü:

Her İki Parsel Üzerinde

- Değişik kamu kurumlarınca konulmuş kamu hacizleri ve değişik icra dairelerince konulmuş hacizler.
- İstanbul Anadolu Gayrimenkul Satış İcra Dairesi'nin satışa arz (150/c) şerhi (02.08.2022 – 4527).

127 Ada 2 Parsel

- İstanbul 1. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2019/597 E. sayılı dosyasından konkordato şerhi (05.12.2019 – 19831).
- Konkordato ertelenmiştir (06.03.2020 – 4857).
- Konkordato ertelenmiştir (29.04.2021 – 11727).

Beyanlar Bölümü:

102 Ada 7 Parsel Üzerinde

- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme (05.04.2022 – 1916).



127 Ada 2 Parsel

- İstanbul 1. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2019/597 E. sayılı dosyasından davalıdır. (20.09.2021 – 23992).

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:

102 Ada 7 Parsel Üzerinde

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, 1. derecede, 13.730.000.- TL'lik ipotek (01.08.2019 – 9904).

127 Ada 2 Parsel

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, 1. derecede, 1.600.000.- TL'lik ipotek (22.08.2019 – 10655).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

19 Mayıs Belediyesi ve Bafra Belediyesi'nden alınan bilgilere göre; değerlendirme konusu taşınmazlar uygulama imar planı sınırları dışında, Samsun – Çorum – Tokat Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında, “Tarım Alanı” içinde yer almaktadırlar.

Çandır Mahallesi, 102 Ada 7 Parsel: 19 Mayıs Belediyesi'nde yapılan incelemelerde, taşınmazın üzerinde yer alan yapılara ilişkin herhangi bir proje ve yapı ruhsatına rastlanılmamıştır.

Müşteri tarafından, parsel üzerinde yer alan yapılara ilişkin olduğu anlaşılan 4 adet yapı kayıt belgesi tarafımıza iletilmiştir. Bu yapı kayıt belgeleri şöyledir:

- 113 m alanlı yapı için, 08.11.2018 gün ve LPBA2JGR belge no'lu.
- 355 m alanlı yapı için, 08.11.2018 gün ve 52EKZRE2 belge no'lu.
- 250 m alanlı yapı için, 17.12.2018 gün ve SM4LC2DU belge no'lu.
- 255 m alanlı yapı için, 17.12.2018 gün ve EN7RLNAC belge no'lu.

Köseli Mahallesi, 127 Ada 2 Parsel: Bafra Belediyesi'nde yapılan incelemelerde, taşınmaza ilişkin herhangi bir proje ve yapı ruhsatına rastlanılmamıştır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Çandır Mahallesi, 102 Ada 7 Parsel: 19 Mayıs Belediyesi'nde yapılan incelemelerde, taşınmazın üzerinde yer alan yapılara ilişkin herhangi bir proje ve yapı ruhsatına rastlanılmamıştır. Parselle ilgili, “İki Katlı Betonarme Lojman, Bir Katlı Betonarme, Dört Katlı Betonarme İdare Binası Üç Adet Betonarme Soğuk Hava Deposu ve Meyve Bahçesi” olarak cins değişikliği yapılmıştır. İlk kurulum kadastro dışında, yapı kullanma izin belgesi olmadan cins değişikliği yapılamayacağına göre, cins değişikliği tanımında sözü edilen yapıların yasal olduğunu kabul etmek gerekir.

İdari Bina: Betonarme karkas olarak yapılmış olup yaklaşık 85 m2 taban oturumlu, bodrum + zemin + 2 normal katlı ve toplam 340 m2 yapı inşaat alanıdır. Bodrum, zemin ve 2. katı depo olarak, 1. katı yönetim ofisleri olarak kullanılmaktadır. Yönetim ofisi bölümlerinde iç zeminler seramik kaplı, duvarlar ve tavan saten boyalıdır. İç kapıları panel ahşap, pencereleri PVC doğramalıdır. Dış cephesi sıvalı, çatısı kiremit örtülüdür.



Lojman Binası: Betonarme karkas olarak yapılmış olup yaklaşık 113 m2 taban oturumlu ve bodrum + zemin katlı ve toplam 226 m2 yapı inşaat alanıdır. Normal katı 3 oda, 1 salon, 1 mutfak, 1 banyo + wc'den oluşmaktadır. Normal katın iç zeminleri seramik kaplı, duvarlar ve tavanlar saten boyalıdır. İç kapılar panel ahşap, pencereler PVC doğramalıdır. Dış cephesi sıvalı, çatısı kiremit örtülüdür.

Sosyal Tesis Binası: Cins değişikliği tanımında “Bir Katlı Betonarme” olarak geçen bina olduğu anlaşılmaktadır. Betonarme karkas olarak yapılmış olup yaklaşık 250 m2 taban oturumlu ve tek katlıdır. Yemekhane, yatakhane, soyunma odaları, banyo + wc bölümlerinden oluşmaktadır. İç zeminleri seramik kaplı, duvarlar ve tavanları saten boyalı, iç kapıları panel ahşap, pencereleri PVC doğramalıdır. Dış cephesi sıvalı, çatısı kiremit örtülüdür.

Soğuk Hava Depoları: Betonarme karkas olarak yapılmış olup yaklaşık 355 m2 taban oturumlu ve tek katlıdır. 7 adet küçük soğuk hava deposu bölümünden oluşmaktadır. Dış cephesi sıvalı, çatısı çelik konstrüksiyon üzeri panel kaplıdır.

Köseli Mahallesi, 127 Ada 2 Parsel: Üzerinde, 1 adet sulama havuzu dışında herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Buna İlişkin Yapılmış İşlemler ve Alınmış Kararlar

Çandır Mahallesi, 102 ada 7 parsel sayılı taşınmazın üzerinde yer alan yapılara ilişkin herhangi bir proje ve yapı ruhsatına ulaşılamamıştır. Parselle ilgili, “İki Katlı Betonarme Lojman, Bir Katlı Betonarme, Dört Katlı Betonarme İdare Binası Üç Adet Betonarme Soğuk Hava Deposu ve Meyve Bahçesi” olarak cins değişikliği yapılmıştır. İlk kurulum kadastro dışında, yapı kullanma izin belgesi olmadan cins değişikliği yapılamayacağına göre, cins değişikliği tanımında sözü edilen yapıların yasal olduğunu kabul etmek gerekir.

2.6. Riskli Yapı Kaydı

-

2.7. Taşınmazların Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.7.1. Olumlu Faktörler

- Üzerlerinde yetişmiş meyve ağaçlarının bulunması,
- Su ve elektriklerinin bulunması,
- Ulaşımlarının kolay olması.



2.7.2. Olumsuz Faktörler

-

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

Taşınmazların değerlemesinde karşılaştırma (*emsal*) ve maliyet yöntemleri kullanılmıştır.

3.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

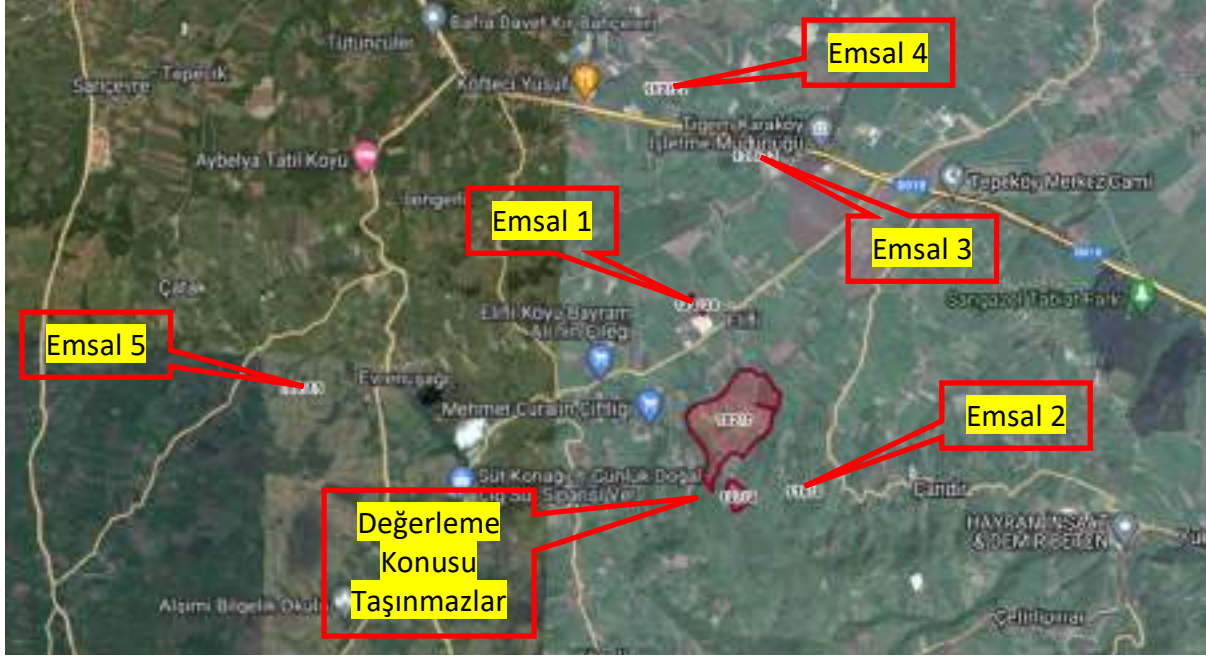
3.1.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi Açıklaması

Bu yöntemde, değerlendirme konusu taşınmazın değeri, benzer nitelikli taşınmazlarla karşılaştırmalar (benzer konum, imar durumu, yüzölçümü, yapı sınıfı, yapı gereçleri, yapı yaşı, ulaşım, manzara vb.) yapılarak belirlenir. Bu yöntem, arsa ve arazi değerlerinin belirlenmesinde kullanılan başlıca yöntemdir.

3.1.2. Karşılaştırma (*Emsal*) Yönteminin Uygulanması

Değerlemesi yapılan taşınmazların arazileri ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki araziler için yapılan araştırmalardan elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Satılık Tarla (İsmail Boyun/ 532 – 437 10 07):** Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, kadastral yolu bulunmayan, düz bir topografik yapıda, Bafra İlçesi, Elifli mahallesi 124 ada 20 parsel sayılı, 5.922,89 m2 yüzölçümlü tarla 2.500.000.-TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 422.- TL]
- **Satılık Tarla (Evim Emlak / 530 – 082 76 41):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede, kadastral yola cepheli, düz bir topografik yapıda, su ve elektrik sorunu olmayan, 19 Mayıs İlçesi, Çandır Mahallesi, 116 ada 8 parsel sayılı, 2.327,61 m2 yüzölçümlü tarla 1.200.000.-TL'den satılıktır. İstenen değer yüksektir. [Metrekare satış fiyatı: 516.- TL]
- **Satılık Tarla (Habib Semiz /539 – 821 80 55):** Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, Sinop – Samsun Karayolu'na oldukça yakın, kadastral yola cepheli, düz bir topografik yapıda, su ve elektrik sorunu olmayan, Bafra İlçesi, Elifli Mahallesi, 128 ada 32 parsel sayılı, 4.252,32 m2 yüzölçümlü tarla 2.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 470.- TL]
- **Satılık Tarla (Serkan Zengin / 532 – 437 10 07):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede, Sinop – Samsun Karayolu'na oldukça yakın, kadastral yoldan girişi bulunan, düz bir topografik yapıda, Bafra İlçesi, Elifli Mahallesi, 102 ada 22 parsel sayılı, 7.582,07 m2 yüzölçümlü tarla 3.540.000.-TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 467.- TL]
- **Satılık Tarla (Hakan Coştum / 555 – 572 59 87):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede, kadastral yola cepheli, düz bir topografik yapıda, Bafra İlçesi, Evrenuşağı Mahallesi, 150 ada 15 parsel sayılı, 1.000 m2 yüzölçümlü tarla 380.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 380.- TL]



Karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki araziler için bölgede yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonrasında; konumları, topografik yapıları ve özellikle yüzölçümleri göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların arazilerinin metrekaresi satış fiyatının 450.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Değerleme konusu arazilerin meyve bahçesi durumuna getirilmesi için damlama sulama sistemleri kurulmuş ve fidan ekimi yapılmıştır. Ağaçlar güncel durumda meyve verir durumdadır. Yapılan araştırma ve değerlendirmeler sonucunda; değerlendirme konusu arazilerin güncel duruma getirilmesinin maliyetlerinin aşağıdaki tablolardaki gibi olabileceği sonucuna ulaşılmıştır:

Çandır Mahallesi, 102 Ada 7 Parsel Yapılan İşler	Alan (m2)	Sayı	Birim Maliyet (TL)	Maliyet Tutarı (TL)
Sulama Sistemi	643.350,43	-	250	160.837.608
Fidan Değeri ve Dikimi	-	145.993	225	32.848.425
				193.686.033

Sonuç olarak, Çandır Mahallesi, 102 ada 7 parsel sayılı taşınmazın arazi ve düzeneklerinin mevcut durum maliyet bedeli; $((643.350,43 \text{ m}^2 \times 450.- \text{ TL}) + 193.686.000.- \text{ TL}) = \sim 483.194.000.- \text{ TL}$ olarak bulunmuştur.

Köseli Mahallesi, 127 Ada 2 Parsel Yapılan İşler	Alan (m2)	Sayı	Birim Maliyet (TL)	Maliyet Tutarı (TL)
Sulama Sistemi	49.263,47	-	250	12.315.868
Fidan Değeri ve Dikimi	-	5.350	225	1.203.750
				13.519.618



Sonuç olarak, Köseli Mahallesi, 127 ada 2 parsel sayılı taşınmazın arazi ve düzeneklerinin mevcut durum maliyet bedeli; $((49.263,47 \text{ m}^2 \times 450.- \text{ TL}) + 13.520.000.- \text{ TL}) = \sim \mathbf{35.689.000.- \text{ TL}}$ olarak bulunmuştur.

3.2. Maliyet Yöntemi

3.2.1. Maliyet Yöntemi Açıklaması

Maliyet yöntemi; ekonominin ana kavramlarından olan yerine koyma (*ikame*) ilkesinden yola çıkarak, taşınmazın değerlendirme günündeki maliyet tutarına ulaşmayı amaçlar. Taşınmaz; arsa, yapı ve özel işletme donatıları olarak bileşenlere ayrılır. Arsa ya da arazi değeri, genellikle karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ve ayrıca belirlenir. Belirlenen yapı maliyetinden yapı yıpranma payı (*amortisman*) tutarı düşülür ve elde edilen tutara arsa ya da arazi için belirlenen değer eklenerek taşınmazın değerine ulaşılır. Bu yöntem, gereksinimlere yönelik ve kendine özgü yapılaşma farklılıkları taşıyan sanayi, depolama, eğitim, sağlık yapılarında özellikle kullanılır.

3.2.2. Maliyet Yönteminin Uygulanması (*Çandır Mahallesi, 102 Ada 7 Parsel*)

Yapılı Değer: Değerleme konusu taşınmazların yapı değerinin saptanabilmesi için maliyet yönteminin uygulanmasında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı birim maliyet fiyatları ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na dayanılarak çıkarılıp, 15.03.1972 tarih ve 14129 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük'te yer alan ve sonradan yapılan değişiklikleri 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "*Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel*" kullanılmıştır.

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyeti Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Tutarı	Yıpranmalı Maliyet Değeri (TL)
İdari Bina	3-B	340	2012	10	4.650	1.581.000	% 20,00	316.200	1.264.800
Lojman Binası	3-B	226	2012	10	4.650	1.050.900	% 20,00	210.180	840.720
Sosyal Tesis Binası	3-B	250	2012	10	4.650	1.162.500	% 20,00	232.500	930.000
Soğuk Hava Depoları	4-A	355	2012	10	4.950	1.757.250	% 20,00	351.450	1.405.800
						5.551.650		1.110.330	4.441.320

102 Ada 7 Parsel Sayılı Taşınmazın Mevcut Durum Maliyet Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) ve maliyet yöntemleriyle ulaşılan yaklaşık 483.194.000.- TL'lik arazi ve düzeneklerinin maliyet değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 4.441.000 TL'lik yapı değerinin toplamından **487.635.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

3.3. Gelir Yöntemleri

Uluslararası Değerleme Standartları 2017'nin "UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" başlıklı bölümünün 10.4. maddesinde; "*Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve koşullar göz önüne alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine*



yüksek düzeyde güven duyulan durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden çok değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez.” denilmektedir. Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazların mevcut durum maliyet değerlerinin belirlenmesi için karşılaştırma (emsal) ve maliyet yöntemlerinin yanı sıra gelir yöntemi uygulanmasına gerek görülmemiştir.

3.4. Ortak ve Özgülenmiş Alanların Değere Etkisi

Ortak kullanılan ya da belli taşınmaza özgülenmiş alanlar söz konusu değildir.

3.5. Taşınmazların Sigorta Değeri (Çandır Mahallesi, 102 Ada 7 Parsel)

Yıpranmasız yapı yaklaşık birim maliyetleri ve yapı inşaat alanları üzerinden, parsel üzerindeki yapıların sigorta değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
İdari Bina	3-B	340	4.650	1.581.000
Lojman Binası	3-B	226	4.650	1.050.900
Sosyal Tesis Binası	3-B	250	4.650	1.162.500
Soğuk Hava Depoları	4-A	355	4.950	1.757.250
				5.551.650

3.6. Makine – Ekipman Değeri

3.6.1. Makine ve Ekipmanın Değerlemesine Dayanak Belgeler

- Muhasebe kayıtları,
- Makine ve ekipmana ilişkin tescil belgeleri.

3.6.2. İnceleme Yöntemi

- Tarafımıza verilen makine ve ekipman listesi ile işletme yetkilisi tarafından gösterilen makine ve ekipman karşılaştırılmıştır.
- Tarafımıza verilen listede yer alan ve işletme yetkilisi tarafından gösterilen makine ve ekipmanın tümünüm çalışır durumda ve bakımlı durumda oldukları görülmüştür.
- Söz konusu listede yer alan makine ve ekipmanın finansal kiralama borcunun bulunmadığı belirtilmiştir.
- Finansal kiralama borcu bulunan makine ve ekipman ile faturası olmayan makine ve ekipman değerlendirme dışı tutulmuştur.

3.6.3. Tesis İşletim Süreci

Değerlemesi yapılan 53 parselde yaklaşık 16.500 m2 alanlı, 56 parselde yaklaşık 16.400 m2 alanlı gömme temelli çelik konstrüksiyon üzeri cam sera bulunmaktadır. Sulama tam otomatik bilgisayarlı teknoloji, ısıtma katı yakıtlı düzenek ile sağlanmaktadır. Seralarda topraksız tarım (kokopit içinde üretim) yapılmaktadır. Zemin tamamı ile yer örtüsü ile kaplanmıştır. Seraların içi tümüyle iklimlendirilmektedir. Seraların içinde karbondioksit hattı, sıcak ve soğuk su dolaşım hatları olan raylı sistem bulunmaktadır.



3.6.4. Makine ve Ekipmanın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

3.6.4.1. Olumlu Faktörler

- Makine ve ekipmanın kapalı alanda korunuyor olmaları,
- Değerleme konusu tesisin, makine ve ekipmanın işler durumda olması,
- Makine ve ekipmanın düzenli bakımlarının yapılmış olması.

3.6.4.2. Olumsuz Faktörler

-

3.6.5. Değerleme ve Yöntemi

- ✓ Makine ve ekipman, yerinde ve çalışır durumda görülmüş ve işletmenin bir parçası olarak kabul edilmiştir.
- ✓ Makine ve ekipman yerinde değerlendirirken, taşıma, montaj ve hizmete sokma giderleri değerlere eklenmemiştir.
- ✓ Makine ve ekipmanın güncel değerleri; üretildikleri tarih, üretildikleri yer, satın alınma tarihleri, satın alınma bedelleri ve kalan ekonomik ömürleri göz önüne alınarak belirlenmiştir. Kalan ekonomik ömür belirlenirken, kullanımından kaynaklanan fiziki ve işlevsel yıpranma ile teknolojik gelişmeden kaynaklanan demode olma durumu göz önüne alınmıştır.
- ✓ Makine ve ekipmanın değerleri belirlenirken, kullanıldığı iş kolundaki teknolojik gelişme hızı ve değişik iş kollarındaki kullanım olanakları da göz önüne alınmıştır.
- ✓ Makine ve ekipmanın değeri belirlenirken, piyasa koşulları ile üreticiler ve ithalatçıların yeni makine ve ekipman liste fiyatları da göz önünde bulundurulmuştur.
- ✓ Makine ve ekipmanın ikinci el satışını yapan firmalar ile görüşülüp ikinci el satış fiyatlarıyla ilgili bilgi alınmıştır.
- ✓ Makine ve ekipmanın değeri belirlenirken, kullanılan makine ve ekipmanın dar bir alıcı kitlesinin bulunması da göz önünde bulundurulmuştur.

Değerleme, tesisin güncel durumu üzerinden yapılmıştır. Tesiste yer alan makine ve ekipman, bulundukları yerde, montajlı ve çalışır durumda değerlendirilmiştir. Montajlı adil piyasa değeri olarak da tanımlanabilecek bu değer, tesisin güncel piyasa değeri olarak da düşünülebilir.

Güncel ekonomik koşullar, makine ve ekipmanın değerine etki eden olumlu ve olumsuz faktörler, serbest piyasadan elde edilen makine ve ekipman satış örnekleri ve bugüne değin yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarından edindiğimiz bilgi ve deneyimlerden de yararlanılarak ve üretildikleri tarih, üretildikleri yer, satın alınma tarihleri, satın alınma bedelleri ve kalan ekonomik ömürleri göz önüne alınarak, makine ve ekipmanın ikinci el piyasa satış fiyatlarının aşağıdaki gibi olabileceği öngörülmüştür.



Makine – Ekipman Değer Tablosu

Sıra No	Hesap Kodu	Sabit Kıymet Açıklaması	Kayıt Durumu	Kayıt Tarihi	İkinci El Piyasa Değeri (TL)
1	253.01	3 AYAKLI SAPSOYLER (DİPKAZAN)	Mizan	2012	10.000
2	253.02	18 Lİ ASMA TANDEM GOBLEX	Mizan	2012	15.000
3	253.03	6 SAÇLI TİB(SET)MAKİNESİ	Mizan	2012	2.000
4	253.04	CAN 15-KASIRGA-M155-ATOMİZER	Mizan	2012	55.000
5	253.05	BEKO LODER HİDROMEK KAZICI-YÜKLEYİCİ-5645 ÇS-HMKİ02S-2006 MODEL-LSTK	Mizan	2012	650.000
6	253.06	1 ADET MİKSER(PASLANMAZ)	Mizan	2012	5.000
7	253.07	2 ADET PASLANMAZ SU DEPOSU	Mizan	2012	20.000
8	253.08	1 ADET MOTORLU TIRPAN	Mizan	2012	3.000
9	253.12	1 ADET SOĞUTMA CİHAZI	Mizan	2012	20.000
10	253.14	FORKLİFT AK LEASİNG 12265 NL.SÖZLEŞME-2009 MD-CAT-AKÜLÜ-KPI16NT	Mizan	2012	250.000
11	253.15	İLAÇLAMA TANKERİ	Mizan	2012	35.000
12	253.16	TURKEY 1850 HİD.KAYD.ROTOVATÖR	Mizan	2012	50.000
13	253.17	GAMAK-GM-ELK.MOT.-55KW/75 HP 1500	Mizan	2012	70.000
14	254.01	55 BK 306 TRAKTÖR / LEASİNG ALBARAKA-LOMBARDINI PLUS 100 F 4 WD-2006 MODEL	Mizan	2012	360.000
15	254.060909	MEYVE HASAT RÖMORKU 4 ADET	Mizan	2012	50.000
16	254.071008	MEYVE HASAT RÖMORKU 2 ADET	Mizan	2012	25.000
17	254.081011	55 YC 648 MCCORMICK F70GE- TRAKTÖR-MCCORMICK 70 GE-4 2005 MODEL	Mizan	2012	210.000
18	254.101102	RÖMORK 1 ADET	Mizan	2012	10.000
19	254.111306	55 YD 592-LAMBORGHINI CRONO 2007 MOD. TRAKTÖR	Mizan	2012	380.000
20	254.121504	16 JD 897 2006 MOD. TRAKTÖR-LOMBARGHINI-PLUS 10 F	Mizan	2012	350.000
21	254.131611	55 YF 112 V363 TRANSİT 350 E VAN 2016 FORD	Mizan	2016	350.000
22	255.02.023	PANO MONTAJ+KURULUM	Mizan	2014	20.000
23	255.02.024	ZİNCİRLİ OT BİÇME MAKİNASI	Mizan	2017	60.000
Toplam					3.000.000

BÖLÜM 4

DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ

4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

Değerleme işlemi sırasında değerlemeyi olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan etmenler söz konusu olmamıştır.

4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

Sürekli kullanım ilkesinin sonucu olarak ortaya çıkmış bir kavram ve çözümleme (analiz) türüdür. Arazi kalıcı bir varlıktır ve taşınmazlığı nedeniyle tüm arazi parçalarının özgün birer



durumları vardır. Arazinin kalıcılığı ve kendine özgü özellikleri onun en etkin ve verimli kullanımını belirler. Bir arazi parçası, kendisinde ya da üzerindeki yapılarda iyileştirmeler yapıldıkça değer değiştirir. Arazinin bir başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki değeri arasındaki ayırt (*fark*), en etkin ve verimli kullanım durumu ile açıklanabilir.

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

- Yasal düzenlemelere uygun,
- Boyut ve biçim (*fiziksel*) olarak olanaklı,
- Finansal açıdan gerçekleştirilebilir

ve değerlemesi yapılan taşınmazı en yüksek değerine ulaştıran, en akılcı ve en gerçekçi kullanım biçimidir.

Yasal düzenlemelere uygun olmayan ya da boyut ve biçim açısından olanaklı olmayan kullanım, en etkin ve verimli kullanım biçimi olamaz. Çözümlemeler sonucunda, yasal düzenlemelere uygun, boyut ve biçim açısından olanaklı birden çok akılcı kullanım biçimi olduğu belirlenebilir. Bu durumda, birden çok akılcı ve gerçekçi kullanım seçeneği için finansal gerçekleştirilebilirlik (*fizibilite*) çalışması yapılır. Öteki sınamaların yanı sıra, finansal gerçekleştirilebilirlik sınamasında da en iyi değeri veren seçenek, en etkin ve verimli kullanım biçimi olarak belirlenir.

Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazların parsellerinin “*Tarım Alanı*” olarak kullanımlarının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Taşınmazların Hukuksal Durumunda Oluşan Değişimler

Değerleme konusu taşınmazların; nitelikleri, yüzölçümleri, mülkiyet, imar ve yapılaşma durumlarının son 3 yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır.

4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazlarla ilgili olarak onaylı mimari proje ve yapı ruhsatı ile yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

4.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Ruhsata Bağlanabilme Durumu

Çandır Mahallesi, 102 ada 7 parsel sayılı taşınmazın üzerinde yer alan yapılara ilişkin herhangi bir proje ve yapı ruhsatına ulaşılamamıştır. Parselle ilgili, “*İki Katlı Betonarme Lojman, Bir Katlı Betonarme, Dört Katlı Betonarme İdare Binası Üç Adet Betonarme Soğuk Hava Deposu ve Meyve Bahçesi*” olarak cins değişikliği yapılmıştır. İlk kurulum kadastrosu dışında, yapı kullanma izin belgesi olmadan cins değişikliği yapılamayacağına göre, cins değişikliği tanımında sözü edilen yapıların yasal olduğunu kabul etmek gerekir.

4.6. Değerleme Konusu Taşınmazların Yapılaşdırılması İle İlgili Girişimler

Değerleme konusu taşınmazların yapılaşdırılması yolunda düzenlenmiş bir onaylı mimari proje ve alınmış bir yapı ruhsatı ile yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

4.7. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.



4.8. Bağlı Haklar İle Tapu Kütüğündeki Öteki Kayıtların Taşınmazlara Etkisi

Taşınmazların tapu kütüklerinde yer alan; “*haciz*”, “*kamu haczi*”, “*ipotek*” ve “*konkordato*” kayıtlarının taşınmazların değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır. Taşınmazların devredilebilmesi için üzerlerindeki kamu haczi kayıtlarının kaldırılması ve konkordato komiserliğinden izin alınması gerekmektedir.

BÖLÜM 5

SONUÇ

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Tapu kütüğündeki nitelikleri “*İki Katlı Betonarme Lojman, Bir Katlı Betonarme, Dört Katlı Betonarme İdare Binası Üç Adet Betonarme Soğuk Hava Deposu ve Meyve Bahçesi*” ve “*Meyve Bahçesi ve Tarla*” olan taşınmazların mevcut durum maliyet bedellerinin belirlenmesinde karşılaştırma (emsal) ve maliyet yöntemleri kullanılmıştır. Kullanılan karşılaştırma (emsal) ve maliyet yöntemlerinin, birbirlerini tamamlar nitelikte olmaları nedeniyle, sonuçlarının uyumlaştırılması söz konusu edilemez.

Öte yandan, Uluslararası Değerleme Standartları 2017’nin “UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri” başlıklı bölümünün 10.4. maddesinde; “*Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve koşullar göz önüne alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek düzeyde güven duyulan durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden çok değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez.*” denilmektedir. Buna göre de, taşınmazların değerlemesinde başka bir yöntem daha kullanılması gerekli görülmemiştir.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Bulundukları bölge, konumları, imar durumları, yüzölçümleri, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların ve üzerlerindeki makine ve ekipmanın “SATILABİLİR” nitelikte oldukları öngörülmektedir.

5.3. Geçmiş Dönemler Değerleri

Taşınmazların güncel mevcut durum maliyet bedelleri ile makine ve ekipmanın ikinci el piyasa değeri yukarıda belirlendikten sonra Aralık 2020 ve Aralık 2021 sonlarındaki taşınmazların mevcut durum maliyet bedelleri ile makine ve ekipmanın ikinci el piyasa değerinin enflasyon oranında indirgenmek yoluyla hesaplanmasının ve bu hesaplamada da Türkiye İstatistik Kurumu’nun (TÜİK) aylık Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (YÜFE) ile aylık Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) ortalamasının kullanılmasının uygun olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, aşağıdaki tabloda Aralık 2020 ve Aralık 2021 sonlarında taşınmazların mevcut durum maliyet bedelleri ile makine ve ekipmanın ikinci el piyasa değeri yaklaşık olarak gösterilmiştir.



Ay Sonu	TÜİK'in Aylık;			Taşınmazın Mevcut Durum Maliyet Bedeli (TL)	Makine ve Ekipmanın İkinci El Piyasa Değeri (TL)
	YÜFE Oranları	TÜFE Oranları	YÜFE + TÜFE Ortalaması		
Aralık 20	-	-	-	183.015.646	1.049.153
Aralık 21	% 79,89	% 36,08	% 57,99	289.137.269	1.657.504
Aralık 22	% 97,72	% 64,27	% 81,00	523.324.000	3.000.000

5.4. Sonuç Değer

Sammey Samsun Meyvecilik Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetinde bulunan; Samsun ili, 19 Mayıs İlçesi, Çandır Mahallesi, 102 ada 7 parsel sayılı, 643.350,43 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “İki Katlı Betonarme Lojman, Bir Katlı Betonarme, Dört Katlı Betonarme İdare Binası Üç Adet Betonarme Soğuk Hava Deposu ve Meyve Bahçesi” olan taşınmaz ile Samsun İli, Bafra İlçesi, Köseli Mahallesi, 127 ada 2 parsel sayılı, 49.263,47 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Meyve Bahçesi ve Tarla” olan taşınmazın mevcut durum maliyet değerinin ve parseller üzerinde yer alan makine ve ekipmanın ikinci el piyasa değerinin, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, aşağıdaki gibi olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Mevcut Durum Maliyet Değeri	102 Ada 7 Parsel	KDV Hariç	487.635.000.- TL
		KDV (% 18) Dahil	575.409.300.- TL
	127 Ada 2 Parsel	KDV Hariç	35.689.000.- TL
		KDV (% 18) Dahil	42.113.020.- TL
Makine ve Ekipmanın İkinci El Piyasa Değeri	KDV Hariç		3.000.000.- TL
	KDV (% 18) Dahil		3.540.000.- TL

Değerlemeyi Yapan

Eyup AYKUT

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 402955

Değerlemeyi Yapan

Mustafa TATARCIM

Değerleme Uzmanı / Makine Mühendisi

SPK Lisans No: 405020

Rapor Kontrol

Müştak Duran SARIOĞLU

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 406396

Onay

Fatih ÖZER

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400799



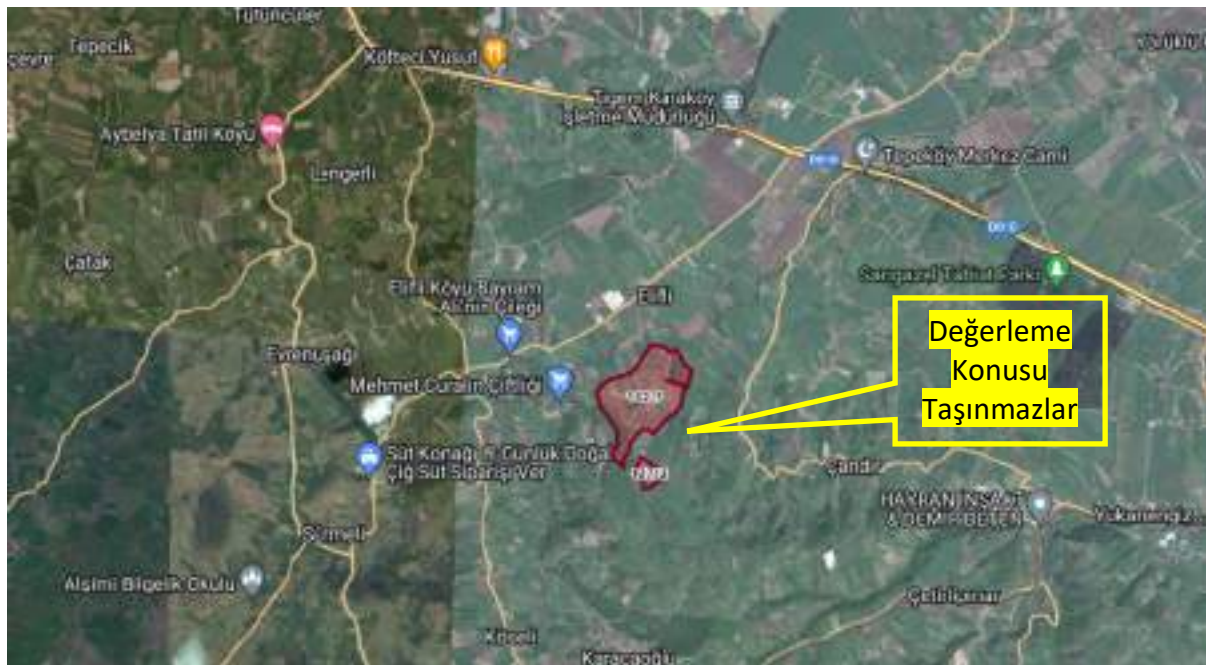
Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
İTİ: 847332
www.emektd.com.tr

- Bu rapor incelemelerin yapıldığı tarihte var olan verileri yansıtmaktadır.
- Katma Değer Vergisi'ne ilişkin muafiyet, istisna ve oran ile ilgili özel düzenlemeler dikkate alınmamıştır.

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü



6.2. Fotoğraflar



















6.3. Tapu Kayıtları

102 Ada 7 Parsel

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	102/6
Taşınmaz Kimlik No:	106564037	AT Yüzölçümü(m2):	645305.10
İl/İlçe:	SAMSUN/19 MAYIS	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	19 MAYIS	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇANDIR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BGNo:	
GRU/Sayfa No:	1/2	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	2 Katlı Betonarme Lojman,1 Katlı Betonarme Lojman,3 Katlı Betonarme İdare Binası 3 Adet Betonarme Soğuk Hava Deposu Ve Meyve Bahçesi

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Teslis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:1853333) DEVLET ŞU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (DSİ) VKN:3130025631	19 MAYIS - 05-04-2022 11.57 - 1916	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
491523434	(SN:6425420) SAMMEY SAMSUN MEYVEÇİLİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	645305.10	645305.10	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesdili 18-07-2019 1983	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Sistem No	Malik/Lehtar	Teslis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İcraî Hacz : Batfa İcra Dairesi nin 24/08/2020 tarih 2020/2324 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile 19118.98 TL bedel ile Alacaklı : Erdem Azar lehine haciz işlenmiştir.	491523434		19 MAYIS - 24-08-2020 13:44 - 2757	
Serh	İcraî Hacz : Samsun İcra Dairesi nin 18/06/2021 tarih 2021/44641 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile 1507.27 TL bedel ile Alacaklı : Türkcell İletişim Hizmetleri Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	491523434		19 MAYIS - 21-06-2021 10:05 - 2599	



Serh	İcra Hacı : Batra İcra Dairesi nin 06/10/2021 tarih 2021/2616 sayılı Hacı Yazısı sayılı yazılan ile 63358.43 TL bedel ile Alacaklı : Ali Ok lehine haciz işlenmiştir.	491523434		19 MAYIS - 06-10-2021 16:58 - 4632	
Serh	Karar Hacı : İLKADIM SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 08/11/2021 tarih 34694659 sayılı Hacı Yazısı sayılı yazılan ile Borç : 590200 TL (Alacaklı : 0)	491523434		19 MAYIS - 09-11-2021 08:52 - 5251	
Serh	İcra Hacı : Batra İcra Dairesi nin 28/01/2022 tarih 2022/4 sayılı Hacı Yazısı sayılı yazılan ile 260209.75 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Çelik lehine haciz işlenmiştir.	491523434		19 MAYIS - 28-01-2022 14:26 - 571	
Serh	İcra Hacı : İstanbul Abonelik Sözleşmeleri İcra Dairesi nin 04/03/2022 tarih 2021/111004 sayılı Hacı Yazısı sayılı yazılan ile 2176.41 TL bedel ile Alacaklı : Tinet Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	491523434		19 MAYIS - 04-03-2022 13:19 - 1250	
Serh	İcra Hacı : Batra İcra Dairesi nin 23/06/2022 tarih 2022/4 sayılı Hacı Yazısı sayılı yazılan ile 266824.05 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Çelik lehine haciz işlenmiştir.	491523434		19 MAYIS - 23-06-2022 14:57 - 3661	
Serh	İcra Hacı : Samsun İcra Dairesi nin 03/08/2022 tarih 2021/44641 sayılı Hacı Yazısı sayılı yazılan ile 1748.82 TL bedel ile Alacaklı : Turkoelli İletişim Hizmetleri Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	491523434		19 MAYIS - 03-08-2022 16:31 - 4579	
Serh	İcra Hacı : Batra İcra Dairesi nin 17/08/2022 tarih 2022/2324 sayılı Hacı Yazısı sayılı yazılan ile 146286.79 TL bedel ile Alacaklı : Zeynal Kültür lehine haciz işlenmiştir.	491523434		19 MAYIS - 18-08-2022 09:25 - 5021	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek						
Alacaklı	Müstahak Mİ?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004665	Hayır	13730000.00 TL	%38 Değişken	1/0	FB.K.	Sarıyer - 01-08-2019 16:46 - 9904
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Tapınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Tekin Sebabi Tarih Yev	
19 MAYIS - ÇANDIR Mah. - (Aktif) - 102.008 - 6 Parşel	1/1	(SN:6425420) SAMMEY SAMSUN MEYVECİLİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	13730000.00 TL	Sarıyer - 01-08-2019 16:46 - 9904	-	
Rehine Ait Şerh Beyan Bilgisi						
Serh	Açıklama	Malik	Tarih - Yevmiye	Tekin Sebabi Tarih - Yev		
Serh	İİK 150/c Md. Gereği İpoteklin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL ANADOLU GAYRİMENKUL SATIŞ İCRA DAİRESİ nin 02/08/2022 tarih 2022/1275 ESAS sayılı Resmi Yazı		02-08-2022 13:43 - 4527	-		



127 Ada 2 Parsel

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	127/2
Tasınmaz Kimlik No:	86519983	AT Yüzölçümü(m2):	49263.47
İl/İlçe:	SAMSUN/BAFRA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bafra	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KÖSELI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/64	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	MEYVE BAHÇESİ VE TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse)-Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
280115876	(SN:6425420) SAMMEY SAMSUN MEYVECİLİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	49263.47	49263.47	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesdili 29-09-2014 10862	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kıtlı Malik (Hisse)-Sistem No	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İSTANBUL 1. ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ'nin 03/12/2019 tarih 2019/597 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazılan ile konkordato şerhi.	280115876		Bafra - 05-12-2019 09:30 - 19831	
Serh	Konkordato ertelenmiştir.	280115876		Bafra - 06-03-2020 15:48 - 4657	
Serh	Konkordato ertelenmiştir.	280115876		Bafra - 29-04-2021 15:04 - 11727	
Serh	İcrai Hacz: Samsun İcra Dairesi'nin 18/05/2021 tarih 2021/44641 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile 1507.27 TL bedel ile Alacaklı: Türkçeli İletişim Hizmetleri Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	280115876		Bafra - 21-06-2021 10:05 - 15203	
Beyan	İSTANBUL 1. ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ'nin 14/09/2021 tarih 2019/597 sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.	280115876		Bafra - 20-09-2021 08:50 - 23992	
Serh	İcrai Hacz: Bafra İcra Dairesi'nin 06/10/2021 tarih 2021/2616 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile 63358.43 TL bedel ile Alacaklı: Ali Ok lehine haciz işlenmiştir.	280115876		Bafra - 06-10-2021 16:58 - 25812	
Serh	Kamu Hacz: İLKADIM SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ'nin 08/11/2021 tarih 34604725 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile Borç: 590200 TL (Alacaklı: İlkadım sosyal güvenlik merkezi)	280115876		Bafra - 09-11-2021 09:51 - 30047	



Serh	İcraî Haciz : Bafra İcra Dairesi nin 28/01/2022 tarih 2022/4 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 260209.75 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Çelik lehine haciz işlenmiştir.	280115876		Bafra - 28-01-2022 14:26 - 4088	
Serh	İcraî Haciz : İstanbul Abonelık Sözleşmeleri İcra Dairesi nin 04/03/2022 tarih 2021/111004 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 2176.41 TL bedel ile Alacaklı : Ttnet Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	280115876		Bafra - 04-03-2022 13:19 - 6890	
Serh	İcraî Haciz : Bafra İcra Dairesi nin 23/06/2022 tarih 2022/4 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 286824.05 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Çelik lehine haciz işlenmiştir.	280115876		Bafra - 23-06-2022 14:57 - 22486	
Serh	İcraî Haciz : Samsun İcra Dairesi nin 03/08/2022 tarih 2021/44641 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 1748.82 TL bedel ile Alacaklı : Türkcell İletişim Hizmetleri Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	280115876		Bafra - 03-08-2022 16:30 - 27445	
Serh	İcraî Haciz : Bafra İcra Dairesi nin 17/08/2022 tarih 2022/2524 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 146286.79 TL bedel ile Alacaklı : Zeynal Küller lehine haciz işlenmiştir.	280115876		Bafra - 16-08-2022 09:25 - 23418	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Sıra	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	1600000.00 TL	%38 Değişken	1/0	F.B.K.	Sarıyer - 22-08-2019 15:48 - 10655

İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi

Tapınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih - Yev
Bafra - KÖSELİ Mah. - (Aktif) - 127 Ada - 2 Parsel	1/1	(SN:6425420) SAMMEY SAMSUN MEYVECİLİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1600000.00 TL	Sarıyer - 22-08-2019 15:48 - 10655	-

Rehine Alın Şerh Beyan Bilgisi

Sıra	Açıklama	Malik	Tarih - Yevniye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Serh	İLK 150/c Md. Gereği İpoteklin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL ANADOLU GAYRİMENKUL SATIŞ İCRA DAİRESİ nin 02/08/2022 tarih 2022/1275 ESAS sayılı Resmi Yazı		02-08-2022 11:40 - 27110	-



6.4. Çiftçi Kayıt Sistemi Belgesi



T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI

ÇİFTÇİ KAYIT SİSTEMİ BELGESİ

2022 Üretim Yılı

Başvuru Merkezi :	SAMSUN/19 MAYIS	ÇKS Dilajçe No :	8-45	ÇKS Kayıt Tarihi :	21/03/2022
T.C. Kimlik No :	7420332316	Adı Soyadı :	SAMMEY SAMSUN MEYVECİLİK GIDA SAN VETİC A.Ş.		
İşletme No :	7420332316	Doğum Tarihi :		Yerleşim Birimi :	X X / ÇANDIR KÖYÜ
Baba Adı :		Ana Adı :			
Telefon : E :		Varlık Sebebi :	MUHTELİF		
Çap :	5333065864				

SAMMEY SAMSUN MEYVECİLİK GIDA SAN VETİC A.Ş. isimli çiftçi ÇKS kayıtlarına uygundur.

ÇKS'ye Kayıtlı Arazi Bilgileri

Sıra No	Belge Türü	Ada / Parsel No	Tapu Alanı (da)	Tasarruf Alanı (da)	Kullanılan Arazi (da)	Kullanım Sınıfı	Ekim-Orman / Hasat Tarihi	Sulu / Kuru	Nispet	Bulunduğu Yer	Pasif Tarih
1	Tapu	102 / 6	645.305	645.305	105.000	ELMA / MUHTELİF	15/12/2018 15/12/2024	SULU	KM	SAMSUN / 19 MAYIS / ÇANDIR	
2	Tapu	102 / 6	645.305	645.305	225.305	ELMA / GRANNYSMITH	15/12/2018 15/12/2024	SULU	KM	SAMSUN / 19 MAYIS / ÇANDIR	
3	Tapu	102 / 6	645.305	645.305	25.000	ELMA / STARKING	15/12/2018 15/12/2024	SULU	KM	SAMSUN / 19 MAYIS / ÇANDIR	
4	Tapu	102 / 6	645.305	645.305	30.000	ELMA / MUHTELİF	15/12/2018 15/12/2024	SULU	KM	SAMSUN / 19 MAYIS / ÇANDIR	
5	Tapu	102 / 6	645.305	645.305	110.000	ARMUT / MUHTELİF	15/12/2018 15/12/2024	SULU	KM	SAMSUN / 19 MAYIS / ÇANDIR	
6	Tapu	102 / 6	645.305	645.305	20.000	ELMA / MUHTELİF	15/12/2018 15/12/2024	SULU	KM	SAMSUN / 19 MAYIS / ÇANDIR	
7	Tapu	102 / 6	645.305	645.305	60.000	ÇAYIR OTU / MUHTELİF	15/03/2022 15/06/2022	KURU	KM	SAMSUN / 19 MAYIS / ÇANDIR	
8	Tapu	102 / 6	645.305	645.305	70.000	ELMA / MUHTELİF	15/12/2018 15/12/2024	SULU	KM	SAMSUN / 19 MAYIS / ÇANDIR	

Toplam Kullanılan Alan (da): 645.305

Sıra No	Mülkiyet	Alan (da)
1	Kendi Mülk Toplam (da)	645.305
TOPLAM		645.305

Ürünlerin Dağılımı

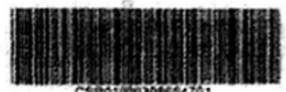
Sıra No	Ürün	Sulu / Kuru	Alan (da)
1	ARMUT / MUHTELİF	SULU	110.000
2	ÇAYIR OTU / MUHTELİF	KURU	60.000
3	ELMA / GRANNYSMITH	SULU	225.305
4	ELMA / MUHTELİF	SULU	225.000
5	ELMA / STARKING	SULU	25.000
TOPLAM			645.305

*** Transfer edilmiş araziyi göstermektedir.

- Miktarlar ilçeye ait ortalamaya verimlere dikkate alınarak hesaplanmıştır. Verim bilgisi olmayan ürünler için boş bırakılmıştır.



6.5. Yapı Kayıt Belgeleri

 T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI		 CSB01090308654701
YAPI KAYIT BELGESİ		
		Belge No : LPBA2JGR Başvuru Numarası : 3086547 Düzenleme Tarihi : 08.11.2018
Belgenin Kapsamı	:	Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	TİCARİ
Yapının Adresi	:	İl: SAMSUN, İlçe: 19 MAYIS, Mahalle: ÇANDIR, Caddesi: SOKAK: MERKEZ SOKAK, Bina: 20, Ada: -, Parsel: 2
Arsa Alanı	:	16061,43 m ²
Bağımsız Bölüm Alanı	:	113,00 m ²
Bağımsız Bölüm Numarası	:	1
<i>İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.</i>		
<i>Bu belgenin doğruluğu https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.</i>		
		



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI



YAPI KAYIT BELGESİ

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

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ ✓
Yapının Adresi : İl: SAMSUN, İlçe: 19 MAYIS, Mahalle: ÇANDIR,
Caddesi/Sokak: MERKEZ SOKAK, Bina: 20, Ada: -,
Parsel: 2
Toplam Yapı Alanı : 355,00 m²
Arsa Alanı : 50458,48 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 1

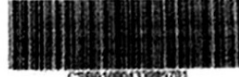
İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

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





T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI



YAPI KAYIT BELGESİ

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

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : KONUT
Yapının Adresi : İl: SAMSUN, İlçe: 19 MAYIS, Mahalle: ÇANDIR,
Caddesi/Sokak: MERKEZ SOKAK, Bina: 28/1, Ada: -,
Parsel: 2
Toplam Yapı Alanı : 250,00 m²
Arsa Alanı : 35534,14 m²
Konut Bağımsız Bölüm Sayısı : 1

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

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





T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI



CS-BB 10004 33975401

YAPI KAYIT BELGESİ

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

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : KONUT
Yapının Adresi : İl: SAMSUN, İlçe: 19 MAYIS, Mahalle: ÇANDIR,
Caddesi/Sokak: Merkez sokak, Bina: 28, Ada: -,
Parsel: 2
Toplam Yapı Alanı : 255,00 m²
Arsa Alanı : 36244,82 m²
Konut Bağımsız Bölüm Sayısı : 1

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

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





6.6. Araç Ruhsatları

SİGORTA VEYA KAMU ARAÇLARI GARANTİ FONUNA AİT BİLGİ	İŞ MAKİNASI ÜZERİNDE HAK VE MENFAATİ BULUNANLAR
YETKİLİLERİN İHTİRLERİ	ARACIN SAHİBİ SAMSUN SAMSUN KİMYEVİLLİK GIDA SAN. VE TİC. A.Ş. KILIÇDEDE MH. COMERTIYER CD. NO: 97/2 SAMSUN

TRAFİĞE ÇIKIŞ İZİNİ	(Yetkili Kuruluş) SAMSUN TİCARİYET VE SANAYİ ODASI İŞ MAKİNASI TESCİL BELGESİ																		
HANGİ ŞARTLARLA TRAFİĞE ÇIKIŞINA İZİN VERİLDİĞİ	<table border="1"><tr><td>Tescil Sim No 314</td><td>Seri : A N 155104</td></tr><tr><td>Tescil Tarihi 12 / 03 / 2009</td><td>Tescil Plaka No 14-06-1950</td></tr><tr><td colspan="2">1. Aracın Cinsi KUMAL KASICI VE YÜKLİYİCİ</td></tr><tr><td>2. Markası HIDROMEK</td><td>3. Modeli 2006</td></tr><tr><td colspan="2">4. Tipi Bakım</td></tr><tr><td>5. Şasi Seri No 358120673</td><td>6. Motor Seri No B938101U266656H</td></tr><tr><td>7. Motor Gücü 74.5kw-2200dev/dak</td><td>8. Teknoloji Adedi 4</td></tr><tr><td>9. 1984 Etkisi 30/12/94-28</td><td>10. Palesi</td></tr><tr><td colspan="2">11. Diğer Özellikleri</td></tr></table>	Tescil Sim No 314	Seri : A N 155104	Tescil Tarihi 12 / 03 / 2009	Tescil Plaka No 14-06-1950	1. Aracın Cinsi KUMAL KASICI VE YÜKLİYİCİ		2. Markası HIDROMEK	3. Modeli 2006	4. Tipi Bakım		5. Şasi Seri No 358120673	6. Motor Seri No B938101U266656H	7. Motor Gücü 74.5kw-2200dev/dak	8. Teknoloji Adedi 4	9. 1984 Etkisi 30/12/94-28	10. Palesi	11. Diğer Özellikleri	
Tescil Sim No 314	Seri : A N 155104																		
Tescil Tarihi 12 / 03 / 2009	Tescil Plaka No 14-06-1950																		
1. Aracın Cinsi KUMAL KASICI VE YÜKLİYİCİ																			
2. Markası HIDROMEK	3. Modeli 2006																		
4. Tipi Bakım																			
5. Şasi Seri No 358120673	6. Motor Seri No B938101U266656H																		
7. Motor Gücü 74.5kw-2200dev/dak	8. Teknoloji Adedi 4																		
9. 1984 Etkisi 30/12/94-28	10. Palesi																		
11. Diğer Özellikleri																			
Tescilli Yasa Samsun KOLBAKIR Samsun KOLBAKIR Kese, Tarih, İmza 12 MAR 2009	T.C. SAMSUN TİCARİYET VE SANAYİ ODASI Kase, Tarih İmza, Mühür																		



SİGORTA VEYA KAMU ARAÇLARI GARANTİ FONUNA AİT BİLGİ	İŞ MAKİNASI ÜZERİNDE HAK VE MENFAATİ BULUNANLAR
YETKİLİLERİN İHTARLARI	ARACIN SAHİBİ AK FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. İmzalı CAD. N:42 K:6 BÜYÜKÇİFTLİ TARİH

TRAFİĞE ÇIKIŞ İZİNİ	(Yekilli Kuruluş) İstanbul Ticaret Odası İŞ MAKİNASI TESCİL BELGESİ																		
HANGİ ŞARTLARLA TRAFİĞE ÇIKIŞINA İZİN VERİLDİĞİ	<table border="1"><tr><td>Tescil Sıra No. 67490</td><td>Seri : A Nr 166203</td></tr><tr><td>Tescil Tarihi 18 / 11 / 2009</td><td>Tescil Plaka No. 34 - 09-3940</td></tr><tr><td colspan="2">1. Aracın Cinsi POROLİPT</td></tr><tr><td>2. Markası CAT</td><td>3. Modeli 2009</td></tr><tr><td colspan="2">4. Tipi KP160T</td></tr><tr><td>5. Sani Seri No. KYB1123040</td><td>6. Motor Seri No. AC010</td></tr><tr><td>7. Motor Gücü 300kg</td><td>8. Tekerlek Adedi 3</td></tr><tr><td>9. Lastik Ebatı Ön : 18x7-8 ARKA : 15x4,5-8</td><td>10. Palatlı</td></tr><tr><td colspan="2">11. Diğer Özellikleri</td></tr></table>	Tescil Sıra No. 67490	Seri : A Nr 166203	Tescil Tarihi 18 / 11 / 2009	Tescil Plaka No. 34 - 09-3940	1. Aracın Cinsi POROLİPT		2. Markası CAT	3. Modeli 2009	4. Tipi KP160T		5. Sani Seri No. KYB1123040	6. Motor Seri No. AC010	7. Motor Gücü 300kg	8. Tekerlek Adedi 3	9. Lastik Ebatı Ön : 18x7-8 ARKA : 15x4,5-8	10. Palatlı	11. Diğer Özellikleri	
Tescil Sıra No. 67490	Seri : A Nr 166203																		
Tescil Tarihi 18 / 11 / 2009	Tescil Plaka No. 34 - 09-3940																		
1. Aracın Cinsi POROLİPT																			
2. Markası CAT	3. Modeli 2009																		
4. Tipi KP160T																			
5. Sani Seri No. KYB1123040	6. Motor Seri No. AC010																		
7. Motor Gücü 300kg	8. Tekerlek Adedi 3																		
9. Lastik Ebatı Ön : 18x7-8 ARKA : 15x4,5-8	10. Palatlı																		
11. Diğer Özellikleri																			
Tescilli Yapın	Özelliklerin Yetkili																		
Dr. CEMİL HAKAN KILIÇ KOBİ-Araştırma ve Geliştirme Subesi Müdürü	Kayıt, Tarih, İmza İmza, Mühür																		
Kayıt, Tarih, İmza	Kayıt, Tarih, İmza, Mühür																		



VERİLENGİ B / BÜCE ONDOKUZMAYIS		TARİH: KİMLİK NO KİMLİK NO: 7420332356	
(A) PLAKA SS YF 112	(B) TESCİL TARİHİ 25-11-2016	(C) KAYIT TİCARİ İZANAM SAMSUN MEYVECİLİK GIDA SAN. VE TİC. A.Ş.	
(D) TESCİL İZANAM 102501302294839	(E) TESCİL TARİHİ 25-11-2016	(F) LİSANS SAMSUN MEYVECİLİK GIDA SAN. VE TİC. A.Ş.	
(G) MARKA FORD	(H) TİPİ FAC	(I) LİSANS SAMSUN MEYVECİLİK GIDA SAN. VE TİC. A.Ş.	
(J) TESCİL İZANAM TRANSIT	(K) YEREL YILLI 2016	(L) TESCİL İZANAM N1	(M) LİSANS SAMSUN MEYVECİLİK GIDA SAN. VE TİC. A.Ş.
(N) TESCİL İZANAM KAMYONET (88 Van)	(O) RENGİ BEYAZ	(P) LİSANS SAMSUN MEYVECİLİK GIDA SAN. VE TİC. A.Ş.	
(Q) MOTOR NO CVR5GL49921	(R) LİSANS SAMSUN MEYVECİLİK GIDA SAN. VE TİC. A.Ş.		
(S) SAKLAMA NM0XIXTTGXGL49921	(T) LİSANS SAMSUN MEYVECİLİK GIDA SAN. VE TİC. A.Ş.		
(U) KAYIT AGİDİ 2560	(V) KAYIT AGİDİ 3500	(W) LİSANS SAMSUN MEYVECİLİK GIDA SAN. VE TİC. A.Ş.	
(X) KAYIT AGİDİ 6300	(Y) KAYIT AGİDİ 6300	(Z) LİSANS SAMSUN MEYVECİLİK GIDA SAN. VE TİC. A.Ş.	
(AA) NOTER SAĞIRI (Saklı Durum)	(AB) AYAKTA YOKLUK NOTU	(AC) NOTER MÜHÜRÜ	
3	0	SAMSUN MEYVECİLİK GIDA SAN. VE TİC. A.Ş.	
(AD) NOTER RAKAM 2758	(AE) MOTOR GÜÇÜ 118	(AF) NOTER MÜHÜRÜ	
(AG) NOTER CİSİ Dizel	(AH) MOTOR GÜÇÜ 0	(AI) NOTER MÜHÜRÜ	
(AJ) KULLANIM AVAÇI Yük Nakli - TİCARİ	(AK) TEPONAK NO 2007/45 - 7439 35	(AL) NOTER MÜHÜRÜ	

VERİLENGİ B / BÜCE ONDOKUZMAYIS		ARACIN MUAYENESİ	
(A) TESCİL PLAKASI SS YF 112	(B) TESCİL TARİHİ 25-11-2016	(C) KAYIT TİCARİ İZANAM SAMSUN MEYVECİLİK GIDA SAN. VE TİC. A.Ş.	
(D) TESCİL İZANAM 102501302294839	(E) TESCİL TARİHİ 25-11-2016	(F) LİSANS SAMSUN MEYVECİLİK GIDA SAN. VE TİC. A.Ş.	
(G) MARKA FORD	(H) TİPİ FAC	(I) LİSANS SAMSUN MEYVECİLİK GIDA SAN. VE TİC. A.Ş.	
(J) TESCİL İZANAM TRANSIT	(K) YEREL YILLI 2016	(L) TESCİL İZANAM N1	
(M) TESCİL İZANAM KAMYONET (88 Van)	(N) RENGİ BEYAZ	(O) LİSANS SAMSUN MEYVECİLİK GIDA SAN. VE TİC. A.Ş.	
(P) MOTOR NO CVR5GL49921	(Q) LİSANS SAMSUN MEYVECİLİK GIDA SAN. VE TİC. A.Ş.		
(R) SAKLAMA NM0XIXTTGXGL49921	(S) LİSANS SAMSUN MEYVECİLİK GIDA SAN. VE TİC. A.Ş.		
(T) KAYIT AGİDİ 2560	(U) KAYIT AGİDİ 3500	(V) LİSANS SAMSUN MEYVECİLİK GIDA SAN. VE TİC. A.Ş.	
(W) KAYIT AGİDİ 6300	(X) KAYIT AGİDİ 6300	(Y) LİSANS SAMSUN MEYVECİLİK GIDA SAN. VE TİC. A.Ş.	
(Z) NOTER SAĞIRI (Saklı Durum)	(AA) AYAKTA YOKLUK NOTU	(AB) NOTER MÜHÜRÜ	
3	0	SAMSUN MEYVECİLİK GIDA SAN. VE TİC. A.Ş.	
(AC) NOTER RAKAM 2758	(AD) MOTOR GÜÇÜ 118	(AE) NOTER MÜHÜRÜ	
(AF) NOTER CİSİ Dizel	(AG) MOTOR GÜÇÜ 0	(AH) NOTER MÜHÜRÜ	
(AI) KULLANIM AVAÇI Yük Nakli - TİCARİ	(AJ) TEPONAK NO 2007/45 - 7439 35	(AK) NOTER MÜHÜRÜ	

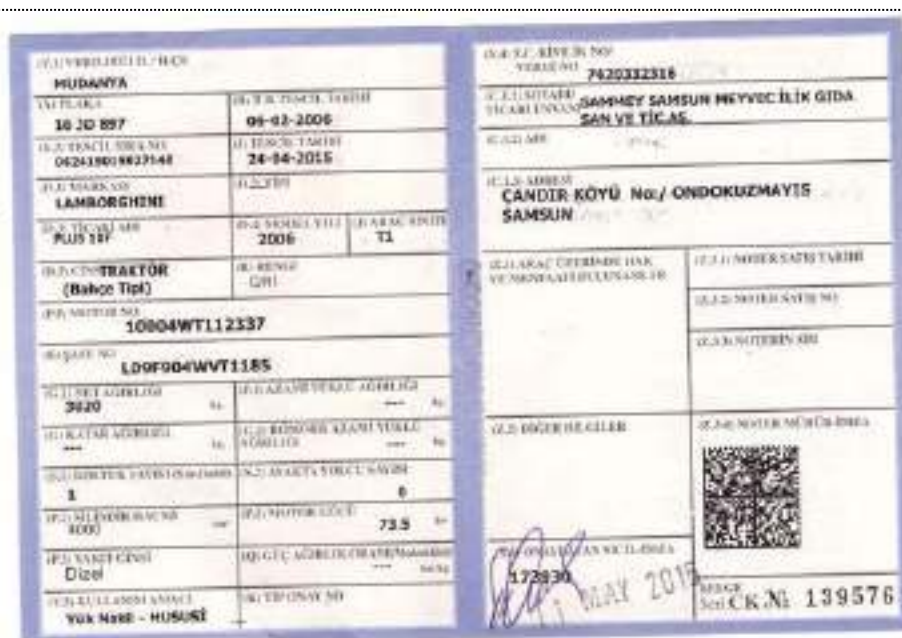
[illegible]



(V.1) VERİLENDİRİLTİÇE ONDOKUZMAYIS		(V.4) C. KODU: 19020322116 VERGİ NO	
(U.1) PLAKA NO 55 YC 648	(U.2) TESCİL TARİHİ 04-07-2005	(U.4) BOTAĞI FİCARI EYVANI SANMEY SAMSUN MEYVEÇİCİLERİ GIDA SAN.	
(U.3) TESCİL STRAN NO 15341045849964	(U.5) TESCİL TARİHİ 24-11-2010	(U.4.2) ARI VETEC AŞ	
(U.6) MARKASI MCCORMICK	(U.7) ROPS ---	(U.4.3) ADRESİ	
(U.8) TESCİL ALBİ F70GE 4	(U.9) ROPS YILLI 2005	ÇANDIR KÖYÜ — ONDOKUZMAYIS/SAMSUN	
(U.10) CİNGE TRAKTÖR (Tarım)	(U.11) ROPS KIRMIZI	(U.1) ARAÇ ÇERÇEVESİ BAK Kİ MENFATİ BİLENALEK	(U.2) NOTER KATİPİ TABİRE
(U.12) NOTER NO DD81437U012764M			(U.2.2) NOTER KATİPİ NO
(U.13) KASE NO PRGCY10267			(U.2.3) NOTERİN ARI
(U.14) ROPS AĞIRLIĞI 2000	(U.15) ARAÇ YERİ C. AĞIRLIĞI ---		
(U.16) K. YER AĞIRLIĞI ---	(U.17) K. YER ARAÇ YERİ C. AĞIRLIĞI ---	(U.3) HİSARİ BİLEKİ	(U.3.6) NOTER HİSARİ BİLEKİ
(U.18) ROPS K. YERİ C. AĞIRLIĞI ---	(U.19) ARAÇTA YERİ C. AĞIRLIĞI ---		
(U.20) SİLİNDİR HACMİ ---	(U.21) MOTOR GÜCÜ 45.5	23. ARAÇ YERİ	
(U.22) FARKET CİNGE ---	(U.23) C. AĞIRLIĞI ARAÇTA YERİ C. AĞIRLIĞI ---	(U.4) ONDOKUZMAYIS K. YERİ C. AĞIRLIĞI ---	
(U.24) KULLANILAN ARAÇ ---	(U.25) VERGİ NO ---	177930 110387	
YSA Halk - OUSU		RELİGE BB N° 399464	

VERİLENDİRİLTİÇE ONDOKUZMAYIS		ARACIN MUAYENESİ	
(U.1) PLAKA NO 55 YC 648	(U.2) TESCİL TARİHİ 04-07-2005	19/11/17	
(U.3) TESCİL STRAN NO 15341045849964	(U.4) MARKASI MCCORMICK	55 YC 648	
(U.5) TESCİL TARİHİ 24-11-2010	(U.6) MARKASI 2005	19/11/14	
(U.7) CİNGE TRAKTÖR (Tarım)	(U.8) ROPS KIRMIZI	19/11/14	
(U.9) NOTER NO DD81437U012764M	(U.10) KASE NO PRGCY10267	19/11/14	
(U.11) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.12) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.13) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.14) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.15) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.16) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.17) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.18) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.19) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.20) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.21) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.22) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.23) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.24) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.25) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.26) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.27) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.28) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.29) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.30) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.31) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.32) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.33) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.34) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.35) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.36) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.37) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.38) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.39) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.40) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.41) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.42) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.43) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.44) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.45) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.46) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.47) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.48) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.49) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.50) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.51) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.52) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.53) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.54) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.55) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.56) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.57) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.58) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.59) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.60) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.61) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.62) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.63) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.64) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.65) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.66) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.67) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.68) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.69) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.70) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.71) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.72) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.73) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.74) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.75) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.76) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.77) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.78) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.79) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.80) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.81) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.82) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.83) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.84) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.85) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.86) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.87) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.88) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.89) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.90) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.91) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.92) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.93) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.94) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.95) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.96) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.97) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.98) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.99) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	
(U.100) KASE NO PRGCY10267		19/11/14	

ADDRESSES II / DICE Facing Frontside/County	SAMSUNG
MODEL PLAKA NO Registration Number	55 BK 306
TRAFFIC ONLY FARM The form of Usage on traffic	12/06/2006
VAREZ Make	LANBORGHINI
MODEL SİLİ Model Year	2006
ÇEŞİT Grade	TRAKTÖR
TİPİ Type	PLUS 100 F4WD
RENK Colour	GRİ
NOTLAR English Remarks	10004WT113872
KAYIT NO Identification Number	L09F904WVT1121
BİR AY YENİ VERİLEBİLİR MÜDRE First Use Expiry Date	12/06/2009
CEPHERİBİLİCİ YARI Valid/Invalid Grade	
ORJİNAL YANAKLIK İZİ Signature (Handwritten)	TEKİRLEME NO Serial Number
133648115168	NE 063887



Sayfa 42 / 44



6.7. Değerleme Uzmanının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgesi


SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 07.08.2014 No : 402955

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Eyup AYKUT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)


TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU BAŞKANLIĞI

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.04.2021 Belge No: 2021-01.3977

Sayın Eyup AYKUT
(T.C. Kimlik No: 5324231 1304 - Lisans No: 402955)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



6.8. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 18.08.2008	No : 400799
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Fatih ÖZER	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkyay ARIKAN GENEL SEKRETER	
	 E.Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN