



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



DEĞERLEME RAPORU

AGROTECH YÜKSEK TEKNOLOJİ VE YATIRIM A.Ş.

UŞAK - EŞME - ELVANLAR

DEVLET ORMANINDA KULLANMA İZİN HAKKI

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-202300070
Rapor Tarihi	30.06.2023
Değerleme Tarihi	23.06.2023
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Müştak Duran SARIOĞLU – Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	-
Değerleme Raporu, SPK Formatında mıdır?	Evet

Taşınmazın Adresi	Devlet Ormanı, Elvanlar Mahallesi, Eşme/Uşak
Taşınmaz ID	-
Tapu Kayıt Bilgileri	Uşak İli, Eşme İlçesi, Elvanlar Mahallesi, Devlet Ormanı
Tapu Kütüğündeki Niteliği	-
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Devlet Ormanı
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Ağaçlandırılmış Devlet Ormanı

Rapor Tarihine Göre Kullanma İzin Hakkının Maliyet Bedeli	KDV Hariç	533.619.000.- TL
	KDV (% 18) Dahil	629.670.420.- TL

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporunda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporunda yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan taşınmaz ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.
- ✓ Değerleme hizmetinin ücreti, raporla ilgili herhangi bir koşula bağlı değildir.
- ✓ Değerleme hizmeti, SPK ve BDDK düzenlemelerinde, değerlendirme kuruluşları ve değerlendirme uzmanları için belirlenmiş ölçütler ve kurallar 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. Müşterinin Adı ve Adresi

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

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Müşteri Tarafından Konulan Sınırlamalar

Uşak İli, Eşme İlçesi, Elvanlar Mahallesi'nde yer alan "Orman" nitelikli, toplam 688.283,66 m2 yüzölçümlü, 47 adet parsel üzerinde 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 57. maddesi çerçevesinde Sammey Anadolu Tarımcılık A.Ş.'ye verilen kullanma izin hakkının mevcut durum maliyet bedelinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

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 Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler

Taşınmazlarla ilgili, 30.12.2022 gün ve OZ-202200164 sayılı raporumuz bulunmaktadır.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu araziler; “Elvanlar Mahallesi, Karapınar Mevkii, Kurtderesi Mevkii, Beşikçi Mevkii, Eşme/Uşak” adresinde yer almaktadır. Uşak – Eşme Yolu üzerinden kuzeye doğru ilerlenirken Takmak Köprüsü geçildikten yaklaşık 400 m sonra değerleme konusu araziler Uşak – Eşme Yolu’nun doğusunda yer almaktadır. Takmak Köyü’nün kuş uçuşu 1,6 – 2,8 km güneydoğusunda yer alan taşınmazlar, Eşme İlçesi merkezinin kuş uçuşu yaklaşık 3,6 – 5,3 km kuzeydoğusunda bulunmaktadır. Ulaşım ve altyapı sorunu bulunmayan bölgede, ağırlıklı olarak tarım arazileri yer almaktadır. Ulaşım özel araçlarla sağlanabilmektedir.

Parsellerin geneli geometrik olarak çok köşeli yamuk biçimli olup topografik olarak eğimli bir yapıya sahiptir. Değerleme konusu araziler, ceviz bahçesi olarak düzenlenmiş olup damlama sulama sistemine sahiptir. Arazilerin güneyinden Çatak Deresi geçmektedir. Tüm parseller üzerinde yaklaşık 17.000 adet ceviz ağacı olduğu bilgisi alınmıştır. Ceviz ağaçlar yetişkin ve bakımlıdır. Üzerinde yapı bulunmayan parsellerin sınırları herhangi bir duvar ya da tel örgü ile çevrili değildir. Araziler elektrik ve artezyen olanağına sahiptir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ARAZİNİN;			
İli	Uşak	Ada No	298
İlçesi	Eşme	Parsel No	Aşağıdaki Tablodadır.
Mahallesi	Elvanlar	Yüzölçümü (m2)	Aşağıdaki Tablodadır.
Köyü	-	Yevmiye No	-
Sokağı	-	Cilt No	-



Mevkii	-	Sayfa No	-
Pafta No	-	Tapu Tarihi	-
Niteliği	Orman		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Maliye Hazinesi		Tam

Saha 1			
Sıra	Parsel	Tapu Niteliği	Yüzölçümü (m2)
1	3	Orman	7.812,00
2	7	Orman	20.932,14
3	8	Orman	12.819,68
4	21	Orman	37.900,00
5	22	Orman	30.400,00
6	40	Orman	9.000,00
7	44	Orman	16.850,37
8	45	Orman	7.577,67
9	48	Orman	17.448,58
10	49	Orman	11.765,43
11	51	Orman	13.453,08
12	139	Orman	2.800,00
13	140	Orman	2.000,00
14	141	Orman	4.100,00
15	142	Orman	10.100,00
16	149	Orman	1.802,69
17	150	Orman	2.503,74
18	152	Orman	5.508,22
19	153	Orman	29.044,59
20	154	Orman	14.400,00
21	167	Orman	3.144,83
22	168	Orman	8.112,11
23	170	Orman	50.451,32
24	171	Orman	33.401,56
25	173	Orman	11.717,99
26	174	Orman	53.982,88
			419.028,88

Saha 2			
Sıra	Parsel	Tapu Niteliği	Yüzölçümü (m2)
1	102	Orman	7.482,96
2	103	Orman	9.889,48
3	104	Orman	21.850,24
4	105	Orman	8.181,37
5	106	Orman	35.771,83
6	118	Orman	5.025,18
7	120	Orman	22.466,91
8	131	Orman	5.491,91
9	132	Orman	5.691,62
10	158	Orman	11.882,94
11	159	Orman	19.870,74
12	160	Orman	11.982,35
13	161	Orman	3.494,85
14	162	Orman	7.089,56
15	163	Orman	10.522,89
16	164	Orman	28.853,94
17	165	Orman	16.737,34
18	166	Orman	3.919,64
			236.205,75

Saha 4			
Sıra	Parsel	Tapu Niteliği	Yüzölçümü (m2)
1	88	Orman	8.693,24
2	151	Orman	8.832,17
3	156	Orman	15.523,62
			33.049,03

Toplam Alan	688.283,66
--------------------	-------------------

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

I. Ağaçlandırma ve İmar İşleri

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

Orman sahasını artırmak maksadıyla, orman sınırları içinde yangın ve çeşitli sebeplerle meydana gelmiş açıklıklarda, verimsiz, vasıfları bozulmuş ve amenajman planlarında toprak muhafaza karakteri taşımadığı halde muhafazaya ayrılmış orman alanları ile, Devlete ait olup orman yetişme muhiti şartları bakımından elverişli olan yerlerde; köy tüzelkişilikleri ve diğer gerçek ve



tüzelkişiler tarafından Orman Genel Müdürlüğünce uygun görülecek planlara göre ağaçlandırma yapılabilir.

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

Taahhüt senedinin 7. maddesinde; “kullanım izninin Orman İdaresi’nin onayı olmadan        kişilere devredilemeyeceği ve kullanım izni üzerine ortaklık kurulamayacağı” belirtilmiştir.

11. maddede; “İzin süresinin sonunda izin hakkı sahibi olarak talep ettiğim takdirde tarafımdan tesis edilen ormanın, idare g yesine uygun olarak idame ettirildiğinin Orman İdaresi’nce tespit edilmesi halinde başka bir işleme gerek kalmadan iznimin bir izin süresi kadar daha uzatılmış sayılacağını” denilerek, kullanım izninin sonunda 49 yıllık bir uzatmaya gidilebileceği açıklanmıştır.

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

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

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

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Değerleme konusu araziler Devlet Ormanı niteliğindedir ve 6831 sayılı Orman Kanunu hükümlerine tabidir.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Değerleme konusu araziler üzerinde yapılaşma 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

-

2.6. Riskli Yapı Kaydı

-

2.7. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.7.1. Olumlu Faktörler

- İçlerinde su ve elektriğinin bulunması,
- Ulaşımlarının kolay olması,
- Üzerlerinde yetişmiş ve bakımlı ceviz ağaçlarının bulunması.

2.7.2. Olumsuz Faktörler

-

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

Arazilerin değerlemesinde karşılaştırma (*emsal*) yöntemi 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.

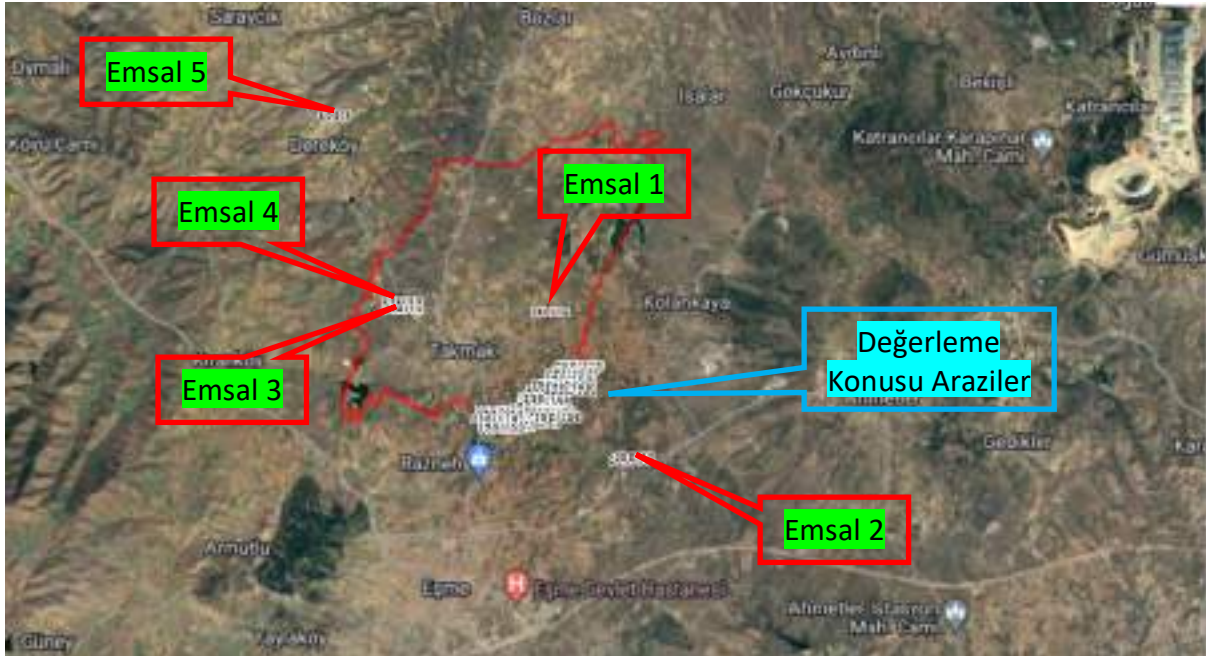
3.1.2. Karşılaştırma (*Emsal*) Yönteminin Uygulanması

Arazi Değeri: Değerlemesi yapılan araziler karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki araziler için yapılan araştırmalardan elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır:

- **Satılık Tarla (Güçlü Emlak / 542 – 793 79 58):** Takmak Mahallesi'nin kuzeydoğusunda, kadastral yola cepheli, elektrik ve suya erişimi kolay, Takmak Mahallesi, 140 ada 16 parsel sayılı, 4.829,07 m2 yüzölçümlü tarla 320.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 66.- TL*]
- **Satılık Tarla (Melih Emlak / 552 – 636 60 60):** Takmak Mahallesi'nin kuzeybatısında, kadastral yola cepheli, elektrik ve suya erişimi kolay, Takmak Mahallesi, 208 ada 10 parsel

sayılı, 1.768,33 m2 yüzölçümlü tarla 130.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 74.- TL]

- **Satılık Tarla (Birkan Demir / 531 – 971 79 89):** Takmak Mahallesi'nin kuzeybatısında, asfalt yola cepheli, elektrik ve suya erişimi kolay, Takmak Mahallesi, 216 ada 33 parsel sayılı, 13.275,54 m2 yüzölçümlü tarla 850.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 64.- TL]
- **Satılık Tarla (Realty Box Ender Gayrimenkul / 535 – 721 48 27):** Elvanlar Mahallesi'nin kuzeydoğusunda, değerlendirme konusu taşınmazlara yakın bölgede, Eşme – Ulubey Yolu'na cepheli, elektrik ve suya erişimi kolay, Elvanlar Mahallesi, 208 ada 10 ve 12 parsel sayılı, toplam 39.089,55 m2 yüzölçümlü, birbirine bitişik 2 adet tarla 3.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 77.- TL]
- **Satılık Tarla (Çamoluk Gayrimenkul Danışmanlık / 535 – 896 40 14):** Takmak Mahallesi'nin kuzeybatısında, yolu bulunmayan, elektrik ve suya erişimi kolay, Dereköy Mahallesi, 409 ada 5 parsel sayılı, 3.330 m2 yüzölçümlü tarla 230.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 69.- TL]



Karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki araziler için yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonrasında; bulundukları bölge, konumları, iyileştirilmiş toprak yapıları, yüzölçümleri, ulaşım ve kullanım durumları göz önüne alınarak, değerlendirme konusu arazilerin metrekare satış fiyatının yaklaşık 67.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

16.04.2019 günlü noterden onaylı “*Taahhüt Senedi*” çerçevesinde bedelsiz olarak verilen kullanım izni, her ne kadar 49 yıllığına ve süresi uzatılabilir biçimde verilmiş olsa da üst hakkı (MK. 826-836) niteliğinde değildir. Kullanım izni, Orman İdaresi'nin onayı alınmadan devredilemeyecek olması ve tapu kütüğünde ayrı bir sayfada kaydının bulunmaması dolayısıyla, bağımsız nitelikte değildir ki, bu yönüyle de bağımsız ve sürekli nitelikteki üst hakkından ayrılmaktadır. Orman İdaresi'nin onayı alınmadan devredilemeyecek olması,



kullanım izninin hiç devredilemeyeceği anlamına gelmez. Orman İdaresi, amacına uygun biçimde kullanılmak koşuluyla kullanım izninin devredilmesine onay verebilir. Öte yandan, kullanım iznini elde etmiş şirketin olduğu gibi devredilebilmesi de olanaklıdır ki, taahhüt senedinde buna engel bir hüküm de bulunmamaktadır.

Bu çerçevede, değerlendirme konusu kullanım izninin (hakkının) değerlemesinin, üst hakkına benzer biçimde yapılmasında bir sakınca olmayacağı öngörülmüştür. Üst hakkına konu taşınmazlar üzerinde ortaya çıkan, arazinin “*çıplak (kuru) mülkiyet hakkı*” ile “*yararlanma (intifa) hakkı*” ayırımına benzer biçimde, söz konusu kullanma izni hakkının “*yararlanma hakkı*” karşılığı olarak görülmesinin ve üst hakkı değerlemesindeki genel kabul çerçevesinde yararlanma hakkının değerinin, arazi değerinin yaklaşık 2/3’ü olarak ele alınmasının uygun olacağı sonucuna ulaşılmıştır. Üst hakkı bir kezde en çok yüz yıllık süre için kurulabildiğinden (MK. 836), söz konusu 2/3’lük değeri de yüz yıllık yararlanma hakkı süresinin karşılığı olarak görmek uygun olacaktır.

Buna göre, arazilerin değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Saha 1				Metrekare Fiyatı (TL)	Değer (TL)
Sıra	Parsel	Tapu Niteliği	Yüzölçümü (m2)		
1	3	Orman	7.812,00	68	531.000
2	7	Orman	20.932,14	68	1.423.000
3	8	Orman	12.819,68	68	872.000
4	21	Orman	37.900,00	68	2.577.000
5	22	Orman	30.400,00	68	2.067.000
6	40	Orman	9.000,00	68	612.000
7	44	Orman	16.850,37	68	1.146.000
8	45	Orman	7.577,67	68	515.000
9	48	Orman	17.448,58	68	1.187.000
10	49	Orman	11.765,43	68	800.000
11	51	Orman	13.453,08	68	915.000
12	139	Orman	2.800,00	68	190.000
13	140	Orman	2.000,00	68	136.000
14	141	Orman	4.100,00	68	279.000
15	142	Orman	10.100,00	68	687.000
16	149	Orman	1.802,69	68	123.000
17	150	Orman	2.503,74	68	170.000
18	152	Orman	5.508,22	68	375.000
19	153	Orman	29.044,59	68	1.975.000
20	154	Orman	14.400,00	68	979.000
21	167	Orman	3.144,83	68	214.000
22	168	Orman	8.112,11	68	552.000
23	170	Orman	50.451,32	68	3.431.000
24	171	Orman	33.401,56	68	2.271.000



25	173	Orman	11.717,99	68	797.000
26	174	Orman	53.982,88	68	3.671.000
					28.495.000

Saha 2					
1	102	Orman	7.482,96	68	509.000
2	103	Orman	9.889,48	68	672.000
3	104	Orman	21.850,24	68	1.486.000
4	105	Orman	8.181,37	68	556.000
5	106	Orman	35.771,83	68	2.432.000
6	118	Orman	5.025,18	68	342.000
7	120	Orman	22.466,91	68	1.528.000
8	131	Orman	5.491,91	68	373.000
9	132	Orman	5.691,62	68	387.000
10	158	Orman	11.882,94	68	808.000
11	159	Orman	19.870,74	68	1.351.000
12	160	Orman	11.982,35	68	815.000
13	161	Orman	3.494,85	68	238.000
14	162	Orman	7.089,56	68	482.000
15	163	Orman	10.522,89	68	716.000
16	164	Orman	28.853,94	68	1.962.000
17	165	Orman	16.737,34	68	1.138.000
18	166	Orman	3.919,64	68	267.000
					16.062.000

Saha 4					
1	88	Orman	8.693,24	68	591.000
2	151	Orman	8.832,17	68	601.000
3	156	Orman	15.523,62	68	1.056.000
					2.248.000

Genel Toplam	46.805.000
---------------------	-------------------

Süresi 27.06.2068 günü sona erecek olan ve geriye yaklaşık 45 yıllık süresi kalan kullanma izin hakkının değeri; $(46.805.000.- \text{ TL} \times (2/3) \times (45/100)) = \sim \mathbf{14.042.000.- \text{ TL}}$ olacaktır.

Değerleme konusu arazilerin ceviz bahçesi durumuna getirilmesi için hafriyat ve toprak ekleme çalışması yapılmış, damlama sulama sistemleri kurulmuş, fidan ekimi yapılmış ve ayrıca terbiye sistemi (ağaçların don, kar gibi doğal olaylardan etkilenmemesi için yapılan örtü benzeri sistem) kurulmuştur. Ağaçlar güncel durumda meyve verir durumdadır.

Yapılan araştırma ve değerlendirmeler sonucunda; değerleme konusu arazilerin güncel duruma getirilmesinin maliyetlerinin aşağıdaki tablodaki gibi olabileceği sonucuna ulaşılmıştır:



Yapılan İşler	Alan (m2)	Sayı	Birim Maliyet (TL)	Maliyet Tutarı (TL)
Hafriyat ve Toprak Ekleme (2,5 m3/m2)	688.283,66	-	340	234.016.000
Sulama Sistemi	688.283,66	-	375	258.106.000
Fidan Dikimi ve Değeri	-	17.000	1.300	22.100.000
Terbiye Sistemi	-	17.000	315	5.355.000
				519.577.000

Sonuç olarak, kullanma izin hakkının mevcut durum maliyet bedeli; (14.042.000.- TL + 519.577.000.- TL) = **533.619.000.- 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

Uygulanmasını gerektirici bir yapılaşma yoktur.

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, söz konusu kullanım izin hakkının değerlendirilmesi için karşılaştırma (*emsal*) yönteminin yanı sıra gelir yöntemi uygulanmasına gerek görülmemiştir.

3.4. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

-

3.5. Taşınmazın Sigorta Değeri

Sigorta edilebilir yapılaşma yoktur.



BÖLÜM 4

ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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 arazilerin “*orman alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerleme konusu arazilerin; mülkiyet, nitelik ve kullanım durumlarının son üç yıl içinde değişmediği anlaşılmaktadır.

4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgelerle İlgili Açıklama

Değerleme konusu arazilerin kullanım biçimi, 6831 sayılı Orman Kanunu’nun “*Ağaçlandırma ve İmar İşleri*” başlıklı 57. maddesi çerçevesinde verilen kullanım izniyle uyumludur.

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



4.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Ruhsata Bağlanabilme Durumu

-

4.6. Değerleme Konusu Taşınmazın Yapılandırılması İle İlgili Girişimler

-

4.7. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

4.8. Bağlı Haklar İle Tapu Kütüğündeki Öteki Kayıtların Taşınmaz Değerine Etkisi

-

4.9. Kullanım İzni Hakkının Devri

Taahhüt senedine uyarınca kullanım izin hakkının, Orman İdaresi'nin onayı alınmadan devredilemeyecek olması, kullanım izninin hiç devredilemeyeceği anlamına gelmez. Orman İdaresi, amacına uygun biçimde kullanılmak koşuluyla kullanım izninin devredilmesine onay verebilir. Öte yandan, kullanım iznini elde etmiş şirketin olduğu gibi devredilebilmesi de olanaklıdır ki, taahhüt senedinde buna engel bir hüküm de bulunmamaktadır.

BÖLÜM 5

SONUÇ

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Orman niteliğindeki araziler üzerindeki kullanım izin hakkının mevcut durum maliyet bedelinin belirlenmesinde karşılaştırma (*emsa*) yöntemi uygulanmıştır. 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, söz konusu kullanım izin hakkının değerlemesi için karşılaştırma (*emsa*) yönteminin dışında başkaca bir yöntem uygulanmasına gerek görülmemiştir. Başkaca bir yöntem kullanılmadığından, birbiriyle uyumlaştırılması gereken yöntemler de söz konusu değildir.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Bulundukları bölge, konumları, ulaşım ve kullanım durumları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu kullanım izin hakkının, Orman İdaresi'nin onayı alınmak koşuluyla, "DEVREDİLEBİLİR" nitelikte olduğu öngörülmektedir. Kullanım izin hakkını elinde bulunduran şirketin olduğu gibi devredilebilmesi de olanaklıdır.

5.3. Sonuç Değer

Uşak İli, Eşme İlçesi, Elvanlar Mahallesi'nde yer alan "Orman" nitelikli, toplam 688.283,66 m2 yüzölçümlü, 47 adet parsel üzerinde 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 57. maddesi çerçevesinde Sammey Anadolu Tarımcılık A.Ş.'ye verilen kullanma izin hakkının, yukarıda belirtilen olumlu



olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, mevcut durum maliyet bedelinin aşağıdaki gibi olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Mevcut Durum Maliyet Bedeli	KDV Hariç	533.619.000.- TL
	KDV (% 18) Dahil	629.670.420.- TL

Değerlemeyi Yapan
Müştak Duran SARIOĞLU
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 406396

Rapor Kontrol
Eyup AYKUT
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 402955

Onay
Fatih ÖZER
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400799



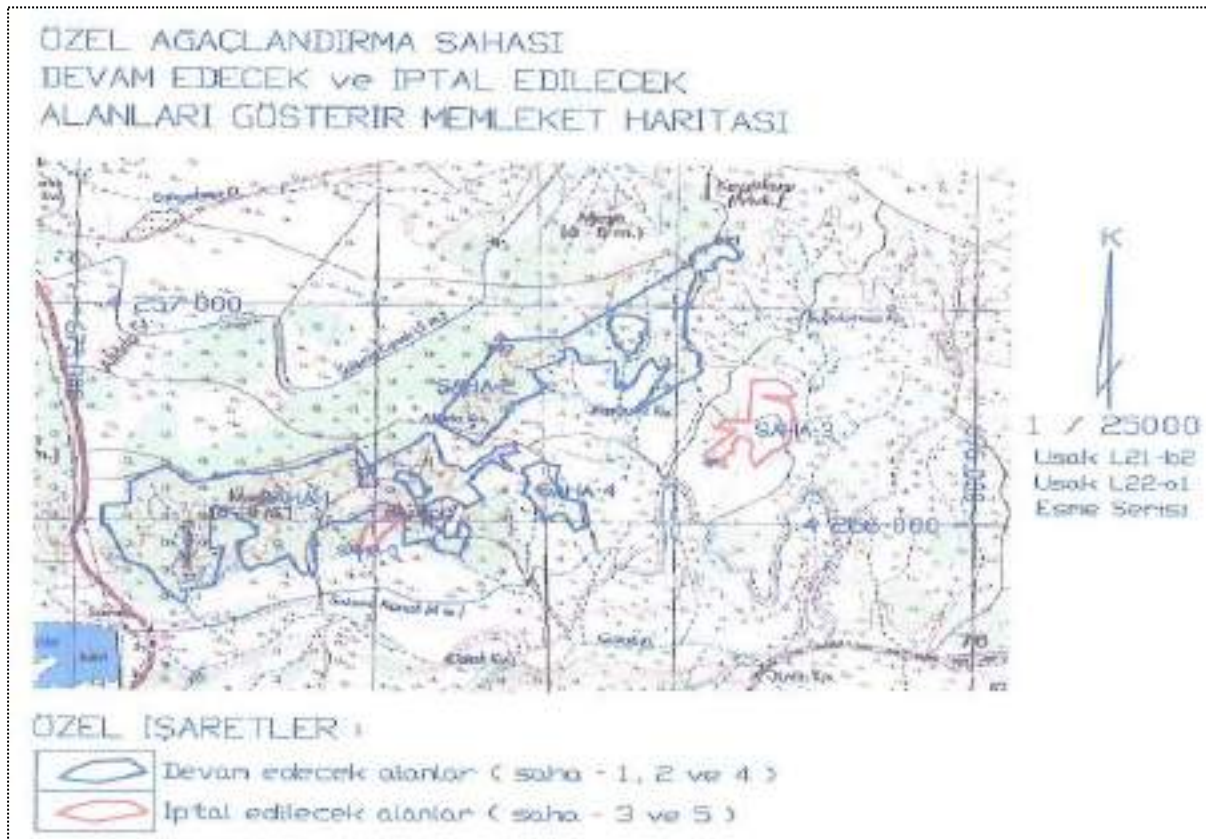
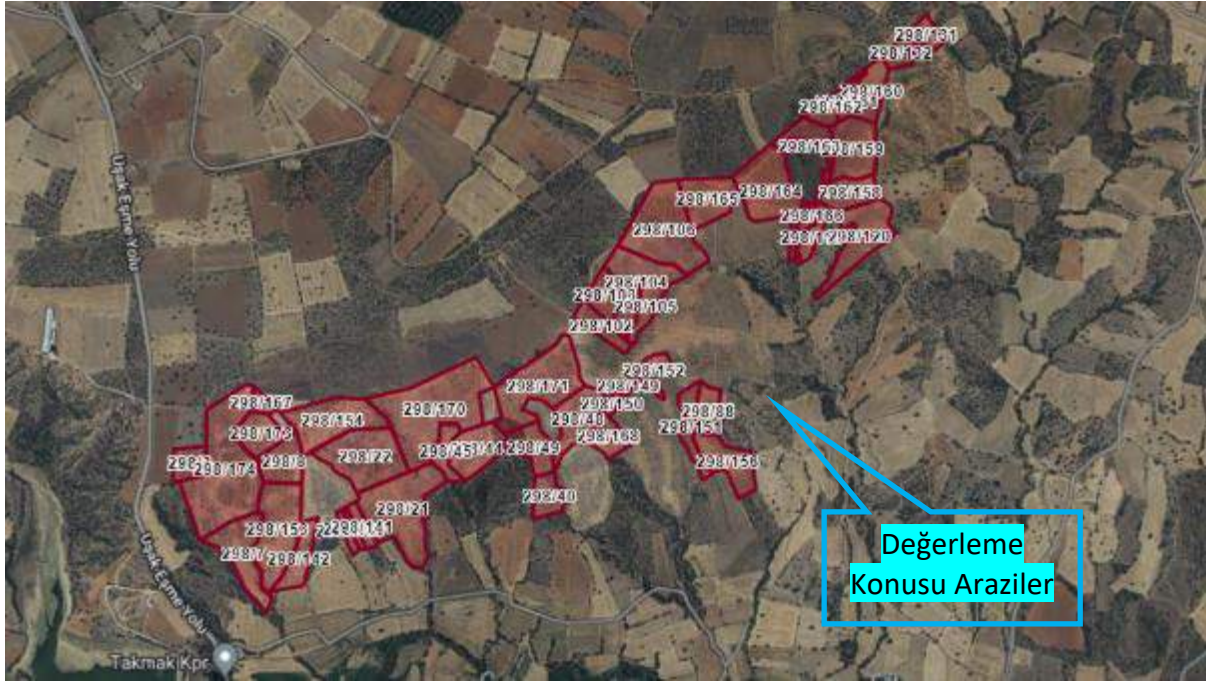
Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
İTO: 847332
www.emektd.com.tr

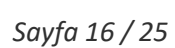
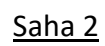
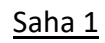
- Bu rapor incelemelerin yapıldığı tarihte var olan verileri yansıtmaktadır.
- Katma Değer Vergisi'ne ilişkin muafiyet, istisna ve oran ile ilgili özel düzenlemeler dikkate alınmamıştır.

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü





Saha 3



6.2. Fotoğraflar









14229

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



№14229

Özel Hükümler :

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

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

3-Sahanın sulanması amacıyla biri proje sahası sınırında diğeri proje sahası dışında suyunun pompajla doğrudan damlama sulama sistemine verilerek fidanların sulanacağını, ayrıca sulama suyunun yetersiz kalması durumunda ana projede belirtildiği üzere (sahanın arazi eğiminin cazibeli sulamaya müsait olduğunu, yapılacak 3 adet toprak sulama havuzundan sisteme su verilerek sulamanın yapılacağını, sulama havuzlarının saha yakınından geçen Takmak göleti sulama kanallarından motopompla basılacak su ile temin edilecek su ile) sulamanın yapılacağını, proje sahibi olarak sulama konusunda herhangi bir mazeret öne sürmeyeceğimi ve su açığının görüldüğü aylarda gerekli önlemlerin tarafımdan alınacağını,

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

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

Biliyorum.

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

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

İzin Sahibinin Adı Soyadı

: SAMMEY ANADOLU TARIMCILIK
ANONİM ŞİRKETİ

Tebliğat Adresi

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

İmza





6.4. Saha Teslim Tutanağı

EK NO:11/a

SAHA TESLİM TUTANAĞI (Devlet Ormanlarında)

Orman Bölge Müdürlüğü	:	Denizli	İli	:	Uşak
Orman İşletme Müdürlüğü	:	Uşak	İlçesi	:	Eşme
Orman İşletme Şefliği	:	Eşme	Köyü / Mevkii	:	Merkez / Elvanlar Mahallesi

Seri Adı	Bölme No	Alanı (m2)
Eşme	593 (eski) – 364 (yeni)	706.805,76
Toplam İzin Alanı (m2)		706.805,76

İzne Konu Sahanın Koordinatları: KOORDİNAT ÇİZELGESİ EKTEDİR.

Sıra No	X	Y

Yukarıda işletme müdürlüğü, şefliği, serisi, bölme no.ları, mevkii ve koordinatları belirtilen saha tarafımızdan yerinde gezilip görülmüştür.

Kesilmeden sahada korunması gereken ağaç ve ağaççıklar numaralanarak dizi pusulasına bağlanmış ve toplam adet ağaç - ağaççık izin sahibine teslim edilmiştir.

Çalışmaların, projesinde ve taahhüt senedinde belirtilen esaslara göre sürdürülmesi kaydıyla ile bu saha teslim tutanağı birlikte düzenlenmiştir. 27.06.2019

Teslim Eden

Meltem AYCI METİN
Eşme Orman İşletme Şefi V.

Teslim Alan

SAMMEY ANADOLU TARIMCILIK
ANONİM ŞİRKETİ

SAMMEY ANADOLU TARIMCILIK A.Ş.
Meslek Mah. Büyükdere Cad.
Spiral Tower No:243 Kat:11
Sentez / STANBUL
Meslek V.D. : 016 042 1474
Tel: 0212 400 0274 Faks: 0212 400 0274



6.5. Değerleme Uzmanının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgesi



Sermaye Piyasası
Lisanslama, Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih: 10.02.2017

No : 406396

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Müştak Duran SARIOĞLU

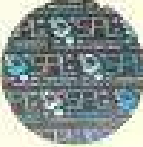
Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILIDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.06.2021

Belge No: 2021-01.3983

Sayın Müştak Duran SARIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 54214428280 - Lisans No: 408398)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan

6.6. 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.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN