

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

**MEYVE BAHÇESİ VE TARLA
BAFRA/SAMSUN**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2023/2011

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
3.3	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1	TAPU KAYITLARI.....	8
4.2	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	8
4.2.1	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ.....	10
4.2.2	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	10
4.3	İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	10
4.3.1	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	11
4.3.2	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	11
4.3.3	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	11
4.3.4	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	12
4.3.5	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	12
4.3.6	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	12
4.4	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	12
4.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	12
4.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ.....	12
4.5	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	12
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	13
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	13
5.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	13
5.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	14
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	14
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	15
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	15
6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER.....	17
6.3	BÖLGE ANALİZİ	17
6.3.1	SAMSUN İLİ.....	17

6.3.2	BAFRA İLÇESİ.....	18
6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	19
6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI.....	19
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	21
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	21
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	21
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	21
8.1.1	ULAŞILAN SONUÇ.....	22
8.2	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	22
8.2.1	PARSELİN DEĞER ANALİZİ	23
8.2.2	İNŞAİ VE ZİRAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ	23
8.2.3	ULAŞILAN SONUÇ.....	23
8.3	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	24
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	24
8.4.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	25
8.4.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	25
8.4.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	25
8.4.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	25
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	25
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	26

1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Agrotech Yüksek Teknoloji ve Yatırım A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 20 Haziran 2023
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 26 Haziran 2023
Rapor Tarihi	: 27 Haziran 2023
Raporun Türü: Müşteri / Rapor No	: Gayrimenkul Değerleme Raporu 869 - 2023/2011
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	: Köseli Mahallesi, 127 Ada 2 Parsel BAFRA / SAMSUN
Tapu Bilgileri Özeti	: SAMSUN İli, BAFRA İlçesi, Köseli Mahallesi, 'Meyve Bahçesi ve Tarla' nitelikli 127 ada 2 parsel (Bkz. Tapu kayıtları)
İmar Durumu	: 1/100000 ölçekli Samsun-Çorum-Tokat Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı kapsamında "Marjinal Tarım Alanı" içerisinde kalmaktadır. (Bkz. İmar Durumu)
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkul ile üzerindeki zirai yatırımların pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹

DEĞERLEMESİ KONUSU 127 ADA 2 PARSEL İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	68.000.000,-TL

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

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

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 – 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMayESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim 2011 / 7917
Not-1 :	Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
Not-2 :	Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

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

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, müşteri talebine istinaden, gayrimenkulün/gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 TAPU KAYITLARI

TAŞINMAZ ID	: 86518983
SAHİBİ	: Sammey Samsun Meyvecilik Gıda Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi (1/1)
İLİ	: Samsun
İLÇESİ	: Bafra
MAHALLESİ	: Köseli
PAFTA	: F35-B-05-B-2, F35-B-05-B-3
ADA	: 127
PARSEL	: 2
NİTELİĞİ	: Meyve Bahçesi Ve Tarla
ARSA ALANI	: 49.263,47 m ²
HİSSESİNE DÜŞEN	: 1/1
ARSA PAYI	: 1/1
YEVMIYE NO	: 10882
CİLT NO	: 1
SAHİFE NO	: 64
TAPU TARİHİ	: 29.09.2014

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 12.01.2023 tarih ve saat 12:53 itibarıyla temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür. Taşınmaza ait Takbis Belgesi ekler bölümüne eklenmiştir.

Beyanlar Hanesi:

- Diğer (Konusu: tarım yatırım teknoloji anonim şirketi ile tartech teknoloji ve tarım üretim anonim şirketi birleşme yoluyla devir olunmuştur.) Tarih: 04/10/2022 Sayı: 2311 (Şablon: Diğer) (06.10.2022 tarih ve 36179 yevmiye no ile)
- İSTANBUL 1.ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ nin 14/09/2021 tarih 2019/597 sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (20.09.2021 tarih ve 23992 yevmiye no ile)

Şerhler Hanesi:

- İSTANBUL 1. ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ nin 03/12/2019 tarih 2019/597 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile konkordato şerhi. (05.12.2019 tarih ve 19831 yevmiye no ile)
- Konkordato ertelenmiştir. (06.03.2020 tarih ve 4857 yevmiye no ile)



- Konkordato ertelenmiştir. (29.04.2021 tarih ve 11727 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: Samsun İcra Dairesi nin 18/06/2021 tarih 2021/44641 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1507.27 TL bedel ile Alacaklı: Turkcell İletişim Hizmetleri Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (21.06.2021 tarih ve 15203 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: Bafra İcra Dairesi nin 06/10/2021 tarih 2021/2616 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 63358.43 TL bedel ile Alacaklı: Ali Ok lehine haciz işlenmiştir. (06.10.2021 tarih ve 25812 yevmiye no ile)
- Kamu Haczi: İLKADIM SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 08/11/2021 tarih 34694725 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 590200 TL (Alacaklı: ilkadım sosyal güvenlik merkezi) (09.11.2021 tarih ve 30047 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: Bafra İcra Dairesi nin 28/01/2022 tarih 2022/4 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 260209.75 TL bedel ile Alacaklı: Ahmet Çelik lehine haciz işlenmiştir. (28.01.2022 tarih ve 4088 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: İstanbul Abonelik Sözleşmeleri İcra Dairesi nin 04/03/2022 tarih 2021/111004 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2176.41 TL bedel ile Alacaklı: Ttnet Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (04.03.2022 tarih ve 8890 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: Bafra İcra Dairesi nin 23/06/2022 tarih 2022/4 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 286824.05 TL bedel ile Alacaklı: Ahmet Çelik lehine haciz işlenmiştir. (23.06.2022 tarih ve 22486 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: Samsun İcra Dairesi nin 03/08/2022 tarih 2021/44641 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1748.82 TL bedel ile Alacaklı: Turkcell İletişim Hizmetleri Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (03.08.2022 tarih ve 27445 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: Bafra İcra Dairesi nin 17/08/2022 tarih 2022/2524 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 146286.79 TL bedel ile Alacaklı: Zeynal Külter lehine haciz işlenmiştir. (18.08.2022 tarih ve 29418 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: Bafra İcra Dairesi nin 10/10/2022 tarih 2022/4 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 293790.53 TL bedel ile Alacaklı: Ahmet Çelik lehine haciz işlenmiştir. (10.10.2022 tarih ve 36506 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: Bafra İcra Dairesi nin 17/11/2022 tarih 2022/3189 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 111788.74 TL bedel ile Alacaklı: Gülnur Karademir lehine haciz işlenmiştir. (17.11.2022 tarih ve 41946 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: Bafra İcra Dairesi nin 09/12/2022 tarih 2022/2524 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 157018.30 TL bedel ile Alacaklı: Zeynal Külter lehine haciz işlenmiştir. (09.12.2022 tarih ve 45154 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: Bafra İcra Dairesi nin 09/12/2022 tarih 2022/4 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 300573.43 TL bedel ile Alacaklı: Ahmet Çelik lehine haciz işlenmiştir. (09.12.2022 tarih ve 45155 yevmiye no ile)

- İcrai Haciz: Bafra İcra Dairesi nin 14/12/2022 tarih 2022/3422 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 96757.56 TL bedel ile Alacaklı: Makbule Kültür lehine haciz işlenmiştir. (14.12.2022 tarih ve 45793 yevmiye no ile)
- Kamu Haczi: 034256 HİSAR Vergi Dairesi nin 29/12/2022 tarih 1555492 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 12276.62 TL (Alacaklı: 034256 HİSAR Vergi Dairesi) (29.12.2022 tarih ve 48020 yevmiye no ile)
- İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin 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 tarih ve 27110 yevmiye no ile)

Rehinler Hanesi:

- TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 1. dereceden 1.600.000,-TL bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. (22.08.2019 tarih ve 10655 yevmiye no ile)

4.2.1 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

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

4.2.2 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

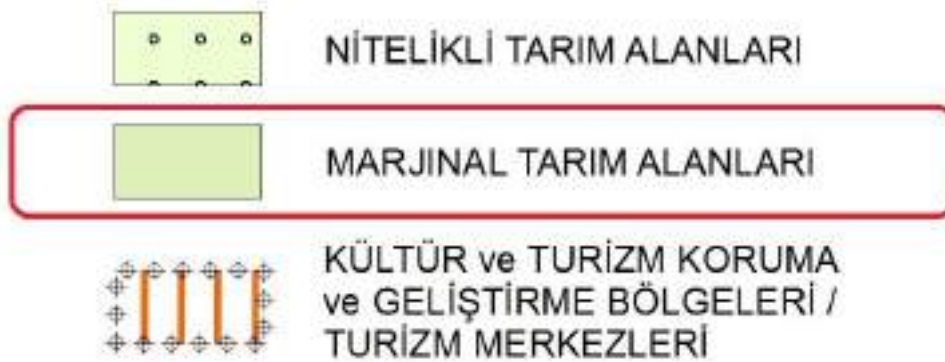
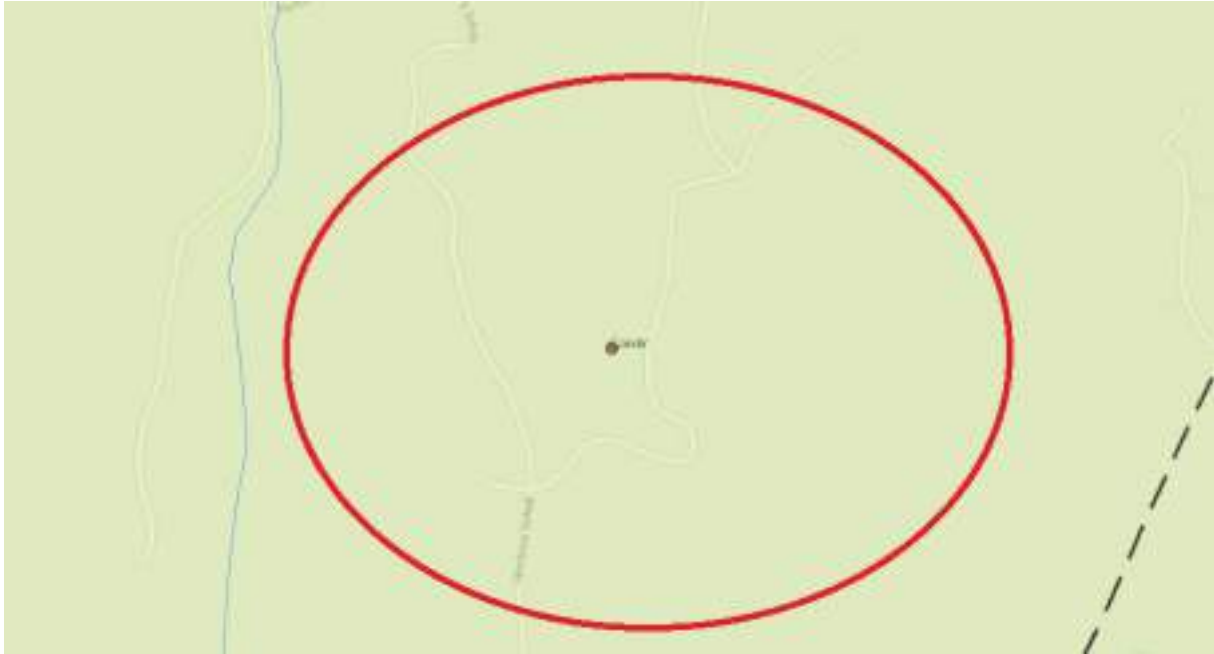
Taşınmaz üzerinde yer alan haciz şerhleri sebebiyle portföyde yer alması uygun değildir. Ancak haciz şerhlerinin terkin halinde taşınmazların portföyde "Meyve Bahçesi ve Tarla" başlığı altında yer almasında tapu takyidatları açısından herhangi bir sakınca bulunmayacaktır.

4.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Bafra Belediyesi İmar Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğünden alınan şifahi bilgilerin yanı sıra T.C. Çevre Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Müdürlüğünün resmi internet sitesinden elde edilen verilere göre değerlendirme konusu taşınmazın uygulama imar planı dışında, Meyve Bahçesi ve Tarla vasıflı kadastro parseli olduğu tespit edilmiştir. 1/100000 ölçekli Samsun-Çorum-Tokat Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı kapsamında Marjinal Tarım Alanı içerisinde kaldığı öğrenilmiştir.

Marjinal Tarım Arazisi: Marjinal tarım arazileri, toprak ve topografik sınırlamalar nedeni ile üzerinde sadece geleneksel toprak işlemeli tarımın yapıldığı arazilerdir. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununda geçen Marjinal Tarım Arazilerini ifade eder. Marjinal tarım arazilerinde, tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Tarımsal amaçlı yapılar için E(Emsal) = 0.30'dur. Çiftçinin barınabileceği yapının inşaat alanı 150 m²'yi geçemez.

Bu yapılar, tarımsal amaçlı yapılar için belirlenmiş emsale dahildir. Bir parsel üzerinde müstemilat ve tarımsal amaçlı yapılar hariç birden fazla yapı yapılamaz. Müstemilat binaları inşaat alanına dahildir.



4.3.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazın imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği öğrenilmiştir.

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

Taşınmaz halihazırda boş durumda olup Bafra Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemesinde üzerine kayıtlı herhangi bir işlem dosyası bulunmamaktadır.

4.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerlemesi yapılan taşınmaz için ruhsat alınmamış olduğundan yapı denetim ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.

4.3.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Boş parsel olduğundan Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu parsel boş durumdadır.

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

Taşınmaz boş durumda ve tarım alanı niteliğindedir.

4.4 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkul için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

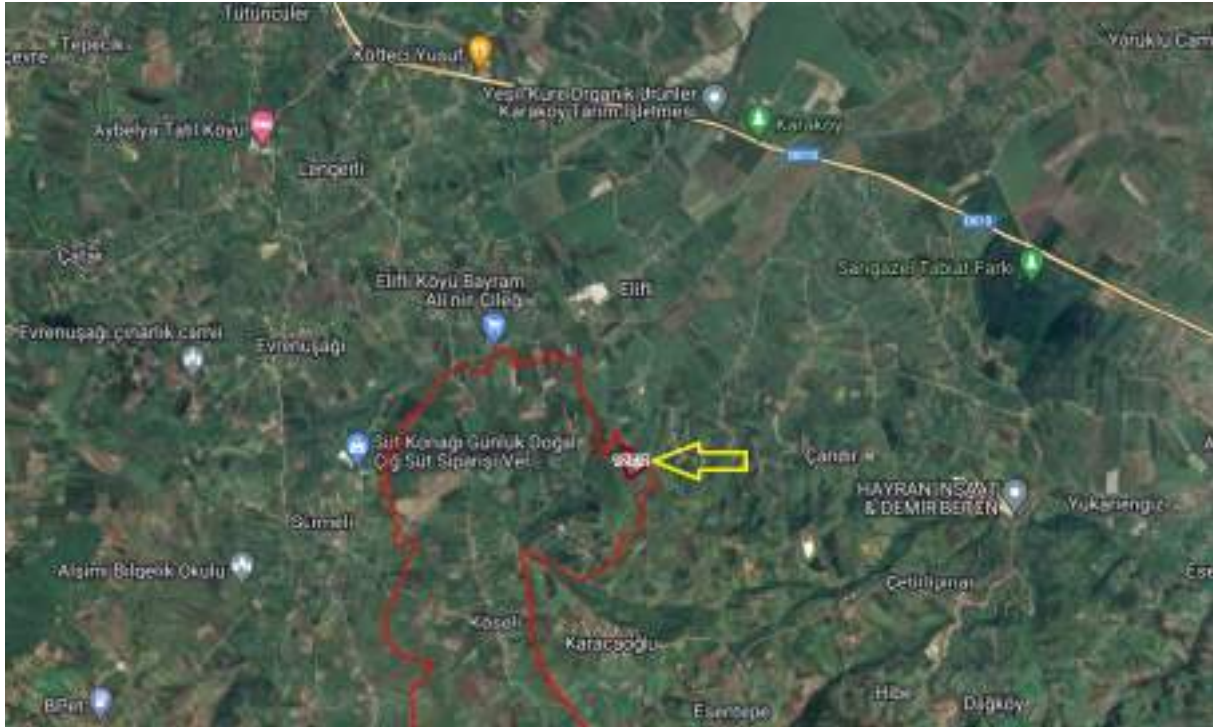
5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmaz, Samsun İli, Bafra İlçesi, Köseli Mahallesi'nde yer alan 49.263,47 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 127 ada 2 parsel nolu taşınmazdır.

Konu taşınmaza ulaşım için Samsun-Sinop Karayolu üzerinden güney istikamette yer alan Elifli Mahallesi Yolu'na girilip yaklaşık 2 km devam edilerek sol kolda devam eden yola girilir ve bu yol üzerinde yaklaşık 2.2 km devam edildiğinde konu taşınmaza ulaşılır. Taşınmaz bağlı bulunduğu Köseli Mahalle merkezinin kuzeydoğusunda konumlanmaktadır.

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

Taşınmaz yaklaşık olarak, Köseli Mahallesi Merkezi'ne 2 km, Bafra İlçe Merkez'ine ise 15 km mesafededir. Taşınmaza özel araç ile ulaşım sağlanabilmektedir.



5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu taşınmaz, Samsun İli, Bafra İlçesi, Köseli Mahallesi'nde, yer alan 49.263,47 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 127 ada 2 parsel nolu taşınmazdır.
- Taşınmazın konumu; Kadastro Müdürlüğü'nde kadastro paftasından teyit edilmiştir.
- Parsel tüm yönlerden komşu parsellere sınırlıdır.
- Mevcut durumda parselin yaklaşık doğusuna kadar arazi yolu geldiği görülmüş ancak kadastro paftasına işli olmadığından dikkate alınmamıştır.
- Parsel üzerinde halihazırda toplam 5.350 adet bodur elma ağaçları ekilidir.

- Parselin güneydoğusunda yaklaşık 3.100 m² alanlı tarım amaçlı inşa edilmiş olan sulama havuzu bulunmaktadır.
- Taşınmaza yakın konumda yer alan mahalle merkezlerinde altyapı tamamlanmış, ancak taşınmazın yer aldığı bölgede altyapı bulunmamaktadır.
- Plansız alanlarda yer almaktadır.
- Köy Yerleşik Alanı içinde değildir.
- Tarıma elverişli toprak yapısına sahiptir.
- Topografik olarak eğimli ve engebeli bir arazi yapısına sahiptir.
- Geometrik olarak herhangi bir şekle sahip değildir.
- Parsel sınırlarını yerinde belirleyici herhangi bir unsur (tel, çit vb) bulunmamaktadır.
- İncelemeler yerinde ve fakat bölgesel olarak yapılmıştır.

AĞAÇ CİNSİ	DİKİM YILI	AĞAÇ SAYISI
Gala Elma (Tam Bodur)	2019	5.350

5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre “en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır.” şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi’nde ise “En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.” denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle taşınmazın lokasyonu, fiziksel özelliği, mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında mevcut kullanımının bahçe olarak devam etmesi gerektiğinin en uygun strateji olduğu görüş ve kanaatindeyiz.



6. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

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

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

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

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

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

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasalarındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.

Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve fazilerin de artması ile birlikte 2018 yılı beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişilebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVID pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansması ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır.

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

Ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2023 yılının kalanında daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre makul fiyatlı ya da

proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek portföy edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

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

Fırsatlar:

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

6.3 BÖLGE ANALİZİ

6.3.1 SAMSUN İLİ



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

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

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

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

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

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

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

6.3.2 BAFRA İLÇESİ

Bafra, Samsun'un 51 km batısında yer almaktadır. 142,210 kişilik nüfusuyla Bafra merkez ilçelerden sonra en kalabalık ilçedir. M.Ö. 4000'li yıllara dayanan tarihiyle Bafra,



bir medeniyet beşiği konumundadır. İlçede yapılan İkiztepe kazısıyla M.Ö. 4300 ve M.Ö. 1700 yılları arasında 2600 yıl hüküm süren medeniyetin izleri ortaya çıkartılmıştır. Verimli Kızılırmak Deltası üzerinde yer alan Bafra, tarımın da başkenti konumundadır. İlçede yılın 4 mevsimi tarımın her türü yapılmaktadır.

Karadeniz'e 20 km. uzaklıkta, denizden yüksekliği 20 m olan ve Kızılırmak'ın biriktirdiği birikinti ovası üzerinde kurulmuş; bir ilçemizdir. İlçe doğusunda ve kuzeyinde Karadeniz, batısında Alaçam, güneyinde Kavak ilçeleriyle çevrilmiştir. Yüz ölçümü 175.000 hektar. Samsun'a uzaklığı 51 km. dir. Kızılırmak deltasını kaplayan Bafra ovası güneyde dağlarla çevrilidir.

Bunlardan en yüksek 1224 m ile Nebyan dağıdır. Bu dağlar Canik Dağlarının uzantılarıdır. Bafra'nın en büyük, Türkiye'nin ise en uzun akarsuyu Kızılırmak bu dağları derin bir vadi ile geçerek ovaya ulaşır. Bafra ovası tamamen Kızılırmak tarafından oluşturulmuştur. Irmağın denize yakın kısımlarında birçok göl oluşturmuştur. Nebyan dağının etekleri ise yayla durumundadır.

Kızılırmak'ın uzunluğu 1151 km'dir. Sivas'taki Kızıl Dağ'dan doğar, Orta Anadolu'da geniş bir yay çizerek Bafra'dan denize dökülür. En çok Nisan ve Temmuz dönemlerinde su taşır. Kızılırmak'ın denize döküldüğü yerde oluşmuş göller, ırmağın her iki yakasında da yer alır. Batıdaki göl Karaboğaz, Doğudaki ise balık gölleridir.

Doğu yakada yer alan göllerin başlıcaları şunlardır; Dutedibi, Liman, Hayırlı, Çernek, Uzungöl, Tombul göl, İnce göl. Göllerin çevresi sazlık ve bataklıktır. Ancak, ormanlık alanlarda göze çarpar.

6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Tarıma elverişli olması,
- Tarla ve Bahçe vasıflı olması,
- Parsel içerisinde tarım amaçlı su havuzu bulunması,
- Parsel yakınına kadar arazi yolu geliyor olması.

Olumsuz etkenler:

- Mahalle merkezine kısmen mesafeli olması,
- İlçe merkezine uzak mesafede yer alması,
- Parselin eğimli ve engebeli bir arazi yapısına sahip olması,
- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

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

7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

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

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

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

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

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

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

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

8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

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

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

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

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

EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4
Alanı (m ²)	3.000	2.789	18.000	26.000
İstenen Fiyat (TL)	1.950.000	4.050.000	18.000.000	15.000.000
Birim Değer (TL/m ²)	650	1.452	1.000	577
Konum Düzeltmesi (%)	0%	-20%	-40%	10%
Alan Düzeltmesi (%)	-10%	-10%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	0%	-30%	0%	0%
Pazarlık Payı (%)	-5%	-5%	-5%	-5%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-10%	-60%	-40%	10%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	585	580	600	635
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	600			

8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmaz için takdir edilen arsa m² birim değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

ADA NO	PARSEL NO	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	YUVARLATILMIŞ PIYASA DEĞERİ (TL)
127	2	600	49.263,47	29.560.000

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya

yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Bu yöntemde aşağıdaki bileşenler² dikkate alınmıştır.

- Parselin değeri
- Parsel üzerindeki inşai ve zirai yatırımların değeri

8.2.1 PARSELİN DEĞER ANALİZİ

Parselin değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yönteminden istifade edilmiş olup 8.1.1'de de görüleceği üzere parselin değeri **29.560.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

8.2.2 İNŞAİ VE ZİRAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ

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

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

Sıra No	Tanımı	Birim Değeri (TL)	Alanı (m ²)	Değeri (TL)
1	Hafriyat ve Toprak Ekleme	250	49.263,47	12.315.000
2	Sulama Sistemi	300	12.000	14.780.000
3	Gala Elma Ağacı (4)	1.750	5.350	9.365.000
5	Diğer maliyetler (çevre düzenlemesi, yollar, aydınlatmalar, sulama havuzu vd.)			1.980.000
TOPLAM				38.440.000

8.2.3 ULAŞILAN SONUÇ

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

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

Ada / Parsel No	Parsellerin Toplam Değeri (TL)	İnşai ve Zirai Yatırımların Değeri (TL)	Toplam Değer (TL)
127/2	29.560.000	38.440.000	68.000.000

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

8.3 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Ancak gelir ve giderlerden hareketle bir çalışma yapma imkanı bulunamamıştır.

8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemle göre ulaşılan tarla değeri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Maliyet Yaklaşımı	68.000.000

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Madde 10.3'te "Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,

(c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti" Ve yanı sıra UDS 105 Madde 10.4'te ise "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin

çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” Denilmektedir.

Buna göre rapor konusu parsel, inşai ve zirai yatırımların pazar değeri sadece maliyet yaklaşımı ile hesaplanmıştır.

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

Değerlemeye konu parsel Marjinal Tarım Alanı içerisinde kalmaktadır.

8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Rapor konusu parselin fiziki olarak bölünmüş ya da müşterek kısımları bulunmamaktadır.

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

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen parselin yerinde yapılan incelemesinde konumuna, topoğrafik özelliğine, yol cephesine, yüzölçümü büyüklüğüne ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre parsel üzerlerindeki zirai yatırımların günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

127 ADA 2 PARSEL VE ÜZERİNDEKİ ZİRAİ YATIRIMLAR İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	68.000.000,-TL

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

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

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

Bilgilerinize sunulur. 27 Haziran 2023

(Ekspertiz tarihi: 26 Haziran 2023)

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

e-imzalıdır.

Haydar BİLGEÇ
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 410986)

e-imzalıdır.

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

e-imzalıdır.

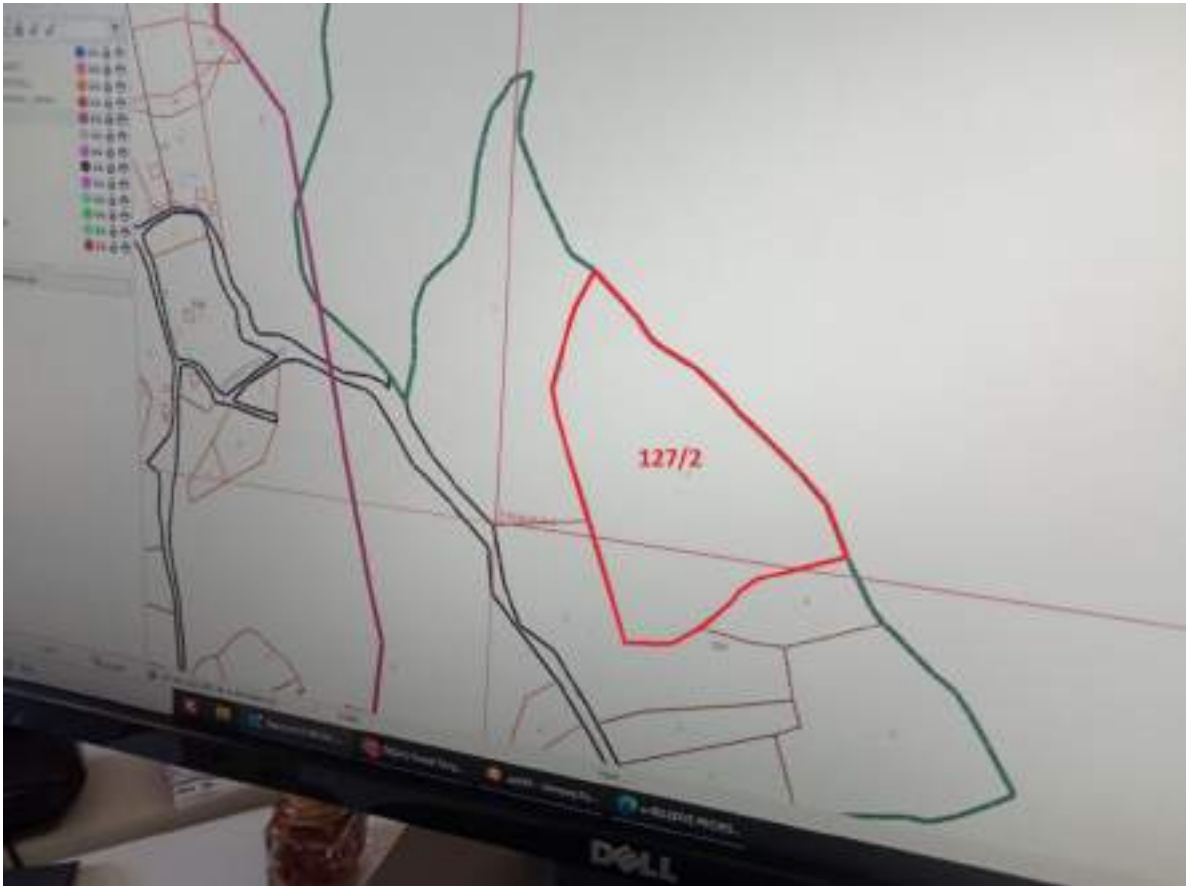
M. Mustafa YÜKSEL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No:401651)











☰
Öznitelik Bilgisi
✕

Öznitelik Başlığı	Bilgi/Bölge Adı
İl	Samsun
İlçe	Bafra
Mahalle/Köy	Köseli
Mahalle No	154083
Ada	127
Parcel	2
Tapu Alanı	49.263,47
Notelik	Meyve Bahçesi Vda Tarla
Nevvî	Keller
Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafta	F35-B-05-B-2, F35-B-05-B-3

Favorilere ekle



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana-Taşınmaz	Ada/Parsel:	127/2
Taşınmaz Kırık No:	86518983	Alt Yüzölçümü(m2):	49263.47
İl/İlçe:	SAMSUN/BAFRA	Bağımsız Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Bafra	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Kay. Adı:	KÖSELİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Merkizi:	-	Blok/Kat/Giriş/DDNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/54	Ana Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Niteliği:	MEYVE BAĞÇESİ VE TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
Beyan	Diğer (Konusu: tarım yatırım teknoloji anonim şirketi ile taritech teknoloji ve tarım üretim anonim şirketi birleşme yoluyla devir olmuştur) Tarih: 04/10/2022 Sayı: 2311(Şablon: Diğer)	(SN:7758112) BAFRA TİCARET SİCİL MEMURLUĞU VKN:1290031021	Bafra - 06-10-2022 11:05 - 36179	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
-------------------	-------	---------------	------------------	-----------	------------------	---------------------	----------------------------

1 / 7

280115876	(SN:5425420) SANMEY SAMSUN MEYVECİLİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	—	1/1	49263.47	49263.47	Yerineye 3402 S.Y'nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli 29-09-2014 10882	—
-----------	---	---	-----	----------	----------	---	---

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/I	Açıklama	Kirli Malik (Hisse) Sistem No	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
Serh	İSTANBUL 1. ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ'nin 03/12/2019 tarih 2019/597 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile konkordato kararı.	280115876		Bafra - 05-12-2019 09:30 - 19831	
Serh	Konkordato etelenmiştir.	280115876		Bafra - 05-03-2020 15:48 - 4857	
Serh	Konkordato etelenmiştir.	280115876		Bafra - 29-04-2021 15:04 - 11727	
Serh	İcrai Hacz: Samsun İcra Dairesi'nin 18/06/2021 tarih 2021/44641 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 1507,27 TL bedel ile Alacaklı : Turkoil İhtilaf Hizmetleri Anonim Şirketi lehine haciz işlemiği.	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	

2 / 7

Serh	İcrali Hacz : Bafra İcra Dairesi nin 06/10/2021 tarih 2021/2616 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile 63358.43 TL bedel ile Alacaklı : Ali Ök lehine haciz işlenmiştir.	280115876		Bafra - 06-10-2021 16:58 - 25812	
Serh	Kamu Hacz : İLKADIM SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 08/11/2021 tarih 34494725 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile Borç : 590200 TL (Alacaklı : İlkadım sosyal güvenlik merkezi)	280115876		Bafra - 09-11-2021 09:51 - 30047	
Serh	İcrali Hacz : Bafra İcra Dairesi nin 28/01/2022 tarih 2022/4 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile 260209.75 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Çelik lehine haciz işlenmiştir.	280115876		Bafra - 28-01-2022 14:26 - 4088	
Serh	İcrali Hacz : İstanbul Abonelek Sözleşmeleri İcra Dairesi nin 04/03/2022 tarih 2021/111004 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile 2176.41 TL bedel ile Alacaklı : Tinet Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	280115876		Bafra - 04-03-2022 12:19 - 8800	
Serh	İcrali Hacz : Bafra İcra Dairesi nin 23/06/2022 tarih 2022/4 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile 266824.06 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Çelik lehine haciz işlenmiştir.	280115876		Bafra - 23-06-2022 14:57 - 22486	
Serh	İcrali Hacz : Samsun İcra Dairesi nin 03/08/2022 tarih 2021/44641 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile 1748.82 TL bedel ile Alacaklı : Turkecell İletişim Hizmetleri Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	280115876		Bafra - 03-08-2022 10:30 - 27443	
Serh	İcrali Hacz : Bafra İcra Dairesi nin 17/08/2022 tarih 2022/2524 sayılı Hacz	280115876		Bafra - 18-08-2022 09:25 - 29418	

3 / 7

	Yazısı sayılı yazılan ile 146286.79 TL bedel ile Alacaklı : Zeynal Küller lehine haciz işlenmiştir.				
Serh	İcrali Hacz : Bafra İcra Dairesi nin 10/10/2022 tarih 2022/4 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile 293790.53 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Çelik lehine haciz işlenmiştir.	280115876		Bafra - 10-10-2022 16:12 - 36506	
Serh	İcrali Hacz : Bafra İcra Dairesi nin 17/11/2022 tarih 2022/3189 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile 111788.74 TL bedel ile Alacaklı : Gülnur Karademir lehine haciz işlenmiştir.	280115876		Bafra - 17-11-2022 14:25 - 41946	
Serh	İcrali Hacz : Bafra İcra Dairesi nin 09/12/2022 tarih 2022/2524 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile 157018.30 TL bedel ile Alacaklı : Zeynal Küller lehine haciz işlenmiştir.	280115876		Bafra - 09-12-2022 16:15 - 45154	
Serh	İcrali Hacz : Bafra İcra Dairesi nin 09/12/2022 tarih 2022/4 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile 300573.43 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Çelik lehine haciz işlenmiştir.	280115876		Bafra - 09-12-2022 16:15 - 45155	
Serh	İcrali Hacz : Bafra İcra Dairesi nin 14/12/2022 tarih 2022/3423 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile 96757.56 TL bedel ile Alacaklı : Makbule Küller lehine haciz işlenmiştir.	280115876		Bafra - 14-12-2022 17:06 - 45793	
Serh	Kamu Hacz : 034256 HİSAR Vergi Dairesi nin 29/12/2022 tarih 1555402 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile Borç : 12276.02 TL (Alacaklı : 034256 HİSAR Vergi Dairesi)	280115876		Bafra - 29-12-2022 15:39 - 48020	

4 / 7

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

5 / 7

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M/?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. YKN:4560004685	Hayır	1000000.00 TL	%38 Değişken	1/0	F.B.K.	Sarıyer - 22-08-2019 15:48 - 10653
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Terhis Sebebi Tarih - Yev	
Bafra - KOSELI Mah. - (Aktif) - 127 Ada - 2 Parsel	1/1	(SN:0425420) SAMMEY SAMSUN MEYVECİLİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Y	1000000.00 TL	Sarıyer - 22-08-2019 15:48 - 10653	-	
Rehine Ait Serhi Beyan Bilgisi						
S/R/S	Açıklama	Malik	Tarih - Yevmice	Terhis Sebebi Tarih - Yev		
Serhi	İİK 158/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		02-08-20 22 11:40 - 27110	-		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak,
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) c5JHB7x5r-NBB kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

6 / 7



İl		SAMSUN		 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
İlçe		BAFRA					
Mahalle/Köy		KÖSELİ					
Köy							
Sokaç							
Mevki		Keller					
Sahib Bedeli		Pufla No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00		135-B-05-B-2, 7	127	2	ha	m²	dm²
						49.263,47 m²	
Gayrimenkulün İstisna MEYVE BAHÇESİ VE TARLA Plan/Dağı Sını Seade Sırası No : 84518883 ÇIKKıda kullanılarak tapu işlemi gerçekleştirilir. Diğer Cins Değişiklikleri: İşlenmiştir. Edinme Sebebi SAMMEY SAMSUN MEYVEÇİLİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Sahibi							
Girdi		Yazdırma No.	Çift No.	Sahibi No.	Sıra No.	Tarih	Gitti
Çift No.		2498	1	64		05/12/2018	Çift No.
Sahibi No.		 Sahibi Yavuz Murat Yılmaz Yazdırma No: 2498				Sahibi No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : 1. Mülkiyet hakkı ile ilgili her türlü işlem için tapu idaresine başvurulmalıdır. 2. Tapu idaresi tarafından verilen her türlü belge tapu No ile doğrulanmalıdır.							

DM.O. Sayı: İpt. 144. Döner Saraya İşletmesi tarafından basılmıştır. Sayı No: 129



Tarih : 06.11.2018

No : 410986

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Haydar BİLGEÇ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



invest

2023/2011

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011

No : 401651

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Muhammed Mustafa YÜKSEL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nezzat Öztangut

E. Nezzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.01.2012

No : 401865

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Halil Sertaç GÜNDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla Köksal

K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.11.2019

Belge No: 2019-01.2396

Sayın Halil Sertaç GÜNDOĞDU

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.11.2019

Belge No: 2019-01.2346

Sayın Muhammed Mustafa YÜKSEL

(T.C. Kimlik No: 40439105624 - Lisans No: 401651)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan