NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Net Özel 2021 - 414

Nisan, 2021

*Bu Rapor, 5070 sayılı ‘’Elektronik İmza Kanunu’’ uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

Talep Sahibi	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	08.04.2021
Rapor Numarası	Özel 2021-414
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; Adana İli, Sarıçam İlçesi ve Dağcı Mahallesi, 151 Ada 1-9-11 nolu parsel "Kargir Bina Arsa - KARGİR DEPO VR KARGİR KÜMES VE ARSASI - KARGİR EV VE İKİ ADET KARGİR KÜMES BİNASI VE ARSASI -" vasıflı taşınmazların piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

↗ İş bu rapor, Elli Bir (51) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

↗ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı ''Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'' hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan ''Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar'' çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı ''Elektronik İmza Kanunu'' uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ 4
1. RAPOR BİLGİLERİ 5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası 5
1.2 Değerlemenin Amacı 5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) 5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası 5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı 5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER 6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi 6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi 6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 6
2.4 İşin Kapsamı 6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler 7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları 8
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 9
3.4 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 10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar 16
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler 16
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tm ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 16
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 16
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama 16
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 16
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 17

*Bu Rapor, 5070 sayılı ''Elektronik İmza Kanunu'' uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 17
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 19
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 24
4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 25
4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler 25
4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 28
4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi 28
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 29
5.1 Pazar Yaklaşımı 31
5.2 Maliyet Yaklaşımı 33
5.3 Gelir Yaklaşımı 34
5.4 Diğer Tespit ve Analizler 35
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 36
6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması 36
6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 36
6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 36
6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş 36
6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 37
6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi 37
6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 37
6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 37
7. SONUÇ 38
7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 38
7.2 Nihai Değer Takdiri 38
8. UYGUNLUK BEYANI 39
9. RAPOR EKLERİ 39

*Bu Rapor, 5070 sayılı ''Elektronik İmza Kanunu'' uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Net Özel 2021-414 / 08.04.2021
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri ve kira değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Dağcı Mahallesi Adana-Osmaniye Yolu D 400 Karayolu 151 ada 1-9-11 Parseller Sarıçam / ADANA
Tapu Kayıt Bilgisi	Adana İli, Sarıçam İlçesi ve Dağcı Mahallesi, 151 Ada 1-9-11 nolu parsel "Kargir Bina Arsa - KARGİR DEPO VR KARGİR KÜMES VE ARSASI - KARGİR EV VE İKİ ADET KARGİR KÜMES BİNASI VE ARSASI - Arsa" nitelikli taşınmazlar.
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Rapora konu parseller halihazırda 1-9 ve 11 parseller üzerinde atıl durumda tavuk çiftliği yapıları mevcuttur. Arsa olarak değerlendirilmiştir.
İmar Durumu	Söz konusu taşınmazlar ile ilgili Sarıçam Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada, pafta örneği ve alınan sözlü bilgide 151 ada 1-9-11 parsellerin belediye sınırları içerisinde yer aldığı, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre 'KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI nda, TAKS:0,70 E: 2,40 olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır. Konu parsellerden 151 ada 1 parselin yaklaşık 1500 m2 terkin olacağı ve bunun için uygulama görmesi gerektiği beyan edilmiştir
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Konu taşınmazlardan 151 adet 1 parsel tapu kayıtları üzerinde 1 adet kira şerhi, 151 ada 1 ve 11 parseller üzerinde 5'er adet ipotek kaydı ve 151 ada 9 parsel tapu kaydında mevcut kullanımından kaynaklı 1 adet teferruat listesi kaydı olduğu bilgisi bulunmaktadır. Söz konusu beyanların taşınmazın tasarrufuna etkisi yoktur. İlgili belediyesinde herhangi bir yıkım kararı yoktur.
Piyasa Değeri	**TOPLAM : 16.000.000,00-TL** **(On Altı Milyon Türk Lirası)**
KDV Dahil Piyasa Değeri	**TOPLAM : 18.880.000,00- TL** **(On Sekiz Milyon Sekiz Yüz Seksen Bin Türk Lirası)**
Açıklama	Taşınmazlar, yerinde görülmüş kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Özger ÇAM – SPK Lisans No: 407920 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

*Bu Rapor, 5070 sayılı ''Elektronik İmza Kanunu'' uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 05.04.2021 itibariyle başlanmış 06.04.2021 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 08.04.2021 tarihinde Özel 2021-414 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Adana İli, Sarıçam İlçesi ve Dağcı Mahallesi, 151 Ada 1-9- 11 nolu parsellerde bulunan taşınmazlara ait güncel pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, portföye alınmak üzere değerlendirilmek amacıyla bilgileri verilen taşınmaz(lar)ın güncel Pazar değerlerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı ''Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'' hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan ''Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar'' çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası *''Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.''* kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 01.04.2021 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Özger ÇAM tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller için , 151 ada 1-2-6 ve 9 parsellerinde içinde bulunduğu 22.12.2020 tarihinde Özel 2020-1425 nolu rapor hazırlanmıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı ''Elektronik İmza Kanunu'' uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi'' hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye	:	1.200.000,-TL
Ticaret Sicil	:	256696
Telefon	:	0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web	:	info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres	:	Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı	:	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi	:	Küçük Çamlıca Mah. Erkan Ocaklı Sok. No:11 PK:34696 Üsküdar / İstanbul
Şirket Amacı	:	Müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.
Sermayesi	:	928.000.000,-TL
Halka Açıklık	:	% 28,00
Telefon	:	+90 (216) 564 20 00
E-Posta	:	info@reysasgyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Adana İli, Sarıçam İlçesi ve Dağcı Mahallesi, 151 Ada 1-9-11 nolu parsellerin piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı ''Elektronik İmza Kanunu'' uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar, Adana İli, Sarıçam İlçesi ve Dağcı Mahallesi, 151 Ada 1-9-11 nolu parseller "Kargir Bina Arsa - KARGİR DEPO VR KARGİR KÜMES VE ARSASI - KARGİR EV VE İKİ ADET KARGİR KÜMES BİNASI VE ARSASI -" vasıflı taşınmazlardır. Dağcı Mahalle merkezinden Adana-Osmaniye D400 karayoluna girilir ve yaklaşık 3 km ilerlendikten sonra sol kol üzerinde yer almaktadırlar.

Yakın çevresinde, boş tarım arazileri, imalathaneler, un fabrikaları ve boş imar parselleri bulunmaktadır. Bölge genellikle orta ve üst gelir grubunun fabrika amaçlı tercih ettiği bir bölgedir. Değerlemeye konu taşınmazlara ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlarla rahatlıkla sağlanabilmektedir.

Koordinatlar

Enlem: 36.9695920 - Boylam: 35.5408660

*Bu Rapor, 5070 sayılı ''Elektronik İmza Kanunu'' uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

3.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: ADANA/ SARIÇAM
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: DAĞCI
CİLT - SAYFA NO	: 17/1638
ADA - PARSEL	: 151 / 1
YÜZÖLÇÜM	: 7.891,00 m^2
TAŞINMAZ ID	: 8920823
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: KARGİR DEPO VR KARGİR KÜMES VE ARSASI
ARSA PAYI	: 1/1
MALİK - HİSSE	: NURTAV YUMURTA TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ (1/1)
TARİH – YEVMİYE	: 16.06.2016 - 8322

İL – İLÇE	: ADANA/ SARIÇAM
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: DAĞCI
CİLT - SAYFA NO	: 26/2531
ADA - PARSEL	: 151 / 9
YÜZÖLÇÜM	: 10.580,50 m^2
TAŞINMAZ ID	: 86189769
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Kargir Bina Arsa
ARSA PAYI	: 1/1
MALİK - HİSSE	: HATİCE ALOĞLU (1/1)
TARİH – YEVMİYE	: 15.11.2016-15412

İL – İLÇE	: ADANA/ SARIÇAM

*Bu Rapor, 5070 sayılı ''Elektronik İmza Kanunu'' uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: DAĞCI
CİLT - SAYFA NO	: 26/2531
ADA - PARSEL	: 151 / 11
YÜZÖLÇÜM	: 30.581,23 m^2
TAŞINMAZ ID	: 112953173
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: KARGİR EV VE İKİ ADET KARGİR KÜMES BİNASI VE ARSASI
ARSA PAYI	: 1/1
MALİK - HİSSE	: NURTAV YUMURTA TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ (1/1)
TARİH – YEVMİYE	: 04.02.2021-3055

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 08.04.2021 tarihinde alınan Tapu Kaydına göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar olduğu görülmüştür.

151 ADA 9 PARSEL

Beyan: Beyan TEFERRUAT LİSTESİ KARTONUNDADIR. HATİCE ALOĞLU Sarıçam - 05-07-2001 00:00 - 5565

151 ADA 1 PARSEL

Şerh: Serh 25000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Altın Yumurta Tavukçuluk Yem ve Gübre Sanayi Ticaret Limited Şirketi lehine 5 Yıllık Süre ile Kira Sözleşmesi Vardır.) Malik : NURTAV YUMURTA TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
13-06-2016– 8090

İpotek : -Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 300.000 TL bedelle 1/0 dereceden 05.03.2008 tarih 5741 yevmiye kayıtlı ipotek.
-Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 1.500.000 TL bedelle 2/0 dereceden 27.03.2008 tarih 8156 yevmiye kayıtlı ipotek.
-Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 500.000 TL bedelle 3/0 dereceden 05.04.2010 tarih 3307 yevmiye kayıtlı ipotek.
-Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 500.000 TL bedelle 4/0 dereceden 22.06.2010 tarih 5764 yevmiye kayıtlı ipotek.
-Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 500.000 TL bedelle 5/0 dereceden 29.03.2011 tarih 3367 yevmiye kayıtlı ipotek.
-Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 1.000.000 TL bedelle 6/0 dereceden 05.06.2015 tarih 7637 yevmiye kayıtlı ipotek.

151 ADA 11 PARSEL

*Bu Rapor, 5070 sayılı ''Elektronik İmza Kanunu'' uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

İpotek :

-Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 1.500.000 TL bedelle 1/0 dereceden 27.03.2008 tarih 8154 yevmiye kayıtlı ipotek.
-Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 500.000 TL bedelle 2/0 dereceden 05.04.2010 tarih 3301 yevmiye kayıtlı ipotek.
-Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 500.000 TL bedelle 3/0 dereceden 22.06.2010 tarih 5766 yevmiye kayıtlı ipotek.
-Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 500.000 TL bedelle 4/0 dereceden 29.03.2011 tarih 3368 yevmiye kayıtlı ipotek.
-Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 1.000.000 TL bedelle 5/0 dereceden 05.06.2015 tarih 7639 yevmiye kayıtlı ipotek.

-151 ada 1 ve 11 parseller üzerinde yer alan ipotek kayıtlarının kaldırılması için başvurulduğu, 08.04.2021 tarihinde İlgili Banka şubesi tarafından ipotek Fek yazısının tapu müdürlüğüne iletildiği, 08.04.2021 tarihinde tapu kütüğüne işlendiği 09.04.2021 tarihinde tapu kayıt sistemine de geçeceği bilgisi alınmıştır. İlgili yazı ve tapu kütüğünün ilgili bölümlerini gösterir defter kaydı rapor ekindedir.

3.4 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

Söz konusu taşınmazlardan 151 ada 11 parsel, 02.04.2021 tarihinde 151 ada 2 parselin ifrazı ile 151 ada 10 ve 11 parsel olarak tescil edilmiştir. Diğer parsellerin alım satım işlemi üzerinden 3 yıllık süre geçmemiştir.

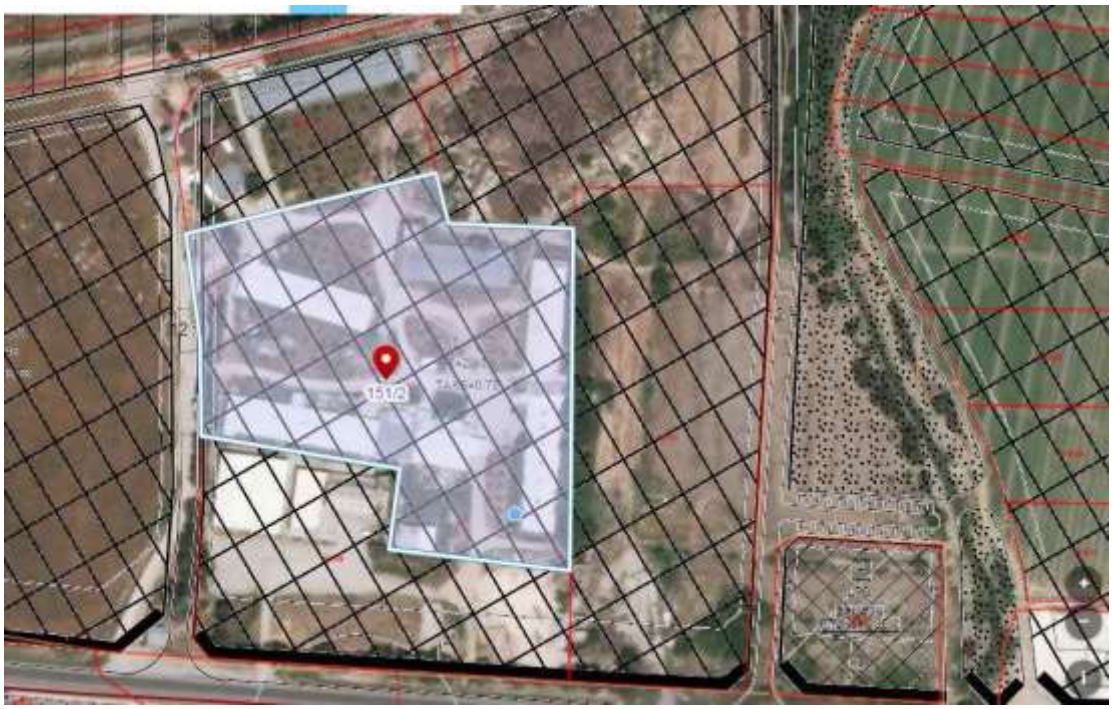
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Sarıçam Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada, pafta örneği ve alınan sözlü bilgide 151 ada 1-9-11 parsellerin belediye sınırları içerisinde yer aldığı, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre 'KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA alanında, TAKS:0,70 KAKS: 2,40 olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır. 151 ada 1 parselin yaklaşık 1500 m2 alanın terkin edileceği bilgisi edinilmiş fakat uygulama görmesi gerektiği beyan edilmiştir. 151 ada 2 parselin ifraz işlemi görerek bir kısmı 151 ada 10 parsel olup TCDD tarafından kamulaştırıldığı ve TCDD adına tescil olduğu, 151 ada 11 parselin ise mal sahibine tescil olduğu öğrenilmiştir.

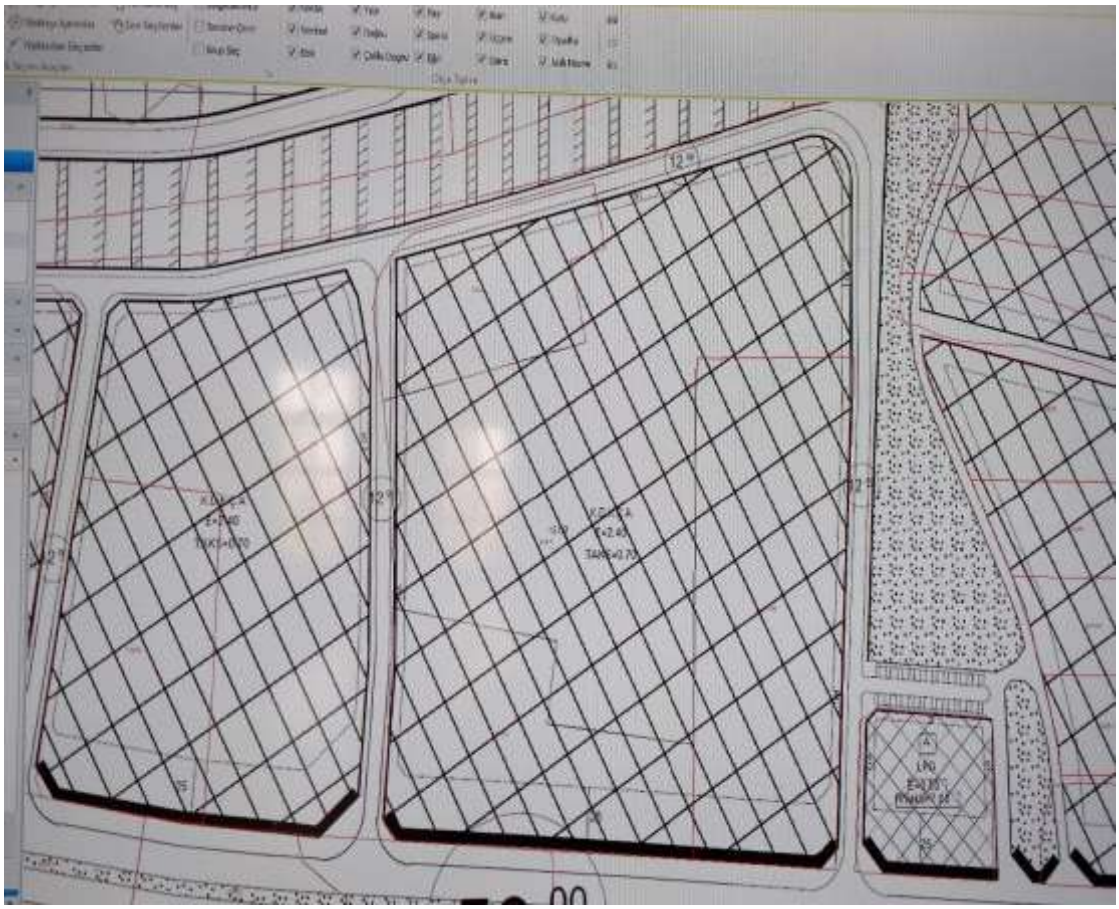
NOT: 151 ada 2 parselin ifraz işlemi görerek bir kısmı 151 ada 10 parsel olduğu, TCDD tarafından kamulaştırıldığı ve TCDD adına tescil olduğu, 151 ada 11 parselin ise mal sahibine tescil olduğu öğrenilmiştir. İfraz olarak TCDD adına tescil olan 151 ada 10 parsel demiryoluna yakın kısmı olan kuzey kısımdan 459,77 m2 olduğu sözlü olarak beyan edilmiştir.

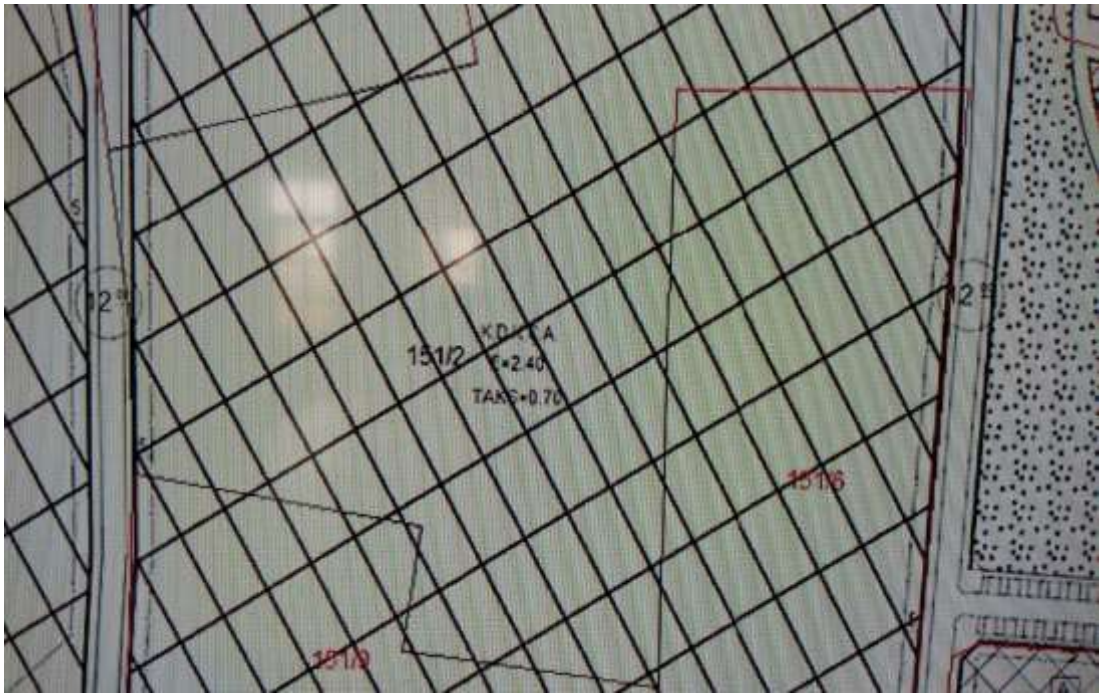
*Bu Rapor, 5070 sayılı ''Elektronik İmza Kanunu'' uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı ''Elektronik İmza Kanunu'' uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

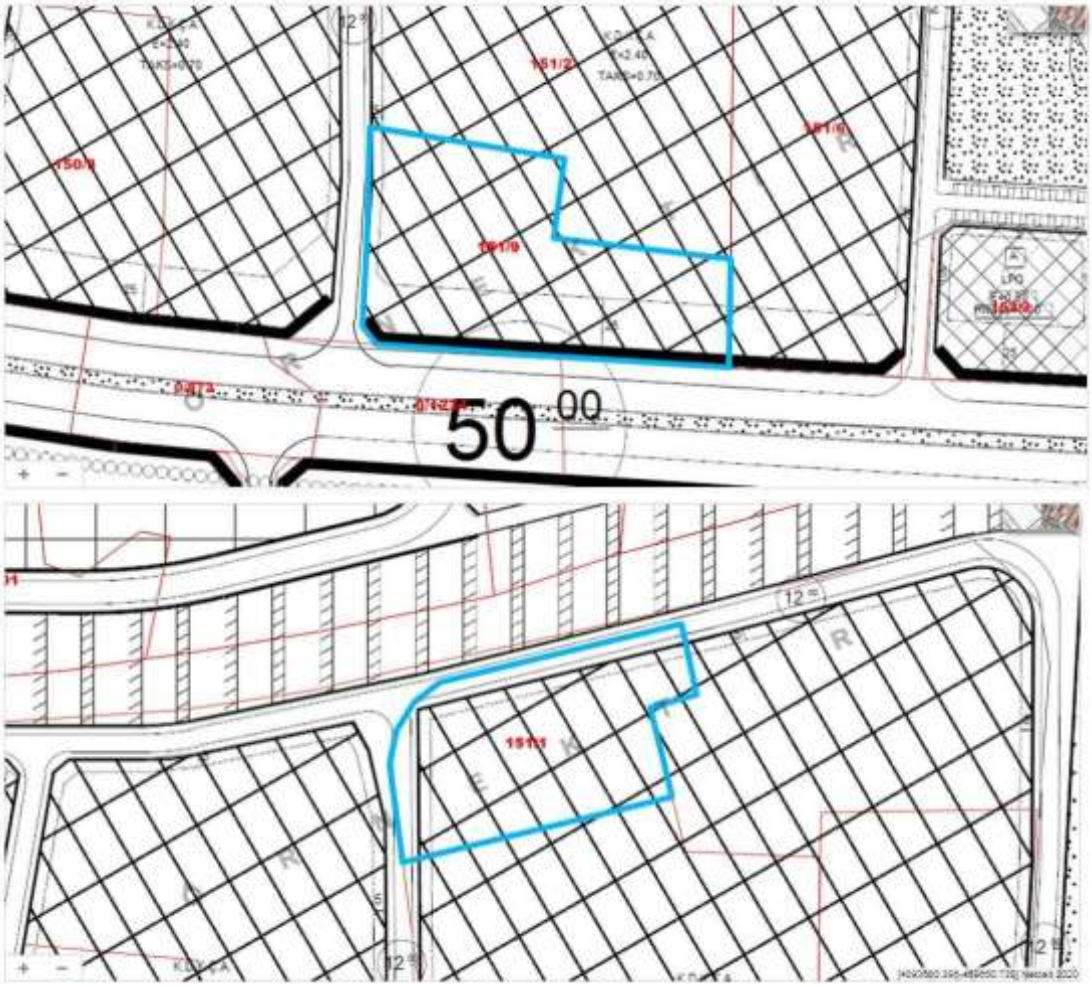


*Bu Rapor, 5070 sayılı ''Elektronik İmza Kanunu'' uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.





*Bu Rapor, 5070 sayılı ''Elektronik İmza Kanunu'' uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



- KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI: İÇERİSİNDE KONAKLAMA TESİSLERİ, LOKANTA, RESMİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN İMALATHANELER İLE PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMEYEN DEPOLARIN YAPILABİLECEĞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARIDIR. BU ALANLARDA KONUT VE BÜYÜK ÖLÇEKLİ SANAYİLER YER ALAMAZ.MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 1.000 M2'DİR.SİLO,BETON SANTRALİ VB. KULLANIMLAR TEKNOLOJİNİN GEREKTİRDİĞİ YÜKSEKLİKTE YAPILABİLİR.OTOPARK İHTİYACININ İMAR PARSELİ İÇİNDE KARŞILANMASI ŞARTTIR.YOĞUNLUK KARARI BULUNMAYAN K.D.K.Ç.A'DA YAPILAR TAKS=0.70,EMSAL(E)=1.20, YAPI YOĞUNLUĞU DEĞERLERİNİ AŞMADAN YAPILABİLİR.BİNA YÜKSEKLİĞİ HAVA MANİA KRİTERLERİNİ AŞMAMAK KAYDIYLA EN ÇOK 30.50 METREDİR.
- D-400 DEVLET KARAYOLU ÜZERİNDE YER ALAN KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA TAKS=0.70, KAKS=2.40 DEĞERİNİ AŞMAYAN YAPILAR –HAVA MANİA SINIRLARINI AŞMAMAK KAYDI İLE YAPILABİLİR.
- KÜÇÜK SANAYİ ALANLARINDA OTO SANAYİ, MOBİLYA VE BENZERİ ÇEVREYE KOKU VE ZARAR VERİCİ NİTELİKTE OLMAYAN KÜÇÜK EL SANATLARINA DAYALI FAALİYETLER YER ALABİLİR. BİNALAR BİTİŞİK NİZAMDA VE MAKSİMUM h=12.75 METRE BİNA YÜKSEKLİĞİ İLE YAPILABİLİR.
- SANAYİ ALANLARINDA KÜÇÜK SANAYİ TANIMININ DIŞINDA KALAN SANAYİLERLE KÜÇÜK SANAYİ ÜNİTELERİ YER ALABİLİRLER. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE ÇED YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE KULLANIM İZNİ VERİLİR. MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 3.000 m²'DİR. DAHA ÖNCEKİ ONAYLI İMAR PLANLARINDA AKSİNE BİR HÜKÜM YOKSA YAPI YOĞUNLUĞU MAKS. TAKS =0.70,E=KAKS=1.00, YAPI YÜKSEKLİĞİ SERBESTTİR.

*Bu Rapor, 5070 sayılı ''Elektronik İmza Kanunu'' uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı ''Elektronik İmza Kanunu'' uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkuller için Sarıçam Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazların tapu kayıtlarında 151 ada 1 parselde kira sözleşmesi kaydı yer almaktadır. Kira sözleşmelerinin süresi 6 ay sonra dolacak olup parsellerin üzerindeki yapılar eski olması sebebiyle dikkate alınmamıştır. İlgili kira sözleşmelerinin detayı tarafımızca incelenememiştir. Tapu kayıtları üzerinden gerekli bilgiler alınmıştır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu parseller üzerinde yer alan yapılara ait Sarıçam Belediyesinde yapılan incelemede herhangi bir evrak bulunmadığı sözlü olarak beyan edilmiştir. Ayrıca parsel üzerinde yer alan yapılar atıl durumda ve bir kısmı da taşınabilir olması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamıştır. İlgili belediyeden alınan sözlü bilgiye göre herhangi bir yıkım kararı vb. olumsuz karar bulunmamaktadır.

Mimari Proje:-

Yeni Yapı Ruhsatı: -

Yapı Kullanım İzin Belgesi: -

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Rapora konu parseller üzerinde yer alan yapılara ait Sarıçam Belediyesinde yapılan incelemede herhangi bir evrak bulunmadığı sözlü olarak beyan edilmiştir. Ayrıca parsel üzerinde yer alan yapılar atıl durumda ve taşınabilir olması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamıştır. Yapılar ile ilgili olarak yapı denetim çalışması bulunmamaktadır.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Rapora konu parseller üzerinde yer alan yapılara ait Sarıçam Belediyesinde yapılan incelemede herhangi bir evrak bulunmadığı sözlü olarak beyan edilmiştir. Ayrıca parsel üzerinde yer alan yapılar atıl durumda ve taşınabilir olması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamıştır. İlgili belediyeden alınan sözlü bilgiye göre herhangi bir yıkım kararı vb. olumsuz karar bulunmamaktadır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu parseller üzerinde yer alan atıl durumda yapılara ait sertifika bulunmamaktadır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı ''Elektronik İmza Kanunu'' uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Adana, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık altıncı şehri. 2019 yılı verilerine göre 2.237.940 nüfusa sahiptir. İlin yüzölçümü 13.844 km2'dir. İlde km2'ye 160 kişi düşmektedir. (Bu sayı en çok Seyhan ilçesinde 1787 kişidir.)

01.02.2018 TÜİK verilerine göre 4'ü anakent ilçesi (Seyhan, Yüreğir, Çukurova, Sarıçam) olmak üzere toplam 15 İlçesi ve belediyesi vardır. Bu ilçelerde 831 mahalle bulunmaktadır.

Türkiye'deki altıncı büyük metropolitan alan olup ülkenin önde gelen bir ticaret ve kültür merkezidir.Maden zengini 4. bölge olan Adana; krom, demir, manganez, kurşun ve çinko yatakları açısından önem taşımaktadır.

Adana'nın merkezi; Mersin, Adana, Osmaniye ve Hatay illerini kapsayan coğrafi, ekonomik ve kültürel bir bölge olan Çukurova'nın merkezinde bulunur. Yaklaşık 5,62 milyon insana ev sahipliği yapan bölgenin büyük bir bölümü, tarıma oldukça elverişli, geniş ve düz bir arazidir. Türkiye'nin en köklü ve en büyük 3. Kampüsüne sahip Çukurova Üniversitesi bulunmaktadır.

Adana da bir havalimanı bulunuyor. Ankara, İstanbul ve İzmir'e direk uçuşlar yapılmaktadır. Ankara ve İstanbul'a günlük ortalama 4 veya 5 sefer yapılmaktadır.

I. Dünya Savaşı'ndan sonra Adana ve çevresi Fransa tarafından işgal edildi. Mustafa Kemal Atatürk'ün Kurtuluş Savaşı esnasında gösterdiği diplomatik başarı sonucu yapılan 20 Ekim 1921 tarihli Ankara Anlaşması ile Fransa, Adana ve çevresinden çekilmek zorunda kaldı (5 Ocak 1922).

II. Dünya Savaşı sırasında (30 Ocak 1943) İngiltere Başbakanı Winston Churchill ve İsmet İnönü, Adana'ya 23 kilometre uzaklıktaki Yenice'de bir araya gelmiştir. Toplantıda Churchill, Türkiye'nin müttefikler yanında II. Dünya Savaşı'na katılmasını istemiş, ancak İnönü bunu reddetmiştir. Tarihte bu zirve Adana Buluşması olarak bilinir.

1955 yılında Demokrat Parti hükumetinin ABD ile yaptığı anlaşma gereği olarak, Adana'nın 10 km doğusundaki İncirlik Beldesinde NATO Hava Üssü kuruldu. Soğuk savaş yıllarında, 1991 Körfez Savaşı'nda ve 2003 Irak Savaşı'nda etkin olarak kullanılmıştır.

1956 yılında Seyhan Barajı ve Hidroelektrik Santrali hizmete açıldı.

1998 yılında 6.2 büyüklüğünde bir deprem meydana gelmiştir. Ceyhan Depremi olarak bilinen depremde çoğu Ceyhan'da olmak üzere toplam 145 kişi yaşamını kaybetti.

Adana, 1986 yılında çıkarılan 3306 sayılı kanun[8] ile büyükşehir unvanı kazandı. Başlangıçta iki ilçe (Seyhan ve Yüreğir) Adana Büyükşehir Belediyesi'nin sınırlarına dahil edildi. 2004 yılında çıkarılan 5216 sayılı kanun ile büyükşehir belediyesinin sınırları valilik binası merkez kabul edilerek yarıçapı 30 kilometre olan dairenin sınırlarına genişletildi.[9] Bu sınırlar içinde kalan 5 ilçe, büyükşehir ilçe belediyeleri hâline geldi.[9] 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile 2014 Türkiye yerel seçimlerinin ardından büyükşehir belediyesinin sınırları il mülki sınırları oldu .

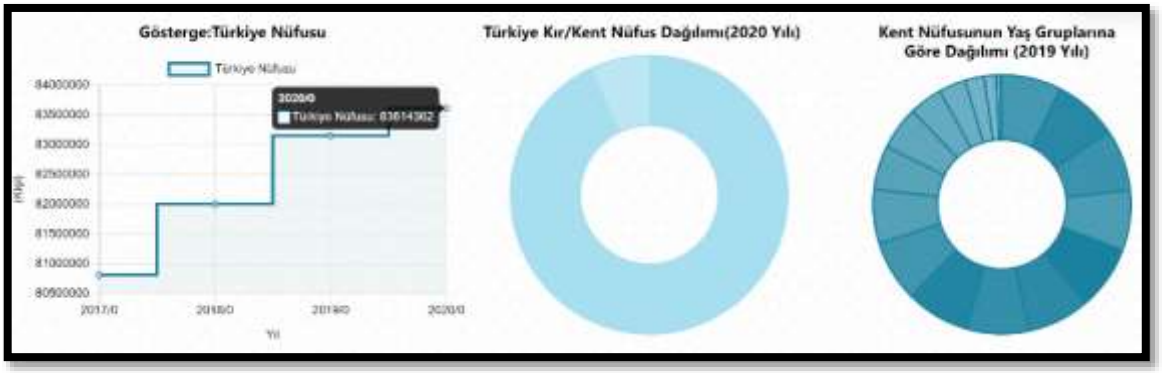
*Bu Rapor, 5070 sayılı ''Elektronik İmza Kanunu'' uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

Adana, Anadolu yarımadasının güneyinde ve Akdeniz kıyısında yer alan 36°30-38°25 kuzey enlemleri ile 34°48-36°41 doğu boylamları arasında ve Akdeniz Bölgesi'nde yer almaktadır. Adana, tarihte Batılılar tarafından daha çok Kilikya olarak bilinen Çukurova'ya bir giriş kapısı olarak hizmet eden Akdeniz'in kuzeydoğu kenarında bulunmaktadır. Bu geniş düzlük Toros Dağları'nın güneydoğusu boyunca uzanır. Adana'dan Çukurova'nın batısındaki Tarsus'a giden yol Toros Dağları eteklerindeki tepelerden geçer. Sıcaklık, her yükseltiyle beraber düşer, çünkü yol yaklaşık olarak 4000 m'lik bir rakıma ulaşır ve kayalıklı bir geçit olan Gülek Boğazı'ndan geçer ve İç Anadolu Bölgesi düzlüklerine doğru devam eder. Şehrin kuzeyini hidroelektrik santrali ve 1956 yılında yapımı tamamlanan Seyhan haznesi kuşatır. Baraj hidroelektrik kuvveti için yapılmış olup alçak Çukurova düzlüğünü sulamak amaçlıdır. Ovaya dökülen şehrin iki sulama kanalı, şehir merkezi boyunca doğudan batıya doğru geçer. Yüreğir Ovasını sulama amaçlı yapılan başka bir kanal da bulunmaktadır. Adana kuzeyinde Kayseri, doğusunda Osmaniye, kuzeydoğusunda Kahramanmaraş güneydoğusunda Hatay, kuzeybatısında Niğde ve batısında Mersin illeri ve güneyinde Akdeniz ile çevrilidir. Güneyi 160 km'yi bulan Akdeniz kıyılarıyla sınırlanan ilin yüzölçümü 14.125 km2'dir. Şehir merkezinin denizden yüksekliği 23 metredir. Adana, Orta Toroslar'ın bir bölümü ile Amanos Dağları tarafından çevrilidir. Toroslar -batıdan doğuya- Uzunyayla'ya kadar uzanır. Bu dağlarda 3000 metreyi geçen yüksekliklerin yanı sıra sert yamaçlara ve derin vadilere rastlanır. Toroslar'ın bu bölümünde İç Anadolu Bölgesi'ni güneye bağlayan en önemli geçit olan Gülek Boğazı bulunur. Toros ve Amanoslar ile Akdeniz arasında kalan alana ise Çukurova denir. Misis Dağları pek yüksek olmayan görünümleri ile Çukurova'yı ikiye böler. Güneyde kalan bölüme "Aşağı Ova" kuzeyde kalan bölüme ise "Yukarı Ova" denir. İl sınırları dahilinde irili ufaklı birçok akarsu bulunmasına rağmen Seyhan ve Ceyhan nehirleri Adana'nın en önemli,akarsularıdır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı ''Elektronik İmza Kanunu'' uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

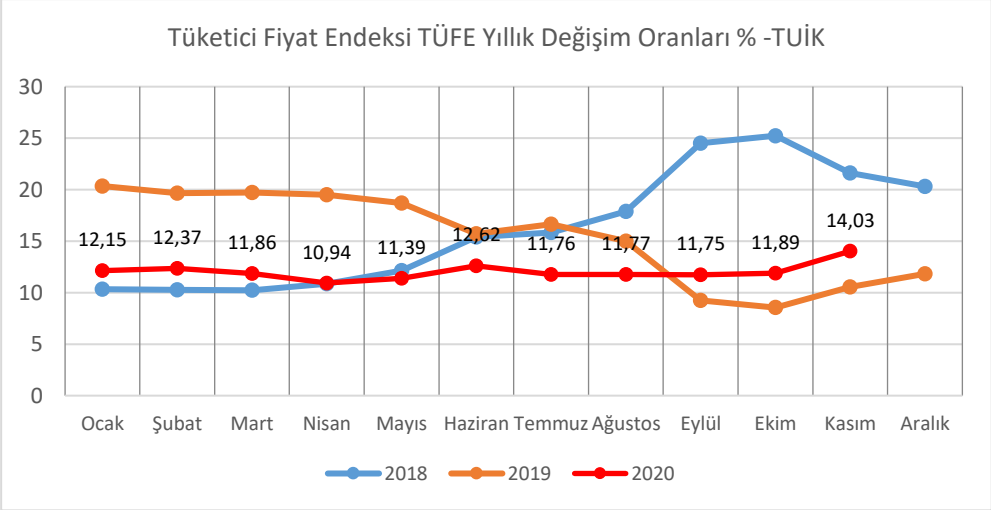
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Δ Nüfus;



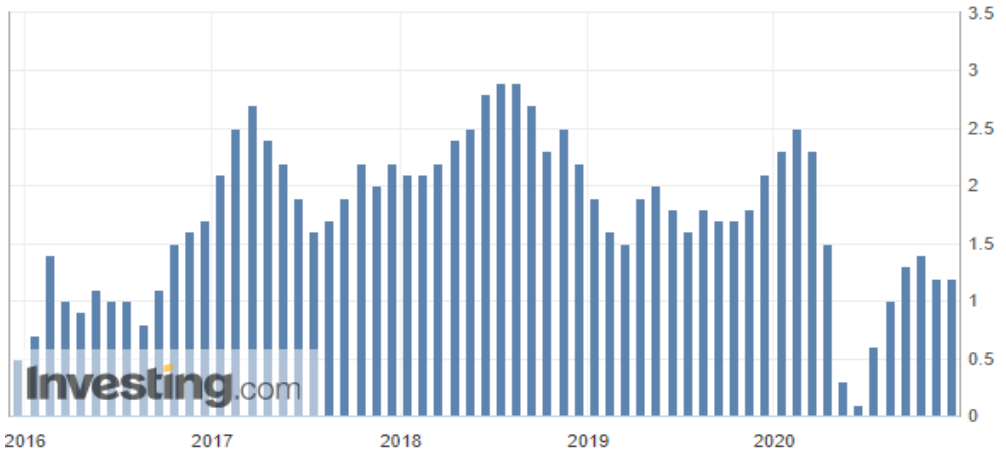
Türkiye'nin nüfusu, 2020 yılında bir önceki yıla göre 460.000 kişi artarak 83 milyon 614 bin 462 kişi oldu. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun yüzde 50,2'sini erkekler, yüzde 49,8'ini ise kadınlar oluşturdu. (TUİK)

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



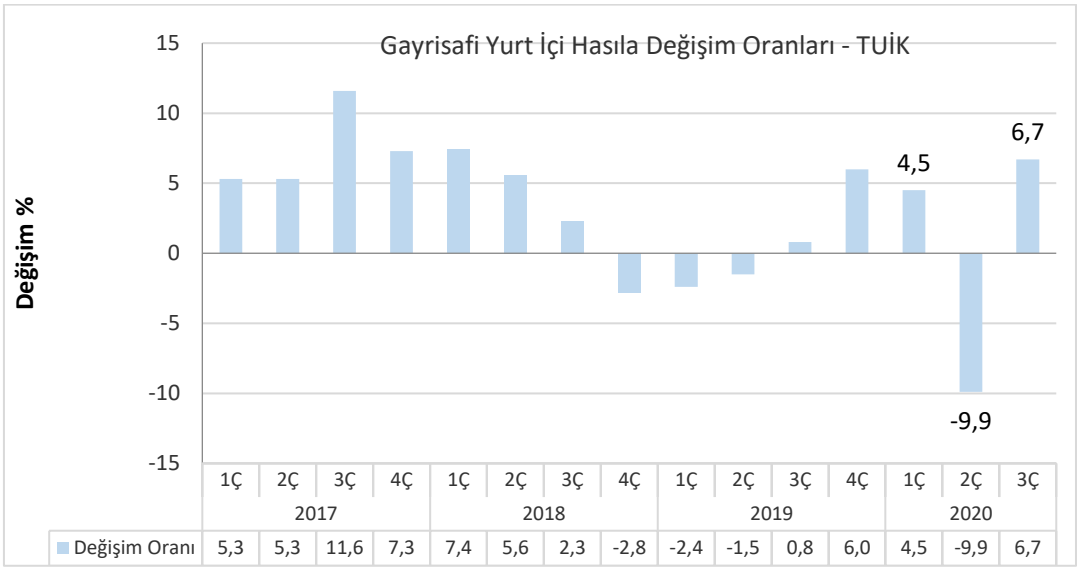
Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan rakamlara göre enflasyon oranı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,30, bir önceki yılın aynı ayına göre %14,03 arttı. (TUİK.)

*Bu Rapor, 5070 sayılı ''Elektronik İmza Kanunu'' uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. Son 5 ve 10 yıllık veriler baz alındığında yıllık bazda enflasyon oranı ortalama %1,50 - %2,00 seviyelerinde olduğu görülmektedir. Aralık 2020 itibariyle bu oran %1,20 seviyesindedir.

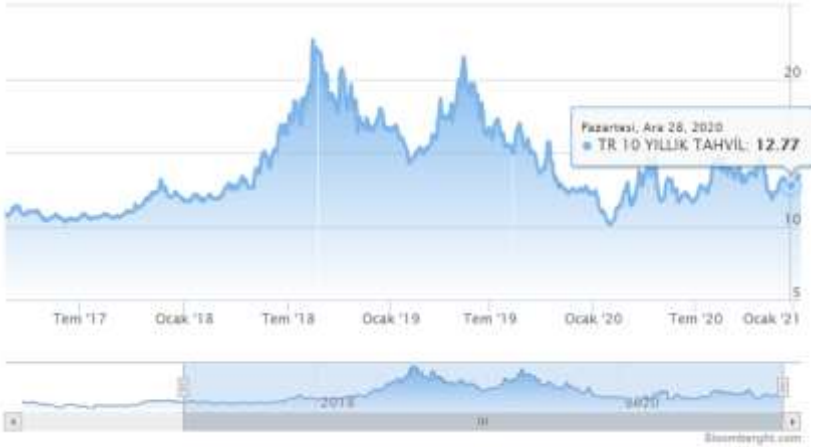
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



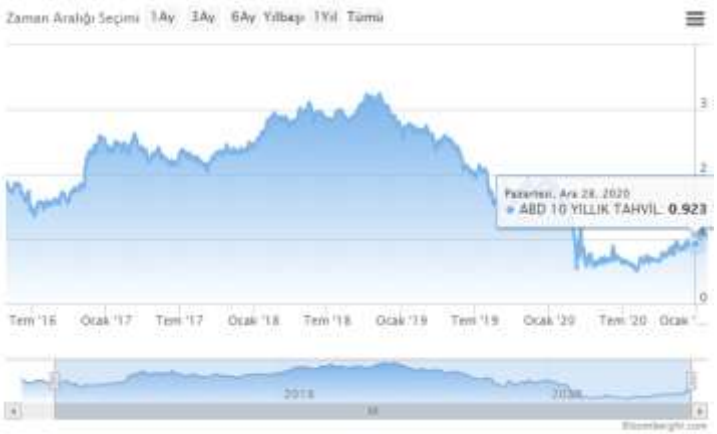
GSYH 2020 yılının 3.ncü çeyreğinde yüzde 6,7 oranında büyüme kaydetmiştir. 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %41,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %15,0, sanayi %8,0, inşaat %6,4, tarım %6,2, diğer hizmetler faaliyetleri %6,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,4 ile hizmetler %0,8 arttı. Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %4,5 azaldı. (TUİK)

*Bu Rapor, 5070 sayılı ''Elektronik İmza Kanunu'' uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

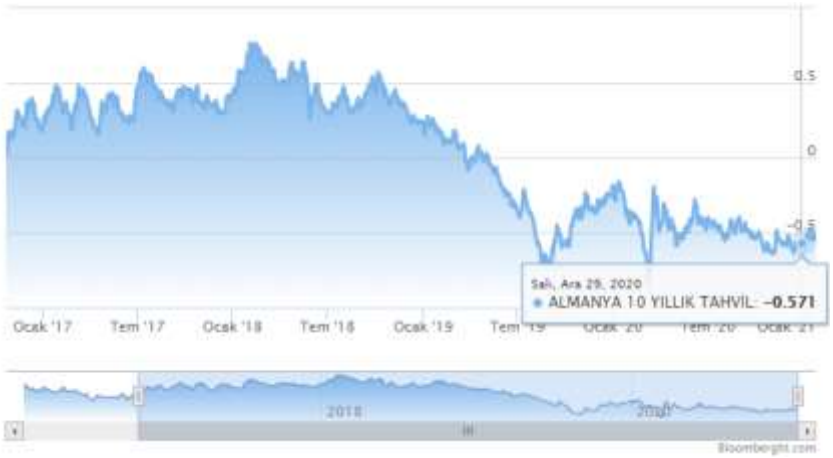
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Aralık 2020 itibariyle ortalama %13,00 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



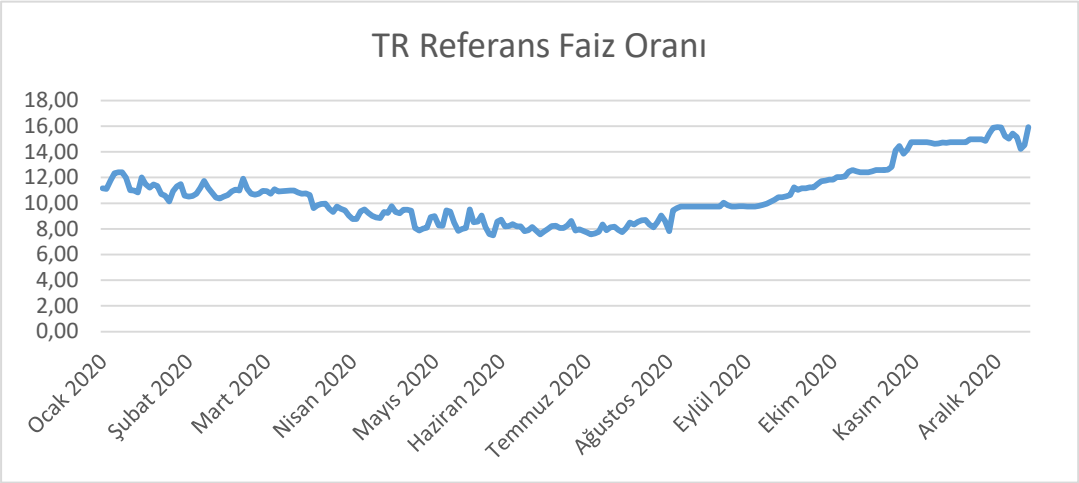
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Aralık 2020 itibariyle ortalama 0,90% seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



*Bu Rapor, 5070 sayılı ''Elektronik İmza Kanunu'' uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Aralık 2020 itibariyle ortalama -0,50% seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Δ TR ve USD LIBOR Faiz Oran Değişimi;



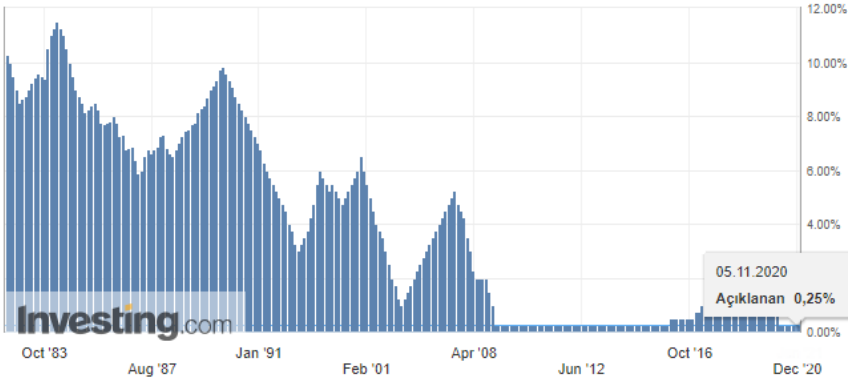
TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor fazi oranı 11.12.2020 itibariyle alış 16,10 % satış ise 16,9017% seviyesindedir. 2020 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ağustos sonrası %10 üstünde seyrine devam etmektedir.

ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor fazi oranı 11.12.2020 itibariyle 0,3% seviyesindedir. 2020 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı Mayıs itibariyle 0,5% altında seyrine devam etmektedir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı ''Elektronik İmza Kanunu'' uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;

Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 15,00% tir. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Eylül 2020'de tekrar artışa geçerek rapor tarihi itibariyle %15,00 tir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2020 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altında seyrine devam etmektedir.

Δ Bankaların Vadeli Mevduat Döviz Faiz Oran Değişimi;

Günümüz itibariyle TCMB tarafından belirlenen azami mevduat faiz oranlarında USD için 1 yıla kadar 0,01% - 10,00% aralığındadır. Türkiye'de bulunan kamu ve özel bankalar dahilinde ise 1 yıllık (anapara kısıtları dahilinde) USD mevduat faizi ise 0,5% ila 2,00% aralığında uygulanmaktadır.

(T.C. Ziraat Bankası A.Ş. 365 gün üzeri için 2,00%, Vakıflar Bankası T.A.O 365 gün üzeri için 2,00% ve T.Halk Bankası A.Ş. 1,00% olarak uygulamaktadır.)

Δ Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü

*Bu Rapor, 5070 sayılı ''Elektronik İmza Kanunu'' uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH'nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzendeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye'de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH'nin öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibariyle süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerleme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı ''Elektronik İmza Kanunu'' uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Rapora konu 151 ada 1 nolu parsel tapu kayıtlarına göre 7.891,00 m2 yüz ölçümlüne sahip olup "KARGİR DEPO VR KARGİR KÜMES VE ARSASI" vasıflıdır. Jeolojik olarak 2. derece deprem bölgesinde konumlu, topoğrafik olarak eğimsiz düz bir yapıda, geometrik olarak ise dikdörtgen benzeri formdadır. Parsel köşe konumda olup, yerinde yapılan incelemede, 1.100 m2 tavuk kümesi ve 500 m2 sundurma depo yer almaktadır. Söz konusu yapıların yasal evrağının olmaması, atıl ve taşınabilir olması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamıştır.

Rapora konu 151 ada 11 nolu parsel tapu kayıtlarına göre 30.581,23 m2 yüz ölçümlüne sahip olup "KARGİR EV VE İKİ ADET KARGİR KÜMES BİNASI VE ARSASI" vasıflıdır. Jeolojik olarak 2. derece deprem bölgesinde konumlu, topoğrafik olarak eğimsiz düz bir yapıda, geometrik olarak ise amorf şekle sahiptir. Parsel ara parsel olup, diğer kısmı köşe parsel kısmındadır. Yerinde yapılan incelemede,3 adet tavuk kümesi olup, 900 m2, 1800 m2 ve 2600 m2 olmak üzere toplam 5.300 m2 tavuk kümesi alanı ve 150 m2 taban oturumlu 2 katlı bakıcı ev yer almaktadır. Söz konusu yapıların yasal evrağının olmaması, atıl ve taşınabilir olması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamıştır.

Rapora konu 151 ada 9 nolu parsel tapu kayıtlarına göre 10.580,50 m2 yüz ölçümlüne sahip olup "Kargir Bina Arsa" vasıflıdır. Jeolojik olarak 2. derece deprem bölgesinde konumlu, topoğrafik olarak eğimsiz düz bir yapıda, geometrik olarak ise dikdörtgen benzeri formdadır. Parsel köşe konumda olup, yerinde yapılan incelemede, 1.700 m2 tavuk kümesi yer almaktadır. Söz konusu yapıların yasal evrağının olmaması ve atıl olması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamıştır.

SAHA FOTOĞRAFLARI

*Bu Rapor, 5070 sayılı ''Elektronik İmza Kanunu'' uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı ''Elektronik İmza Kanunu'' uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

151 ADA 9 PARSEL RESİMLERİ

*Bu Rapor, 5070 sayılı ''Elektronik İmza Kanunu'' uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

151 ADA 11 PARSEL RESİMLERİ

151 ADA 1 PARSEL RESİMLERİ

4.5 <u>Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler</u>

Söz konusu parseller üzerinde yer alan yapıların atıl ve taşınabilir sundurma ağırlıklı yapılar mevcuttur. Ayrıca parseller üzerindeki yapılara ait herhangi bir resmi evrak bulunmadığı sözlü olarak öğrenilmiştir.

4.6 <u>Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi</u>

Söz konusu parseller üzerinde yer alan yapıların atıl ve taşınabilir sundurma ağırlıklı yapılar mevcuttur. Ayrıca parseller üzerindeki yapılara ait herhangi bir resmi evrak bulunmadığı sözlü olarak öğrenilmiştir.

4.7 <u>Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi</u>

Söz konusu parsellerden 151 ada 1-9-11 parsel üzerinde atıl durumda tavuk çiftliği ve bakıcı evi yer almaktadır. Söz konusu yapılar değerlemede dikkate alınmamış olup taşınmazlar boş arsa olarak değerlendirilmiştir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı ''Elektronik İmza Kanunu'' uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – 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 değerleme 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, değerleme 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 arttırılmış 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 değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin 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 değerleme 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 değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

*Bu Rapor, 5070 sayılı ''Elektronik İmza Kanunu'' uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme 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, değerleme 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.

↗ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

↗ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım ol*abilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

↗ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gereken* değer esasını yansıtması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullan*ılabilir*. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

↗ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerleme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

↗ Pazar değeri bir *varlığın,* pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili ol*abilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

*Bu Rapor, 5070 sayılı ''Elektronik İmza Kanunu'' uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

(A) Pazar Yaklaşımı **(B)** Gelir Yaklaşımı **(C)** Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerleme 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) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, **(b)** olası değerleme 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.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya **(c)** önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerleme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Arsa]: Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, aynı imar durumu, konum ve özelliklere sahip, taşınmazların 1.5 km batısında, Şok depo yanında yer alan 146 ada 3 parsel yaklaşık 15.000 m2 beyan edilen arsa 5.250.000 TL den bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (350 TL/m2)

Söz konusu emsalin taşınmazlarla benzer özelliklere sahiptir. Pazarlık payı değerleme de dikkate alınmıştır. NOT: Emsaller hala günceldir.

Zorlu Emlak: 0 (322) 231 24 26

Emsal 2 [Arsa]: Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, bir kısmı aynı imar durumu diğer kısmı tarım arazisi olan, benzer konum ve özelliklere sahip, taşınmazların 1 km doğusunda yer alan 12.171 m2 beyan edilen arsa 2.500.000 TL den bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (205 TL/m2)

Söz konusu emsalin taşınmazlarla benzer özelliklere sahiptir. Pazarlık payı değerleme de dikkate alınmıştır. NOT: Emsaller hala günceldir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı ''Elektronik İmza Kanunu'' uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

Happy Emlak: 0 (322) 777 17 77

Emsal 3 [Arsa]: Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, aynı konum ve özelliklere sahip, LPG ve Akaryakıt İmarlı olduğu beyan edilen, yaklaşık 4807 m2 beyan edilen arsa 2.950.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (614 TL/m2)

Söz konusu emsalin, Akaryakıt imarlı olması sebebiyle taşınmazlara göre daha değerlidir. NOT: Emsaller hala günceldir.

Atlı Emlak: 0 (322) 453 33 88

Emsal 4 [Görüş]: Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, aynı imar durumu, konum ve özelliklere sahip, taşınmazların 1.5 km batısında, Şok depo arkasında yer alan 4.200 m2 beyan edilen arsa 1.500.000 TL den bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (357 TL/m2)

Söz konusu emsalin taşınmazlarla benzer özelliklere sahiptir. Pazarlık payı değerleme de dikkate alınmıştır. NOT: Emsaller hala günceldir.

SAHİBİ: 0 (532) 634 81 57

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler

ΔEmsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmada birebir emsal olabilecek (aynı imar durumuna sahip) arsa emsaline ulaşılmış olup bu emsallerden yola çıkılarak emsallerin konum, alan, yol cephesi gibi özellikleri dikkate alınmıştır. Yapılan karşılaştırma sonucu taşınmazlar için birim değer belirlenmiş ve taşınmazların değerine ulaşılmıştır. Ayrıca bölgeye hakim emlak ofislerinin görüşleri de değerlemede dikkate alınmıştır.

Bölgede yapılan araştırmalarda, bölgeye hâkim emlakçılar ve esnaflar ile yapılan görüşmeler ile satılmış/satılık ilan ve bilgiler neticesinde, yukarıda bahsedilen düzeltmeler ışığında rapora konu taşınmazların bulunduğu konuma yakın, benzer imar durumuna sahip arsaların ise 250 TL/m2 – 400 TL/m2 arasında D-400 yoluna cephesine göre satış görebileceği emsaller sonucu anlaşılmıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı ''Elektronik İmza Kanunu'' uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın ana yollara yakın olması, reklam avantajı olması, arazi yapısı, tercih edilen bölgede yer alması vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazlara değer takdir edilmiştir.

DEĞERLEME TABLOSU					
ADA	**PARSEL**	**NİTELİK**	**ALAN (M2)**	**BİRİM DEĞER (TL/M2)**	**DEĞER (TL)**
151	1	KARGİR DEPO VR KARGİR KÜMES VE ARSASI	7891,00	316,82 TL	2.500.000,00 TL
151	9	Kargir Bina Arsa	10580,50	448,94 TL	4.750.000,00 TL
151	11	KARGİR EV VE İKİ ADET KARGİR KÜMES BİNASI VE ARSASI	30581,23	281,89 TL	8.750.000,00 TL
TOPLAM					16.000.000,00 TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazların tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V hariç) **16.000.000,00- TL** takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, **(b)** varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı ''Elektronik İmza Kanunu'' uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parsellerin imar durum ve yapılaşma şartları, bulunduğu cadde ve yakın çevresi dikkate alındığında benzer veya eş nitelikte emsal olabilecek arsalar bulunmamaktadır. Mevcut imar durumu, yapılaşma şartları ve yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurularak bir arsa birim değeri takdir edilmiştir.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri, bölge esnafı ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için 250 ve 475,- TL/m2 arasında konumuna göre birim değer takdir edilmiştir.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Değerleme konusu parseller üzerinde yapıların atıl ve taşınabilir olması sebebiyle değerlemede yapı değeri tespit edilmemiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu parseller üzerinde yapıların atıl ve taşınabilir olması sebebiyle değerlemede maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıkl*arla ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içer*ebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

*Bu Rapor, 5070 sayılı ''Elektronik İmza Kanunu'' uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

(a) değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Söz konusu parseller üzerinde direk gelir getirici bir yapı bulunmamaktadır. Bu sebeple nakit akışı tablosu ve hesaplaması yapılmamıştır.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Söz konusu parseller üzerinde hâlihazırda herhangi bir direk gelir getirici mülk olmaması sebebiyle herhangi bir nakit akışı oluşmamaktadır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parseller üzerinde hâlihazırda herhangi bir gelir getirici mülk olmaması sebebiyle değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer nitelikte kiralık arsa veya tarla emsaline rastlanılmamıştır. Taşınmazın hali hazırda boş arsa olarak kullanılması göz önüne alınarak kira değeri oluşacağı tespit edilmiştir. Ülke genelinde benzer gayrimenkullerin değerini amorti etme süresi 25-35 yıl aralığındadır. Bu durum dikkate alınarak taşınmazın konumu ve kullanım biçimine göre değerini 30 yıl civarında amorti edeceği öngörülmüş ve kira değeri tespit edilmiştir.

Taşınmazların toplam aylık 44.000 TL bedelle kiralanabileceği öngörülmüştür.

*Bu Rapor, 5070 sayılı ''Elektronik İmza Kanunu'' uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

KİRA DEĞER DETAYI TABLOSU						
ADA	PARSEL	NİTELİK	ALAN (M2)	DEĞER (TL)	AMORTİSMAN SÜRESİ (AY)	KİRA DEĞERİ (TL/AY)
151	1	KARGİR DEPO VR KARGİR KÜMES VE ARSASI	7891,00	2.500.000,00 TL	362,32	6.900,00 TL
151	9	Kargir Bina Arsa	10580,50	4.750.000,00 TL	359,85	13.200,00 TL
151	11	KARGİR EV VE İKİ ADET KARGİR KÜMES BİNASI VE ARSASI	30581,23	8.750.000,00 TL	366,11	23.900,00 TL
TOPLAM				16.000.000,00 TL		44.000,00 TL

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu taşınmazların mevcut imar durumu göz önüne alınarak proje geliştirme yöntemi kullanılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazların mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında imar durumuna uygun şekilde bina yapılarak kullanılmasının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazlar arsa vasıflı olup tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu taşınmazların boş arsa olarak değerlendirilmesi sebebiyle değerlemede Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) esas alınmıştır. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer imarlı veya farklı imarlı arsa vasıflı emsaller bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın arazi yapısı, lokasyon, yüzölçümü, yola yakınlığı, inşaata elverişli olması vb. olumlu / olumsuz faktörler ile parsel değerlendirilmiştir.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu parseller üzerinde yapıların atıl ve taşınabilir olması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamıştır. Ayrıca İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde parsel için düzenlenmiş herhangi bir yapı ruhsatı, mimari proje olmadığı görülmüştür.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlardan 151 ada 1 ve 11 parseller üzerinde yer alan ipotek kayıtlarının kaldırılması için başvurulduğu, 08.04.2021 tarihinde İlgili Banka şubesi tarafından ipotek Fek yazısının tapu müdürlüğüne iletildiği, 08.04.2021 tarihinde tapu kütüğüne işlendiği 09.04.2021 tarihinde tapu kayıt sistemine de geçeceği bilgisi alınmıştır. İlgili yazı ve tapu kütüğünün ilgili bölümlerini gösterir defter kaydı rapor ekindedir. 151 ada 1 parsel tapu kaydında bulunan kira şerhinin süresinin tamamlanmak üzere olduğu, yapıların kullanılmaması sebebiyle kalan süreden sonra yenilenemeyeceği tespit edilmiştir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı ''Elektronik İmza Kanunu'' uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

6.5 <u>Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi</u>

Konu taşınmazların devredilmesine engel bir durum yoktur.

6.6 <u>Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi</u>

Değerleme konusu parseller arsa ve kargir depo ve bina vasıflı vasıflı olup, Reysaş GYO mülkiyetine 09.04.2021 tarihinde geçmiştir. Halihazırda üzerinde atıl ve taşınabilir durumda tavuk çiftliği bulunmaktadır. Herhangi bir proje geliştirme çalışması bulunmamaktadır.

6.7 <u>Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi</u>

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 <u>Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş</u>

Değerleme konusu gayrimenkuller, 151 Ada 1-9-11 parsel nolu sırasıyla "KARGİR DEPO VR KARGİR KÜMES VE ARSASI - Kargir Bina Arsa- KARGİR EV VE İKİ ADET KARGİR KÜMES BİNASI VE ARSASI – -" vasıflı taşınmazladır. Taşınmazlar mahallinde mevcut kullanımları ile uygundur. Ancak parseller üzerinde yer alan yapılar atıl durumda olup değerleme dikkate alınmamıştır. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı ''Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ''nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (r) bendi "*Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağının ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağının Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir. "* gereği taşınmazların arsa olarak portföye alınabilmeleri için üzerinde bulunan yapıların kaldırılması ve tapu cins değişikliklerinin yapılması gerekmektedir.

Ayrıca Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı ''Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ''nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (c) bendi *"Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır."* gereği taşınmazların üzerinde ipotek kaydı bulunması sebebiyle portföye alınmalarına engeldir. İlgili ipoteklerin ve kira sözleşmesi kayıtlarının kaldırılması durumunda taşınmazlar GYO portföyüne dahil edilebilir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı ''Elektronik İmza Kanunu'' uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Adana İli, Sarıçam İlçesi ve Dağcı Mahallesi, 151 Ada 1-9-11 nolu parsel "Kargir Bina Arsa - KARGİR DEPO VR KARGİR KÜMES VE ARSASI - KARGİR EV VE İKİ ADET KARGİR KÜMES BİNASI VE ARSASI -" vasıflı taşınmazların piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, kullanım amaç ve fonksiyonluğu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazlara değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere taşınmazların arsa vasıflı olması ve üzerinde herhangi bir yapı/yapılaşma olmaması sebebiyle sadece pazar analizi yaklaşımı kullanılmıştır. Böylelikle;

Taşınmazların değerleme tarihi itibariyle pazar yaklaşımına göre kanaat getirilen ve nihai olarak takdir edilen TOPLAM güncel piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **16.000.000,00-TL** ve Yazıyla; **(On Altı Milyon Türk Lirası)**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 18.880.000,00-TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibariyle TCMB Döviz Kuru 1$:8.1788 TL dir.*

Özger ÇAM Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407920	Raci Gökcehan SONER Denetmen SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418
ÖZGER ÇAM Dijital olarak imzalayan ÖZGER ÇAM Tarih: 2021.04.13 14:27:11 +02'00'	RACİ GÖKCEHAN SONER Digitally signed by RACİ GÖKCEHAN SONER DN: SERIALNUMBER=43933302186, C=TR, L=ANKARA, CN=RACİ GÖKCEHAN SONER Reason: I am the author of this document Location: your signing location here Date: 2021.04.13 15:46:12+03'00' Foxit Reader Version: 10.1.3	ERDENİZ BALIKÇIOĞLU Digitally signed by ERDENİZ BALIKÇIOĞLU DN: SERIALNUMBER=29039108440, C=TR, L=ANKARA, CN=ERDENİZ BALIKÇIOĞLU Reason: I am the author of this document Location: your signing location here Date: 2021.04.13 15:47:08+03'00' Foxit Reader Version: 10.1.3

*Bu Rapor, 5070 sayılı ''Elektronik İmza Kanunu'' uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Tapu, Takyidat Belgesi

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

*Bu Rapor, 5070 sayılı ''Elektronik İmza Kanunu'' uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
064621146668	20210408-898-F03730	14666

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	151/1
Taşınmaz Kimlik No:	8920823	AT Yüzölçüm(m2):	7891.00
İl/İlçe:	ADANA/SARIÇAM	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sarıçam	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DAĞCI Mah.	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	17/1638	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGİR DEPO VR KARGİR KÜMES VE ARSASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
347271367	(SN:8036486) NURTAV YUMURTA TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT	-	1/1	7891.00	7891.00	Satış 16-06-2016	-

	SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V					8322	

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	25000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Altın Yumurta Tavukçuluk Yem ve Gübre Sanayi Ticaret Limited Şirketi lehine 5 Yıllık Süre ile Kira Sözleşmesi Vardır.)	NURTAV YUMURTA TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN	(SN:8013332) NURTAV YUMURTA TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN:6320500000	Sarıçam - 13-06-2016 16:35 - 8090	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

*Bu Rapor, 5070 sayılı ''Elektronik İmza Kanunu'' uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	300000.00 TL	YILLI %23	1/0	F.B.K.	Yüreğir - 05-03-2008 10:23 - 5741

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Sarıçam - DAĞCI Mah. - (Aktif) - 151 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:8036486) NURTAV YUMURTA TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	300000.00 TL	Yüreğir - 05-03-2008 10:23 - 5741	-

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	1500000.00 TL	% 17.50 DEĞ.	2/0	F.B.K.	Yüreğir - 27-03-2008 15:33 - 8156

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Sarıçam - DAĞCI Mah. - (Aktif) - 151 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:8036486) NURTAV YUMURTA TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	1500000.00 TL	Yüreğir - 27-03-2008 15:33 - 8156	-

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	500000.00 TL	%13 DEĞİŞKEN	3/0	F.B.K.	Sarıçam - 05-04-2010 16:08 - 3307

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Sarıçam - DAĞCI Mah. - (Aktif) - 151 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:8036486) NURTAV YUMURTA TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	500000.00 TL	Sarıçam - 05-04-2010 16:08 - 3307	-

*Bu Rapor, 5070 sayılı ''Elektronik İmza Kanunu'' uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	500000.00 TL	%-13 değişken	4/0	F.B.K.	Sarıçam - 22-06-2010 11:50 - 5764

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Sarıçam - DAĞCI Mah. - (Aktif) - 151 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:8036486) NURTAV YUMURTA TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	500000.00 TL	Sarıçam - 22-06-2010 11:50 - 5764	-

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	500000.00 TL	% 17 Değişken	5/0	F.B.K.	Sarıçam - 29-03-2011 15:26 - 3367

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Sarıçam - DAĞCI Mah. - (Aktif) - 151 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:8036486) NURTAV YUMURTA TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	500000.00 TL	Sarıçam - 29-03-2011 15:26 - 3367	-

*Bu Rapor, 5070 sayılı ''Elektronik İmza Kanunu'' uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	1000000.00 TL	% 13 DEĞİŞKEN	6/0	FBK	Sarıçam - 05-06-2015 11:21 - 7637

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Sarıçam - DAĞCI Mah. - (Aktif) - 151 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:8036486) NURTAV YUMURTA TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	1000000.00 TL	Sarıçam - 05-06-2015 11:21 - 7637	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **cYTiv9fi0Gb** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	86189769
İl/İlçe:	ADANA/SARIÇAM
Kurum Adı:	Sarıçam
Mahalle/Köy Adı:	DAĞCI Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	26/2531
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	151/9
AT Yüzölçüm(m2):	10580.50
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Kargir Bina Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
362160249	(SN:171656762) HATİCE ALOĞLU : KADRİ Kızı	-	1/1	10580.50	10580.50	Satış 15-11-2016 15412	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	TEFERRUAT LİSTESİ KARTONUNDADIR.	HATİCE ALOĞLU		Sarıçam - 05-07-2001 00:00 - 5565	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **7O2pRiM60C1** kodunu Online İşlemler

BİLGİ AMAÇLIDIR

*Bu Rapor, 5070 sayılı ''Elektronik İmza Kanunu'' uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	151/11
Taşınmaz Kimlik No:	112953173	AT Yüzölçüm(m2):	30581.23
İl/İlçe:	ADANA/SARIÇAM	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sarıçam	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DAĞCI Mah.	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	44/4332	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGİR EV VE İKİ ADET KARGİR KÜMES BİNASI VE ARSASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Pay/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi-

1 / 7

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
564724720	(SN:8036486) NURTAV YUMURTA TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	-	1/1	30581.23	30581.23	İfraz İşlemi (TSM) 04-02-2021 3055	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	1500000.00 TL	%17.50 değ	1/0	F.B.K.	Yüreğir - 27-03-2008 15:29 - 8154

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Sarıçam - DAĞCI Mah. - (Aktif) - 151 Ada - 11 Parsel	1/1	(SN:8036486) NURTAV YUMURTA TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	1500000.00 TL	Yüreğir - 27-03-2008 15:29 - 8154	-

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	500000.00 TL	%13 Değişken	2/0	F.B.K.	Sarıçam - 05-04-2010 15:27 - 3301

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Sarıçam - DAĞCI Mah. - (Aktif) - 151 Ada - 11 Parsel	1/1	(SN:8036486) NURTAV YUMURTA TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	500000.00 TL	Sarıçam - 05-04-2010 15:27 - 3301	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

*Bu Rapor, 5070 sayılı ''Elektronik İmza Kanunu'' uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	500000.00 TL	%.13.değişken	3/0	F.B.K.	Sarıçam - 22-06-2010 11:53 - 5766

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Sarıçam - DAĞCI Mah. - (Aktif) - 151 Ada - 11 Parsel	1/1	(SN:8036486) NURTAV YUMURTA TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	500000.00 TL	Sarıçam - 22-06-2010 11:53 - 5766	-

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	500000.00 TL	%17 değişken	4/0	F.B.K.	Sarıçam - 29-03-2011 15:35 - 3368

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Sarıçam - DAĞCI Mah. - (Aktif) - 151 Ada - 11 Parsel	1/1	(SN:8036486) NURTAV YUMURTA TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	500000.00 TL	Sarıçam - 29-03-2011 15:35 - 3368	-

*Bu Rapor, 5070 sayılı ''Elektronik İmza Kanunu'' uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	1000000.00 TL	% 13 Değişken	5/0	F.B.K.	Sarıçam - 05-06-2015 11:46 - 7639

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

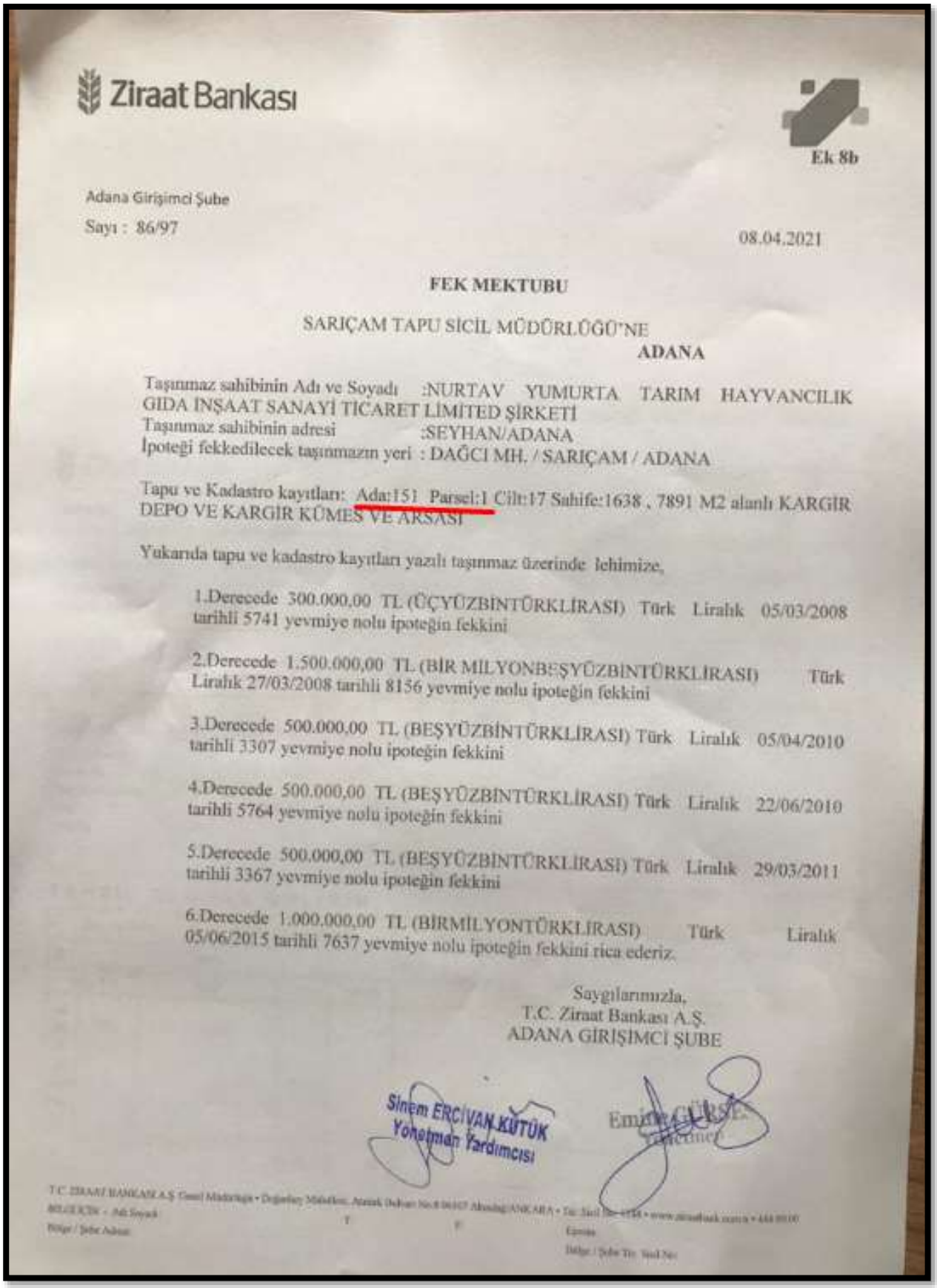
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Sarıçam - DAĞCI Mah. - (Aktif) - 151 Ada - 11 Parsel	1/1	(SN:8036486) NURTAV YUMURTA TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	1000000.00 TL	Sarıçam - 05-06-2015 11:46 - 7639	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **YqCzK-I8bOC** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

İ AMAÇLIDIR

*Bu Rapor, 5070 sayılı ''Elektronik İmza Kanunu'' uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



Ziraat Bankası

Ek 8b

Adana Girişimci Şube
Sayı : 86/97

08.04.2021

FEK MEKTUBU

SARIÇAM TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NE
ADANA

Taşınmaz sahibinin Adı ve Soyadı :NURTAV YUMURTA TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
Taşınmaz sahibinin adresi :SEYHAN/ADANA
İpoteği fekkedilecek taşınmazın yeri : DAĞCI MH. / SARIÇAM / ADANA

Tapu ve Kadastro kayıtları: Ada:151 Parsel:1 Cilt:17 Sahife:1638 , 7891 M2 alanlı KARGİR DEPO VE KARGİR KÜMES VE ARSASI

Yukarıda tapu ve kadastro kayıtları yazılı taşınmaz üzerinde lehimize,

1.Derecede 300.000,00 TL (ÜÇYÜZBİNTÜRKLİRASI) Türk Liralık 05/03/2008 tarihli 5741 yevmiye nolu ipoteğin fekkini

2.Derecede 1.500.000,00 TL (BİR MİLYONBEŞYÜZBİNTÜRKLİRASI) Türk Liralık 27/03/2008 tarihli 8156 yevmiye nolu ipoteğin fekkini

3.Derecede 500.000,00 TL (BEŞYÜZBİNTÜRKLİRASI) Türk Liralık 05/04/2010 tarihli 3307 yevmiye nolu ipoteğin fekkini

4.Derecede 500.000,00 TL (BEŞYÜZBİNTÜRKLİRASI) Türk Liralık 22/06/2010 tarihli 5764 yevmiye nolu ipoteğin fekkini

5.Derecede 500.000,00 TL (BEŞYÜZBİNTÜRKLİRASI) Türk Liralık 29/03/2011 tarihli 3367 yevmiye nolu ipoteğin fekkini

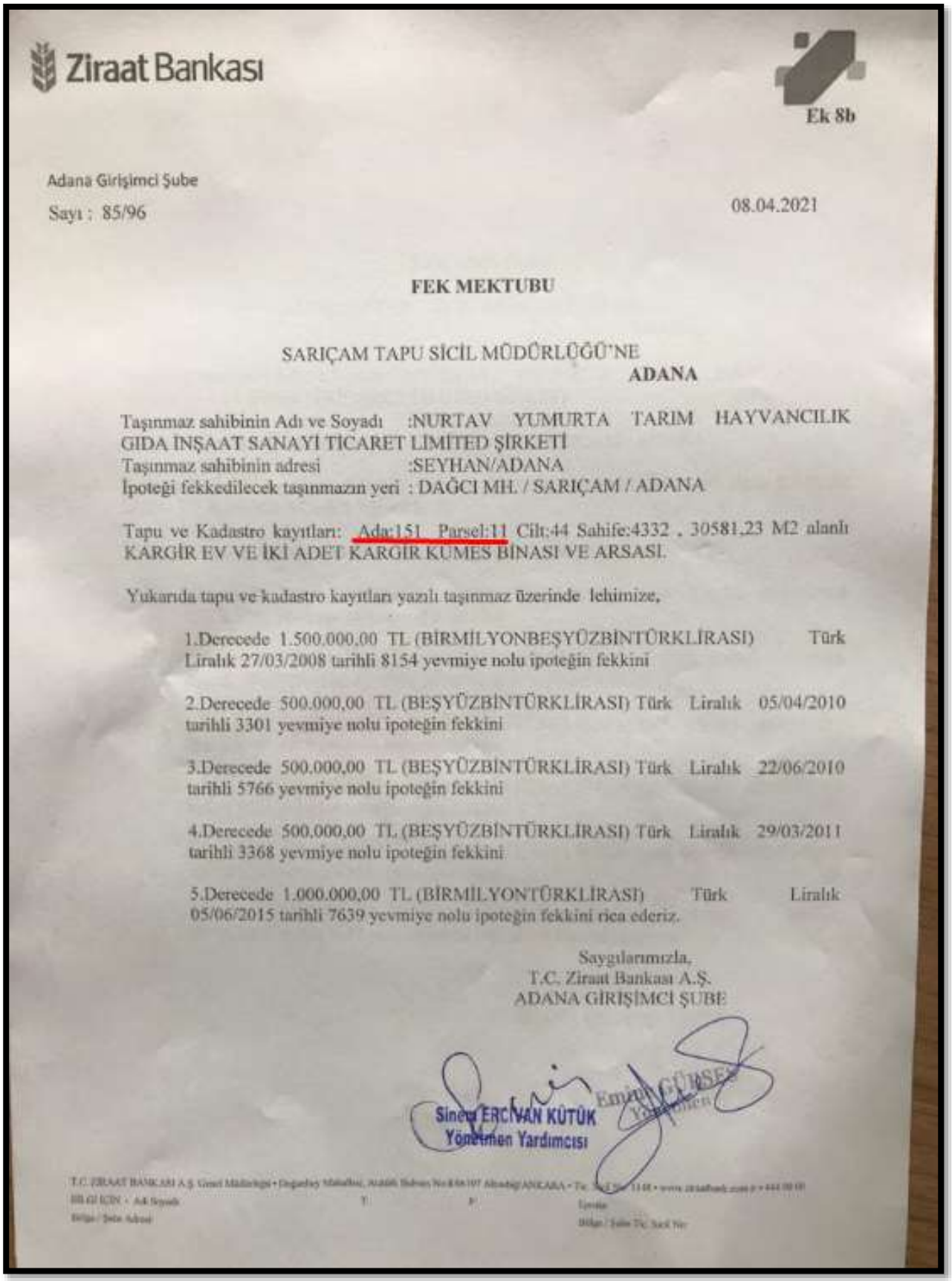
6.Derecede 1.000.000,00 TL (BİRMİLYONTÜRKLİRASI) Türk Liralık 05/06/2015 tarihli 7637 yevmiye nolu ipoteğin fekkini rica ederiz.

Saygılarımızla,
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.
ADANA GİRİŞİMCİ ŞUBE

Sinem ERCİVAN KÜTÜK
Yönetmen Yardımcısı

Emine GÜRSE
Yetkili

*Bu Rapor, 5070 sayılı ''Elektronik İmza Kanunu'' uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



Ziraat Bankası

Ek 8b

Adana Girişimci Şube

Sayı : 85/96

08.04.2021

FEK MEKTUBU

SARIÇAM TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NE
ADANA

Taşınmaz sahibinin Adı ve Soyadı :NURTAV YUMURTA TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
Taşınmaz sahibinin adresi :SEYHAN/ADANA
İpoteği fekkedilecek taşınmazın yeri : DAĞCI MH. / SARIÇAM / ADANA

Tapu ve Kadastro kayıtları: Ada:151 Parsel:11 Cilt:44 Sahife:4332 , 30581,23 M2 alanlı KARGİR EV VE İKİ ADET KARGİR KÜMES BİNASI VE ARSASI.

Yukarıda tapu ve kadastro kayıtları yazılı taşınmaz üzerinde lehimize,

1.Derecede 1.500.000,00 TL (BİRMİLYONBEŞYÜZBİNTÜRKLİRASI) Türk Liralık 27/03/2008 tarihli 8154 yevmiye nolu ipoteğin fekkini

2.Derecede 500.000,00 TL (BEŞYÜZBİNTÜRKLİRASI) Türk Liralık 05/04/2010 tarihli 3301 yevmiye nolu ipoteğin fekkini

3.Derecede 500.000,00 TL (BEŞYÜZBİNTÜRKLİRASI) Türk Liralık 22/06/2010 tarihli 5766 yevmiye nolu ipoteğin fekkini

4.Derecede 500.000,00 TL (BEŞYÜZBİNTÜRKLİRASI) Türk Liralık 29/03/2011 tarihli 3368 yevmiye nolu ipoteğin fekkini

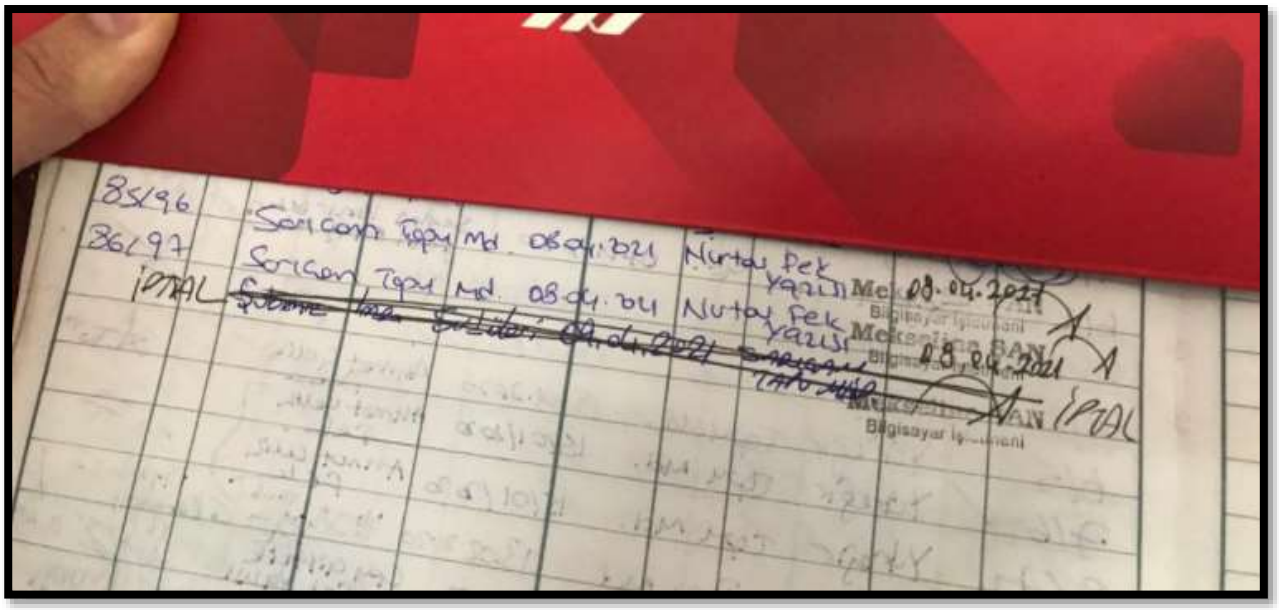
5.Derecede 1.000.000,00 TL (BİRMİLYONTÜRKLİRASI) Türk Liralık 05/06/2015 tarihli 7639 yevmiye nolu ipoteğin fekkini rica ederiz.

Saygılarımızla,
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.
ADANA GİRİŞİMCİ ŞUBE

Sinem ERCİVAN KÜTÜK
Yönetmen Yardımcısı

Emin GÜNSEL
Yönetmen

*Bu Rapor, 5070 sayılı ''Elektronik İmza Kanunu'' uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



*Bu Rapor, 5070 sayılı ''Elektronik İmza Kanunu'' uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

SPL

Tarih : 18.01.2018 No : 407920

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

Özger ÇAM

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

SPL

Tarih : 13.07.2015 No : 404622

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

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 04.08.2010 No : 401418

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

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

*Bu Rapor, 5070 sayılı ''Elektronik İmza Kanunu'' uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019 **Belge No: 2019-01.1374**

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019 **Belge No: 2019-01.1066**

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43933302186- Lisans No: 404622)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 16.10.2019 **Belge No: 2019-01.1915**

Sayın Özger ÇAM

(T.C. Kimlik No: 60256150818 - Lisans No: 407920)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

*Bu Rapor, 5070 sayılı ''Elektronik İmza Kanunu'' uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.