



Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.

Gayrimenkul

Tarımsal Depo

Değerleme

Germencik / Aydın

Raporu

2021C183 / 31.01.2022



Özova Hububat Tarım Ürünleri San. Ve Tic. Ltd. Şti.

Cumhuriyet Mahallesi Alparslan Türkeş Bulvarı No:110 Kırıkhan/Hatay

Sayın Murat YAZAR,

Talebiniz doğrultusunda Germencik'te konumlu olan "**Tarımsal Depo**"nun pazar değerine yönelik **2021C183** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 19.936,28 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde yasal durumda 298,20 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.01.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	9.145.000.-TL	Dokuzmilyonyüzkırkbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	10.791.100.-TL	Onmilyonyediyüzdoksanbirbinyüz.-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 19.10.2021 tarih, 2414 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte işbirliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Muhammet SÖZEN

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 401772

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	19
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	22
SWOT Analizi.....	26
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	28
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	37
Ekler	40

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	Halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı bir gayrimenkul olması	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	İşin kapsamı haricinde herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Mesudiye Mahallesi Turanlar Caddesi No:80/2 Germencik/Aydın	
TAPU KAYDI	Aydın ili, Germencik ilçesi, Mesudiye Mahallesi, Kilise Alanı mevki, 245 ada 146 parsel	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	19.936,28 m ²	
İMAR DURUMU	Lejant: Tarımsal Sanayi Çelik Gövdeli Tahıl Depolama Silosu E: 0,20 H _{maks} :7,50 m	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Tarımsal Depolama Alanı	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bina sayısı: 2	Yapım yılı: 2013 (Müştermilat binası) Yapım yılı: 2019 (İdari bina)
	Yol kotu üstü kat sayısı: 2	Yol kotu altı kat sayısı: -
MEVCUT FONKSİYONLAR	Tarımsal Depolama Alanı	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	298,20 m ²
FİNANSAL GÖSTERGELER		
ARSA BİRİM SATIŞ DEĞERİ	265 TL/m ²	
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı	
DEĞER TARİHİ	13.12.2021	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	9.145.000.-TL	
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	10.791.100.-TL	

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti. için şirketimiz tarafından 31.01.2022 tarihinde, 2021C183 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Aydın ili, Germencik ilçesi, Mesudiye Mahallesi, Kilise Alanı mevki, 245 ada, 146 parsel no.lu gayrimenkulün 13.12.2021 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı bir gayrimenkul olması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Simge SEVİN (Lisans No:401772) kontrolünde Değerleme Uzmanı Mustafa Alperen YÖRÜK (Lisans No:404913) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Muhammet SÖZEN yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 20.10.2021 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.01.2022 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2414 no.lu ve 19.10.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 2414 no.lu ve 19.10.2021 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Aydın ili, Germencik ilçesi, Mesudiye Mahallesi, Kilise Alanı mevki, 245 ada, 146 parsel no.lu gayrimenkulün 31.01.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasında işin kapsamı haricinde herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır. Bununla birlikte çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Cumhuriyet Mahallesi Alparslan Türkeş Bulvarı No:110 Kırıkhan/Hatay adresinde faaliyet gösteren Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

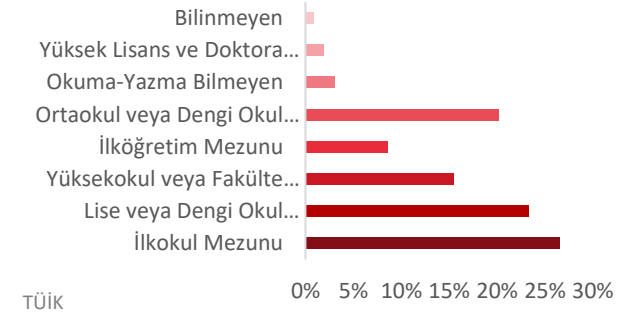
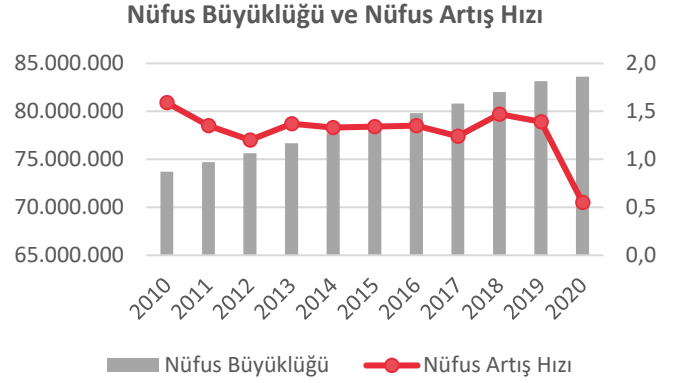
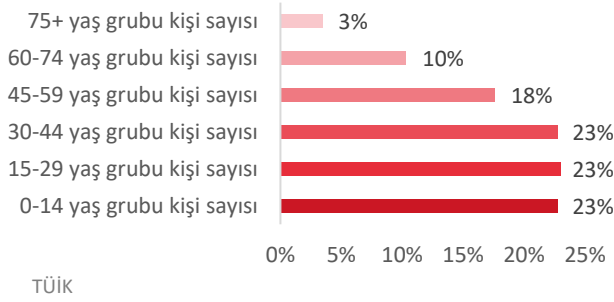
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

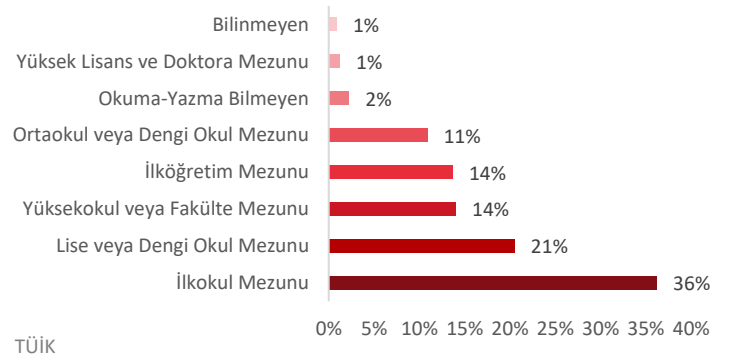
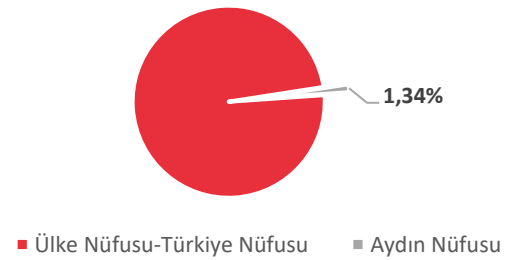
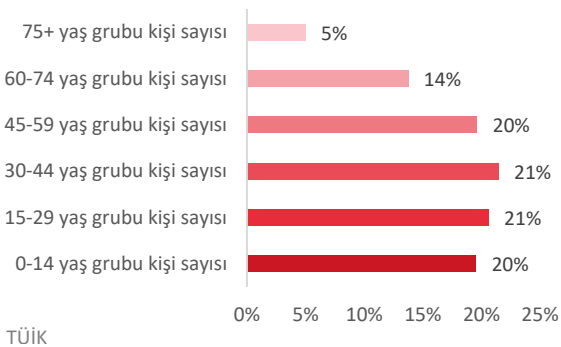
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.614.362 kişidir. 2020 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 459.365 kişi (%0,6 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (41.915.985 kişi) erkekler, %49,9’unu (41.698.377 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



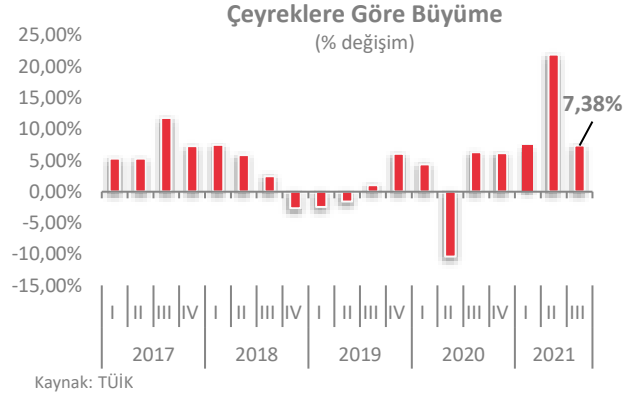
Aydın

2020 yılında, Türkiye nüfusunun %1,34’ünün ikamet ettiği Aydın, 1.119.084 kişi ile en çok nüfusa sahip 20. il olmuştur. Aydın nüfusu, 2020 yılında yaklaşık binde 7,3 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 2,86 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Aydın ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

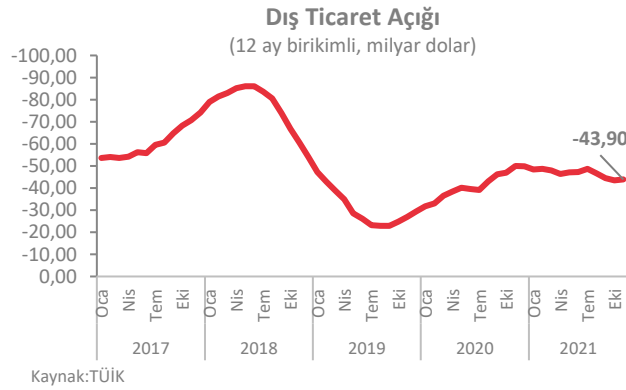


2.2 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi gücünü korumuştur. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %2,7 büyürken, yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış verilerde %7,8, arındırılmamış verilerde %7,4 olarak gerçekleşmiştir. Önceki iki döneme ilişkin yapılan yukarı yönlü güncellemelerle birlikte dört çeyrek toplamlar üzerinden yıllık büyüme performansı ise %10,0'dan %10,2'ye çıkmıştır. Dolar bazında GSYH ise bir önceki çeyrekteki 766,3 milyar dolardan 795,2 milyar dolara yükselmiştir.



Aralık ayında enflasyon genele yayılan hızlanma ile aylık bazda %13,6 gelirken yıllık enflasyon ise kasım ayındaki %21,3'ten 2003 başlangıçlı endekste zirve olan %36,1'e çıkmıştır. Aylık bazda %28,5 artan ulaştırma grubu genel enflasyona 4,4 yüzde puan ile en yüksek katkıyı yapan ana grup olmuştur. Bu gelişimde otomobil fiyatlarındaki ve akaryakıt fiyatlarındaki yüksek artışlar rol oynamıştır. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) aralık ayında hızlanmayı sürdürerek bir önceki aya göre %19,1 artarken genel ÜFE yıllık enflasyonu ekim ayındaki %46,3'ten yeni bir rekor seviye olan %79,9'a yükselmiştir.



Kasım'da ithalattaki hızlanma ihracattakinin üzerinde gerçekleşmiştir. Kasım ayında ihracat yıllık bazda %33,7 artışla 21,5 milyar dolar olurken ithalat %27,3'ü bulan artışla 26,9 milyar dolar seviyesine ulaşmıştır. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler ihracatın artış trendini korumasına karşın ithalatta çok daha belirgin bir ivmelenmeye işaret etmektedir. Söz konusu dönemde aylık bazda ihracat %1,2 artarken, ithalatta aylık artış son 15 ayın en yüksek hızında %13,2 olarak gerçekleşmiştir. Böylece dış ticaret açığı 2020 Kasım'daki 5,1 milyar dolardan 5,4 milyar dolara yükselmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Aydın
İlçesi	Germencik
Mahallesi	Mesudiye
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Kilise Alanı
Ada No	245
Parsel No	146
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	19.936,28 m ²
Malik / Hisse	Özova Hububat Tarım Ürünleri Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi V / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 03.11.2021 tarih, saat 15:51 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Diğer (Konusu: 1 adet işyeri 1 bağımsız bölüm için cins değişikliği harcı kesilmiştir.) (31.01.2019 tarih ve 5322 yevmiye no)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- B M: 2.186,65 m²'lik kısmında haritasında görüldüğü üzere TEİAŞ Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı vardır. (24.08.2010 tarih ve 4696 yevmiye no)
- A M: 2.536,13 m²'lik kısmında haritasında görüldüğü üzere TEİAŞ lehine daimi irtifak hakkı (03.12.2007 tarih ve 4764 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 3-11-2021-15:51



Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
017921121043	20211103-1753-F02247	12104

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Tasınmaz	Ada/Parsel:	245/146
Taşınmaz Kimlik No:	79194544	AT Yüzölçümü(m2):	19936.28
İl/ilçe:	AYDIN/GERMENCİK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Germencik	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MESUDİYE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KİLİSE ALANI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	29/2825	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	B M:2186,65MLİK KISMINDA HARİTASINDA GÖRÜLDÜĞÜ ÜZERE TEİAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE İRTİFAK HAKKI VARDIR(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ)	Germencik - 24-08-2010 00:00 - 4696	-

1 / 3

İrtifak	A M:2536,13M2LİK KISMINDA HARİTASINDA GÖRÜLDÜĞÜ ÜZERE TEİAŞ LEHİNE DAIMİ İRTİFAK HAKKI(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Germencik - 03-12-2007 00:00 - 4764	-
---------	--	---	-------------------------------------	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
354149022	(SN:8040986) ÖZOVA HUBUBAT TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	-	1/1	19936.28	19936.28	Satış 22-08-2016 5322	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Adı Soyadı	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: 1 Adet İşyeri 1 Bağımsız Bölüm için cins değişikliği harcı kesilmiştir.) Tarih: 21.01.2019 Sayı: E.5857	ÖZOVA HUBUBAT TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN	(SN:8144516) GERMENCİK VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Germencik - 31-01-2019 15:36 - 623	

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

2 / 3

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) k-Bv8vqSswN kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BILGI AMAÇLIDIR

3/3

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetleri'nden 03.11.2021 tarih 15:31 saat itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre son üç yıllık dönemde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde malik değişimi gerçekleşmediği tespit edilmiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde tarım alanları ve depolama tesisleri konumludur.

Germencik Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 20.10.2021 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Mevzi İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 07.11.1977

Lejandı: Tarımsal Sanayi Çelik Gövdeli Tahıl Depolama Silosu

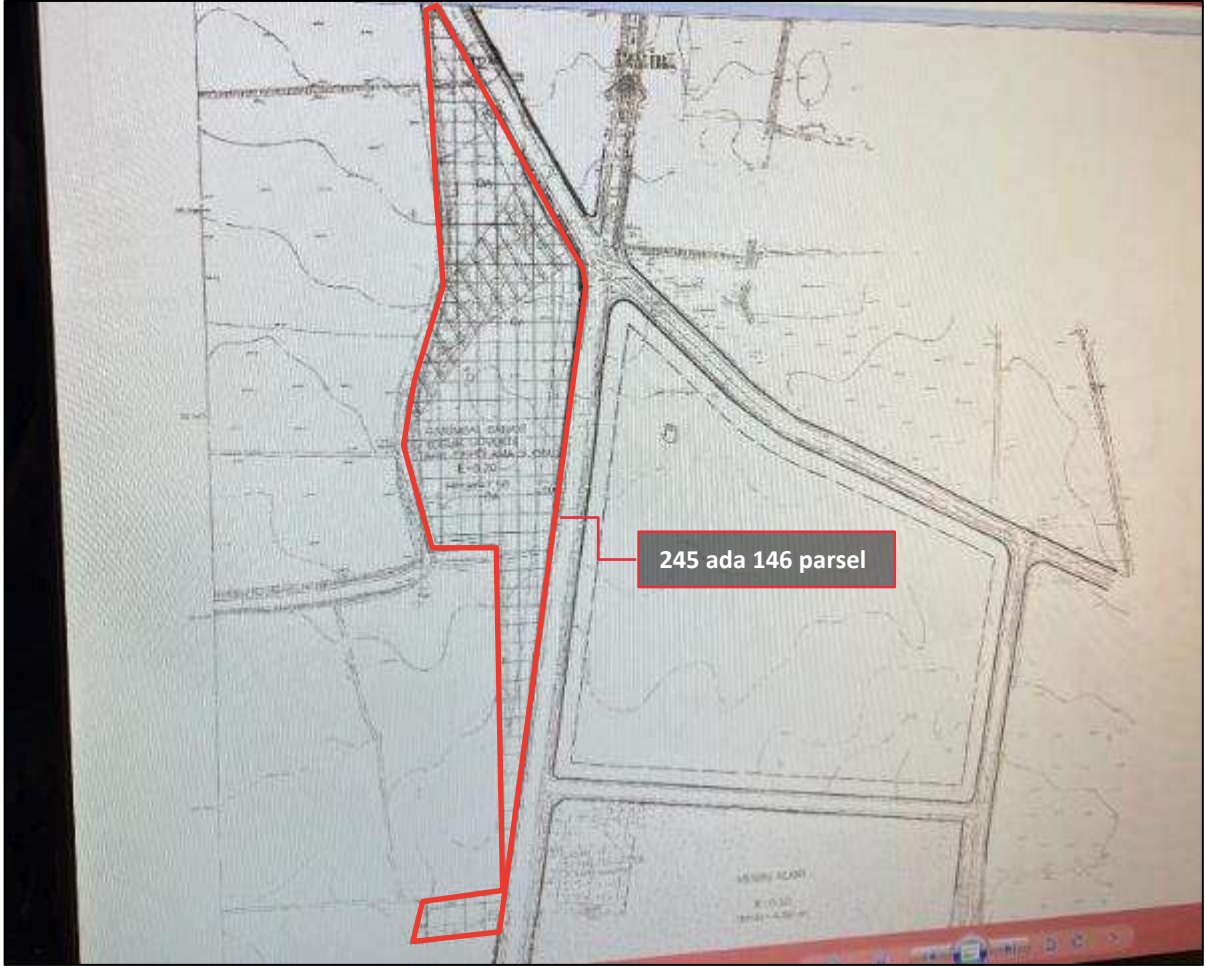
Yapılaşma şartları;

- Emsal: 0,20
- H_{maks}: 7,50 m

- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 10 m, yan bahçe mesafesi: 5 m, arka bahçe mesafesi: 5 m

Plan Notları

- Yapılaşma emsali 0,20, maksimum yükseklik 7,50 m olup tarımsal ürün işletme tesislerinde (kule, baca, makine, filtre vb.) teknolojinin gerektirdiği yükseklik serbesttir.
- Yapı yaklaşma mesafesi yoldan 10 m, komşu parsellerden 5 m'dir.
- 1/1.000 ölçekli mevzi imar planı onaylandıktan sonra kamuya ayrılmış yol, otopark ve yeşil alan gibi alanların terkin işlemleri yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.
- Tesisle ilgili su ve elektrik ihtiyacı ilgilinin kendi imkanları ile karşılanacaktır.
- 2872 sayılı Çevre Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır. Tesisten çıkabilecek katı ve sıvı atıkların çevrede kirlenmeye neden olmaması sağlanacaktır.
- Sağlık koruma bandı tesisin her yönünde 5 m bırakılacaktır.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik ile sığınaklarla ilgili ek yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- Lağım mecrası inşası mümkün olmayan yerlerde yapılacak çukurlara ait yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- Parsel için hazırlanan ve onanan imar planına esas jeolojik etüd şartlarına uyulacaktır.
- Mevzi imar planında belirtilmeyen hususlar için 3194 sayılı İmar Kanunu'na İlişkin Tip İmar Yönetmeliği Hükümlerine uyulacaktır.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın son üç yıllık dönemde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Germencik Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 20.10.2021 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	-	-	91,80	Yeni Yapı	Müştemilat
Onaylı Mimari Proje	-	-	1.750,00	Yeni yapı	Silo yapıları
Onaylı Mimari Proje	-	-	206,40	Yeni Yapı	İdari Bina
Yapı Ruhsatı	06.12.2012	487	91,80	Yeni Yapı	Müştemilat
Yapı Ruhsatı	28.11.2013	540	1.750,00	Yeni yapı	Silo yapıları
Yapı Ruhsatı	24.12.2018	103	206,40	Yeni Yapı	İdari Bina
Yapı Kullanma İzni	15.11.2013	911	91,80	Yeni Yapı	Müştemilat
Yapı Kullanma İzni*	15.11.2013	911	1.750,00	Yeni Yapı	Silo Yapıları
Yapı Kullanma İzni	25.02.2019	15	206,40	Yeni Yapı	İdari Bina

*Germencik Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan arşiv incelemelerinde 28.11.2013 tarih 540 numaralı silo yapıları için verilmiş yapı ruhsatına istinaden 15.11.2013 tarih 911 numaralı yapı kullanma izin belgesinin tarih ve numarasının yanlış yazıldığı düşünülmektedir. Söz konusu silo yapılarına onaylı mimari proje ve yapı ruhsatı üzerinden yasal değer takdiri yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde konumlu olan 6 adet silo yapısının tank temellerine yönelik değer takdiri harici müteferrik işler adı altında yapılmıştır.

-Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; bila tarih onay tarihli “Mimari Proje”ye ve 28.11.2013 tarihli “Yapı Ruhsatı”na sahip silo yapıları için verilmiş 15.11.2013 tarih 911 numaralı yapı kullanma izin belgesinin tarih ve numarasının yanlış yazıldığı düşünülmektedir. Söz konusu yapı kullanma izin belgesinin, ilgili belediyeye resmi müracat yapılarak tarih ve numarasının güncellenmesi gerektiği birim yetkilisinden öğrenilmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu’na tabi olup yapı denetimi, Cumhuriyet Mahallesi, Vali Konağı Bulvarı, A Blok, Güven Apt. No:44 D:2 Merkez/AYDIN adresinde faaliyet gösteren Sembol Yapı Denetim Ltd. Şti. ve Yedi Eylül Mahallesi, İzmir Bulvarı, No:29 D:7 Efeler/Aydın adresinde faaliyet gösteren Aydın Yeşil Vadi Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmıştır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; bila tarih onay tarihli “Mimari Proje”ye ve 28.11.2013 tarihli “Yapı Ruhsatı”na sahip silo yapıları için verilmiş 15.11.2013 tarih 911 numaralı yapı kullanma izin belgesinin tarih ve numarasının yanlış yazıldığı düşünülmektedir. Söz konusu yapı kullanma izin belgesinin, ilgili belediyeye resmi müracat yapılarak tarih ve numarasının güncellenmesi gerektiği birim yetkilisinden öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz, yapı kullanma izin belgesinin tarihinin güncellenmesi ve cins tashihi işleminin yapılması akabinde yasal sürecini tamamlayacaktır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş “B” enerji sınıfı verimlilik sertifikası bulunmaktadır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme konusu taşınmaz, proje değerlemesi kapsamında değildir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

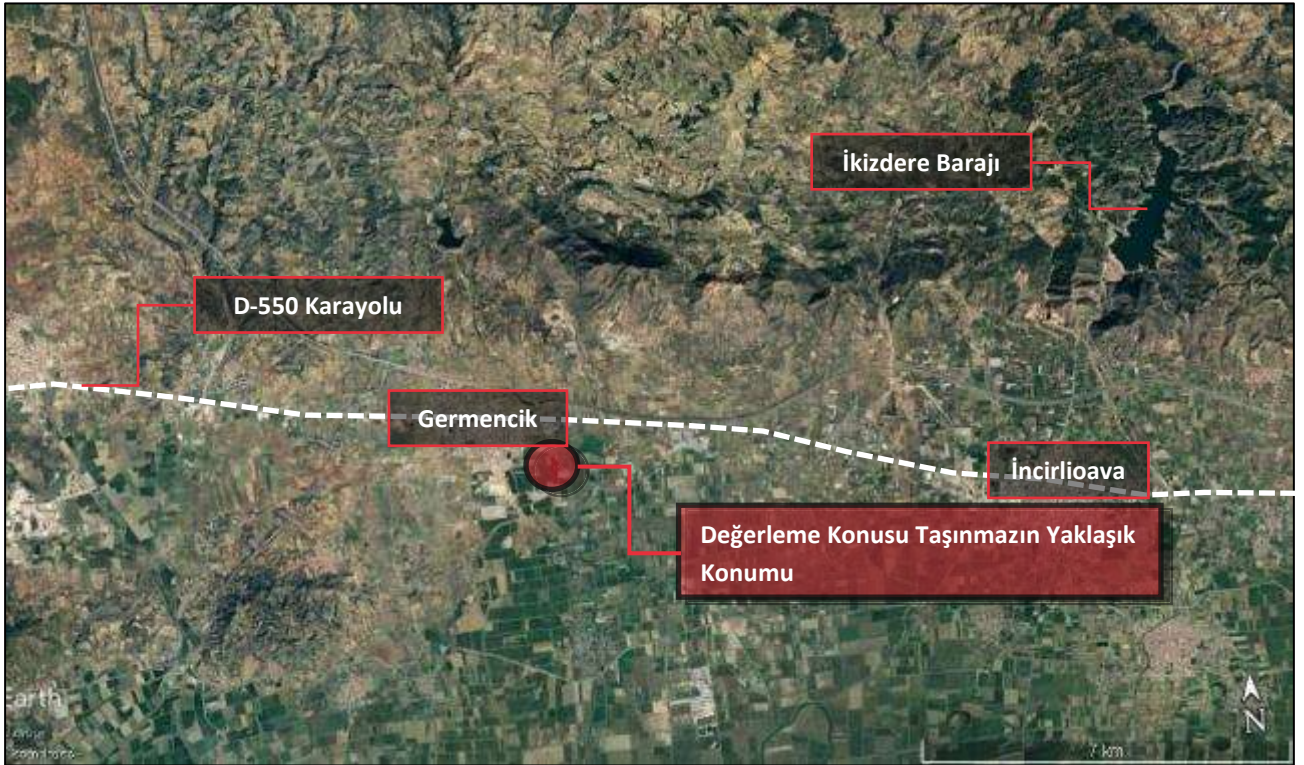
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

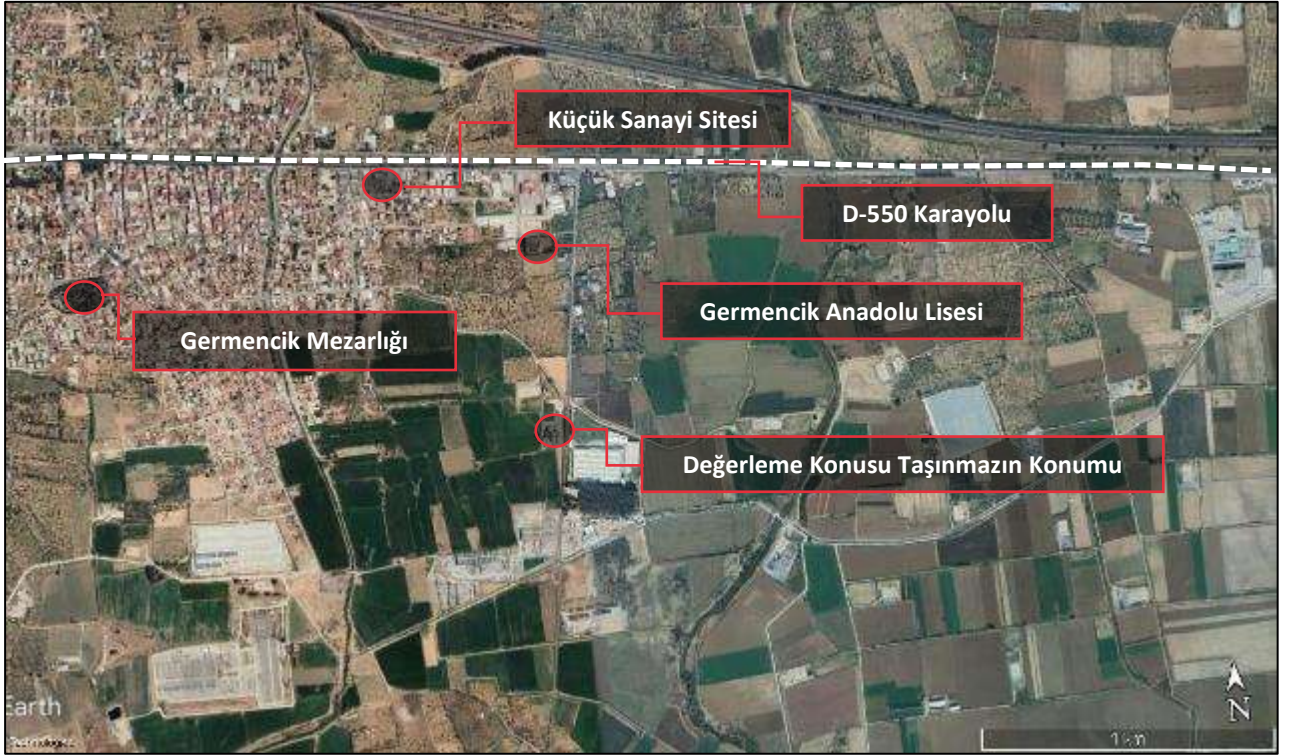
Gayrimenkulün açık adresi: Mesudiye Mahallesi Turanlar Caddesi No:80/2 Germencik/Aydın

Germencik, Ege Bölgesi'nde Aydın ilinin batısında İncirlioava ve Kuşadası arasında kalan bir ilçedir. Değerleme konusu taşınmaz Aydın'ın 25,3 km batısında yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz Germencik ilçesinin, Mesudiye Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Taşınmaz, İzmir ile Aydın arasında ulaşımın sağlandığı güzergah olan D-5550 Karayolu'na yakın konumdadır.

Taşınmazın konumlu olduğu bölgede bulunan D-550 Karayolu özellikle yaz aylarında yoğun araç trafiğine sahiptir. Taşınmazın etrafında bulunan imar yolları ise nispeten az yoğunluklu araç trafiğine sahiptir. Taşınmazın yakın çevresinde Germencik Anadolu Lisesi, Küçük Sanayi Sitesi, Germencik Mezarlığı ve üzeri boş tarım alanları bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Germencik İlçe Merkezi	2,60 km
Aydın İl Merkezi	25,30 km
Adnan Menderes Havalimanı	78,60 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz Aydın ili, Germencik ilçesi, Mesudiye Mahallesi, Kilise Alanı mevkinde bulunan 19.936,28 m² yüz ölçümüne sahip 245 ada 146 no.lu parseldir.

Değerleme konusu taşınmazın doğu cephesinde yer alan Turanlar Caddesi'ne yaklaşık 347 m cephesi bulunmakta olup ana gayrimenkulün girişi Turanlar Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Parselin batı cephesinde 86 ada 32, 33, 91 parseller, güney cephesinde 86 ada 43 parsel, kuzey cephesinde 126 ada 318 nolu parsel bulunmaktadır. Parsel geometrik olarak biçimsiz ve çokgen bir forma sahiptir.



İdari Bina

İdari bina çelik olarak inşa edilmiştir. İdari bina onaylı mimari projesine ve mahalinde yapılan incelemelere göre zemin kat ve 1 normal kattan oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan incelemelerde idari binanın alansal olarak onaylı mimari projesi uyumlu olduğu tespit edilmiştir. İdari bina toplamda 206,40 m² kapalı brüt alanıdır. Taşınmazın zemin katında muhasebe odası, eksper odası, mutfak ve giriş holü bulunmaktadır. 1. normal katında yönetici odası, müdür odası, numune odası ve laboratuvar bulunmaktadır. İdari binanın kat yükseklikleri 2,80 m'dir. Söz konusu idari binanın zemin malzemesi seramik kaplı, duvarları sıva üzeri boyalı, tavanı asma tavadır.

Değerleme konusu parsel üzerinde bulunan idari binanın onaylı mimari projesine göre yasal ve mevcut durumda toplam 206,40 m² kapalı brüt alana sahip olduğu tespit edilmiştir.

Müştemilat

Müştemilat binası prefabrik olarak inşa edilmiştir. Müştemilat binası onaylı mimari projesine ve mahalinde yapılan incelemelere göre zemin kattan oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan incelemelerde müştemilat binasının alansal olarak onaylı mimari projesi uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Müştemilat binası toplamda 91,80 m² kapalı brüt alanıdır. Taşınmazın zemin katında ofisler, mutfak ve giriş holü bulunmaktadır. Mahalinde mevcut durumda ofis alanları görevlilerin konaklaması için müştemilat olarak kullanılmaktadır. Müştemilat binasının kat yüksekliği 2,40 m'dir. Söz konusu yapının zemin malzemesi seramik kaplı, duvarları sıva üzeri boyalı, tavanı asma tavadır.

Değerleme konusu parsel üzerinde bulunan müştemilat binasının onaylı mimari projesine göre yasal ve mevcut durumda toplam 91,80 m² kapalı brüt alana sahip olduğu tespit edilmiştir.

Germencik Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu parsel içerisinde 12 m² alanlı WC yapısı ve 15 m² alanlı müştemilat-2 yapısına yönelik herhangi bir yasal evrak bulunamamıştır. Söz konusu yapılar değerlendirme çalışmasına dahil edilmemiştir.

Değerleme konusu parselin içerisinde 160 m² sundurmalar, 10 m² trafo, 2.300 m² yeşil alan, 7.750 m² beton zemin, 1.600 m² parsel sınırlayıcı elaman, 270 m² silo bağlantı merdiveni, 840,69 m³ tank temeli bulunmakta olup söz konusu yapılar harici müteferrik işler adı altında değerlendirme çalışmasına dahil edilmiştir.

245 ada 146 parsel		
Bina	Yasal Alan (m ²)	Mevcut Alan (m ²)
İdari Bina	206,40	206,40
Müştemilat	91,80	91,80
WC	-	12,00
Müştemilat-2	-	15,00
Toplam	298,20	325,20

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Çelik (İdari Bina) Prefabrik (Müştemilat Binası)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zemin kat, 1 normal kat (İdari Bina) Zemin kat (Müştemilat Binası)
Bina Toplam İnşaat Alanı	206,40 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre) 91,80 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre)
Yaşı	8 (Müştemilat Binası) 2 (İdari Bina)
Dış Cephe	Sıva üzeri boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Klima santralleri
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık Otopark

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Tarımsal Depolama (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	206,40 m ² (İdari Bina-Yasal ve mevcut duruma göre) 91,80 m ² (Müştemilat-Yasal ve mevcut duruma göre)
Zemin	Seramik kaplama, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Sıva üzeri boya

Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, floresan

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu parselin üzerindeki yapılar, onaylı mimari projeleriyle alansal olarak uyumlu durumdadır. Söz konusu yapıların ruhsata aykırı herhangi bir durumu bulunmamaktadır. Ayrıca değerlendirme konusu parsel içerisinde konumlu olan 12 m² alanlı WC yapısı ve 15 m² alanlı müştemilat-2 yapısına yönelik herhangi bir yasal evrak bulunamamıştır. Değerleme çalışmasına dahil edilmemiştir.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün içinde inşa edilen 12 m² alanlı WC yapısı ve 15 m² alanlı müştemilat-2 yapısına yönelik 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında ruhsat alınmasını gerektirmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz D-550 Karayolu'na yakın konumdadır.
- Değerleme konusu taşınmaz köşe parsel konumundadır.
- Değerleme konusu taşınmazın üzerinde faal tarımsal depolama tesisi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait mevzi imar planı bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yasal evrakı bulunmayan yapılar bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın geometrik formu parselin kullanımı olumsuz etkilemektedir.
- Değerleme konusu taşınmazın üzerinden 2 adet yüksek gerilim hattı geçmektedir.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgenin İzmir-Aydın Otoyolu'na yakın konumda olması bölgenin tercih edilirliliğini artırmaktadır.

* TEHDİTLER

- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülebilmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esaslı ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “**Pazar Değeri**” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, 245 ada 146 parselin sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak "Maliyet Yaklaşımı" uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşamıyor olması nedeniyle "Gelir Yaklaşımı" uygulanmamıştır. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmazın yakın çevresinde konu taşınmazla benzer nitelikte satılık emsal bulunmamasından dolayı pazar yaklaşımı kullanılmamıştır. Pazar yaklaşımı söz konusu parselin arsa değerinin tespiti sırasında kullanılmıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Piyasa Verisi	Değerleme konusu taşınmazın kuzeydoğusunda konumlu	Sanayi Alanı	E=1,00	Satılmış (1,5 sene önce)	11.000,00	10.000.000	909,09	<ul style="list-style-type: none"> *Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmazın üzeri boştur. *Emsal taşınmazın yapılaşma hakkı daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz konum olarak daha avantajlıdır. *Emsal taşınmazın D-550 Karayoluna cephesi bulunmaktadır.
2	Sahibinden 0537 321 16 51	Değerleme konusu taşınmazın kuzeybatısında Ortaklar Mahallesi'nde konumlu	Tarımsal Sanayi Alanı	E=0,50	Satılmış (1,5 sene önce)	9.249,00	6.250.000	675,74	<ul style="list-style-type: none"> *Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmaz üzerinde ekonomik ömrünü tamamlamış yapılar bulunmaktadır. *Emsal taşınmazın yapılaşma hakkı daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz konum olarak daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz D-550 Karayoluna daha yakın konumda bulunmaktadır. *Emsal taşınmazın D-550 Karayoluna cephesi bulunmaktadır.
3	Hakim Emlak 0538 315 92 94	Değerleme konusu taşınmazın 700 m kuzeyinde konumlu 126 ada 234 ve 235 parsel	Depolama Alanı	E=0,40	Satılık	5.908,00	3.500.000 (2.500.000)	592,41 (423,15)	<ul style="list-style-type: none"> *Emsal taşınmazların yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmazlardan 126 ada 324 ada üzerinde inşa kalitesi iyi olmayan yapılar bulunmaktadır. *Emsal taşınmazın yapılaşma hakkı daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz konum olarak daha avantajlıdır. *Emsal taşınmazın pazarlık payı bulunmaktadır. *Emsal taşınmazlardan 126 ada 324 parselin D-550 Karayoluna cephesi bulunmaktadır. *Emsal taşınmazın 1 yıl içerisinde 2.500.000 TL bedel teklif gördüğü öğrenilmiştir.
4	Hakim Emlak 0538 315 92 94	Değerleme konusu taşınmazın kuzeybatısında Hıdırlı Mahallesi'nde konumlu 152 ada 14 parsel	Gıda Sanayi Alanı	E=0,50	Satılık	7.694,32	4.900.000	636,83	<ul style="list-style-type: none"> *Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmaz üzerinde ekonomik ömrünü tamamlamış yapılar bulunmaktadır. *Emsal taşınmazın yapılaşma hakkı daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz konum olarak benzerdir. *Emsal taşınmazın pazarlık payı bulunmaktadır. *Emsal taşınmazın D-550 Karayoluna cephesi bulunmamaktadır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
5	Gempaz Emlak 0532 242 47 70	Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 500 m güneyinde konumlu	Tarım Alanı	-	Satılık	13.000	2.500.000 (1.000.000)	192,30 (76,92)	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmaz üzeri boştur. *Emsal taşınmazın yapılaşma hakkı daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmazın Turanlar Caddesi'ne cephesi bulunmaktadır. *Emsal taşınmazın piyasa rayıçlarının üzerinde bir bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. *Emsal taşınmazın pazarlık payı bulunmaktadır. *Emsal taşınmazın 1.000.000 TL bedel ile satılabileceği öğrenilmiştir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalarda, taşınmazların konumunun, yapılaşma lejantlarının ve koşullarının, D-550 Karayolu'na cephe durumlarının önem arz ettiği tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın "Tarımsal Sanayi Çelik Gövdeli Tahıl Depolama Silosu" lejantına sahip olması, konumu, yüz ölçümü ve diğer kısıtlayıcı etmenleri göz önüne alındığında ortalama 240-270 TL/m² arasında değişen bedellerle el değiştirebileceğine kanaat getirilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	909,09	675,74	592,41	686,83	192,30
	Pazarlık Payı	0%	0%	-10%	-15%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	20%	15%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-15%	-15%	-10%	0%	0%
	Yapılaşma Hakkı	-50%	-40%	-20%	-40%	50%
	Yüz Ölçümü	-5%	-5%	-10%	-10%	-5%
	Fiziksel Özellikleri	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		273	272	293	263	242

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
245 ada 146 parsel	19.936,28	265	5.283.114
TOPLAM DEĞERİ			5.285.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Torbalı	Fabrika	2020	5.000 m ²	1.600 TL/m ²
2	Emlak Vergisi Kanunu Tebliği (Çelik Karkas Yapılar)	-	Fabrika	2021	-	1.546,01 TL/m ²

3	Emlak Vergisi Kanunu Tebliği (Betonarme Yapılar)	-	Fabrika	2021	-	1.266,47 TL/m ²
---	---	---	---------	------	---	----------------------------

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
245 ada 146 parsel	19.936,28	265	5.283.114
TOPLAM DEĞERİ			5.285.000

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
İdari Bina	206,40	2.500	3%	500.520
Müştemilat	91,80	1.650	10%	136.323
TOPLAM DEĞERİ				636.843

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER DEĞERİ			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Sundurmalar	160	450	72.000
Trafo	10	500	5.000
Peyzaj	2300	75	172.500
Beton Zemin	7750	175	1.356.250
Parsel Sınırlayıcı Eleman	1.600	80	128.000
Silo Temeli (Gadet)			1.342.073
Silo Bağlantı Merdiveni	270	550	148.500
TOPLAM DEĞERİ			3.224.323

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	
Arazi Değeri	5.285.000 TL
Bina Değeri	636.843 TL
Harici Müteferrik İşler	3.224.323 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	9.145.000 TL

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımudur.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "**Tarimsal Depolama**" amaçlı kullanımudur.

7.5 KDV Konusu

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararına göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-1.999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL ve üzeri	18%

**Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²' nin altında ise KDV oranı %1' dir.*

*** 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.*

**** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.*

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; bila tarih onay tarihli "Mimari Proje"ye ve 28.11.2013 tarihli "Yapı Ruhsatı"na sahip silo yapıları için verilmiş 15.11.2013 tarih 911 numaralı yapı kullanma izin belgesinin tarih ve numarasının yanlış yazıldığı düşünülmektedir. Söz konusu yapı kullanma izin belgesinin, ilgili belediyeye resmi müracaat yapılarak tarih ve numarasının güncellenmesi gerektiği birim yetkilisinden öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz, yapı kullanma izin belgesinin tarihinin güncellenmesi ve cins tashihi işleminin yapılması akabinde yasal sürecini tamamlayacaktır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde TEİAŞ Genel Müdürlüğü'ne yönelik hak ve mükellefiyet kayıtları bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın üzerinde bulunan takyidat kayıtları, devredilebilmesini ve taşınmazın değerini olumsuz etkilememektedir.

8.5 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

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde devredilebilmesine yönelik herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz arsa veya arazi niteliğinde değildir.

8.7 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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı	9.145.000

Bu değerlendirme çalışmasında, 245 ada 146 parselin sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabiliyor olması dikkate alınarak "Maliyet Yaklaşımı" uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılamıyor olması nedeniyle "Gelir Yaklaşımı" uygulanmamıştır. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmazın yakın çevresinde konu taşınmazla benzer nitelikte satılık emsal bulunmamasından dolayı pazar yaklaşımı kullanılmamıştır. Pazar yaklaşımı söz konusu parselin arsa değerinin tespiti sırasında kullanılmıştır.

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade maliyet yaklaşımı dikkate alınarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, maliyet yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	31.01.2022		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	9.145.000.-TL	Dokuzmilyonyüzkırkbeşbin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	10.791.100.-TL	Onmilyonyediyüzdoksanbirbin-yüz.-TL	

Değerlemeye Yardım Eden
Muhammet SÖZEN

Mustafa Alperen YÖRÜK Değerleme Uzmanı Lisans no: 404913	Simge SEVİN, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 401772	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402293
--	---	--

BÖLÜM 9


EKLER

Bölüm 9



Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	İmar Durumu
4	Yapı Ruhsatları
5	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
6	Fotoğraflar
7	Özgeçmişler
8	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi

İli İlçesi Mahallesi Köyü Sokağı Mevkii	AYDIN	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
	GERMENCİK					
	MESUDİYE					
	KİLİSE ALANI					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
2.500.000,00	22	245	146	ha	m ²	dm ²
				19.936,28 m ²		
NİTELİĞİ Sınırı Edinme Sebebi Sahibi	Arsa					
	Planındadır.					
	Zemin Sistem No : 79194544					
	Tamamı EGEDEMİR DEMİR GERİ KAZANIM MADENCİLİK PETROL NAKLİYE TURİZM İNŞAAT TAAHHÜT PAZARLAMA SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ÖZOVA HUBUBAT TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
ÖZOVA HUBUBAT TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ			Tarih			
GAYRİMENKULÜN						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	5322	29	2825		22/08/2016	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
NOT : • Bu belge için ayrı belge ile çekişme hakkı saklıdır. • Bu belgeye müracaat edilmelidir. • Tapu Kanunu Hükmünde Senet olarak geçerlidir. • Bu belge Tapu Sicil Müdürlüğüne aittir.						
D.M.C. Basım İkt. Md.			Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.			Stok No 129

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.		Tarih: 3-11-2021-15:51					
							
Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU							
Makbuz No	Dekont No	Başvuru No					
017921121043	20211103-1753-F02247	12104					
TAPU KAYIT BİLGİSİ							
Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	245/146				
Taşınmaz Kimlik No:	79194544	AT Yüzölçümü(m2):	19936.28				
İl/İlçe:	AYDIN/GERMENCİK	Bağımsız Bölüm Nitelik:					
Kurum Adı:	Germencik	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:					
Mahalle/Köy Adı:	MESUDİYE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:					
Mevki:	KİLİSE ALANI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:					
Cilt/Sayfa No:	29/2825	Arsa Pay/Payda:					
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa				
TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ							
Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye			
İrtifak	B M:2186,65MLİK KISMINDA HARİTASINDA GÖRÜLDÜĞÜ ÜZERE TEİAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE İRTİFAK HAKKI VARDIR(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ)	Germencik - 24-08-2010 00:00 - 4696	-			
1 / 3							
İrtifak	A M:2536,13M2LİK KISMINDA HARİTASINDA GÖRÜLDÜĞÜ ÜZERE TEİAŞ LEHİNE DAIMİ İRTİFAK HAKKI(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Germencik - 03-12-2007 00:00 - 4764	-			
MÜLKİYET BİLGİLERİ							
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
354149022	(SN:8040986) ÖZOVA HUBUBAT TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	-	1/1	19936.28	19936.28	Satış 22-08-2016 5322	-
MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ							
Ş/B/l	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye		
Beyan	Diğer (Konusu: 1 Adet İşyeri 1 Bağımsız Bölüm için cins değişikliği harcı kesilmiştir.) Tarih: 21.01.2019 Sayı: E.5857	ÖZOVA HUBUBAT TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN	(SN:8144516) GERMENCİK VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Germencik - 31-01-2019 15:36 - 623			
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;							
2 / 3							

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) k-Bv8vqSswN kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BİLGİ AMAÇLIDIR

Ek 6: Fotoğraflar







Ek 7: Özgeçmişler


Adı ve Soyadı	Mustafa Alperen Yörük		
Doğum Yeri, Tarihi	Çorlu, 16.03.1991		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Karadeniz Teknik Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (2009 - 2013), Lisans		
İş Tecrübesi	01.2021-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,	Yönetici Yardımcısı
	09.2017-12.2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	01.2016-02.2017	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	06.2014-12.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	09.2013-05.2014	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 404913		
Yabancı Diller	İngilizce		

Adı ve Soyadı	Simge SEVİN		
Doğum Yeri, Tarihi	Doğubeyazıt, 17.01.1983		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Müdür, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Orta Doğu Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, (2006) Yüksek Lisans Bahçeşehir Üniversitesi / İşletme (2019)		
İş Tecrübesi	2010-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2008- 2010	Bige İnşaat	Şehir Plancısı
	2006 - 2008	KentYapı Planlama	Şehir Plancısı
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:401772) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans YTÜ, Elektrik-Elektronik Fakültesi, Elektrik Mühendisliği, (2004) Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi, MBA, (2005-2007)		
İş Tecrübesi	2015-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014 - 2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012 - 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Ek 8: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu


Tarih : 10.09.2015 No : 404913

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

Mustafa Alperen YÖRÜK


Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 05.04.2018

No: 401772

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

Simge SEVİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Sermaye Piyasası
Lisanslama Sıcc ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 21.03.2013 No : 402293

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"ı uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLIĞI DERNEĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.10.2019 Belge No: 2019-01.1815

Sayın Mustafa Alperen YÖRÜK

(T.C. Kimlik No: 37252940822 - Lisans No: 404913)

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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2414

Sayın Simge SEVİN

(T.C. Kimlik No: 25147272820 - Lisans No: 401772)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan