

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**EFELER ÇİFTLİĞİ TARIM VE HAYVANCILIK A.Ş.**  
**AYDIN İLİ -İNCİRLİOVA İLÇESİ - SINIRTEKE KÖYÜ; 103 ADA 6 PARSEL,**  
**128 ADA 1 PARSEL, 135 ADA 1 PARSEL, 136 ADA 1 PARSEL,**  
**139 ADA 1 PARSEL, 254 ADA 26 NO' LU PARSELLER ile**  
**GERMENCİK İLÇESİ- TURANLAR KÖYÜ; 162 ADA 1 PARSEL**  
**VE 160 ADA 3 PARSEL NUMARALI TAŞINMAZLARIN**  
**GÜNCEL PİYASA SATIŞ DEĞERLERİNİN TESPİTİNE KONU**

## DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN:



## RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza, No: 6 Ofis: 35 Kartal/İSTANBUL  
Tel:0216 361 14 19 Faks:0216 361 13 30  
[www.rmdegerleme.com](http://www.rmdegerleme.com)

RAPOR TARİHİ: 22.09.2020  
RAPOR NO: OZL-114



# İÇİNDEKİLER

## 1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Sözleşme Tarihi .....	2
1.2. Değerleme Tarihi .....	2
1.3. Rapor Tarihi ve Numarası .....	2
1.4. Rapor Türü .....	2
1.5. Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler .....	2

## 2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri .....	3
2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri .....	3

## 3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1. Değerleme Raporunun Amacı .....	4
3.2. Sınırlayıcı Koşullar .....	4
3.3. Beyanlar .....	5
3.4. Raporda Kullanılan Kısaltmalar .....	6
3.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	6

## 4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI

4.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer) .....	6
4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer) .....	6
4.1.2. Piyasa Kira Değeri .....	6
4.1.3. Düzenli Likidite Değeri .....	6
4.1.4. Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri) .....	7
4.2. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler .....	7
4.2.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı .....	7
4.2.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı .....	7
4.2.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı .....	8

## 5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

5.1. Demografik Veriler <sup>(2)</sup> .....	Hatalı Yer işareti tanımlanmamış.
5.2. Ekonomik Veriler .....	9

## 6. ÖZEL VERİLER

6.1. Aydın İli .....	15
6.2. Aydın İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı .....	18

## 7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

7.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler: .....	19
7.1.1. Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı .....	19
7.1.2. Gayrimenkullerin Tanımı ve Hukuksal Durumu .....	24
7.1.3. Gayrimenkullerin Yapısal Özellikleri .....	24
7.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi .....	36
7.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri .....	36
7.2.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri .....	38
7.2.3. Taşınmazın Son 3 Yılda Alım-Satıma Konu Olup Olmadığı: .....	39
7.2.4. Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı: ..	39
7.2.5. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri: .....	39
7.2.6. Hukuki Durum Analizi: .....	45
7.2.7. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi-Uzman Görüşü: .....	45
7.2.8. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri: .....	46
7.2.9. Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş:	46

## 8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

8.1. Değerleme Konusu Taşınmazla İlişkin Olarak Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler .....	47
8.1.1. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler .....	47
8.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler, .....	47
8.3. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar .....	47
8.3.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı .....	Hatalı Yer işareti tanımlanmamış.
8.3.2. Gelir Yöntemi (Gelir Kapitalizasyonu) .....	Hatalı Yer işareti tanımlanmamış.
8.3.3. Maliyet Yöntemi .....	50
8.3.4. Farklı değerlendirme metodlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla İzlendiği yöntem ve nedenlerinin açıklaması	Hatalı Yer işareti tanımlanmamış.

## 9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	53
9.1.2. Nihai Değer Takdiri .....	53

## 10. EKLER

# 1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

## 1.1. Sözleşme Tarihi

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile “**Efeler Çiftliği Tarım ve Hayvancılık Anonim Şirketi**” arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 08.09.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

## 1.2. Değerleme Tarihi

Değerleme çalışmalarına 11.09.20120 tarihinde başlanmış olup, 22.09.2020 tarihinde tamamlanmış ve raporlanmıştır. Bu sürede gerek gayrimenkulün mahallinde incelemeler gerekse ofis çalışması yapılmıştır.

## 1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile **Efeler Çiftliği Tarım ve Hayvancılık Anonim Şirketi** arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 08.09.2020 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında 22.09.2020 tarih OZL-114 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

## 1.4. Rapor Türü

İş bu rapor; **Efeler Çiftliği Tarım ve Hayvancılık Anonim Şirketinin** talebi üzerine, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü’nde Aydın İli, Incirliova İlçesi, Sınırteke Köyü; 103 ada 6 parselde kayıtlı 20.000,60 m<sup>2</sup>, 128 ada 1 parsel, 135 ada 1 parsel, 136 ada 1 parsel, 139 ada 1 parsel ve 254 ada 26 parsel numaralarında kayıtlı “Tarla” nitelikli taşınmazlar ile Aydın İli, Germencik İlçesi, Turanlar Köyü; 162 ada 1 parsel ve 160 ada 3 parsel numaralarında kayıtlı Tarla nitelikli taşınmazlar ve üzerlerinde kurulu Hayvancılık Çiftliği Tesisinin, uluslararası kabul görmüş yöntemlerle rapor tarihinde ki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanmış olan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Yapılacak işlem SPK Mevzuat Kapsamındadır.

Bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri ve Uluslararası Değerleme Standartları’na (UDS) göre hazırlanmıştır.

## 1.5. Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler

HAZIRLAYAN	ONAYLAYAN
<b>Osman N. ULUÖZYURT</b> İnşaat Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401145	<b>Hayrettin ELDEMİR</b> Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400238

## 2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

<b>Unvan</b>	:	RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi
<b>Adres</b>	:	Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza, No:6, Ofis:35 Kartal/İSTANBUL
<b>Kuruluş Tarihi</b>	:	29.11.2005
<b>Ticaret Siciline Tescil Tarihi</b>	:	02.12.2005
<b>Ticaret Sicil Numarası</b>	:	571659
<b>Sermayesi</b>	:	600.000,00 TL
<b>Kayıtlı Vergi Dairesi/V. No</b>	:	Yakacık Vergi Dairesi / 7340514510
<b>Faaliyet konusu</b>	:	Yürürlükte bulunan hukuki düzenlemeler kapsamında kamu ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışmaları, gayrimenkuller ve bunlara bağlı hakların hukuki durumunun belirlenmesi, gayrimenkuller ve gayrimenkullerle ilgili yatırım, proje değeri ve en iyi kullanım değeri analizi, geliştirilmiş proje değeri analizi, eski eser gayrimenkullerin restorasyon-restitüsyon proje değeri analizi, gibi konularda değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektir.

### 2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

<b>Müşteri Adı</b>	:	Efeler Çiftliği Tarım ve Hayvancılık Anonim Şirketi
<b>Müşteri Adresi</b>	:	İslam Kerimov Cad., No: 16, Sunucu İş Merkezi, B-Blok Kat: 8, Bayraklı- İzmir
<b>Müşteri İletişim Bilgileri</b>	:	TEL: (0256) 518 22 55
<b>Vergi Dairesi ve No</b>	:	Karşıyaka VD, SÖKE V.D. 325 054 5945

### 3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

#### 3.1. Değerleme Raporunun Amacı

İş bu rapor; **Efeler Çiftliği Tarım ve Hayvancılık Anonim Şirketinin** talebi üzerine, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Aydın İli, İncirliova İlçesi, Sınırteke Köyü; 103 ada 6, 128 ada 1 ve 135 ada 1 parseller de kayıtlı "TARLA" nitelikli, 136 ada 1 parsel de "İKİ KATLI İDARİ BİNA, GARAJ, DEPO, YEMEKHANE, LOJMAN VE ARSASI", 139 ada 1 parsel de "ARSA" nitelikli ve 254 ada 26 parsel numaralarında kayıtlı "MANDALİN BAHÇESİ" nitelikli taşınmazlar ile Aydın İli, Germencik İlçesi, Turanlar Köyü; 162 ada 1 parsel "ARSA" nitelikli ve 160 ada 3 parsel numaralarında kayıtlı "İKİ ADET HAYVAN HASTANESİ, ALTI ADET HAYVAN BARINAĞI, İKİ KATLI SAĞIMHANE VE ARSASI" nitelikli taşınmazlar ve üzerlerinde kurulu Hayvancılık Çiftliği Tesisinin, uluslararası kabul görmüş yöntemlerle rapor tarihinde ki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanmış olan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Yapılacak işlem SPK Mevzuat Kapsamındadır.

Bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri ve Uluslararası Değerleme Standartları'na (UDS) göre hazırlanmıştır.

#### 3.2. Sınırlayıcı Koşullar

Bu rapor, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından, Müşteri'nin yazılı talebi üzerine söz konusu gayrimenkulün fiili değerlendirme tarihindeki adil (rayiç) piyasa değerini tespit etmek amacıyla düzenlenmiştir.

Raporda gayrimenkulün adil (rayiç) piyasa değeri, fiili değerlendirme tarihi esas alınarak belirlenmiş olup; bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden ve ilgili kuruluşlar nezdinde yapılan inceleme tarihinden sonra doğmuş hukuki işlemlerden dolayı RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. sorumlu tutulamaz.

Rapor, müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri Raporu kamu kurum ve kuruluşları ile mahkemeye sunabilir. Rapor'un teslimi ile müşteri, raporda yer verilen bilgilerin kamu kurum ve kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde gizli tutulacağını RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ye taahhüt eder. Rapor hiçbir zaman RM Ritim Gayrimenkul Değerleme AŞ'nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Konu gayrimenkul ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Gayrimenkulün sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edile bilindiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.

- Değerleme uzmanı eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve gayrimenkule herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan şema, şekil, harita ve çizimler sadece görsel amaçlı olup, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Bu raporda gayrimenkul üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- Değerleme uzmanı gayrimenkul üzerinde ve/veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile ilgili olarak hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Uzmanlığımız dışında olduğundan, zemin kirliliği etüdü çalışması yapmamıştır. Dışarıdan yapılan gözlemsel incelemelerle herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Bu rapor, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanmıştır.

### 3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu
- Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı
- Değerleme Uzmanı ücretinin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı
- Değerlemenin etik kural ve standartlara göre gerçekleştirildiği
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve vasfı konusunda daha önceden deneyimi olduğu
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği

- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.

### 3.4. Raporda Kullanılan Kısaltmalar

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Efeler Çiftliği Tarım ve Hayvancılık Anonim Şirketi
OSB	Organize Sanayi Bölgesi
MİA	Merkezi İş Alanı
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
KOP	Kamu Ortaklık Payı
Taks	Taban Alan Katsayısı
Kaks	Toplam kapalı alan
H <sub>max</sub>	Maksimum yapı yüksekliği
TKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Konut Fiyat Endeksi
TYKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Yeni Konut Fiyat Endeksi

### 3.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme Konusu Gayrimenkule ait şirketimiz tarafından herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

## 4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI

### 4.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

#### Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Piyasa değeri, bir varlığın, değerlendirme tarihi itibarıyla, zorlama altında kalmaksızın bilinçli ve basiretli bir şekilde hareket eden istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında el değiştirmesi gereken emsal bir işleme dayanan tahmini değeri yansıtmaktadır. <sup>(1)</sup>

#### Piyasa Kira Değeri

Varlıklarla ilgili uygun bir pazarlama sonrasında, değerlendirme tarihindeki istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında; her iki tarafın da varlıklarla ilgili tüm olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olması koşuluyla, yine her iki tarafın da bilgili, ihtiyatlı ve zorlama altında kalmaksızın karşılıklı mutabakatı ile belirleyecek olduğu tahmini ve en olası kira değeri ile ilgili kanaati göstermektedir.

#### Düzenli Likidasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likidasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde,

taraf lar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

### **Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)**

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

### **4.2. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler**

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkulün değerlemesinde “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır. Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler aşağıda verilmiştir.

### **Piyasa Değeri Yaklaşımı**

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

Piyasa değeri, bir varlığın, değerlendirme tarihi itibarıyla, zorlama altında kalmaksızın bilinçli ve basiretli bir şekilde hareket eden istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında el değiştirmesi gereken emsal bir işleme dayanan tahmini değeri yansıtmaktadır.

Piyasa Değeri Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlendirilmesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerlendirme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

Piyasa Değeri Yaklaşımı'nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin, belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.
- Piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.

### **Maliyet Oluşumları Yaklaşımı**

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi türetmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle

değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir. Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için Yeniden İnşa Maliyeti ve İkame Maliyeti olarak bilinen iki farklı metot kullanılmaktadır.

Bu yaklaşımlarla, değerlendirme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden Piyasadan Çıkarma Yönetim, Yaş-Ömür Yöntemi ve Ayırıştırma Metodu yöntemlerinden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır. Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

### **Gelir İndirgeme Yaklaşımı**

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

**Direkt Kapitalizasyon:** Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

**Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu)** Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

## 5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

### 5.1. Demografik Veriler <sup>(2)</sup>

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2019 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 83.154.997 olarak saptandığı açıklanmıştır. Yıllık nüfus artış hızı 2018 yılında %14,7 artış göstermişken 2019 yılında bu oran %13,9 olarak gerçekleşmiştir. Ülkemizde 2018 yılında %92,3 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2019 yılında %92,8 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,7'den %7,2'ye düştü.

Ülke nüfusu 2019 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu.

Türkiye nüfusunun %18,66'sının ikamet ettiği İstanbul, bir önceki yıla göre 451 bin 543 kişi artarak 15 milyon 519 bin 267 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla; 5 milyon 639 bin 76 kişi ile Ankara, 4 milyon 367 bin 251 kişi ile İzmir, 3 milyon 56 bin 120 kişi ile Bursa ve 2 milyon 511 bin 700 kişi ile Antalya izledi. Tunceli ise 84 bin 660 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu.

Ülkedeki üç büyük ilin nüfusu ve bu illerin şehir merkezlerinin nüfusu aşağıdaki gibidir:

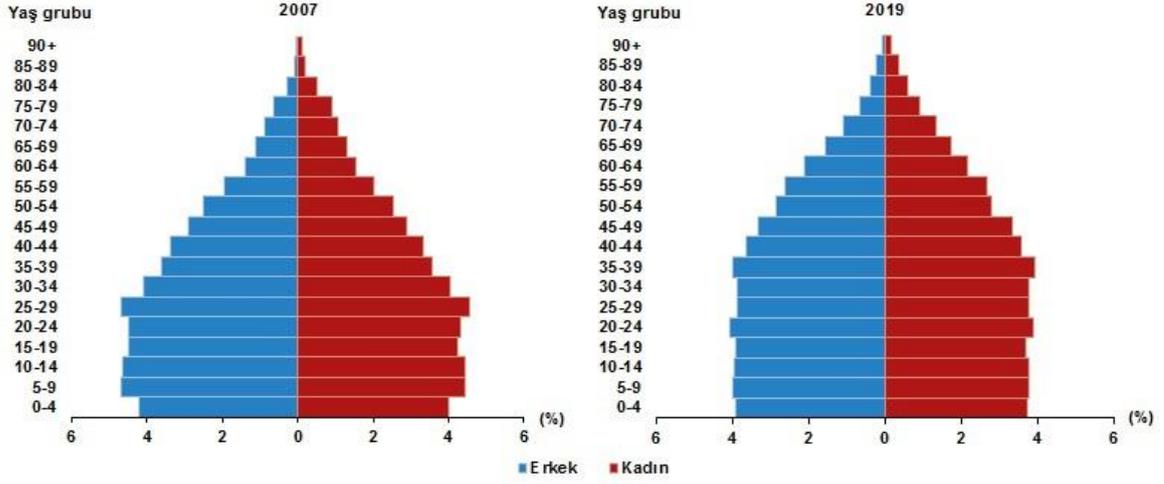
İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)	Yıllık Nüfus Artış Oranı
İstanbul	15.519.267	15.519.267	%29,5
Ankara	5.639.076	5.639.076	%24,2
İzmir	4.367.251	4.367.251	%10,8

Türkiye'de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 20 yılda önemli artış göstermiştir. Yıllar itibarı ile şehirde yaşayanların toplam nüfusa oranının aşağıdaki tabloda görmek mümkündür. Ancak tablo verileri incelenirken il ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında %77,3 iken, 14 ilde büyükşehir belediyesi kurulması ve büyükşehir statüsündeki 30 ilde, belde ve köylerin ilçe belediyelerine mahalle olarak katılmasının önemli etkisiyle bu oranın 2013 yılında %91,3 seviyesinde gerçekleşmiş olduğu da göz ardı edilmemelidir. 2018 yılında bu oran %92,3 iken 2019 yılında ise %92,8 olarak gerçekleşti.

Yıllar	Şehirde Yaşayanların Toplam Nüfusa Oranı
1990	59,00%
2000	65,90%
2010	76,30%
2011	76,80%
2012	77,28%
2013	91,30%
2014	91,80%
2015	92,10%
2016	92,30%
2017	92,50%
2018	92,30%
2019	92,80%

Ülkemizde 2018 yılında 32 olan ortanca yaş, 2019 yılında önceki yıla göre artış göstererek 32,4 oldu. Ortanca yaş erkeklerde 31,7 iken, kadınlarda 33,1 olarak gerçekleşti. Ortanca yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla; 40,8 ile Sinop, 40,2 ile Balıkesir ve 39,6 ile Giresun oldu. Ortanca yaşın en düşük olduğu iller ise sırasıyla; 20,1 ile Şanlıurfa, 20,9 ile Şırnak ve 21,8 ile Ağrı oldu.

Ortanca yaşın illere ve cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde, erkeklerde 39,5 ile Sinop en yüksek ortanca yaşa sahip olan il olurken, 19,7 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip olan il oldu. Kadınlarda 42,1 ile Sinop yine en yüksek ortanca yaş değerine sahip olan il olurken, Şırnak 20,5 ile en düşük ortanca yaş değerine sahip olan il oldu.



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfus 2018 yılında bir önceki yıla göre sayısal olarak %1,4 arttı. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı %67,8; çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %23,4; 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %8,8 olarak gerçekleşti.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen “bir kilometrekareye düşen kişi sayısı”, Türkiye genelinde 2018 yılına göre 1 kişi artarak 108 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 987 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 541 kişi ile Kocaeli ve 364 kişi ile İzmir takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 57, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 320 olarak gerçekleşti.

(1) [www.tuik.gov.tr](http://www.tuik.gov.tr)

## Ekonomik Veriler

Türkiye kesintisiz olarak 2010, 2011, 2012 ve 2013 yılının ilk üçeyreğinde ekonomik olarak süreklilik arzeden bir büyüme göstermekte iken 2013 son çeyreğinde dünya ekonomisine paralel olarak Türkiye’de yaşanan siyasi ve ekonomik gerilim yavaş yavaş gayrimenkul sektöründe etkisini göstermiş ve gayrimenkul sektöründe bir yavaşlama hissedilmiştir.

2012 yılında çıkan ve zaman içerisinde uygulaması hız kazanmaya başlayan 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 2014 yılında sektördeki durağan seyre hareket katan en önemli unsur olmuştur. Yine 2012 yılında çıkartılan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve 2013 yılında çıkan Tüketici Kanunu’nun etkileri de 2014 senesinde kısmen hissedilmiştir. Halen genellikle mevcut planlar üzerinden alınan ruhsatla yönetmeliğin etkilemediği inşaatlar yapılsa da, bu durum orta vadede değişecektir. Tüketici kanununun 28 Mayıs 2014’de yürürlüğe girmesi ile projeden konut satmanın da kuralları değişmektedir.

Öte yandan ticari gayrimenkul sektöründe ise ofis piyasası hareketliliğini sürdürmüştür. Özellikle otel yatırımları ve piyasası da göreceli olarak canlı kalırken, AVM yatırımları devamlılığını korumuştur. Organize sanayi bölgelerindeki sanayi ve lojistik alanı yatırımlarında hareketlenme yaşanmıştır.

2016 yılı temmuz ayında yaşanan darbe girişimi ve bölgesel risklerin yanı sıra yerel risklerin de artması sonucunda öngörülen ekonomik yavaşlama, üçüncü çeyrek için açıklanan GSYİH büyümesi ile birlikte aralık ayında artan enflasyon ve Türk Lirası'ndaki (TL) değer kaybı ile teyit edilmiştir. Siyasete ve güvenlik konularına ilişkin artan risk algısı, özellikle yabancı ziyaretçi sayısı ve hane halkı tüketimi üzerinde olumsuz etkilere neden olmuştur. Moody's'in Eylül ayında aldığı Türkiye'nin kredi notunu düşürme kararı Türk ekonomisi için işleri daha da zorlaştırmıştır. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) 22 Eylül'de gecelik marjinal fonlama oranını %8,50'den %8,25'e düşürmüştür ve Mart 2016'dan itibaren toplam faiz indirimi 250 baz puana ulaşmıştır. Ancak TCMB 24 Kasım'da gecelik faiz oranını TL'deki değer kaybına müdahale edebilmek için 25 baz puan artırarak %8,5'e yükselmiştir ve TL'nin keskin değer kaybına rağmen ekonomiyi desteklemek adına faiz oranlarını düşük tutmak için bir kez daha baskı altına girmiştir. Çin'deki ekonomik yavaşlamanın diğer gelişmekte olan ekonomilere sıçrama olasılığı, Türkiye'nin başlıca ticaret ortakları olan Avrupa ekonomilerinde yavaşlama riski ve İngiltere'nin AB'den çıkma yönünde sonuçlanan referandum kararının; ortak pazar, gümrük birliği ve Avrupa Adalet Divanı'ndan da çıkmayı kapsayabilecek "sert Brexit" ile sonuçlanma riski Türkiye ekonomisini olumsuz yönde etkileyebilecek başlıca küresel zorluklar olarak sıralanabilir.

Türkiye'nin GSYİH'sı, temel olarak hane halkı tüketimi ve kamu harcamaları ile 2016 yılı birinci ve ikinci çeyreklerde %4,5 oranında büyümüştür. Ancak, GSYİH'nin üçüncü çeyrekte %1,8 oranında düşüş göstermesiyle birlikte Türkiye ekonomisi 2009'dan bu yana ilk kez küçülmüştür. Kamu harcamaları üçüncü çeyrekte %24 oranında bir artış gösterirken, hane halkı tüketimi %3,2 oranında azalmıştır. Kalkınma Bakanlığı'nın 2016-2018 Orta Vadeli Programı'nda (OVP) %4,5 olarak öngörülen 2016 yılı büyüme oranı, 2017-2019 OVP çerçevesinde revize edilerek %3,2 seviyesine düşürülmüştür. IMF de Nisan 2016 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda %3,8 olarak açıkladığı Türkiye için büyüme tahminini, raporun Ekim 2016 versiyonunda %3,3 olarak güncellemiştir.

Enflasyon oranı, TCMB tarafından %5 olarak ilan edilen ve daha sonra %7,5 olarak revize edilen hedefin üzerine çıkarak 2016 yılının aralık ayında %8,5 seviyesine ulaşmıştır. Zayıflayan TL, artan enerji fiyatları, gıda fiyatlarındaki dalgalanma ve dolaylı vergi artışları tüketici fiyatlarındaki artışın ana nedenleri arasında yer almaktadır.

Türk Lirası 2016 yılının ilk yarısında daha istikrarlı bir görünüm sergilemiştir; fakat temmuz ayındaki darbe girişimi yılın ikinci yarısında TL'nin değerini olumsuz yönde etkileyen ilk faktör olmuştur. 23 Eylül'de açıklanan Moody's'in Türkiye'nin kredi notunun düşürme kararının ardından ise TL'deki keskin düşüş eğiliminin başladığı görülmektedir. Donald Trump'ın seçim zaferi, Fed'in aralık ayında gerçekleştirdiği faiz artırımını, TCMB'nin bağımsızlığının sorgulanması, enerji fiyatlarının yükselmesi ve anayasa değişikliğine ilişkin müzakere süreci ile Türkiye için bir iç güvenlik meselesi haline gelen bölgesel krizler, 2016 yılının dördüncü çeyreğinde TL üzerindeki aşağı yönlü baskının başlıca nedenleri arasında yer almaktadır. Aylık ortalama döviz kuru bazında TL, Aralık 2015 ile Aralık 2016 döneminde Euro (EUR) karşısında %16, Amerikan Doları (USD) karşısında ise %20 oranında değer kaybetmiştir. 2017 yılında TL'nin yönünü belirleyecek unsurlar; anayasa referandumunu, erken seçim olasılığını, bölgesel ve yerel güvenlik konularına ilişkin endişeleri kapsayan siyasi gündem maddeleri ile Fed'in yıl boyunca alacağı faiz kararları, TCMB'nin piyasaya müdahaleleri, zayıf ekonomik veriler gibi küresel ve yerel ekonomik gündem maddeleri olarak sıralanabilir.

Enflasyon oranı, TCMB tarafından %5 olarak ilan edilen ve daha sonra %7,5 olarak revize edilen hedefin üzerine çıkarak 2016 yılının aralık ayında %8,5 seviyesine ulaşmıştır. Zayıflayan TL, artan

enerji fiyatları, gıda fiyatlarındaki dalgalanma ve dolaylı vergi artışları tüketici fiyatlarındaki artışın ana nedenleri arasında yer almaktadır.

15 Temmuz 2016 yaşanan darbe girişiminin Ülke ekonomisi üzerindeki etkileri son çeyrekteki ekonomik göstergelerle kendini belli etmeye başlamıştır. Siyasi iradenin aldığı önlemlerin uzun vadede ekonomiye yansıtacağı öngörülürken kısa vadede piyasaların rahatlaması için acil önlem planlarının gerektiğini ortaya çıkarmıştır. Ülke genelinde Ocak-Temmuz arası sadece yüzde 2,7 azalan konut satışlarında Temmuz ayında yüzde 15,8 daralma yaşanmıştır. Aynı şekilde Ocak-Temmuz döneminde yüzde 3,7 daralan otomotiv ve ticari araç pazarı da, Temmuz ayında yüzde 30,2 gerilemiştir.

Konut satışları da temmuz ayında hem bir önceki aya göre hem de bir önceki yıla oranla gerilemiştir. Konut satışları 2016 Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 15,8 oranında azalarak 81.343 gerilemiştir.

Konut, otomotiv ve perakende satışların temmuz ayında yaşadığı sert daralmaya ile ağustos ayı ekonomi güven endeksi de tarihi bir düşüşle 72,7 seviyesine gerilemiştir. TÜİK'in 2012'den bu yana yayınladığı ekonomi güven endeksinde ilk kez bu derece bir sert düşüşün olması dikkat çekicidir. Buna göre, ekonomik güven endeksi ağustosta geçen aya göre yüzde 24,1 azalarak, 95,73'ten 72,66'ya gerilemiştir.

Özet olarak İnşaat Sektörünün 2013 yılından bugüne ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde ve 2016 yılı üçüncü çeyreğinde yaşanan düşüşler dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu görülmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydettiği bir yıl oldu. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı oldu. 2015 yılında ise Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranını yakaladı. Bu büyümede, özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi oldu. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak gerçekleşti. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyüme kaydetti. 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5 olarak gerçekleşti. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakaladı. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde artırdı.

2018 küresel ekonomi açısından zorlu ve sıkıntılı bir yıl olmuştur. Ticaret savaşları, Suriye odaklı jeopolitik riskler, Amerika'nın Rusya, Çin ve İran üzerinden başlattığı ambargolar, Avrupa'da Brexit süreci gibi küresel ekonominin gündemini oluşturan dinamikler Türkiye ekonomisini de etkilemiştir. Ülkemiz politik çatışmaların etkisiyle TL'nin dolar ve diğer para birimleri karşısında değer kaybını ve yüksek enflasyonu yaşamıştır. Küresel ve bölgesel yaşanan tüm olumsuzluklara rağmen ekonomimizde hızla alınan tedbirler sayesinde makroekonomik göstergelerde aynı hızda iyileşme yaşanmış, döviz kurlarındaki dalgalanma azalmış, enflasyonla mücadele sonuçlarını göstermeye başlamıştır. Ayrıca ekonomimiz 2018 yılının son aylarında cari fazla veren bir ülke konumuna gelmiştir. Türkiye ekonomisinin büyümesinde daima taşıyıcı güç olan inşaat sektörü ekonomik yavaşlamalardan da hızlı ve derinden etkilenmektedir. Bahsi geçen gelişmelerin etkisiyle 2017 yılında 7,4'lük büyüyen, ilk çeyrekte büyümesini sürdüren inşaat sektörünün üçüncü çeyrek verileri ile 5,3 oranında küçülmüştür. Sonuç olarak 2010-2017 yılları arasında ortalama 10,9 büyüme oranıyla genel ortalamanın üstünde yüksek bir performans gösteren sektörümüzün, kur ve faiz oranlarındaki artışlar ve mali disiplin politikaları nedeniyle geçmiş yıllara göre büyüme hızı düşmüştür.

2018 yılının ilk çeyreğinde Takvim etkisinden arındırılmış inşaat sektörel büyüme oranı %19,0 oranında artarken mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış sektörlerde inşaat sektörünün gelişmesi %7,8

oranında artış şeklinde olmuştur. 2018 yılının ikinci çeyreğinde ise Takvim etkisinden arındırılmış inşaat sektörel büyüme oranı 2018 yılı ikinci çeyreğinde %0,8 oranında artarken, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış sektörlerde inşaat sektörünün gelişmesi %-0,1 oranında düşüş şeklinde olmuştur. Üçüncü çeyrekte ise Takvim etkisinden arındırılmış inşaat sektörel büyüme oranı 2018 yılı üçüncü çeyreğinde %0,4 oranında artarken, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış sektörlerde inşaat sektörünün gelişmesi %-1,4 oranında düşüş şeklinde olmuştur.

Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaştakilerde işsiz sayısı 2018 yılı Ekim döneminde geçen yılın aynı dönemine göre 501 bin kişi artarak 3 milyon 788 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı 1,3 puanlık artış ile %11,6 seviyesinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde; tarım dışı işsizlik oranı 1,3 puanlık artış ile %13,6 olarak tahmin edilmiştir. Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı 3 puanlık artış ile %22,3 olurken, 15-64 yaş grubunda bu oran 1,4 puanlık artış ile %11,9 olarak gerçekleşmiştir. İstihdam edilenlerin sayısı 2018 yılı Ekim döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 225 bin kişi artarak 28 milyon 870 bin kişi, istihdam oranı ise 0,1 puanlık azalış ile %47,5 olmuştur. İşgücüne katılma oranı ise 0,6 puan artarak %53,7 olarak gerçekleşmiştir. Ekim 2018 döneminde herhangi bir sosyal güvenlik kuruluşuna bağlı olmadan çalışanların oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre 0,2 puan azalarak %33,7 olarak gerçekleşmiştir. Tarım dışı sektörde kayıt dışı çalışanların oranı ise bir önceki yılın aynı dönemine göre 0,6 puan artarak %22,4 olmuştur. Mevsim etkisinden arındırılmış istihdam bir önceki döneme göre 64 bin kişi artarak 28 milyon 863 bin kişi olarak tahmin edildi. İstihdam oranı değişim göstermeyerek %47,4 olmuştur. Mevsim etkisinden arındırılmış işsiz sayısı bir önceki döneme göre 58 bin kişi artarak 3 milyon 742 bin kişi olarak gerçekleşti. İşsizlik oranı 0,2 puan artarak %11,5 olmuştur.

2018 Ekim döneminde inşaat sektöründe 1 milyon 943 bin kişi istihdam edilmiş olup, sektörün tarım dışı istihdam içerisindeki payı %8,38 olmuştur. Mevsim etkisinden arındırılmış inşaat sektöründe çalışan işçi sayısı 1 milyon 903 bin kişi olmuştur. Bu dönemde bir önceki Eylül ayına göre 227 bin kişi azalış olmuştur.

Türkiye genelinde konut satışları 2019 Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,2 oranında azalarak 78.450 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 14.462 konut satışı ve %18,4 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 7.690 konut satışı ve %9,8 pay ile Ankara, 4.403 konut satışı ve %5,6 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 5 konut ile Hakkâri, 12 konut ile Ardahan ve 22 konut ile Bayburt oldu. Türkiye genelinde **ipotekli konut satışları** bir önceki yılın aynı ayına göre %68,2 oranında azalış göstererek 8.890 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %11,3 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 1.724 konut satışı ve %19,4 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %25 ile Ardahan oldu. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %25,3 azalarak 32.648 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %41,6 oldu. İlk satışlarda İstanbul 6.365 konut satışı ve %19,5 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 2.527 konut satışı ile Ankara ve 1.800 konut satışı ile İzmir izledi. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %12,3 azalış göstererek 45.802 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 8.097 konut satışı ve %17,7 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %56 oldu. Ankara 5.163 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 2.603 konut satışı ile İzmir izledi. Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %92,1 artarak 3.321 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Şubat 2019'da ilk sırayı 1.440 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 672 konut satışı ile Antalya, 196 konut satışı ile Ankara, 192 konut satışı ile Bursa ve 138 konut satışı ile Yalova izledi.

T.C. Maliye Bakanlığı verilerine göre 2019 yılı şubat ayında bütçe gelirleri bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 9,7 oranında artarak 67 milyar TL olmuştur. Bütçe giderleri ise yüzde 33,2 oranında artarak 83,7

milyar TL olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılı şubat ayında vergi gelirleri geçen yılın aynı ayına göre yüzde 9,4 oranında artarak 57,5 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Faiz hariç bütçe giderleri ise yüzde 22,8 oranında artarak 69 milyar TL olmuştur. 2018 yılı Ocak-Şubat döneminde 201 milyon TL açık veren bütçe, 2019 yılı Ocak-Şubat döneminde 11,7 milyar TL açık vermiştir. 2018 yılı Ocak-Şubat döneminde 12,5 milyar TL faiz dışı fazla verilmiş iken 2019 yılı Ocak Şubat döneminde 10,3 milyar TL faiz dışı fazla verilmiştir. 2019 yılı Ocak-Şubat döneminde bütçe gelirleri bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 37,5 oranında artarak 163,9 milyar TL olmuştur. Bütçe giderleri ise yüzde 47 oranında artarak 175,6 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılı Ocak-Şubat döneminde vergi gelirleri geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 8,2 oranında artarak 113,2 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Faiz hariç bütçe giderleri ise yüzde 43,9 oranında artarak 153,6 milyar TL olmuştur.

2018 yılı ikinci çeyrekte Türkiye ekonomisi yani GSYH yüzde 5,4 büyürken, inşaat sektörü yüzde 0,8 büyümüş, bunun sonucunda da ekonomimizin göreceli olarak hızlı büyümüş olmasına karşın inşaat sektöründeki büyüme ise durgunlaşmıştır. Yılın ikinci çeyrekleri itibariyle gerçekleşen büyüme oranlarına bakıldığında; 2015 yılında %9,3, 2016 yılında %12,6 ve 2017 yılında %5,1 büyüyen inşaat sektörünün 2018 yılında %0,8 büyüdüğü, bir başka deyişle büyümediği görülmektedir.

İnşaat sektörü ile GSYH değerleri arasındaki ilişkiye bakıldığında 2010- 2013 yılları arasında inşaat sektörü büyümesi GSYH'nin büyümesine göre yaklaşık 2 misli olarak gerçekleşmiştir. 2014 ve 2015 yıllarında bu oranlar yaklaşık olarak aynı değerlerde olmuş, 2016 yılında yeniden inşaat sektörünün büyüme oranı GSYH'nin büyüme oranının %68 kadar üstüne çıkmış, ancak 2017 yılında inşaat sektörünün büyümesi %22 kadar fazla olabilmıştır. 2017 yılının son çeyreğinde ise bu oran %12 kadar altına indikten sonra, 2018 yılının ilk çeyreğinde de %10 oranda altında kalmıştır. Son olarak ikinci çeyrekte inşaat sektörü büyümesi GSYH'nin büyümesine göre %85 oranında altında gerçekleşmiştir. Özetle 2018 yılında, inşaat sektörünün büyümesi ile Türkiye ekonomisinin büyümesi arasındaki oransal değerlerindeki paralellik kaybolmuştur. Sonuç olarak, ekonomik büyüme değerlerimizin inşaat sektöründeki durgunluktan etkilenen gibi görünmektedir.

İnşaat sektörü güven endeksinin 2013 yılından 2017 yılına kadar Eylül ayı değerleri incelendiğinde son 5 yılın güven endeksi değerlerinin hep 75-79 puan aralığında olduğu, ancak 2018 yılı Eylül değerinin ise 53 olarak gerçekleştiği görülmektedir. Geçtiğimiz ağustos ayı değerindeki önemli orandaki azalma 2010 yılından bu yana en düşük seviyesine inen Eylül ayı değeri ile daha da kötü bir durumun oluşmakta olduğu izlenimi vermektedir.

Mevcut inşaat işleri seviyesini ölçen endeksin, 2013 yılından 2017 yılına kadar Eylül ayı değerleri incelendiğinde son 5 yılda boyunca süreklilik arz ederek 95-105 puan aralığında olduğu, ancak 2018 yılı Eylül değerinin ise 60 olarak gerçekleştiği görülmektedir. Dolayısıyla Eylül ayında mevcut inşaat işleri seviyesinde çok önemli bir gerileme olmuş ve 2010 yılından bu yana en yüksek aylık gerilemesini yaşamıştır.

Alınan yeni iş siparişleri ölçen endeks ise 2013 yılından 2017 yılına kadar Eylül ayı değerlerinin son 5 yılda hep 63-68 puan aralığında olduğu, ancak 2018 yılı Eylül değerinin ise 48 olarak gerçekleştiği görülmektedir.

Bu değerler bizlere günümüz için inşaat işlerinde çok önemli bir durgunluk yaşandığını göstermektedir. Bu durgunluğun nedenleri olarak da öncelikle yeni inşaat yapım talebinin olmaması ve bu konulara yönelik finansman gereksinimlerinin yüksek maliyetler nedeniyle karşılanamaması olarak düşünülebilir. Bunların sonucunda da doğal olarak inşaat malzemesi gereksinimi azalacak ve var olan üretim kapasiteleri kullanılamayacak duruma gelebilecektir.

Yeni Ekonomi Programı'nda yer alan özel tüketim harcamaları ve özel yatırımların büyüme oranlarının %2 olarak açıklanması ile kamu yatırımlarının %36,1 oranında daralma öngörülmesi 2019 yılında inşaat sektöründe alışılmış büyümenin yerini küçülmeye bırakacağına işaretleri olarak da görülebilir.

Günümüzde, Ülkemizde döviz kurlarındaki hareketli ve yükseliş yönünde ivmelenen yapı, gayrimenkule talebi oldukça düşürmekte, azalan talep ile doğru orantılı fiyatlar da düşüş yönü eğilime girmektedir.

Türkiye gayrimenkul sektörünü, kendi içinde dengelerini kurması gereken, seçici ve dikkatli yatırım yapılması gereken bir yıl beklemektedir.

## 6. ÖZEL VERİLER

### 6.1. Aydın İli



Türkiye'nin batısında yer alan illerimizden birisi olan Aydın ili, ülkemizin Ege Bölgesinde yer almaktadır. Ege Denizine kıyısı olması, Büyük Menderes nehrine sahip olması ve turizm açısından (Kuşadası, Didim) Türkiye'nin önemli noktalarından birisi olması Aydın'ı çok kritik bir şehir haline getirmiştir. Büyük Menderes nehri ve ovasından dolayı tarım açısından da oldukça gelişmiş bir durumdadır. Aydın'ın yüzölçümü 8.117 km<sup>2</sup> dir ve kilometrekareye düşen

insan sayısı 137 kişidir.

#### Aydın Nüfusu

2019 yılında yapılan nüfus sayımına göre **Aydın ilinin nüfusu 1.110.972'dir**. Bu nüfus, 552.626 erkek ve 558.346 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,74 erkek, %50,26 kadındır. Kentlerde yaşayan nüfusun bir kısmının da tarımla uğraştığı göz önüne alındığında, toplam nüfusun %57'sinin tarımsal nüfus olduğu görülür.

#### Ekonomik Yapı

Aydın 1945'lerden bu yana bulunduğu Batı Anadolu Bölgesinin İzmir ve Manisa ile birlikte başlıca göç çekim merkezlerinden birini oluşturmakta ve önemli bir nüfus akımına konu olmaktadır. 1950'li yılların ortasında özellikle ilk dönemlerde önemli boyutlara ulaşan bir göç verme sürecine girmiştir, İlin verdiği göç genellikle İstanbul, Ankara, İzmir gibi büyük metropollere uzun mesafeli, kesin nitelikte aile ölçeğinde göçlerdir. 1960'lardan sonra önemini koruyan kısa mesafeli geçici göçler yanında uzun mesafeli, kesin nitelikte aile göçlerine de konu olması, bu olumsuz etkiyi gidermiş ve 15-64 yaş grubu payı yeniden yükselirken faal nüfustaki artış, genel nüfusa eşitlenmiştir. Faaliyet oranı ise 1965-1975 döneminde aynı kalmış, değişmemiştir, Aynı zamanda aldığı göçün görece önemi de artmış ve göç yolu ile net nüfus kazancı kayda değer bir oranda yükselmiştir. 1965-1970 döneminde diğer illere göçen 46,477 kişiye karşılık 55,812 kişi Aydın'a gelmiş, böylece ilin net nüfus kazancı 9,335 kişiye ulaşmıştır. Bunun genel nüfusa kazancı 17,1'dir, Böylece Aydın, net göç oranı açısından bulunduğu Batı Anadolu Bölgesinin İzmir'den sonra ikinci önemli ili olmaktadır. Aydın'ın aldığı göçte özellikle

Kuşadası ve Didim’de yoğunlaşan turizm hareketinin de belirli bir payı vardır. Aydın’a göç eden nüfusun ekonomik nitelikleri de hareketin genelde tarım kesimi mevsimlik iş gücü talebine yanıt veren geçici bir göç düzeyinde olduğunu göstermektedir. Göç edenlerin iş kollarına göre dağılımında tarım kesimi en yüksek paya sahiptir. İkinci sırada hizmetlerin gelmesi, turizmin yarattığı iş olanaklarının Aydın’a göçü özendirdiğini ifade eder. Göç edenlerin çalıştıkları iş yerlerine göre dağılımında ise ücretliler belirli bir paya sahiptir. Ücretliler içinde kadınların ve yardımcı aile işçilerinin ağırlık taşınması da pamuk ve zeytin gibi ürünlerin toplanmasında geleneksel olarak kadın ve çocuk iş gücünün tercih edilmesi sonucudur. Göç edenlerin esas meslek olarak bölünüşünde, tarım dışında ilmi ve teknik elemanlarla, serbest meslek sahipleri ve kişisel hizmetlerde çalışanlar önemli sayılacak paylara sahiptir. Ancak bu paylar, Türkiye genelindekine uygun bir dağılım göstermekle birlikte turizm hareketinin etkisini taşımaktadır. İlde son yıllarda artan nüfusta, açılan Üniversitenin payı büyüktür. Bu, göç eden nüfusun niteliğini de değiştirmiştir.

### 6.2.1. Germencik İlçesi



Germencik, Ege Bölgesi’nde Aydın ilinin bir ilçesidir. Aydın’a 25 km uzaklıktaki ilçe, verimli Büyük Menderes ovasının ortasında yer alır. Aydın-İzmir karayolunun üzerinde olmasının yanı sıra, İzmir-Aydın-Afyon ve Ortaklar-Söke gibi iki demiryolunun da kavşağında yer alır. 374 km<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir.

Germencik nüfusu; 2019 yılına göre **43968** kişidir ve bu nüfus yüzde olarak ise: %49,55 erkek, %50,45 kadındır. Yüz Ölçümü: 374,39 km<sup>2</sup> dir.

#### Ekonomi

Tarıma dayalı ekonomisinde incir başlıca üründür. Bunun yanı sıra zeytin, pamuk, susam meyan kökü de üretilir. İlçenin toplam arazi varlığı 37.439 hektar, ekili dikili alan 25.580 hektardır. Geri kalan alanın 10.623 hektarı orman, 665 hektarı çayır-mera, 519 hektarı kullanılmaz arazi ve 52 hektarı göl ve bataklıktır.

İlçede tahin, helva, zeytinyağı, tuğla, un üretim evleri ile çırçır fabrikaları bulunur. Yetiştirilen önemli tarımsal ürünlerin ekilişi ve 1998 yılı yaklaşık üretimi oranları aşağıdaki gibidir.

Kültür Bitkisinin Adı .....	Ekilişi (Hektar).....	1998 Üretimi
Pamuk.....	5650.....	16950 ton
Tahıl .....	1340.....	4407 ton
İncir .....	8722.....	7500 ton
Zeytin .....	9292.....	44170 ton

İlçede 92 dekar domates, 16 dekar süs bitkisi ve kalanı çeşitli sebzeler ekilen 107 dekar alanda sera sebzeçiliği yapılmaktadır.

İlçede 7140 adet büyük ve 7560 adet küçükbaş olmak üzere toplam 14.700 baş hayvan bulunmakta olup, yılda 28.600 ton süt elde edilmektedir. İlçede 2470 adet arı kovanı bulunmakta ve 27.200 kg bal, 670 kg balmumu elde edilmektedir. İlçede Et tavukçuluğu yetiştirmeciliği yapan 3 işletme bulunmakta olup, kesim yapılmaktadır.

Sanayi kuruluşu olarak; 6 çırçır fabrikası, 1 adet bitkisel yağ üretim evi, 1 soğuk hava deposu, 1 yapı gereçleri üretim yeri, 1 kiremit üretim yeri, 12 tarımsal kooperatif, 15 ekmek fırını, 145 incir işletmesi bulunmaktadır. Ayrıca, işleme sığıası 4.200 ton olan salamura işletmesinde, 3.000 ton sofralık zeytin salamurası yapılmaktadır.

Sanayi kuruluşu olarak; 6 çırçır fabrikası, 1 adet bitkisel yağ üretim evi, 1 soğuk hava deposu, 1 yapı gereçleri üretim yeri, 1 kiremit üretim yeri, 12 tarımsal kooperatif, 15 ekmek fırını, 145 incir işletmesi bulunmaktadır. Ayrıca, işleme sığıası 4.200 ton olan salamura işletmesinde, 3.000 ton sofralık zeytin salamurası yapılmaktadır.

İlçe toprakları ülkenin en verimli bölgesinde olmasına rağmen yanlış bir şekilde ve diğer büyük menderes ovasında bulunan kentlerdeki gibi ovaya doğru yapılaşmaktadır. Yapıların büyük kısmı müstakil evlerden oluşmaktadır.

(Kaynakça: <http://tr.wikipedia.org/wiki/Germencik>)

## 6.2.2. İncirliova İlçesi



İncirliova, Ege Bölgesi'nde bulunan, Aydın ilinin bir ilçesidir. İncirliova, doğuda Aydın Merkez, batıda Germencik İlçesi, kuzeyde İzmir'in Tire İlçesi, güneyde ise Büyük Menderes Nehri ve Koçarlı İlçesi ile çevrili; Yüzölçümü, 185 km<sup>2</sup> alana sahip hızla büyüyen bir ilçedir. Konum olarak Aydın'a yakın olmasının doğal sonucu ilçenin tarihi Aydın'ın tarihi ile bütünlük arz eder.

İncirliova 1600`lü yıllardan beri yerleşim yeridir. Osmanlı imparatorluğu zamanda 1867 yılında bucak olmuş.1898 yılında belediye teşkilatı kurulmuştur. Kurtuluş yıllarında adı "Karapınar" iken 1934 yılında "İncirliova" olarak değiştirilmiştir. 4 Temmuz 1987 tarih ve 3392 sayılı kanun ile İncirliova İlçe statüsüne kavuşmuştur.

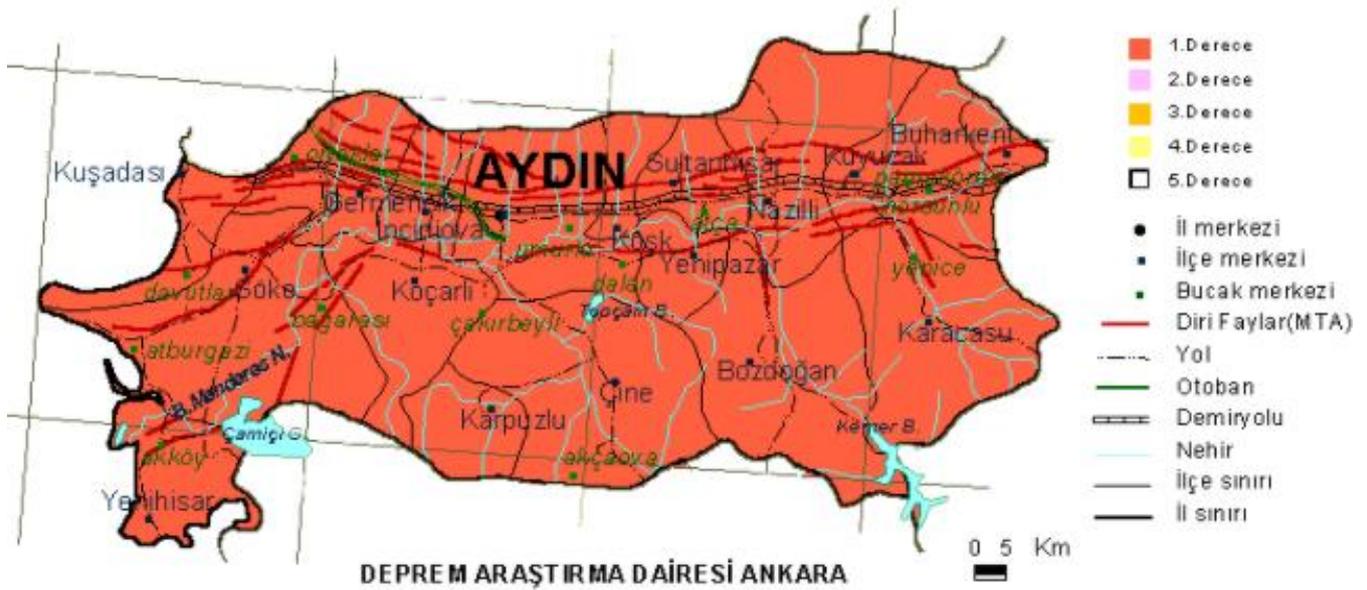
İncirliova nüfusu 2018 yılına göre 51,526. Yüzde olarak ise: %49,92 erkek, %50,08 kadındır. Yüzölçümü; 185 km<sup>2</sup> dir.

## Ekonomi

Ekonomisi tarım ve buna bağlı sanayi işletmelerine dayalıdır. Özellikle sebzeçilikte ülke genelinde oldukça söz sahibidir. Seracılık ve bal üretiminde büyük gelişme içindedir. Büyükbaş hayvancılığının yanı sıra tavukçuluk ve yumurtacılık son yıllarda gelişme halindedir.

### 6.3. Aydın İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı

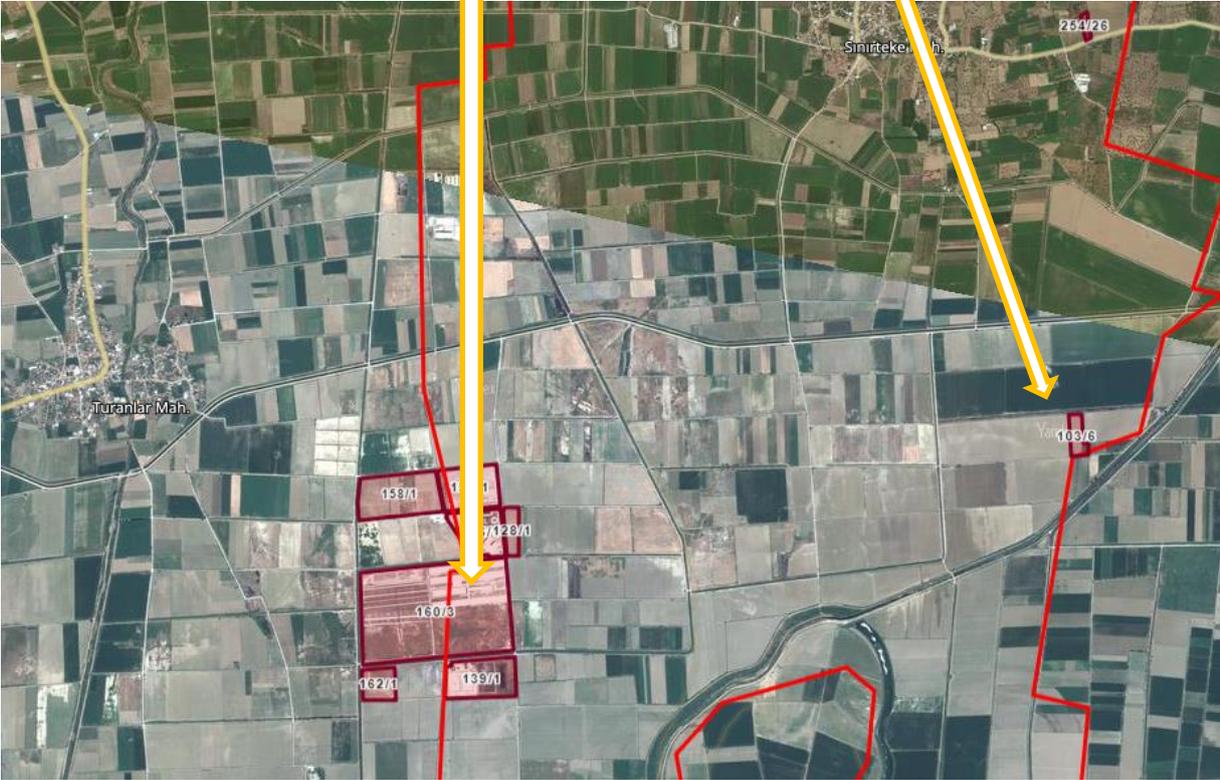
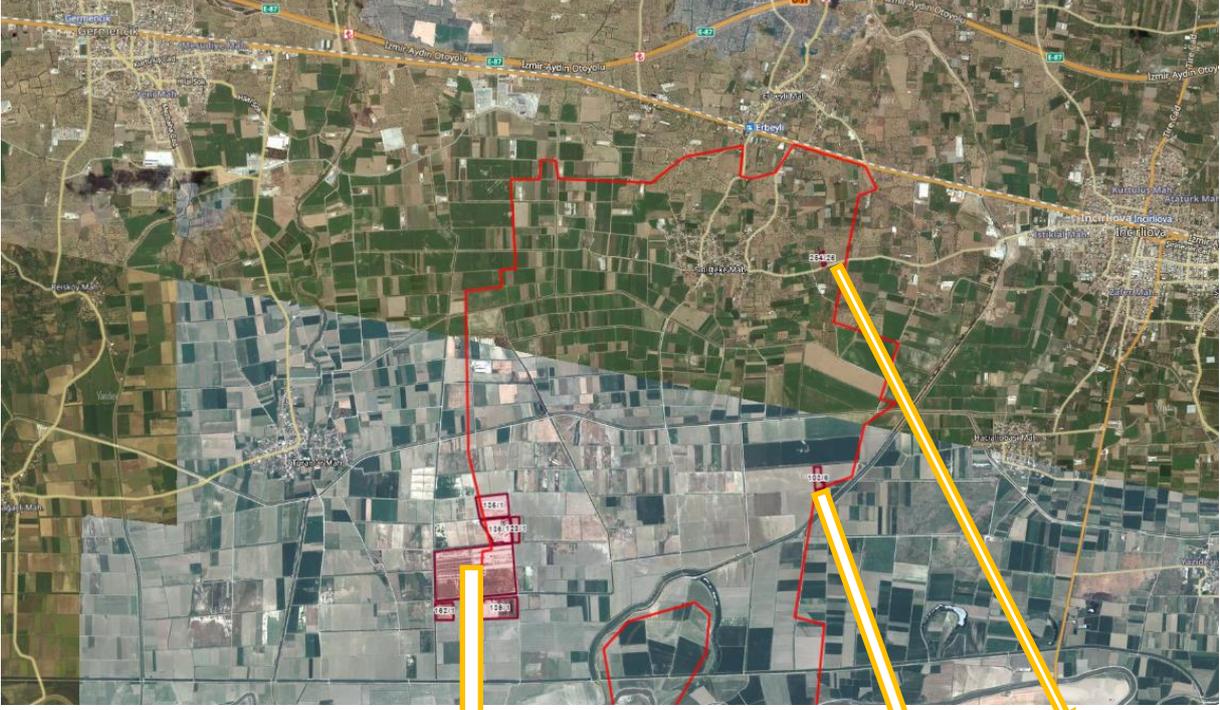
Depremsellik anlamında en riskli illerimizden 1. Derece deprem kuşağında bulunan Aydın, bölgede aktif rol oynayan tektonik faaliyetler sonucu oluşmuş horst-graben yapıları arasında, büyük bir çoğunluğu ise graben içinde yer alan bir ilimizdir. Nazilli'den başlayıp Söke'ye kadar devam eden düzlük, graben adını verdiğimiz bir oluşumdur. Büyük Menderes Grabeni olarak bilinen bu grabenin kuzey ve güney bölümlerinden geçen eğim atımlı normal faylar, Aydın ve yakın çevresinin birinci derece deprem bölgesinde yer almasına neden olmuştur.



## 7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

### 7.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler:

#### Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı



Rapora konu taşınmazlar; Aydın İli, İncirliova İlçesi, Sınırteke Mahallesi, **103 Ada-6 Parselde ve N: 37.829082, E: 27.68442** coğrafi koordinatında; Aydın İli, İncirliova İlçesi, Sınırteke Mahallesi, **128 Ada, 1 Parselde ve N: 37.824786, E: 27.64764** coğrafi koordinatında; Aydın İli, İncirliova İlçesi, Sınırteke Mahallesi, **135 Ada, 1 Parselde ve N: 37.826879, E: 27.64509** coğrafi koordinatında; Aydın İli, İncirliova İlçesi, Sınırteke Mahallesi, **136 Ada, 1 Parselde ve N: 37.824726, E: 27.64572** coğrafi koordinatlarda; Aydın İli, İncirliova İlçesi, Sınırteke Mahallesi, **139 Ada, 1 Parselde ve N: 37.817073, E: 27.64603** coğrafi koordinatında; Aydın İli, İncirliova İlçesi, Sınırteke Mahallesi, **254 Ada, 26 Parselde ve N: 37.850616, E: 27.68496** coğrafi koordinatında; Aydın İli, Germencik İlçesi, Turanlar Mahallesi, **160 Ada, 3 Parselde ve N: 37.819980, E: 27.64357** coğrafi koordinatlarda; Aydın İli, Germencik İlçesi, Turanlar Mahallesi, **162 Ada, 1 Parselde ve N: 37.816726, E: 27.63916** coğrafi koordinatlarda konumlandıkları.

Değerleme konusu taşınmazlar; **Turanlar mahallesi Söktaş Sokak, 09700 Germencik-Aydın** adresinde konumlu olup Tapuda; Aydın İli, **Germencik İlçesi, Turanlar köyü 160-3 ve 162-1 parseller ile İncirliova İlçesi, Sınırteke Köyü**, 103 Ada 6 Parsel, 128 Ada 1 Parsel, 135 Ada 1 parsel, 136 Ada 1 Parsel, 139 Ada 1 Parsel, 254 Ada 26 Parsel numaralı taşınmazlardır. Değerleme konusu parsellerden **136 ada 1 parsel, 160 ada 3 parsel ve 139 ada 1 parselin üzerinde yapı bulunmakta, diğer parseller boş durumdadır.**

Taşınmazlar, cepheli olduğu Söktaş Sokak, Sınırteke Köyü ile Turanlar Köyü arasında yer almakta olup, kuzeyde yer alan sulama kanalına yakın konumdadır. Taşınmazın yakın çevresinde boş durumda yer alan tarla nitelikli yapılar ile az sayıda işletme binası ve köy yerleşimleri yer almaktadır.

Bölgede ulaşım, taşınmazların kuzeyinde yer alan D-550 İzmir – Aydın Karayolu üzerinden sağlanmaktadır. D-550 Karayolundan Sınırteke Köyü istikametine girilerek, Sınırteke Köyü çıkışından güney istikametine yaklaşık 2,20 km devam edilir, sağa dönülerek yaklaşık 1,50 km ilerlenir ve sol kolda yer alan Söktaş Sokak'a ulaşılır. Değerleme konusu taşınmazlar; 128 ada 1 parsel, 135 ada 1 parsel, 136 ada 1 parsel, 139 ada 1 parsel, 160 ada 3 parsel ve 162 ada 1 parsel bu sokak üzerinde yer almaktadırlar.

Değerleme konusu **103 ada 6 nolu parsel**; Sınırteke ile Hacaliobası Köyleri arasında yer almakta olup, Hacaliobası Köyünün batı çıkışından çıkılıp yaklaşık 1,3 km batı yönünde ilerlenip, su kanalı geçildikten sonra tekrar batı yönünde yaklaşık 300 m ilerlendiğinde sağ kolda yer almaktadır.

Değerleme konusu **254 ada 26 nolu parsel ise**; Sınırteke Köyüne yakın konumda olup, Sınırteke Köyünün doğu çıkışından çıkılıp İncirliova İlçe Merkezine doğru yaklaşık 750 m ilerlendiğinde sol kolda yer almaktadır.

Germencik Belediyesi ve İncirliova Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlardan üzerinde yapı bulunan; İncirliova-Sınırteke mahallesinde ki 136 ada 1 parsel, 139 ada 1 parseller ile Germencik-Turanlar mahallesinde 160 ada 3 parsellere ait dosyalardan görülen belgeler şunlardır;

**İncirliova Sınırteke- 136 Ada- 1 Parsel;**

- 12.03.2007 tarih-15 sayılı 2.721,72 m<sup>2</sup> yem deposu, 3-A yapı-sınıfı için tanzim edilmiş yapı ruhsatı ve 10.02.2009 tarih-27 sayılı yapı kullanma izin belgesi.
- 14.03.2007 tarih-16 sayılı 1.022,05 m<sup>2</sup> garaj, ofis, depo, 3-A yapı-sınıfı için tanzim edilmiş yapı ruhsatı ve 10.02.2009 tarih-26 sayılı yapı kullanma izin belgesi.
- 20.11.2007 tarih-43 sayılı 413,61 m<sup>2</sup> yemekhane, sosyal bina, 3-B yapı-sınıfı için tanzim edilmiş yapı ruhsatı ve 10.02.2009 tarih-29 sayılı yapı kullanma izin belgesi, 20.11.2007 tarihli mimari projesi.
- 20.11.2007 tarih-42 sayılı 417,92 m<sup>2</sup> işçi barınak yeri, 3-B yapı-sınıfı için tanzim edilmiş yapı ruhsatı ve 10.02.2009 tarih-28 sayılı yapı kullanma izin belgesi, 20.11.2007 tarihli mimari projesi.
- 26.06.2009 tarih-71 sayılı 705 m<sup>2</sup> idari işler binası, 3-A yapı-sınıfı için tanzim edilmiş yapı ruhsatı 24.12.2009 tarih-86 sayılı yapı kullanma izin belgesi, 26.06.2009 tarihli mimari proje görülmüştür. (Söz konusu yapı, ruhsat alınmadan başlanması nedeniyle düzenlenmiş 16.02.2009 tarihli imar kanununun 32. Maddesini içeren encümen kararı mevcut olup yapıya daha sonra yapı ruhsatı ve iskân belgesi alınmıştır.)
- 28.01.2011 tarih-11 sayılı 106 m<sup>2</sup> yemekhane deposu, 2-B yapı-sınıfı için tanzim edilmiş yapı ruhsatı görülmüştür.

**İncirliova Sınırteke- 139 Ada- 1 Parsel;**

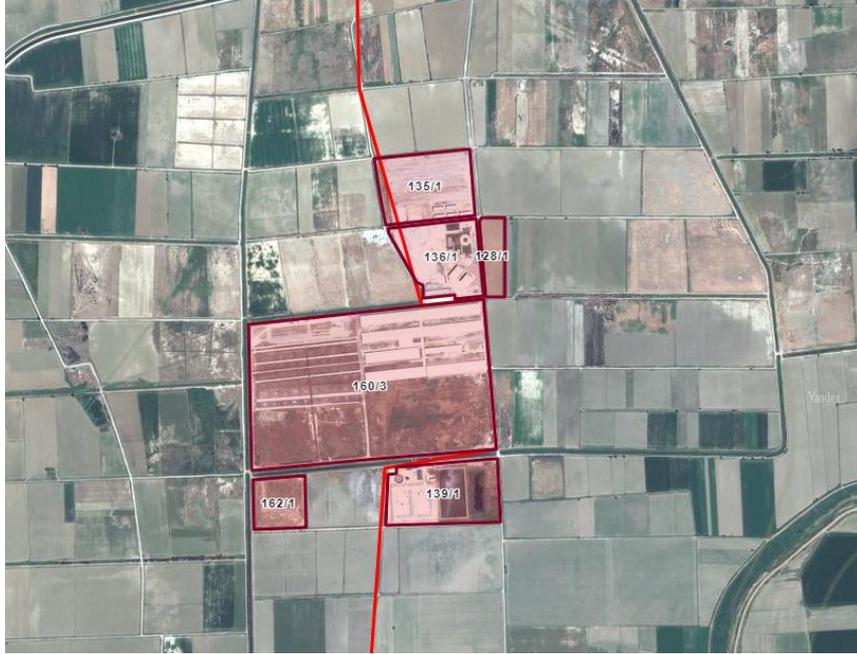
- 20.03.2014 tarih-66 sayılı 861 m<sup>2</sup> toplam 2 adet havuz, 2-B yapı-sınıfı için tanzim edilmiş yapı ruhsatı ve 03.09.2015 tarih-15/66 sayılı yapı kullanma izin belgesi.
- 20.03.2014 tarih-65 sayılı 1.345 m<sup>2</sup> atölye, 2-B yapı sınıfı için tanzim edilmiş yapı ruhsatı ve 03.09.2015 tarih-15/65 sayılı yapı kullanma izin belgesi.
- 20.03.2014 tarih-64 sayılı 86 m<sup>2</sup> ofis, 2-B yapı sınıfı için tanzim edilmiş yapı ruhsatı görülmüştür.

**Germencik Turanlar- 160 Ada- 3 Parsel;**

- 09.01.2009 tarih-1 sayılı 8.591,85 m<sup>2</sup> 1. İnek ahır, 2-B yapı-sınıf için tanzim edilmiş yapı ruhsatı ve 29.06.2009 tarih-49 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.
- 12.03.2007 tarih-17 sayılı 6672 m<sup>2</sup> 2. İnek ahır, 2-B yapı-sınıf için tanzim edilmiş yapı ruhsatı ve 10.02.2009 tarih-30 sayılı yapı kullanma izin belgesi, 21.03.2007 tarihli mimari proje görülmüştür.
- 09.01.2009 tarih-2 sayılı 13.046,38 m<sup>2</sup> 3. İnek ahır, 2-B yapı-sınıf için tanzim edilmiş yeni yapı ruhsatı, 11.10.2011 tarih-199 sayılı isim değişikliği yapı ruhsatı ve 28.06.2012 tarih-77 sayılı yapı kullanma izin belgesi, 06.07.2011 tarihli mimari proje görülmüştür.
- 09.06.2008 tarih-85 sayılı 4.135,92 m<sup>2</sup> Hayvan hastanesi, 2-B yapı-sınıf için tanzim edilmiş yapı ruhsatı ve 10.02.2009 tarih-31 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.
- 27.08.2010 tarih-96 sayılı 1.746,13 m<sup>2</sup> İlave Hayvan hastanesi, 2-B yapı-sınıf için tanzim edilmiş yapı ruhsatı ve 11.10.2011 tarih-101 sayılı yapı kullanma izin belgesi, 11.08.2010 tarihli mimari projesi görülmüştür.

- 12.03.2007 tarih, 17 sayılı 4053 m<sup>2</sup> (Sağımhane) alanlı, 3-A yapı-sınıf grubu için tanzim edilmiş yapı ruhsatı ve ilgili yapı ruhsatına istinaden düzenlenmiş 29.06.2009 tarih, 50 sayılı yapı kullanma izin belgesi, 21.03.2007 tarihli mimari proje görülmüştür.
- 28.12.2010 tarih, 255 sayılı 3210 m<sup>2</sup> (Buzağı barınağı) alanlı, 2-B yapı-sınıf grubu için tanzim edilmiş yapı ruhsatı, 21.12.2010 tarihli mimari proje görülmüştür.
- 11.10.2011 tarih, 200 sayılı 3414 m<sup>2</sup> (Gebe düve barınağı) alanlı, 2-B yapı-sınıf grubu için tanzim edilmiş yapı ruhsatı, 10.06.2011 tarihli mimari proje görülmüştür.
- 19.09.2018 tarih, 87 sayılı 5.222 m<sup>2</sup> (Buzağı barınağı) alanlı, 2-B yapı-sınıf grubu için tanzim edilmiş yapı ruhsatı, mimari projesi görüldü.

### 160-3, 162-1, 139-1, 136-1, 135-1 VE 128-1 PARSELLER



### 254-26 PARSEL



### 103-6 PARSEL



## Efeler Çiftliği bünyesinde yapı kayıt belgesi düzenlenen alanlar

YAPI KAYIT BELGELERİ LİSTESİ								
BİNALAR	ADA-PARSEL	RESMİ KAYITI	ALANI m <sup>2</sup>	SINIF I	BİRİM BEDELİ TL/M <sup>2</sup>	TOPLAM BEDELİ TL	BELGE NO	TARİHİ
LABORATUAR BİNASI EK	136-1	YAPI KAYIT BELGESİ	150,00	III-A	1.100	165.000,00	Z5K49DCC	4.01.2019
KANTAR	136-1	YAPI KAYIT BELGESİ	120,00	I-A	210	25.200,00	N8NLC1K8	4.01.2019
PERSONEL SOYUNMA BİNASI	136-1	YAPI KAYIT BELGESİ	428,80	II-B	750	321.600,00	3VSDT9ZG	4.01.2019
GÜVENLİK BİNASI	136-1	YAPI KAYIT BELGESİ	62,90	II-B	750	47.175,00	DSJYDR8J	4.01.2019
DEZENFEKSİYON HAVUZU	136-1	YAPI KAYIT BELGESİ	50,00	I-B	310	15.500,00	UB3JCC3Y	4.01.2019
FUTBOL SAHAŞI	136-1	YAPI KAYIT BELGESİ	968,00	II-B	750	726.000,00	TG5PLBCL	4.01.2019
HURDALIK YAPISI 1	136-1	YAPI KAYIT BELGESİ	234,00	I-B	310	72.540,00	1JECR7K3	4.01.2019
YEM PAKETLEME BİNASI	136-1	YAPI KAYIT BELGESİ	68,00	I-B	310	21.080,00	A4H62VUL	4.01.2019
KARANTİNA BİNASI	136-1	YAPI KAYIT BELGESİ	40,00	I-B	310	12.400,00	B5D6V9C7	4.01.2019
MAKİNA PARKI BİNASI	136-1	YAPI KAYIT BELGESİ	432,00	I-B	310	133.920,00	8SA53FDL	4.01.2019
PERSONEL WC BİNASI	136-1	YAPI KAYIT BELGESİ	20,00	I-B	310	6.200,00	RFEN39YN	4.01.2019
SU DEPOSU 1	136-1	YAPI KAYIT BELGESİ	450,00	I-B	310	139.500,00	S7KCM47U	4.01.2019
HİDROFOR BİNASI	136-1	YAPI KAYIT BELGESİ	100,00	II-A	510	51.000,00	JK5KLG63	4.01.2019
SU DEPOSU 2	136-1	YAPI KAYIT BELGESİ	240,00	II-A	510	122.400,00	GFACAETG	4.01.2019
KUM DEPOSU	136-1	YAPI KAYIT BELGESİ	348,00	I-B	310	107.880,00	N5NE3UFV	4.01.2019
ARITMA VE SUDEPOSU	160-3	YAPI KAYIT BELGESİ	76,00	II-A	510	38.760,00	4FVCDKHZ	4.01.2019
KAZAN DAİRESİ	160-3	YAPI KAYIT BELGESİ	105,20	II-A	510	53.652,00	Z5PPPJ51	4.01.2019
SÜT PAKETLEME MERKEZİ BİNASI	160-3	YAPI KAYIT BELGESİ	96,00	II-B	750	72.000,00	S5AU98VK	4.01.2019
SAĞIMHANE GÜBRE TOPLAMA HAVUZU	160-3	YAPI KAYIT BELGESİ	50,00	I-B	310	15.500,00	7DL5K99G	4.01.2019
GÜBRE TOPLAMA HAVUZU	160-3	YAPI KAYIT BELGESİ	300,00	I-B	310	93.000,00	ZLSGNUMG	4.01.2019
GENÇ HAYVAN DEPOSU	160-3	YAPI KAYIT BELGESİ	104,00	II-B	750	78.000,00	N3AGRCC1	4.01.2019
SAĞIMHANE TRANSFER HATTI YAPIS	160-3	YAPI KAYIT BELGESİ	1.400,00	II-B	750	1.050.000,00	G1Z5U6S9	4.01.2019
E GEBE DÜVE BARINAĞI	160-3	YAPI KAYIT BELGESİ	1.900,00	II-B	750	1.425.000,00	SAF18KHG	4.01.2019
HAYVAN HASTANESİ 2	160-3	YAPI KAYIT BELGESİ	350,00	II-B	750	262.500,00	JMUVTE6A	4.01.2019
JENERATÖR BİNASI	160-3	YAPI KAYIT BELGESİ	50,00	II-A	510	25.500,00	CMYZASVB	4.01.2019
2 ADET SU TANK KAİDESİ	160-3	YAPI KAYIT BELGESİ	50,00	II-A	510	25.500,00	CA16V9B3	4.01.2019
<b>TOPLAM</b>		<b>YAPI KAYIT BELGESİ</b>	<b>8.192,90 M<sup>2</sup></b>	<b>TOPLAM</b>		<b>5.106.807,00 TL</b>		

Efeler Çiftliği tesislerinde yer alan ve resmi kayıtları olmayan 26 adet yapıya 04.01.2019 tarihinde yukarıda listede belge numaraları belirtilen Yapı Kayıt Belgeleri alınmıştır. Bu parseller; 15 adeti Aydın İli, İncirliova

İlçesi, Sınırteke Mahallesi, **136 Ada, 1 Parsel üzerinde ve 11 adedi ise Aydın İli, Germencik İlçesi, Turanlar Mahallesi, 160 Ada, 3 Parsel üzerinde** konumlandır.

### **Gayrimenkullerin Tanımı ve Hukuksal Durumu**

Değerleme konusu taşınmazlar; **Turanlar mahallesi Söktaş Sokak, 09700 Germencik-Aydın** adresinde konumlu olup Tapuda; Aydın İli, **Germencik İlçesi, Turanlar köyü 160-3 ve 162-1 parseller ile İncirliova İlçesi, Sınırteke Köyü**, 103 Ada 6 Parsel, 128 Ada 1 Parsel, 135 Ada 1 parsel, 136 Ada 1 Parsel, 139 Ada 1 Parsel, 254 Ada 26 Parsel numaralı taşınmazlardır. Değerleme konusu parsellerden **136 ada 1 parsel, 160 ada 3 parsel ve 139 ada 1 parselin üzerinde yapı bulunmakta, diğer parseller boş durumdadır.**

Söz konusu taşınmazlar, Büyükbaş Süt hayvancılığı amaçlı olarak inekler beslenmekte ve süt sağımı yapılmaktadır. Bununla beraber suni dölleme yolu ile yeni süt hayvanları da yetiştirilmektedir.

### **Gayrimenkullerin Yapısal Özellikleri**

Değerleme konusu 136 ada 1 parsel, 160 ada 3 parsel ve 139 ada 1 parselin üzerinde yapılar bulunmakta olup diğer parseller boş durumdadır.

Parseller topoğrafik bakımdan eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Geometrik olarak ise "Dörtgen" formuna sahiplerdir. 136 ada 1 parsel, 160 ada 3 parsel ve 139 ada 1 parsellerin üzerinde süt ve hayvancılık ile ilgili tesisler bulunmaktadır. Parsel dış sınırları beton üzeri tel çit ile çevrilidir. Parsel bazında yapılarla ilgili genel bilgiler aşağıda belirtilmiştir.

Yapı Tarzları:	BETONARME ve ÇELİK KARKAS
Yapı Sınıfları:	I-A / I-B/ II-A / II-B / II-C / III-A / IV-A / IV-B
Yapının Yaşı:	10
Yapı Nizamı:	AYRIK
Dış Cephe:	CEPHE BOYALI
Otopark :	AÇIK GARAJ
Güvenlik :	VAR
Sosyal Tesis:	VAR
Su Deposu:	VAR
Asansör :	YOK
Elektrik :	MEVCUT
Su :	MEVCUT
Kanalizasyon:	FORSEPTİK

İnşaat Kalitesi:	ORTA
Malzeme Kalitesi:	ORTA
Fiziksel Eskime:	%10
Altyapı:	TAMAMLANMIŞ

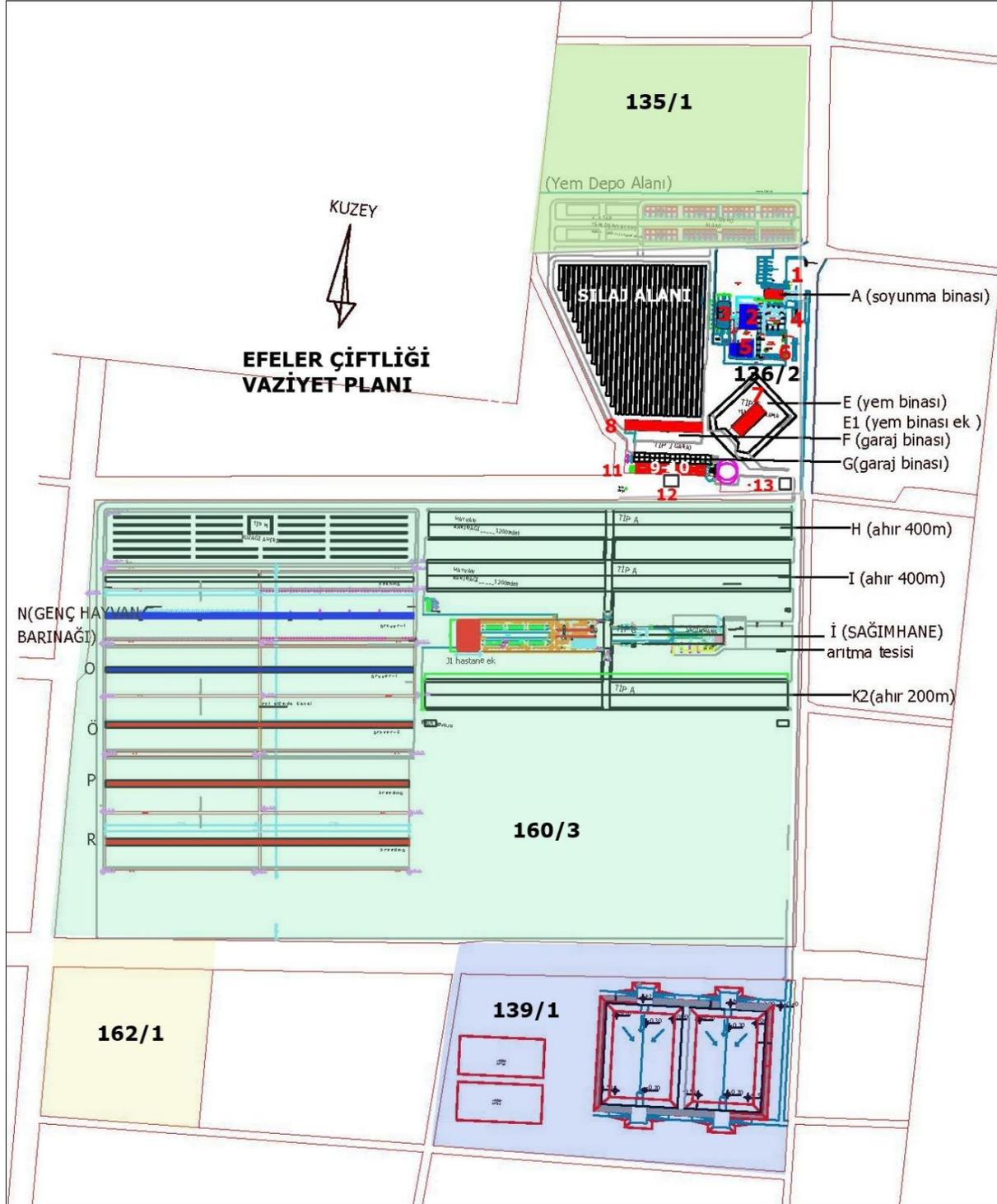
#### 7.1.4. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme, gayrimenkullerin yasal durumu, yapılanma hakları, ana yapının fiziksel durumu, konumu, alanı ve bölgedeki emsal taşınmazların satış değerleri göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

#### 7.1.5. Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

136 ada 1 parsel, 160 ada 3 parsel ve 139 ada 1 parselin üzerinde yapı bulunmakta olup diğer parseller boş durumdadır. Bu parseller üzerinde aşağıdaki tanımlı yapılar yer alır.

#### Vaziyet Planı



## **160 Ada 3 Parsel**

Değerleme konusu 160 ada 3 numaralı parsel, Germencik ilçesi sınırlarında, 450.962,36 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olup, tüm yönlerden imar yollarına cephelidir. Topoğrafik bakımdan eğimsiz, düz bir arazi yapısına sahiptir. Geometrik olarak ise dörtgen formundadır. Parsel üzerinde hayvan barınakları ve tesisi bulunmaktadır. Parsel dış sınırları taş kaplama tel çit ile çevrilidir. Parsel üzerinde yer alan yapılara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.



BUZAĞI BARINAK	160-3	840	II-B
BUZAĞI BARINAK 2 (YENİ YAPI RUHSATI İLE)	160-4	5.222,00	II-B
PADOKLAR	160-3	10.027,00	I-B
SAĞMAL BARINAKLARI	160-3	40.886,00	II-B
JENARATÖR BİNASI	160-3	35,00	II-B
HAYVAN HASTANESİ	160-3	5.881,00	III-A
SAĞIMHANE	160-3	4.053,00	III-A
TUZ DEPOSU	160-3	45,00	II-B
ARITMA VE SUDEPOSU	160-3	76,00	II-A
KAZAN DAİRESİ	160-3	105,20	II-A
SÜT PAKETLEME MERKEZİ BİNASI	160-3	96,00	II-B
SAĞIMHANE GÜBRE TOPLAMA HAVUZU	160-3	50,00	I-B
GÜBRE TOPLAMA HAVUZU	160-3	300,00	I-B
GENÇ HAYVAN DEPOSU	160-3	104,00	II-B
SAĞIMHANE TRANSFER HATTI YAPISI	160-3	1.400,00	II-B
GEBE DÜVE BARINAĞI	160-3	1.900,00	II-B
HAYVAN HASTANESİ 2	160-3	350,00	II-B
JENERATÖR BİNASI	160-3	50,00	II-A
2 ADET SU TANK KAİDESİ	160-3	50,00	II-A
<b>TOPLAM</b>		<b>71.470,20 M<sup>2</sup></b>	

### 1. Buzağı Barınağı:

Yapıya ait 21.12.2010 tarihli mimari proje incelenmiştir. Yapılar vaziyet planına göre doğu-batı yönünde yerleşmesi gerekirken mahallinde yapılan incelemede kuzey-güney yönünde inşa edildiği, vaziyet planına göre 5 adet barınak mevcut iken, mahallinde 2 tanesinin inşa edildiği görülmüştür.

Yerleşim bakımından vaziyet planına uygun olmaması nedeniyle mevcut alan içerisinde değerlendirilmiştir. Mahallinde yapılan incelemede yapılar toplam 840 m<sup>2</sup> alanlıdır. Yapı prefabrik çelik yapı tarzında, II –B yapı sınıfında inşa edilmiştir.

### 2. Padoklar:

Yapılara ait herhangi bir mimari proje görülememiş, ancak mimari projelerin vaziyet planında işli olmaları nedeniyle yasal alan içerisinde değerlendirilmiştir. Padok alanında çelik üzeri alüminyum malzeme ile kapatılmış yaklaşık brüt 10.027 m<sup>2</sup> alanlı I –B yapı sınıfında sundurma tarzı yapılar yer almaktadır.

### 3. Sağmal Barınakları:

Yapılara ait 21.03.2007 ve 06.07.2011 tarihli mimari projeler görülmüştür. Yapı ruhsatı ve mimari projesine göre her biri yaklaşık brüt 13.046 m<sup>2</sup> alanı olup, toplam brüt 39.138 m<sup>2</sup> yasal alana sahiptir. Parsel üzerinde vaziyet planında yer almayan yaklaşık brüt 1.747 m<sup>2</sup> alanlı barınak alanı yer almakta, mevcut alan içerisinde değerlendirilmiştir. Yapılar prefabrik çelik yapı tarzında, II –B yapı sınıfında inşa edilmiştir. Yapının zeminleri yer yer beton kaplı, yer yer toprak örtülüdür. Çatısı çelik konstrüksiyon ve üzerinde alüminyum sandviç paneller ile kaplıdır.

### 4. Jeneratör Binası:

Yapıya ait herhangi bir mimari proje bulunmamakta, vaziyet planı üzerinde işli olması nedeniyle yasal alan içerisinde değerlendirilmiştir. Yapı, yaklaşık brüt 35 m<sup>2</sup> alanlı, prefabrik tarzda, II-B yapı sınıfında inşa edilmiştir.

### 5. Hayvan Hastanesi:

Yapıya ait 11.08.2010 tarihli ilave hayvan hastanesi mimari projesi incelenmiştir. Yapı ruhsatı ve mimari projesine göre yaklaşık brüt 5.881 m<sup>2</sup> alandır. Yapı, prefabrik çelik tarzında, III –A yapı sınıfında inşa edilmiştir. Yapının zemini yer yer beton, yer yer toprak örtülüdür. Çatısı çelik konstrüksiyon ve üzerinde alüminyum sandviç paneller ile kaplıdır.

### 6. Sağımhane Binası:

Yapıya ait 21.03.2007 tarihli mimari proje incelenmiştir. Yapı ruhsatı ve mimari projesine göre yaklaşık brüt 4.053 m<sup>2</sup> alanı, betonarme yapı tarzında, III –A yapı sınıfında inşa edilmiştir. Yapının zemini bazı bölümlerde seramik kaplı, bazı bölümlerde beton, çatısı alüminyum sandviç paneller ile kaplıdır.

### 7. Tuz deposu:

Yapıya ait herhangi bir mimari proje bulunmamakta, vaziyet planı üzerinde işli olması nedeniyle yasal alan içerisinde değerlendirilmiştir. Yapı yaklaşık toplam brüt 45 m<sup>2</sup> alanlı, prefabrik çelik yapı tarzında, II –B yapı sınıfında inşa edilmiştir.

### 8. Aritma ve su deposu

Yapıya ait herhangi bir mimari proje bulunmamakta, Yapı Kayıt Belgesi olması nedeniyle yasal alan içerisinde değerlendirilmiştir. Yapı yaklaşık toplam brüt 76 m<sup>2</sup> alanlı, prefabrik çelik yapı tarzında, II –A yapı sınıfında inşa edilmiştir.

### 9. Kazan Dairesi

Yapıya ait herhangi bir mimari proje bulunmamakta, Yapı Kayıt Belgesi olması nedeniyle yasal alan içerisinde değerlendirilmiştir. Yapı yaklaşık toplam brüt 105,20 m<sup>2</sup> alanlı, prefabrik çelik yapı tarzında, II –A yapı sınıfında inşa edilmiştir.

### 10. Süt paketleme binası

Yapıya ait herhangi bir mimari proje bulunmamakta, Yapı Kayıt Belgesi olması nedeniyle yasal alan içerisinde değerlendirilmiştir. Yapı yaklaşık toplam brüt 96 m<sup>2</sup> alanlı, Betonarme yapı tarzında, II –B yapı sınıfında inşa edilmiştir.

### 11. Sağımhane gübre toplama havuzu

Yapıya ait herhangi bir mimari proje bulunmamakta, Yapı Kayıt Belgesi olması nedeniyle yasal alan içerisinde değerlendirilmiştir. Yapı yaklaşık toplam brüt 50 m<sup>2</sup> alanlı, beton yapı tarzında, I –B yapı sınıfında inşa edilmiştir.

### 12. Gübre toplama havuzu

Yapıya ait herhangi bir mimari proje bulunmamakta, Yapı Kayıt Belgesi olması nedeniyle yasal alan içerisinde değerlendirilmiştir. Yapı yaklaşık toplam brüt 300 m<sup>2</sup> alanlı, betonarme yapı tarzında, I –B yapı sınıfında inşa edilmiştir.

### 13. Genç hayvan Barınağı

Yapıya ait herhangi bir mimari proje bulunmamakta, Yapı Kayıt Belgesi olması nedeniyle yasal alan içerisinde değerlendirilmiştir. Yapı yaklaşık toplam brüt 104 m<sup>2</sup> alanlı, Betonarme yapı tarzında, II –B yapı sınıfında inşa edilmiştir.

### 14. Sağımhane Transfer hattı binası

Yapıya ait herhangi bir mimari proje bulunmamakta, Yapı Kayıt Belgesi olması nedeniyle yasal alan içerisinde değerlendirilmiştir. Yapı yaklaşık toplam brüt 1.400 m<sup>2</sup> alanlı, Betonarme yapı tarzında, II – B yapı sınıfında inşa edilmiştir.

### 15. Gebe Düve Barınağı

Yapıya ait herhangi bir mimari proje bulunmamakta, Yapı Kayıt Belgesi olması nedeniyle yasal alan içerisinde değerlendirilmiştir. Yapı yaklaşık toplam brüt 1.400 m<sup>2</sup> alanlı, Betonarme yapı tarzında, II – B yapı sınıfında inşa edilmiştir.

### 16. Hayvan Hastanesi 2

Yapıya ait herhangi bir mimari proje bulunmamakta, Yapı Kayıt Belgesi olması nedeniyle yasal alan içerisinde değerlendirilmiştir. Yapı yaklaşık toplam brüt 350 m<sup>2</sup> alanlı, Betonarme yapı tarzında, II –B yapı sınıfında inşa edilmiştir.

### 17. Jeneratör odası

Yapıya ait herhangi bir mimari proje bulunmamakta, Yapı Kayıt Belgesi olması nedeniyle yasal alan içerisinde değerlendirilmiştir. Yapı yaklaşık toplam brüt 50 m<sup>2</sup> alanlı, beton yapı tarzında, II –A yapı sınıfında inşa edilmiştir.

### 18. 2 Adet Su Tank Kaidesi

Yapıya ait herhangi bir mimari proje bulunmamakta, Yapı Kayıt Belgesi olması nedeniyle yasal alan içerisinde değerlendirilmiştir. Yapı yaklaşık toplam brüt 50 m<sup>2</sup> alanlı, beton yapı tarzında, II –A yapı sınıfında inşa edilmiştir.

### 136 Ada – 1 Parsel

Değerleme konusu 136 ada 1 numaralı parsel, İncirliova ilçesi sınırlarında, 70.156,62 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olup, tüm yönlerden imar yollarına cephelidir. Topoğrafik bakımdan eğimsiz, düz bir arazi yapısına sahiptir. Geometrik olarak ise düzgün olmayan çokgen formundadır. Parsel üzerinde idari bina, yem deposu, sosyal tesis vb. nitelikli yapılar bulunmaktadır. Parsel dış sınırları tel çit ile çevrilidir. Parsel üzerinde yer alan yapılara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.



SOYUNMA BİNASI	136-1	0,00	348,00	III-A
İDARİ BİNA	136-1	705,00	705,00	IV-B
SOSYAL TESİS	136-1	417,00	417,00	IV-A
GÜVENLİK BİNASI	136-1	40,00	40,00	III-A
YEMEKHANE	136-1	413,00	413,00	III-A
KONUK EVİ	136-1	0,00	127,00	IV-B
YEM DEPOSU	136-1	2.721,00	2.721,00	II-B
ARAÇ PARKI	136-1	460,00	460,00	I-A
ARAÇ BAKIMHANE OFİS BİNASI	136-1	140,00	140,00	III-A
ARAÇ BAKIMHANE GARAJ ALANI	136-1	830,00	830,00	I-A
JENARATÖR BİNASI	136-1	58,00	58,00	II-B
HİDRAFOR BİNASI	136-1	93,00	93,00	II-B
LABORATUAR BİNASI	136-1	0,00	75,00	III-A
LABORATUAR BİNASI EK	136-1	YKB	150,00	III-A
KANTAR	136-1	YKB	120,00	I-A
PERSONEL SOYUNMA BİNASI	136-1	YKB	428,80	II-B
GÜVENLİK BİNASI	136-1	YKB	62,90	II-B
DEZENFEKSİYON HAVUZU	136-1	YKB	50,00	I-B

#### RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza, No:6, Ofis: 35 Kartal/İSTANBUL

Tel: 0.216.361 14 19 Faks: 0.216.361 13 30

[www.rmdegerleme.com](http://www.rmdegerleme.com)

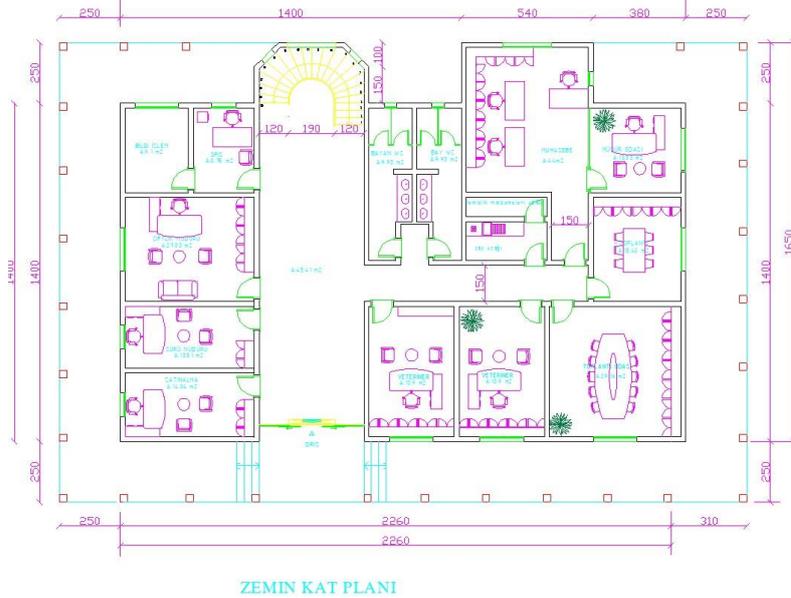
FUTBOL SAHASI	136-1	YKB	968,00	II-B
HURDALIK YAPISI 1	136-1	YKB	234,00	I-B
YEM PAKETLEME BİNASI	136-1	YKB	68,00	I-B
KARANTİNA BİNASI	136-1	YKB	40,00	I-B
MAKİNA PARKI BİNASI	136-1	YKB	432,00	I-B
PERSONEL WC BİNASI	136-1	YKB	20,00	I-B
SU DEPOSU 1	136-1	YKB	450,00	I-B
HİDROFOR BİNASI	136-1	YKB	100,00	II-A
SU DEPOSU 2	136-1	YKB	240,00	II-A
KUM DEPOSU	136-1	YKB	348,00	I-B
<b>136-1 TOPLAM M<sup>2</sup></b>			<b>10.138,70 M<sup>2</sup></b>	

### 1. Soyunma Binası:

Yapıya ait herhangi bir mimari proje bulunmamakta, ayrıca yapı vaziyet planında da yer almamaktadır. Bu nedenle yapı mevcut alan içerisinde değerlendirilmiştir. Mahallinde yapılan incelemede yapı yaklaşık brüt 348 m<sup>2</sup> alanı, prefabrik yapı tarzında, III –A yapı sınıfında inşa edilmiştir. Yerler seramik kaplı, dış cephesi boyalı, pencereleri PVC malzemeden imal edilmiştir.

### 2. İdari bina ve planı

Yapıya ait 26.06.2009 tarihli mimari proje incelenmiştir. Yapı ruhsatı ve mimari projesine göre yaklaşık brüt 705 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Yapı, betonarme yapı tarzında, IV –B yapı sınıfında inşa edilmiştir. Yapının zeminleri hol ve bazı ofis bölümlerinde seramik, diğer bölümlerde laminant kaplıdır. Duvarlar boyalı, pencere doğramaları PVC malzemeden imal edilmiş, kapılar ise Amerikan panelidir.





**9. Araç Bakımhane ve Ofis Binası:**

Yapıya ait herhangi bir mimari proje bulunmamakta, vaziyet planına işli olması nedeniyle yasal alan içerisinde değerlendirilmiştir. Yapı yaklaşık brüt 140 m<sup>2</sup> alanlı, III-A yapı sınıfında prefabrik yapı tarzında inşa edilmiştir.

**10. Araç Bakımhane Garaj Alanı:**

Yapıya ait herhangi bir mimari proje bulunmamakta, vaziyet planına işli olması nedeniyle yasal alan içerisinde değerlendirilmiştir. Yapı yaklaşık brüt 830 m<sup>2</sup> alanlı, I-A yapı sınıfında çelik yapı tarzında inşa edilmiş, çatısı paneller ile kaplıdır.

**11. Jeneratör Binası:**

Yapıya ait herhangi bir mimari proje bulunmamakta, vaziyet planına işli olması nedeniyle yasal alan içerisinde değerlendirilmiştir. Yapı yaklaşık brüt 58 m<sup>2</sup> alanlı, II-B yapı sınıfında Betonarme tarzında inşa edilmiştir.

**12. Hidrofor Binası:**

Yapıya ait herhangi bir mimari proje bulunmamakta, vaziyet planına işli olması nedeniyle yasal alan içerisinde değerlendirilmiştir. Yapı yaklaşık brüt 93 m<sup>2</sup> alanlı, II-B yapı sınıfında Betonarme yapı tarzında inşa edilmiştir.

**13. Laboratuvar Binası:**

Yapıya ait herhangi bir mimari proje bulunmamakta, ayrıca vaziyet planında da yer almamaktadır. Bu nedenle yapı mevcut alan içerisinde değerlendirilmiştir. Yapı yaklaşık brüt 75 m<sup>2</sup> alanlı, prefabrik yapı tarzında, III-A yapı sınıfında inşa edilmiştir. Zeminler seramik kaplıdır.

**14. Laboratuvar Binası 2:**

Yapıya ait herhangi bir mimari proje bulunmamakta, ayrıca vaziyet planında da yer almamaktadır. Bu nedenle yapı mevcut alan içerisinde değerlendirilmiştir. Yapı yaklaşık brüt 150 m<sup>2</sup> alanlı, prefabrik yapı tarzında, III-A yapı sınıfında inşa edilmiştir. Zeminler seramik kaplıdır.

**15. Kantar:**

Yapıya ait herhangi bir mimari proje bulunmamakta, ayrıca vaziyet planında da yer almamaktadır. Bu nedenle yapı mevcut alan içerisinde değerlendirilmiştir. Yapı yaklaşık brüt 120 m<sup>2</sup> alanlı, betonarme yapı tarzında, I-A yapı sınıfında inşa edilmiştir.

**16. Personel Soyunma Binası:**

Yapıya ait herhangi bir mimari proje bulunmamakta, ayrıca vaziyet planında da yer almamaktadır. Bu nedenle yapı mevcut alan içerisinde değerlendirilmiştir. Yapı yaklaşık brüt 428 m<sup>2</sup> alanlı, betonarme yapı tarzında, II-B yapı sınıfında inşa edilmiştir. Zeminler seramik kaplıdır.

**17. Güvenlik Binası:**

Yapıya ait herhangi bir mimari proje bulunmamakta, ayrıca vaziyet planında da yer almamaktadır. Bu nedenle yapı mevcut alan içerisinde değerlendirilmiştir. Yapı yaklaşık brüt 62,90 m<sup>2</sup> alanlı, betonarme yapı tarzında, II-B yapı sınıfında inşa edilmiştir. Zeminler seramik kaplıdır.

**18. Dezenfeksiyon Havuzu:**

Yapıya ait herhangi bir mimari proje bulunmamakta, ayrıca vaziyet planında da yer almamaktadır. Bu nedenle yapı mevcut alan içerisinde değerlendirilmiştir. Yapı yaklaşık brüt 50 m<sup>2</sup> alanlı, betonarme yapı tarzında, I-B yapı sınıfında inşa edilmiştir.

**19. Futbol Sahası:**

Yapıya ait herhangi bir mimari proje bulunmamakta, ayrıca vaziyet planında da yer almamaktadır. Bu nedenle yapı mevcut alan içerisinde değerlendirilmiştir. Yapı yaklaşık brüt 968 m<sup>2</sup> alanlı, betonarme yapı tarzında, II-B yapı sınıfında inşa edilmiştir. Zeminler seramik kaplıdır.

**20. Hurdalık yapısı:**

Yapıya ait herhangi bir mimari proje bulunmamakta, ayrıca vaziyet planında da yer almamaktadır. Bu nedenle yapı mevcut alan içerisinde değerlendirilmiştir. Yapı yaklaşık brüt 238 m<sup>2</sup> alanlı, betonarme yapı tarzında, I-B yapı sınıfında inşa edilmiştir.

**21. Yem Paketleme Binası:**

Yapıya ait herhangi bir mimari proje bulunmamakta, ayrıca vaziyet planında da yer almamaktadır. Bu nedenle yapı mevcut alan içerisinde değerlendirilmiştir. Yapı yaklaşık brüt 68 m<sup>2</sup> alanlı, betonarme yapı tarzında, I-B yapı sınıfında inşa edilmiştir.

**22. Karantina Binası:**

Yapıya ait herhangi bir mimari proje bulunmamakta, ayrıca vaziyet planında da yer almamaktadır. Bu nedenle yapı mevcut alan içerisinde değerlendirilmiştir. Yapı yaklaşık brüt 40 m<sup>2</sup> alanlı, betonarme yapı tarzında, I-B yapı sınıfında inşa edilmiştir.

**23. Makine Parkı:**

Yapıya ait herhangi bir mimari proje bulunmamakta, ayrıca vaziyet planında da yer almamaktadır. Bu nedenle yapı mevcut alan içerisinde değerlendirilmiştir. Yapı yaklaşık brüt 432 m<sup>2</sup> alanlı, betonarme yapı tarzında, I-B yapı sınıfında inşa edilmiştir.

**24. Personel WC:**

Yapıya ait herhangi bir mimari proje bulunmamakta, ayrıca vaziyet planında da yer almamaktadır. Bu nedenle yapı mevcut alan içerisinde değerlendirilmiştir. Yapı yaklaşık brüt 20 m<sup>2</sup> alanlı, betonarme yapı tarzında, I-B yapı sınıfında inşa edilmiştir.

**25. Su Deposu:**

Yapıya ait herhangi bir mimari proje bulunmamakta, ayrıca vaziyet planında da yer almamaktadır. Bu nedenle yapı mevcut alan içerisinde değerlendirilmiştir. Yapı yaklaşık brüt 450 m<sup>2</sup> alanlı, çelik yapı tarzında, I-B yapı sınıfında inşa edilmiştir.

**26. Hidrofor Binası:**

Yapıya ait herhangi bir mimari proje bulunmamakta, ayrıca vaziyet planında da yer almamaktadır. Bu nedenle yapı mevcut alan içerisinde değerlendirilmiştir. Yapı yaklaşık brüt 100 m<sup>2</sup> alanlı, betonarme yapı tarzında, II-A yapı sınıfında inşa edilmiştir.

**27. Su Deposu 2:**

Yapıya ait herhangi bir mimari proje bulunmamakta, ayrıca vaziyet planında da yer almamaktadır. Bu nedenle yapı mevcut alan içerisinde değerlendirilmiştir. Yapı yaklaşık brüt 240 m<sup>2</sup> alanlı, çelik yapı tarzında, II-A yapı sınıfında inşa edilmiştir.

**28. Kum Deposu:**

Yapıya ait herhangi bir mimari proje bulunmamakta, ayrıca vaziyet planında da yer almamaktadır. Bu nedenle yapı mevcut alan içerisinde değerlendirilmiştir. Yapı yaklaşık brüt 348 m<sup>2</sup> alanlı, çelik yapı tarzında, I-B yapı sınıfında inşa edilmiştir.

### 139 Ada – 1 Parsel

Değerleme konusu 139 ada 1 numaralı parsel, İncirliova ilçesi sınırlarında, 84.707,40 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olup, her yönde imar yollarına cephelidir. Topoğrafik bakımdan eğimsiz, düz bir arazi yapısına sahiptir. Geometrik olarak ise düzgün olmayan dörtgen formundadır. Parsel üzerinde prefabrik yapılar bulunmaktadır. Parsel dış sınırları tel çit ile çevrilidir. 139 Ada 1 Parsel üzerinde Senkron Grup İnşaat Makina Mühendislik Proje Elektrik Üretim Limited Şirketi lehine üst hakkı tesis edilmiş olmakla birlikte, üst hakkı sözleşmesine göre parsel üzerindeki yapıların üst hakkı lehtarları tarafından inşa edileceği, üst hakkı sözleşmesi sona erdiğinde parsel üzerindeki yapıların yıkılacağı ve parselin boş olarak teslim edileceği belirtilmiştir. Bu nedenle parsel üzerindeki yapıların inşai değeri değerlemede dikkate alınmamıştır ayrıca üst hakkı sözleşmesinde yer alan 25.000 m<sup>3</sup> lük havuzun da bu parselde yer alması nedeniyle yer altı ve üstü düzenler kaleminde değerlemede dikkate alınmamıştır. Yapılara ait bilgiler aşağıdaki gibidir. Üst hakkı sözleşmesi ekte yer almaktadır.



GÜBRE ÜRETİM BİNASI	139-1	853,00	853,00	II-C
MEKANİK KURULUM BİNASI	139-1	448,00	448,00	II-C
PREFABRİK YAPI	139-1	0,00	125,00	II-C
<b>139-1 TOPLAM M<sup>2</sup></b>			<b>1.426,00</b>	

#### 1. Gübre Üretim Binası:

Yapıya ait bila tarihli mimari proje incelenmiştir. Yapı ruhsatı ve mimari projesine göre yaklaşık brüt 853 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Yapı, prefabrik çelik yapı tarzında, II-C yapı sınıfında inşa edilmiştir. Yapının zeminleri beton, çatısı çelik konstrüksiyon üzeri sandviç panel kaplıdır.

## 2. Mekanik Kurulum Binası:

Yapıya ait bila tarihli mimari proje incelenmiştir. Yapı ruhsatı ve mimari projesine göre yaklaşık brüt 448 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Yapı, prefabrik çelik yapı tarzında, II-C yapı sınıfında inşa edilmiştir. Yapının zeminleri beton, çatısı çelik konstrüksiyon üzeri sandviç panel kaplıdır.

## 3. Prefabrik Yapı:

Yapıya ait herhangi bir mimari proje bulunmamakta, ayrıca vaziyet planında da yer almamaktadır. Bu nedenle yapı mevcut alan içerisinde değerlendirilmiştir. Yapı yaklaşık brüt 125 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Yapı, prefabrik çelik yapı tarzında, II-C yapı sınıfında inşa edilmiştir. Yapının zeminleri beton, çatısı çelik konstrüksiyon üzerinde sandviç panel kaplıdır.

### 162 Ada 1 Parsel:

Değerleme konusu 162 ada 1 numaralı parsel, Germencik ilçesi sınırlarında, 33.657,98 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olup, kuzey, güney ve batı yönünden imar yoluna cephelidir. Kuzey ve güney yönünden yaklaşık 186 metre, doğu ve batı yönünden yaklaşık 175 metre yola cephesi bulunmaktadır. Topoğrafik bakımdan eğimsiz, düz bir arazi yapısına sahiptir. Geometrik olarak ise dörtgen formunda olan taşınmazın kuzey ve batı cephesinde sulama kanalı bulunmaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

### 135 Ada 1 Parsel:

Değerleme konusu 135 ada 1 numaralı parsel, İncirliova ilçesi sınırlarında, 79.315,00 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olup, tüm yönlerden kadastro yoluna cephelidir. Kuzey yönünden yaklaşık 340 metre, güney yönünden yaklaşık 320 metre, batı ve doğu yönünden yaklaşık 240 metre yola cephesi bulunmaktadır. Topoğrafik bakımdan eğimsiz, düz bir arazi yapısına sahiptir. Geometrik olarak ise dörtgen formunda olan taşınmazın doğu cephesinde sulama kanalı bulunmaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

### 128 Ada 1 Parsel:

Değerleme konusu 128 ada 1 numaralı parsel, İncirliova ilçesi sınırlarında, 22.212,00 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olup, kuzey, güney ve batı yönünden kadastro yoluna cephelidir. Kuzey yönünden yaklaşık 82 metre, güney yönünden yaklaşık 67 metre, batı yönünden yaklaşık 267 metre yola cephesi bulunmaktadır. Topoğrafik bakımdan eğimsiz, düz bir arazi yapısına sahiptir. Geometrik olarak ise düzgün olmayan dörtgen formunda olan taşınmazın batı cephesinde sulama kanalı bulunmaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

### 103 Ada 6 Parsel:

Değerleme konusu 103 ada 6 numaralı parsel, İncirliova ilçesi sınırlarında, 20.000,60 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olup, kuzey ve güney yönünden kadastro yoluna cephelidir. Kuzey yönünden yaklaşık 75 metre, güney yönünden yaklaşık 100 metre yola cephesi bulunmaktadır. Parsel derinliği yaklaşık 240 metre kadardır. Topoğrafik bakımdan eğimsiz, düz bir arazi yapısına sahiptir. Geometrik olarak ise "L" şeklindedir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta, çevresinde sulama kanalı mevcuttur.

### 254 Ada 26 Parsel:

Değerleme konusu 254 ada 26 numaralı parsel, İncirliova ilçesi sınırlarında, 5.174,74 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olup, güney yönünden yaklaşık 35 metre kadastro yoluna cephelidir. Topoğrafik bakımdan eğimsiz, düz bir arazi yapısına sahiptir. Geometrik olarak ise düzgün olmayan dörtgen formundadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

## 7.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi

### Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

Tapu Kadastro Gn. Müdürlüğü WEB Portalından 14.09.2020 tarihinde alınan Takbis belgelerine göre mülkiyet bilgileri;

160 – 3 ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	AYDIN	NİTELİĞİ	-
İLÇESİ	GERMENCİK	ARSA PAYI	-
MAHALLESİ	TURANLAR	BLOK	-
KÖYÜ	-	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	KAŞAKLIK	TAPU TARİHİ/YEVMIYE	28.03.2011 / 1959
PAFTA NO	-	CİLT/ SAHİFE NO	17 / 2161
ADA/PARSEL NO	160 / 3	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ANAGAYRİMENKUL
VASFI	İKİ ADET HAYVAN HASTANESİ, ALTI ADET HAYVAN BARINAĞI, İKİ KATLI SAĞIMHANE VE ARSASI		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	450.962,36 m <sup>2</sup>		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	EFELER ÇİFTLİĞİ TARIM VE HAYVANCILIK ANONİM ŞİRKETİ		1/1

162 – 1 ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	AYDIN	NİTELİĞİ	-
İLÇESİ	GERMENCİK	ARSA PAYI	-
MAHALLESİ	TURANLAR	BLOK	-
KÖYÜ	-	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	KAŞAKLIK	TAPU TARİHİ/YEVMIYE	28.03.2011 / 1959
PAFTA NO	-	CİLT/ SAHİFE NO	14 / 1804
ADA/PARSEL NO	162 / 1	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ANAGAYRİMENKUL
VASFI	ARSA		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	33.657,98 m <sup>2</sup>		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	EFELER ÇİFTLİĞİ TARIM VE HAYVANCILIK ANONİM ŞİRKETİ		1/1

136 – 1 ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	AYDIN	NİTELİĞİ	-
İLÇE	İNCİRLİOVA	ARSA PAYI	-
MAHALLESİ	SINIRTEKE	BLOK	-
KÖYÜ	-	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	-	TAPU TARİHİ/YEVMIYE	07.04.2011 / 1950
PAFTA NO	M19a18b	CİLT/ SAHİFE NO	19 / 2513
ADA/PARSEL NO	136 / 1	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ANAGAYRİMENKUL
VASFI	İKİ KATLI İDARİ BİNA, GARAJ, DEPO, YEMEKHANE, LOJMAN VE ARSASI		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	70.156,62 m <sup>2</sup>		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	EFELER ÇİFTLİĞİ TARIM VE HAYVANCILIK ANONİM ŞİRKETİ		1/1

139 – 1 ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	AYDIN	NİTELİĞİ	-
İLÇE	İNCİRLİOVA	ARSA PAYI	-
MAHALLESİ	SINIRTEKE	BLOK	-
KÖYÜ	-	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	-	TAPU TARİHİ/YEVMIYE	07.04.2011 / 1951
PAFTA NO	M19a18c	CİLT/ SAHİFE NO	19 / 2516
ADA/PARSEL NO	139 / 1	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ANAGAYRİMENKUL
VASFI	ARSA		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	84.707,40 m <sup>2</sup>		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	EFELER ÇİFTLİĞİ TARIM VE HAYVANCILIK ANONİM ŞİRKETİ		1/1

128 – 1 ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	AYDIN	NİTELİĞİ	-
İLÇE	İNCİRLİOVA	ARSA PAYI	-
MAHALLESİ	SINIRTEKE	BLOK	-
KÖYÜ	-	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	-	TAPU TARİHİ/YEVMIYE	07.04.2011 / 1950
PAFTA NO	-	CİLT/ SAHİFE NO	18 / 2460
ADA/PARSEL NO	128 / 1	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ANAGAYRİMENKUL
VASFI	TARLA		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	22.212,00 m <sup>2</sup>		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	EFELER ÇİFTLİĞİ TARIM VE HAYVANCILIK ANONİM ŞİRKETİ		1/1

135 – 1 ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	AYDIN	NİTELİĞİ	-
İLÇE	İNCİRLİOVA	ARSA PAYI	-
MAHALLESİ	SINIRTEKE	BLOK	-
KÖYÜ	-	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	-	TAPU TARİHİ/YEVMİYE	07.04.2011 / 1950
PAFTA NO	-	CİLT/ SAHİFE NO	19 / 2512
ADA/PARSEL NO	135 / 1	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ANAGAYRİMENKUL
VASFI	TARLA		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	79.315,00 m <sup>2</sup>		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	EFELER ÇİFTLİĞİ TARIM VE HAYVANCILIK ANONİM ŞİRKETİ		1/1

103 – 6 ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	AYDIN	NİTELİĞİ	-
İLÇE	İNCİRLİOVA	ARSA PAYI	-
MAHALLESİ	SINIRTEKE	BLOK	-
KÖYÜ	-	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	KORALAN	TAPU TARİHİ/YEVMİYE	23.01.2015 / 336
PAFTA NO	-	CİLT/ SAHİFE NO	16 / 2237
ADA/PARSEL NO	103 / 6	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ANAGAYRİMENKUL
VASFI	TARLA		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	20.000,60 m <sup>2</sup>		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	EFELER ÇİFTLİĞİ TARIM VE HAYVANCILIK ANONİM ŞİRKETİ		1/1

254 – 26 ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	AYDIN	NİTELİĞİ	-
İLÇE	İNCİRLİOVA	ARSA PAYI	-
MAHALLESİ	SINIRTEKE	BLOK	-
KÖYÜ	-	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	ÇAYIÇI	TAPU TARİHİ/YEVMİYE	25.02.2014 / 822
PAFTA NO	-	CİLT/ SAHİFE NO	14 / 2072
ADA/PARSEL NO	254 / 26	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ANAGAYRİMENKUL
VASFI	MANDALİN BAHÇESİ		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	5.174,74 m <sup>2</sup>		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	EFELER ÇİFTLİĞİ TARIM VE HAYVANCILIK ANONİM ŞİRKETİ		1/1

## **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri**

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü dijital portalından 14.09.2020 tarihinde alınan TAKBİS belgelerinde taşınmazlar üzerinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

### **Rehinler Bölümünde:**

- QNB Finansbank A.Ş. lehine 70.000.000-TL tutarında, 1. Derecede, 3 aylık TRLIBOR+%20 SABİT FAİZLİ, F.B.K Süreyle ipotek bulunmaktadır. (15.06.2017 – 3918)
- QNB Finansbank A.Ş. lehine 3.000.000-TL tutarında, 2. Derecede, TRLIBOR+%20 DEĞİŞKEN FAİZLİ, F.B.K Süreyle ipotek bulunmaktadır. (12.12.2018 – 7611)

\* İpotekler, 103 ada 6 parsel, 128 ada 1 parsel, 135 ada 1 parsel, 136 ada 1 parsel, 139 ada 1 parsel, 160 ada 3 parsel, 162 ada 1 ve 254 ada 26 parseller üzerinde müşterek olarak tesis edilmiştir.

### **Şerhler Bölümünde:**

Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

### **Beyanlar Bölümünde:**

\*128 ada 1 parsel, 135 ada 1 parsel, 254 ada 26 parsel, 103 ada 6 parseller için;

Diğer (Konusu: 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununun 14. Maddesi Kapsamında Büyük Ova İlan Edilmiştir.)

### **İrtifaklar Bölümünde:**

\* 139 ada 1 parsel üzerinde;

- İrtifak: Üst hakkı vardır. (Tamamı üzerinde yıllık 15.000 USD + KDV bedelle 15 yıl süreli Senkron Grup İnşaat Makina Mühendislik Proje Elektrik Üretim Limited Şirketi lehine üst hakkı.) (Başlama Tarihi: 01.07.2013, Bitiş Tarihi: 27.06.2028 – Süre: 15 Yıl) (10.07.2013 Tarih ve 2904 Yevmiye sayılı)

## **Taşınmazların Son 3 Yılda Alım-Satıma Konu Olup Olmadığı:**

Rapora konu taşınmazlar son 3 yıllık dönemde alım-satım işlemine konu olmamıştır. Rapora konu gayrimenkulün Tapu Sicilinde yapılan incelemelerinde devir işlemine engel teşkil eden herhangi bir sınırlama olmadığı görülmüştür.

## **Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı:**

Gayrimenkuller için hazırlanan değerlendirme raporu gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne konu değildir.

## **Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri vs. Bilgileri:**

Ülkemizde arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu İmar Kanunları ve yönetmelikleri düzenlemektedir. Rapora konu taşınmaz incelenirken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate alınmaktadır.

İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlamakta olup; bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir. Bu planlar farklı ölçeklerde olmakla birlikte genel anlamda 1/25.000 ölçekli planlar “Çevre Düzeni Planı” 1/5000 ölçekli planlar “Nazım İmar Planı” ve 1/1000 ölçekli planlar ise fiili uygulamaya temel olacak “Uygulama İmar Planı” olarak kullanılırlar.

### 7.2.1.1 Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri

Plan bir amaca ulaşmada izlenecek yol ve davranış biçimini gösterir. Planlama, önceden belirlenmiş amaçları gerçekleştirmek için yapılması gereken işlerin saptanması ve izlenecek yolların seçilmesidir. Planlama, geleceğe bakma ve olası seçenekleri saptama sürecidir yani geleceği düşünmez. Özetle planlama, bir eylemle ilgili tüm etkinliklerin önceden hazırlanması sürecidir. Bu tanımda planlamayla ilgili olarak dikkat çeken ortak nokta, planlamanın geleceği bugünden görme ve kontrol etme aracı olmasıdır. Planlamayı ekonomik anlamda bir kaynak dağıtım mekanizması olarak da görmek mümkündür. Bu açıdan baktığımızda, planlama sınırsız ihtiyaçlar ile sınırlı kaynaklar arasında bir dengeyi sağlama mekanizmasıdır. Geleceği yönetme ve kaynakları dağıtma aracı olan planlama neyin yapılacağını, nasıl yapılacağını, ne zaman harekete geçileceğinin, bütün bu çalışmalarda kimlerin sorumlu olacağını belirlenmesi ve saptanması sürecidir.

Çevre Düzeni Planı; Ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plan olarak tanımlanır. Çevre Düzeni Planı, konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi sektörler ile kentsel ve kırsal yapı ve gelişmeyle doğal ve kültürel değerler arasında koruma kullanma dengesini sağlayan arazi kullanma kararlarını belirleyen yönetsel, mekânsal ve işlevsel bütünlük gösteren sınırlar içinde varsa bölge planı kararlarına uygun olarak yapılan, idareler arası koordinasyon esaslarını belirleyen 1/25.000, 1/50.000, 1/100.000, 1/200.000 ölçeklerde olan plan notları ve raporuyla bir bütün olan planı ifade eder. Çevre Düzeni Planları, Kalkınma Planları ve Bölge Planları esas alınarak yapılmakta olup; alt ölçekli 1/5000 Nazım İmar Planı, 1/1000 Uygulama İmar Planlarına esas teşkil eder. Plan hiyerarşisinde Çevre Düzeni Planından sonra gelen 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planlarının İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde Çevre Düzeni Planına uygun olması yasal bir zorunluluktur.

Nazım İmar Planları, varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak hâlihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plan olarak tanımlanır.

İmar planları ile ilgili idarece doğrudan veya ihale suretiyle yaptırabileceği gibi İller Bankası Genel Müdürlüğü'ne yetki verilmesi suretiyle de yaptırılabilir. Planların hazırlanması sürecinde Plana Esas Dair Yönetmeliğin 14. Maddesi uyarınca, planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlarda genel başlıklar halinde belirtilen konular ile planlama alanının özelliğine ve plan türüne göre diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir. Planlama alanı ve yakın çevresi ile alanın bölge veya kent bütünü içindeki konumunu belirlemek üzere eşik analizi, yerinde yapılan incelemeler gibi fiziksel çalışmalarla birlikte, bilimsel tekniklere ve yöntemlere dayalı, yeterli nitelikte ve kapsamda ekonomik, sosyal, kültürel, politik, tarihi, sektörel ve teknolojik araştırmalar yapılır, ilgili kurum ve kuruluşların görüş ve önerileri alınır. Plan ve plan kararları, yapılan inceleme ve araştırma sonuçları değerlendirilerek oluşturulur. Plan raporunda, yapılan tüm inceleme ve araştırmalar, alınan görüş ve öneriler ve yapılan değerlendirmelerle birlikte, planın gerçekleştirilmesini sağlayacak uygulama araçları, kurumsal yapı ve denetim konularına dair ilkeler de yer alır. 1/5000 Nazım İmar Planı, Belediye ve mücavir alan sınırları içinde; Belediye Meclislerince aynen veya değiştirilerek onaylanıp yürürlüğe giren imar planları Belediye Başkanınca mühürlenir ve imzalanır. Mühür ve imza süresindeki gecikmeler, imar planının tatbikatını engelleyemez. Belediye meclislerince uygun görülmeyen imar planı teklifleri gerekçeleri belirtilmek suretiyle, Belediye Başkanlığınca 15 gün içinde ilgisine yazı ile bildirilir. Belediye ve mücavir alan sınırları dışında; İl İdare Kurullarınca karar verilen imar planları Valilikçe uygun görüldüğü takdirde onaylanarak yürürlüğe girer. Valilikçe uygun görülmeyen imar planı teklifleri gerekçeleri belirtilmek suretiyle 15 gün

İçinde ilgisine yazı ile bildirilir. Onaylanmış planlar; onay tarihinden itibaren ilgili idarece herkesin görebileceği şekilde ilan yerlerinde asılmak ve nerede nasıl görülebileceği mahalli haberleşme araçları ile duyurulmak suretiyle 30 gün süre ile ilan edilir. 30 günlük ilan süresi içinde planlara itiraz, ilgili idare nezdinde yapılır. İtiraz Başkanlık tarafından kabul edilmediği takdirde, idari mahkemeye başvurulabilir. İdari mahkeme tarafından da itirazın reddedilmesi halinde Danıştay'a başvurulabilir. Yargı süreci devam ederken plan uygulaması devam eder.

Uygulama İma Planları tasdikli hâlihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plan olarak tanımlanır.

Planların hazırlanması sürecinde Plana Esas Dair Yönetmeliğin 14. Maddesi uyarınca, planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlarda genel başlıklar halinde belirtilen konular ile planlama alanının özelliğine ve plan türüne göre diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir. İmar planı dosyası hazırlanır. Dosyasında başvuru dilekçesi, aplikasyon krokisi, onaylı hali hazır harita, jeolojik etüt raporu, varsa üst ölçekli plandaki koordinatlı konumu, imar planı yapılacak yerin planı, plan açıklama raporu, plan notları bulunur. Belediye ve mücavir alan sınırı içerisinde Belediye, belediye ve mücavir alan sınırı dışında ise Valilik tarafından hazırlanır. Uygulama İmar Planı'nı Belediye kendi planlama bürosunda yapabileceği gibi, ihaleye de sunabilir. Onanma şekli Nazım İmar Planı ile aynıdır. Uygulama imar planlarının tamamı bir aşamada yapılabileceği gibi etaplar halinde de hazırlanabilir. Ancak bu durumda etap sınırlarının varsa Nazım Planlar üzerinde gösterilmiş olması gerekir. Uygulama imar planlarında, yapı adaları içinde imar parselleri düzenlenir ve bu planlar imar planlarının ayrılmaz parçasıdır. Nazım planlar üzerinde gösterilen teknik ve sosyal alt yapı alanlarının konum ile büyüklükleri toplam standartların altına düşülmemek şartı ile uygulama planlarında değiştirilebilir. (Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yön. Madde 15) Onaylanan 1/1000 Uygulama İmar Planı'na göre Kadastro Müdürlüğünde ifraz, tevhit, yola terk ve cins değişikliği işlemleri yapılır. Kadastro Müdürlüğünde yapılan işlemler Tapu Müdürlüğünde yeni tapulara işlenir. Milli Emlak Müdürlüğü tarafından yeni oluşan parsellerin hazine tescili yaptırılır. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yön.22. Maddesine göre Onaylanan imar planı ve eklerinden birer takım onaylamaya esas olan karar ile birlikte Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ile İller Bankası Genel Müdürlüğüne muhafaza edilmek üzere gönderilir.

Yukarıdaki tanımlara ilave Özel Amaçlı ve Tamamlayıcı Planlar (Koruma Amaçlı İmar Planı, Turizm Amaçlı İmar Planı, İlave İmar Planı, Revizyon İmar Planı, Mevzii İmar Planı) da üst ölçekli planlarına uygun olması yasal bir zorunluluktur.

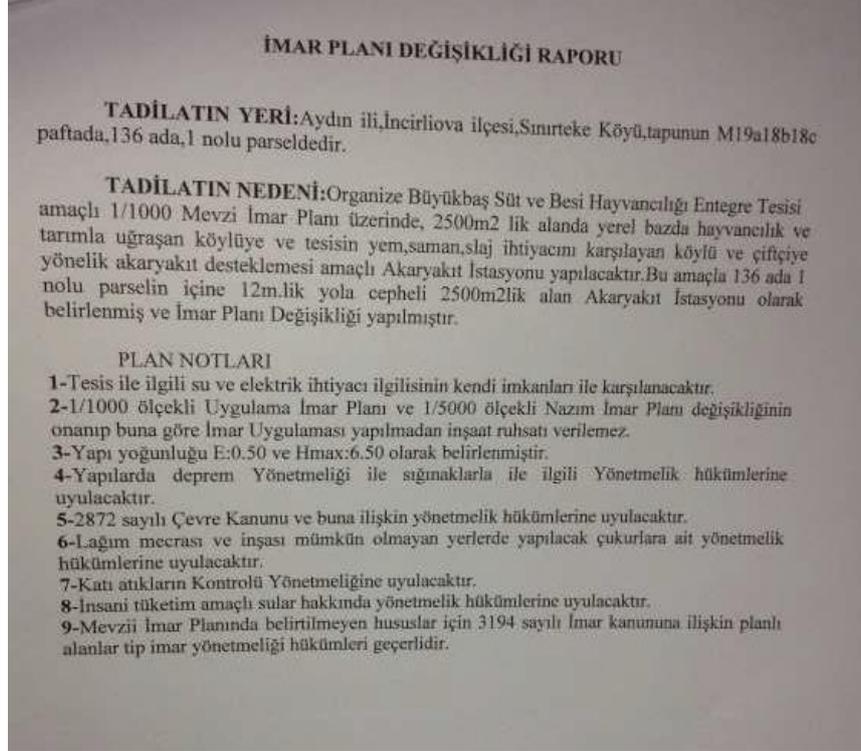
### 7.2.1.2 Parsellerin İmar Durum Bilgileri, Binaların Yasal İzin ve Belgeleri

**İncirliova Belediyesi İmar Müdürlüğünde** 28.11.2016 tarihinde yapılan incelemede alınan bilgilere göre;

Değerleme konusu; **103 ada 6 parsel, 128 ada 1 parsel, 135 ada 1 parsel, 254 ada 26 numaralı parseller;** 05.07.2011 tasdik tarihli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında **"Tarım arazisi ve Sulama alanı"** içerisinde kalmaktadır.

Değerleme konusu; **136 ada 1 parsel, 139 ada 1 parseller;** Aydın İl Özel İdaresi tarafından 07.09.2006 tarih ve 622 meclis kararı ile 1/1.000 Ölçekli Mevzii İmar Planı kapsamında **"Organize büyükbaş süt – Besi hayvancılığı entegre tesis"** alanı içerisinde kalmaktadır. Yapılaşma koşulları; Hmax: 6,50 metre, EMSAL: 0.60, her cepheden çekme mesafesi: 10 metre olarak tanımlanmıştır. 70.156,62 m<sup>2</sup> alana sahip 136 ada – 1 parsel bünyesinde aşağıda planda gösterilen 2.500 m<sup>2</sup> alana sahip bir bölümün, **İl Özel İdare Kanununun** 10-C maddesine göre İl Genel Meclisinin 07.06.2010 tarih ve 256 nolu kararıyla İmar Planı Değişikliği ile

Hayvancılık ve Tarım işi ile uğraşan köylüye yönelik olarak “Akaryakıt İstasyonu” olarak belirlenmiştir. 136 ada-1 parseldeki plan tadilatı altta verilmiştir.

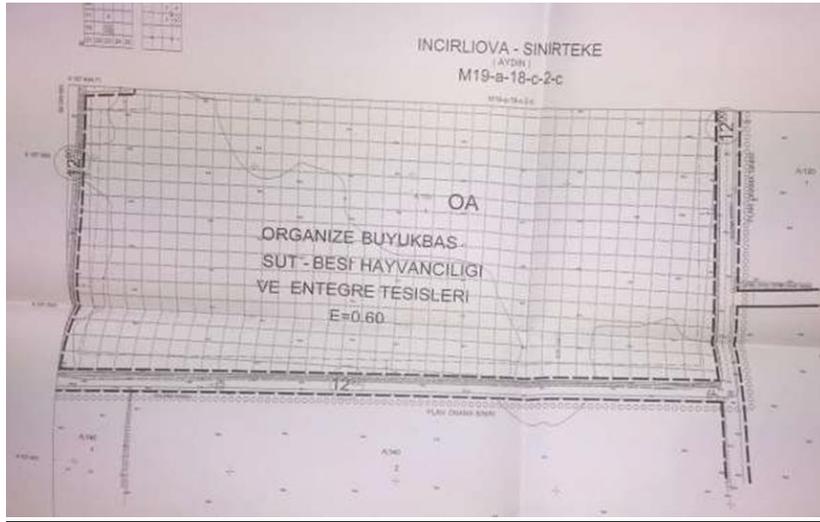




**Germencik Belediyesi İmar Müdürlüğünde 28.11.2016 tarihinde yapılan incelemede alınan bilgilere göre; Değerleme konusu; 160 ada 3 parsel, 162 ada 1 parseller ise; Aydın İl Özel İdaresi tarafından 07.09.2006 tarih ve 622 meclis kararı ile 1/1.000 Ölçekli Mevzii İmar Planı kapsamında “Organize büyükbaş süt – Besi hayvancılığı entegre tesis” alanı içerisinde kalmaktadır. Yapılaşma koşulları; Hmax: 6,50 metre, EMSAL: 0.60, her cepheden çekme mesafesi: 10 metre olarak tanımlanmıştır.**

**MEVZİ İMAR PLANI – 160 ada 3 parsel, 162 ada 1 parsel ve 136 ada – 1 parsel**





### 7.2.1.3 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın son üç yıl içinde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik tespit edilmemiştir.

### 7.2.1.4 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, (Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın imar durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

### Hukuki Durum Analizi:

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorunu olmadığı görülmüştür

### En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi-Uzman Görüşü:

#### 7.2.1.5 . En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı

Bir gayrimenkulün

- Yasaların müsaade ettiği ölçüde,
- Bölge piyasasında belirlenmiş en isabetli gereksinime yönelik,
- Optimum fiziksel değişikliğe uğratarak,
- Ekonomik anlamda en fizibil harcamalarla,
- En çok gelir getirir hale getirilmeye yönelik analiz ve raporlama işlemlerinin tamamıdır.

Tanımdan da anlaşılacağı üzere en etkin ve verimli kullanım analizi bir eylem değil, ekonomik ve yasal bir inceleme ve konu taşınmaza yönelik finansal bir analizdir. Bir gayrimenkul hakkında çok sayıda en etkin ve verimli kullanımı sağlayıcı analizler yapmak mümkündür.

Bu konu, piyasayı iyi etüt etme, bölgeyi yapısal anlamda iyi özümseme, geleceğe yönelik isabetli sektörel ve ekonomik tahminlerde bulunma, doğru verilerle, doğru hesaplamalarla ve geçerli ve makul varsayımlarla, doğru mantığa dayalı, hatasız hesaplamaları gerekli kılar. Bu analiz statik değil, dinamik bir analizdir. Son derece sezgisel, eksiksiz ve doğru hesaplamaları gerektirir. Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir

görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

### 7.2.1.6 Uzman Görüşü:

Değerleme konusu taşınmazlar; Aydın ili, Germencik ve İncirliova ilçeleri sınırları içerisinde, “Tarım arazisi ve Sulama alanı” bölge içerisinde ve kısmen de Mevzi imar çalışması yapılmış “Organize büyükbaş süt – Besi hayvancılığı entegre tesis” alanı içinde konumlanmaktadır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler.

Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir. **Taşınmazlardan mevzi imar planı kapsamında yer alanların “Organize Büyükbaş Süt – Besi Hayvancılığı Entegre Tesisi” olarak projelendirilmesinin, diğer parsellerin ise tarım arazisi olarak kullanılmasının en etkin ve verimli kullanımı olduğu düşünülmektedir.**

### Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:

29 /6 /2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanununun 11. Maddesine göre “Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, Aydın, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde başlanır.

Pilot illerin genişletilmesi ve daraltılmasına, Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu yetkilidir.”

14.06.2010 tarihli Bakanlar Kurulu kararınca; Yapı Denetimi Hakkında Kanunun uygulanacağı iller kapsamında 19 ilde uygulanmakta olan 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun bütün illerde 01.01.2011 tarihi itibarı ile uygulanması kararlaştırılmıştır. Parsel üzerinde yer alan yapıların Yapı Denetim Kanunundan önce inşa edilmiş olması nedeni ile yapılar bu kanun kapsamında değildir.

Parsel üzerinde yer alan yapıların denetimi; “**Ada Yapı Denetim Ltd. Şti.**” tarafından gerçekleştirilmiştir ancak 19.09.2018 tarih ve 87 sayılı Yeni Yapı Ruhsatında “**Üç Boyut Yapı Denetim Ltd. Şti.**” görev üstlendiği görülmüştür.

### Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken İzin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş:

Değerleme konusu taşınmazlardan **136 ada 1 parsel, 139 ada 1 parsel** üzerinde yer alan yapılara ait yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgeleri ve mimari projeleri **İncirliova Belediyesi** İmar Arşivinde, **160 ada 3 parsel** üzerinde yer alan yapılara ait yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgeleri ve mimari projeleri ise **Germencik Belediyesi** İmar Arşivinde görülmüştür.

## 8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

## 8.1. Değerleme Konusu Taşınmaza İlişkin Olarak Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler

### Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler

#### OLUMLU ETKENLER

- Taşınmazlardan 136 ada 1 parsel, 139 ada 1 parsel, 160 ada 3 parsel ve 162 ada 1 parsellerin mevzi imar planlarının bulunması.
- Taşınmazların çevresinde DSİ sulama kanallarının yer alması.
- Parsel üzerinde yer alan tesisin aktif olması ve bölge tarafından bilinirliği.
- Parsellerin düz bir topoğrafik yapıya sahip olmaları.

#### OLUSMUZ ETKENLER

- Altyapı hizmetlerinin tam olarak tamamlanmamış olması.
- Ulaşım yollarının henüz asfaltlanmamış olması.

## 8.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler Rapor'un 7'inci bölümü "7.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler" başlığı altında "7.1.1 Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı" ile "7.1.3 Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri" bölümlerinde detaylı olarak tanımlanmıştır.

Rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel ile ilgili veriler ise rapor içeriğinde ve özellikle "7.2.2.2 Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri" bölümünde detaylandırılmıştır.

Bu tanımlar dışında Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Döviz Kurları ve Türkiye İstatistik Kurumu resmi verileri de değerlendirme çalışması esnasında baz alınan veriler arasındadır.

## 8.3. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar

Raporun 4. Bölümünde "Değer Tanımları, Bu Değerleme Raporunda Kullanılan Yöntemlerinin Tanımları" detaylı olarak açıklanmıştır.

Ekspertize konu taşınmazlardan üzerinde yapı bulunmayan, **boş parseller ile üst hakkı tesis edilmiş 139 ada 1 parselin** rayiç değerinin tespitinde "**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**", **136 ada 1 parsel ile 160 ada 3 parselin rayiç değerinin tespitinde "Maliyet Yöntemi"** kullanılmıştır.

Maliyet yöntemi içerisinde de kullanılan arsa değerinin tespitinde yine "**Emsal Karşılaştırma**" yöntemi kullanılmıştır. **Maliyet yönteminde**, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılarak yıpranma bedeli düşülerek değer takdiri yapılır.

Rapora konu taşınmazın değerlendirme çalışması esnasında konu taşınmazların değer tespitinde bu yöntemlerden;

- Arsaların-Tarlaların değer tespiti için **Piyasa Değeri Yaklaşımı**
- Parsellerin üzerindeki binalar için **Maliyet Oluşumları Yaklaşımı**

Metotları kullanılmak suretiyle değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir.

### **Piyasa Değeri Yaklaşımı**

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, Aydın İli, Germencik ve İncirliova İlçeleri, rapora konu taşınmazların yer aldığı bölge ve çevresinde yapılan araştırmalarının sonucu aşağıdaki satılık emsal taşınmaz verilerine ulaşılmıştır.

<b>EMSAL 1</b>	Rapora konu taşınmazlarla aynı bölgede, Germencik Turanlar köyünde, 36.400 m <sup>2</sup> besiciliğe uygun, yakınında sulama kanalı bulunan Tarla vasıflı emsal taşınmaz 1.164.000- TL fiyatla satılıktır. Emsal taşınmaz gerek konumu gerekse imar durumu itibarıyla rapora konu taşınmazlara yakın şerefiyelidir, Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. (Birim m <sup>2</sup> satış değeri: 32,00- TL) KENT EMLAK: 0 (256) 213 7363
<b>EMSAL 2</b>	Rapora konu taşınmazlarla aynı bölgede, Germencik Turanlar köyüne yakın konumda yer alan yakınında sulama kanalı bulunan 8.049 m <sup>2</sup> tarla nitelikli emsal taşınmaz 325.000- TL fiyatla satılıktır. Emsal taşınmaz gerek konumu gerekse imar durumu itibarıyla rapora konu taşınmazlara yakın şerefiyelidir, Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. (Birim m <sup>2</sup> satış değeri: 40,00- TL) TEVFIK BEY: 0 (537) 054 1925
<b>EMSAL 3</b>	Rapora konu taşınmazlarla aynı bölgede, Germencik Turanlar köyünde, 198 ada ve 7 parselde yer alan 12.175 m <sup>2</sup> tarla nitelikli emsal taşınmaz 360.000- TL fiyatla satılıktır. Emsal taşınmaz gerek konumu gerekse imar durumu itibarıyla rapora konu taşınmazlardan düşük şerefiyelidir, Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. (Birim m <sup>2</sup> satış değeri: 30,00- TL) BAY DOĞAN EMLAK: 0 (232) 220 6090
<b>EMSAL 4</b>	Rapora konu taşınmazlarla aynı bölgede, Germencik Turanlar köyünde, 156 ada ve 4 parselde yer alan 5.872 m <sup>2</sup> tarla nitelikli emsal taşınmaz 160.000- TL fiyatla satılıktır. Emsal taşınmaz gerek konumu gerekse imar durumu itibarıyla rapora konu taşınmazlardan düşük şerefiyelidir, Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. (Birim m <sup>2</sup> satış değeri: 27,00- TL) BAY DOĞAN EMLAK: 0 (232) 220 6090
<b>EMSAL 5</b>	Rapora konu taşınmazlarla aynı bölgede, Germencik Turanlar köyünde, 120 ada ve 3 parselde yer alan 8.040 m <sup>2</sup> tarla nitelikli emsal taşınmaz 235.000- TL fiyatla satılıktır. Emsal taşınmaz gerek konumu gerekse imar durumu itibarıyla rapora konu taşınmazlardan düşük şerefiyelidir, Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. (Birim m <sup>2</sup> satış değeri: 29,00- TL) ÖMER DURGUN: 0 (538) 473 4310
<b>EMSAL 6</b>	Rapora konu taşınmazlarla aynı bölgede, İncirliova Sınırteke köyünde yer alan 13.000 m <sup>2</sup> tarla nitelikli emsal taşınmaz 525.000- TL fiyatla satılıktır. Emsal taşınmaz gerek konumu gerekse imar durumu itibarıyla rapora konu taşınmazlardan düşük şerefiyelidir, Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. (Birim m <sup>2</sup> satış değeri: 40,50- TL) ENES EMLAK: 0 (536) 505 0301
<b>EMSAL 7</b>	Rapora konu taşınmazlarla aynı bölgede, İncirliova Sınırteke köyünde yer alan 13.000 m <sup>2</sup> tarla nitelikli emsal taşınmaz 173.000- TL fiyatla satılıktır. Emsal taşınmaz gerek konumu gerekse imar durumu itibarıyla rapora konu taşınmazlardan düşük şerefiyelidir, Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. (Birim m <sup>2</sup> satış değeri: 40,50- TL) ENES EMLAK: 0 (536) 505 0301
<b>EMSAL 8</b>	Rapora konu taşınmazlarla aynı bölgede, İncirliova Sınırteke köyünde 158 ada ve 1 parselde yer alan 4.600 m <sup>2</sup> tarla nitelikli emsal taşınmaz 175.000- TL fiyatla satılıktır. Emsal taşınmaz gerek konumu gerekse imar durumu itibarıyla rapora konu taşınmazlardan düşük şerefiyelidir, Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. (Birim m <sup>2</sup> satış değeri: 38,00- TL) STİL EMLAK: 0 (256) 585 6888
<b>EMSAL 9</b>	Rapora konu taşınmazlarla aynı bölgede, İncirliova Sınırteke köyüne yakın konumda yer alan 8.790 m <sup>2</sup> tarla nitelikli emsal taşınmaz 395.000- TL fiyatla satılıktır. Emsal taşınmaz gerek konumu gerekse imar durumu itibarıyla rapora konu taşınmazlardan düşük şerefiyelidir, Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. (Birim m <sup>2</sup> satış değeri: 45,00- TL) KOÇ EMLAK: 0 (256) 585 4691
<b>EMSAL 10</b>	Rapora konu taşınmazlarla aynı bölgede, İncirliova Sınırteke köyüne yakın konumda 183 ada 5 parselde yer alan 3.370 m <sup>2</sup> tarla nitelikli emsal taşınmaz 190.000- TL fiyatla satılıktır. Emsal taşınmaz gerek konumu gerekse imar durumu itibarıyla rapora konu taşınmazlardan yüksek şerefiyelidir, Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. (Birim m <sup>2</sup> satış değeri: 56,00- TL) SELÇUK SAĞLAM: 0 (507) 152 9722

Bölgede yapılan çalışma ve araştırmalarda, imarlı ve imarsız olan arsaların konumları, yapılanma şartları, satış kabiliyetleri, mülkiyet hakları, yasal ve mevcut durumları değerlendirilerek **emsal arsaların İmar durumları ve konumları puanlandırılarak bir Regresyon tablosu düzenlenip XLSTAT programı ile regresyon denklemi elde edilmiştir.** Değerlemeye konu olan parsel birim değerlerine bu doğrusal denklem ile ulaşılmıştır.

**139 Ada- 1 Parsel üzerinde Senkron Grup İnşaat Makina Mühendislik Proje Elektrik Üretim Limited Şirketi lehine üst hakkı tesis edilmiş olmakla birlikte, üst hakkı sözleşmesine göre parsel üzerindeki yapıların üst hakkı lehtar tarafından inşa edileceği, üst hakkı sözleşmesi sona erdiğinde parsel üzerindeki yapıların yıkılacağı ve parselin boş olarak teslim edileceği belirtilmiştir.** Bu nedenle parsel üzerindeki toplam 1.426 m<sup>2</sup> kapalı alanlı yapıların inşai değeri değerlemede dikkate alınmamış; üst hakkı sözleşmesinin süresi 15 yıl olduğundan daimî üst hakkı olarak değerlendirilmemiş, bu nedenle arsa değerinin tamamı Pazar değeri olarak takdir edilmiştir.

**136 ada- 1 parsel ve 160 ada -3 parseller üzerinde yer alan yapıların değer takdirinde maliyet yöntemi esas alınmış, açıklanmalı değer tablosu maliyet yöntemi tablosunda belirtilmiştir.**


**XLSTAT**  
 your data analysis solution

## EFELER ARSALARI "LİNEER REGRASYON YÖNTEMİ" İLE ÇÖZÜMÜ

\* Linear Regression

DATA	ARSA ALANI	PAZ.SATIŞ DEĞERİ	İMAR	İMAR PUANI	KONUM PUANI	BİRİM DEĞERİ
EMSAL1	36.400 m2	1.105.800 TL	İMARSIZ (TARLA)	30	3	30 TL/m2
EMSAL2	8.409 m2	308.750 TL	İMARSIZ (TARLA)	30	4	37 TL/m2
EMSAL3	12.175 m2	342.000 TL	İMARSIZ (TARLA)	30	3	28 TL/m2
EMSAL4	5.872 m2	152.000 TL	İMARSIZ (TARLA)	30	3	26 TL/m2
EMSAL5	8.040 m2	223.250 TL	İMARSIZ (TARLA)	30	4	28 TL/m2
EMSAL6	13.000 m2	498.750 TL	İMARSIZ (TARLA)	30	5	38 TL/m2
EMSAL7	4.270 m2	164.350 TL	İMARSIZ (TARLA)	30	5	38 TL/m2
EMSAL8	4.600 m2	166.250 TL	İMARSIZ (TARLA)	30	4	36 TL/m2
EMSAL9	8.790 m2	375.250 TL	İMARSIZ (TARLA)	30	5	43 TL/m2
EMSAL10	3.370 m2	180.500 TL	İMARSIZ (TARLA)	30	6	54 TL/m2
EMSAL11	1.938 m2	2.295.000 TL	AKARYAKIT İMARLI	90	10	1.184 TL/m2
103/6	20.001 m2	₺ 600.018	İMARSIZ TARLA	30	3	30 TL/m2
128/1	22.212 m2	₺ 888.480	İMARSIZ TARLA	30	5	40 TL/m2
135/1	79.315 m2	₺ 3.172.600	İMARSIZ TARLA	30	5	40 TL/m2
254/26	5.175 m2	₺ 206.990	İMARSIZ TARLA	30	5	40 TL/m2
136/1	2.500 m2	₺ 2.875.000	AKARYAKIT İSTASYONU	90	4	1.150 TL/m2
136/1	67.657 m2	₺ 4.735.963	ORG.ENTEĞRE TESİS E=0,06 H=6,50	31,8	4	70 TL/m2
139/1	84.707 m2	₺ 5.929.518	ORG.ENTEĞRE TESİS E=0,06 H=6,50	31,8	5	70 TL/m2
160/3	450.962 m2	₺ 31.567.365	ORG.ENTEĞRE TESİS E=0,06 H=6,50	31,8	5	70 TL/m2
162/1	33.658 m2	₺ 2.356.059	ORG.ENTEĞRE TESİS E=0,06 H=6,50	31,8	5	70 TL/m2

BİRİM DEĞERİ = -545,878961324736+18,5714616148606\*İMAR PUANI+5,86579423030734\*KONUM PUANI

136/1	70.157 m2	₺ 7.717.270	ORG.ENTEĞRE TESİS E=0,06 H=6,50 VE AKARYAKIT	110 TL/m2
-------	-----------	-------------	--	-----------

**NOT: İMARİ 30 BAZ PUAN ALDIK (TARLA İÇİN)**

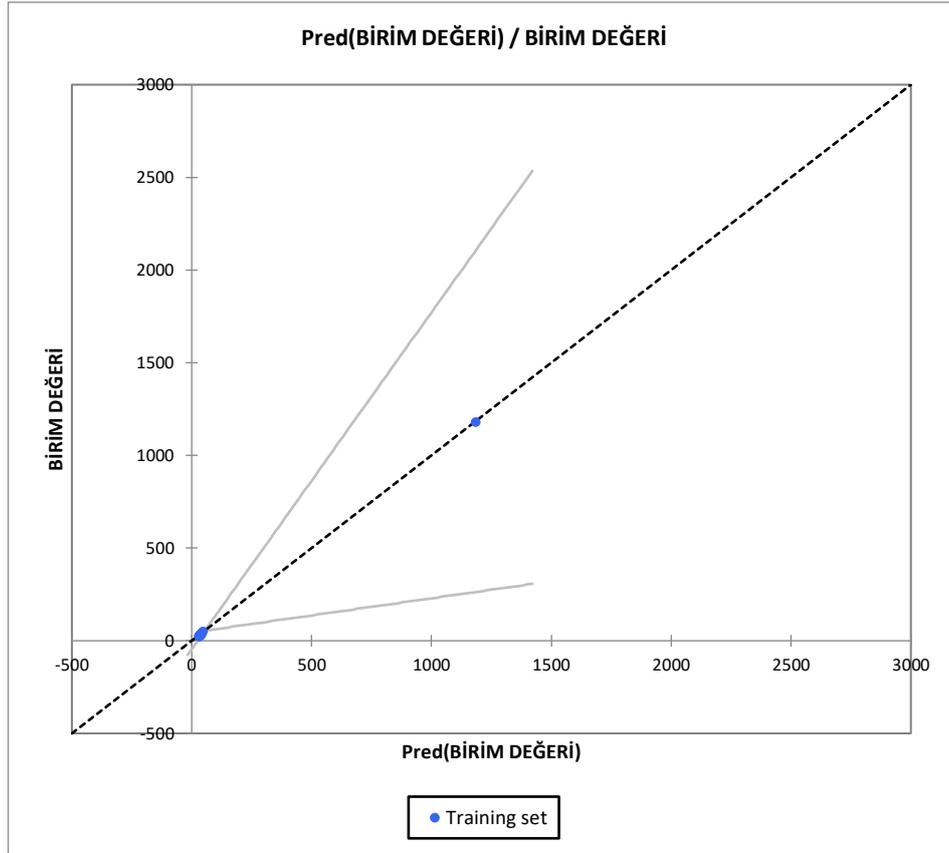
SÖKE AKARYAKIT LEGANTLI (X3) 90 PUAN

EFELER E=0,06 %6 FAZLA (X1.06) 31.80 PUAN

### Regrasyon Yöntemi

Taşınmazlar için regrasyon yöntemi taşınmaz değerinin önemli belirleyicilerinin tanımlanması ve miktarının ölçülmesi için taşınmazın ilgili karakteristiklerle birlikte değerlendirilmesini sağlayan istatistiksel bir teknik olarak tanımlanabilir. Alım-satım değerlerinden hareketle hesaplanmasından dolayı ve çok fazla taşınmaz değeri kullanıldığından yöntemin doğruluğu artmaktadır. Uygulamada zor olmasına karşılık, alım-satım değerine çok yaklaşması açısından tercih edilebilecek bir yöntemdir.

Bölgede yapılan çalışma ve araştırmalarda, imarlı ve imarsız olan arsaların konumları, yapılanma şartları, satış kabiliyetleri, mülkiyet hakları, yasal ve mevcut durumları değerlendirilerek emsal arsaların İmar durumları ve konumları puanlandırılarak bir Regresyon tablosu düzenlenip XLSTAT programı ile regresyon denklemi elde edilmiştir. Değerlemeye konu olan parsel birim değerlerine bu regrasyon denklemi ile ulaşılmıştır.



### Maliyet Yöntemi

Bu analizde Yapıların maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2020 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği göz önünde

bulundurularak değerlendirilmiştir. Yapılan incelemelerde taşınmazın Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzin Belgesi'nde Yapı Sınıfı ve Grubu ile taşınmazların teknik donanımları da dikkate alınarak yapı klasmanları belirlenmiştir.

Ayrıca binanın teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, elektrik, yangın, trafo ve benzeri donanımı, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binanın inşaat maliyetleri ve ilave teknik donanım ile çevre duvarı, saha betonu, çevre ve bahçe peyzajının tamamı ilave edilmiştir. Binadaki yıpranma oranları ise, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki performansı dikkate alınarak profesyonel görüşümüze göre takdir edilmiştir. Yapıların aşınma ve yıpranma değerleri hesap tablosunda dikkate alınarak indirgenmiştir.

## EFELER ÇİFTLİĞİ DEĞER TABLOSU

EFELER ÇİFTLİĞİ DEĞER TABLOSU							
	ARSALAR		ALAN M2	DEĞER TL/m2	ARSA DEĞERİ		
1	136/1	ORG. ENTEGRE TESİS VE AKARYAKIT	70.156,62	110	7.717.000 TL		
2	139/1	ORG. ENTEGRE TESİS E=0,06 H=6,50	84.707,40	70	5.930.000 TL		
3	160/3	ORG. ENTEGRE TESİS E=0,06 H=6,50	450.962,36	70	31.567.000 TL		
4	162/1	ORG. ENTEGRE TESİS E=0,06 H=6,50	33.657,98	70	2.356.000 TL		
5	103/6	İMARSIZ TARLA	20.000,60	30	600.000 TL		
6	128/1	İMARSIZ TARLA	22.212,00	40	888.000 TL		
7	135/1	İMARSIZ TARLA	79.315,00	40	3.173.000 TL		
8	254/26	İMARSIZ TARLA	5.174,74	40	207.000 TL		
	<b>TOPLAM</b>				<b>52.438.000 TL</b>		
	BİNALAR (136/1)	PROJE ALAN m2/m	MEVCUT ALANI m2/m	SINIFI	AŞINMA	BEDEL TL / M2	BİNA DEĞERİ
1	SOYUNMA BİNASI	0	348	III-A	6%	1100	- TL
2	İDARİ BİNA	705	705	IV-B	6%	1450	960.915 TL
3	SOSYAL TESİS	417	417	IV-A	6%	1550	607.569 TL
4	GÜVENLİK BİNASI	40	40	III-A	6%	1100	41.360 TL
5	YEMEKHANE	413	413	III-A	6%	1100	427.042 TL
6	KONUK EVİ	0	127	IV-B	6%	1450	- TL
7	YEM DEPOSU	2.721	2.721	II-B	6%	750	1.918.305 TL
8	ARAÇ PARKI	460	460	I-A	6%	210	90.804 TL
9	ARAÇ BAKIMHANE OFİS BİNASI	140	140	III-A	6%	1100	144.760 TL
10	ARAÇ BAKIMHANE GARAJ ALANI	830	830	I-A	6%	210	163.842 TL
11	JENARATÖR BİNASI	58	58	II-B	6%	750	40.890 TL
12	HİDRAFOR BİNASI	93	93	II-B	6%	750	65.565 TL
13	LABORATUAR BİNASI	0	75	III-A	6%	1100	- TL
14	LABORATUAR BİNASI EK (YKB)	150	150	III-A	6%	1100	155.100 TL
15	KANTAR (YKB)	120	120	I-A	6%	210	23.688 TL
16	PERSONEL SOYUNMA BİNASI (YKB)	429	429	II-B	6%	750	302.304 TL
17	GÜVENLİK BİNASI (YKB)	63	63	II-B	6%	750	44.345 TL
18	DEZENFEKSİYON HAVUZU (YKB)	50	50	I-B	6%	310	14.570 TL
19	FUTBOL SAHASI (YKB)	968	968	II-B	6%	750	682.440 TL
20	HURDALIK YAPISI 1 (YKB)	234	234	I-B	6%	310	68.188 TL

### RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza, No:6, Ofis: 35 Kartal/İSTANBUL

Tel: 0.216.361 14 19 Faks: 0.216.361 13 30

[www.rmdegerleme.com](http://www.rmdegerleme.com)

21	YEM PAKETLEME BİNASI (YKB)	68	68	I-B	6%	310	19.815 TL
22	KARANTİNA BİNASI (YKB)	40	40	I-B	6%	310	11.656 TL
23	MAKİNA PARKI BİNASI (YKB)	432	432	I-B	6%	310	125.885 TL
24	PERSONEL WC BİNASI (YKB)	20	20	I-B	6%	310	5.828 TL
25	SU DEPOSU 1 (YKB)	450	450	I-B	6%	310	131.130 TL
26	HİDROFOR BİNASI (YKB)	100	100	II-A	6%	510	47.940 TL
27	SU DEPOSU 2 (YKB)	240	240	II-A	6%	510	115.056 TL
28	KUM DEPOSU (YKB)	348	348	I-B	6%	310	101.407 TL

BİNALAR (139/1)		PROJE ALAN m2/m	MEVCUT ALANI m2/m	SINIFI	AŞINMA	BEDEL TL / M2	BİNA DEĞERİ
1	GÜBRE ÜRETİM BİNASI (ÜSTHAKKI)	853	853	II-C	6%	0	- TL
2	MEKANİK KURULUM BİNASI (ÜST HAKKI)	448	448	II-C	6%	0	- TL
3	PREFABRİK YAPI (ÜST HAKKI)	0	125	II-C	6%	0	- TL

BİNALAR (160/3)		PROJE ALAN m2/m	MEVCUT ALANI m2/m	SINIFI	AŞINMA	BEDEL TL / M2	BİNA DEĞERİ
1	BUZAĞI BARINAK	0	840	II-B	6%	750	- TL
2	BUZAĞI BARINAK 2 (YENİ YAPI RUHSATI İLE)	5.222	5.222	II-B	6%	750	3.681.510 TL
3	PADOKLAR	10.027	10.027	I-B	6%	310	2.921.868 TL
4	SAĞMAL BARINAKLARI	39.138	40.886	II-B	6%	750	27.592.290 TL
5	JENARATÖR BİNASI	35	35	II-B	6%	750	24.675 TL
6	HAYVAN HASTANESİ	5.881	5.881	III-A	6%	1100	6.080.954 TL
7	SAĞIMHANE	4.053	4.053	III-A	6%	1100	4.190.802 TL
8	TUZ DEPOSU	45	45	II-B	6%	750	31.725 TL
9	ARITMA VE SUDEPOSU (YKB)	76	76	II-A	6%	510	36.434 TL
10	KAZAN DAİRESİ (YKB)	105	105	II-A	6%	510	50.433 TL
11	SÜT PAKETLEME MERKEZİ BİNASI (YKB)	96	96	II-B	6%	750	67.680 TL
12	SAĞIMHANE GÜBRE TOPLAMA HAVUZU (YKB)	50	50	I-B	6%	310	14.570 TL
13	GÜBRE TOPLAMA HAVUZU (YKB)	300	300	I-B	6%	310	87.420 TL
14	GENÇ HAYVAN DEPOSU (YKB)	104	104	II-B	6%	750	73.320 TL
15	SAĞIMHANE TRANSFER HATTI YAPISI (YKB)	1.400	1.400	II-B	6%	750	987.000 TL
16	GEBE DÜVE BARINAĞI (YKB)	1.900	1.900	II-B	6%	750	1.339.500 TL
17	HAYVAN HASTANESİ 2 (YKB)	350	350	II-B	6%	750	246.750 TL
18	JENERATÖR BİNASI (YKB)	50	50	II-A	6%	510	23.970 TL
19	2 ADET SU TANK KAİDESİ (YKB)	50	50	II-A	6%	510	23.970 TL

YER ALTI VE ÜSTÜ DÜZENLERİ		MEVCUT ALAN m2/m/Adet	SINIFI	AŞINMA	BEDEL TL / M2-M	DEĞER
1	YOL VE OTOPARK ALANI	26.250	1B	6%	310	7.649.250 TL
3	KORKULUK VE ÇİTLER	4.700	1A	6%	210	927.780 TL
<b>DÜZENLER TOPLAMI</b>						<b>8.578.000 TL</b>

<b>ARSALAR</b>	<b>52.438.000 TL</b>
<b>BİNALAR</b>	<b>53.785.000 TL</b>
<b>YER ALTI VE ÜSTÜ DÜZENLERİ</b>	<b>8.578.000 TL</b>
<b>DÜZELTME</b>	
<b>TOPLAM</b>	<b>114.801.000 TL</b>

## 9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

### Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, imar şartları, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da dikkate alınarak RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş tarafından taşınmazların değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

### Nihai Değer Takdiri

Aydın İli, Germencik ve İncirova İlçesi, Turanlar ve Sınırteke Mahallesi, 103-6, 128-1, 135-1, 136-1, 139-1, 160-3, 162-1 ve 254-26 parsellerde kurulu haldeki Büyükbaş Süt Üretim Tesisinin rapor tarihindeki satışına konu adil Pazar değeri;

KOMPLE TESİS	YASAL DEĞER TL (KDV HARIÇ)	YASAL DEĞER USD (KDV HARIÇ)
TOPLAM	114.801.000 TL	15.579.123 USD
<b>(YüzOnDörtMilyonSekizYüzBirBinTürk Lirası)</b>		

KOMPLE TESİS	YASAL DEĞER TL (KDV DÂHİL)	YASAL DEĞER USD (KDV DÂHİL)
TOPLAM	135.465.180 TL	17.733.598 USD
<b>(YüzOtuzBeşMilyonDörtYüzAltmışBeşBinYüzSeksen Türk Lirası)</b>		

(\* ) 22.09.2020 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 7,6251-TL, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 7,6389.-TL, dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

HAZIRLAYAN	ONAYLAYAN
<b>Osman N. ULUÖZYURT</b> İnşaat Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401145	<b>Hayrettin ELDEMİR</b> Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400238

## 10. EKLER

### TAŞINMAZLARA AİT TAKYİDAT BELGELERİ

## 162 – 1 PARSEL

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-9-2020-17:06



Kaydı Oluşturan: AYDIN KATKAK

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
017920082681	2020003564620869	8268

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	162/1
Taşınmaz Kimlik No:	68305912	AT Yüzölçüm(m2):	33657.98
İl/İlçe:	AYDIN/GERMENCİK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Germencik	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TURANLAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KAŞAKLIK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	14/1804	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
188242396	(SN:6777079) EFELER ÇİFTLİĞİ TARIM VE HAYVANCILIK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	33657.98	33657.98	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 28-03-2011	-

1 / 4

						1959	
--	--	--	--	--	--	------	--

## MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek							
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev	
(SN:8137662) QNB FINANSBANK A.Ş. VKN:3880023334	Evet	70000000.00 TL	3 Aylık TRLIBOR+ %20 SABİT FAİZLİ	1/0	F.B.K.	Germencik - 15-06-2017 16:07 - 3918	
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev		
Germencik - TURANLAR Mah. - (Aktif) - 162 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:6777079) EFELER ÇİFTLİĞİ TARIM VE HAYVANCILIK ANONİM ŞİRKETİ V	70000000.00 TL	Germencik - 15-06-2017 16:07 - 3918	-		

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8137662) QNB FİNANSBANK A.Ş. VKN:3880023334	Evet	3000000.00 TL	TRLİBOR+ %20 DEĞİŞKEN	2/0	F.B.K.	Germencik - 12-12-2018 15:38 - 7611
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Germencik - TURANLAR Mah. - (Aktif) - 162 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:6777079) EFELER ÇİFTLİĞİ TARIM VE HAYVANCILIK ANONİM ŞİRKETİ V	3000000.00 TL	Germencik - 12-12-2018 15:38 - 7611	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) FYMw\_8d\_he kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

### 160 – 3 PARSEL

BU BELGE TOPLAM 6 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-9-2020-17:07



Kayıd Oluşturan: AYDIN KATKAK

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
017920082681	2020003564620869	8268

#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	160/3
Taşınmaz Kimlik No:	68132706	AT Yüzölçüm(m2):	450962.36
İl/İlçe:	AYDIN/GERMENCİK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Germencik	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TURANLAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KAŞAKLIK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	17/2161	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET HAYVAN HASTANESİ, ALTI ADET HAYVAN BARINAĞI, İKİ KATLI SAĞIMHANE VE ARSASI

#### TEFERRUAT BİLGİLERİ

1 / 6

### 160-3 TEFFERRUAT LİSTESİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Değer	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
288870	SÜT SAĞIM SİSTEMİ	SÜT SAĞIM SİSTEMİ	1	33106.560 00 TL	Germencik - 04-05-2015 16:03 - 2451
288871	EFELER ELEKTRİK İŞLERİ TRAFÖ AYRIMI KALAN	EFELER ELEKTRİK İŞLERİ TRAFÖ AYRIMI KALAN	1	19269.300 00 TL	Germencik - 04-05-2015 16:03 - 2451
288872	EFELER ÇİFTLİĞİ SU TESİSATI	EFELER ÇİFTLİĞİ SU TESİSATI	1	13490.910 00 TL	Germencik - 04-05-2015 16:03 - 2451
288873	YATAK ALTI MATLAR	YATAK ALTI MATLAR	1	11054.280 00 TL	Germencik - 04-05-2015 16:03 - 2451
288874	AHIR GÜBRE SİSTEMİ	AHIR GÜBRE SİSTEMİ	5	2063.8900 0 TL	Germencik - 04-05-2015 16:03 - 2451
288875	AHIR ÇEVRESİ PERDE MEKANİZMA VE FAN SİSTEMİ	AHIR ÇEVRESİ PERDE MEKANİZMA VE FAN SİSTEMİ	1	8870.7000 0 TL	Germencik - 04-05-2015 16:03 - 2451
288876	SILAJ MAKİNASI ORKEL MP2000	SILAJ MAKİNASI ORKEL MP2000	1	8013.4200 0 TL	Germencik - 04-05-2015 16:03 - 2451
288877	800 ADET BUZAĞI KULÜBE İMALATI	800 ADET BUZAĞI KULÜBE İMALATI	1	7644.0700 0 TL	Germencik - 04-05-2015 16:03 - 2451
288878	GÜBRE SEPERASYON TESİSİ	GÜBRE SEPERASYON TESİSİ	1	5744.8200 0 TL	Germencik - 04-05-2015 16:03 - 2451
288879	61500 LT ÇİĞ SÜT DEPOLAMA TANKI VE MONTAJ	61500 LT ÇİĞ SÜT DEPOLAMA	2	2416.1500 0 TL	Germencik - 04-05-2015 16:03 -

2 / 6

		TANKI VE MONTAJ			2451
288880	DÜVE AYAK BAKIM SETİ	DÜVE AYAK BAKIM SETİ	1	3606.4900 0 TL	Germencik - 04-05-2015 16:03 - 2451
288881	ÇİFTLİK DRENAJ TESİSATI	ÇİFTLİK DRENAJ TESİSATI	1	3448.1000 0 TL	Germencik - 04-05-2015 16:03 - 2451
288882	SAĞIMHANE PİS SU GERİ KAZANIM TESİSİ	SAĞIMHANE PİS SU GERİ KAZANIM TESİSİ	1	3238.2700 0 TL	Germencik - 04-05-2015 16:03 - 2451
288883	FOSS NIR YEM/TAHİL ANALİZ CİH.INFRAXACT7500 VE AKS	FOSS NIR YEM/TAHİL ANALİZ CİH.INFRAXACT7500 VE AKS	1	3135.4600 0 TL	Germencik - 04-05-2015 16:03 - 2451
288884	VRF KLİMA SİSTEMİ	VRF KLİMA SİSTEMİ	1	2974.0400 0 TL	Germencik - 04-05-2015 16:03 - 2451
288885	EFELER ÇİFTLİĞİ YANGIN TESİSATI	EFELER ÇİFTLİĞİ YANGIN TESİSATI	1	2634.8500 0 TL	Germencik - 04-05-2015 16:03 - 2451
288886	NORBCO FAN ASSY 3 BLADE(SERİNLETME FANLARI)	NORBCO FAN ASSY 3 BLADE(SERİNLETME FANLARI)	40	60.46000 TL	Germencik - 04-05-2015 16:03 - 2451
288887	EVSEL NİT.ATIK SU ARITMA TESİSİ(SAĞIMHANE ÖNÜ)	EVSEL NİT.ATIK SU ARITMA TESİSİ(SAĞIMHANE ÖNÜ)	1	2265.1100 0 TL	Germencik - 04-05-2015 16:03 - 2451
288888	DATA-HABERLEŞME SİSTEMİ	DATA-HABERLEŞME SİSTEMİ	1	2235.8900 0 TL	Germencik - 04-05-2015 16:03 - 2451

3 / 6

288889	SAĞIMHANE SU TESİSATI	SAĞIMHANE SU TESİSATI	1	2220.3300 0 TL	Germencik - 04-05-2015 16:03 - 2451
--------	-----------------------	-----------------------	---	-------------------	---

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
187908650	(SN:6777079) EFELER ÇİFTLİĞİ TARIM VE HAYVANCILIK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	450962.36	450962.36	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 28-03-2011 1959	-

**MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**

4 / 6

İpotek							
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev	
(SN:8137662) QNB FİNANSBANK A.Ş. VKN:3880023334	Evet	70000000.00 TL	3 Aylık TRLIBOR+ %20 SABİT FAİZLİ	1/0	F.B.K.	Germencik - 15-06-2017 16:07 - 3918	
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev		
Germencik - TURANLAR Mah. - (Aktif) - 160 Ada - 3 Parsel	1/1	(SN:6777079) EFELER ÇİFTLİĞİ TARIM VE HAYVANCILIK ANONİM ŞİRKETİ V	70000000.00 TL	Germencik - 15-06-2017 16:07 - 3918	-		

5 / 6

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8137662) QNB FİNANSBANK A.Ş. VKN:3880023334	Evet	3000000.00 TL	TRLİBOR+ %20 DEĞİŞKEN	2/0	F.B.K.	Germencik - 12-12-2018 15:38 - 7611
İpotegin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Germencik - TURANLAR Mah. - (Aktif) - 160 Ada - 3 Parsel	1/1	(SN:6777079) EFELER ÇİFTLİĞİ TARIM VE HAYVANCILIK ANONİM ŞİRKETİ V	3000000.00 TL	Germencik - 12-12-2018 15:38 - 7611	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Er2RclaOYg kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



6 / 6

## 128 – 1 PARSEL

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-9-2020-17:05



Kaydı Oluşturan: AYDIN KATKAK

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
018920080847	2020003564597641	8084

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	128/1
Taşınmaz Kimlik No:	48833380	AT Yüzölçüm(m2):	22212.00
İl/İlçe:	AYDIN/INCIRLIOVA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İncirliova	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SINIRTEKE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	18/2460	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNU NUN 14.MADDESİ KAPSAMINDA BÜYÜK OVA OLARAK İLAN EDİLMİŞTİR. ) Tarih: 31/07/2017 Sayı: 1869152( Şablon: Diğer)	(SN:7926463) AYDIN İL GIDA TARIM VE HAYVANCILIK	İncirliova - 09-08-2017 10:35 - 4338	-

1 / 4

		MÜDÜRLÜĞÜ VKN:		
--	--	-------------------	--	--

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
138048829	(SN:6777079) EFELER ÇİFTLİĞİ TARIM VE HAYVANCILIK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	22212.00	22212.00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 07-04-2011 1950	-

## MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

İpotek							
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev	
(SN:8137662) QNB FINANSBANK A.Ş. VKN:3880023334	Evet	70000000.00 TL	3 AYLIK TRLBOR+ %20	1/0	F.B.K.	İncirliova - 16-06-2017 09:55 - 3442	
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev		
İncirliova - SINIRTEKE Mah. - (Aktif) - 128 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:6777079) EFELER ÇİFTLİĞİ TARIM VE HAYVANCILIK ANONİM ŞİRKETİ V	70000000.00 TL	İncirliova -	16-06-2017 09:55 - 3442		

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8137662) QNB FİNANSBANK A.Ş. VKN:3880023334	Evet	3000000.00 TL	TRLIBOR + %20 Değişken	2/0	F.B.K.	İncirliova - 22-03-2019 15:15 - 1701
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
İncirliova - SINIRTEKE Mah. - (Aktif) - 128 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:6777079) EFELER ÇİFTLİĞİ TARIM VE HAYVANCILIK ANONİM ŞİRKETİ V	3000000.00 TL	İncirliova - 22-03-2019 15:15 - 1701	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) tmf9rI05mY kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

### 135 – 1 PARSEL

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-9-2020-17:05



Kayıd Oluşturan: AYDIN KATKAK

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
018920080847	2020003564597641	8084

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	135/1
Taşınmaz Kimlik No:	48833386	AT Yüzölçüm(m2):	79315.00
İl/İlçe:	AYDIN/İNCİRLİOVA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İncirliova	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SINIRTEKE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/2512	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNU NUN 14.MADDESİ KAPSAMINDA BÜYÜK OVA OLARAK İLAN EDİLMİŞTİR. ) Tarih: 31/07/2017 Sayı: 1869152( Şablon: Diğer)	(SN:7926463) AYDIN İL GIDA TARIM VE HAYVANCILIK	İncirliova - 09-08-2017 10:35 - 4338	-

1 / 4

		MÜDÜRLÜĞÜ VKN:		
--	--	-------------------	--	--

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
138048841	(SN:6777079) EFELER ÇİFTLİĞİ TARIM VE HAYVANCILIK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	79315.00	79315.00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 07-04-2011 1950	-

**MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8137662) QNB FİNANSBANK A.Ş. VKN:3880023334	Evet	70000000.00 TL	3 AYLIK TRLIBOR+ %20	1/0	F.B.K.	İncirliova - 16-06-2017 09:55 - 3442
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
İncirliova - SİRİRTEKE Mah. - (Aktif) - 135 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:6777079) EFELER ÇİFTLİĞİ TARIM VE HAYVANCILIK ANONİM ŞİRKETİ V	70000000.00 TL	İncirliova - 16-06-2017 09:55 - 3442	-	

2 / 4

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8137662) QNB FİNANSBANK A.Ş. VKN:3880023334	Evet	3000000.00 TL	TRLİBOR + %20 Değişken	2/0	F.B.K.	İncirliova - 22-03-2019 15:15 - 1701
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
İncirliova - SINIRTEKE Mah. - (Aktif) - 135 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:6777079) EFELER ÇİFTLİĞİ TARIM VE HAYVANCILIK ANONİM ŞİRKETİ V	3000000.00 TL	İncirliova - 22-03-2019 15:15 - 1701	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 3MZPw3dWHV kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

### 136 – 1 PARSEL

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-9-2020-17:05



Kayıd Oluşturan: AYDIN KATKAK

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
018920080847	2020003564597641	8084

#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	136/1
Taşınmaz Kimlik No:	48833387	AT Yüzölçüm(m2):	70156.62
İl/ilçe:	AYDIN/İNCİRLİOVA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İncirliova	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SINIRTEKE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/2513	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ KATLI İDARİ BİNA,GARAJ,DEPO,YEMEKHANE,LOJ MAN 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
138048843	(SN:6777079) EFELER ÇİFTLİĞİ TARIM VE HAYVANCILIK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	70156.62	70156.62	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye	-

1 / 4

						Konulması 07-04-2011 1950
--	--	--	--	--	--	---------------------------------

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8137662) QNB FİNANSBANK A.Ş. VKN:3880023334	Evet	70000000.00 TL	3 AYLIK TRLİBOR+ %20	1/0	F.B.K.	İncirliova - 16-06-2017 09:55 - 3442
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
İncirliova - SINIRTEKE Mah. - (Aktif) - 136 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:6777079) EFELER ÇİFTLİĞİ TARIM VE HAYVANCILIK ANONİM ŞİRKETİ V	70000000.00 TL	İncirliova - 16-06-2017 09:55 - 3442	-	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8137662) QNB FİNANSBANK A.Ş. VKN:3880023334	Evet	3000000.00 TL	TRLİBOR + %20 Değişken	2/0	F.B.K.	İncirliova - 22-03-2019 15:15 - 1701
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
İncirliova - SINIRTEKE Mah. - (Aktif) - 136 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:6777079) EFELER ÇİFTLİĞİ TARIM VE HAYVANCILIK ANONİM ŞİRKETİ V	3000000.00 TL	İncirliova - 22-03-2019 15:15 - 1701	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) jKcQk8dD2X kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

## 139 – 1 PARSEL

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-9-2020-17:06



## Kaydı Oluşturan: AYDIN KATKAK

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
018920080847	2020003564597641	8084

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	139/1
Taşınmaz Kimlik No:	48833388	AT Yüzölçüm(m2):	84707.40
İl/İlçe:	AYDIN/İNCİRLİOVA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İncirliova	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SİNİRTEKE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/2516	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	Üst hakkı vardır. ( TAMAMI ÜZERİNDE YILLIK 15000 USD+ KDV BEDELLE 15 YIL SÜRELİ SENKRON GRUP İNŞAAT MAKİNA MÜHENDİSLİK PROJE ELEKTRİK ÜRETİM LİMİTED ŞİRKETİ LEHİNE ÜST HAKKI ) ( Şablon: Üst (İnşaat) Hakkı)	(SN:7797302) SENKRON GRUP İNŞAAT MAKİNA MÜHENDİSLİK	İncirliova - 10-07-2013 10:52 - 2904	-

1 / 4

		PROJE ELEKTRİK LİMİTED ŞİRKETİ VKN:		
--	--	-------------------------------------	--	--

		PROJE ELEKTRİK LİMİTED ŞİRKETİ VKN:		
--	--	-------------------------------------	--	--

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
138048845	(SN:6777079) EFELER ÇİFTLİĞİ TARIM VE HAYVANCILIK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	84707.40	84707.40	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 07-04-2011 1951	-

## MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8137662) QNB FİNANSBANK A.Ş. VKN:3880023334	Evet	70000000.00 TL	3 AYLIK TRLBOR+ %20	1/0	F.B.K.	İncirliova - 16-06-2017 09:55 - 3442
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
İncirliova - SINIRTEKE Mah. - (Aktif) - 139 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:6777079) EFELER ÇİFTLİĞİ TARIM VE HAYVANCILIK ANONİM ŞİRKETİ V	70000000.00 TL	İncirliova - 16-06-2017 09:55 - 3442	-	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8137662) QNB FİNANSBANK A.Ş. VKN:3880023334	Evet	3000000.00 TL	TRLBOR + %20 Değişken	2/0	F.B.K.	İncirliova - 22-03-2019 15:15 - 1701
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
İncirliova - SINIRTEKE Mah. - (Aktif) - 139 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:6777079) EFELER ÇİFTLİĞİ TARIM VE HAYVANCILIK ANONİM ŞİRKETİ V	3000000.00 TL	İncirliova - 22-03-2019 15:15 - 1701	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 4GWalnXTwe kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

## 254 – 26 PARSEL

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-9-2020-17:09



Kaydı Oluşturan: AYDIN KATKAK

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
018920080867	2020003564695191	8086

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	254/26
Taşınmaz Kimlik No:	84124398	AT Yüzölçüm(m2):	5174.74
İl/İlçe:	AYDIN/İNCİRLİOVA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İncirliova	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SİNİRTEKE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Çayıçi	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	14/2072	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Mandalın Bahçesi

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNU NUN 14.MADDESİ KAPSAMINDA BÜYÜK OVA OLARAK İLAN EDİLMİŞTİR. ) Tarih: 31/07/2017 Sayı: 1869152( Şablon: Diğer)	(SN:7926463) AYDIN İL GIDA TARIM VE HAYVANCILIK	İncirliova - 09-08-2017 10:35 - 4338	-

1 / 4

		MÜDÜRLÜĞÜ VKN:		
--	--	-------------------	--	--

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
261908186	(SN:6777079) EFELER ÇİFTLİĞİ TARIM VE HAYVANCILIK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	5174.74	5174.74	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 25-02-2014 822	-

## MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8137662) QNB FİNANSBANK A.Ş. VKN:3880023334	Evet	70000000.00 TL	3 AYLIK TRLİBOR+ %20	1/0	F.B.K.	İncirliova - 16-06-2017 09:55 - 3442
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
İncirliova - SINIRTEKE Mah. - (Aktif) - 254 Ada - 26 Parsel	1/1	(SN:6777079) EFELER ÇİFTLİĞİ TARIM VE HAYVANCILIK ANONİM ŞİRKETİ V	70000000.00 TL	İncirliova - 16-06-2017 09:55 - 3442	-	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8137662) QNB FİNANSBANK A.Ş. VKN:3880023334	Evet	3000000.00 TL	TRLİBOR + %20 Değişken	2/0	F.B.K.	İncirliova - 22-03-2019 15:15 - 1701
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
İncirliova - SINIRTEKE Mah. - (Aktif) - 254 Ada - 26 Parsel	1/1	(SN:6777079) EFELER ÇİFTLİĞİ TARIM VE HAYVANCILIK ANONİM ŞİRKETİ V	3000000.00 TL	İncirliova - 22-03-2019 15:15 - 1701	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 6bDJuHshtM kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

## 103 – 6 PARSEL

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-9-2020-17:04



Kaydı Oluşturan: AYDIN KATKAK

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
018920080847	2020003564597641	8084

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	103/6
Taşınmaz Kimlik No:	87851556	AT Yüzölçüm(m2):	20000.60
İl/İlçe:	AYDIN/İNCİRLİOVA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İncirliova	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SINIRTEKE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KORALAN	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	16/2237	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNU NUN 14.MADDESİ KAPSAMINDA BÜYÜK OVA OLARAK İLAN EDİLMİŞTİR. ) Tarih: 31/07/2017 Sayı: 1869152( Şablon: Diğer)	(SN:7926463) AYDIN İL GIDA TARIM VE HAYVANCILIK	İncirliova - 09-08-2017 10:35 - 4338	-

1 / 4

		MÜDÜRLÜĞÜ VKN:		
--	--	-------------------	--	--

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
290883586	(SN:6777079) EFELER ÇİFTLİĞİ TARIM VE HAYVANCILIK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	20000.60	20000.60	İfraz İşlemi (TSM) 23-01-2015 336	-

**MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**

2 / 4

		MÜDÜRLÜĞÜ VKN:		
--	--	-------------------	--	--

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
290883586	(SN:6777079) EFELER ÇİFTLİĞİ TARIM VE HAYVANCILIK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	20000.60	20000.60	İfraz İşlemi (TSM) 23-01-2015 336	-

**MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8137662) QNB FİNANSBANK A.Ş. VKN:3880023334	Evet	70000000.00 TL	3 AYLIK TRLBOR+ %20	1/0	F.B.K.	İncirliova - 16-06-2017 09:55 - 3442
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
İncirliova - SINIRTEKE Mah. - (Aktif) - 103 Ada - 6 Parsel	1/1	(SN:6777079) EFELER ÇİFTLİĞİ TARIM VE HAYVANCILIK ANONİM ŞİRKETİ V	70000000.00 TL	İncirliova - 16-06-2017 09:55 - 3442	-	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8137662) QNB FİNANSBANK A.Ş. VKN:3880023334	Evet	3000000.00 TL	TRLBOR + %20 Değişken	2/0	F.B.K.	İncirliova - 22-03-2019 15:15 - 1701
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
İncirliova - SINIRTEKE Mah. - (Aktif) - 103 Ada - 6 Parsel	1/1	(SN:6777079) EFELER ÇİFTLİĞİ TARIM VE HAYVANCILIK ANONİM ŞİRKETİ V	3000000.00 TL	İncirliova - 22-03-2019 15:15 - 1701	-	

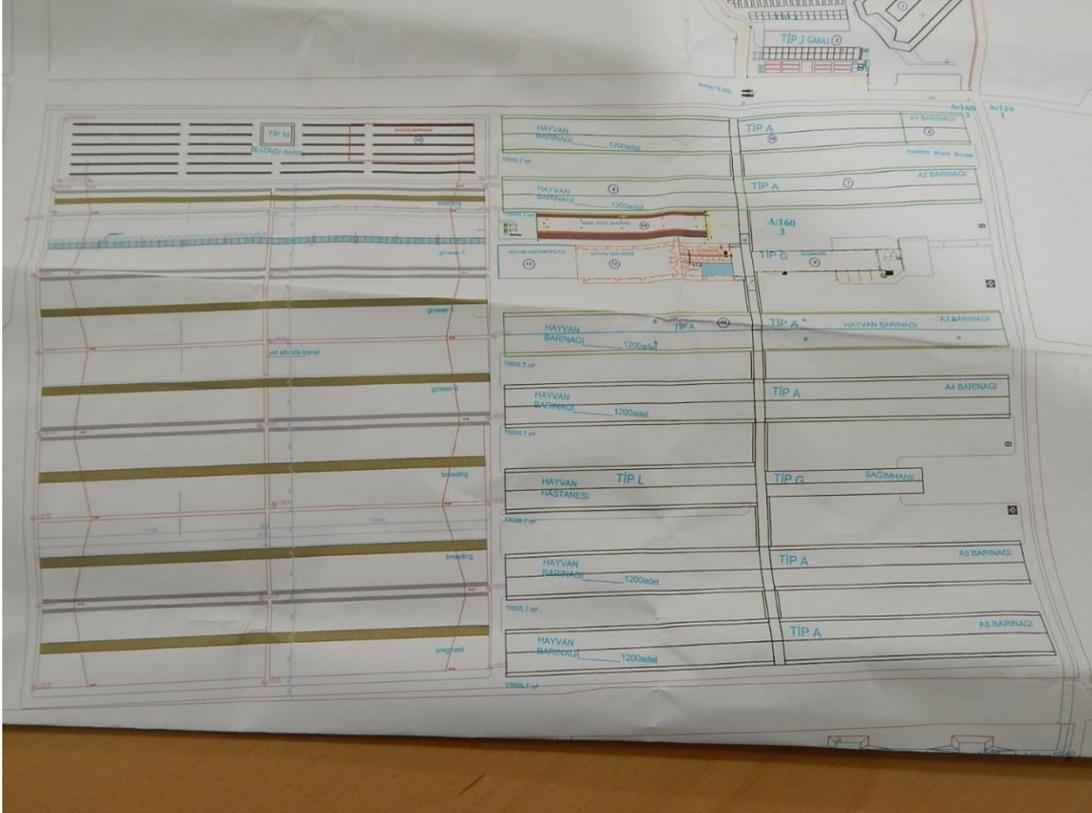
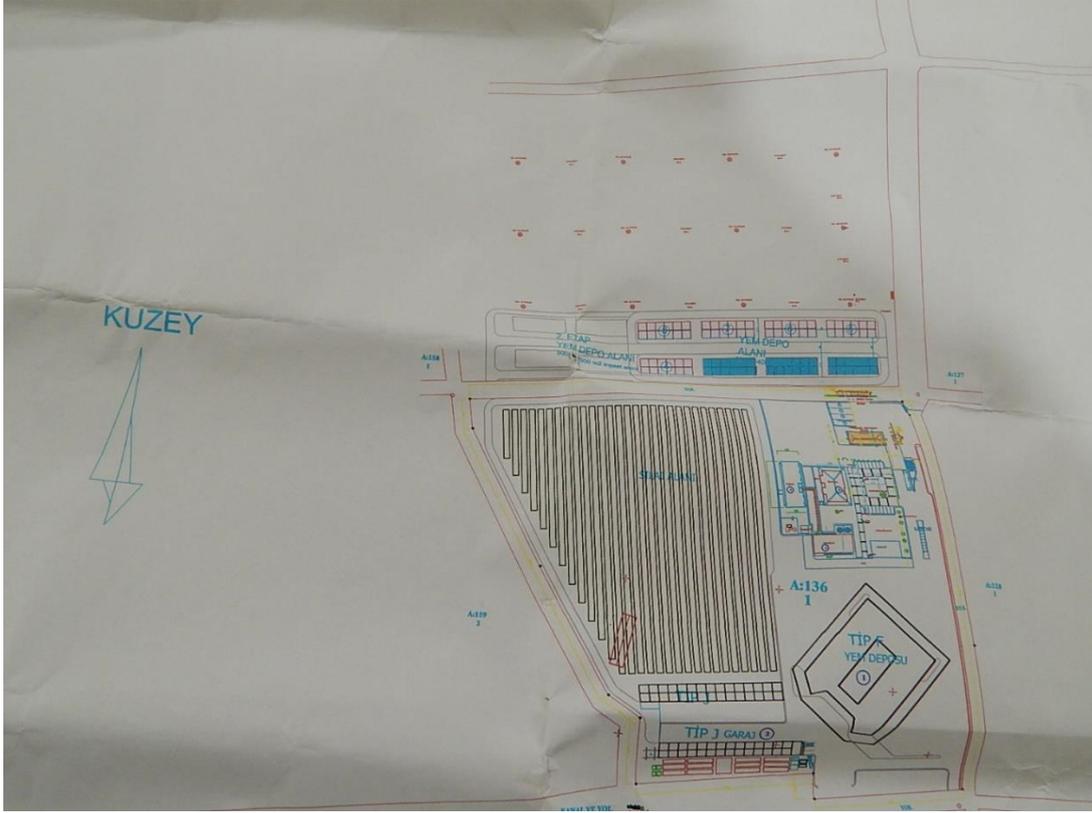
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) FfY43-0KTE kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

## EFELER ÇİFTLİĞİ YERLEŞİM PLANI

















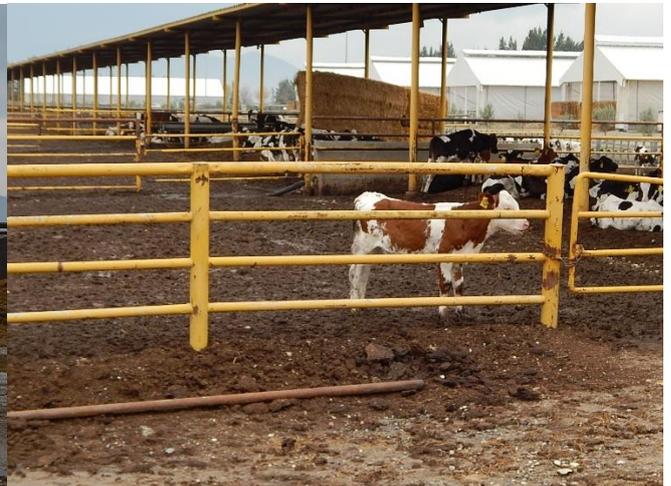
YAPI RUHSATI Building Licence		Bilet / Kilit No 138101110	
1. Ruhsatın İsmi/Konu: GERMİNCİK BELEDİYESİ		9. Ruhsatın veriliş tarihi	
3. Ruhsatın veriliş yeri/alanı		10. Ruhsatın onay tarihi	
2. Adı: AYDIN İki: GERMİNCİK		11. Ruhsat no: 87	
Adı: _____		12. Ruhsatın tarihi	
Marifetli/İkmal: TURKCUKAR Mahalle numarası kodu: 23		13. Ruhsatın no	
Cadastral/İkmal/İnşaat/İnşaatın adı: ÇOKTAŞ 6K		14. Ruhsatın onay tarihi	
Cadastral/İkmal/İnşaat/İnşaatın türü kodu: 1 Çıkış kapısı: 101		15. Ruhsatın onay tarihi	
Ribe adı:		16. Ruhsatın onay tarihi	
3. Plan No: 180 4. Alan No: 3 5. Parçesi No: _____ 6. Blok No: _____ 7. İşletme No: _____ 8. Yapı No: 458602750		17. Ruhsatın onay tarihi	
9. Ruhsatın veriliş yeri/alanı		18. Ruhsatın onay tarihi	
10. Ruhsatın onay tarihi		19. Ruhsatın onay tarihi	
11. Ruhsatın onay tarihi		20. Ruhsatın onay tarihi	
12. Ruhsatın onay tarihi		21. Ruhsatın onay tarihi	
13. Ruhsatın onay tarihi		22. Ruhsatın onay tarihi	
14. Ruhsatın onay tarihi		23. Ruhsatın onay tarihi	
15. Ruhsatın onay tarihi		24. Ruhsatın onay tarihi	
16. Ruhsatın onay tarihi		25. Ruhsatın onay tarihi	
17. Ruhsatın onay tarihi		26. Ruhsatın onay tarihi	
18. Ruhsatın onay tarihi		27. Ruhsatın onay tarihi	
19. Ruhsatın onay tarihi		28. Ruhsatın onay tarihi	
20. Ruhsatın onay tarihi		29. Ruhsatın onay tarihi	
21. Ruhsatın onay tarihi		30. Ruhsatın onay tarihi	
22. Ruhsatın onay tarihi		31. Ruhsatın onay tarihi	
23. Ruhsatın onay tarihi		32. Ruhsatın onay tarihi	
24. Ruhsatın onay tarihi		33. Ruhsatın onay tarihi	
25. Ruhsatın onay tarihi		34. Ruhsatın onay tarihi	
26. Ruhsatın onay tarihi		35. Ruhsatın onay tarihi	
27. Ruhsatın onay tarihi		36. Ruhsatın onay tarihi	
28. Ruhsatın onay tarihi		37. Ruhsatın onay tarihi	
29. Ruhsatın onay tarihi		38. Ruhsatın onay tarihi	
30. Ruhsatın onay tarihi		39. Ruhsatın onay tarihi	
31. Ruhsatın onay tarihi		40. Ruhsatın onay tarihi	
32. Ruhsatın onay tarihi		41. Ruhsatın onay tarihi	
33. Ruhsatın onay tarihi		42. Ruhsatın onay tarihi	
34. Ruhsatın onay tarihi		43. Ruhsatın onay tarihi	
35. Ruhsatın onay tarihi		44. Ruhsatın onay tarihi	
36. Ruhsatın onay tarihi		45. Ruhsatın onay tarihi	
37. Ruhsatın onay tarihi		46. Ruhsatın onay tarihi	
38. Ruhsatın onay tarihi		47. Ruhsatın onay tarihi	
39. Ruhsatın onay tarihi		48. Ruhsatın onay tarihi	
40. Ruhsatın onay tarihi		49. Ruhsatın onay tarihi	
41. Ruhsatın onay tarihi		50. Ruhsatın onay tarihi	
42. Ruhsatın onay tarihi		51. Ruhsatın onay tarihi	
43. Ruhsatın onay tarihi		52. Ruhsatın onay tarihi	
44. Ruhsatın onay tarihi		53. Ruhsatın onay tarihi	
45. Ruhsatın onay tarihi		54. Ruhsatın onay tarihi	
46. Ruhsatın onay tarihi		55. Ruhsatın onay tarihi	
47. Ruhsatın onay tarihi		56. Ruhsatın onay tarihi	
48. Ruhsatın onay tarihi		57. Ruhsatın onay tarihi	
49. Ruhsatın onay tarihi		58. Ruhsatın onay tarihi	
50. Ruhsatın onay tarihi		59. Ruhsatın onay tarihi	
51. Ruhsatın onay tarihi		60. Ruhsatın onay tarihi	
52. Ruhsatın onay tarihi		61. Ruhsatın onay tarihi	
53. Ruhsatın onay tarihi		62. Ruhsatın onay tarihi	
54. Ruhsatın onay tarihi		63. Ruhsatın onay tarihi	
55. Ruhsatın onay tarihi		64. Ruhsatın onay tarihi	
56. Ruhsatın onay tarihi		65. Ruhsatın onay tarihi	
57. Ruhsatın onay tarihi		66. Ruhsatın onay tarihi	
58. Ruhsatın onay tarihi		67. Ruhsatın onay tarihi	
59. Ruhsatın onay tarihi		68. Ruhsatın onay tarihi	
60. Ruhsatın onay tarihi		69. Ruhsatın onay tarihi	
61. Ruhsatın onay tarihi		70. Ruhsatın onay tarihi	
62. Ruhsatın onay tarihi		71. Ruhsatın onay tarihi	
63. Ruhsatın onay tarihi		72. Ruhsatın onay tarihi	
64. Ruhsatın onay tarihi		73. Ruhsatın onay tarihi	
65. Ruhsatın onay tarihi		74. Ruhsatın onay tarihi	
66. Ruhsatın onay tarihi		75. Ruhsatın onay tarihi	
67. Ruhsatın onay tarihi		76. Ruhsatın onay tarihi	
68. Ruhsatın onay tarihi		77. Ruhsatın onay tarihi	
69. Ruhsatın onay tarihi		78. Ruhsatın onay tarihi	
70. Ruhsatın onay tarihi		79. Ruhsatın onay tarihi	
71. Ruhsatın onay tarihi		80. Ruhsatın onay tarihi	
72. Ruhsatın onay tarihi		81. Ruhsatın onay tarihi	
73. Ruhsatın onay tarihi		82. Ruhsatın onay tarihi	
74. Ruhsatın onay tarihi		83. Ruhsatın onay tarihi	
75. Ruhsatın onay tarihi		84. Ruhsatın onay tarihi	
76. Ruhsatın onay tarihi		85. Ruhsatın onay tarihi	
77. Ruhsatın onay tarihi		86. Ruhsatın onay tarihi	
78. Ruhsatın onay tarihi		87. Ruhsatın onay tarihi	
79. Ruhsatın onay tarihi		88. Ruhsatın onay tarihi	
80. Ruhsatın onay tarihi		89. Ruhsatın onay tarihi	
81. Ruhsatın onay tarihi		90. Ruhsatın onay tarihi	
82. Ruhsatın onay tarihi		91. Ruhsatın onay tarihi	
83. Ruhsatın onay tarihi		92. Ruhsatın onay tarihi	
84. Ruhsatın onay tarihi		93. Ruhsatın onay tarihi	
85. Ruhsatın onay tarihi		94. Ruhsatın onay tarihi	
86. Ruhsatın onay tarihi		95. Ruhsatın onay tarihi	
87. Ruhsatın onay tarihi		96. Ruhsatın onay tarihi	
88. Ruhsatın onay tarihi		97. Ruhsatın onay tarihi	
89. Ruhsatın onay tarihi		98. Ruhsatın onay tarihi	
90. Ruhsatın onay tarihi		99. Ruhsatın onay tarihi	
91. Ruhsatın onay tarihi		100. Ruhsatın onay tarihi	













## YETERLİLİK BELGELERİMİZ



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.1567

### Sayın Osman Nuri ULUÖZYURT

(T.C. Kimlik No: 14138269420 - Lisans No: 401145 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “Gayrimenkul Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI  
Genel Sekreter



Şinasi BAYRAKTAR  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.1167

### Sayın Hayrettin ELDEMİR

(T.C. Kimlik No: 30046883664 - Lisans No: 400238 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “Gayrimenkul Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI  
Genel Sekreter



Şinasi BAYRAKTAR  
Başkan

## LİSANSLARIMIZ

