

17- KAZAN DAİRESİ

Taşınmaz yerinde yapılan incelemelere göre, tek katlı, çelik konstrüksiyon yapı tarzında inşa edilmiş olup, 530,00 m² kullanım alanlıdır. Konu taşınmaz 3194 Sayılı Kanunun Geçici 16. Maddesi kapsamında yapı kayıt belgelidir. Taşınmaz dış cephesi saç panel vaziyette, zemini vakumlu betondur. Taşınmaz rapor eklerinde yer alan kroki üzerinde 17 no ile gösterilmiştir.

18- TUZ DEPOSU

Taşınmaz yerinde yapılan incelemelere göre, tek katlı, çelik konstrüksiyon yapı tarzında inşa edilmiş olup, 155,00 m² kullanım alanlıdır. Konu taşınmaz 3194 Sayılı Kanunun Geçici 16. Maddesi kapsamında yapı kayıt belgelidir. Taşınmaz dış cephesi saç panel vaziyette, zemini vakumlu betondur. Taşınmaz rapor eklerinde yer alan kroki üzerinde 18 no ile gösterilmiştir.

19-20-21 SUNDURMA YAPILAR

Taşınmaz yerinde yapılan incelemelere göre, tek katlı, çelik konstrüksiyon yapı tarzında inşa edilmiş olup, 150,00 m² kullanım alanlıdır. Konu taşınmaz 3194 Sayılı Kanunun Geçici 16. Maddesi kapsamında yapı kayıt belgelidir. Taşınmaz rapor eklerinde yer alan kroki üzerinde 19-20-21 no ile gösterilmiştir.

5.4.2. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar bağımsız bölüm niteliği taşımamaktadır.

5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazın nihai değerinin belirlenmesinde arsa ve tarlalar için Emsal Karşılaştırma Yöntemi (Piyasa Değeri Yaklaşımı), yapılar için Maliyet Yöntemi uygulanmıştır. - Karşılaştırmada esas alınan veriler, yapılan piyasa araştırmalarına dayanmaktadır. -Piyasa araştırması sonucunda elde edilen veriler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir. -Seçilen örneklerin aynı bölgede ve benzer özelliklerde olduğu bilgisi kabul edilmiştir. Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen değerlemeye konu taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mevcut kullanım şartlarına, çevrede yapılan piyasa araştırmalarına bölgede daha önce yapılan ekspertiz çalışmalarına göre günümüz ekonomik koşullarındaki m² birim değeri, emsallerin pazarlık payları da dikkate alınarak tahmin ve takdir edilmiştir. - Parsel üzerinde bulunan yapıların değerlemesinde, 2024 yılı 1.dönem Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yapı birim maliyet tablosu esas alınmış olup, yapılara yıpranma ve eskime durumuna göre amortisman takdir edilerek ekspertiz değerine ulaşılmıştır.

**5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER
VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR**

Değerlemeye konu taşınmazın teknik özellikleri yerinde yaptığımız incelemeler ve yetkililerinin beyanları doğrultusunda düzenlenmiş olup, 4.4, 5.4.1 ve 5.5 numaralı başlıklarda açıklanmıştır.

5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme işleminde herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Şehirlerarası yol üzerinde yer alması
- Kullanım amacına uygun inşa edilmiş olması
- Zeytinlik nitelikli taşınmazların kadastro yollara cepheli durumda olması
- Ruhsatsız yapıların çoğu için Yapı Kayıt Belgesi alınmış olması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Mimari projesine aykırı imalatlar bulunması
- Sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi
- Gayrimenkul Piyasasında yaşanan durgunluk

5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında, konu mülkler için en uygun yöntem olan; Emsal Karşılaştırma + Maliyet Yöntemi uygulanmıştır.

MALİYET ANALİZİ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. 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 göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa

ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmesee bile malın gerçek bir değeri vardır ” şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanda saklı kalır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI:

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dahilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo - ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

İndirgenmiş nakit akımları analizi, şirketin gelecekte yaratacağı nakit akımlarının iskonto edilerek net bugünkü değeriyle ifadesidir. Şirketin gelişme trendini fiyatlara yansıtabiliyor olması sebebiyle, diğer yaklaşımlara göre üstünlükleri bulunmakta olup, dünyada genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan bir analiz yöntemidir.

Faaliyetlerden elde edilen nakit akımı şirketin nakit girişleri ile nakit çıkışları arasındaki farkın nakit olarak ödenecek vergiler ile düzeltilmesi sonucu bulunur. Şirketin nakit akımını sağlaması için hazırladığı işletme stratejisini destekleyecek işletme sermayesi ve sabit kıymet ilaveleri için gerekli yatırımlar nakit çıkışlarına dâhil edilmelidir. Vergi sonrası net nakit akımı şirketin alacaklılarına yapılacak olan ödemeler için hissedarlarına ödenecek kar payları (veya yapılacak yeni yatırımlar) için elde bulunan nakdi gösterir. Bu analiz yöntemi kullanılarak şirket değerlemesi gerçekleştirilmesine yönelik uygulamalarda, üç temel değişken kullanılmaktadır. Bunlar;

- Şirketin gelecek yıllarda gerçekleştireceği nakit akımları,
- İskonto oranı
- Devam eden değerdir.

Şirketin devam eden değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

Şirketin devam eden değerinin hesaplanmasında şirketin Aralık 2016 yılından sonra faiz öncesi vergi sonrası karının sonsuza kadar aynı kalacağı varsayılmakta ve aşağıdaki formüle göre hesaplanmaktadır.

Sonsuza kadar devam edeceği varsayılan yıllık nakit akım Devam eden Değer =
(İskonto oranı - Büyüme oranı)

Bu işlem sonucu ortaya çıkan değer normal metot kullanılarak iskonto edilerek cari değere indirgenmiştir.

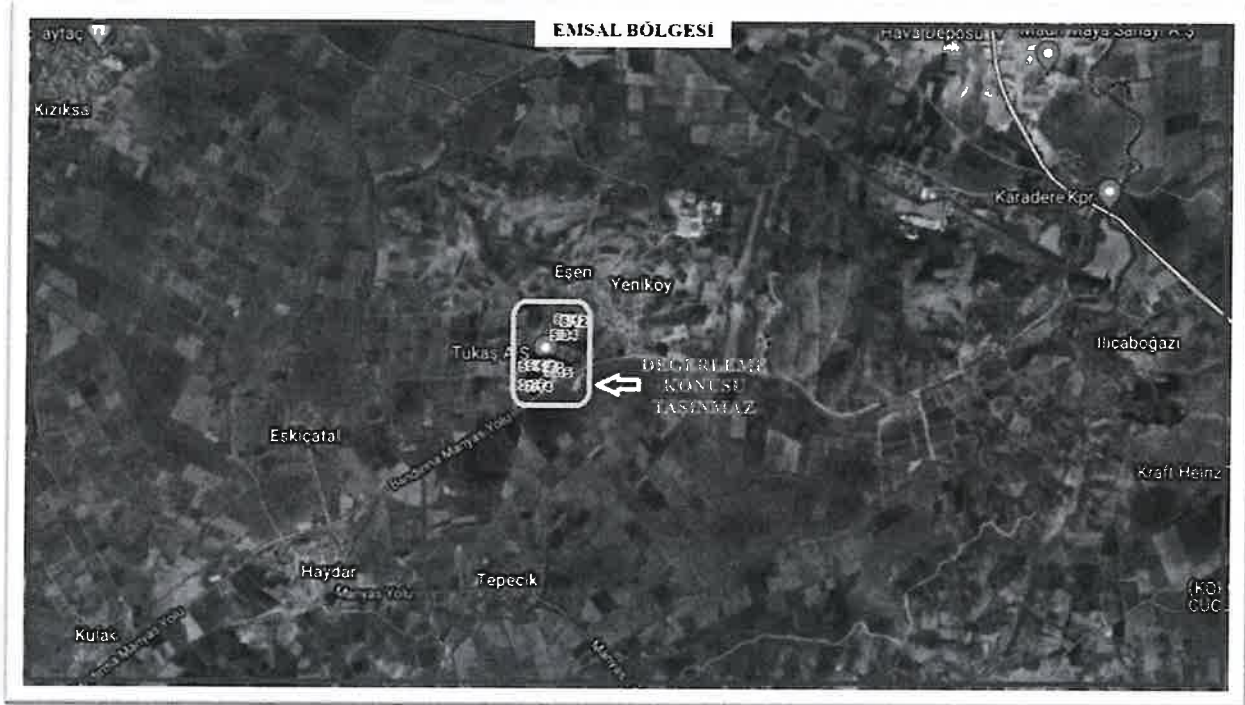
Şirketin, gelecekte yaratması beklenen serbest nakit akımlarının belirlenebilmesi için beş yada on yıl gibi uzun dönemli projeksiyonlar yapılmakta ve elde edilen nakit akımları, şirketin, sektörün ve ekonominin taşıdığı risk seviyesine göre belirli bir iskonto oranı ile indirgenerek, şirketin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Nakit akımı modelinde, iskonto edilen nakit akımı aşağıdaki gibi tanımlanmıştır.

$$\begin{aligned} & \text{Faaliyet Karı(+)} \\ & \text{Cari yıl amortismanı(+)} \text{ Karşılıkları (+)} \\ & \text{Nakit çıkışı gerektirmeyen diğer giderler(+)} \text{ Sabit kıymet yatırımları (-)} \\ & \text{Net işletme sermayesindeki artış yada azalışlar(+/-)} \quad + \\ & \hline & \text{Faaliyet Nakit Akımı} \end{aligned}$$

5.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ

Yakın çevredeki ticari ünite piyasasında yapılan araştırmalarda tespit edilen pazar bilgilerinin konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük ve ticari potansiyel gibi kriterleri değerlendirme çalışmasında esas olarak alınmıştır. Bu tespitlerden hareketle rapora konu taşınmazların piyasa değeri, bulunan emsallerle taşınmazın sahip olduğu olumlu ve olumsuz etkenler karşılaştırılarak belirlenmiştir.

EMSAL KROKİ



Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında tespit edilen bilgilerden bazıları aşağıda yer almaktadır;

EMSAL - 1 – UMay Gayrimenkul 0 (543) 515 64 45

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, asfalt yola cepheli 1.750 m² yüzölçümlü, zeytinlik nitelikli taşınmazın, 3.500.000-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık payı bulunmaktadır. (%5 Pazarlık Payı,+%11 Konum Şerefiye ile m² Birim Fiyatı: 2.109.-TL/m²)

EMSAL - 2 - AKYURT Gayrimenkul 0 (554) 646 43 82

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Edremit – Balıkesir karayoluna cepheli 7.600 m² yüzölçümlü, zeytinlik nitelikli taşınmazın, 16.000.000-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık payı bulunmaktadır. (%5 Pazarlık Payı ile m² Birim Fiyatı: 2000-TL/m²)

EMSAL - 3 – AKTİF EMLAK 0 (532) 120 52 75

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Edremit – Balıkesir karayoluna cepheli 8.980 m² yüzölçümlü, zeytinlik nitelikli taşınmazın, 17.500.000-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık payı bulunmaktadır. (%5 Pazarlık Payı,+%14 Konum Şerefiye ile m² Birim Fiyatı: 2.110-TL/m²)

BEYAN - 1 - BÖLGE EMLAKÇISI 0 (544) 963 81 99

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede konumu ve özellikleri tarif edilen taşınmazların bulunduğu bölgede asfalt yola cepheli zeytinlik nitelikli taşınmazların 1800 TL/m² ile 2.100 TL/m² arasında, herhangi bir kadastro yol cepheli olan zeytinlik nitelikli taşınmazların ise 1100 TL/m² ile 1250 TL/m² alıcı bulabileceği bilgisi alınmıştır.

BEYAN - 2 - BÖLGE EMLAKÇISI 0 (530) 499 36 69

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede konumu ve özellikleri tarif edilen taşınmazların bulunduğu bölgede asfalt yola cepheli zeytinlik nitelikli taşınmazların 1750 TL/m² ile 2.150 TL/m² arasında, herhangi bir kadastro yol cepheli olan zeytinlik nitelikli taşınmazların ise 1000 TL/m² ile 1300 TL/m² alıcı bulabileceği bilgisi alınmıştır.

BEYAN - 3 - BÖLGE EMLAKÇISI 0 (541) 969 34 37

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede konumu ve özellikleri tarif edilen taşınmazların bulunduğu bölgede asfalt yola cepheli zeytinlik nitelikli taşınmazların 1800 TL/m² ile 2.000 TL/m² arasında, herhangi bir kadastro yol cepheli olan zeytinlik nitelikli taşınmazların ise 1100 TL/m² ile 1300 TL/m² alıcı bulabileceği bilgisi alınmıştır.

5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi rapor içeriğinde ilgili başlıklar altında yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili mevcutta tüm takyidatlardan bağımsız olarak herhangi bir hukuki problem teşkil edilecek unsur bulunmamaktadır.

5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

Rapora konu gayrimenkullerin imar planı doğrultusunda mimari projesine göre inşa edilmesi durumunda konu mülklerin en etkin ve verimli kullanılacaktır. Değerleme çalışmasında, arsa için Emsal Karşılaştırma Yöntemi (Piyasa Değeri Yaklaşımı), yapılar için Maliyet Yöntemine göre değerlendirilmiştir. En Verimli Ve En İyi Kullanım Analizi: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır. Üstte verilen tanım çerçevesinde rapor konusu taşınmazlar değerlendirildiğinde: Taşınmazların en iyi ve faydalı kullanımının turizm tesisi ve / veya mevcut imar durumuna uygun proje geliştirilerek, yapılaşma ile birlikte projenin satışa sunulması olduğu düşünülmektedir.

5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz için bir bütün olarak değerlendirilmiştir.

5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI,

Taşınmazların değerlemesinde herhangi bir hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı analizi yapılmamıştır.

6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

Taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte satış görmüş, satışta olan gayrimenkuller ve bölgedeki gayrimenkul firmalarının görüşleri dikkate alınarak arsaların hisseli olup olmaması, yola cepheli olup olmamasına göre arsanın değer takdirinde arsa için Emsal Karşılaştırma Yöntemi (Piyasa Değeri Yaklaşımı), yapılar için yapı birim maliyetleri ve yıpranma oranları dikkate alınarak Maliyet Yöntemi kullanılarak değer takdirinde bulunulmuştur.

***HESAP DETAYI EKTE SUNULMUŞTUR.

6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI

Taşınmazlar ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belgeleri madde 4.4’de listelenmiştir.

6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin olarak Portföye alınmasında SPK Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir sakınca olmayacağı düşünülmektedir.

7. BÖLÜM SONUÇ

7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇCÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerlendirme yöntemlerinden, arsa için “Emsal Karşılaştırma + Maliyet Yönetimi’nin” seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Yapılan değerlendirme çalışması emsal yöntemi kullanılarak, arsa değeri tespiti için yapılmıştır.

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

(İşbu rapor ekleri ile birlikte 141 (YüzKırkBir) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.)

BAŞKENT
TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

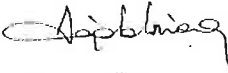
SPK-2024 – 36

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ
EK-1

YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI/YÜZ ÖLÇÜMÜ (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	YIPRANMA ORANI %	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
0	2935	ZEYTİNLİK	49.097,57	2.000,00	0	98.195.140,00	98.195.000,00
		1- ZEYTİN DEPOSU (FABRİKA BİNASI)	1.600,00	7.750,00	10	11.160.000,00	11.160.000,00
		2- ZEYTİN DEPOSU + YÖNETİM BİNASI (YÖNETİM BİNASI KISMI)	465,00	12.250,00	10	5.126.625,00	5.125.000,00
		3- ZEYTİN İŞLEME (A-B)	2.807,00	7.750,00	10	19.578.825,00	19.580.000,00
		4- ZEYTİN DEPOSU	2.940,00	7.750,00	10	20.506.500,00	20.505.000,00
		5- BEKÇİ KULÜBESİ	45,00	3.500,00	10	141.750,00	140.000,00
		6- ZEYTİN DEPOSU	3.080,00	3.500,00	10	9.702.000,00	9.700.000,00
		7- SON MAMÜL DEPOSU	3.640,00	5.250,00	10	17.199.000,00	17.200.000,00
		8-ZEYTİN İŞLEME + SOSYAL TESİS	4.230,00	5.250,00	10	19.986.750,00	19.985.000,00
		9- ZEYTİN FERMANTASYON TESİSİ	10.260,00	5.250,00	10	48.478.500,00	48.480.000,00
		10- BAKIM ODASI	420,00	5.250,00	10	1.984.500,00	1.985.000,00
		11-YAKIT DEPOSU	250,00	5.250,00	10	1.181.250,00	1.180.000,00
		12-ARITMA ÜNİTESİ	30,00	3.500,00	10	94.500,00	95.000,00
		13-SUNDURMA DEPO	210,00	3.500,00	10	661.500,00	660.000,00
		14-SUNDURMA OTOPARK	80,00	3.500,00	10	252.000,00	250.000,00
		15-KANTAR	-	3.500,00	10	-	-
		16- YÜKLEME BOŞALTIMA ALANI	610,00	5.250,00	10	2.882.250,00	2.880.000,00
		17- KAZAN DAİRESİ	530,00	5.250,00	10	2.504.250,00	2.505.000,00
		18- TUZ DEPOSU	155,00	3.500,00	10	488.250,00	490.000,00
		19-20-21 SUNDURMA YAPILAR	150,00	3.500,00	10	472.500,00	475.000,00
ŞEREFİYE (ÇEVRE DÜZENLEMESİ)							7.315.000,00
YASAL ve MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)							267.905.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)							\$ 8.638.195,65
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)							€ 7.958.039,13
						1 DOLAR	₺ 31,0140
						1 EURO	₺ 33,6647

YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI/YÜZ ÖLÇÜMÜ (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
0	1009	ZEYTİNLİK	3.578,00	1.705,00	1,00	6.100.490,00	6.100.000,00
0	2888	ZEYTİNLİK	3.557,19	2.150,00	1,00	7.647.958,50	7.650.000,00
0	3028	ZEYTİNLİK VE İNCİRLİK	3.055,37	2.150,00	1,00	6.569.045,50	6.570.000,00
YASAL DURUM DEĞERİ (TL)							20.320.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)							\$ 655.187,98
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)							€ 603.599,62
						1 DOLAR	₺ 31,0140
						1 EURO	₺ 33,6647

TOPLAM YASAL VE MEVCUT DURUM NİHAİ DEĞERİ		
ADA / PARSEL	TL KDV HARİÇ	TL KDV DAHİL
0 ADA 1009 PARSEL	₺6.100.000,00	₺7.320.000,00
0 ADA 2888 PARSEL	₺7.650.000,00	₺9.180.000,00
0 ADA 2935 PARSEL	₺267.905.000,00	₺321.486.000,00
0 ADA 3028 PARSEL	₺6.570.000,00	₺7.884.000,00
	₺288.225.000,00	₺345.870.000,00


Nejat DİNÇER
L. Değerleme Uzmanı
(SPK Lisans No: 408439)


Olcay USTA
S.Değerleme Uzmanı
(SPK Lisans No: 407179)

Ekler:

- Lisans belgesi
- İmar Durumu
- Fotoğraflar

LİSANS BELGESİ



Tarih : 28.07.2017

No : 407179

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Olcay USTA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 07.02.2018

No : 408439

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Nejat DİNÇER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2020

Belge No: 2019-01.2847

Sayın Olcay USTA

(T.C. Kimlik No: 33400548254 - Lisans No: 407179)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.09.2023

Belge No: 2023-01.12227

Sayın Nejat DİNÇER

(T.C. Kimlik No: 15475835996 - Lisans No: 408439)

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


Hakan UFUK
Genel Sekreter


Yaşar BAHÇECİ
Başkan

TAKBİS BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-2-2024-16:16



Kayıd Oluşturan: CEM OKULLU (CEM ZEYİN ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/1009
Taşınmaz Kimlik No:	61248866	AT Yüzölçüm(m2):	3578.00
İl/ilçe:	BALIKESİR/HAVRAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Havran	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAMDİBİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	DOĞANOĞLU KÖPRÜSÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	11/1009	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ZEYİNLİK

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
608627244	(SN:8330801) CEM ZEYİN ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3578.00	3578.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22-09-2021 4481	-

1 / 2

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **AI7aNPP73f4** kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-2-2024-16:23



Kayıt Oluşturan: CEM OKULLU (CEM ZEYİN ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/2888
Tasınmaz Kimlik No:	77396069	AT Yüzölçümü(m2):	3557.19
İl/ilçe:	BALIKESİR/HAVRAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Havran	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAMDİBİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	DOĞANOĞLU KÖPRÜSÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	30/2944	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	-Zeytinlik—

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terklin Sebebi-Tarih-Yevmiye
608627242	(SN:8330801) CEM ZEYİN ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3557.19	3557.19	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22-09-2021 4481	-

1 / 2

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

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



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-2-2024-16:23



Kayıt Oluşturan: CEM OKULLU (CEM ZEYTİN ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/2935
Taşınmaz Kimlik No:	81523324	AT Yüzölçümü(m2):	49097.57
İl/İlçe:	BALIKESİR/HAVRAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Havran	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAMDİBİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	DOĞANOĞLU KÖPRÜSÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	31/3029	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BETONARME ZEYTİN DEPOSU VE ZEYTİN İŞLEME YERİ OLAN ZEYTİNLİK

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
608627240	(SN:8330801) CEM ZEYTİN ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	49097.57	49097.57	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği	-

1 / 3

						22-09-2021 4481	
--	--	--	--	--	--	--------------------	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	140000000.00 TL	%11,50	1/0	F.B.K.	Havran - 28-02-2020 14:54 - 875
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Havran - ÇAMDİBİ Mah. - (Aktif) - 2935 Parsel	1/1	(SN:8330801) CEM ZEYİN ANONİM ŞİRKETİ V	140000000.00 TL	Havran - 28-02-2020 14:54 - 875		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) db5ZM4q0VWT kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-2-2024-16:23



Kayıdı Oluşturan: CEM OKULLU (CEM ZEYTİN ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/3028
Tasınmaz Kimlik No:	92867626	AT Yüzölçümü(m2):	3055.37
İl/İlçe:	BALIKESİR/HAVRAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Havran	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAMDİBİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkit:	DOĞANOĞLU KÖPRÜSÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	32/3095	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Zeytinlik ve İncirlik

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
608627243	(SN:8330801) CEM ZEYTİN ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3055.37	3055.37	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22-09-2021 4481	-

1 / 2

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 5HZmXQ-s-ye kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

İMAR DURUMU

