Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME

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

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Fabrika ve Lisanslı Depolama Tesisi

Kırıkhan / Hatay

2021B203 / Rapor Tarihi: 31.01.2022

Değer Tarihi: 31.12.2021

BILGE SEVILENGÜL
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali BILGE SEVILENGÜL tarafından elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 17/02/2022 17:29

OZAN KOLCUOGLU
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali OZAN KOLCUOGLU tarafından elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 17/02/2022 17:28

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

Cumhuriyet Mah. Alparslan Türkeş Bulvarı No:110 Kırıkhan / Hatay

Sayın Murat YAZAR,

Talebiniz doğrultusunda Kırıkhan'da konumlu olan **"Fabrika ve Lisanslı Depolama Tesisi"**nin pazar değerine yönelik **2021B203** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 67.273,59 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde yasal durumda 561 m² mevcut durumda 3.388 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2021	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	66.370.000.-TL	Altmışaltımilyonüçyüzyetmişbin
Pazar Değeri (KDV Dahil)	78.316.600.-TL	Yetmişsekizmilyonüçyüzonaltıbinaltıyüz.-TL

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

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

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İçindekiler

Yönetici Özeti **4**

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri **6**

Demografik ve Ekonomik Veriler **9**

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri **12**

Gayrimenkullerin Konum Analizi **19**

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri **22**

SWOT Analizi **26**

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi **28**

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç **36**

Ekler **39**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	Halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı bir gayrimenkul olması nedeni ile	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmazlara yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında işin kapsamı haricinde müşterinin herhangi bir talebi bulunmamaktadır.	
ANA GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Cumhuriyet Mahallesi Alparslan Türkeş Bulvarı (Kırıkhan Reyhanlı Yolu) No:120 Kırıkhan / Hatay	
TAPU KAYDI	Hatay ili, Kırıkhan ilçesi, Mahmutlu Mahallesi, 3917, 3918 ve 3919 no.lu parseller	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMLERİ	31.998,93 m² (3917 parsel) 24.409,75 m² (3918 parsel) 5.864,91 m² (3919 parsel)	
İMAR DURUMU	Lejant: Sanayi ve Depolama E: 0,80 H_{maks}: Teknolojinin elverdiği ölçüde Alanı	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Fabrika ve Lisanslı Depolama Tesisi	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ (3917 PARSEL)	Bina sayısı: 2	Yapım yılı: 2018
	Yol kotu üstü kat sayısı: 3	Yol kotu altı kat sayısı: 0
MEVCUT FONKSİYONLAR	Fabrika ve Lisanslı Depolama Tesisi	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	561 m² (Yasal durum) 3.388 m² (Mevcut durum)
FİNANSAL GÖSTERGELER		
ARSA BİRİM DEĞERLERİ	460-470 TL/m²	
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı	
RAPOR TARİHİ	31.01.2022	
DEĞER TARİHİ	31.12.2021	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	66.370.000.-TL	
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	78.316.600.-TL	

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 1

RAPOR,
ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti. için şirketimiz tarafından 31.01.2022 tarihinde, 2021B203 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Hatay ili, Kırıkhan ilçesi, Mahmutlu Mahallesi, 3917, 3918 ve 3919 parsel no.lu gayrimenkullerin 31.12.2021 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

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

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No:402484) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 27.10.2021 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.01.2022 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkullerin mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

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

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 2414 no.lu ve 19.10.2021 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Hatay ili, Kırıkhan ilçesi, Mahmutlu Mahallesi, 3917, 3918 ve 3919 parsel no.lu gayrimenkullerin 31.12.2021 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

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

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 2

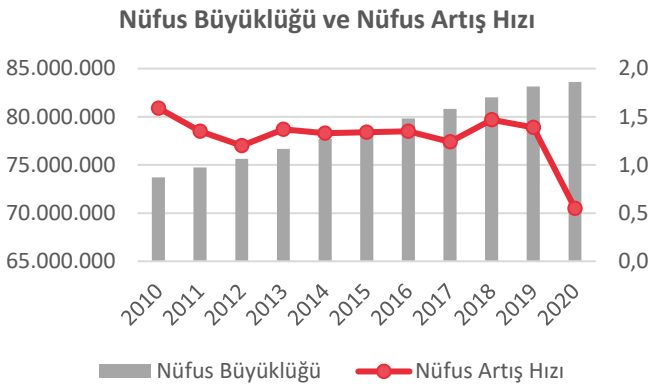
Demografik ve Ekonomik Veriler

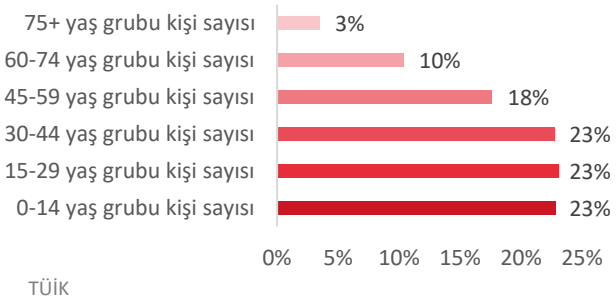
2.1 Demografik Veriler

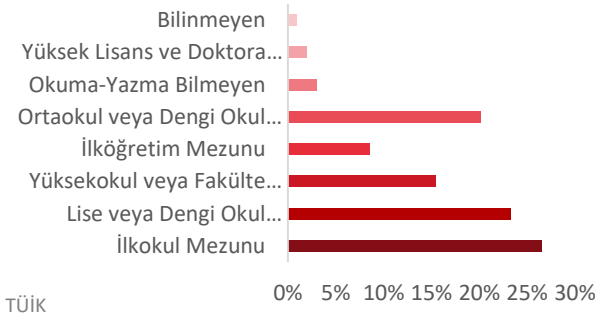
Türkiye

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

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



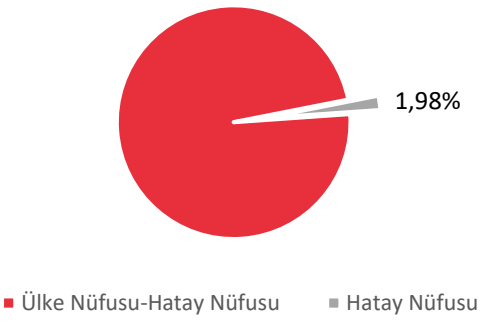


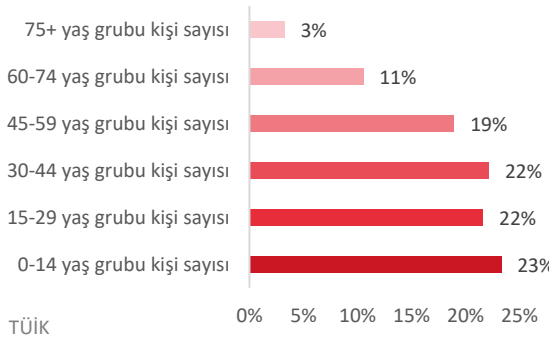


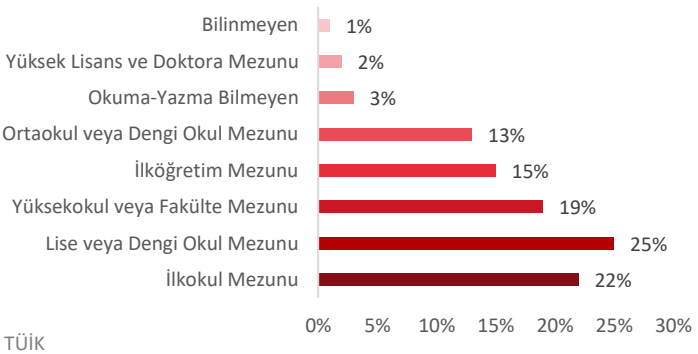
Hatay

2020 yılında, Türkiye nüfusunun %1,98'inin ikamet ettiği Hatay, 1.659.320 kişi ile en çok nüfusa sahip 13. il olmuştur. Hatay nüfusu, 2020 yılında yaklaşık yüzde 1,87 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,82 olduğu görülmüştür.

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



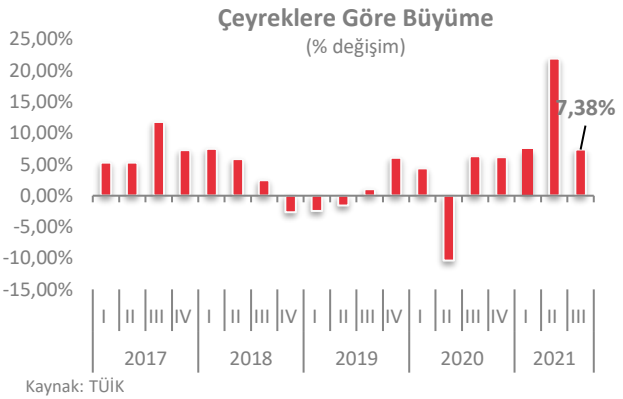




Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

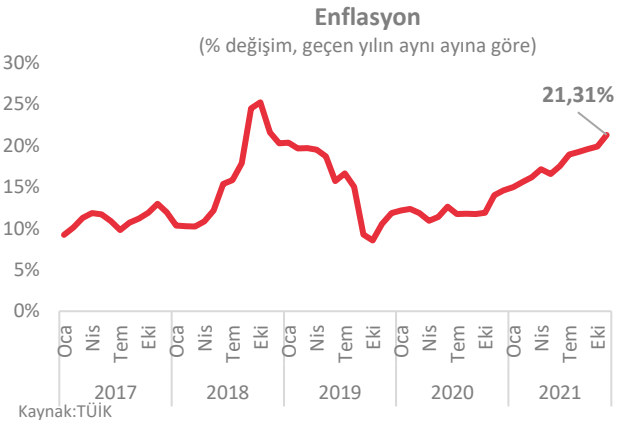
2.2 Ekonomik Veriler[1]

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

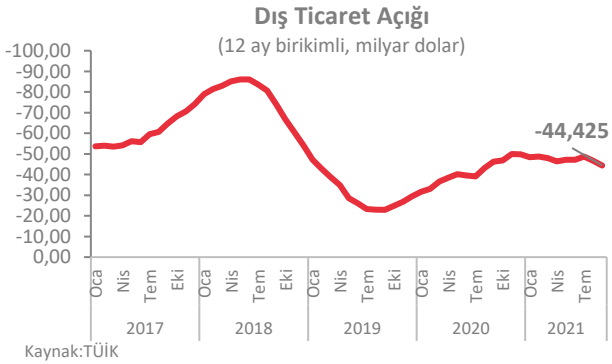


Kaynak: TÜİK

Kasım'da tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) mal ve hizmet fiyatlarındaki genele yayılan hızlanma ile piyasa ortalama beklentilerinin üzerinde artmıştır. Genel TÜFE aylık enflasyonu %3,5 gelirken, yıllık enflasyon %21,3'e çıkmıştır. Aylık bazda enflasyona en yüksek katkı yine gıdadan gelirken bunu birikimli maliyet etkilerinin yüksek olduğu ulaştırma, konut ve mobilya grupları izlemiştir. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) ise önceki aya göre %10,0 artmış ve genel ÜFE yıllık enflasyonu yeni bir rekor seviye olan %54,6'ya yükselmiştir. Böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark yine bir zirve seviye olan 33,3 yüzde puana genişlemiştir.



Kaynak:TÜİK



Kaynak:TÜİK

Ekim ayında ihracatın ithalattan hızlı artışıyla dış ticaret açığında daralma sürmüştür. Ekim ayında ihracat yıllık bazda %20,1 artışla 20,8 milyar dolar olurken ithalat %12,8'lik ılımlı artışla 22,2 milyar dolar seviyesinde kalmıştır. Bu tablo ile uyumlu olarak mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler ekim ayında ihracatın ithalattan güçlü performans kaydettiğini ortaya koymuştur. Bu sonuçlarla ilk on ayda ihracat 2020'nin aynı dönemine göre %33,9 artışla 181,7 milyar dolara çıkarken ithalat %22,5 artışla 215,5 milyar dolar olmuştur.

[1] *TSKB A.Ş.*

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Hatay		
İlçesi	Kırıkhan		
Mahallesi	Mahmutlu		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	-		
Ada No	-		
Parsel No	3917	3918	3919
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Üç Katlı Betonarme İdari Bina, İki Katlı Betonarme Kantar Binası ve Kırk Adet Çelik Silo	Arsa	
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	31.998,93 m²	29.409,75 m²	5.864,91 m²
Malik / Hisse	Platinyum Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk Anonim Şirketi / Tam		

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 03.11.2021 tarih, saat 15:36-15:37 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamakta olup devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamakta olup taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemelere göre 3898 no.lu parsel 14.02.2019 tarih 11498 yevmiye numarası ile ifraz işlemi görmüş olup 3917, 3918 ve 3919 no.lu parsellere ayrıldığı bilgisi alınmıştır. Ayrıca son 3 yıl içerisinde herhangi bir alım satım işlemi olmamaıştır.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, genellikle tarım alanları yer almakta olup Alparslan Türkeş Bulvarı (Kırıkhan Reyhanlı Yolu) üzerinde yer yer Sanayi ve Depolama Alanı lejandına sahip E:0,60 yapılaşma hakkına sahip parseller yer almaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Kırıkhan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 27.10.2021 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre ve 28.10.2021 tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerleme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Kırıkhan Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 06.03.2012

Lejandı: Sanayi ve Depolama Alanları

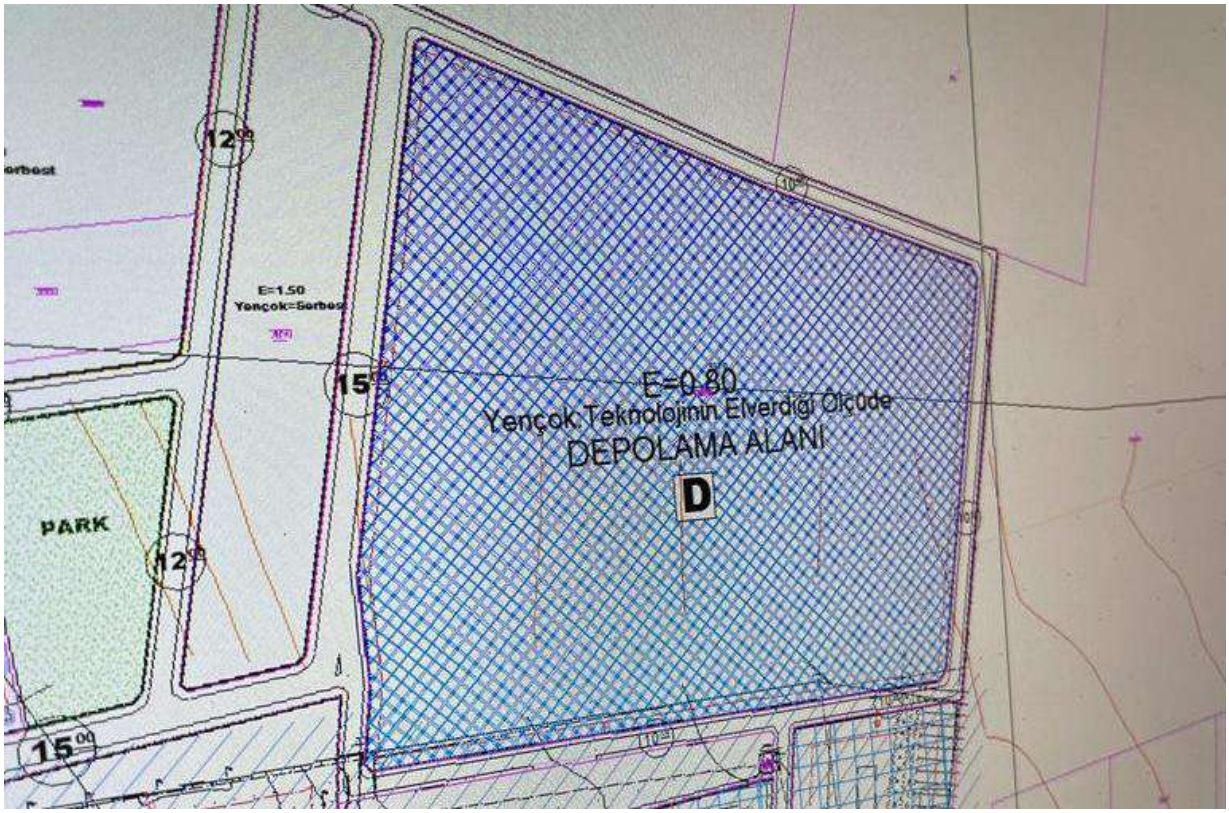
Yapılaşma şartları;

- Emsal: 0,80,
- H_{maks}: Teknolojinin elverdiği ölçüde

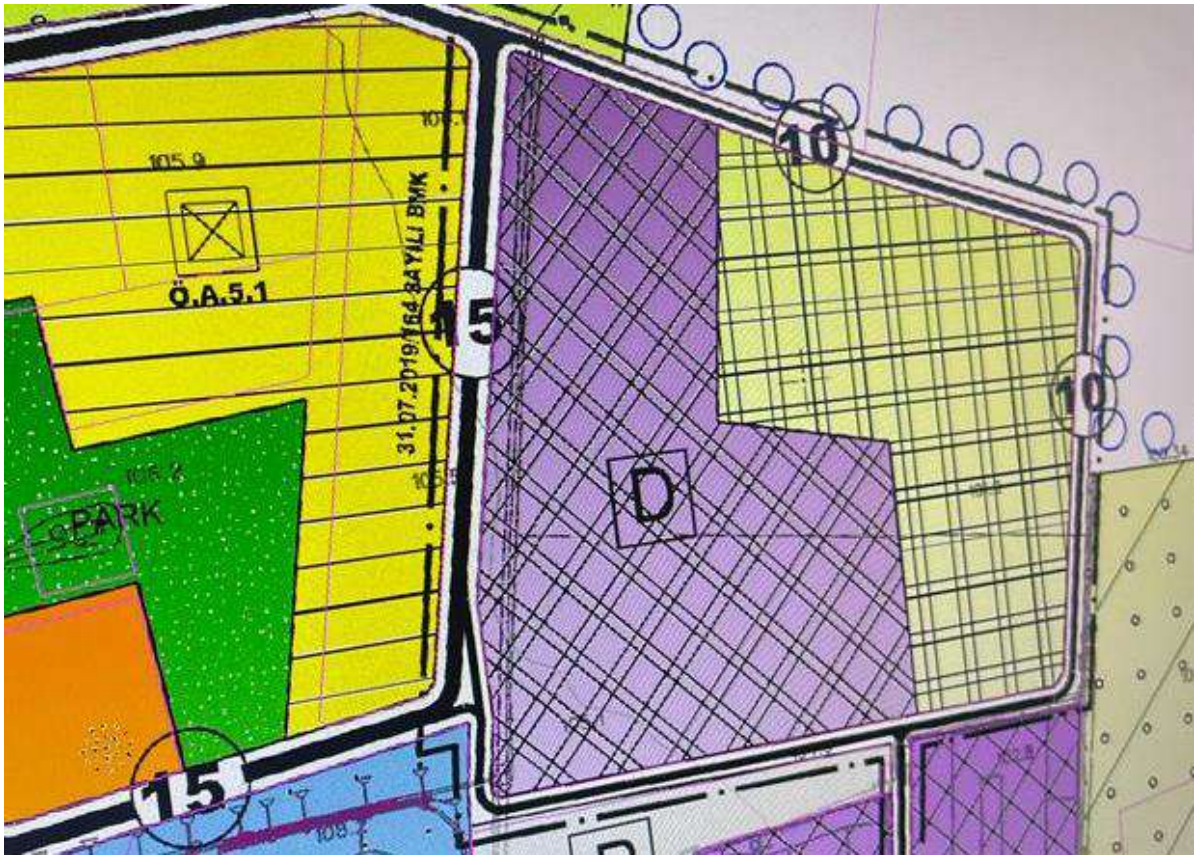
*Değerleme konusu taşınmazlar 3918 no.lu parselin lejandının "Sanayi ve Depolama Alanı"ndan "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı"na dönüştürülmesi için 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Hatay Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.01.2020 tarih ve 28 sayılı kararı ile onaylanmış olup 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı ile ilgili çalışmalar saha çalışması itibarıyla devam etmektedir.

Plan Notları

- Dumansız, kokusuz, atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler yer alabilir. Sanayi bölgesinde minimum parsel büyüklüğü 2.500 m²'den cephesi 30 m'den derinliği 50 m'den az olamaz. Yapı emsali 0,60 ve H_{maks}: Serbesttir. Sanayi alanlarında emsal değerine dahil olmak üzere asma kat yapılabilir.
- Bu planlar ile sanayi ve depolama alanı olarak belirlenen alanlarda Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği uyarınca açılacak sanayi ve depolama tüğrlerine göre mülkiyet içerisinde sağlık koruma bandı bırakılacaktır.
- Oluşacak bir imar parselinde E: 0,60 dahilinde tercihe göre sanayi ve/veya depolama tesisleri yapılacabilecektir. Sanayi kullnımları için arıtma tesisi oluşturulması zorunludur.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Hatay Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.01.2020 tarih ve 28 sayılı kararı ile onaylanmış 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

T.C.
KIRIKHAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

28/10/2021

Sayı : E-68982349-622.01.01-1456
Konu : Güncel İmar Durumu Hk.

ÖZ-OVA TARIM ÜRÜNLERİ SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ.
(Cumhuriyet Mahallesi A.Türkeş Bulv.No:110/C Kırıkhan/Hatay)

İlgi :28.10.2021 tarihli ve 1758 numaralı dilekçeniz.

İlgi dilekçe ile, Kırıkhan İlçesi Mahmutlu Mahallesi 3908, 3909, 3917, 3918 ve 3919 no'lu parsellerin güncel imar durumu ve son üç yılda imar durumunda bir değişiklik olup olmadığı sorulmaktadır.

Söz konusu parsellerden 3917, 3918 ve 3919 parsel no'lu taşınmazlar, 06.03.2012 tarihinde onaylanmış olan 1/5000 ölçekli Kırıkhan Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Kırıkhan Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planlarında "***Tarım Alanı***" olarak düzenlenmiştir. İlgili parsellerin "***Depolama Alanı***" na dönüştürülmesine ait 1/25 000 Çevre Düzeni Planı, 1/5000 Nazım İmar Planı, 1/1000 Uygulama İmar Planı değişikliklerine dair teklif planları Çevre ve Şehircilik Bakanlık Makamı'nın 22.08.2017 tarih ve 15406 sayılı Olur'u ile 3194 Sayılı İmar Kanununun 9. Maddesi ve 644 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname Hükümleri Uyarınca 14.09.2017 tarihinde Re'sen onaylanmıştır. Ardından 2020 yılında Mahmutlu 3918 no'lu parselin ***Depolama Alanından Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı***'na dönüştürülmesi amaçlı 1/5000 Nazım İmar Planı değişikliği teklifi Hatay Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.01.2020 tarih ve 28 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Mahmutlu 3908 ve 3909 nolu parseller ise 06.03.2012 tarihli İmar Planlarında (1/5000 ve 1/1000) Sanayi Alanı olarak Planlanmış olup halen Sanayi Alanı'dır.

Yukarıda adı geçen ve halen yürürlükte olan 2012 yılına ait mevcut 1/1000 Uygulama İmar Planlarımızda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

Bilgilerinize rica ederim.

Ali KURTER
Belediye Başkanı a.
Başkan Yardımcısı
e-imzalıdır

ELEKTRONİK İMZA İLE İMZALANMIŞTIR.
01/11/2021
Sultan BALCI
Kırıkhan Belediyesi
İmar ve Şeh. Görevlisi

Bilgi İçin: Özlem Polatç
Şehir ve Bölge Plancısı

Cumhuriyet Mahallesi General Şükrü Kanatlı Caddesi No:2
Tel No: 0326 344 17 79 Fax No: 0326 344 10 06
E-posta: info@kirikhan.bel.tr İnternet Adresi: www.kirikhan.bel.tr
Kep: kirikhanbelediyesi@hs03.kep.tr

Doğrulama Adresi: https://e-hizmet.kirikhan.bel.tr/belge?p=2405E9AB-2F22-4EA9-94AD-483B24653D90

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan, 3917 ve 3919 no.lu parseller 06.03.2012 tarihli 1/1.000 ölçekli "Kırıkhan Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmakta olup son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar 3918 no.lu parselin lejandının "Sanayi ve Depolama Alanı"ndan "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı"na dönüştürülmesi için 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Hatay Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.01.2020 tarih ve 28 sayılı kararı ile onaylanmış olup 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı ile ilgili çalışmalar saha çalışması itibarıyla devam etmektedir.

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

Kırıkhan Belediyesi'nde 28.10.2021 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

3917 parsel;

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m^2)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	-	-	-	-	-
Yapı Ruhsatı	05.12.2017	142	9.700	Yeni Yapı	40 Adet Silo
Yapı Ruhsatı	05.12.2017	143	443	Yeni Yapı	Yeni Yapı
Yapı Ruhsatı	05.12.2017	144	118	Yeni Yapı	Kantar Binası
Yapı Kullanma İzni	10.07.2018	41	9.700	Yeni Yapı	40 Adet Silo
Yapı Kullanma İzni	13.07.2018	42	443	Yeni Yapı	İdari Bina
Yapı Kullanma İzni	10.07.2018	43	118	Yeni Yapı	Kantar Binası

Yapı Denetim

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Kurtuluş Mahallesi, İnönü Bulvarı, Tuba Plaza Blok No:22 No:12 Kırıkhan / Hatay adresinde faaliyet gösteren 3A Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

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

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

Yapılan incelemeye göre taşınmazlardan 3917 parsele ilişkin; 05.12.2017 tarihli "Yapı Ruhsatı"; 10.07.2018 ve 13.07.2018 tarihli "Yapı Kullanma İzin Belgeleri" mevcuttur. Taşınmazlar üzerinde yer alan yasal belgesi olmayan trafo binası, depo, çiftlik evi, misafirhaneler ve yemek salonu için yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınması gerekmektedir. Taşınmazlardan 3919 parselin "arsa" olarak cins tashihi yapılmış olup yasal sürecini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Bu değerleme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Cumhuriyet Mahallesi Alparslan Türkeş Bulvarı (Kırıkhan Reyhanlı Yolu) No:120 Kırıkhan / Hatay

Değerleme konusu taşınmazlar, Kırıkhan ilçesi Mahmutlu Mahallesi'nde yer almaktadır. Kırıkhan ilçesi Hatay'ın doğusunda bölgenin ana ulaşım arterlerinden olan Antakya-İskenderun ve Antakya-Gaziantep yoluna yakın konumda yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge, Kırıkhan ilçe merkezine ve bölgenin ana ulaşım arterlerine oldukça yakın olması sebebi ile bulunduğu konum açısından avantajlıdır. Taşınmazlar Alparslan Türkeş Bulvarı (Kırıkhan Reyhanlı Yolu)'na 145 m mesafede yer almaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde Kırıkhan Küçük Sanayi Sitesi, Kırıkhan ilçe merkezi, yer yer sanayi parselleri ve tarım alanları bulunmaktadır.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Mahmutlu Mahallesi	850 m
Kırıkhan İlçe Merkezi	2,45 km
Hatay İl Merkezi	40 km

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

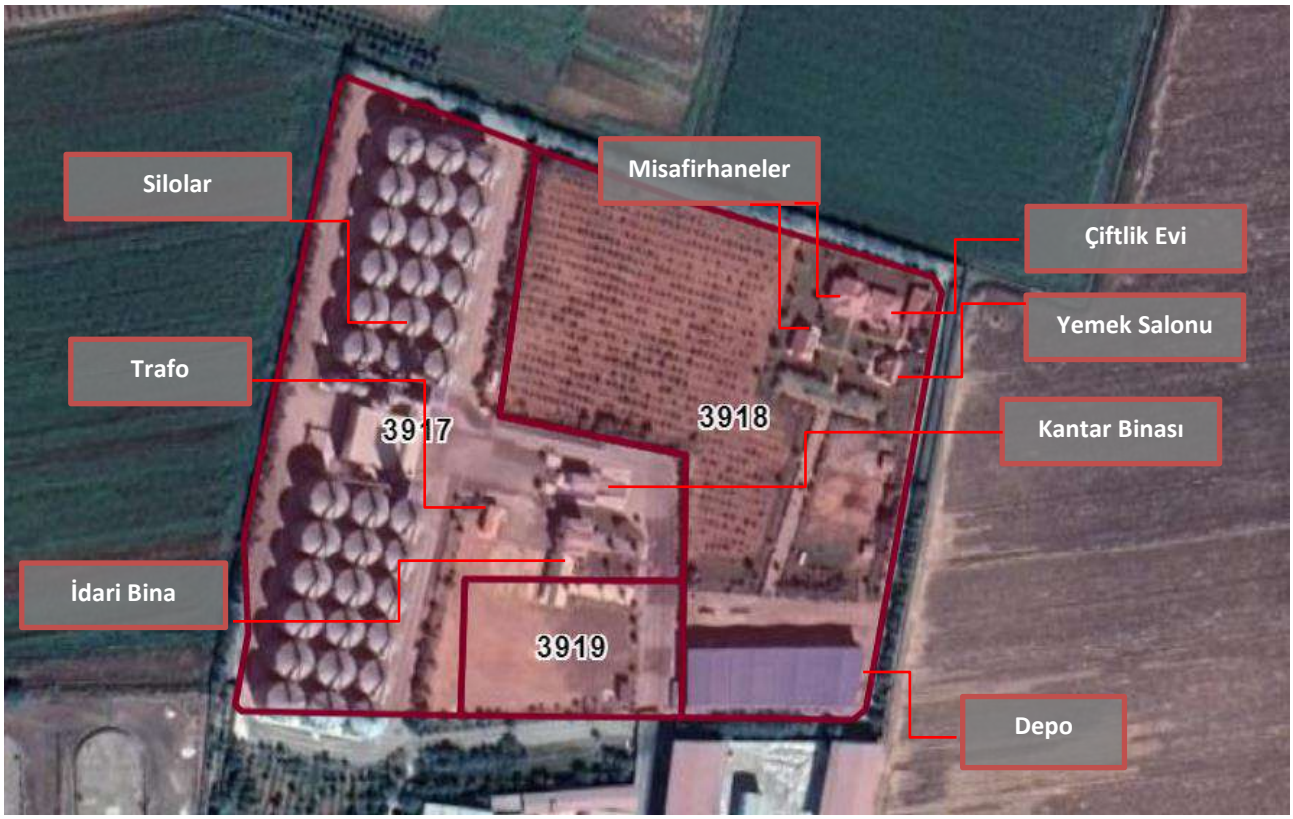
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazlar, Hatay ili, Kırıkhan ilçesi, Mahmutlu Mahallesi, 3917, 3918 ve 3919 no.lu parsellerdir. Taşınmazlar üzerinde faal durumda fabrika ve lisanslı depolama tesisi bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar geometrik olarak dörtgen, topografik olarak hafif eğimlidir. Taşınmazlardan 3917 parsel 31.998,93 m²; 3918 parsel 29.409,75 m²; 3919 parsel ise 5.864,91 m² yüz ölçüme sahiptir. Taşınmazlar tam hisse ile "Platinyum Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk Anonim Şirketi" adına kayıtlıdır.



Silolar

2.500 tonluk zemin üstü 18 m yüksekliğe sahip toplam 36 adet silo bulunmakta olup ayrıca 2 adet 20,94 m yüksekliğe sahip kule bulunmaktadır. Kulelerde teknik katlara ulaşmak amacıyla asansör bulunmaktadır. Siloların altında yaklaşık 3 kat yüksekliğinde bodrum katlar yer almaktadır.

İdari Bina

Söz konusu bina zemin, 2 normal katlı olarak betonarme sistemde inşa edilmiş olup yasal durumda 443 m² mevcut durumda 449 m² brüt alanlıdır. Zemin katta bekleme salonu, 2 adet oda, mutfak, arşiv, WC alanları, duş, giyinme odası hacimleri; 1. normal katta 4 adet oda, duş, WC alanları ve koridor; 2. normal 2 adet oda, banyo, duş, giyinme odası, mutfak ve balkon hacimleri bulunmaktadır. Bina ayrık nizamda inşa edilmiştir.

Kantar Binası

Söz konusu bina zemin ve 1 normal katlı olmak üzere iki katlı olarak betonarme sistemde inşa edilmiş olup zemin katında 2 adet oda, mutfak ve WC alanları; 1. normal katında 2 adet oda, toplantı odası ve WC alanları

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

bulunmaktadır. Bina ayrık nizamda inşa edilmiş olup yasal ve mevcut durumuna göre toplam 118 m² kapalı alana sahiptir.

Trafo Binası

Söz konusu bina tek katlı olarak betonarme sistemde inşa edilmiş yasal durumda herhangi bir evrakı bulunmayan 2.000 kwa güce sahip ve 55 m² kapalı alanlıdır. Bina ayrık nizamda inşa edilmiştir.

Depo

Söz konusu bina tek katlı olarak prefabrik betonarme sistemde inşa edilmiş olup bina mısır deposu olarak kullanılmaktadır. Söz konusu binanın herhangi bir yasal belgesi bulunmamakta olup depo yaklaşık 2.000 m² kapalı alanlıdır. Bina yüksekliği 9 m'dir.

Çiftlik Evi

Söz konusu bina zemin ve 1 normal katlı olmak üzere iki katlı olarak prefabrik betonarme sistemde inşa edilmiş olup zemin katta 2 adet salon, mutfak, 1 adet oda; 1. normal katta ise 2 adet oda bulunmaktadır. Bina mevcut durumuna göre toplam 290 m² kapalı alana sahip olup herhangi bir yasal belgesi bulunmamaktadır.

Misafirhane

Söz konusu bina zemin ve 1 normal katlı olmak üzere iki katlı olarak prefabrik betonarme sistemde inşa edilmiş olup zemin katta salon, mutfak; 1. normal katta ise 1 adet oda bulunmaktadır. Toplamda 2 adet misafirhane bulunmakta olup ayrık nizamda inşa edilen bu binalar birbirlerinin simetrisi durumundadır. Binalar mevcut durumuna göre toplam 128 m² kapalı alanlara sahip olup herhangi bir yasal belgesi bulunmamaktadır.

Yemek Salonu

Söz konusu bina tek katlı olarak prefabrik betonarme sistemde inşa edilmiş olup yemek salonu, mutfak ve depo alanlarından bulunmaktadır. Bina mevcut durumuna göre toplam 90 m² kapalı alana sahip olup herhangi bir yasal belgesi bulunmamaktadır.

BİNA ALANLARI				
Ada/Parsel	**Bina Adı**	**Bulunduğu Kat**	**Yasal Alan (m²)**	**Mevcut Alan (m²)**
3917 Parsel	İdari Bina	Zemin Kat+2 Normal Kat	443,00	449,00
		TOPLAM	**443,00**	**449,00**
	Kantar Binası	Zemin Kat	118,00	118,00
		TOPLAM	**118,00**	**118,00**
	Trafo Binası	Zemin Kat	-	55,00
		TOPLAM	**-**	**55,00**
		TOPLAM	**561,00**	**622,00**
3918 Parsel	Depo	Zemin Kat	-	2.000,00
		TOPLAM	**-**	**2.000,00**
	Çiftlik Evi	Zemin Kat+1 Normal Kat	-	290,00
		TOPLAM	**-**	**290,00**
	Misafirhaneler	Zemin Kat+1 Normal Kat	-	256,00
		TOPLAM	**-**	**256,00**
	Yemek Salonu	Zemin Kat	-	220,00
		TOPLAM	**-**	**220,00**
		TOPLAM	**-**	**2.766,00**
		GENEL TOPLAM ALAN	**561,00**	**3.388,00**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Prefabrik-Betonarme (Depo, Çiftlik Evi, Misafirhaneler, Yemek Salonu) Betonarme (Kantar Binası, İdari Bina, Trafo Binası)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zemin Kat (Kantar Binası, Trafo Binası, Depo, Yemek Salonu) Zemin Kat, 1 Normal Kat (Çiftlik Evi, Misafirhaneler) Zemin Kat, 2 Normal Kat (İdari Bina)
Bina Toplam İnşaat Alanı	561 m² (Yasal durum) 3.388 m² (Mevcut durum)
Yaşı	3
Dış Cephe	Sıva üzeri dış cephe boyası (Çiftlik Evi, Misafirhaneler, Yemek Salonu, Kantar Binası, İdari Bina, Trafo Binası) Sandviç panel (Depolar)
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık otopark
Diğer	Güvenlik

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

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

Kullanım Amacı	Lisanslı Depo (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	561 m² (Yasal durum) 3.388 m² (Mevcut durum)
Zemin	Seramik, Giranit (Kantar Binası, İdari Binalar) Laminat Parke (Çitflik Evi, Misafirhaneler, Yemek Salonu) Brüt Beton (Depo)
Duvar	Kısmen boya, kısmen fayans, kısmen sandviç panel
Tavan	Çelik Konstürüksiyon (Depo) Asmolen Alçıpan Tavan (Çitflik Evi, Misafirhaneler, Yemek Salonu)
Aydınlatma	Floresan ve dekoratif aydınlatma

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

Taşınmazlar üzerinde yer alan yasal belgesi olmayan trafo binası, depo, çiftlik evi, misafirhaneler ve yemek salonu için yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınması gerekmektedir.

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

Taşınmazlar üzerinde yer alan yasal belgesi olmayan trafo binası, depo, çiftlik evi, misafirhaneler ve yemek salonu için yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınması gerekmektedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlarda güvenlik imkanı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu depolama tesisleri lisanslı depolardır.
- Değerleme konusu taşınmazlar tam hisselidir.
- Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde bulunan lisanslı depolar faal durumdadır.

- ZAYIF YANLAR

- Taşınmazın yakın çevresinde benzer imar durumuna sahip arsa arzı düşüktür.
- Değerleme konusu taşınmazlar Alparslan Türkeş Bulvarı (Kırıkhan Reyhanlı Yolu)'na 145 m mesafede olup parsel konumundadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde ruhsat alınmasını gerektiren yapılar bulunmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgenin, Kırıkhan ilçe merkezine ve bölgenin ana ulaşım arterlerine oldukça yakın konumda olması sebebi ile benzer nitelikte tesisler tarafından tercih edilebilir bir bölgedir.

✘ TEHDİTLER

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerleme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla "Pazar Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı"dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

Konu değerleme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **"Pazar Değeri"** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerleme çalışmasında, cins tashihli tapuya sahip değerleme konusu taşınmazlardan 3917 parselin sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabiliyor olması dikkate alınarak "Maliyet Yaklaşımı" uygulanmıştır. 3918 ve 3919 no.lu parsellerin üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebiyle bu parseller için "Maliyet Yaklaşımı" uygulanmamıştır. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yerel halk, muhtarlar ve bölgeye hakim kişilerle yapılan görüşmelerde "Kiralık Tarla", "Kiralık Arsa" ve "Kiralık Fabrika" piyasasının hiç oluşmadığı tesislerin genellikle mülk sahipleri tarafından kullanıldığı tespit edilmiştir. Emsal araştırması yapıldığında kiralık tarla/arsa/fabrika emsallerine taşınmazların olduğu bölgede rastlanmamış olup en yakın başka ilçelerde bu tip ilanların yer aldığı tespit edilmiştir. Bu bilgiler doğrultusunda taşınmazların tamamı için "Gelir Yaklaşımı" uygulanmamıştır. Taşınmazlardan 3917 parsel üzerinde yer alan fabrikaya ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması, pazar araştırmasında elde edilen fabrika satışlarının konu taşınmaza gerek arazi kullanım özellikleri ve gerekse inşai yapı özellikleri nedeniyle "Pazar Yaklaşımı"na göre değerleme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan 3917 ve 3918 no.lu parseller için alım satım piyasasının oluşması sebebiyle bu taşınmazlar için "Pazar Yaklaşımı" uygulanmıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m²)	
1	İnşaat Firması 0 326 345 15 35	Kırıkhan-Gaziantep Yolu	Sanayi ve Depolama Alanı	E=0,60	Satılmış 1 yıl önce	8.774	4.900.000	559	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha avantajlı konumdadır.
2	Evim Emlak Gayrimenkul 0533 558 14 72	Adana-İskenderun Yolu	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	E=0,70	Satılık	9.500	6.450.000	679	* Pazarlık payı mevcuttur. * Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha avantajlı konumdadır. * 9.500 m² arsa üzerinde 2.200 m² kapalı alanlı depo bulunmakta olup toplam satış değeri 9.750.000 TL'dir. * Deponun yapı kalitesi iyi durumdadır. * Deponun yapım maliyeti 1.500 TL/ m² alındığında arsa değeri 679 TL/m² çıkmaktadır. * Dezavantajlı yapılaşma koşuluna sahiptir.
3	Ergörün Emlak 0 326 681 23 21	Erzin İlçesi Hürriyet Mahallesi 663 ada 9 parsel	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	E=0,50	Satılık	11.407	5.700.000	500	* Pazarlık payı mevcuttur. * Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha avantajlı konumdadır. * Dezavantajlı yapılaşma koşuluna sahiptir.
4	Mehmet ÖTE 0532 139 69 43	Erzin İlçesi Mahmutlu Mahallesi 415 ada 2 parsel	Sanayi ve Depolama Alanı	E=0,60	Satılık	5.706,65	2.510.000	440	* Pazarlık payı mevcuttur. * Yüz ölçümü daha küçüktür. * Dezavantajlı konumdadır.
5	Yumy Emlak 0552 252 38 27	Antakya İlçesi Güzelburç Mahallesi 2737 ada 39 parsel	Sanayi ve Depolama Alanı	E=0,60	Satılık	13.382,73	4.990.000	373	* Pazarlık payı mevcuttur. * Yüz ölçümü daha küçüktür. * Dezavantajlı konumdadır.

** Değerleme konusu taşınmazlardan 3917 no.lu parsel baz alınmıştır.*

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge ve yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazların konumlu olduğu Kırıkhan-Reyhanlı Yolu üzerinde "Sanayi ve Depolama Alanı" lejandına sahip arsa stokunun yok denilecek kadar az olması ve bölgede genellikle tarım arazilerinin yer alması sebebiyle söz konusu taşınmazlara emsal olabilecek tarım alanı içerisinde yer alan mevzi imar planı ile "Sanayi Alanı"na çevrilmiş parseller emsal olarak baz alınmıştır. Bölgede yapılan incelemeler ve emlak ofislerinden alınan bilgiler doğrultusunda söz konusu sanayi imarlı parsellerin ise yaklaşık 460-470 TL/m² aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4	5
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m²)	559	679	500	440	373
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-15%	-15%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	10%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	-30%	-28%	-25%	5%	7%
	Yapılaşma Hakkı	25%	13%	35%	25%	25%
	Yüz Ölçümü	-20%	-20%	-17%	-25%	-15%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		461	394	395	393	393

** Değerleme konusu taşınmazlardan 3917 no.lu parsel baz alınmıştır.*

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Arsa Değeri (TL)
3917 parsel	31.998,93	460	14.720.000
3918 parsel	29.409,75	460	13.530.000
3919 parsel	5.864,91	470	2.755.000
		TOPLAM DEĞERİ	**31.005.000**

Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet	Düzeltilmiş Birim Maliyet*
1	Yüklenici Firma	Tuzla Deri OSB	Fabrika Binası	2019	25.000 m²	1.500 TL/m²	2.030 TL/m²

2	Yüklenici Firma	Samsun	Lojistik Depo	2019	5.000 m²	1.100 TL/m²	1.480 TL/m²
3	Yüklenici Firma	İç Anadolu	Fabrika Binası	2021	22.000 m²	2.500 TL/m²	-
4**	Yüklenici Firma	İç Anadolu	Depo	2020	2.000 m²	1.175 TL/m²	1.350 TL/m²

**** İlgili maliyetler, 10.03.2020 tarihinde, Resmî Gazete'de yayımlanan "Yapı, Tesis ve Onarım İşleri İhalelerinde Kullanılan Müteahhitlik Karneleri ve İş Bitirme Belgelerinin 2021 Yılına Ait Değerlendirme Katsayıları Hakkında Tebliğ" kapsamında belirtilen katsayılar ile güncellenmiştir.***
*****Söz konusu depo yapısı düşük işçilik ve yapı kalitesinde inşa edilmiştir.***

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	**Yüz Ölçümü (m²)**	**Birim Değer (TL/m²)**	**Arsa Değeri (TL)**
3917 parsel	31.998,93	460	14.720.000
3918 parsel	29.409,75	460	13.530.000
3919 parsel	5.864,91	470	2.755.000
		TOPLAM DEĞERİ	**31.005.000**

BİNA DEĞERİ					
Ada/Parsel	**Binalar**	**Bina Alanı (m²)**	**Birim Maliyet (TL/m²)**	**Yıpranma Payı (%)**	**Bina Değeri (TL)**
3917 Parsel	İdari Bina	443,00	2.500	4%	1.063.200
	Kantar Binası	118,00	950	4%	107.616
				TOPLAM DEĞERİ	**1.170.816**

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER				
Ada/Parsel	**Harici ve Müteferrik İşler**	**Alan (m²)**	**Birim Maliyet (TL/m²)**	**Toplam Değeri (TL)**
3917 Parsel	Saha Betonu	10.400	175	1.820.000
	Beton Duvar	800	350	280.000
	Tel Çit	400	100	40.000
	Silo Temelleri			32.055.000
			TOPLAM DEĞERİ	**34.195.000**

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	
Arsa Değeri	31.005.000 TL
Bina Değeri	1.170.816 TL
Harici Müteferrik İşler	34.195.000 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	**66.370.816 TL**
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	**66.370.000 TL**

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

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

7.5 KDV Konusu

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

Bu karar kapsamında değerleme konusu taşınmazlar için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

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

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

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

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

30.12.2007 tarihli, 26742 sayılı Resmi Gazete'de, KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesine istinaden yayımlanan "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" doğrultusunda KDV oranı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda KDV oranı söz konusu "Arsa" vasıflı taşınmaz için %18 olarak hesaplanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmazlardan 3917 parsele ilişkin; 05.12.2017 tarihli "Yapı Ruhsatı"; 10.07.2018 ve 13.07.2018 tarihli "Yapı Kullanma İzin Belgeleri" mevcuttur. Taşınmazlar üzerinde yer alan yasal belgesi olmayan trafo binası, depo, çiftlik evi, misafirhaneler ve yemek salonu için yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınması gerekmektedir. Taşınmazlardan 3919 parselin "arsa" olarak cins tashihi yapılmış olup yasal sürecini tamamlamıştır.

8.4 Varsa Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde takyidat kaydı bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde takyidat kaydı bulunmamakta olup devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar "Üç Katlı Betonarme İdari Bina, İki Katlı Betonarme Kantar Binası ve Kırk Adet Çelik Silo" ve "Arsa" niteliğindedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı	**66.370.000**

Maliyet yaklaşımında değerlemesi yapılan mülklerin arsası, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla pazar yaklaşımı kullanılarak karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu parsele benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır. Parsel üzerindeki yapıların değeri ise binaların yıpranma payları ile birlikte yerine koyma maliyeti dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Bu değerleme çalışmasında, yapılan araştırmalar doğrultusunda değerleme konusu taşınmazların arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabiliyor olması dikkate alınarak "Maliyet Yaklaşımı" kullanılmıştır. Taşınmazların yer

aldığı pazarda "Fabrika" ve "Depo" amaçlı benzer nitelikteki taşınmazların kira piyasasının henüz oluşmamış olması nedeniyle "Gelir Yaklaşımı", cins tashihli tapuya sahip değerleme konusu taşınmazların sıklıkla alım satımı yapılan yeterli sayı ve nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle "Pazar Yaklaşımı"na göre değerleme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır.

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

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2021	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	66.370.000.-TL	Altmışaltımilyonüçyüzyetmişbin
Pazar Değeri (KDV Dahil)	78.316.600.-TL	Yetmişsekizmilyonüçyüzonaltıbinaltıyüz.-TL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 9

EKLER

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 9

Ekler

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

Ek 1: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 3-11-2021-15:36

webtapu
tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
065721222490	20211103-1753-F02026	22249

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	0/3917
Taşınmaz Kimlik No:	104514752	AT Yüzölçüm(m2):	31998.93
İl/İlçe:	HATAY/KIRIKHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kırıkhan	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MAHMUTLU Köyü	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	52/5052	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Üç Katlı Betonarme İdari Bina, İki Katlı Betonarme Kantar Binası ve Kırk Adet Çelik Silo

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
472143709	(SN:8118311) PLATİNYUM TARIM ÜRÜNLERİ LİSANSLI DEPOCULUK	-	1/1	31998.93	31998.93	İfraz İşlemi (TSM)	-

1 / 2

	ANONİM ŞİRKETİ V					14-02-2019 1198	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **RGSYmVuAqL1** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

2 / 2

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 3-11-2021-15:36

Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
065721222490	20211103-1753-F02026	22249

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	0/3918
Taşınmaz Kimlik No:	104514753	AT Yüzölçüm(m2):	29409.75
İl/İlçe:	HATAY/KIRIKHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kırıkhan	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MAHMUTLU Köyü	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	52/5053	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
472143710	(SN:8118311) PLATİNYUM TARIM ÜRÜNLERİ LİSANSLI DEPOCULUK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	29409.75	29409.75	İfraz İşlemi (TSM) 14-02-2019 1198	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **0KFsYt7Aqnz** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 3-11-2021-15:37

webtapu tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
065721222490	20211103-1753-F02026	22249

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	104514754
İl/İlçe:	HATAY/KIRIKHAN
Kurum Adı:	Kırıkhan
Mahalle/Köy Adı:	MAHMUTLU Köyü
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	52/5054
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	0/3919
AT Yüzölçüm(m2):	5864.91
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
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
472143711	(SN:8118311) PLATİNYUM TARIM ÜRÜNLERİ LİSANSLI DEPOCULUK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	5864.91	5864.91	İfraz İşlemi (TSM) 14-02-2019 1198	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **zd9nG2pyRln** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ek 2: Onaylı İmar Durum Belgesi

T.C.
KIRIKHAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

28/10/2021

Sayı : E-68982349-622.01.01-1456
Konu : Güncel İmar Durumu Hk.

ÖZ-OVA TARIM ÜRÜNLERİ SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ.
(Cumhuriyet Mahallesi A.Türkeş Bulv.No:110/C Kırıkhan/Hatay)

İlgi :28.10.2021 tarihli ve 1758 numaralı dilekçeniz.

İlgi dilekçe ile, Kırıkhan İlçesi Mahmutlu Mahallesi 3908, 3909, 3917, 3918 ve 3919 no'lu parsellerin güncel imar durumu ve son üç yılda imar durumunda bir değişiklik olup olmadığı sorulmaktadır.

Söz konusu parsellerden 3917, 3918 ve 3919 parsel no'lu taşınmazlar, 06.03.2012 tarihinde onaylanmış olan 1/5000 ölçekli Kırıkhan Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Kırıkhan Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planlarında ***"Tarım Alanı"*** olarak düzenlenmiştir. İlgili parsellerin ***"Depolama Alanı"*** na dönüştürülmesine ait 1/25 000 Çevre Düzeni Planı, 1/5000 Nazım İmar Planı, 1/1000 Uygulama İmar Planı değişikliklerine dair teklif planları Çevre ve Şehircilik Bakanlık Makamı'nın 22.08.2017 tarih ve 15406 sayılı Olur'u ile 3194 Sayılı İmar Kanununun 9. Maddesi ve 644 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname Hükümleri Uyarınca 14.09.2017 tarihinde Re'sen onaylanmıştır. Ardından 2020 yılında Mahmutlu 3918 no'lu parselin ***Depolama Alanından Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı***'na dönüştürülmesi amaçlı 1/5000 Nazım İmar Planı değişikliği teklifi Hatay Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.01.2020 tarih ve 28 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Mahmutlu 3908 ve 3909 nolu parseller ise 06.03.2012 tarihli İmar Planlarında (1/5000 ve 1/1000) Sanayi Alanı olarak Planlanmış olup halen Sanayi Alanı'dır.

Yukarıda adı geçen ve halen yürürlükte olan 2012 yılına ait mevcut 1/1000 Uygulama İmar Planlarımızda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

Bilgilerinize rica ederim.

Ali KURTER
Belediye Başkanı a.
Başkan Yardımcısı
e-imzalıdır

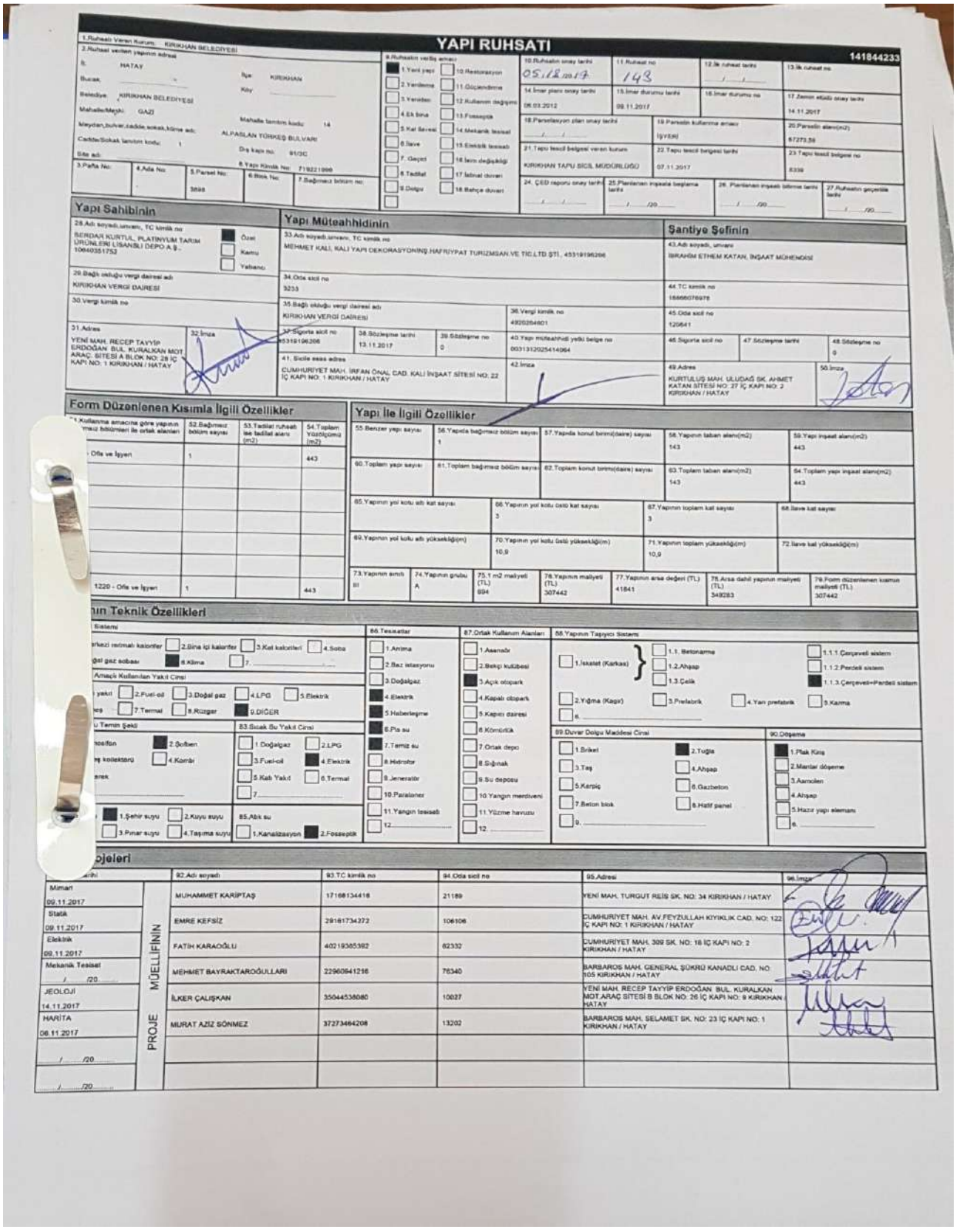
ELEKTRONİK İMZA İLE İMZALANMIŞTIR.
01/11/2021
Sultan BALCI
Kırıkhan Belediyesi
İmar ve Şeh. Görevlisi

Bilgi İçin: Özlem Polatç
Şehir ve Bölge Plancısı

Cumhuriyet Mahallesi General Şükrü Kanatlı Caddesi No:2
Tel No: 0326 344 17 79 Fax No: 0326 344 10 06 1
E-posta: info@kirikhan.bel.tr İnternet Adresi: www.kirikhan.bel.tr
Kep : kirikhanbelediyesi@hs03.kep.tr
Doğrulama Adresi: https://e-hizmet.kirikhan.bel.tr/belge?p=2405E9AB-2F22-4EA9-94AD-483B24653D90

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ek 3: Yapı Ruhsatları



YAPI RUHSATI

141844233

1.Ruhsatı Veren Kurum: KIRIKHAN BELEDİYESİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi

İl: HATAY İlçe: KIRIKHAN

Belde: KIRIKHAN BELEDİYESİ Köy:

Mahalle/Mevki: GAZİ Mahalle tanıtım kodu: 14

Meydan,bulvar,cadde,sokak,küme adı: ALPASLAN TÜRKEŞ BULVARI

Cadde/Sokak tanıtım kodu: 1 Dış kapı no: 91/3C

Site adı: 8.Yapı Ruhsat No: 719221999

3.Parsel No: 3888 4.Ada No: 5.Parsel No: 6.Blok No: 7.Bağımsız bölüm no:

8.Ruhsatın verildiği amaç: 1.Yeni yapı, 2.Yenileme, 3.Yeniden, 4.Ek bina, 5.Kat ilavesi, 6.İlave, 7.Geçici, 8.Tadilat, 9.Dolgu, 10.Restorasyon, 11.Güçlendirme, 12.Kullanım değişimi, 13.Fosseptik, 14.Mekanik tesisat, 15.Elektrik tesisatı, 16.İskan değişikliği, 17.İstinat duvarı, 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi: 05.12.2017 11.Ruhsat no: 143 12.İlk ruhsat tarihi: 13.İlk ruhsat no:

14.İmar planı onay tarihi: 06.03.2012 15.İmar durumu tarihi: 09.11.2017 16.İmar durumu no: 17.Zemin etüdü onay tarihi: 14.11.2017

18.Parselasyon plan onay tarihi: 19.Parselin kullanma amacı: İŞYERİ 20.Parselin alanı(m2): 67273,59

21.Tapu tescil belgesi veren kurum: KIRIKHAN TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ 22.Tapu tescil belgesi tarihi: 07.11.2017 23.Tapu tescil belgesi no: 8339

24. ÇED raporu onay tarihi: 25.Planlanan inşaata başlama tarihi: 26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi: 27.Ruhsatın geçerlilik tarihi:

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: BERDAN KURTUL, PLATİNYUM TARIM ÜRÜNLERİ LİSANSLI DEPO A.Ş., 10640351752 — Özel / Kamu / Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KIRIKHAN VERGİ DAİRESİ

30.Vergi kimlik no:

31.Adres: YENİ MAH. RECEP TAYYİP ERDOĞAN BUL. KURALKAN MOT ARAÇ. SİTESİ A BLOK NO: 28 İÇ KAPI NO: 1 KIRIKHAN / HATAY 32.İmza:

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: MEHMET KALI, KALI YAPI DEKORASYONİNŞ.HAFRİYPAT TURİZMSAN.VE TİC.LTD.ŞTİ., 4531819620

34.Oda sicil no: 3233

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KIRIKHAN VERGİ DAİRESİ 36.Vergi kimlik no: 4920284601

37.Sigorta sicil no: 4531819620 38.Sözleşme tarihi: 13.11.2017 39.Sözleşme no: 0

40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 00313120254140

41.Sicile esas adres: CUMHURİYET MAH. İRFAN ÖNAL CAD. KALİ İNŞAAT SİTESİ NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 KIRIKHAN / HATAY 42.İmza:

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: İBRAHİM ETHEM KATAN, İNŞAAT MÜHENDİSİ

44.TC kimlik no: 1666670978

45.Oda sicil no: 120641

46.Sigorta sicil no: 47.Sözleşme tarihi: 48.Sözleşme no: 0

49.Adres: KURTULUŞ MAH. ULUDAĞ SK. AHMET KATAN SİTESİ NO: 27 İÇ KAPI NO: 2 KIRIKHAN / HATAY 50.İmza:

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
Ofis ve İşyeri	1		443
1220 - Ofis ve İşyeri	1		443

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı:	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı:	58.Yapının taban alanı(m2): 143	59.Yapı inşaat alanı(m2): 443
60.Toplam yapı sayısı:	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı:	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı:	63.Toplam taban alanı(m2): 143	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2): 443

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı:	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 3	67.Yapının toplam kat sayısı: 3	68.İlave kat sayısı:
69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m):	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 10,9	71.Yapının toplam yüksekliği(m): 10,9	72.İlave kat yüksekliği(m):

73.Yapının emsli:	74.Yapının grubu: A	75.1 m2 maliyeti (TL): 694	76.Yapının maliyeti (TL): 307442	77.Yapının arsa değeri (TL): 41841	78.Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 349283	79.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 307442

ın Teknik Özellikleri

Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer, 2.Bina içi kalorifer, 3.Kat kaloriferi, 4.Soba, 5.Doğal gaz sobası, 6.Klima, 7.

Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Fuel-oil, 2.Fuel-oil, 3.Doğal gaz, 4.LPG, 5.Elektrik, 6.Termal, 7.Termal, 8.Rüzgar, 9.DİĞER

Temin Şekli: 1.Şofben, 2.Şofben, 3.Kombi, 4.Kombi

83.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz, 2.LPG, 3.Fuel-oil, 4.Elektrik, 5.Kat Yakıt, 6.Termal, 7.

1.Şehir suyu, 2.Kuyu suyu, 3.Pınar suyu, 4.Taşıma suyu

85.Atık su: 1.Kanalizasyon, 2.Fosseptik

86.Tesisatlar: 1.Anima, 2.Baz istasyonu, 3.Doğalgaz, 4.Elektrik, 5.Haberleşme, 6.Pis su, 7.Temiz su, 8.Hidrofor, 9.Jeneratör, 10.Paratoner, 11.Yangın tesisatı, 12.

87.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör, 2.Bekçi kulübesi, 3.Açık otopark, 4.Kapalı otopark, 5.Kapıcı dairesi, 6.Kömürlük, 7.Ortak depo, 8.Sığınak, 9.Su deposu, 10.Yangın merdiveni, 11.Yüzme havuzu, 12.

88.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.Iskelet (Karkas), 1.1. Betonarme, 1.1.1.Çerçeveli sistem, 1.1.2.Perdeli sistem, 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem, 1.2.Ahşap, 1.3.Çelik, 2.Yığma (Kagir), 3.Prefabrik, 4.Yarı prefabrik, 5.Kazma, 6.

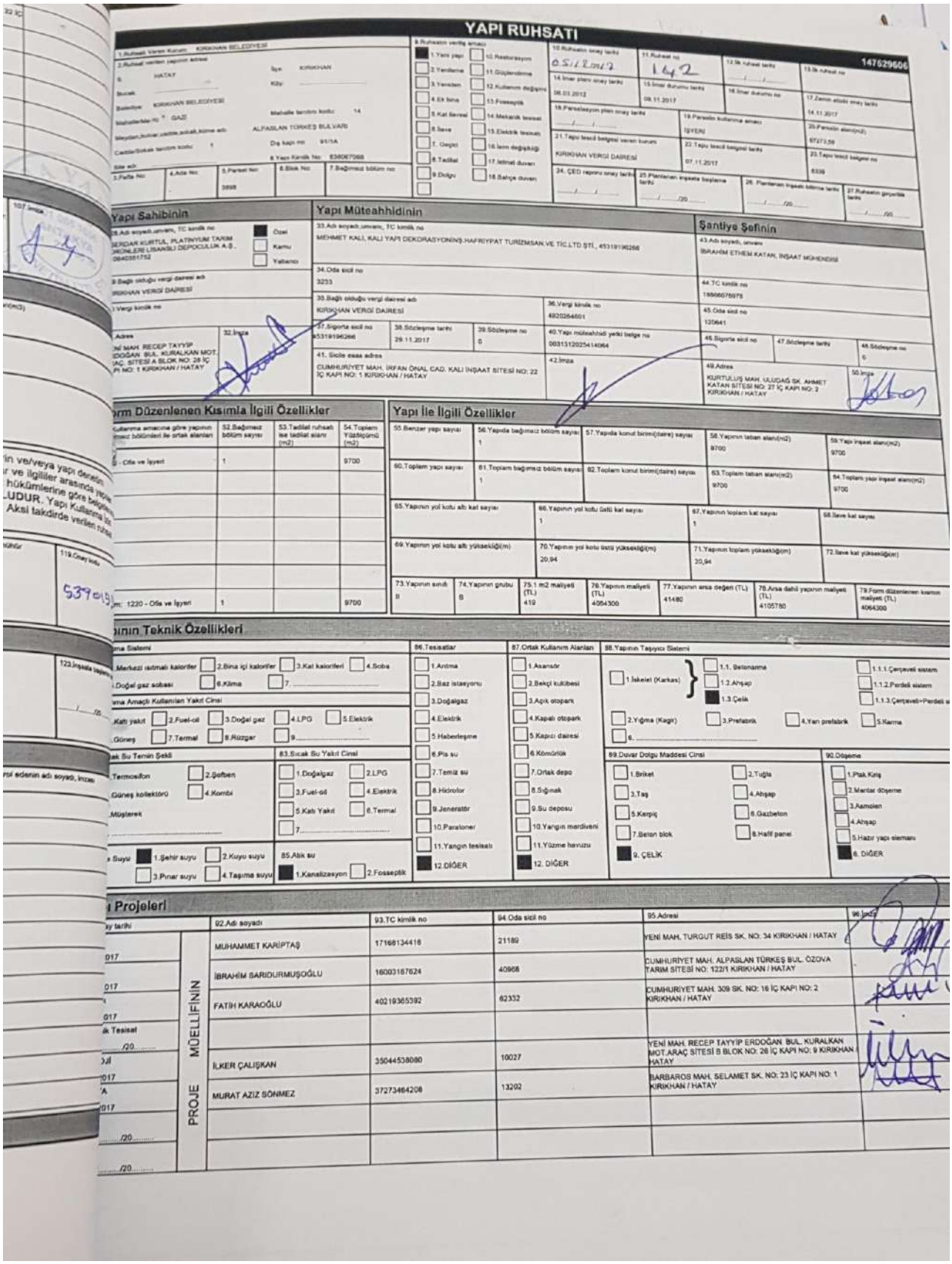
89.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket, 2.Tuğla, 3.Taş, 4.Ahşap, 5.Kerpiç, 6.Gazbeton, 7.Beton blok, 8.Hafif panel, 9.

90.Döşeme: 1.Plak Kiriş, 2.Mantar döşeme, 3.Asmolen, 4.Ahşap, 5.Hazır yapı elemanı, 6.

ojeleri

	92.Adı soyadı	93.TC kimlik no	94.Oda sicil no	95.Adresi	96.İmza
Mimari 09.11.2017	MUHAMMET KARİPTAŞ	17168134416	21189	YENİ MAH. TURGUT REİS SK. NO: 34 KIRIKHAN / HATAY	
Statik 09.11.2017	EMRE KEFSİZ	29161734272	106106	CUMHURİYET MAH. AV.FEYZULLAH KIYIKLIK CAD. NO: 122 İÇ KAPI NO: 1 KIRIKHAN / HATAY	
Elektrik 09.11.2017	FATİH KARAOĞLU	40219365392	62332	CUMHURİYET MAH. 309 SK. NO: 16 İÇ KAPI NO: 2 KIRIKHAN / HATAY	
Mekanik Tesisat / /20	MEHMET BAYRAKTAROĞULLARI	22960641216	76340	BARBAROS MAH. GENERAL ŞÜKRÜ KANADLI CAD. NO: 105 KIRIKHAN / HATAY	
JEOLOJİ 14.11.2017	İLKER ÇALIŞKAN	35044536080	10027	YENİ MAH. RECEP TAYYİP ERDOĞAN BUL. KURALKAN MOT.ARAÇ SİTESİ B BLOK NO: 26 İÇ KAPI NO: 9 KIRIKHAN / HATAY	
HARİTA 06.11.2017	MURAT AZİZ SÖNMEZ	37273464208	13202	BARBAROS MAH. SELAMET SK. NO: 23 İÇ KAPI NO: 1 KIRIKHAN / HATAY	
/ /20					
/ /20					

PROJE MÜELLİFİNİN



YAPI RUHSATI

147629606

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

MEHMET KALI, KALI YAPI DEKORASYONINŞ.HAFRIYPAT TURİZMSAN VE TİC.LTD.ŞTİ., 4531919626

Şantiye Şefinin

İBRAHİM ETHEM KATAN, İNŞAAT MÜHENDİSİ

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

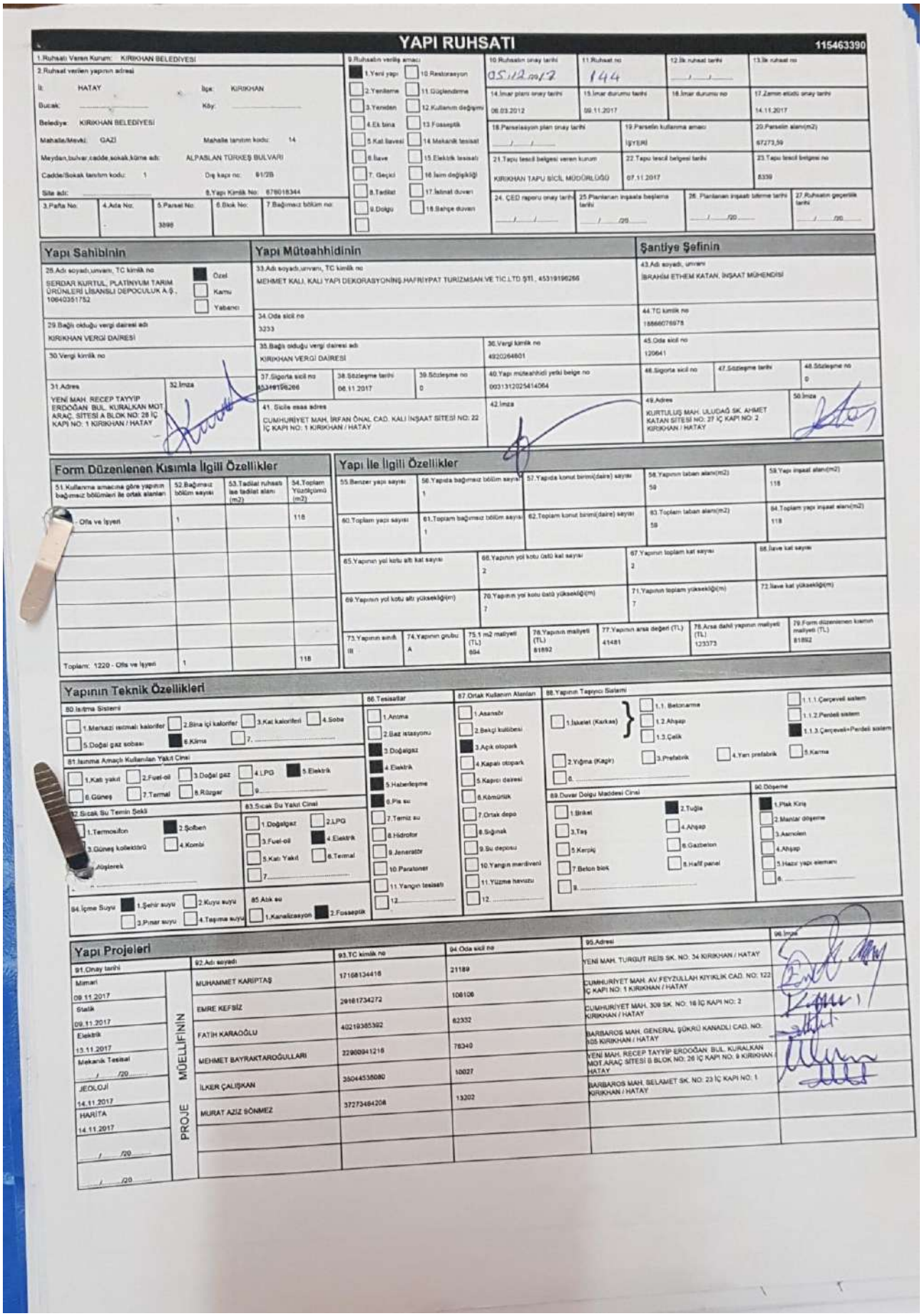
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Projeleri

	92.Adı soyadı	93.TC kimlik no	94.Oda sicil no	95.Adresi
PROJE MÜELLİFİNİN	MUHAMMET KARİPTAŞ	17168134416	21189	YENİ MAH. TURGUT REİS SK. NO: 34 KIRIKHAN / HATAY
	İBRAHİM SARIDURMUŞOĞLU	16003187624	40968	CUMHURİYET MAH. ALPASLAN TÜRKEŞ BUL. ÖZOVA TARIM SİTESİ NO: 122/1 KIRIKHAN / HATAY
	FATİH KARAOĞLU	40219365392	62332	CUMHURİYET MAH. 309 SK. NO: 16 İÇ KAPI NO: 2 KIRIKHAN / HATAY
	İLKER ÇALIŞKAN	35044538080	10027	YENİ MAH. RECEP TAYYİP ERDOĞAN BUL. KURALKAN MOT.ARAÇ SİTESİ B BLOK NO: 26 İÇ KAPI NO: 9 KIRIKHAN / HATAY
	MURAT AZİZ SÖNMEZ	37273464208	13202	BARBAROS MAH. SELAMET SK. NO: 23 İÇ KAPI NO: 1 KIRIKHAN / HATAY

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



YAPI RUHSATI

115463390

1.Ruhsatı Veren Kurum: KIRIKHAN BELEDİYESİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi

İl: HATAY İlçe: KIRIKHAN

Bucak: Köy:

Belediye: KIRIKHAN BELEDİYESİ

Mahalle/Mevki: GAZİ Mahalle tanıtım kodu: 14

Meydan,bulvar,cadde,sokak,küme adı: ALPASLAN TÜRKEŞ BULVARI

Cadde/Sokak tanıtım kodu: 1 Dış kapı no: 91/2B

Site adı: 8.Yapı Kimlik No: 6786818344

3.Pafta No: 4.Ada No: - 5.Parsel No: 3898 6.Blok No: 7.Bağımsız bölüm no:

9.Ruhsatın veriliş amacı: 1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.Ek bina; 5.Kat ilavesi; 6.İlave; 7.Geçici; 8.Tadilat; 9.Dolgu; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişimi; 13.Fosseptik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İsim değişikliği; 17.İstinat duvarı; 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi: 05.12.2017 11.Ruhsat no: 144 12.İlk ruhsat tarihi: 13.İlk ruhsat no:

14.İmar planı onay tarihi: 06.03.2012 15.İmar durumu tarihi: 09.11.2017 16.İmar durumu no: 17.Zemin etüdü onay tarihi: 14.11.2017

18.Parselasyon plan onay tarihi: 19.Parselin kullanma amacı: İŞYERİ 20.Parselin alanı(m2): 67273,59

21.Tapu tescil belgesi veren kurum: KIRIKHAN TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ 22.Tapu tescil belgesi tarihi: 07.11.2017 23.Tapu tescil belgesi no: 8339

24.ÇED raporu onay tarihi: 25.Planlanan inşaata başlama tarihi: 26.Planlanan inşaatı bitirme tarihi: 27.Ruhsatın geçerlilik tarihi:

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: SERDAR KURTUL, PLATİNYUM TARIM ÜRÜNLERİ LİSANSLI DEPOCULUK A.Ş., 10640351752 — Özel / Kamu / Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KIRIKHAN VERGİ DAİRESİ

30.Vergi kimlik no:

31.Adres: YENİ MAH. RECEP TAYYİP ERDOĞAN BUL. KURALKAN MOT ARAÇ. SİTESİ A BLOK NO: 28 İÇ KAPI NO: 1 KIRIKHAN / HATAY

32.İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: MEHMET KALI, KALI YAPI DEKORASYONİNŞ.HAFRİYPAT TURİZMSAN.VE TİC.LTD.ŞTİ., 4531196266

34.Oda sicil no: 3233

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KIRIKHAN VERGİ DAİRESİ 36.Vergi kimlik no: 4920264601

37.Sigorta sicil no: 38.Sözleşme tarihi: 08.11.2017 39.Sözleşme no: 0 40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0031312025414064

41.Sicile esas adres: CUMHURİYET MAH. İRFAN ÖNAL CAD. KALI İNŞAAT SİTESİ NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 KIRIKHAN / HATAY

42.İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: İBRAHİM ETHEM KATAN, İNŞAAT MÜHENDİSİ

44.TC kimlik no: 18866076978

45.Oda sicil no: 120641

46.Sigorta sicil no: 47.Sözleşme tarihi: 48.Sözleşme no: 0

49.Adres: KURTULUŞ MAH. ULUDAĞ SK. AHMET KATAN SİTESİ NO: 27 İÇ KAPI NO: 2 KIRIKHAN / HATAY

50.İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1220 - Ofis ve İşyeri	1		118
Toplam: 1220 - Ofis ve İşyeri	1		118

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	1		59	118

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
	1		59	118

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
	2	2	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
	7	7	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75.1 m2 maliyeti (TL)	76.Yapının maliyeti (TL)	77.Yapının arsa değeri (TL)	78.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	79.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
III	A	894	81892	41481	123373	81892

Yapının Teknik Özellikleri

80.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kaloriifer; 2.Bina içi kaloriifer; 3.Kat kaloriferi; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7.

81.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.

82.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; Müşterek

83.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; 7.

84.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşıma suyu

85.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Fosseptik

86.Tesisatlar: 1.Arıtma; 2.Baz istasyonu; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Haberleşme; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın tesisatı; 12.

87.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12.

88.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas) — 1.1.Betonarme (1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem); 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma; 6.

89.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel; 9.

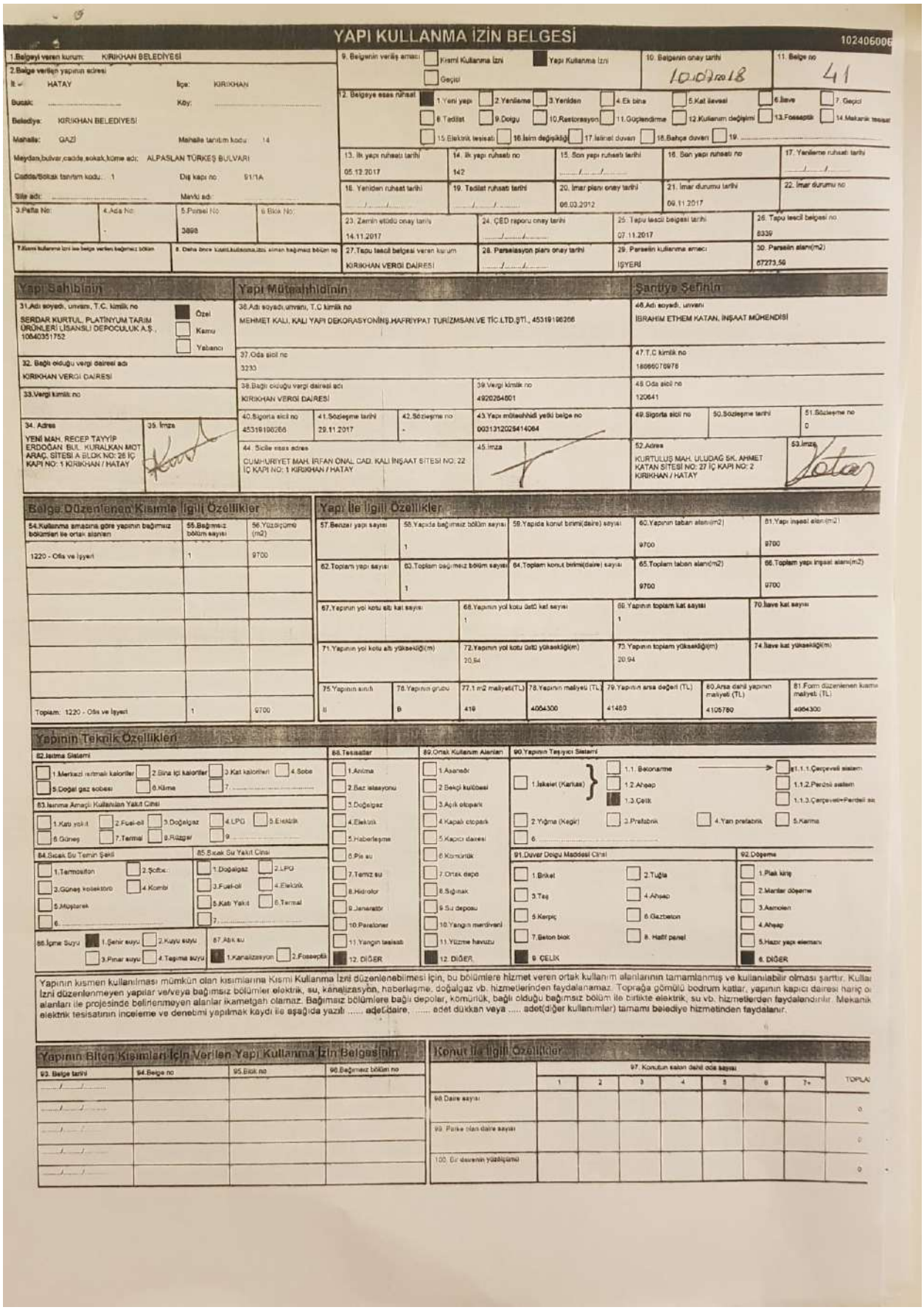
90.Döşeme: 1.Plak Kiriş; 2.Mantar döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı; 6.

Yapı Projeleri

91.Onay tarihi		92.Adı soyadı	93.TC kimlik no	94.Oda sicil no	95.Adresi	96.İmza
Mimari 09.11.2017	PROJE MÜELLİFİNİN	MUHAMMET KARIPTAŞ	17168134416	21189	YENİ MAH. TURGUT REİS SK. NO: 34 KIRIKHAN / HATAY	
Statik 09.11.2017		EMİRE KEFSİZ	29181734272	108108	CUMHURİYET MAH. AV.FEYZULLAH KIYIKLIK CAD. NO: 122 İÇ KAPI NO: 1 KIRIKHAN / HATAY	
Elektrik 13.11.2017		FATİH KARAOĞLU	40219385392	62332	CUMHURİYET MAH. 309 SK. NO: 16 İÇ KAPI NO: 2 KIRIKHAN / HATAY	
Mekanik Tesisat / /20		MEHMET BAYRAKTAROĞULLARI	22900941216	78340	BARBAROS MAH. GENERAL ŞÜKRÜ KANADLI CAD. NO: 105 KIRIKHAN / HATAY	
JEOLOJİ 14.11.2017		İLKER ÇALIŞKAN	35044535080	10027	YENİ MAH. RECEP TAYYİP ERDOĞAN BUL. KURALKAN MOT.ARAÇ SİTESİ B BLOK NO: 26 İÇ KAPI NO: 8 KIRIKHAN / HATAY	
HARİTA 14.11.2017		MURAT AZİZ SÖNMEZ	37273484208	13202	BARBAROS MAH. SELAMET SK. NO: 23 İÇ KAPI NO: 1 KIRIKHAN / HATAY	
/ /20						
/ /20						

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ek 4: Yapı Kullanma İzin Belgeleri



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

10240600

1.Belgeyi veren kurum: KIRIKHAN BELEDİYESİ

2.Belge verilen yapının adresi
İli: HATAY İlçe: KIRIKHAN
Bucak: Köy:
Belediye: KIRIKHAN BELEDİYESİ
Mahalle: GAZİ Mahalle tanıtım kodu: 14
Meydan,bulvar,cadde,sokak,küme adı: ALPASLAN TÜRKEŞ BULVARI
Cadde/Sokak tanıtım kodu: 1 Dış kapı no: 91/1A
Site adı: Mevki adı:
3.Pafta No: 4.Ada No: 5.Parsel No: 3898 6.Blok No:
7.Ekonomik kullanma izni ile belge verilen bağımsız bölüm
8. Daha önce kısmi kullanma izni alınan bağımsız bölüm no

9. Belgenin veriliş amacı: Kısmi Kullanma İzni / Yapı Kullanma İzni / Geçici
10. Belgenin onay tarihi: 10/07/2018
11. Belge no: 41
12. Belgeye esas ruhsat: 1.Yeni yapı / 2.Yenileme / 3.Yeniden / 4.Ek bina / 5.Kat ilavesi / 6.İlave / 7.Geçici / 8.Tadilat / 9.Değişiklik / 10.Restorasyon / 11.Güçlendirme / 12.Kullanım değişikliği / 13.Fosseptik / 14.Mekanik tesisat / 15.Elektrik tesisatı / 16.İsim değişikliği / 17.İstinat duvarı / 18.Bahçe duvarı / 19.

13. İlk yapı ruhsatı tarihi	14. İlk yapı ruhsatı no	15. Son yapı ruhsatı tarihi	16. Son yapı ruhsatı no	17. Yenileme ruhsatı tarihi
05.12.2017	142			
18. Yeniden ruhsat tarihi	**19. Tadilat ruhsatı tarihi**	**20. İmar planı onay tarihi**	**21. İmar durumu tarihi**	**22. İmar durumu no**
		06.03.2012	09.11.2017	

23. Zemin etüdü onay tarihi	24. ÇED raporu onay tarihi	25. Tapu tescil belgesi tarihi	26. Tapu tescil belgesi no
14.11.2017		07.11.2017	8339
27.Tapu tescil belgesi veren kurum	**28. Parselasyon planı onay tarihi**	**29. Parselin kullanma amacı**	**30. Parselin alanı(m2)**
KIRIKHAN VERGİ DAİRESİ		İŞYERİ	67273,56

Yapı Sahibinin

31.Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: SERDAR KURTUL, PLATİNYUM TARIM ÜRÜNLERİ LİSANSLI DEPOCULUK A.Ş., 10840351752 — Özel / Kamu / Yabancı
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KIRIKHAN VERGİ DAİRESİ
33.Vergi kimlik no:
34. Adres: YENİ MAH. RECEP TAYYİP ERDOĞAN BUL. KURALKAN MOT ARAÇ. SİTESİ A BLOK NO: 26 İÇ KAPI NO: 1 KIRIKHAN / HATAY
35. İmza

Yapı Müteahhidinin

36.Adı soyadı,unvanı, T.C kimlik no: MEHMET KALI, KALI YAPI DEKORASYONİŞ.HAFRİYPAT TURİZMSAN.VE TİC.LTD.ŞTİ., 4531919626
37.Oda sicil no: 3233
38.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KIRIKHAN VERGİ DAİRESİ
39.Vergi kimlik no: 4920284601
40.Sigorta sicil no: 4531919626 | 41.Sözleşme tarihi: 29.11.2017 | 42.Sözleşme no: -
43.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0031312025414064
44. Sicile esas adres: CUMHURİYET MAH. İRFAN ONAL CAD. KALI İNŞAAT SİTESİ NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 KIRIKHAN / HATAY
45.İmza

Şantiye Şefinin

46.Adı soyadı, unvanı: İBRAHİM ETHEM KATAN, İNŞAAT MÜHENDİSİ
47.T.C kimlik no: 18866078978
48.Oda sicil no: 120641
49.Sigorta sicil no | 50.Sözleşme tarihi | 51.Sözleşme no: 0
52.Adres: KURTULUŞ MAH. ULUDAĞ SK. AHMET KATAN SİTESİ NO: 27 İÇ KAPI NO: 2 KIRIKHAN / HATAY
53.İmza

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

54.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	55.Bağımsız bölüm sayısı	56.Yüzölçümü (m2)
1220 - Ofis ve İşyeri	1	9700
Toplam: 1220 - Ofis ve İşyeri	1	9700

Yapı İle İlgili Özellikler

57.Benzer yapı sayısı	58.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1	59.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	60.Yapının taban alanı(m2): 9700	61.Yapı inşaat alanı(m2): 9700
62.Toplam yapı sayısı	63.Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1	64.Toplam konut birimi(daire) sayısı	65.Toplam taban alanı(m2): 9700	66.Toplam yapı inşaat alanı(m2): 9700

67.Yapının yol kotu altı kat sayısı	68.Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 1	69.Yapının toplam kat sayısı: 1	70.İlave kat sayısı
71.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	72.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 20,94	73.Yapının toplam yüksekliği(m): 20.94	74.İlave kat yüksekliği(m)

75.Yapının sınıfı	76.Yapının grubu	77.1 m2 maliyeti(TL)	78.Yapının maliyeti (TL)	79.Yapının arsa değeri (TL)	80.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	81.Fiili düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
II	B	419	4064300	41480	4105780	4064300

Yapının Teknik Özellikleri

82.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler / 2.Bina içi kaloriferler / 3.Kat kaloriferi / 4.Soba / 5.Doğal gaz sobası / 6.Klima / 7.
83.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt / 2.Fuel-oil / 3.Doğalgaz / 4.LPG / 5.Elektrik / 6.Güneş / 7.Termal / 8.Rüzgar / 9.
84.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon / 2.Şofbx. / 3.Güneş kolektörü / 4.Kombi / 5.Müştarek / 6.
85.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz / 2.LPG / 3.Fuel-oil / 4.Elektrik / 5.Katı Yakıt / 6.Termal / 7.
86.İçme Suyu: 1.Şehir suyu / 2.Kuyu suyu / 3.Pınar suyu / 4.Taşıma suyu
87.Atık su: 1.Kanalizasyon / 2.Fosseptik

88.Tesisatlar: 1.Anfi/ma / 2.Baz istasyonu / 3.Doğalgaz / 4.Elektrik / 5.Haberleşme / 6.Pis su / 7.Temiz su / 8.Hidrofor / 9.Jeneratör / 10.Paratoner / 11.Yangın tesisatı / 12. DİĞER
89.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör / 2.Bekçi kulübesi / 3.Açık otopark / 4.Kapalı otopark / 5.Kapıcı dairesi / 6.Kömürlük / 7.Ortak depo / 8.Sığınak / 9.Su deposu / 10.Yangın merdiveni / 11.Yüzme havuzu / 12. DİĞER
90.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas) — 1.1. Betonarme (1.1.1.Çerçeveli sistem / 1.1.2.Perdeli sistem / 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sis) / 1.2.Ahşap / 1.3.Çelik; 2.Yığma (Kagir) / 3.Prefabrik / 4.Yarı prefabrik / 5.Karma / 6.
91.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket / 2.Tuğla / 3.Taş / 4.Ahşap / 5.Kerpiç / 6.Gazbeton / 7.Beton blok / 8. Hafif panel / 9. ÇELİK
92.Döşeme: 1.Plak kiriş / 2.Mantar döşeme / 3.Asmolen / 4.Ahşap / 5.Hazır yapı elemanı / 6. DİĞER

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirtilmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik elektrik tesisatının incelenme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

93. Belge tarihi	94.Belge no	95.Blok no	96.Bağımsız bölüm no

Konut İle İlgili Özellikler

	97. Konutun salon dahil oda sayısı: 1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
98.Daire sayısı								0
99. Parke olan daire sayısı								0
100. Bir dairenin yüzölçümü								0

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

10606599

1.Belgeyi veren kurum: KIRIKHAN BELEDİYESİ

2.Belge verilen yapının adresi

İl: HATAY İlçe: KIRIKHAN

Bucak: Köy:

Belediye: KIRIKHAN BELEDİYESİ

Mahalle: GAZİ Mahalle tanıtım kodu: 14

Meydan,bulvar,cadde,sokak,küme adı: ALPASLAN TÜRKEŞ BULVARI

Cadde/Sokak tanıtım kodu: 1 Dış kapı no: 91/3C

Site adı: Mevki adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:
	-	3698	

7.Kısmi kullanma izni ise belge verilen bağımsız bölüm no: 8. Daha önce kısmi kullanma izni alınan bağımsız bölüm no:

9. Belgenin veriliş amacı: Kısmi Kullanma İzni ☐ Yapı Kullanma İzni ☒ Geçici ☐

10. Belgenin onay tarihi: 13/07/2018

11. Belge no: 42

12. Belgeye esas ruhsat: 1.Yeni yapı ☒ 2.Yenileme ☐ 3.Yeniden ☐ 4.Ek bina ☐ 5.Kat ilavesi ☐ 6.İlave ☐ 7.Geçici ☐ 8.Tadilat ☐ 9.Dolgu ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Güçlendirme ☐ 12.Kullanım değişimi ☐ 13.Fosseptik ☐ 14.Mekanik tesi ☐ 15.Elektrik tesisatı ☐ 16.İsim değişikliği ☐ 17.İstinat duvarı ☐ 18.Bahçe duvarı ☐ 19 ☐

13. İlk yapı ruhsatı tarihi	14. İlk yapı ruhsatı no	15. Son yapı ruhsatı tarihi	16. Son yapı ruhsatı no	17. Yenileme ruhsatı tarihi
05.12.2017	143			
18. Yeniden ruhsatı tarihi	**19. Tadilat ruhsatı tarihi**	**20. İmar planı onay tarihi**	**21. İmar durumu tarihi**	**22. İmar durumu no**
		06.03.2012	09.11.2017	

23. Zemin etüdü onay tarihi	24. ÇED raporu onay tarihi	25. Tapu tescil belgesi tarihi	26. Tapu tescil belgesi no
14.11.2017		07.11.2017	8339
27. Tapu tescil belgesi veren kurum	**28. Parselasyon planı onay tarihi**	**29. Parselin kullanma amacı**	**30. Parselin alanı(m2)**
KIRIKHAN TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		İŞYERİ	67273,59

Yapı Sahibinin

31.Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: SERDAR KURTUL, PLATİNYUM TARIM ÜRÜNLERİ LİSANSLI DEPO A.Ş., 10640551752 — Özel ☒ Kamu ☐ Yabancı ☐

32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KIRIKHAN VERGİ DAİRESİ

33.Vergi kimlik no:

34. Adres: YENİ MAH. RECEP TAYYİP ERDOĞAN BUL. KURALKAN MOT. ARAÇ. SİTESİ A BLOK NO: 29 İÇ KAPI NO: 1 KIRIKHAN / HATAY

35. İmza

Yapı Müteahhidinin

36.Adı soyadı unvanı, T.C.kimlik no: MEHMET KALI, KALI YAPI DEKORASYONİNŞ.HAFRİYPAT TURİZMSAN.VE TİC.LTD.ŞTİ. 4531919626 6

37.Oda sicil no: 3233

38.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KIRIKHAN VERGİ DAİRESİ

39.Vergi kimlik no: 4023264501

40.Sigorta sicil no: 45319196266

41.Sözleşme tarihi: 12.11.2017

42.Sözleşme no: -

43.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0031312025414084

44. Sicil adres adresi: CUMHURİYET MAH. İRFAN ÖNAL CAD. KALI İNŞAAT SİTESİ NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 KIRIKHAN / HATAY

45.İmza

Şantiye Şefinin

46.Adı soyadı, unvanı: İBRAHİM ETHEM KATAN, İNŞAAT MÜHENDİSİ

47.T.C.kimlik no: 18866076978

48.Oda sicil no: 120641

49.Sigorta sicil no:

50.Sözleşme tarihi:

51.Sözleşme no: 0

52.Adres: KURTULUŞ MAH. ULUDAĞ SK. AHMET KATAN SİTESİ NO: 27 İÇ KAPI NO: 2 KIRIKHAN / HATAY

53.İmza

Belge Düzenlenen Kısıma İlgili Özellikler

54.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	55.Bağımsız bölüm sayısı	56.Yüzölçümü (m2)
1220 - Ofis ve İşyeri	1	443
Toplam: 1220 - Ofis ve İşyeri	1	443

Yapı İle İlgili Özellikler

57.Benzer yapı sayısı:	58.Yapıda bağımsız bölüm sayısı:	59.Yapıda konut birimi(daire) sayısı:	60.Yapının taban alanı(m2)	61.Yapı inşaat alanı(m2)
	1		143	443
62.Toplam yapı sayısı:	**63.Toplam bağımsız bölüm sayısı:**	**64.Toplam konut birimi(daire) sayısı:**	**65.Toplam taban alanı(m2)**	**66.Toplam yapı inşaat alanı(m2)**
			143	443

67.Yapının yol kotu altı kat sayısı:	68.Yapının yol kotu üstü kat sayısı:	69.Yapının toplam kat sayısı:	70.İlave kat sayısı:
	3	3	
71.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	**72.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)**	**73.Yapının toplam yüksekliği(m)**	**74.İlave kat yüksekliği(m)**
	10.5	10.9	

75.Yapının sınıfı:	76.Yapının grubu:	77.1 m2 maliyeti(TL):	78.Yapının maliyeti (TL):	79.Yapının arsa değeri (TL):	80.Arsa dahil yapının maliyeti (TL):	81.Form düzenlenen kısı maliyeti (TL):
III	A	694	307442	41841	349283	307442

Yapının Teknik Özellikleri

82.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi rezonslı kalorifer ☐ 2.Bina içi kalorifer ☐ 3.Kat kalorifer ☐ 4.Soba ☐ 5.Doğal gaz sobası ☐ 6.Klima ☒ 7. ☐

83.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt ☐ 2.Fuel-oil ☐ 3.Doğalgaz ☐ 4.LPG ☐ 5.Elektrik ☐ 6.Güneş ☐ 7.Termal ☐ 8.Rüzgar ☐ 9.DİĞER ☒

84.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon ☐ 2.Sofben ☒ 3.Güneş kolektörü ☐ 4.Kombi ☐ 5.Müştereken ☐ 6. ☐

85.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz ☐ 2.LPG ☐ 3.Fuel-oil ☐ 4.Elektrik ☒ 5.Katı Yakıt ☐ 6.Termal ☐ 7. ☐

86.İçme Suyu: 1.Şehir suyu ☒ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Taşıma suyu ☐

87.Atık su: 1.Kanalizasyon ☐ 2.Fosseptik ☒

88.Tesisatlar: 1.Asansör ☐ 2.Baz istasyonu ☐ 3.Doğalgaz ☐ 4.Elektrik ☒ 5.Haberleşme ☐ 6.Pis su ☒ 7.Temiz su ☒ 8.Hidrofor ☐ 9.Jeneratör ☐ 10.Paratoner ☐ 11.Yangın tesisatı ☐ 12 ☐

89.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör ☐ 2.Bekçi kulübesi ☐ 3.Açık otopark ☒ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Kapıcı dairesi ☐ 6.Kömürlük ☐ 7.Ortak depo ☐ 8.Sığınak ☐ 9.Su deposu ☐ 10.Yangın merdiveni ☐ 11.Yüzme havuzu ☐ 12 ☐

90.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas) ☐ → 1.1.Betonarme ☐ → 1.1.1.Çerçeveli sistem ☐ / 1.1.2.Perdeli sistem ☐ / 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli ☒ ; 1.2.Ahşap ☐ ; 1.3.Çelik ☐ ; 2.Yığma (Kagir) ☐ ; 3.Prefabrik ☐ ; 4.Yarı prefabrik ☐ ; 5.Karma ☐ ; 6. ☐

91.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket ☐ 2.Tuğla ☒ 3.Taş ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Kerpiç ☐ 6.Gazbeton ☐ 7.Beton blok ☐ 8.Hafif panel ☐ 9. ☐

92.Döşeme: 1.Plak kiriş ☒ 2.Mantar döşeme ☐ 3.Asmolen ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Hazır yapı elemanı ☐ 6. ☐

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şartlar. Kullı İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç alanları da projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanı elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı: ..... adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzni Belgesinin

93. Belge tarihi	94.Belge no	95.Blok no	96.Bağımsız bölüm no

Konut İle İlgili Özellikler

	97. Konutun sekin dahil oda sayısı: 1	2	3	4	5	6	7+	TOPL
98.Daire sayısı:								0
99. Parke olan daire sayısı:								0
100. Bir dairenin yüzölçümü:								0

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

137035820

1. Belgeyi veren kurum: KIRIKHAN BELEDİYESİ
2. Belge verilen yapının adresi
İl: HATAY İlçe: KIRIKHAN
Bucak: Köy:
Belediye: KIRIKHAN BELEDİYESİ
Mahalle: GAZİ Mahalle tanıtım kodu: 14
Meydan,bulvar,cadde,sokak,küme adı: ALPASLAN TÜRKEŞ BULVARI
Cadde/Sokak tanıtım kodu: 1 Dış kapı no: 91/2B
Bina adı: Mevki adı:

3. Pafta No	4. Ada No	5. Parsel No	6. Blok No
	-	3898	

7. Kısmi kullanıma izin ve belge verilen bağımsız bölüm
8. Daha önce kısmi kullanıma izin alınan bağımsız bölüm no

9. Belgenin veriliş amacı: ☐ Kısmi Kullanıma İzni ■ Yapı Kullanma İzni ☐ Geçici
10. Belgenin onay tarihi: 13/07/2018
11. Belge no: 43

12. Belgeye esas ruhsat: ■ 1.Yeni yapı ☐ 2.Yenileme ☐ 3.Yeniden ☐ 4.Ek bina ☐ 5.Kat ilavesi ☐ 6.İlave ☐ 7.Geçici ☐ 8.Tadilat ☐ 9.Değişiklik ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Güçlendirme ☐ 12.Kullanım değişimi ☐ 13.Fosseptik ☐ 14.Mekanik tesisat ☐ 15.Elektrik tesisatı ☐ 16.İsim değişikliği ☐ 17.İstinat duvarı ☐ 18.Bahçe duvarı ☐ 19.

13. İlk yapı ruhsatı tarihi	14. İlk yapı ruhsatı no	15. Son yapı ruhsatı tarihi	16. Son yapı ruhsatı no	17. Yenileme ruhsatı tarihi
05.12.2017	144	/ /		/ /
18. Yeniden ruhsat tarihi	19. Tadilat ruhsatı tarihi	20. İmar planı onay tarihi	21. İmar durumu tarihi	22. İmar durumu no
/ /	/ /	06.03.2012	03.11.2017	

23. Zemin etüdü onay tarihi	24. ÇED raporu onay tarihi	25. Tapu tescil belgesi tarihi	26. Tapu tescil belgesi no
14.11.2017	/ /	07.11.2017	8339
27. Tapu tescil belgesi veren kurum	28. Parselasyon planı onay tarihi	29. Parselin kullanma amacı	30. Parselin alanı(m2)
KIRIKHAN TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	/ /	İŞYERİ	67273,59

Yapı Sahibinin

31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: SERDAR KURTUL PLATİNYUM TARIM ÜRÜNLERİ LİSANSLI DEPOCULUK A.Ş. 1064035175 2
■ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KIRIKHAN VERGİ DAİRESİ
33. Vergi kimlik no:
34. Adres: YENİ MAH. RECEP TAYYİP ERDOĞAN BUL. KURALKAN MOT. ARAÇ. SİTESİ A BLOK NO: 28 İÇ KAPI NO: 1 KIRIKHAN / HATAY
35. İmza

Yapı Müteahhidinin

36. Adı soyadı unvanı, T.C kimlik no: MEHMET KALI, KALI YAPI DEKORASYONCU HAFRİYAT TURİZMSAN VE TİC LTD ŞTİ. 4531919626 6
37. Oda sicil no: 3233
38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KIRIKHAN VERGİ DAİRESİ
39. Vergi kimlik no: 4920204601
40. Sigorta sicil no: 45319190266
41. Sözleşme tarihi: 06.11.2017
42. Sözleşme no: -
43. Yapı müteahhidi yetki belge no: 9031312025414064
44. Sicile esas adres: CUMHURİYET MAH. İRFAN ONAL CAD. KALI İNŞAAT SİTESİ NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 KIRIKHAN / HATAY
45. İmza

Şantiye Şefinin

46. Adı soyadı, unvanı: İBRAHİM ETHEM KATAN, İNŞAAT MÜHENDİSİ
47. T.C kimlik no: 16660076978
48. Oda sicil no: 120641
49. Sigorta sicil no:
50. Sözleşme tarihi:
51. Sözleşme no: 0
52. Adres: KURTULUŞ MAH. ULUDAĞ SK. AHMET KATAN SİTESİ NO: 27 İÇ KAPI NO: 2 KIRIKHAN / HATAY
53. İmza

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	55. Bağımsız bölüm sayısı	56. Yüzölçümü (m2)
1220 - Ofis ve İşyeri	1	118
Toplam: 1220 - Ofis ve İşyeri	1	118

Yapı İle İlgili Özellikler

57. Benzer yapı sayısı	58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59. Yapıda konut birimi(daire) sayısı	60. Yapının taban alanı(m2)	61. Yapı inşaat alanı(m2)
	1		59	118
62. Toplam yapı sayısı	63. Toplam bağımsız bölüm sayısı	64. Toplam konut birimi(daire) sayısı	65. Toplam taban alanı(m2)	66. Toplam yapı inşaat alanı(m2)
	1		59	118

67. Yapının yol kotu altı kat sayısı	68. Yapının yol kotu üstü (toplam) kat sayısı	69. Yapının toplam kat sayısı	70. İlave kat sayısı
	2	2	
71. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	73. Yapının toplam yüksekliği(m)	74. İlave kat yüksekliği(m)
	7	7	

75. Yapının sınıfı	76. Yapının grubu	77.1 m2 maliyeti(TL)	78. Yapının maliyeti (TL)	79. Yapının arsa değeri (TL)	80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	81. Fiili düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
III	A	694	81892	41461	123373	81892

Yapının Teknik Özellikleri

82. Isıtma Sistemi: ☐ 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer ☐ 2.Bina içi kalorifer ☐ 3.Kat kaloriferi ☐ 4.Soba ☐ 5.Doğal gaz sobası ☐ 6.Klima ☐ 7.
83. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1.Katı yakıt ☐ 2.Fuel-oil ☐ 3.Doğalgaz ☐ 4.LPG ■ 5.Elektrik ☐ 6.Güneş ☐ 7.Termal ☐ 8.Rüzgar ☐ 9.
84. Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1.Termosifon ■ 2.Soğuksu ☐ 3.Güneş kolektörü ☐ 4.Kombi ☐ 5.Müştemilat ☐ 6.
85. Sıcak Su Yakıt Cinsi: ☐ 1.Doğalgaz ☐ 2.LPG ☐ 3.Fuel-oil ☐ 4.Elektrik ☐ 5.Katı Yakıt ☐ 6.Termal ☐ 7.
86. İçme Suyu: ■ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Taşınır suyu
87. Atık su: ☐ 1.Kanalizasyon ■ 2.Fosseptik

88. Tesisatlar: ☐ 1.Asansör ☐ 2.Merkezi anten ☐ 3.Doğalgaz ■ 4.Elektrik ■ 5.Haberleşme ☐ 6.Pis su ☐ 7.Temiz su ☐ 8.Hidrofor ☐ 9.Jeneratör ☐ 10.Paratoner ☐ 11.Yangın tesisatı ☐ 12.

89. Ortak Kullanım Alanları: ☐ 1.Asansör ☐ 2.Merkezi kalorifer ■ 3.Açık otopark ☐ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Kapıcı dairesi ☐ 6.Kömürlük ☐ 7.Ortak depo ☐ 8.Sığınak ☐ 9.Su deposu ☐ 10.Yangın merdiveni ☐ 11.Yüzme havuzu ☐ 12.

90. Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1.İskelet (Karkas) → ☐ 1.1.Betonarme → ☐ 1.1.1.Çerçeveli sistem ☐ 1.1.2.Perdeli sistem ☐ 1.1.3.Çerçeveli-Perdeli sistem ☐ 1.2.Ahşap ☐ 1.3.Çelik ☐ 2.Yığma (Kagir) ☐ 3.Prefabrik ☐ 4.Yarı prefabrik ☐ 5.Karma ☐ 6.

91. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: ☐ 1.Briket ■ 2.Tuğla ☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Kerpiç ☐ 6.Gazbeton ☐ 7.Beton blok ☐ 8.Hafif parke ☐ 9.

92. Döşeme: ☐ 1.Plak kalip ☐ 2.Mantar döşeme ☐ 3.Asmolen ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Hazır yapı elemanı ☐ 6.

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

93. Belge tarihi	94. Belge no	95. Blok no	96. Bağımsız bölüm no
/ /			
/ /			
/ /			
/ /			
/ /			

Konut İle İlgili Özellikler

	97. Konutun salon dahil oda sayısı: 1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
98. Daire sayısı:								0
99. Parke döşeli daire sayısı:								0
100. Bir dairenin yüzölçümü:								0

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ek 5: Fotoğraflar

















Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ek 6: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Bilge SEVİLENGÜL		
Doğum Yeri, Tarihi	Gümüşhane, 27.03.1986		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Yönetici		
Eğitim Durumu	**Lisans** KaradenizTeknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2005 – 2010 Viyana Teknik Üniversitesi / Erasmus / 2009 **Yüksek Lisans** Ankara Üniversitesi / Sosyal Bilimler Fakültesi / Taşınmaz Mal Değerleme / 2015-		
İş Tecrübesi	2019-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici /Özel Projeler
	2016-2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı/Özel Projeler
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2010-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:402484		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisi, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Genel Müdür Yardımcısı		
Eğitim Durumu	**Lisans** YTÜ / Elektrik – Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 **Yüksek Lisans** İstanbul Üniversitesi, MBA, 2007 **Sertifika Programı** University of Florida / Yenilebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / 2014		
İş Tecrübesi	2015-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014-2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,	Müdür
	2012-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010-2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006-2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2006-2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Lisansı, No:402293 LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Ek 7: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

SPL
Gayrimenkul Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 2.09.2019

Belge No: 402484

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

BİLGE SEVİLENGÜL

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.11.2019 **Belge No: 2019-01.2295**

Sayın Bilge KALYONCU

(T.C. Kimlik No: 20444596914 - Lisans No: 402484)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019 **Belge No: 2019-01.2584**

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME

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

Gayrimenkul	**Fabrika ve Lisanslı Depolama Tesisi**
Değerleme	**Kırıkhan / Hatay**
Raporu	**2021B204 / Rapor Tarihi: 18.02.2022**
	Değer Tarihi: 31.12.2021

BILGE SEVILENGÜL
Bu belge ********** kimlik numarali BILGE SEVILENGÜL tarafından elektronik olarak imzalanmistir.
e-imza
Tarih: 18/02/2022 16:38

OZAN KOLCUOGLU
Bu belge ********** kimlik numarali OZAN KOLCUOGLU tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
e-imza
Tarih: 18/02/2022 16:41

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

Cumhuriyet Mah. Alparslan Türkeş Bulvarı No:110 Kırıkhan / Hatay

Sayın Murat YAZAR,

Talebiniz doğrultusunda Kırıkhan'da konumlu olan **"Fabrika ve Lisanslı Depolama Tesisi"**nin pazar değerine yönelik **2021B204** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 50.458,78 m² yüz ölçümüne sahip arsalar üzerinde yasal durumda 21.074 m², mevcut durumda 24.578 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2021	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	68.620.000.-TL	Altmışsekizmilyonaltıyüzyirmibin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	80.971.600.-TL	Seksenmilyondokuzyüzyetmişbirbinaltıyüz.-TL

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

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

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İçindekiler

Yönetici Özeti **4**

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri **7**

Demografik ve Ekonomik Veriler **10**

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri **13**

Gayrimenkullerin Konum Analizi **19**

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri **22**

SWOT Analizi **28**

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi **30**

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç **41**

Ekler **44**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	Halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı bir gayrimenkul olması nedeni ile	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmazlar üzerinde yer alan takyidat kayıtlarındaki teferruad bilgileri göz ardı edilmiştir.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında işin kapsamı haricinde müşterinin herhangi bir talebi bulunmamaktadır.	
ANA GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Cumhuriyet Mahallesi Alparslan Türkeş Bulvarı (Kırıkhan Reyhanlı Yolu) No:122 Kırıkhan / Hatay	
TAPU KAYDI	Hatay ili, Kırıkhan ilçesi, Mahmutlu Mahallesi, 3908 ve 3909 no.lu parseller	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMLERİ	21.490,84 m² (3908 parsel) 28.967,94 m² (3909 parsel)	
İMAR DURUMU	Lejant: Sanayi ve Depolama Alanı E: 0,60 H_{maks}: Serbest	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Fabrika	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ (3908)	Bina sayısı: 6	Yapım yılı: 2005-2017
	Yol kotu üstü kat sayısı: 1	Yol kotu altı kat sayısı: 0
ANA TAŞINMAZ (3909)	Bina sayısı: 5	Yapım yılı: 2005-2017
	Yol kotu üstü kat sayısı: 3	Yol kotu altı kat sayısı: 0
MEVCUT FONKSİYONLAR	Fabrika ve Lisanslı Depolama Tesisi	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	21.074 m² (Yasal Durum) 24.578 m² (Mevcut durum)
FİNANSAL GÖSTERGELER		
ARSA BİRİM DEĞERİ	450 TL/m²	
TARLA BİRİM DEĞERİ	280 TL/m²	

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	18.02.2022
DEĞER TARİHİ	31.12.2021
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	68.620.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	80.971.600.-TL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 1

RAPOR,
ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti. için şirketimiz tarafından 18.02.2022 tarihinde, 2021B204 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Hatay ili, Kırıkhan ilçesi, Mahmutlu Mahallesi, 3908 ve 3909 parsel no.lu gayrimenkullerin 31.12.2021 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

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

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No:402484) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 03.11.2021 tarihinde çalışmalara başlamış ve 18.02.2022 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkullerin mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

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

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 2414 no.lu ve 19.10.2021 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Hatay ili, Kırıkhan ilçesi, Mahmutlu Mahallesi, 3908 ve 3909 parsel no.lu gayrimenkullerin 18.02.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 2

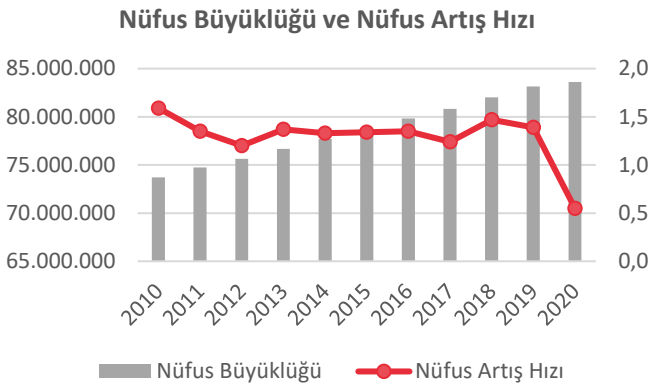
Demografik ve Ekonomik Veriler

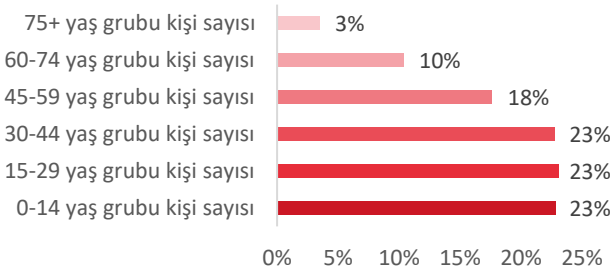
2.1 Demografik Veriler

Türkiye

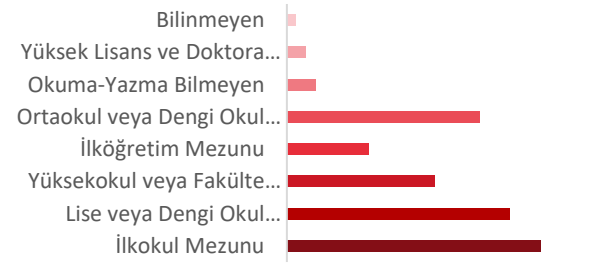
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.614.362 kişidir. 2020 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 459.365 kişi (%0,6 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1'ini (41.915.985 kişi) erkekler, %49,9'unu (41.698.377 kişi)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

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





TÜİK

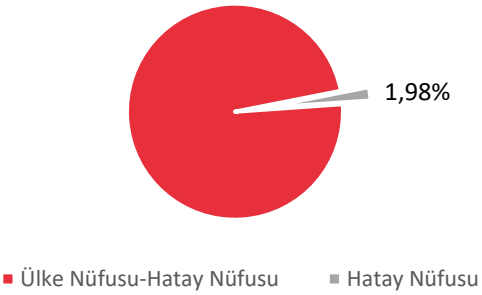


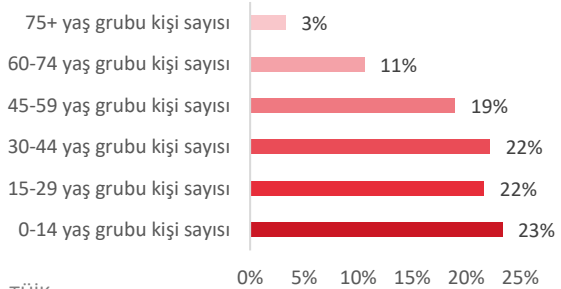
TÜİK

Hatay

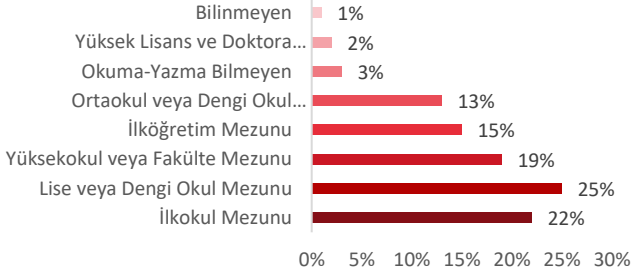
2020 yılında, Türkiye nüfusunun %1,98'inin ikamet ettiği Hatay, 1.659.320 kişi ile en çok nüfusa sahip 13. il olmuştur. Hatay nüfusu, 2020 yılında yaklaşık yüzde 1,87 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,82 olduğu görülmüştür.

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





TÜİK

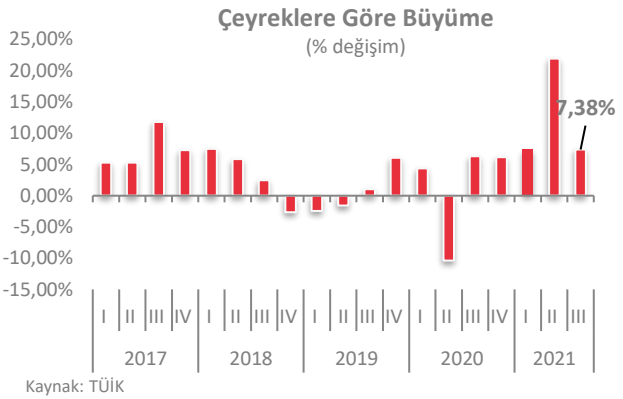


TÜİK

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

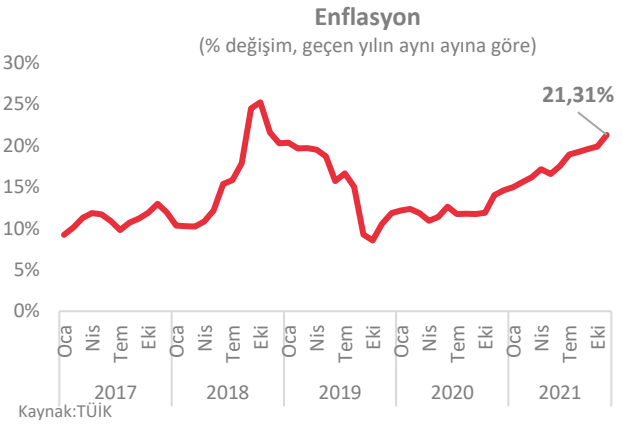
2.2 Ekonomik Veriler[1]

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

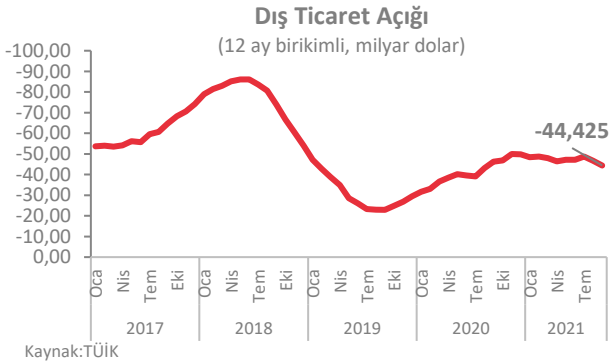


Kaynak: TÜİK

Kasım'da tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) mal ve hizmet fiyatlarındaki genele yayılan hızlanma ile piyasa ortalama beklentilerinin üzerinde artmıştır. Genel TÜFE aylık enflasyonu %3,5 gelirken, yıllık enflasyon %21,3'e çıkmıştır. Aylık bazda enflasyona en yüksek katkı yine gıdadan gelirken bunu birikimli maliyet etkilerinin yüksek olduğu ulaştırma, konut ve mobilya grupları izlemiştir. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) ise önceki aya göre %10,0 artmış ve genel ÜFE yıllık enflasyonu yeni bir rekor seviye olan %54,6'ya yükselmiştir. Böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark yine bir zirve seviye olan 33,3 yüzde puana genişlemiştir.



Kaynak:TÜİK



Kaynak:TÜİK

Ekim ayında ihracatın ithalattan hızlı artışıyla dış ticaret açığında daralma sürmüştür. Ekim ayında ihracat yıllık bazda %20,1 artışla 20,8 milyar dolar olurken ithalat %12,8'lik ılımlı artışla 22,2 milyar dolar seviyesinde kalmıştır. Bu tablo ile uyumlu olarak mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler ekim ayında ihracatın ithalattan güçlü performans kaydettiğini ortaya koymuştur. Bu sonuçlarla ilk on ayda ihracat 2020'nin aynı dönemine göre %33,9 artışla 181,7 milyar dolara çıkarken ithalat %22,5 artışla 215,5 milyar dolar olmuştur.

[1] *TSKB A.Ş.*

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Hatay	
İlçesi	Kırıkhan	
Mahallesi	Mahmutlu	
Köyü	-	
Sokağı	-	
Mevki	-	
Ada No	-	
Parsel No	3908	3909
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Bir Zemin Bir Normal Katlı idari Bina, Çırçır Prese, Mısır Kurutma Deposu ve Arsası	
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	21.490,84 m²	28.967,94 m²
Malik / Hisse	Özova Hububat Tarım Ürünleri Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi Kırıkhan Cumhuriyet Şubesi/ Tam	

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 18.02.2022 tarih, saat 13.53-13.54 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde teferruat bilgileri dışında herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır. Teferruat listesi detayları ekte yer almaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamakta olup devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamakta olup taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 18.02.2022 tarih, saat 13.53-13.54 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre taşınmazların 05.01.2022 tarih 237 yevmiye no ile Özova Hububat Tarım Ürünleri Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi Kırıkhan Cumhuriyet Şubesi adına tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işlemi ile tescil edildiği tespit edilmiştir.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, genellikle tarım alanları yer almakta olup Alparslan Türkeş Bulvarı (Kırıkhan Reyhanlı Yolu) üzerinde yer yer Sanayi ve Depolama Alanı lejandına sahip E:0,60 yapılaşma hakkına sahip parseller yer almaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Kırıkhan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 27.10.2021 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre ve 28.10.2021 tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerleme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Kırıkhan Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 06.03.2012

Lejandı: Sanayi ve Depolama Alanları

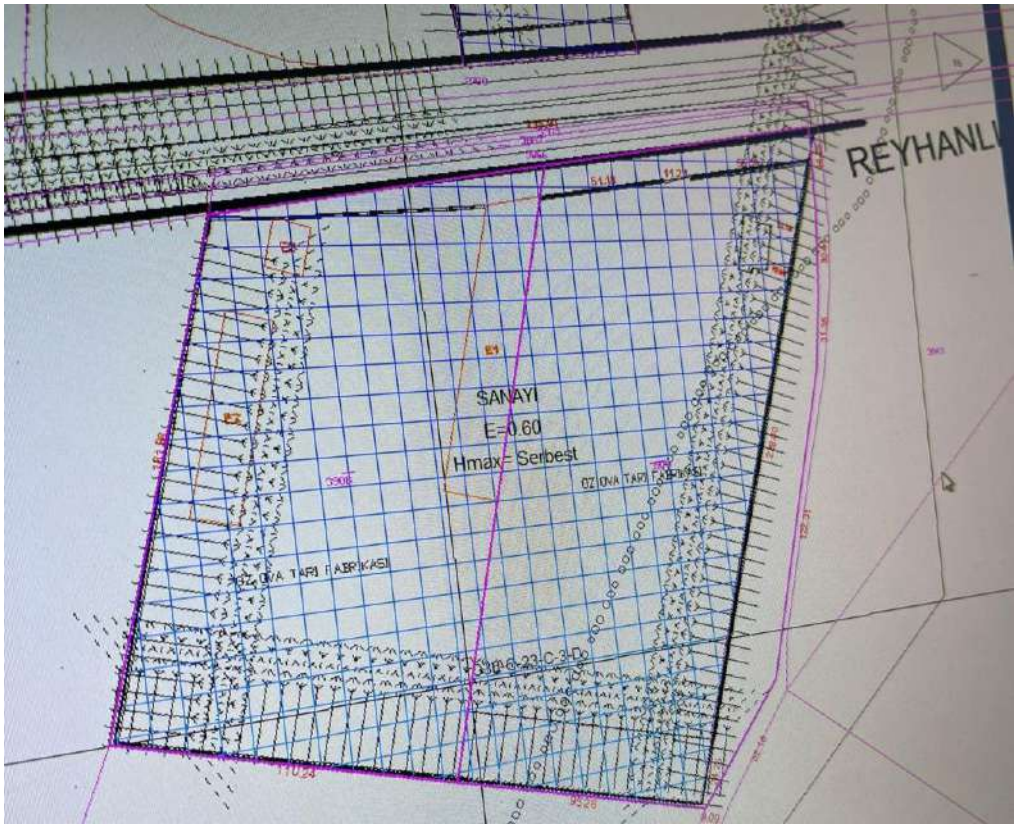
Yapılaşma şartları;

- Emsal: 0,60,
- H_{maks}: Serbesttir.

*Değerleme konusu taşınmazlardan 3909 parselin yaklaşık olarak 3.670 m² yüz ölçümüne sahip kısmı "Tarım Alanı"nda kalmaktadır.

Plan Notları

- Dumansız, kokusuz, atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler yer alabilir. Sanayi bölgesinde minimum parsel büyüklüğü 2.500 m²'den cephesi 30 m'den derinliği 50 m'den az olamaz. Yapı emsali 0,60 ve H_{maks}: Serbesttir. Sanayi alanlarında emsal değerine dahil olmak üzere asma kat yapılabilir.
- Bu planlar ile sanayi ve depolama alanı olarak belirlenen alanlarda Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği uyarınca açılacak sanayi ve depolama tüğrlerine göre mülkiyet içerisinde sağlık koruma bandı bırakılacaktır.
- Oluşacak bir imar parselinde E: 0,60 dahilinde tercihe göre sanayi ve/veya depolama tesisleri yapılacabilecektir. Sanayi kullnımları için arıtma tesisi oluşturulması zorunludur.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

T.C.
KIRIKHAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

28/10/2021

Sayı : E-68982349-622.01.01-1456
Konu : Güncel İmar Durumu Hk.

ÖZ-OVA TARIM ÜRÜNLERİ SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ.
(Cumhuriyet Mahallesi A.Türkeş Bulv.No:110/C Kırıkhan/Hatay)

İlgi :28.10.2021 tarihli ve 1758 numaralı dilekçeniz.

İlgi dilekçe ile, Kırıkhan İlçesi Mahmutlu Mahallesi 3908, 3909, 3917, 3918 ve 3919 no'lu parsellerin güncel imar durumu ve son üç yılda imar durumunda bir değişiklik olup olmadığı sorulmaktadır.

Söz konusu parsellerden 3917, 3918 ve 3919 parsel no'lu taşınmazlar, 06.03.2012 tarihinde onaylanmış olan 1/5000 ölçekli Kırıkhan Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Kırıkhan Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planlarında "***Tarım Alanı***" olarak düzenlenmiştir. İlgili parsellerin "***Depolama Alanı***" na dönüştürülmesine ait 1/25 000 Çevre Düzeni Planı, 1/5000 Nazım İmar Planı, 1/1000 Uygulama İmar Planı değişikliklerine dair teklif planları Çevre ve Şehircilik Bakanlık Makamı'nın 22.08.2017 tarih ve 15406 sayılı Olur'u ile 3194 Sayılı İmar Kanununun 9. Maddesi ve 644 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname Hükümleri Uyarınca 14.09.2017 tarihinde Re'sen onaylanmıştır. Ardından 2020 yılında Mahmutlu 3918 no'lu parselin ***Depolama Alanından Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı***'na dönüştürülmesi amaçlı 1/5000 Nazım İmar Planı değişikliği teklifi Hatay Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.01.2020 tarih ve 28 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Mahmutlu 3908 ve 3909 nolu parseller ise 06.03.2012 tarihli İmar Planlarında (1/5000 ve 1/1000) Sanayi Alanı olarak Planlanmış olup halen Sanayi Alanı'dır.

Yukarıda adı geçen ve halen yürürlükte olan 2012 yılına ait mevcut 1/1000 Uygulama İmar Planlarımızda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

Bilgilerinize rica ederim.

Ali KURTER
Belediye Başkanı a.
Başkan Yardımcısı
e-imzalıdır

ELEKTRONİK İMZA İLE İMZALANMIŞTIR.
01/11/2021
Sultan BALCI
Kırıkhan Belediyesi
İmar ve Şeh. Görevlisi

Bilgi İçin: Özlem Polatç
Şehir ve Bölge Plancısı

Cumhuriyet Mahallesi General Şükrü Kanatlı Caddesi No:2
Tel No: 0326 344 17 79 Fax No: 0326 344 10 06
E-posta: info@kirikhan.bel.tr İnternet Adresi: www.kirikhan.bel.tr
Kep: kirikhanbelediyesi@hs03.kep.tr

Doğrulama Adresi: https://e-hizmet.kirikhan.bel.tr/belge?p=2405E9AB-2F22-4EA9-94AD-483B24653D90

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar, 06.03.2012 tarihli 1/1.000 ölçekli "Kırıkhan Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmakta olup son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

Kırıkhan Belediyesi'nde 28.10.2021 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m^2)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	20.06.2012	-	966	Yeni Yapı	İdari Bina
Onaylı Mimari Proje	20.06.2012	-	1.700	Yeni Yapı	Silo
Onaylı Mimari Proje	20.06.2012	-	8.106	Yeni Yapı	Depo
Yapı Ruhsatı	03.04.2000	9	3.292	Yeni Yapı	Mısır Kurutma, Çırçır Press, İdari Bina
Yapı Ruhsatı	20.03.2004	11	8.677	Yeni Yapı	Silo ve Depo
Yapı Ruhsatı	28.09.2006	86	1.200	Yeni Yapı	Biyodizel Üretim ve Depolama Tesisi
Yapı Ruhsatı	20.06.2012	75	220	Yeni Yapı	Yemekhane
Yapı Ruhsatı	20.06.2012	76	966	Yeni Yapı	İdari Bina
Yapı Ruhsatı	20.06.2012	77	1.700	Yeni Yapı	Silo
Yapı Ruhsatı	20.06.2012	78	8.106	Yeni Yapı	Depo
Yapı Ruhsatı	11.04.2017	51	225	Yeni Yapı	Ofis ve İş yeri
Yapı Ruhsatı	11.04.2017	52	804	Yeni Yapı	Depolar
Yapı Kullanma İzni	10.03.2005	11	900	Yeni Yapı	İdari Bina ve Mısır Kurutma Tesisi
Yapı Kullanma İzni	21.12.2006	95	1.200*	İlave	Biyodizel Üretim ve Depolama Tesisi
Yapı Kullanma İzni	10.11.2017	86	804	Yeni Yapı	Depolar
Yapı Kullanma İzni	10.11.2017	87	8.106	Yeni Yapı	Depolar
Yapı Kullanma İzni	10.11.2017	88	225	Yeni Yapı	Ofis ve İş yeri
Yapı Kullanma İzni	10.11.2017	89	1.700	Yeni Yapı	Silo
Yapı Kullanma İzni	10.11.2017	90	220	Yeni Yapı	Depolar
Yapı Kullanma İzni	20.01.2022	9/D	250	Yeni Yapı	Silo
Yapı Kullanma İzni	20.01.2022	9/C	1.380	Yeni Yapı	Depolar
Yapı Kullanma İzni	20.01.2022	9/B	8.427	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri (Depo)
Yapı Kullanma İzni	20.01.2022	9/A	1.012	Yeni Yapı	Depolar

Yapı Denetim

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Karaoğlanoğlu Caddesi, Yahya Tamer Apartmanı, No:10/1 Antakya / Hatay adresinde faaliyet gösteren 3A Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; "Mimari Proje", "Yapı Ruhsatı" ve "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmazlardan 3908 parsel üzerinde kantar binası ve güvenlik binasına ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Taşınmazlardan 3909 parsel üzerinde idari bina ve güvenlik binasına ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Bu alanlar için yapı ruhsatı düzenlenmelidir. Ayrıca 3908 parsel üzerinde yer alan çırçır tesisi ve depo, depo alanı, idari bina ve 3909 parsel üzerinde yer alan depo alanı için mevcut durumda yapılan büyütmeler için tadilat ruhsatı alınması gerekmektedir. Söz konusu büyütmeler basit tadilatlarla geri dönüştürülebilir niteliktedir.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Bu değerleme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 4

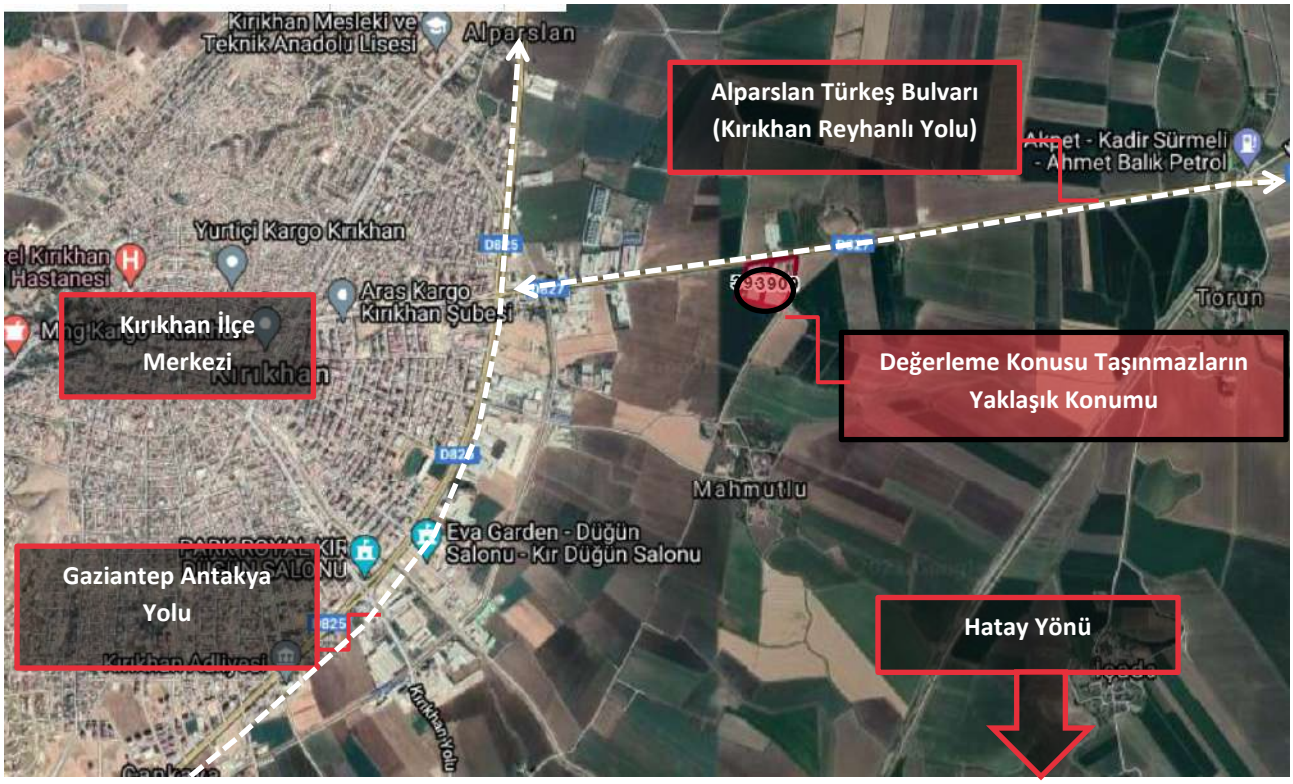
Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

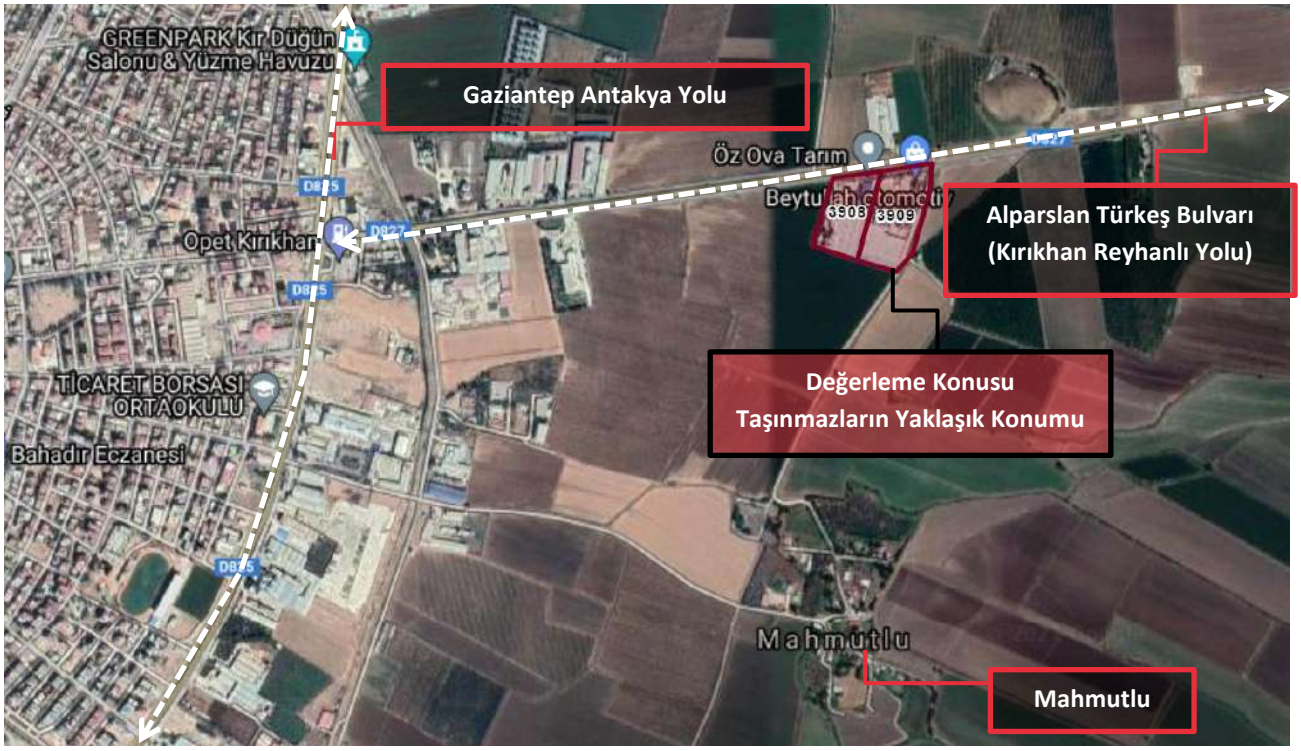
Gayrimenkullerin açık adresi: Cumhuriyet Mahallesi Alparslan Türkeş Bulvarı (Kırıkhan Reyhanlı Yolu) No:122 Kırıkhan / Hatay

Değerleme konusu taşınmazlar, Kırıkhan ilçesi Mahmutlu Mahallesi'nde yer almaktadır. Kırıkhan ilçesi Hatay'ın doğusunda bölgenin ana ulaşım arterlerinden olan Antakya-İskenderun ve Antakya-Gaziantep yoluna yakın konumda yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge, Kırıkhan ilçe merkezine ve bölgenin ana ulaşım arterlerine oldukça yakın olması sebebi ile bulunduğu konum açısından avantajlıdır. Taşınmazlar Alparslan Türkeş Bulvarı (Kırıkhan Reyhanlı Yolu) üzerinde yer almaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde Kırıkhan Küçük Sanayi Sitesi, Kırıkhan ilçe merkezi, yer yer sanayi parselleri ve tarım alanları bulunmaktadır.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Mahmutlu Mahallesi	800 m
Kırıkhan İlçe Merkezi	2,40 km
Hatay İl Merkezi	40 km

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazlar, Hatay ili, Kırıkhan ilçesi, Mahmutlu Mahallesi, 3908 ve 3909 no.lu parsellerdir. Taşınmazlar üzerinde faal durumda fabrika ve lisanslı depolama tesisi bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar geometrik olarak dörtgen, topografik olarak hafif eğimlidir. Taşınmazlardan 3908 parsel 21.490,84 m²; 3909 parsel ise 28.967,94 m² yüz ölçüme sahiptir.

3908 Parsel;



Çırçır Tesisis ve Depo

Söz konusu bina tek katlı olarak prefabrik betonarme sistemde inşa edilmiş olup bina içerisinde çırçır makineleri, depolama alanları ve idari ofisler bulunmaktadır. Bina mevcut durumuna göre toplam 1.400 m² kapalı alana sahip olup yasal durumda 1.012 m² kapalı alana sahiptir. Bina yüksekliği 9 m'dir. Büyütme yapılan alan için tadilat ruhsatı alınması gerekmektedir.

Depo

Söz konusu bina tek katlı olarak prefabrik betonarme sistemde inşa edilmiş olup bina çırçır tesisi ve deposuna bitişik nizamda inşa edilmiştir. Bina myasal duruma göre 8.427 m² kapalı alana, mevcut durumuna göre toplam 9.800 m² kapalı alana sahiptir. Bina yüksekliği 9 m'dir. Büyütme yapılan alan için tadilat ruhsatı alınması gerekmektedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Yem Tesisi ve Depo

Söz konusu bina tek katlı olarak prefabrik betonarme sistemde inşa edilmiş olup bina içerisinde depolama alanları, idari ofisler bulunmakta ayrıca depo binasına bitişik nizamda inşa edilmiştir. Bina yasal ve mevcut durumuna göre toplam 2.634 m² kapalı alana sahiptir. Bina yüksekliği 9 m'dir.

Kantar Binası

Söz konusu bina tek katlı olarak betonarme sistemde inşa edilmiş olup bina içerisinde ekspertiz odası, idari ofisler, WC alanları bulunmakta olup ayrık nizamda inşa edilmiştir. Bina mevcut durumuna göre toplam 160 m² kapalı alana sahip olup taşınmaza ait herhangi bir yasal belge bulunmamaktadır.

Güvenlik Binası

Söz konusu bina iki katlı olarak betonarme sistemde inşa edilmiş olup bina içerisinde arşiv, idari ofis, WC alanı bulunmakta olup ayrık nizamda inşa edilmiştir. Bina mevcut durumuna göre toplam 100 m² kapalı alana sahip olup taşınmaza ait herhangi bir yasal belge bulunmamaktadır.

İdari Bina

Söz konusu bina zemin, 1 normal katlı olarak betonarme sistemde inşa edilmiş olup her kat 240 m² kapalı alanlıdır. Zemin katta hol, 2 depo, yemek odası, mutfak, WC alanları; 1.normal katta müdür odası, finansal müdür odası, sekreter odası, dinlenme odası, WC alanları ve asansör hacimlerinden oluşmaktadır. Bina ayrık nizamda inşa edilmiştir. Bina yasal durumda 450 m², mevcut durumuna göre toplam 480 m² kapalı alana sahip olup yapılan büyütme için yasal belge alınması gerekmektedir.

Değerleme konusu parsel üzerinde 600 ton hacminde 1 adet yaş silo, 100 ton hacminde 1 adet kurutma silosu, 3 adet çelik silo, 2.750 m² saha betonu, 275 m² beton duvar ve 275 m² tel çit harici ve müteferrik işler kapsamında değerlendirilmiştir.

3909 Parsel



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Depo

Söz konusu bina tek katlı olarak prefabrik betonarme sistemde inşa edilmiş olup ayrık nizamda inşa edilmiştir. Bina yasal durumda 8.106 m², mevcut durumuna göre toplam 8.560 m² kapalı alana sahip olup yapılan büyütme için yasal belge alınması gerekmektedir. Bina yüksekliği 9 m'dir.

İdari Bina

Söz konusu bina zemin, 2 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 4 katlıdır. Bina betonarme sistemde inşa edilmiş olup zemin katta muhasebe odası, bekleme alanı, yemek odası ve mutfak; 1. normal katta çalışma odaları ve müdür odası; 2. normal katta çalışma odası ve toplantı odası; çatı katında ise teras, soyunma odası, banyo, sauna ve dinlenme odası bulunmaktadır. Bina mevcut durumuna göre toplam 944 m² kapalı alana sahip olup taşınmaza ait herhangi bir yasal belge bulunmamaktadır.

Yemekhane ve Cami

Söz konusu bina tek katlı olarak betonarme sistemde inşa edilmiş olup binanın bir kısmı mescit olarak bir kısmı yemekhane ve mutfak olarak kullanılmaktadır. Bina ayrık nizamda inşa edilmiştir. Bina yasal ve mevcut durumuna göre toplam 220 m² kapalı alana sahiptir.

Laboratuvar ve Bekleme Binası

Söz konusu bina zemin ve 1 katlı olarak betonarme sistemde inşa edilmiş olup binanın zemin katında muhasebe, eksper odası, kantar odası ve mutfak; 1. Normal katta arşiv, labaratuvar odası, teras alanlarından oluşmaktadır. Bina ayrık nizamda inşa edilmiştir. Bina yasal ve mevcut durumuna göre toplam 225 m² kapalı alana sahiptir.

Güvenlik Binası

Söz konusu bina iki katlı olarak betonarme sistemde inşa edilmiş olup bina içerisinde arşiv, idari ofis, WC alanı bulunmakta olup ayrık nizamda inşa edilmiştir. Bina mevcut durumuna göre toplam 55 m² kapalı alana sahip olup taşınmaza ait herhangi bir yasal belge bulunmamaktadır.

Değerleme konusu parsel üzerinde 2.500 ton hacminde 12 adet silo, 2 adet çelik silo, 8.160 m² saha betonu, 1.000 m² beton duvar, 120 m² tel çit ve 800 m² sundurma harici ve müteferrik işler kapsamında değerlendirilmiştir.

BİNA ALANLARI				
Ada/Parsel	**Bina Adı**	**Bulunduğu Kat**	**Yasal Alan (m²)**	**Mevcut Alan (m²)**
3908 Parsel	Çırçır Tesisi ve Depo	Zemin Kat	1.012,00	1.400,00
		TOPLAM	**1.012,00**	**1.400,00**
	Depo	Zemin Kat	8.427,00	9.800,00
		TOPLAM	**8.427,00**	**9.800,00**
	Yem Tesisi ve Depo	Zemin Kat	2.634,00	2.634,00
		TOPLAM	**2.634,00**	**2.634,00**
	Kantar Binası	Zemin Kat	-	160,00
		TOPLAM	**0,00**	**160,00**
	Güvenlik Binası	Zemin Kat+1 Normal Kat	-	100,00
		TOPLAM	**0,00**	**100,00**
	İdari bina	Zemin Kat+1 Normal Kat	450,00	480,00
		TOPLAM	**450,00**	**480,00**
		TOPLAM	**12.523,00**	**14.574,00**
3909 Parsel	Depo	Zemin Kat	8.106,00	8.560,00
		TOPLAM	**8.106,00**	**8.560,00**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

	İdari Bina	Zemin Kat+2 Normal Kat+Çatı Katı	-	944,00
		TOPLAM	**0,00**	**944,00**
	Yemekhane ve Cami	Zemin Kat	220,00	220,00
		TOPLAM	**220,00**	**220,00**
	Labaratuvar ve Bekleme Binası	Zemin Kat+1 Normal Kat	225,00	225,00
		TOPLAM	**225,00**	**225,00**
	Güvenlik Binası	Zemin Kat+1 Normal Kat	0,00	55,00
		TOPLAM	**0,00**	**55,00**
		TOPLAM	**8.551,00**	**10.004,00**
		GENEL TOPLAM ALAN	**21.074,00**	**24.578,00**

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Prefabrik-Betonarme (Çırçır Tesisi, Yem Tesisi, Depolar) Betonarme (Kantar Binası, İdari Binalar, Güvenlik Binaları, Yemekhane ve Cami, Laboratuvar ve Bekleme Binası)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam (Kantar Binası, İdari Binalar, Güvenlik Binaları, Yemekhane ve Cami, Laboratuvar ve Bekleme Binası) Bitişik Nizam (Çırçır Tesisi, Yem Tesisi, Depolar)
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zemin Kat (Çırçır Tesisi, Yem Tesisi, Depolar, Kantar Binası, Yemekhane ve Cami) Zemin Kat, 1 Normal Kat (Güvenlik Binaları, İdari Bina (3908 Parsel), Laboratuvar ve Bekleme Binası) Zemin Kat, 2 Normal Kat + Çatı Katı (İdari Bina (3909 Parsel))
Bina Toplam İnşaat Alanı	21.074 m² (Yasal durum) 24.578 m² (Mevcut durum)
Yaşı	4-16
Dış Cephe	Sıva üzeri dış cephe boyası (Kantar Binası, İdari Binalar, Güvenlik Binaları, Yemekhane ve Cami, Laboratuvar ve Bekleme Binası) Sandviç panel (Çırçır Tesisi, Yem Tesisi, Depolar)
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut (3909 parsel idari bina)
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık otopark
Diğer	Güvenlik

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

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

Kullanım Amacı	Lisanslı Depo (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	21.074 m² (Yasal durum) 24.578 m² (Mevcut durum)
Zemin	Seramik, Giranit (Kantar Binası, İdari Binalar, Güvenlik Binaları, Yemekhane ve Cami, Laboratuvar ve Bekleme Binası) Brüt Beton (Çırçır Tesisi, Yem Tesisi, Depolar)
Duvar	Kısmen boya, kısmen fayans, kısmen sandviç panel
Tavan	Çelik Konstürüksiyon (Çırçır Tesisi, Yem Tesisi, Depolar) Asmolen Alçıpan Tavan (Kantar Binası, İdari Binalar, Güvenlik Binaları, Yemekhane ve Cami, Laboratuvar ve Bekleme Binası)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Aydınlatma	Floresan

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

Taşınmazlardan 3908 parsel üzerinde kantar binası ve güvenlik binasına ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Taşınmazlardan 3909 parsel üzerinde idari bina ve güvenlik binasına ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Ayrıca 3908 parsel üzerinde yer alan çırçır tesisi ve depo, depo alanı, idari bina ve 3909 parsel üzerinde yer alan depo alanı için mevcut durumda yapılan büyütmeler için tadilat ruhsatı alınması gerekmektedir. Söz konusu büyütmeler basit tadilatlarla geri dönüştürülebilir niteliktedir.

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

Taşınmazlardan 3908 parsel üzerinde kantar binası ve güvenlik binasına ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Taşınmazlardan 3909 parsel üzerinde idari bina ve güvenlik binasına ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Ayrıca 3908 parsel üzerinde yer alan çırçır tesisi ve depo, depo alanı, idari bina ve 3909 parsel üzerinde yer alan depo alanı için mevcut durumda yapılan büyütmeler için tadilat ruhsatı alınması gerekmektedir. Söz konusu büyütmeler basit tadilatlarla geri dönüştürülebilir niteliktedir. Söz konusu yapılar için ruhsat alınması gerekmektedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazların yer aldığı aks üzerinde ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmazlarda güvenlik imkanı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu depolama tesisleri lisanslı depolardır.
- Değerleme konusu taşınmazlar tam hisselidir.
- Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde bulunan lisanslı depolar faal durumdadır.

- ZAYIF YANLAR

- Taşınmazların yakın çevresinde benzer imar durumuna sahip arsa arzı düşüktür.
- Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde ruhsat alınmasını gerektiren proje aykırılıkları bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 3909 parselin yaklaşık olarak 3.670 m² yüz ölçümüne sahip kısmı "Tarım Alanı"nda kalmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgenin, Kırıkhan ilçe merkezine ve bölgenin ana ulaşım arterlerine oldukça yakın konumda olması sebebi ile benzer nitelikte tesisler tarafından tercih edilebilir bir bölgedir.

✘ TEHDİTLER

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerleme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla "Pazar Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı"dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

Konu değerleme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **"Pazar Değeri"** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerleme çalışmasında, cins tashihli tapuya sahip değerleme konusu taşınmazın sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabiliyor olması dikkate alınarak "Maliyet Yaklaşımı" uygulanmıştır. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yerel halk, muhtarlar ve bölgeye hakim kişilerle yapılan görüşmelerde "Kiralık Fabrika" piyasasının hiç oluşmadığı tesislerin genellikle mülk sahipleri tarafından kullanıldığı tespit edilmiştir. Emsal araştırması yapıldığında kiralık fabrika emsallerine taşınmazların olduğu bölgede rastlanmamış olup en yakın başka ilçelerde bu tip ilanların yer aldığı tespit edilmiştir. Bu bilgiler doğrultusunda "Gelir Yaklaşımı" yapılması uygun görülmemiştir. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması, Pazar araştırmasında elde edilen fabrika satışlarının konu taşınmaza gerek arazi kullanum özellikleri ve gerekse inşai yapı özellikleri nedeniyle "Pazar Yaklaşımı"na göre değerleme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır. Pazar yaklaşımı sadece arsa değeri tespitinde kullanılmıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m²)	
1	İnşaat Firması 0 326 345 15 35	Kırıkhan-Gaziantep Yolu	Sanayi ve Depolama Alanı	E=0,60	Satılmış 1 yıl önce	8.774	4.900.000	559	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha avantajlı konumdadır.
2	Evim Emlak Gayrimenkul 0533 558 14 72	Adana-İskenderun Yolu	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	E=0,70	Satılık	9.500	6.450.000	679	* Pazarlık payı mevcuttur. * Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha avantajlı konumdadır. * 9.500 m² arsa üzerinde 2.200 m² kapalı alanlı depo bulunmakta olup toplam satış değeri 9.750.000 TL'dir. * Deponun yapı kalitesi iyi durumdadır. * Deponun yapım maliyeti 1.500 TL/ m² alındığında arsa değeri 679 TL/m² çıkmaktadır. * Avantajlı yapılaşma koşuluna sahiptir.
3	Ergörün Emlak 0 326 681 23 21	Erzin İlçesi Hürriyet Mahallesi 663 ada 9 parsel	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	E=0,50	Satılık	11.407	5.700.000	500	* Pazarlık payı mevcuttur. * Yüz ölçümü daha küçüktür. * Dezavantajlı konumdadır. * Dezavantajlı yapılaşma koşuluna sahiptir.
4	Mehmet ÖTE 0532 139 69 43	Erzin İlçesi Mahmutlu Mahallesi 415 ada 2 parsel	Sanayi ve Depolama Alanı	E=0,60	Satılık	5.706,65	2.510.000	440	* Pazarlık payı mevcuttur. * Yüz ölçümü daha küçüktür. * Dezavantajlı konumdadır.
5	Yumy Emlak 0552 252 38 27	Antakya İlçesi Güzelburç Mahallesi 2737 ada 39 parsel	Sanayi ve Depolama Alanı	E=0,60	Satılık	13.382,73	4.990.000	373	* Pazarlık payı mevcuttur. * Yüz ölçümü daha küçüktür. * Dezavantajlı konumdadır.

** Değerleme konusu taşınmazlardan 3908 no.lu parsel baz alınmıştır.*

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge ve yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazların konumlu olduğu Kırıkhan-Reyhanlı Yolu üzerinde "Sanayi ve Depolama Alanı" lejandına sahip arsa stokunun yok denilecek kadar az olması ve bölgede genellikle tarım arazilerinin yer alması sebebiyle söz konusu taşınmazlara emsal olabilecek tarım alanı içerisinde yer alan mevzi imar planı ile "Sanayi Alanı"na çevrilmiş parseller emsal olrak baz alınmıştır. Bölgede yapılan incelemeler ve emlak ofislerinden alınan bilgiler doğrultusunda Kırıkhan-Reyhanlı Yolu'na cepheli tarım arazilerinin birim değerinin 200-250 TL/m² aralığında olduğu, söz konusu sanayi imarlı parsellerin ise yaklaşık 400-450 TL/m² aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Emsal Krokisi (Arsa)



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Tarla Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m²)	Satış Fiyatı (TL)	Satış Fiyatı (TL/m²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Sahibinden 0 535 336 66 15	Kırıkhan-Mahmutlu Yolu	Tarla	Satılmış 2,5 yıl önce	22.000	3.520.000	160	* Yüz ölçümü daha büyüktür. * Benzer konumdadır. * Tam mülkiyettir.
2	Sahibinden 0 535 336 66 15	Kırıkhan-Mahmutlu Yolu 3815 parsel	Tarla	Satılık	32.285	8.825.000	256	* Pazarlık payı mevcuttur. * Yüz ölçümü daha büyüktür. * Benzer konumdadır. * Hisseli parseldir. * Parselin toplam yüz ölçümü 64.570,90 m²'dir.
3	Sahibinden 0 537 573 42 29	Kırıkhan-Mahmutlu Yolu 3815 parsel	Tarla	Satılık	64.570,90	15.750.000	244	* Pazarlık payı mevcuttur. * Yüz ölçümü daha büyüktür. * Benzer konumdadır. * Tam mülkiyettir.
4	Sahibinden 0 535 570 63 20	Acemli Mahallesi 312 parsel	Tarla	Satılık	1.700	600.000	353	* Pazarlık payı mevcuttur. * Yüz ölçümü daha küçüktür. * Dezavantajlı konumdadır. * Hisseli parseldir. * Fiyatının Pazar değeri üstünde kaldığı bilgisi alınmış olup uzun süredir satılıktır.

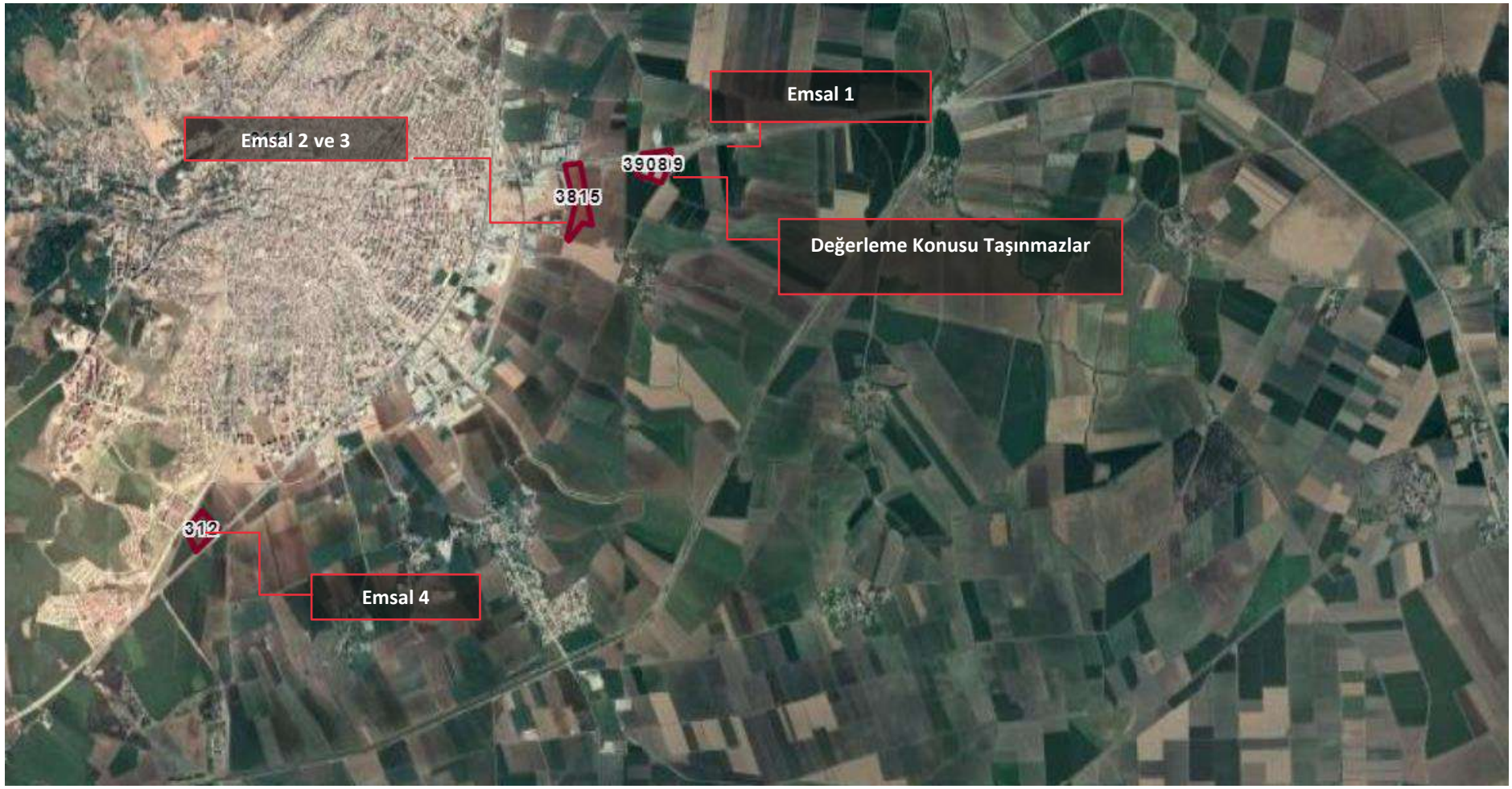
** Değerleme konusu taşınmazlardan 3909 no.lu parselin tarım alanında kalan 3.680 m²'lik kısmı baz alınmıştır.*

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge ve yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazların konumlu olduğu Kırıkhan-Reyhanlı Yolu üzerinde genellikle tarım arazilerinin yer alması ancak söz konusu arazilerin mal sahipleri tarafından kullanılması sebebiyle yola cepheli arsa stoku kısıtlıdır. Söz konusu taşınmazlara emsal olabilecek tarım alanı içerisinde yer alan Kırıkhan-Reyhanlı Yolu'na cepheli tarım arazilerinin birim değerinin 260-280 TL/m² aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Emsal Krokisi (Tarla)



Satılık Arsa;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4	5
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m²)	559	679	500	440	373
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-15%	-15%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	10%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	-10%	-8%	-5%	20%	22%
	Yapılaşma Hakkı	0%	-14%	17%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-15%	-15%	-12%	-20%	-10%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		461	385	425	374	376

** Değerleme konusu taşınmazlardan 3908 no.lu parsel baz alınmıştır.*

Satılık Tarla;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m²)	160	256	244	353
	Pazarlık Payı	0%	-15%	-15%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	5%	0%	5%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	-15%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	25%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	0%	0%	10%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	15%	20%	25%	-5%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		230	274	259	281

** Değerleme konusu taşınmazlardan 3909 no.lu parselin tarım alanında kalan 3.680 m²'lik kısmı baz alınmıştır.*

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	**Yüz Ölçümü (m²)**	**Birim Değer (TL/m²)**	**Arsa Değeri (TL)**
3908 parsel	21.490,84	450	9.670.000
3909 parsel	28.967,94	425	12.310.000
		TOPLAM DEĞERİ	**21.980.000**

Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet	Düzeltilmiş Birim Maliyet*
1	Yüklenici Firma	Tuzla Deri OSB	Fabrika Binası	2019	25.000 m²	1.500 TL/m²	2.030 TL/m²
2	Yüklenici Firma	Samsun	Lojistik Depo	2019	5.000 m²	1.100 TL/m²	1.480 TL/m²
3	Yüklenici Firma	İç Anadolu	Fabrika Binası	2021	22.000 m²	2.500 TL/m²	-
4**	Yüklenici Firma	İç Anadolu	Depo	2020	2.000 m²	1.175 TL/m²	1.350 TL/m²

**** İlgili maliyetler, 10.03.2020 tarihinde, Resmî Gazete'de yayımlanan "Yapı, Tesis ve Onarım İşleri İhalelerinde Kullanılan Müteahhitlik Karneleri ve İş Bitirme Belgelerinin 2021 Yılına Ait Değerlendirme Katsayıları Hakkında Tebliğ" kapsamında belirtilen katsayılar ile güncellenmiştir.***
*****Söz konusu depo yapısı düşük işçilik ve yapı kalitesinde inşa edilmiştir.***

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	**Yüz Ölçümü (m²)**	**Birim Değer (TL/m²)**	**Arsa Değeri (TL)**
3908 parsel	21.490,84	450	9.670.000
3909 parsel	28.967,94	425	12.310.000
		TOPLAM DEĞERİ	**21.980.000**

BİNA DEĞERİ					
Ada/Parsel	**Binalar**	**Bina Alanı (m²)**	**Birim Maliyet (TL/m²)**	**Yıpranma Payı (%)**	**Bina Değeri (TL)**
3908 parsel	Çırçır Tesisi ve Depo	1.012,00	2.200	19%	1.803.384
	Depo	8.427,00	2.200	19%	15.016.914
	Yem Tesisi ve Depo	2.634,00	2.200	19%	4.693.788
	İdari bina	450,00	2.500	20%	900.000
3909 parsel	Depo	8.106,00	2.200	5%	16.941.540
	Yemekhane ve Cami	220,00	2.350	5%	491.150
	Labaratuvar ve Bekleme Binası	225,00	2.350	5%	502.313
				TOPLAM DEĞERİ	**40.349.089**

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER				
Ada/Parsel	**Harici ve Müteferrik İşler**	**Alan (m²)**	**Birim Maliyet (TL/m²)**	**Toplam Değeri (TL)**
3908 parsel	Saha Betonu	2.750	175	481.250
	Beton Duvar	275	350	96.250
	Tel Çit	275	100	27.500
	Silo Temelleri			2.540.000
3909 parsel	Saha Betonu	8.160	175	1.428.000
	Beton Duvar	1.000	350	350.000
	Tel Çit	120	100	12.000
	Sundurma	800	650	520.000
	Silo Temelleri	-		835.000
			TOPLAM DEĞERİ	**6.290.000**

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	
Arsa Değeri	21.980.000 TL
Bina Değeri	40.349.089 TL
Harici Müteferrik İşler	6.290.000 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	**68.619.089 TL**
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	**68.620.000 TL**

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

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

7.5 KDV Konusu

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

Bu karar kapsamında değerleme konusu taşınmazlar için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

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

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

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; "Mimari Proje", "Yapı Ruhsatı" ve "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmazlardan 3908 parsel üzerinde çırçır tesisis ve depo, depo, kantar binası ve güvenlik binasına ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Taşınmazlardan 3909 parsel üzerinde idari bina ve güvenlik binasına ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Bu alanlar için yapı ruhsatı düzenlenmelidir.

8.4 Varsa Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde takyidat kaydı bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde takyidat kaydı bulunmamakta olup devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar "Bir Zemin Bir Normal Katlı idari Bina, Çırçır Prese, Mısır Kurutma Deposu ve Arsası" niteliğindedir.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı	**68.620.000**

Maliyet yaklaşımında değerlemesi yapılan mülklerin arsası, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla pazar yaklaşımı kullanılarak karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu parsele benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır. Parsel üzerindeki yapıların değeri ise binaların yıpranma payları ile birlikte yerine koyma maliyeti dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Bu değerleme çalışmasında, yapılan araştırmalar doğrultusunda değerleme konusu taşınmazların arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabiliyor olması dikkate alınarak "Maliyet Yaklaşımı" kullanılmıştır. Taşınmazların yer aldığı pazarda "Fabrika" ve "Depo" amaçlı benzer nitelikteki taşınmazların kira piyasasının henüz oluşmamış

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

olması nedeniyle "Gelir Yaklaşımı", cins tashihli tapuya sahip değerleme konusu taşınmazların sıklıkla alım satımı yapılan yeterli sayı ve nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle "Pazar Yaklaşımı"na göre değerleme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır.

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

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2021	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	68.620.000.-TL	Altmışsekizmilyonaltıyüzyirmibin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	80.971.600.-TL	Seksenmilyondokuzyüzyetmişbirbinaltıyüz.-TL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 9

EKLER

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 9

Ekler

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

Ek 1: Tapu Belgeleri



TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl:	HATAY
İlçe:	KIRIKHAN
Mahalle/Köy:	MAHMUTLU
Mevki:	
Ada:	Parsel: 3908
Yüz Ölçümü: 21.490,84 m2	Cilt/Sayfa No: 51 - 5025
Niteliği:	Bir Zemin Bir Normal Katlı idari Bina, Çırçır Prese, Mısır Kurutma Deposu ve arsası

MALİK BİLGİLERİ

Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m²:
ÖZOVA HUBUBAT TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ KIRIKHAN CUMHURİYET ŞUBESİ	Tam	21.490,84

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
99878633	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
	05/01/2022 - 237	Ahmet Uğur KEŞEN Yetkili Müdür Yardımcısı

Tamamı ÖZ-OVA TARIM ÜRÜNLERİ ÇIRÇIR PRESE TEKSTİL KÖMÜR OTOMOTİV NAKLİYE BİODİSEL AKARYAKIT TURİZM GIDA İNŞAAT İTHALAT İHRACAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ÖZOVA HUBUBAT TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ KIRIKHAN CUMHURİYET ŞUBESİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden

Mülkiyetin dışındaki ayni ve şahsi haklar ile şerh ve beyanlar için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl:	HATAY		
İlçe:	KIRIKHAN		
Mahalle/Köy:	MAHMUTLU		
Mevki:			
Ada:		Parsel: 3909	
Yüz Ölçümü:	28.967,94 m2	Cilt/Sayfa No:	51 - 5026
Niteliği:	Bir Zemin, Bir normal katlı İdari Bina, Çırçır Prese, Mısır Kurutma Deposu ve arsası		

MALİK BİLGİLERİ

Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m²:
ÖZOVA HUBUBAT TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ KIRIKHAN CUMHURİYET ŞUBESİ	Tam	28.967,94

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
99878634	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Sicilin Mühürü:
	05/01/2022 - 237	Yetkili Müdür Yardımcısı

Tamamı ÖZ-OVA TARIM ÜRÜNLERİ ÇIRÇIR PRESE TEKSTİL KÖMÜR OTOMOTİV NAKLİYE BİODİSEL AKARYAKIT TURİZM GIDA İNŞAAT İTHALAT İHRACAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ÖZOVA HUBUBAT TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ KIRIKHAN CUMHURİYET ŞUBESİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.

Mülkiyetin dışındaki ayni ve şahsi haklar ile şerh ve beliртmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

Ek 2: Takyidat Belgeleri

Tarih: 18-2-2022-13:53

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	0/3908
Taşınmaz Kimlik No:	99878633	AT Yüzölçüm(m2):	21490.84
İl/İlçe:	HATAY/KIRIKHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kırıkhan	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MAHMUTLU Köyü	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	51/5025	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Bir Zemin Bir Normal Katlı idari Bina, Çırçır Prese, Mısır Kurutma Deposu ve arsası

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Deger	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
358454	400 KVA 31504 KV TRAFO TESİSİ	400 KVA 31504 KV TRAFO TESİSİ	1	0 Eski Türk Lirası	-
358455	KLAVYE VE GÜÇ KAYNAĞI ELEK.BASK. TARTI TARIM	KLAVYE VE GÜÇ	1	0 Eski Türk	-

1 / 3

	İNDEKTÖR PANASONİK YAZICI	KAYNAĞI ELEK.BASK. TARTI TARIM İNDEKTÖR PANASONİK YAZICI		Lirası	
358456	GÜNEŞ ENERJİ SİTESİ	GÜNEŞ ENERJİ SİTESİ	1	0 Eski Türk Lirası	-
358457	BİLGİSAYAR SİTESİ	BİLGİSAYAR SİTESİ	1	0 Eski Türk Lirası	-
358458	2000 X 10 M SABİT HELEZON	2000 X 10 M SABİT HELEZON	1	0 Eski Türk Lirası	-
358459	KLİMA 5500	KLİMA 5500	1	0 Eski Türk Lirası	-
358460	4 X8 MOTORLU HELEZON	4 X8 MOTORLU HELEZON	1	0 Eski Türk Lirası	-
358461	4710 KLİMA	4710 KLİMA	4710	0 Eski Türk Lirası	-
358462	KLİMA	KLİMA	1	0 Eski Türk Lirası	-
358463	60 TONLUK KAPARİ TEL	60 TONLUK KAPARİ TEL	1	0 Eski Türk Lirası	-
358464	4010 KLİMA	4010 KLİMA	4010	0 Eski Türk Lirası	-
358465	4011 KLİMA	4011 KLİMA	4011	0 Eski Türk Lirası	-
358466	20 X 12 M. DİK AYAKLI MOTORLU HELEZON	20 X 12 M. DİK AYAKLI MOTORLU HELEZON	1	0 Eski Türk Lirası	-
358467	20 X10 M. DAYANIKLI HELEZON	20 X10 M. DAYANIKLI HELEZON	1	0 Eski Türk Lirası	-

2 / 3

358468	770 KLİMA	770 KLİMA	770	0 Eski Türk Lirası	-
358469	466 BİLGİSAYAR SİTESİ	466 BİLGİSAYAR SİTESİ	466	0 Eski Türk Lirası	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
633813169	(SN:8040986) ÖZOVA HUBUBAT TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ KIRIKHAN CUMHURİYET ŞUBESİ V	-	1/1	21490.84	21490.84	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 05-01-2022 237	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **TmOWJQC1YTd** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Tarih: 18-2-2022-13:54

webtapu tapunun kısayolu

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	99878634
İl/İlçe:	HATAY/KIRIKHAN
Kurum Adı:	Kırıkhan
Mahalle/Köy Adı:	MAHMUTLU Köyü
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	51/5026
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	0/3909
AT Yüzölçüm(m2):	28967.94
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Bir Zemin, Bir normal katlı İdari Bina, Çırçır Prese, Mısır Kurutma Deposu ve arsası

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Deger	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
358470	400 KVA 31504 KV TRAFO TESİSİ	400 KVA 31504 KV TRAFO TESİSİ	1	0 Eski Türk Lirası	-
358471	KLAVYE VE GÜÇ KAYNAĞI ELEK.BASK. TARTI TARIM İNDEKTÖR PANASONİK YAZICI	KLAVYE VE GÜÇ KAYNAĞI ELEK.BASK. TARTI TARIM İNDEKTÖR PANASONİK YAZICI	1	0 Eski Türk Lirası	-
358472	GÜNEŞ ENERJİ SİTESİ	GÜNEŞ ENERJİ SİTESİ	1	0 Eski Türk Lirası	-

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

358473	BİLGİSAYAR SİTESİ	BİLGİSAYAR SİTESİ	1	0 Eski Türk Lirası	-
358474	2000 X 10 M SABİT HELEZON	2000 X 10 M SABİT HELEZON	1	0 Eski Türk Lirası	-
358475	KLİMA 5500	KLİMA 5500	1	0 Eski Türk Lirası	-
358476	4 X8 MOTORLU HELEZON	4 X8 MOTORLU HELEZON	1	0 Eski Türk Lirası	-
358477	4710 KLİMA	4710 KLİMA	4710	0 Eski Türk Lirası	-
358478	KLİMA	KLİMA	1	0 Eski Türk Lirası	-
358479	60 TONLUK KAPARİ TEL	60 TONLUK KAPARİ TEL	1	0 Eski Türk Lirası	-
358480	4010 KLİMA	4010 KLİMA	4010	0 Eski Türk Lirası	-
358481	4011 KLİMA	4011 KLİMA	4011	0 Eski Türk Lirası	-
358482	20 X 12 M. DİK AYAKLI MOTORLU HELEZON	20 X 12 M. DİK AYAKLI MOTORLU HELEZON	1	0 Eski Türk Lirası	-
358483	20 X10 M. DAYANIKLI HELEZON	20 X10 M. DAYANIKLI HELEZON	1	0 Eski Türk Lirası	-
358484	770 KLİMA	770 KLİMA	770	0 Eski Türk Lirası	-
358485	466 BİLGİSAYAR SİTESİ	466 BİLGİSAYAR SİTESİ	466	0 Eski Türk Lirası	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
633813170	(SN:8040986) ÖZOVA HUBUBAT TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ KIRIKHAN CUMHURİYET ŞUBESİ V	-	1/1	28967.94	28967.94	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 05-01-2022 237	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **XzhgiONX1PL** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Ek 3: Onaylı İmar Durum Belgesi

T.C.
KIRIKHAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

28/10/2021

Sayı : E-68982349-622.01.01-1456
Konu : Güncel İmar Durumu Hk.

ÖZ-OVA TARIM ÜRÜNLERİ SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ.
(Cumhuriyet Mahallesi A.Türkeş Bulv.No:110/C Kırıkhan/Hatay)

İlgi :28.10.2021 tarihli ve 1758 numaralı dilekçeniz.

İlgi dilekçe ile, Kırıkhan İlçesi Mahmutlu Mahallesi 3908, 3909, 3917, 3918 ve 3919 no'lu parsellerin güncel imar durumu ve son üç yılda imar durumunda bir değişiklik olup olmadığı sorulmaktadır.

Söz konusu parsellerden 3917, 3918 ve 3919 parsel no'lu taşınmazlar, 06.03.2012 tarihinde onaylanmış olan 1/5000 ölçekli Kırıkhan Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Kırıkhan Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planlarında ***"Tarım Alanı"*** olarak düzenlenmiştir. İlgili parsellerin ***"Depolama Alanı"*** na dönüştürülmesine ait 1/25 000 Çevre Düzeni Planı, 1/5000 Nazım İmar Planı, 1/1000 Uygulama İmar Planı değişikliklerine dair teklif planları Çevre ve Şehircilik Bakanlık Makamı'nın 22.08.2017 tarih ve 15406 sayılı Olur'u ile 3194 Sayılı İmar Kanununun 9. Maddesi ve 644 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname Hükümleri Uyarınca 14.09.2017 tarihinde Re'sen onaylanmıştır. Ardından 2020 yılında Mahmutlu 3918 no'lu parselin ***Depolama Alanından Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı***'na dönüştürülmesi amaçlı 1/5000 Nazım İmar Planı değişikliği teklifi Hatay Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.01.2020 tarih ve 28 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Mahmutlu 3908 ve 3909 nolu parseller ise 06.03.2012 tarihli İmar Planlarında (1/5000 ve 1/1000) Sanayi Alanı olarak Planlanmış olup halen Sanayi Alanı'dır.

Yukarıda adı geçen ve halen yürürlükte olan 2012 yılına ait mevcut 1/1000 Uygulama İmar Planlarımızda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

Bilgilerinize rica ederim.

Ali KURTER
Belediye Başkanı a.
Başkan Yardımcısı
e-imzalıdır

ELEKTRONİK İMZA İLE İMZALANMIŞTIR.
01/11/2021
Sultan BALCI
Kırıkhan Belediyesi
İmar ve Şeh. Görevlisi

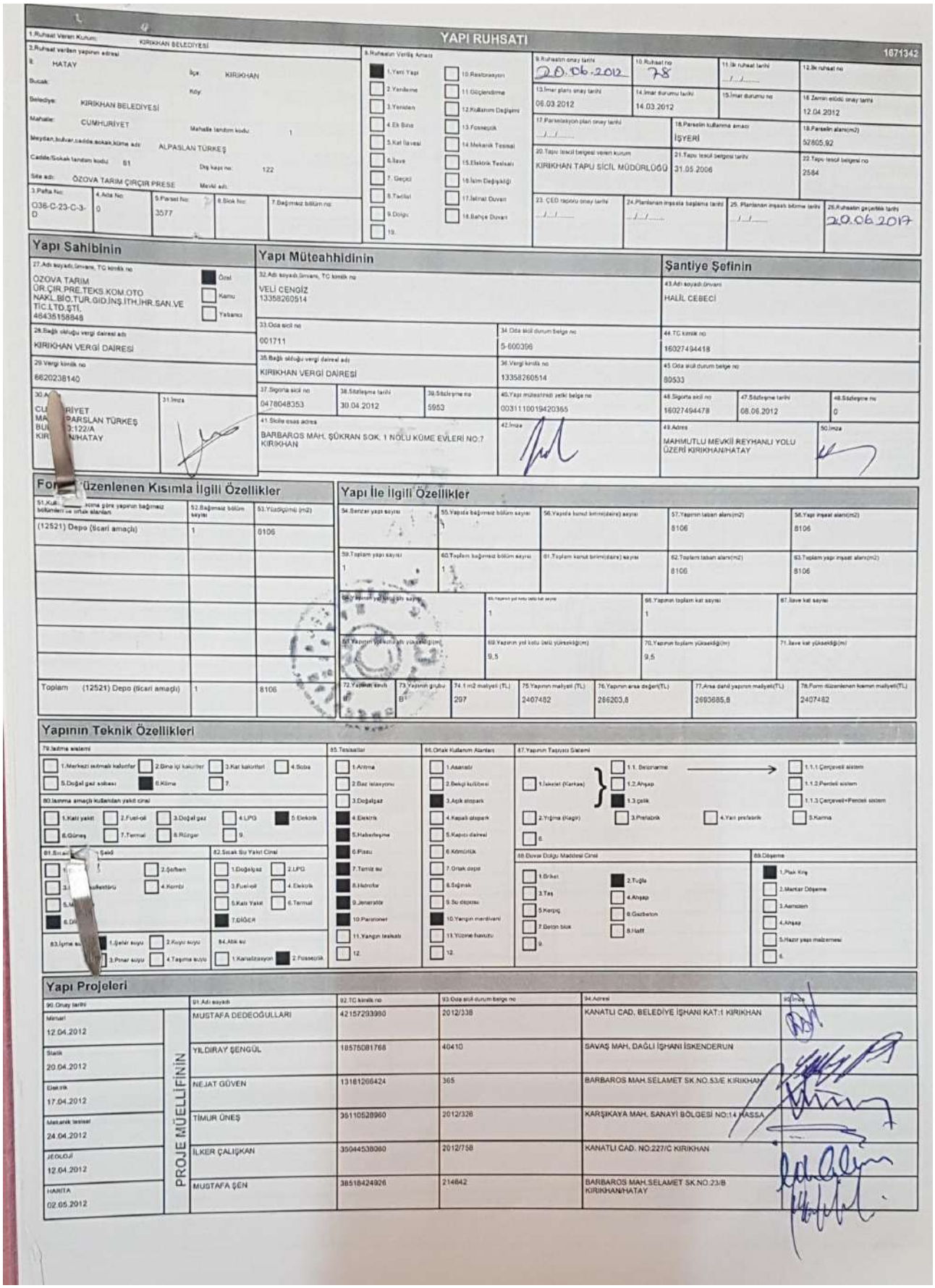
Bilgi İçin: Özlem Polatç
Şehir ve Bölge Plancısı

Cumhuriyet Mahallesi General Şükrü Kanatlı Caddesi No:2
Tel No: 0326 344 17 79 Fax No: 0326 344 10 06
E-posta: info@kirikhan.bel.tr İnternet Adresi: www.kirikhan.bel.tr
Kep : kirikhanbelediyesi@hs03.kep.tr

Doğrulama Adresi: https://e-hizmet.kirikhan.bel.tr/belge?p=2405E9AB-2F22-4EA9-94AD-483B24653D90

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ek 4: Yapı Ruhsatları



YAPI RUHSATI

1671342

1. Ruhsat Veren Kurum: KIRIKHAN BELEDİYESİ

2. Ruhsat verilen yapının adresi

İl: HATAY — İlçe: KIRIKHAN — Köy:

Belediye: KIRIKHAN BELEDİYESİ

Mahalle: CUMHURİYET — Mahalle tanıtım kodu: 1

Meydan,bulvar,cadde,sokak,küme adı: ALPASLAN TÜRKEŞ

Cadde/Sokak tanıtım kodu: 61 — Dış kapı no: 122

Site adı: ÖZOVA TARIM ÇIRÇIR PRESE — Mevki adı:

3. Pafta No:	4. Ada No:	5. Parsel No:	6. Blok No:	7. Bağımsız bölüm no:
O36-C-23-C-3-D	0	3577		

8. Ruhsatın Veriliş Amacı: ■ 1. Yeni Yapı; 2. Yenileme; 3. Yeniden; 4. Ek Bina; 5. Kat İlavesi; 6. İlave; 7. Geçici; 8. Tadilat; 9. Dolgu; 10. Restorasyon; 11. Güçlendirme; 12. Kullanım Değişimi; 13. Fosseptik; 14. Mekanik Tesisat; 15. Elektrik Tesisatı; 16. İsim Değişikliği; 17. İstinat Duvarı; 18. Bahçe Duvarı

9. Ruhsatın onay tarihi	10. Ruhsat no	11. İlk ruhsat tarihi	12. İlk ruhsat no
20.06.2012	78		

13. İmar planı onay tarihi	14. İmar durumu tarihi	15. İmar durumu no	16. Zemin etüdü onay tarihi
06.03.2012	14.03.2012		12.04.2012

17. Parselasyon planı onay tarihi	18. Parselin kullanma amacı	18. Parselin alanı(m2)
	İŞYERİ	52605,92

20. Tapu tescil belgesi veren kurum	21. Tapu tescil belgesi tarihi	22. Tapu tescil belgesi no
KIRIKHAN TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	31.05.2006	2584

23. CED raporu onay tarihi	24. Planlanan inşaata başlama tarihi	25. Planlanan inşaat bitirme tarihi	26. Ruhsatın geçerlilik tarihi
			20.06.2017

Yapı Sahibinin

27. Adı soyadı,ünvanı, TC kimlik no: ÖZOVA TARIM ÜR.ÇIR.PRE.TEKS.KOM.OTO NAKL.BİO.TUR.GID.İNŞ.İTH.İHR.SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ. 4643515884 8 — ■ Özel; Kamu; Yabancı

28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KIRIKHAN VERGİ DAİRESİ

29. Vergi kimlik no: 6620238140

30. Adresi: CU[illegible]RİYET MA[illegible]PARSLAN TÜRKEŞ BU[illegible]:122/A KIR[illegible]N/HATAY

31. İmza

Yapı Müteahhidinin

32. Adı soyadı,ünvanı, TC kimlik no: VELİ CENGİZ 13358260514

33. Oda sicil no: 001711

34. Oda sicil durum belge no: 5-600396

35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KIRIKHAN VERGİ DAİRESİ

36. Vergi kimlik no: 13358260514

37. Sigorta sicil no: 0478048353

38. Sözleşme tarihi: 30.04.2012

39. Sözleşme no: 5953

40. Yapı müteahhidi yetki belge no: 00311100194203 65

41. Sicile esas adres: BARBAROS MAH. ŞÜKRAN SOK. 1 NOLU KÜME EVLERİ NO:7 KIRIKHAN

42. İmza

Şantiye Şefinin

43. Adı soyadı,ünvanı: HALİL CEBECİ

44. TC kimlik no: 16027494418

45. Oda sicil durum belge no: 80533

46. Sigorta sicil no: 16027494478

47. Sözleşme tarihi: 08.06.2012

48. Sözleşme no: 0

49. Adres: MAHMUTLU MEVKİİ REYHANLI YOLU ÜZERİ KIRIKHAN/HATAY

50. İmza

Formu Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51. Kullanıma göre yapının bağımsız bölümleri ve ortak alanları

51. Kullanıma göre yapının bağımsız bölümleri ve ortak alanları	52. Bağımsız bölüm sayısı	53. Yüzölçümü (m2)
(12521) Depo (ticari amaçlı)	1	8106
Toplam (12521) Depo (ticari amaçlı)	1	8106

Yapı İle İlgili Özellikler

54. Benzer yapı sayısı	55. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	56. Yapıda konut birimi(daire) sayısı	57. Yapının taban alanı(m2)	58. Yapı inşaat alanı(m2)
	1		8106	8106

59. Toplam yapı sayısı	60. Toplam bağımsız bölüm sayısı	61. Toplam konut birimi(daire) sayısı	62. Toplam taban alanı(m2)	63. Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	1		8106	8106

64. Yapının yer kotu üstü kat sayısı	65. Yapının yer kotu altı kat sayısı	66. Yapının toplam kat sayısı	67. İlave kat sayısı
	1	1	

68. Yapının yer kotu üstü yüksekliği(m)	69. Yapının yer kotu altı yüksekliği(m)	70. Yapının toplam yüksekliği(m)	71. İlave kat yüksekliği(m)
	9,5	9,5	

72. Yapının sınıfı	73. Yapının grubu	74. 1 m2 maliyeti (TL)	75. Yapının maliyeti (TL)	76. Yapının arsa değeri(TL)	77. Arsa dahil yapının maliyeti(TL)	78. Form düzenlenen kısmın maliyeti(TL)
	B	297	2407482	286203,8	2693685,8	2407482

Yapının Teknik Özellikleri

79. Isıtma sistemi: ■ 5. Doğal gaz sobası; ■ 6. Klima

80. Isınma amaçlı kullanılan yakıt cinsi: ■ 5. Elektrik

81. Sıcak Su Şekil: ■ 6. [illegible]

82. Sıcak Su Yakıt Cinsi: ■ 7. DİĞER

83. İçme suyu: ■ 1. Şehir suyu

84. Atık su: ■ 2. Fosseptik

85. Tesisatlar: ■ 3. Doğalgaz; ■ 4. Elektrik; ■ 5. Haberleşme; ■ 6. Pissu; ■ 7. Temiz su; ■ 8. Hidrofor; ■ 9. Jeneratör; ■ 10. Paratoner; ■ 11. Yangın tesisatı

86. Ortak Kullanım Alanları: ■ 3. Açık otopark; ■ 10. Yangın merdiveni

87. Yapının Taşıyıcı Sistemi: ■ 1.1. Betonarme; ■ 1.3 çelik

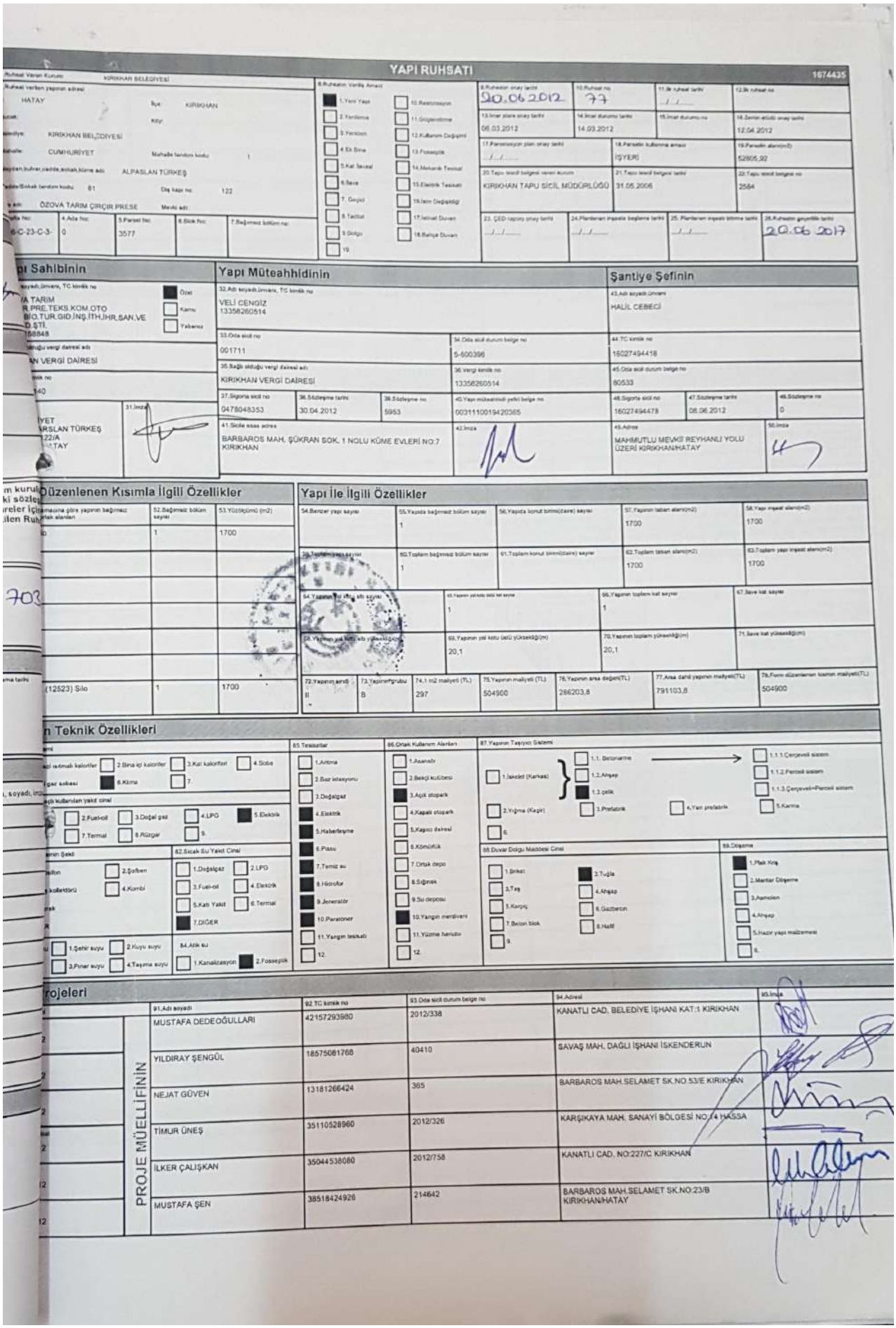
88. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: ■ 2. Tuğla

89. Döşeme: ■ 1. Plak Kiriş

Yapı Projeleri

PROJE MÜELLİFİNİN	90. Onay tarihi	91. Adı soyadı	92. TC kimlik no	93. Oda sicil durum belge no	94. Adresi	95. İmza
Mimari	12.04.2012	MUSTAFA DEDEOĞULLARI	42157293990	2012/338	KANATLI CAD. BELEDİYE İŞHANI KAT:1 KIRIKHAN	
Statik	20.04.2012	YILDIRAY ŞENGÜL	10575081768	40410	SAVAŞ MAH. DAĞLI İŞHANI İSKENDERUN	
Elektrik	17.04.2012	NEJAT GÜVEN	13161266424	365	BARBAROS MAH.SELAMET SK.NO.53/E KIRIKHAN	
Mekanik tesisat	24.04.2012	TİMUR ÜNEŞ	35110528960	2012/326	KARŞIKAYA MAH. SANAYİ BÖLGESİ NO:14 HASSA	
JEOLOJİ	12.04.2012	İLKER ÇALIŞKAN	35044538060	2012/758	KANATLI CAD. NO.227/C KIRIKHAN	
HARİTA	02.05.2012	MUSTAFA ŞEN	38518424926	214642	BARBAROS MAH.SELAMET SK.NO.23/B KIRIKHAN/HATAY	

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



YAPI RUHSATI

1674435

Ruhsat Veren Kurum: KIRIKHAN BELEDİYESİ

Ruhsat verilen yapının adresi: HATAY İlçe: KIRIKHAN Kasaba: Köy: Mahalle: CUMHURİYET Mahalle tanıtım kodu: 1 Cadde/Sokak: ALPASLAN TÜRKEŞ Dış kapı no: 122 Blok adı: ÖZOVA TARIM ÇIRÇIR PRESE Mevki adı:

4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:
0	3577		

8.Ruhsatın Verildiği Amaç: 1. Yeni Yapı

9.Ruhsatın onay tarihi	10.Ruhsat no	11.İlk ruhsat tarihi	12.İlk ruhsat no
20.06.2012	77		

13.İmar planı onay tarihi	14.İmar durumu tarihi	15.İmar durumu no	16.Zemin etüdü onay tarihi
08.03.2012	14.03.2012		12.04.2012

17.Parselasyon plan onay tarihi	18.Parselin kullanma amacı	19.Parselin alanı(m2)
	İŞYERİ	52805,92

20.Tapu tescil belgesini veren kurum	21.Tapu tescil belgesi tarihi	22.Tapu tescil belgesi no
KIRIKHAN TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	31.05.2006	2584

23. ÇED raporu onay tarihi	24.Planlanan inşaata başlama tarihi	25. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	26.Ruhsatın geçerlilik tarihi
			20.06.2017

Yapı Sahibinin

Soyadı,Ünvanı, TC kimlik no: A TARİM R.PRE.TEKS.KOM.OTO BİO.TUR.GID.İNŞ.İTH.İHR.SAN.VE D.ŞTİ. 158848 — Özel / Kamu / Yabancı

Bağlı olduğu vergi dairesi adı: N VERGİ DAİRESİ

Cilt no: 140

31.İmza: YET RSLAN TÜRKEŞ 22/A TAY

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı,ünvanı, TC kimlik no: VELİ CENGİZ 13358260514

33.Oda sicil no	34.Oda sicil durum belge no
001711	5-600396

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı	36.Vergi kimlik no
KIRIKHAN VERGİ DAİRESİ	13358260514

37.Sigorta sicil no	38.Sözleşme tarihi	39.Sözleşme no
0478048353	30.04.2012	5953

41.Sicile esas adres: BARBAROS MAH. ŞÜKRAN SOK. 1 NOLU KÜME EVLERİ NO:7 KIRIKHAN

42.İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı,ünvanı: HALİL CEBECİ

44.TC kimlik no	45.Oda sicil durum belge no
16027494418	60533

46.Sigorta sicil no	47.Sözleşme tarihi	48.Sözleşme no
16027494478	08.06.2012	0

49.Adres: MAHMUTLU MEVKİİ REYHANLI YOLU ÜZERİ KIRIKHAN/HATAY

50.İmza

Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Yüzölçümü (m2)
1	1700
1	1700

(12523) Silo

Yapı İle İlgili Özellikler

54.Benzer yapı sayısı	55.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	56.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	57.Yapının taban alanı(m2)	58.Yapı inşaat alanı(m2)
	1		1700	1700

59.Toplam yapı sayısı	60.Toplam bağımsız bölüm sayısı	61.Toplam konut birimi(daire) sayısı	62.Toplam taban alanı(m2)	63.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
	1		1700	1700

64.Yapının yol kotu altı sayısı	65.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	66.Yapının toplam kat sayısı	67.İlave kat sayısı
	1	1	

68.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	69.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	70.Yapının toplam yüksekliği(m)	71.İlave kat yüksekliği(m)
	20,1	20,1	

72.Yapının sınıfı	73.Yapının grubu	74.1 m2 maliyeti (TL)	75.Yapının maliyeti (TL)	76.Yapının arsa değeri(TL)	77.Arsa dahil yapının maliyeti(TL)	78.Fenn düzenlenen kısmın maliyeti(TL)
II	B	297	504900	286203,8	791103,8	504900

Teknik Özellikleri

64.Isınma: 2.Fuel-oil, 3.Doğal gaz, 4.LPG, 5.Elektrik, 7.Termal, 8.Rüzgar

82.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz, 2.LPG, 3.Fuel-oil, 4.Elektrik, 5.Katı Yakıt, 6.Termal, 7.DİĞER

84.Atık su: 1.Kanalizasyon, 2.Fosseptik

85.Tesisatlar: 1.Antena, 3.Doğalgaz, 4.Elektrik, 5.Haberleşme, 6.Pissu, 7.Temiz su, 8.Hidrofor, 9.Jeneratör, 10.Paratoner, 11.Yangın tesisatı

86.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör, 3.Açık otopark, 4.Kapalı otopark, 5.Kapıcı dairesi, 6.Kömürlük, 7.Ortak depo, 8.Sığınak, 9.Su deposu, 10.Yangın merdiveni, 11.Yüzme havuzu

87.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas), 1.1. Betonarme (1.1.1.Çerçeveli sistem, 1.1.2.Perdeli sistem, 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem), 1.2.Ahşap, 1.3.Çelik, 2.Yığma (Kagir), 3.Prefabrik, 4.Yarı prefabrik, 5.Karma

88.Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi: 2.Tuğla, 4.Ahşap, 6.Gazbeton, 8.Hafif

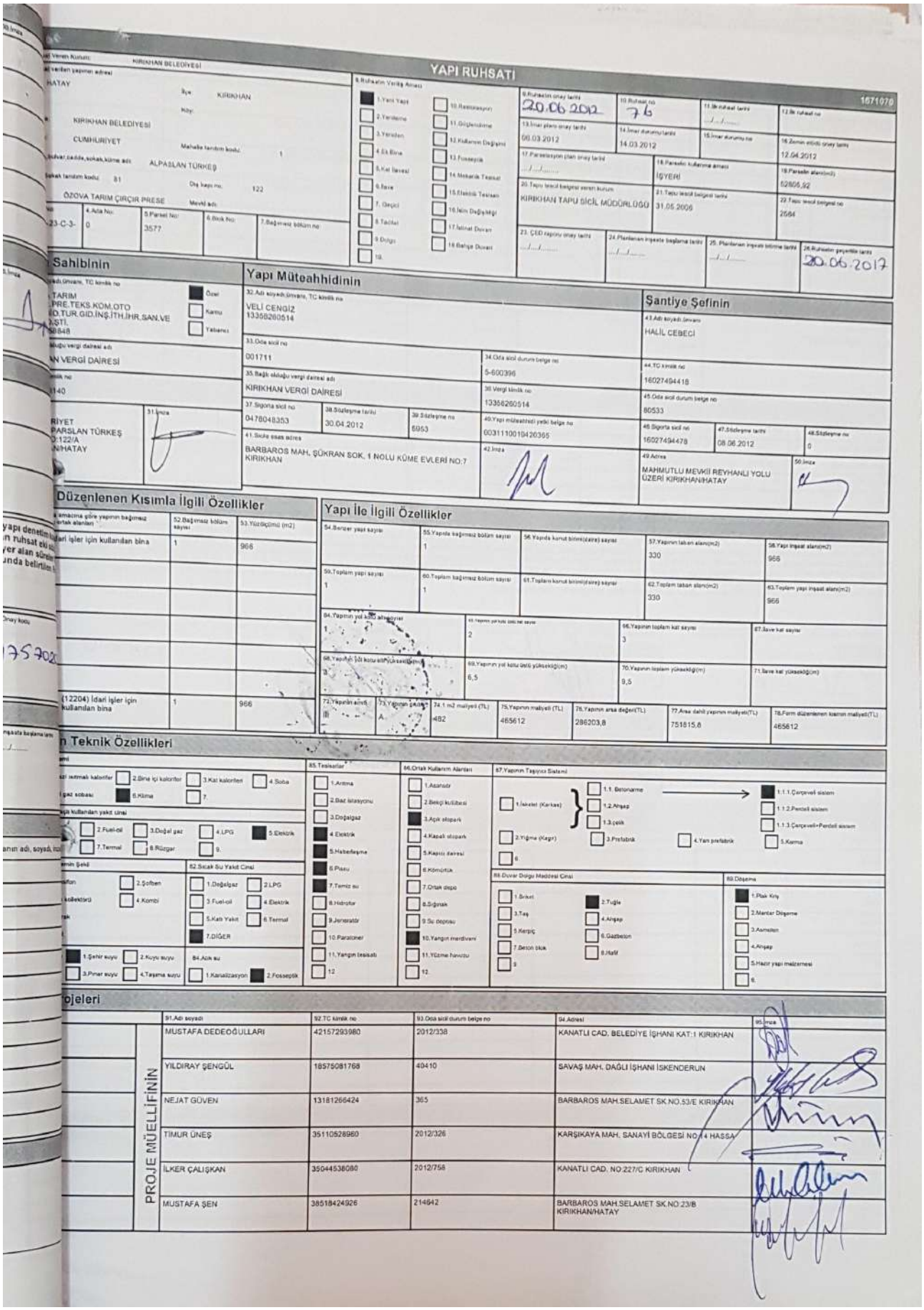
89.Döşeme: 1.Plak Kiriş, 2.Mantar Döşeme, 3.Asmolen, 4.Ahşap, 5.Hazır yapı malzemesi

Projeleri

PROJE MÜELLİFİNİN

91.Adı soyadı	92.TC kimlik no	93.Oda sicil durum belge no	94.Adresi	95.İmza
MUSTAFA DEDEOĞULLARI	42157293980	2012/338	KANATLI CAD. BELEDİYE İŞHANI KAT:1 KIRIKHAN	
YILDIRAY ŞENGÜL	18575081766	40410	SAVAŞ MAH. DAĞLI İŞHANI İSKENDERUN	
NEJAT GÜVEN	13181266424	365	BARBAROS MAH.SELAMET SK.NO.53/E KIRIKHAN	
TİMUR ÜNEŞ	35110528960	2012/326	KARŞIKAYA MAH. SANAYİ BÖLGESİ NO.14 HASSA	
İLKER ÇALIŞKAN	35044538080	2012/758	KANATLI CAD. NO:227/C KIRIKHAN	
MUSTAFA ŞEN	38518424926	214642	BARBAROS MAH.SELAMET SK.NO:23/B KIRIKHAN/HATAY	

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



YAPI RUHSATI

1671078

Ruhsatı Veren Kurum: KIRIKHAN BELEDİYESİ

İli: KIRIKHAN

İlçe: KIRIKHAN BELEDİYESİ

Köy: CUMHURİYET

Mahalle tanıtım kodu: 1

Bulvar,cadde,sokak,küme adı: ALPASLAN TÜRKEŞ

Sokak tanıtım kodu: 81

Dış kapı no: 122

Mevki adı: ÖZOVA TARIM ÇIRÇIR PRESE

4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:
0	3577		

8.Ruhsatın Verileş Amacı: 1.Yeni Yapı

9.Ruhsatın onay tarihi: 20.06.2012

10.Ruhsat no: 76

11.İlk ruhsat tarihi:

12.İlk ruhsat no:

13.İmar planı onay tarihi: 06.03.2012

14.İmar durumu tarihi: 14.03.2012

15.İmar durumu no:

16.Zemin etüdü onay tarihi: 12.04.2012

17.Parselasyon plan onay tarihi:

18.Parselin kullanma amacı: İŞYERİ

19.Parselin alanı(m2): 62805,92

20.Tapu tescil belgesini veren kurum: KIRIKHAN TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ

21.Tapu tescil belgesi tarihi: 31.05.2006

22.Tapu tescil belgesi no: 2564

23. ÇİD raporu onay tarihi:

24.Planlanan inşaata başlama tarihi:

25.Planlanan inşaatı bitirme tarihi:

26.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 20.06.2017

Sahibinin

32.Adı soyadı,ünvanı, TC kimlik no: TARIM ..PRE.TEKS.KOM.OTO ..D.TUR.GID.İNŞ.İTH.İHR.SAN.VE ..STİ. ..8848

Özel / Kamu / Yabancı

Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ..N VERGİ DAİRESİ

..140

..RİYET ..PARSLAN TÜRKEŞ ..0.122/A ..N/HATAY

31.İmza

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı,ünvanı, TC kimlik no: VELİ CENGİZ 13358260514

33.Oda sicil no: 001711

34.Oda sicil durum belge no: 5-600396

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KIRIKHAN VERGİ DAİRESİ

36.Vergi kimlik no: 13358260514

37.Sigorta sicil no: 0478048353

38.Sözleşme tarihi: 30.04.2012

39.Sözleşme no: 6953

40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 6031110019426365

41.Bicke esas adres: BARBAROS MAH. ŞÜKRAN SOK. 1 NOLU KÜME EVLERİ NO:7 KIRIKHAN

42.İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı,ünvanı: HALİL CEBECİ

44.TC kimlik no: 16027494418

45.Oda sicil durum belge no: 80533

46.Sigorta sicil no: 16027494478

47.Sözleşme tarihi: 08.06.2012

48.Sözleşme no: 0

49.Adres: MAHMUTLU MEVKİİ REYHANLI YOLU ÜZERİ KIRIKHAN/HATAY

50.İmza

Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Yüzölçümü (m2)
..ari işler için kullanılan bina	1	966
(12204) İdari İşler için kullanılan bina	1	966

Yapı İle İlgili Özellikler

54.Bitişer yapı sayısı	55.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	56.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	57.Yapının taban alanı(m2)	58.Yapı inşaat alanı(m2)
	1		330	966
59.Toplam yapı sayısı	**60.Toplam bağımsız bölüm sayısı**	**61.Toplam konut birimi(daire) sayısı**	**62.Toplam taban alanı(m2)**	**63.Toplam yapı inşaat alanı(m2)**
1	1		330	966

64.Yapının yol kotu altındaki kat sayısı	65.Yapının yol kotu altındaki kat sayısı	66.Yapının toplam kat sayısı	67.İlave kat sayısı
1	2	3	
68.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	**69.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)**	**70.Yapının toplam yüksekliği(m)**	**71.İlave kat yüksekliği(m)**
3	6,5	9,5	

72.Yapının sınıfı	73.Yapının grubu	74.1 m2 maliyeti (TL)	75.Yapının maliyeti (TL)	76.Yapının arsa değeri(TL)	77.Arsa dahil yapının maliyeti(TL)	78.Form düzenlenen kısmın maliyeti(TL)
III	A	482	465612	286203,8	751815,6	465612

..n Teknik Özellikleri

..ısıtmak kalorifer: 2.Bina içi kalorifer; 3.Kat kaloriferi; 4.Soba; ..gaz sobası; 6.Kömür; 7.

..ada kullanılan yakıt cinsi: 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.

..nin Şekli: ..ofon; 2.Şofben; ..soğutucu; 4.Kombi

82.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; 7.DİĞER

..rak: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşıma suyu

84.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Fosseptik

85.Tesisatlar: 1.Arıtma; 2.Baz istasyonu; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Haberleşme; 6.Pissu; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın tesisatı; 12.

86.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12.

87.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas); 1.1.Betonarme; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma; 6.

88.Duvar Dolgu Malzeme Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif; 9.

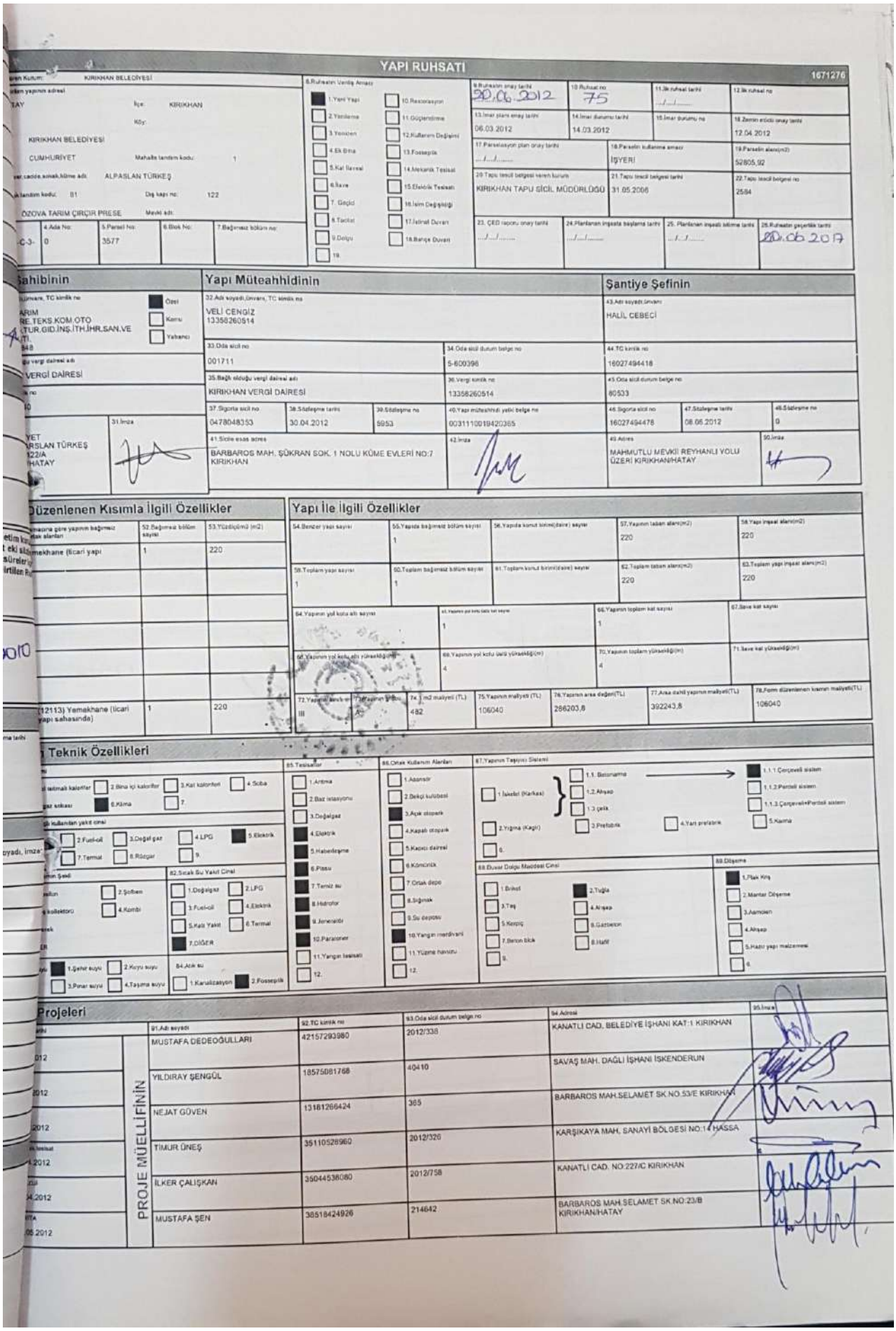
89.Döşeme: 1.Plak Kriş; 2.Mantar Döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı mütemmesi; 6.

..rojeleri

PROJE MÜELLİFİNİN

91.Adı soyadı	92.TC kimlik no	93.Oda sicil durum belge no	94.Adresi	95.İmza
MUSTAFA DEDEOĞULLARI	42157293980	2012/338	KANATLI CAD. BELEDİYE İŞHANI KAT:1 KIRIKHAN	
YILDIRAY ŞENGÜL	18575081768	40410	SAVAŞ MAH. DAĞLI İŞHANI İSKENDERUN	
NEJAT GÜVEN	13181266424	365	BARBAROS MAH.SELAMET SK.NO.53/E KIRIKHAN	
TİMUR ÜNEŞ	35110528960	2012/326	KARŞIKAYA MAH. SANAYİ BÖLGESİ NO:4 HASSA	
İLKER ÇALIŞKAN	35044536080	2012/758	KANATLI CAD. NO:227/C KIRIKHAN	
MUSTAFA ŞEN	38518424926	214642	BARBAROS MAH.SELAMET SK.NO:23/B KIRIKHAN/HATAY	

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



YAPI RUHSATI

1671276

İdaren Kurum: KIRIKHAN BELEDİYESİ

İşyeri adresi: TAY İlçe: KIRIKHAN Köy: KIRIKHAN BELEDİYESİ CUMHURİYET Mahalle tanıtım kodu: 1 Cadde,sokak,küme adı: ALPASLAN TÜRKEŞ Tanıtım kodu: 81 Dış kapı no: 122 Mevki adı: ÖZOVA TARIM ÇIRÇIR PRESE

4.Ada No: 0 | 5.Parsel No: 3577 | 6.Blok No: | 7.Bağımsız bölüm no:

8.Ruhsatın Verildiği Arsa(sı): 1.Yeni Yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.Ek Bina; 5.Kat İlavesi; 6.İlave; 7.Geçici; 8.Tadilat; 9.Dolgu; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım Değişimi; 13.Fosseptik; 14.Mekanik Tesisat; 15.Elektrik Tesisatı; 16.İsim Değişikliği; 17.İstinat Duvarı; 18.Banşe Duvarı

9.Ruhsatın onay tarihi: 20.06.2012 | 10.Ruhsat no: 75 | 11.İlk ruhsat tarihi | 12.İlk ruhsat no

13.İmar planı onay tarihi: 06.03.2012 | 14.İmar durumu tarihi: 14.03.2012 | 15.İmar durumu no | 16.Zemin etüdü onay tarihi: 12.04.2012

17.Parselasyon plan onay tarihi | 18.Parselin kullanma amacı: İŞYERİ | 19.Parselin alanı(m2): 52805,92

20.Tapu tescil belgesi veren kurum: KIRIKHAN TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ | 21.Tapu tescil belgesi tarihi: 31.05.2006 | 22.Tapu tescil belgesi no: 2584

23. ÇED raporu onay tarihi | 24.Planlanan inşaata başlama tarihi | 25. Planlanan inşaatı bitirme tarihi | 26.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 20.06.2017

Şahibinin

Adı soyadı/ünvanı, TC kimlik no: ARIM RE.TEKS.KOM.OTO TUR.GID.İNŞ.İTH.İHR.SAN.VE Tİ. 848 — Özel / Kamu / Yabancı

Bağlı olduğu vergi dairesi adı: VERGİ DAİRESİ

31.İmza

41.Sicile esas adres: YET RSLAN TÜRKEŞ 122/A HATAY

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı,ünvanı, TC kimlik no: VELİ CENGİZ 13358260514

33.Oda sicil no: 001711 | 34.Oda sicil durum belge no: 5-600396

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KIRIKHAN VERGİ DAİRESİ | 36.Vergi kimlik no: 13358260514

37.Sigorta sicil no: 0478048353 | 38.Sözleşme tarihi: 30.04.2012 | 39.Sözleşme no: 5953

40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0031110019420365

41.Sicile esas adres: BARBAROS MAH. ŞÜKRAN SOK. 1 NOLU KÜME EVLERİ NO:7 KIRIKHAN

42.İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı,ünvanı: HALİL CEBECİ

44.TC kimlik no: 16027494418

45.Oda sicil durum belge no: 60533

46.Sigorta sicil no: 16027494478 | 47.Sözleşme tarihi: 08.06.2012 | 48.Sözleşme no: 0

49.Adres: MAHMUTLU MEVKİİ REYHANLI YOLU ÜZERİ KIRIKHAN/HATAY

50.İmza

Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Yüzölçümü (m2)
mekhane (ticari yapı	1	220
(12113) Yemekhane (ticari yapı sahasında)	1	220

Yapı İle İlgili Özellikler

54.Benzer yapı sayısı	55.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	56.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	57.Yapının taban alanı(m2)	58.Yapı inşaat alanı(m2)
	1		220	220
59.Toplam yapı sayısı	**60.Toplam bağımsız bölüm sayısı**	**61.Toplam konut birimi(daire) sayısı**	**62.Toplam taban alanı(m2)**	**63.Toplam yapı inşaat alanı(m2)**
1	1		220	220

64.Yapının yol kotu altı sayısı	65.	66.Yapının toplam kat sayısı	67.Sığınak kat sayısı
	1	1	
68.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	**69.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)**	**70.Yapının toplam yüksekliği(m)**	**71.Sığınak kat yüksekliği(m)**
	4	4	

72.Yapının sınıfı	73.Yapının grubu	74.1 m2 maliyeti (TL)	75.Yapının maliyeti (TL)	76.Yapının arsa değeri(TL)	77.Arsa dahil yapının maliyeti(TL)	78.Form düzenlenen kısmın maliyeti(TL)
III	A	482	106040	286203,8	392243,8	106040

Teknik Özellikleri

80.Isıtma: 1.Isıtmalı kalorifer; 2.Bina içi kalorifer; 3.Kat kaloriferi; 4.Sıcba; 5.Gaz sobası; 6.Klima; 7.

81.Isıtmada kullanılan yakıt cinsi: 1.Kömür; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş kolektörü; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.

82.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; 7.DİĞER

83.Sıcak Su Şebekesi: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşıma suyu

84.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Fosseptik

85.Tesisatlar: 1.Antena; 2.Baz istasyonu; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Haberleşme; 6.Pissu; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın tesisatı; 12.

86.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12.

87.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas) → 1.1.Betonarme (1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeve+Perdeli sistem); 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Kesme; 6.

88.Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif; 9.

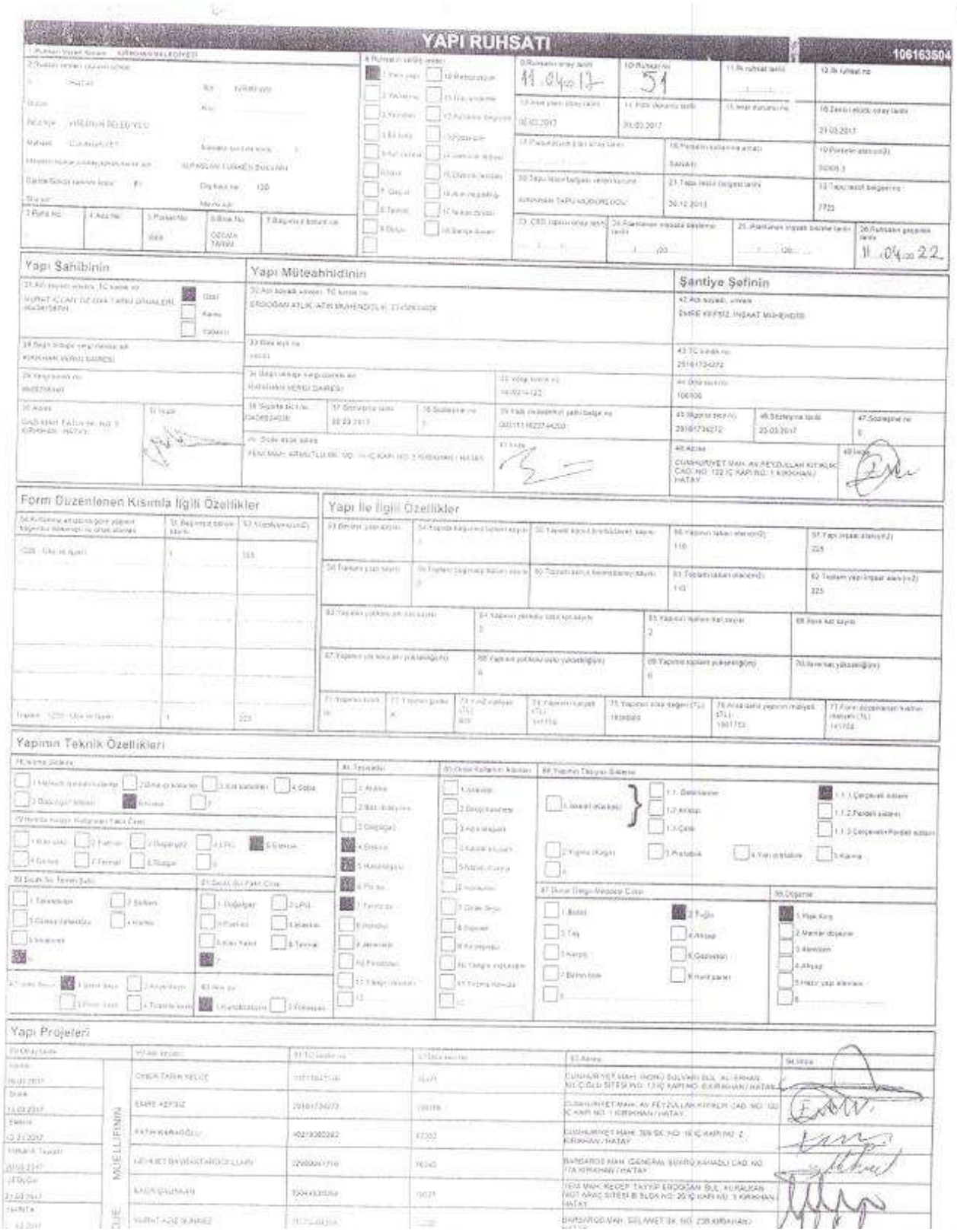
89.Döşeme: 1.Plak Kiriş; 2.Mantar Döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı malzemesi; 6.

Projeleri

PROJE MÜELLİFİNİN

91.Adı soyadı	92.TC kimlik no	93.Oda sicil durum belge no	94.Adresi	95.İmza
MUSTAFA DEDEOĞULLARI	42157293980	2012/338	KANATLI CAD. BELEDİYE İŞHANI KAT:1 KIRIKHAN	
YILDIRAY ŞENGÜL	18575081768	40410	SAVAŞ MAH. DAĞLI İŞHANI İSKENDERUN	
NEJAT GÖVEN	13181266424	365	BARBAROS MAH.SELAMET SK.NO.53/E KIRIKHAN	
TİMUR ÜNEŞ	35110528960	2012/326	KARŞIKAYA MAH. SANAYİ BÖLGESİ NO:14 HASSA	
İLKER ÇALIŞKAN	35044538080	2012/758	KANATLI CAD. NO:227/C KIRIKHAN	
MUSTAFA ŞEN	38518424926	214642	BARBAROS MAH.SELAMET SK.NO:23/B KIRIKHAN/HATAY	

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



YAPI RUHSATI

106163504

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

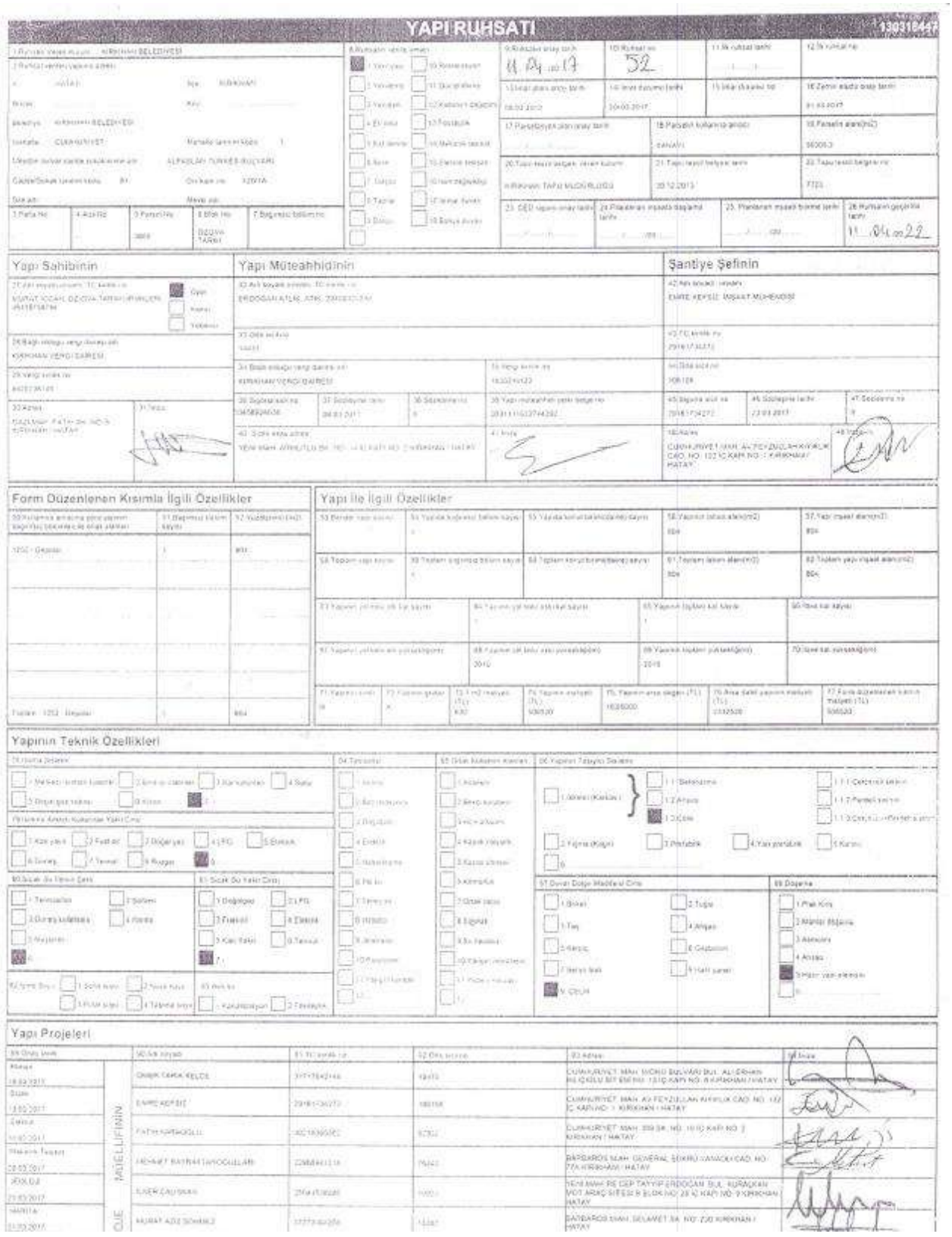
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı ile İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

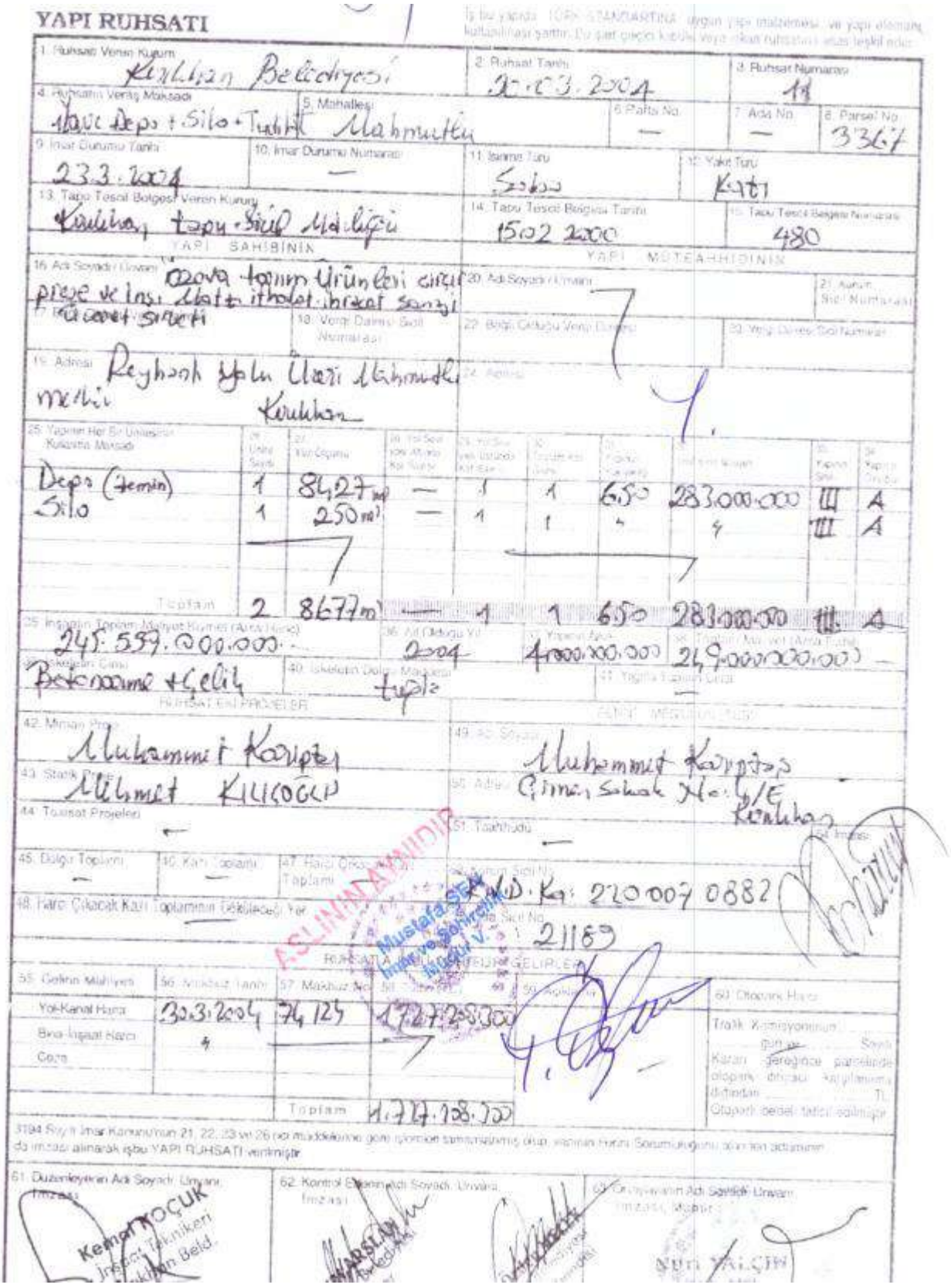
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı ile İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



YAPI RUHSATI

1. Ruhsatı Veren Kurum: Kırıkhan Belediyesi
2. Ruhsat Tarihi: 22.03.2004
3. Ruhsat Numarası: 11
4. Ruhsatın Verildiği Maksadı: Hayvan Depo + Silo + Tadilat
5. Mahallesi: Mahmutlu
6. Pafta No: —
7. Ada No: —
8. Parsel No: 3367
9. İmar Durumu Tarihi: 23.3.2004
10. İmar Durumu Numarası: —
11. İskânın Türü: Sıfır
12. Yakıt Türü: Katı
13. Tapu Tescil Belgesini Veren Kurum: Kırıkhan Tapu-Sicil Müdürlüğü
14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi: 15.02.2000
15. Tapu Tescil Belgesi Numarası: 480

YAPI SAHİBİNİN

16. Adı Soyadı / Unvanı: Ozova Tarım Ürünleri Sanayi Pazarlama ve İnşaat Hafriyat İthalat İhracat Sanayi Ticaret Şirketi
17. Vergi Dairesi Sicil Numarası: —
18. Vergi Dairesi Sicil Numarası: —
19. Adresi: Reyhanlı Yolu Üzeri Mahmutlu mevkii Kırıkhan

YAPI MÜTEAHHİDİNİN

20. Adı Soyadı / Unvanı: 7
21. Ruhsat Sicil Numarası: —
22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: —
23. Vergi Dairesi Sicil Numarası: —
24. Adresi: 1.

25. Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanma Maksadı	26. Ünite Sayısı	27. Yüzölçümü	28. Yol Sevi için Ayrılan Kat Sayısı	29. Yol Sevi yapılan Ünite	30. Ünitedeki Oda Sayısı	31. Ünite Sayısı	32. Birim Fiyatı	33. Yapının Sınıfı	34. Yapının Grubu
Depo (Temin)	1	8427 m²	—	1	1	650	283.000.000	III	A
Silo	1	250 m³	—	1	1	4	4	III	A
Toplam	2	8677 m²	—	1	1	650	283.000.000	III	A

35. İnşaatın Tahmini Maliyet Kıymeti (Alan x Birim): 245.559.000.000
36. Ait Olduğu Yıl: 2004
37. Yapının Alanı: 4.000.000.000
38. Tahmini Maliyeti (Alan x Birim): 24.000.000.000
39. Ekleğin Cinsi: Betonarme + Çelik
40. Ekleğin Daire Miktarı: tuplo
41. Yapılış Tarzının Cinsi: —

RUHSATA ESAS PROJELER

42. Mimari Proje: Muhammet Karaptaş
43. Statik Proje: Mehmet KILIÇOĞLU
44. Tesisat Projeleri: ←

GEÇİCİ İŞGALLERİN

49. Adı Soyadı: Muhammet Karaptaş
50. Adresi: Çınarlı Sokak No: 6/E Kırıkhan
51. Taahhüdü: —

45. Dolgu Toplamı: —
46. Kazı Toplamı: —
47. Hafriyat Çıkacak Alan Toplamı: —
48. Hafriyat Çıkacak Kazı Toplamının Dökülecegi Yer: —

Kimlik No: K.K.D. Ka: 220007 0882
Vergi Sicil No: 21189

RUHSATA ESAS TAHSİL EDİLEN GELİRLER

55. Gelirin Mahiyeti	56. Makbuz Tarihi	57. Makbuz No	58. Tutarı	59.	60. Ödenen Harç
Yol-Kanal Harcı	30.3.2004	74125	1.727.238.300		Trafik Komisyonunun ... gün ve ... Sayılı Kararı gereğince parselinde otopark ihtiyacı karşılanmak üzere ... TL Otopark bedeli tahsil edilmiştir
Bina İnşaat Harcı	4				
Ceza					
Toplam			1.727.238.300		

3194 Sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemden sorumlu olup, inşaatın ruhsat, sözleşme ve projelerine uygun olarak yapılmasından ve bu ruhsatın iptali halinde ruhsat alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir

61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Unvanı, İmzası: Kemal TOÇUK İnşaat Teknikeri Kırıkhan Belediyesi
62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Unvanı, İmzası: KARSLAN
Onaylayanın Adı Soyadı, Unvanı, İmzası, Mührü: NURİ YILÇIN

ASLINI AYNIDIR Mustafa SEKİ İmar ve Şehircilik Müdür V.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

YAPI RUHSATI

TSE

Ruhsat Takip No. :

1. Ruhsatı veren Kurum : KIRIKHAN BELEDİYESİ
İl : HATAY
İlçe : KIRIKHAN
Bucak : -
Köy : Mahmutlu
Belediye : KIRIKHAN
Mahalle : Cumhuriyet
Muhtarlık : "

2. Ruhsatın veriliş amacı: ☐ Yeni Yapı ☒ Ilave ☐ Kat İlavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstirat duvarı ☐ Bahçe duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden ☐

3. Ruhsatın onay yeri: 28.09.2006

4. Ruhsat No: 86

5. Pafta No: -

6. Ada No: -

7. Parsel No: 3577

8. İmar Planı Onay Tarihi : 10.06.1988

9. Parselasyon Planı Onay Tarihi : - /20..

10. İmar durumu tarihi ve no: 27.7.2006

11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m2): Fabrika, Biodizel 52806m²

12. Tapu tescil belgesi veren kurum: Kırıkhan Tapu Sic.

13. Tapu tescil belgesi ve no: 31.05.2006 / 2534

14. Zemin etüdü onay tarihi: - / /20..

15. ÇED raporu onay tarihi: - / /20..

16. Planlanan inşaata başlama tarihi: - / /20..

17. Planlanan inşaata bitirme tarihi: - / /20..

18. Ruhsatın gerçekliği tarihi: 28.09.20 11

YAPI SAHİBİNİN

19. Adı, Soyadı, Ünvanı: OSOVA TARIM ÜRÜNLERİ SAN.TİŞ.ŞTİ. ☒ Özel ☐ Kamu

20. Bağlı olduğu vergi dairesi: Kırıkhan

21. Vergi dairesi sicil no: 6620238140

22. Adres: Cumhuriyet Mah. Reyhanlı Yolu Üzeri

23. İmza:

YAPI MÜTEAHHİDİNİN

24. Adı, Soyadı, Ünvanı: OSOVA TARIM ÜRÜNLERİ SAN.TİŞ.ŞTİ.

25. Hukuki Durumu:

26. Kurum sicil no: BCE 2231

27. Bağlı olduğu vergi d.: Kırıkhan

28. Vergi dairesi sicil no: 6620238140

29. Sigorta sicil no.:

30. Sözleşme tarihi ve no: 14.9.2006 / 8183

31. Müteahhitlik Karne no.: 6964

32. Adres: Reyhanlı Yolu Üzeri Kırıkhan

33. İmza:

ŞANTİYE ŞEFİNİN

34. Adı, Soyadı, Ünvanı:

35. Oda Sicil no:

36. Büro tescil no:

37. Oda belge no:

38. Sigorta sicil no:

39. Sözleşme tarihi no:

40. Adres:

41. İmza:

42. Yapının ünitelerinin kullanma amacı	43. Ünite sayısı	44. Yüzölçümü (m2)
Biodizel Üretim ve Depolama Tesisi	1	1200
Toplam	1	1200

45. Benzer yapı sayısı: -
46. Toplam yapı sayısı: 1
47. Yapının taban alanı (m2): 1200
48. Toplam taban alan (m2): 1200
49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1
50. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1
51. Yapı inşaat alanı (m2): 1200
52. Toplam yapı inşaat alanı (m2): 1200
53. Yapının yer kotu altı kat sayısı: -
54. Yapının yer kotu üstü kat sayısı: -
55. Yapının toplam kat sayısı: -
56. İlave kat sayısı: -
57. Yapının yüksekliği (m): --
58. İlave kat yüksekliği (m): -
59. Yapının sınıfı: 4
60. Yapının grubu: A
61. 1 m2 maliyet (YTL): 100.00
62. Yapının inşaat maliyeti (YTL): 516000.00
63. Yapının arsa değeri (YTL): 158418.00
64. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL): 674418.00

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

65. ISITMA SİSTEMİ
☐ Uzaktan ısıtmalı kalorifer
☐ Bina içi kalorifer
☐ Kat Kaloriferi
☐ Doğalgaz Sobası
☐ Soba
☐ Klima
☐
☐

66. YAKIT CİNSİ
☐ Katı Yakıt ☐ Güneş
☐ Fuel - Oil ☐ Termal
☐ Doğalgaz ☐ Rüzgar
☐ LPG ☐
☐ Elektrik ☐

67. TESİSATLAR
☒ Yangın Tesisatı ☐ Paratoner
☐ Haberleşme Tesisatı ☒ Elektrik
☐ Kanalizasyon ☐ Jeneratör
☐ Fosseptik ☐ Hidrofor
☐ Antenna ☐

68. SICAK SU

Tesis Şekli	Yakıt Cinsi
☐ Termosifon	☐ Doğalgaz
☐ Şofben	☐ LPG
☐ Kombi	☐ Fuel-Oil
☐ Güneş Kolektörü	☐ Elektrik
☐ Müşterek	☐ Katı Yakıt
☐	☐ Termal
	☐

69. ORTAK KULLANIM ALANLARI
☐ Kömürlük
☐ Sığınak
☐ Otopark
☐ Yangın Merdiveni
☐ Asansör
☐ Ortak Depo
☐ Kapıcı Dairesi
☐ Bekçi Kulübesi
☐ Su Deposu
☐ Kuyu Suyu
☐ Şehir Suyu
☐
☐
☐

70. YAPIM SİSTEMLERİ
☐ Yığma (Kagir)
☐ İskelet (Karkas)
☒ Çelik
☐ Ahşap
☐ Betonarme
☐ Tünel Kalıp
☐ Yerinde Dökme
☐
☐ Kompozit
☐ Prefabrik
☐

71. KULLANILAN MALZEME
☐ Briket ☐ Beton Blok
☐ Tuğla ☐ Hafif Panel
☐ Taş ☐
☐ Ahşap ☐
☐ Kerpiç ☐
☐ Gazbeton ☐

72. ÖĞÜTME
☐ Plak Kriş
☐ Mantar Döşeme
☐ Asmolen
☐ Ahşap
☐
☐
☐

YAPI PROJELERİ

	73. Onay Tarihi	74. Adı, Soyadı	75. Oda sicil no.	76. Büro tes. no.	77. Ode Belge no.	78. Adres	79. İmza
MİMARİ	28.09.06	A. Serdar Kalyoncu	21154			Cumhuriyet Mah. Gümrük Sok. No: 4/E	
STATİK	28.09.06	Fatih Karaaslan	39203			" "	

ASLININ AYNIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

YAPI RUHSATI

İş bu yapıda TÜRK STANDARTINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabule veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.

1. Ruhsat Veren Kurum	2. Ruhsat Tarihi	3. Ruhsat Numarası
Kırıkhan BELEDİYESİ	03.04.2000	9

4. Ruhsatın Verildiği Mahalle	5. Mahallesi	6. Pafta No.	7. Ada No.	8. Parsel No.
Yeni Mahalle	Mahmutlu Mevkii Reyhanlı Yolu	—	—	3367

9. İmar Durumu Tarihi	10. İmar Durumu Numarası	11. Isınma Türü	12. Yakıt Türü
31.03.2000	—	Soba	Katı

13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum	14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi	15. Tapu Tescil Belgesi Numarası
Kırıkhan Tapu Sicil Müdürlüğü	15.02.2000	480

YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
16. Adı Soyadı / Ünvanı	17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi	18. Vergi Dairesi Sicil Numarası	19. Adresi
Özöğe Tarım Ürünleri Limited Şirketi	K.V.Dairesi	6650238140	Reyhanlı Yolu Üzeri Kırıkhan

20. Adı Soyadı / Ünvanı	21. Kurum Sicil Numarası	22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi	23. Vergi Dairesi Sicil Numarası	24. Adresi
—	—	—	—	Zamanı Mısır Kurutma Deposu = 1080 m² Yem Fabrikası = 288 m² Mısır Kurutma = 450 m² — Zamanı Ofis 2 Katlı Depo 6.50 m Çıkış proje = 337 m² 4012 m²

25. Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanma Maksadı	26. Ünite Sayısı	27. Yüz Ölçümü	28. Yol Seviyesi Altında Kat Sayısı	29. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı	30. Toplam Kat Sayısı	31. Yapının Yüksekliği	32. 1m² sinin Maliyeti	33. Yapının Sınıfı	34. Yapının Grubu
Zemin Kat (Mısır Kurutma)	3	1830 m²	—	1	1	6.90	99.901.000	III	A
Zemin Kat (Çıkış proje)	2	4012 m²	—	1	1	6.90	4	III	A
Zemin ü Kat (İdari Bina)	2	450 m²	—	1	2	6.90	4	III	A
Toplam		3292 m²							

35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymet (Arsa Hariç)	36. Alındığı Yıl	37. Yapının Arsa Değeri	38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil)
328.874.092.000	2000	50.000.000.000	378.874.092.000

39. İskelenin Cinsi	40. İskelenin Dolgu Maddesi	41. Yığma Yapının Cinsi
Prefabrik ve Betonarme / Hazır Beton	Kuplo	

RUHSAT EKİ PROJELER		FENNİ MES'ULUN (TUS)	
42. Mimari Proje	Necati Uçar	49. Adı Soyadı	Necati UÇAR
43. Statik Proje	Mehmet KILIÇOĞLU	50. Adresi	Kemalli Cad. No:34 Kırıkhan
44. Tesisat Projesi	Servet Yanılık Mühendis Mehmet KILIÇOĞLU	51. Taahhüdü	Kırıkhan Noterliği
		52. Kurum Sicil No.	K.V.D. Ka: 3840492378
45. Dolgu Toplamı	46. Kazı Toplamı	47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı	
48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Dökülecegi Yer		53. Oda Sicil No.	8491

RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER

55. Gelirin Mahiyeti	56. Makbuz Tarihi	57. Makbuz No	58. Tutarı (TL)	59. Açıklama	60. Otopark Hususları
Ruhsat Harcı	05.4.2000	001607	987.600.-	1) Depo Binası	Trafik Komisyonunun ..... gün ve ..... Sayılı Kararı gereğince parselinde otopark ihtiyacı karşılanamadığından ..... TL Otopark bedeli tahsil edilmiştir.
Bina İnşaat Harcı	4	4	31.603.200.-	Zemin = 225 m²	
Belediye	4	4	8.526.000.-	1. Kat = 225 m²	
Toplam	4	4	1.050.000.000	450 m²	
		Toplam	1.091.116.800.-		

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.

61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası	62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası	63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür
	03.04.2000 Kamil Özden MELEK İnşaat Mühendisi	Kırıkhan Belediye Başkanlığı Mühendislik Müdürlüğü

Ek 5: Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Belge Takip No :

1. Belgeyi veren kurum: KIRIKHAN BELEDİYESİ
İl: HATAY
İlçe: KIRIKHAN
Bucak: –
Köy: Mahmutlu
Belediye: Kırıkhan
Mahalle: Cumhuriyet
Muhtarlık: –

2. Belgenin veriliş amacı: [X] Kısmi Kullanım izni [ ] Yapı Kullanma İzni

3. Belgeye esas ruhsat: [ ] Yeni yapı [X] İlave [ ] Kat ilavesi [ ] Tadilat [ ] Kullanım değişikliği [ ] Fosseptik [ ] İstinat duvarı [ ] Bahçe duvarı [ ] Yenileme [ ] Yeniden

4. Belgenin onay tarihi: 21.12.2006
5. Belge no: 96
6. Pafta no: –
7. Ada no: –
8. Parsel no: 3577
9. İmar planı onay tarihi: 10.06.1983
10. Parselasyon planı onay tarihi: ...../...../200...
11. İmar durumu tarihi ve no su: 27.9.2006
12. Parselin kullanım amacı ve alanı: Fabrika + Bina Alanı
13. ÇED raporu onay tarihi: ...../...../200...
14. Zemin etüdü onay tarihi: ...../...../200...
15. Tapu tescil belgesi veren kurum: Kırıkhan Tapu Sic. Md.
16. Tapu tescil belgesi no ve tarihi: 31.05.2006/2591
17. Yapı ruhsat tarihi ve no: 28.09.2006
18. Tadilat ruhsat tarihi: ...../...../200...
19. Ruhsat yenileme tarihi: ...../...../200...
20. Yeniden ruhsat tarihi: ...../...../200...
21. Ruhsat sıra no: 86

YAPI SAHİBİNİN	YAPI MÜTEAHHİDİNİN	ŞANTİYE ŞEFİNİN
22. Adı soyadı, unvanı: ÖZOVA TARIM ÜRÜNLERİ LTD. ŞTİ. [X] Özel [ ] Kamu	27. Adı soyadı, unvanı: ÖZOVA TARIM ÜRÜNLERİ LTD. ŞTİ. 28. Hukuki durumu:	37. Adı soyadı, unvanı: 38. Oda sicil no:
23. Bağlı olduğu vergi dairesi: Kırıkhan	29. Kurum sicil no: 2231 30. Bağlı olduğu vergi dai.: Kırıkhan 31. Vergi dairesi sicil no: 6620738140	39. Büro tescil no: 40. Oda belge no:
24. Vergi dairesi sicil no: 6620738140	32. Sigorta sicil no: 33. Sözleşme tarihi ve no: 14.9.2006/8133 34. Müteahhitlik karne no: 6969	41. Sigorta sicil no: 42. Sözleşme tarihi ve no:
25. Adres: Cumhuriyet Mh. Reyhanlı Yolu Kırıkhan 26. İmza:	35. Adres: Reyhanlı Yolu Üzeri Kırıkhan 36. İmza:	43. Adres: 44. İmza:

45. Yapının ünitelerinin kullanma amacı	46. Ünite sayısı	47. Yüzölçümü (m²)
Biodizel üretim ve depolama tesisi	1	1200
Toplam	1	1200 m²

48. Benzer yapı sayısı: –
49. Toplam yapı sayısı: 1
50. Yapının taban alanı (m²): 1200
51. Toplam taban alanı (m²): 1200 m²
52. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1
53. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1
54. Yapı inşaat alanı (m²): 1200
55. Toplam yapı inşaat alanı (m²): 1200 m²
56. Yapının yol kotu altı kat sayısı: –
57. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: –
58. Yapının toplam kat sayısı: –
59. İlave kat sayısı: –
60. Yapının yüksekliği (m): –
61. İlave kat yüksekliği (m): –
62. Yapının sınıfı: 4
63. Yapının grubu: A
64. 1 m² maliyet (Bin TL): 430.00
65. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL): 516.000.00
66. Yapının arsa değeri (Bin TL): 158.418.00
67. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL): 674.418.00

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

68. ISITMA SİSTEMİ: [ ] Uzaktan ısıtmalı kalorifer [ ] Bina içi kalorifer [ ] Kat kaloriferi [ ] Doğal gaz sobası [ ] Soba [ ] Klima

69. YAKIT CİNSİ: [ ] Katı yakıt [ ] Güneş [ ] Fuel-oil [ ] Termal [ ] Doğalgaz [ ] Rüzgar [ ] LPG [ ] Elektrik

70. TESİSATLAR: [ ] Yangın tesisatı [ ] Paratoner [ ] Haberleşme tes. [X] Elektrik [ ] Kanalizasyon [ ] Jeneratör [ ] Foseptik [ ] Hidrofor [ ] Arıtma

71. SICAK SU: Temin şekli: [ ] Termosifon [ ] Şofben [ ] Kombi [ ] Güneş Kollektörü [ ] Müşterek — Yakıt cinsi: [ ] Doğalgaz [ ] LPG [ ] Fuel-oil [ ] Elektrik [ ] Katı Yakıt [ ] Termal

72. ORTAK KULLANIM ALANLARI: [ ] Kömürlük [ ] Sığınak [ ] Otopark [ ] Yangın Merdiveni [ ] Asansör [ ] Ortak depo [ ] Kapıcı dairesi [ ] Bekçi kulübesi [ ] Su deposu [ ] Kuyu suyu [ ] Şehir suyu

73. YAPI SİSTEMLERİ: [ ] Yığma (kagir) [ ] İskelet (karkas) [X] Çelik [ ] Ahşap [ ] Bölme [ ] Tünel kalıp [ ] Kompozit [ ] Prefabrik

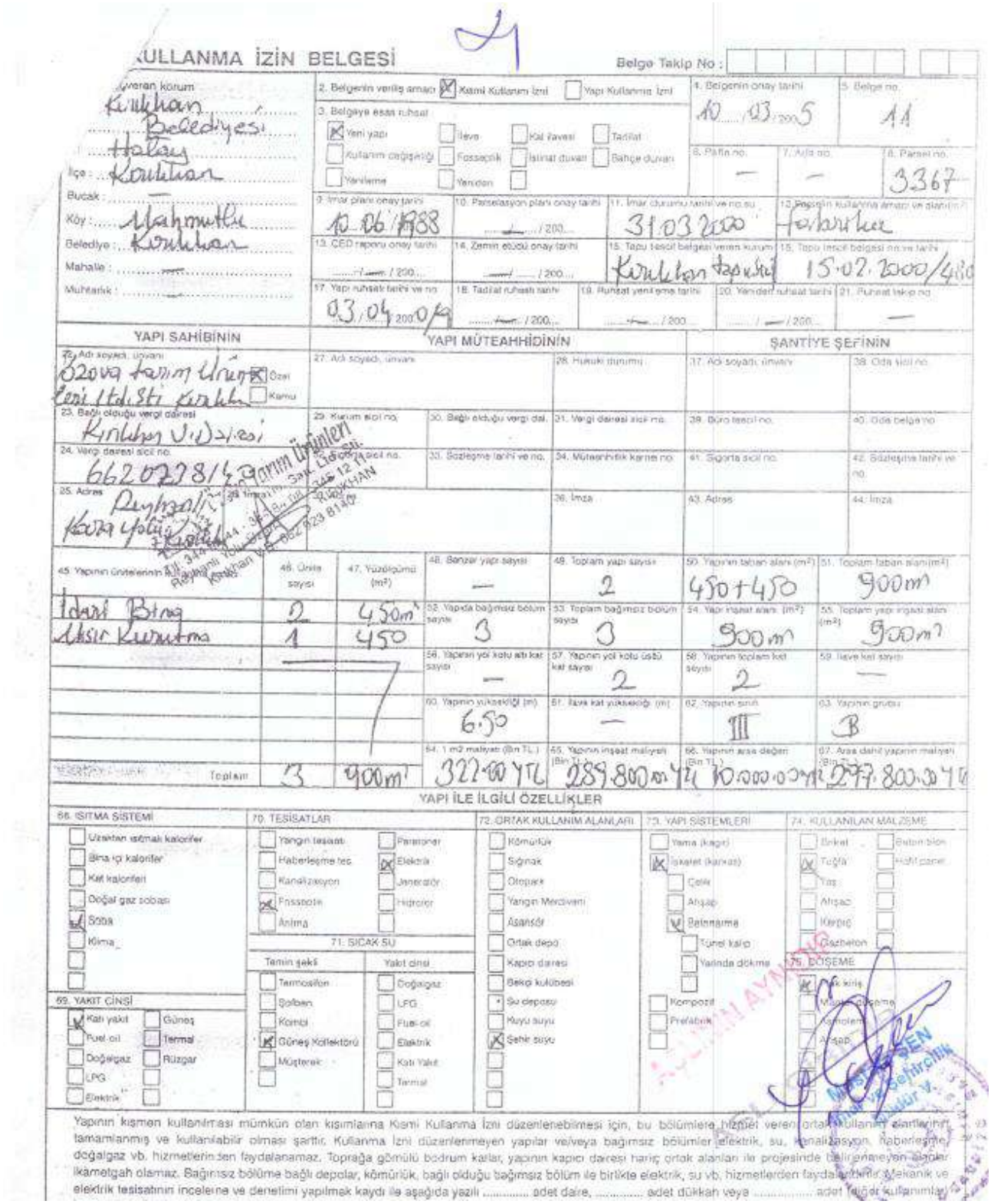
74. KULLANILAN MALZEME: [ ] Briket [ ] Beton blok [ ] Tuğla [ ] Hafif panel [ ] Taş [ ] Ahşap [ ] Diğer ... DÖŞEME: [ ] Plak kiriş [ ] Asmolen döşeme

ASLI GİBİDİR — Mustafa ŞEN, İmar ve Şehircilik Müdür V.

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katları, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesine göre işlenmeyen alanlar ikametgâh olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ....–.... adet daire, ...–.... adet dükkan ve 1 Adet Bina adet diğer kullanımları tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI ...

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



KULLANMA İZİN BELGESİ

Belge Takip No :

1. Veren kurum: Kurtkhan Belediyesi / Halay / Kurtkhan / Bucak: — / Köy: Mahmutlu / Belediye: Kurtkhan / Mahalle: — / Muhtarlık: —

2. Belgenin veriliş amacı: [X] Kısmi Kullanım İzni [ ] Yapı Kullanma İzni

3. Belgeye esas ruhsat: [X] Yeni yapı [ ] İlave [ ] Kat ilavesi [ ] Tadilat [ ] Kullanım değişikliği [ ] Fosseptik [ ] İstinat duvarı [ ] Bahçe duvarı [ ] Yenileme [ ] Yeniden

4. Belgenin onay tarihi: 10/03/2005

5. Belge no: 11

6. Pafta no: —

7. Ada no: —

8. Parsel no: 3367

9. İmar planı onay tarihi: 10/06/1988

10. Parselasyon planı onay tarihi: —/200..

11. İmar durumu tarihi ve no su: 31.03.2000

12. Parselin kullanma amacı ve alanı (m²): Tarla

13. CED raporu onay tarihi: —/200..

14. Zemin etüdü onay tarihi: —/200..

15. Tapu tescil belgesi veren kurum: Kurtkhan tapu sic.

15. Tapu tescil belgesi no ve tarihi: 15.02.2000/410

17. Yapı ruhsatı tarihi ve no: 03/04/2000/19

18. Tadilat ruhsatı tarihi: —/200..

19. Ruhsat yenileme tarihi: —/200..

20. Yeniden ruhsat tarihi: —/200..

21. Ruhsat tekrar no: —

YAPI SAHİBİNİN

22. Adı soyadı, unvanı: Özova tarım Ürün [X] Özel [ ] Kamu / Tesi Ltd Şti Kurtkhan

23. Bağlı olduğu vergi dairesi: Kurtkhan V.D.Dairesi

24. Vergi dairesi sicil no: 662027814

25. Adres: Reyhanlı / Kuzu yolu / Kurtkhan

26. İmza: Özova Tarım Ürünleri San. Ltd. Şti. 12 Tel: 623 81 40

YAPI MÜTEAHHİDİNİN

27. Adı soyadı, unvanı

28. Hukuki durumu

29. Kurum sicil no

30. Bağlı olduğu vergi dai.

31. Vergi dairesi sicil no

32. Müteahhitlik karne no

33. Sözleşme tarihi ve no

34. İmza

ŞANTİYE ŞEFİNİN

37. Adı soyadı, unvanı

38. Oda sicil no

39. Büro tescil no

40. Oda belge no

41. Sigorta sicil no

42. Sözleşme tarihi ve no

43. Adres

44. İmza

45. Yapının ünitelerinin adı	46. Ünite sayısı	47. Yüzölçümü (m²)
İdari Bina	2	450m²
Aksir Kurutma	1	450
Toplam	3	900m²

48. Benzer yapı sayısı: —

49. Toplam yapı sayısı: 2

50. Yapının taban alanı (m²): 450+450

51. Toplam taban alanı(m²): 900m²

52. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 3

53. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 3

54. Yapı inşaat alanı (m²): 900m²

55. Toplam yapı inşaat alanı (m²): 900m²

56. Yapının yer kotu altı kat sayısı: —

57. Yapının yer kotu üstü kat sayısı: 2

58. Yapının toplam kat sayısı: 2

59. İlave kat sayısı: —

60. Yapının yüksekliği (m): 6.50

61. İlave kat yüksekliği (m): —

62. Yapının sınıfı: III

63. Yapının grubu: B

64. 1 m2 maliyeti (Bin TL): 322.000 YTL

65. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL): 289.800.000 YTL

66. Yapının arsa değeri (Bin TL): 10.000.000 YTL

67. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL): 297.800.000 YTL

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

68. ISITMA SİSTEMİ: [ ] Üzaktan ısıtmalı kalorifer [ ] Bina içi kalorifer [ ] Kat kalorifer [ ] Doğal gaz sobası [X] Soba [ ] Klima

69. YAKIT CİNSİ: [X] Katı yakıt [ ] Güneş [ ] Fuel-oil [ ] Termal [ ] Doğalgaz [ ] Rüzgar [ ] LPG [ ] Elektrik

70. TESİSATLAR: [ ] Yangın tesisatı [ ] Paratoner [ ] Haberleşme tes. [X] Elektrik [ ] Kanalizasyon [ ] Jeneratör [X] Fosseptik [ ] Hidrofor [ ] Anima

71. SICAK SU

Temin şekli	Yakıt cinsi
[ ] Termosifon	[ ] Doğalgaz
[ ] Şofben	[ ] LPG
[ ] Kombi	[ ] Fuel-oil
[X] Güneş Kollektörü	[ ] Elektrik
[ ] Müştereken	[ ] Katı Yakıt
	[ ] Termal

72. ORTAK KULLANIM ALANLARI: [ ] Kömürlük [ ] Sığınak [ ] Otopark [ ] Yangın Merdiveni [ ] Asansör [ ] Ortak depo [ ] Kapıcı dairesi [ ] Bekçi kulübesi [ ] Su deposu [ ] Kuyu suyu [X] Şehir suyu

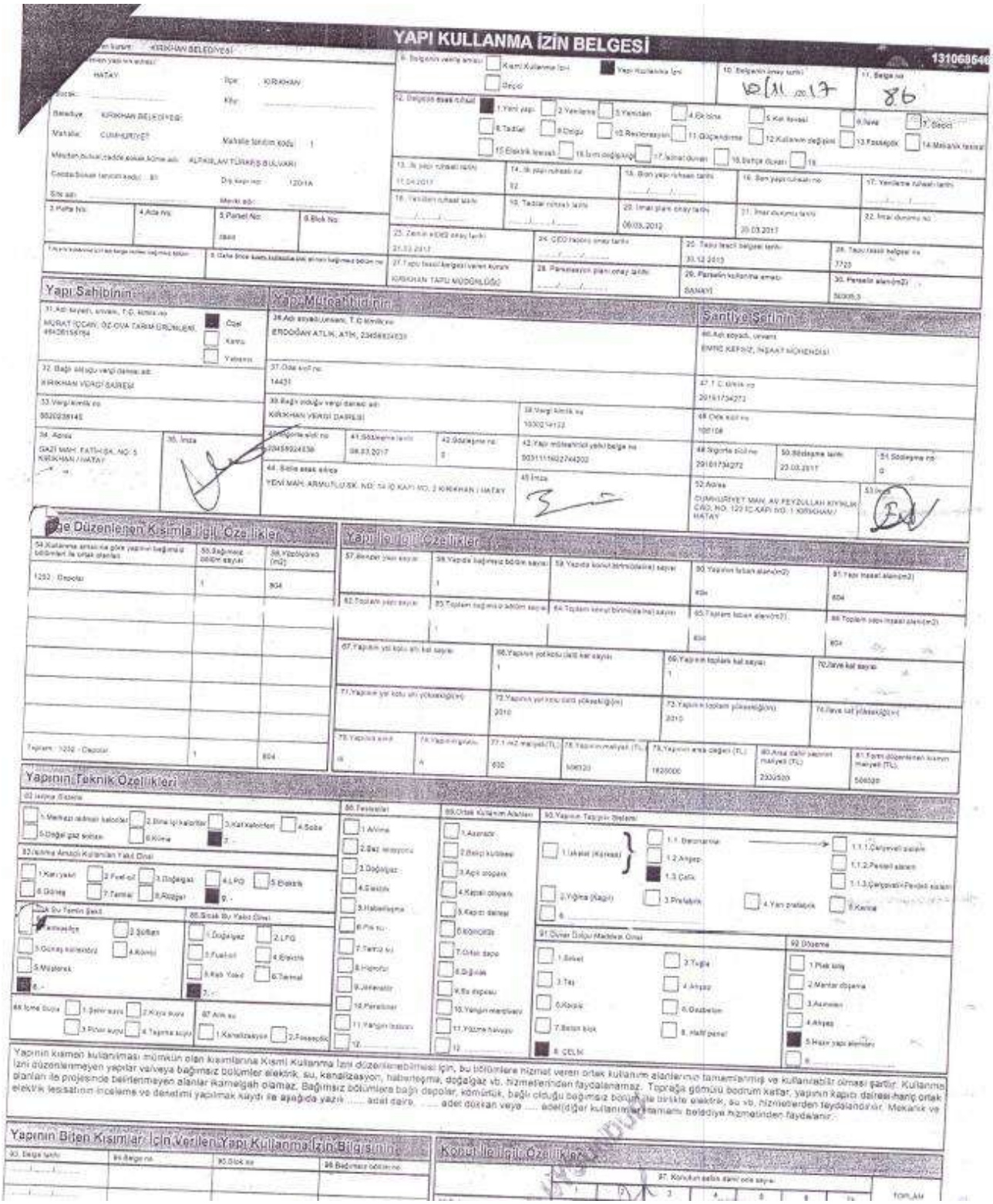
73. YAPI SİSTEMLERİ: [ ] Yama (kagir) [X] İskelet (karkas) [ ] Çelik [ ] Ahşap [X] Betonarme [ ] Tünel kalıp [ ] Yerinde dökme [ ] Kompozit [ ] Prefabrik

74. KULLANILAN MALZEME: [ ] Briket [ ] Beton blok [X] Tuğla [ ] Hafif panel [ ] Taş [ ] Ahşap [ ] Kerpiç [ ] Gazbeton

75. DÖŞEME: [X] Ark kiriş [ ] Mantar döşeme [ ] Betonarme [ ] Ahşap

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerin sen faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirtilmeyen diğer ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanabilir. Mekanik ve elektrik tesisatının incelenme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet bağımsız kullanım alanı

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1310696

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Ge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı ile İlgili Özellikler

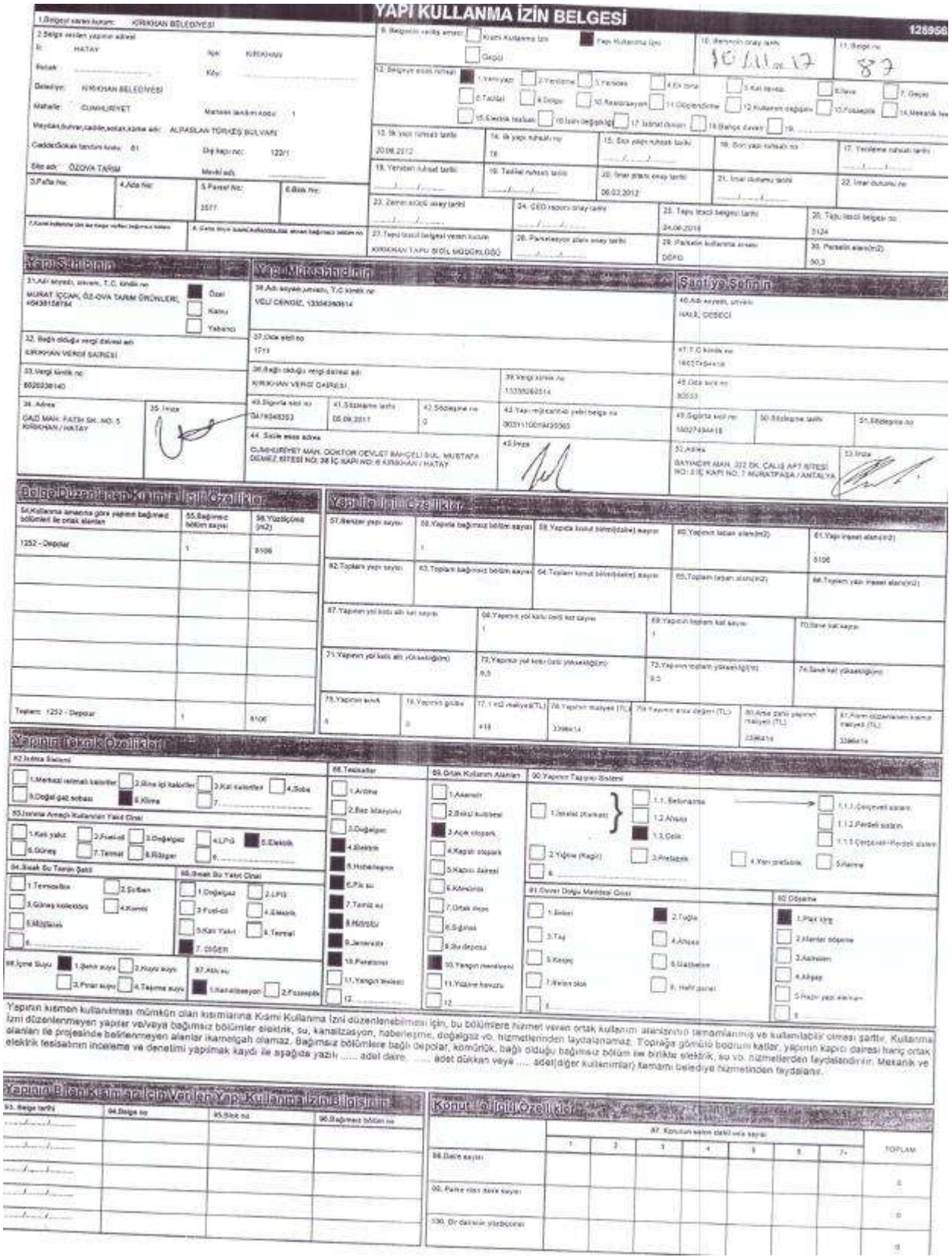
Yapının Teknik Özellikleri

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar vaiveya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapalı otopark ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölümle birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanabilir. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımlar İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

128956

1.Belgeyi veren kurum: KIRIKHAN BELEDİYESİ

2.Belge verilen yapının adresi
İli: HATAY İlçe: KIRIKHAN
Belde: Köy:
Belediye: KIRIKHAN BELEDİYESİ
Mahalle: CUMHURİYET Mahalle tanıtım kodu: 1
Meydan,bulvar,cadde,sokak,küme adı: ALPASLAN TÜRKEŞ BULVARI
Cadde/Sokak tanıtım kodu: 61 Dış kapı no: 122/1
Site adı: ÖZOVA TARIM Blok adı:

3.Pafta No: 4.Ada No: 5.Parsel No: 3577 6.Blok No:

7.Kısmi kullanma izin belge numarası ve tarihi: 8.Geçici iskan/kullanma izin belge numarası ve tarihi:

9. Belgenin verildiği amaç: Kısmi Kullanma İzni / Yapı Kullanma İzni / Geçici

10. Belgenin onay tarihi: 10.11.17

11. Belge no: 87

12. Belgeye esas ruhsat: 1.Yeni yapı / 2.Yenileme / 3.Tamirat / 4.Ek bina / 5.Kat ilavesi / 6.İlave / 7.Geçici / 8.Tadilat / 9.Değişiklik / 10.Restorasyon / 11.Değişen/İptal / 12.Kullanım değişikliği / 13.Yıkılacaktır / 14.Mekanik kazı / 15.Elektrik tesisatı / 16.İskan değişikliği / 17.İlave/ek onaylı / 18.Bahçe duvarı / 19.

12. İlk yapı ruhsat tarihi	14. İlk yapı ruhsat no	15. Son yapı ruhsat tarihi	16. Son yapı ruhsat no	17. Yenileme ruhsat tarihi
20.08.2012	78			
18. Yeniden ruhsat tarihi	**19. Tadilat ruhsat tarihi**	**20. İmar planı onay tarihi**	**21. İmar durumu tarihi**	**22. İmar durumu no**
		06.03.2012		
23. Zemin etüdü onay tarihi	**24. GEO rapor onay tarihi**	**25. Tapu tescil belgesi tarihi**	**26. Tapu tescil belgesi no**	
		24.06.2016	3124	
27. Tapu tescil belgesi veren kurum	**28. Parselasyon planı onay tarihi**	**29. Parselin kullanma amacı**	**30. Parselin alanı(m2)**	
KIRIKHAN TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		DEPO	50,3	

Kat Sahibinin

31.Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no:
MURAT İÇCAN, ÖZ-OVA TARIM ÜRÜNLERİ, 40438158784
Özel / Kamu / Yabancı

32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KIRIKHAN VERGİ DAİRESİ

33.Vergi kimlik no: 8020038140

34. Adresi: GAZİ MAH. FATİH SK. NO: 5 KIRIKHAN / HATAY

35. İmza

Yapı Müteahhidinin

36.Adı soyadı,unvanı, T.C kimlik no:
VELİ CENGİZ, 13354360514

37.Oda sicil no: 1713

38.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KIRIKHAN VERGİ DAİRESİ

39.Vergi kimlik no: 13354360514

40.Oda sicil no: 30533

41.Sigorta sicil no	42.Sözleşme tarihi	43.Sözleşme no	44.Yapı müteahhitliği yeterlilik belge no	45.Sigorta sicil no	46.Sözleşme tarihi	47.Sözleşme no
0478348353	05.09.2011	0	9031110019439365	1502748418		

48.Sicile esas adres: CUMHURİYET MAH. DOKTOR DEVLET BAHÇELİ BUL. MUSTAFA DEMİREZ SİTESİ NO: 28 İÇ KAPI NO: 6 KIRIKHAN / HATAY

49.İmza

Şantiye Şefinin

50.Adı soyadı, unvanı: HALİL DEBECİ

51.T.C kimlik no: 16527494418

52.Oda sicil no: 30533

53.Sigorta sicil no: 1502748418 54.Sözleşme tarihi: 55.Sözleşme no:

56.Adresi: BAYINDIR MAH. 322 SK. ÇALIŞ APT.SİTESİ NO: 2/E KAPI NO: 7 MURATPAŞA / ANTALYA

57.İmza

Bölge Düzeni İçin Kısmi İzni Özellikleri

54.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	55.Bağımsız bölüm sayısı	56.Yüzölçümü (m2)
1252 - Depolar	1	5106
Toplam: 1252 - Depolar	1	5106

Yapının İnşai Özellikleri

57.Blokun yapı sayısı	58.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59.Yapıda konut bölümü(daire) sayısı	60.Yapının taban alanı(m2)	61.Yapı inşaat alanı(m2)
	1			5106
62.Toplam yapı sayısı	**63.Toplam bağımsız bölüm sayısı**	**64.Toplam konut bölümü(daire) sayısı**	**65.Toplam taban alanı(m2)**	**66.Toplam yük inşaat alanı(m2)**
67.Yapının yol kotu alt kat sayısı	**68.Yapının yol kotu üstü kat sayısı**	**69.Yapının toplam kat sayısı**	**70.İlave kat sayısı**	
	1	1		
71.Yapının yol kotu alt yüksekliği(m)	**72.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)**	**73.Yapının toplam yüksekliği(m)**	**74.Serbest kat yüksekliği(m)**	
	6,5	6,5		
75.Yapının sınıfı	**76.Yapının grubu**	**77.1 m2 maliyeti(TL)**	**78.Yapının maliyeti (TL)**	**79.Yapının artış değeri (TL)**	**80.Artış öncesi yapının maliyeti (TL)**	**81.Kısmi düzenlemeden kalanın maliyeti (TL)**
5	0	418	2386414		2386414	2386414

Yapının Teknik Özellikleri

82.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler / 2.Sıcu işi kaloriferi / 3.Kat kaloriferi / 4.Soba / 5.Doğal gaz sobası / 6.Klima / 7.

83.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Kati yakıt / 2.Fuel-oil / 3.Doğalgaz / 4.LPG / 5.Elektrik / 6.Güneş / 7.Termal / 8.Rüzgar / 9.

84.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon / 2.Şofben / 3.Güneş kolektörü / 4.Kombi / 5.Müştemilat / 6.

85.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz / 2.LPG / 3.Fuel-oil / 4.Elektrik / 5.Kati Yakıt / 6.Termal / 7.Diğer

86.İçme Suyu: 1.Şehir suyu / 2.Kuyu suyu / 3.Pınar suyu / 4.Taşıma suyu

87.Atık su: 1.Kanalizasyon / 2.Fosseptik

88.Teknikler: 1.Ahşap / 2.Beton / 3.Doğalgaz / 4.Elektrik / 5.Hidrofor / 6.Pik su / 7.Temiz su / 8.Hidrofor / 9.Jeneratör / 10.Paratoner / 11.Yangın tesisatı / 12.

89.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör / 2.Bekçi kulübesi / 3.Açık otopark / 4.Kapalı otopark / 5.Kapıcı dairesi / 6.Kömürlük / 7.Ortak depo / 8.Sığınak / 9.Su deposu / 10.Yangın merdiveni / 11.Yüzme havuzu / 12.

90.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.Betonarme (1.1.Betonarme / 1.2.Ahşap / 1.3.Çelik) / 2.Yığma (Kagir) / 3.Prefabrik / 4.Yer prefabrik / 5.Kerpiç / 1.1.1.Çerçeveli sistem / 1.1.2.Perdeli sistem / 1.1.3.Çerçeveli-Perdeli sistem

91.Cephe Doğu Mahalleri Cinsi: 1.Beton / 2.Tuğla / 3.Taş / 4.Ahşap / 5.Kerpiç / 6.Mantolama / 7.Briket blok / 8.Hafif panel / 9.

92.Döşeme: 1.Plak kiriş / 2.Mantar döşeme / 3.Asmolen / 4.Ahşap / 5.Prefor yer elemanı / 6.

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şartiyle, Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikamet amaçlı olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

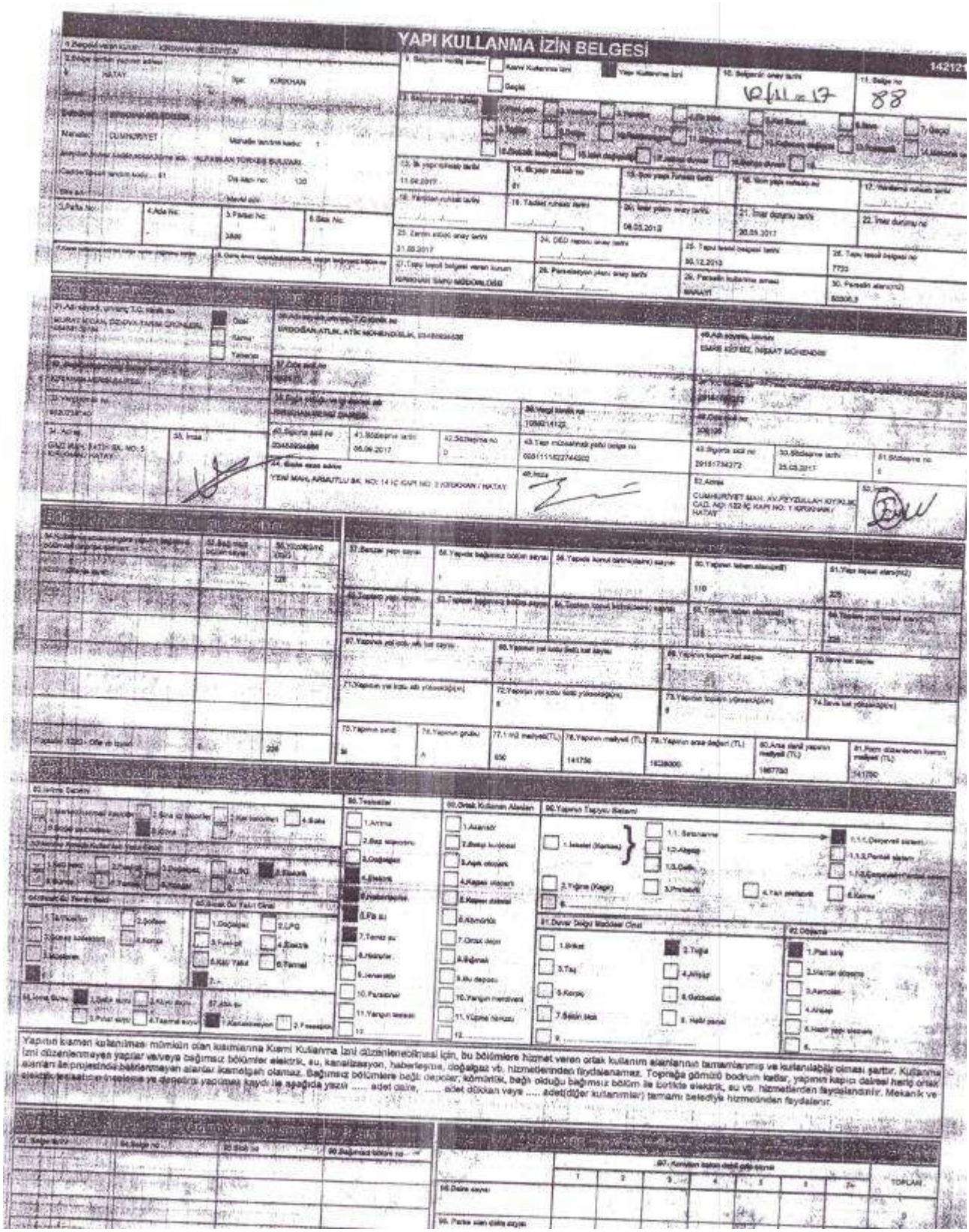
Yapının Bitmiş Kısmı İçin Verilen Yapı Kullanma İzni Bilgisi

93. Belge tarihi	94.Belge no	95.Blok no	96.Bağımsız bölüm no

Konut Alanı Özellikleri

	97. Konutun sahip olduğu oda sayısı							
	1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
98.Daire sayısı								0
99. Pafta nolu daire sayısı								0
100. Bir dairenin yüzölçümü								0

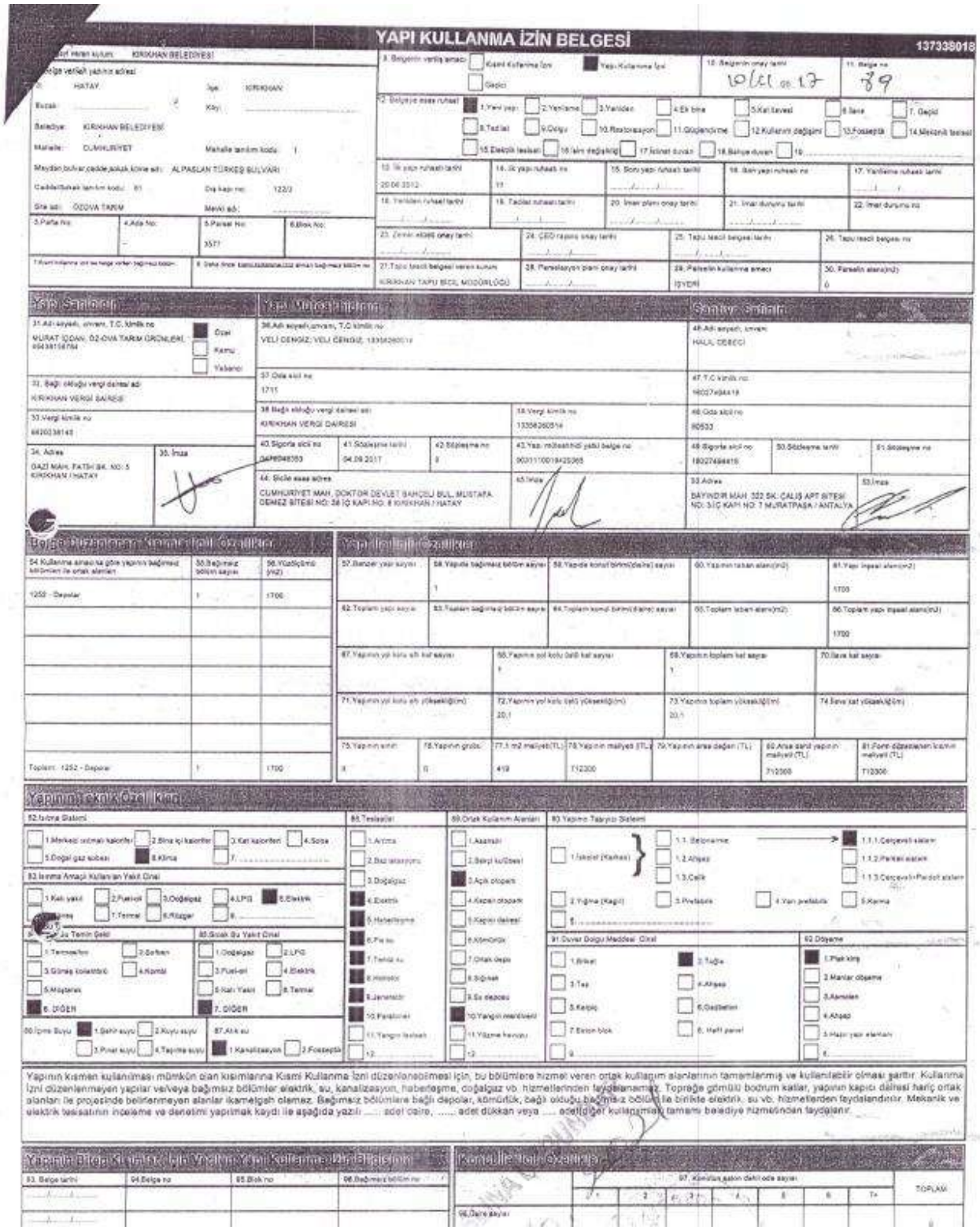
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar iskanlığa olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar; kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanılır. Mekanik ve elektrik tesisatının projesine ve deneme yapılmasına kayıt ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

137338018

İlgili Belediye veya İdare: KIRIKHAN BELEDİYESİ

Yapı Sahibi

Yapı Müteahhidi

Sanayi Sarayı

Belge Düzenlenen Kısmi Yapı Özellikleri

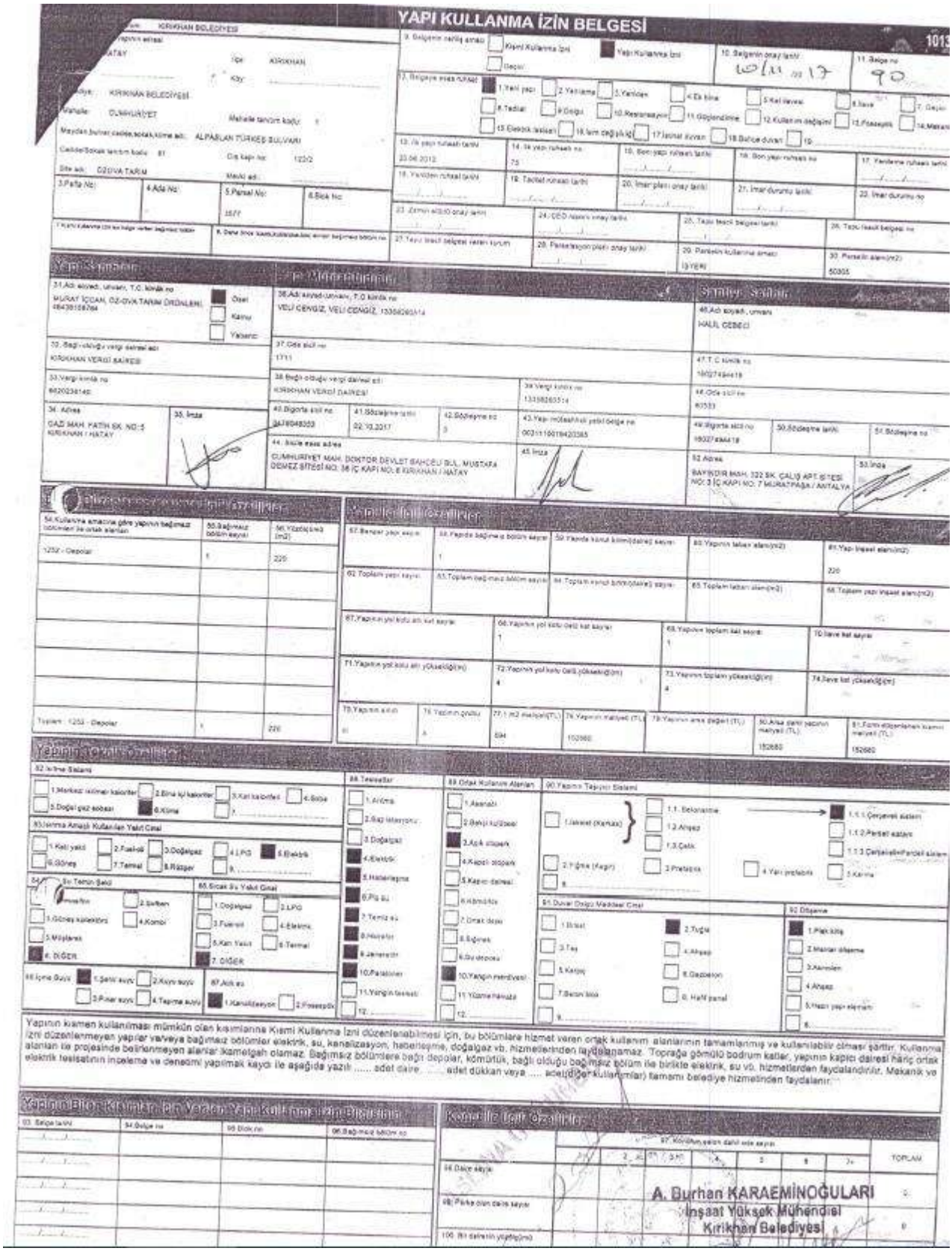
Yapının Diğer Özellikleri

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikamet için olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölümle birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet diğer kullanımın tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

Yapının Bitişik Nizam Veya Ayrık Nizam Yapı Kullanma İzin Belgesinin

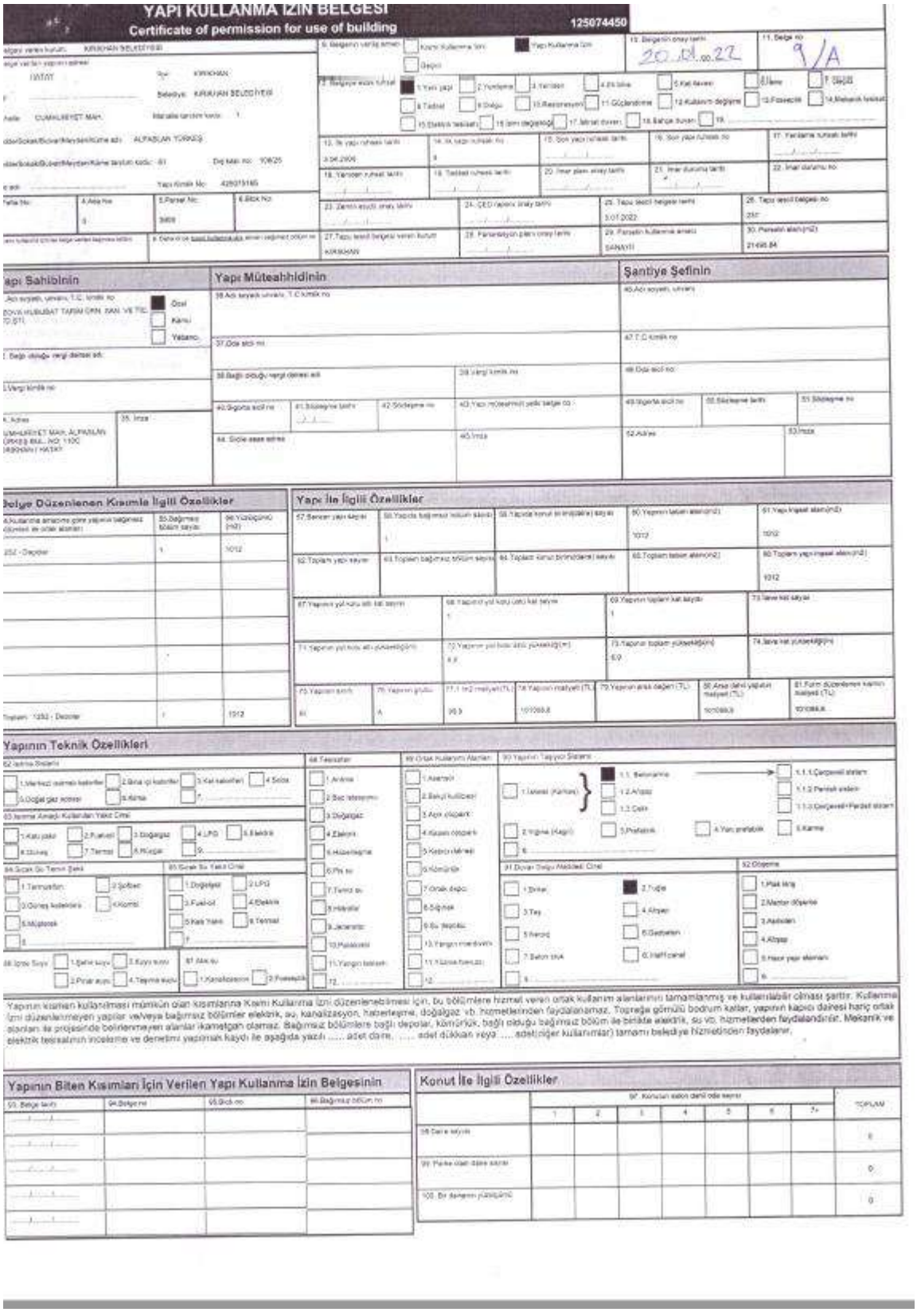
Konutlu Yapı Özellikleri



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

A. Burhan KARAEMİNOĞULARI
İnşaat Yüksek Mühendisi
Kırıkhan Belediyesi

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building
125074450

Yapı Sahibinin
Yapı Müteahhidinin
Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının incelenip ve denetimi yapılması kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Konut İle İlgili Özellikler

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Certificate of permission for use of building

133569038

Barkod / Karekod

1.Belgeyi veren kurum: KIRIKHAN BELEDİYESİ

2.Belge verilen yapının adresi

İli: HATAY İlçe: KIRIKHAN

Köy: Belediye: KIRIKHAN BELEDİYESİ

Mahalle: CUMHURİYET MAH. Mahalle tanıtım kodu: 1

Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: ALPASLAN TÜRKEŞ

Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme tanıtım kodu: 61 Dış kapı no: 105/30

Site adı: Yapı Kimlik No: 42644704

3.Parsel No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:
	0	3968	

7.Arsa sulama ana su hattı verilen bağımsız bölüm: 8. Daha önce yapı kullanma izni alınan bağımsız bölüm no:

9. Belgenin verildiği amaç: Kısmi Kullanma İzni ☐ Yapı Kullanma İzni ■ Değişi ☐

10. Belgenin onay tarihi: 20.01.22

11. Belge no: 9/3

12. Belgeye esas ruhsat: ■ 1.Yeni yapı ☐ 2.Yenileme ☐ 3.Yeniden ☐ 4.Bir ünite ☐ 5.Kat ilavesi ☐ 6.İlave ☐ 7.Değişi ☐ 8.Tevliat ☐ 9.Değişi ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Güçlendirme ☐ 12.Kullanım değişikliği ☐ 13.Possesyon ☐ 14.Mekanik tesisat ☐ 15.Elektrik tesisatı ☐ 16.İsim değişikliği ☐ 17.İskan duvarı ☐ 18.Bahçe duvarı ☐ 19. .....

13. İlk yapı ruhsatı tarihi	14. İlk yapı ruhsatı no	15. Son yapı ruhsatı tarihi	16. İlan yapı ruhsatı no	17. Yenileme ruhsatı tarihi
30.03.2004	11			
18. Yeniden ruhsat tarihi	**19. Tevliat ruhsatı tarihi**	**20. İmar planı onay tarihi**	**21. İmar durumu tarihi**	**22. İmar durumu no**

23. Zemin etüdü onay tarihi	24. ÇED raporu onay tarihi	25. Tapu tescil belgesi tarihi	26. Tapu tescil belgesi no
		3.01.2022	237
27. Tapu tescil belgesini veren kurum	**28. Parselasyon planı onay tarihi**	**29. Parselin kullanma amacı**	**30. Parselin alanı(m2)**
		SANAYİ	21490.84

Yapı Sahibinin

31.Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: ÖZOVA HUBUBAT TARIM ORN.SAN. VE TİC. LTD.ŞTİ. ■ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı

32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KIRIKHAN

33.Vergi kimlik no: 8590307154

34. Adres: CUMHURİYET MAH. ALPASLAN TÜRKEŞ BUL. NO: 110C KIRIKHAN / HATAY

35. İmza

Yapı Müteahhidinin

36.Adı soyadı,unvanı, T.C kimlik no

37.Oda sicil no

38.Bağlı olduğu vergi dairesi adı

39.Vergi kimlik no

40.Sigorta sicil no | 41.Sözleşme tarihi | 42.Sözleşme no | 43.Yapı müteahhitlik belge no

44. Sicile esas adres

45.İmza

Şantiye Şefinin

46.Adı soyadı, ünvanı

47.T.C kimlik no

48.Oda sicil no

49.Sigorta sicil no | 50.Sözleşme tarihi | 51.Sözleşme no

52.Adres

53.İmza

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

54.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	55.Bağımsız bölüm sayısı	56.Yüzölçümü (M2)
1220 - Ofis ve İşyeri	1	8427
Toplamı: 1220 - Ofis ve İşyeri	1	8427

Yapı İle İlgili Özellikler

57.Bendeki yapı sayısı:	58.Yapıda bağımsız bölüm sayısı:	59.Yapıda konut bölümü(deme) sayısı:	60.Yapının taban alanı(M2)	61.Yapı inşaat alanı(m2)
	1		8427	8427
62.Toplam yapı sayısı:	**63.Toplam bağımsız BAĞım sayısı:**	**64.Toplam konut bölümü(deme) sayısı:**	**65.Toplam taban alanı(m2)**	**66.Toplam yapı inşaat alanı(m2)**
				8427

67.Yapının yer konu alt kat sayısı:	68.Yapının yer konu üstü kat sayısı:	69.Yapının toplam kat sayısı:	70.İlave kat sayısı
	1	1	
71.Yapının yer konu alt yüksekliği(m)	**72.Yapının yer konu üstü yüksekliği(m)**	**73.Yapının toplam yüksekliği(m)**	**74.İlave kat yüksekliği(m)**
	8.5	8.5	

75.Yapının sınıfı	76.Yapının grubu	77.1 m2 maliyeti (TL)	78.Yapının maliyeti (TL)	79.Yapının artık değeri (TL)	80.Artık değil yapının maliyeti (TL)	81.Fenn düzeltilmesi kamu maliyeti (TL)
III	A	263	2384841		2384841	2384841

Yapının Teknik Özellikleri

82.Isıtma Sistemi: ☐ 1.Merkezi otomatik kalorifer ☐ 2.Birim ısı kalorifer ☐ 3.Kat kaloriferi ☐ 4.Soba ☐ 5.Doğal gaz sobası ☐ 6.Klima ☐ 7. .....

83.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1.Katı yakıt ☐ 2.Fuel-oil ☐ 3.Doğalgaz ☐ 4.LPG ☐ 5.Elektrik ☐ 6.Güneş ☐ 7.Termal ☐ 8.Rüzgar ☐ 9. .....

84.Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1.Termosifon ☐ 2.Şofben ☐ 3.Güneş kolektörü ☐ 4.Kombi ☐ 5.Müştereken ☐ 6. .....

85.Sıcak Su Yakıt Cinsi: ☐ 1.Doğalgaz ☐ 2.LPG ☐ 3.Fuel-oil ☐ 4.Elektrik ☐ 5.Katı Yakıt ☐ 6.Termal ☐ 7. .....

86.İçme Suyu: ☐ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Tatlısu suyu

87.Atık su: ☐ 1.Kanalizasyon ☐ 2.Foseptik

88.Telefonlar: ☐ 1.Santral ☐ 2.Baz istasyonu ☐ 3.Doğalgaz ☐ 4.Elektrik ☐ 5.Haberleşme ☐ 6.Fiks su ☐ 7.Temiz su ☐ 8.Hidrofor ☐ 9.Jeneratör ☐ 10.Paratoner ☐ 11.Yangın tahlisi ☐ 12. .....

89.Ortak Kullanım Alanları: ☐ 1.Asansör ☐ 2.Bekçi Kulübesi ☐ 3.Açık otopark ☐ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Kapalı dahiliği ☐ 6.Kömürlük ☐ 7.Ortak depo ☐ 8.Sığınak ☐ 9.Su deposu ☐ 10.Yangın merdiveni ☐ 11.Yüzme havuzu ☐ 12. .....

90.Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1.İskeletler (Karkas) → ■ 1.1. Betonarme → ☐ 1.1.1.Çerçeveli sistem ☐ 1.1.2.Perdeli sistem ☐ 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; ☐ 1.2.Ahşap; ☐ 1.3.Çelik ☐ 2.Yığma (Kagir) ☐ 3.Prefabrik ☐ 4.Yarı prefabrik ☐ 5.Karma ☐ 6. .....

91.Dıvar Dolgu Malzeme Cinsi: ☐ 1.Bims! ■ 2.Tuğla ☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Kerpiç ☐ 6.Gazbeton ☐ 7.Beton blok ☐ 8.Hafif panel ☐ 9. .....

92.Döşeme: ☐ 1.Plak kiriş ☐ 2.Mantar döşeme ☐ 3.Asmolen ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Hazır yapı elemanı ☐ 6. .....

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının incelenme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

93. Belge tarihi	94.Belge no	95.Blok no	96.Bağımsız bölüm no

Konut İle İlgili Özellikler

	97. Konutun sekon dahil oda sayısı							TOPLAM
	1	2	3	4	5	6	7+	
98.Daire sayısı								0
99. Perke olan daire sayısı								0
100. Bir dairenin yüzölçümü								0

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Certificate of permission for use of building

103463287

Barkod / Karekod:

1. Belgeyi veren kurum: KIRIKHAN BELEDİYESİ
2. Belge verilen yapının adresi — İli: HATAY — İlçe: KIRIKHAN — Belediye: KIRIKHAN BELEDİYESİ — Mahalle: CUMHURİYET MAH. — Mahalle tarafından kodu: 1 — Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: ALPASLAN TÜRKEŞ — Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme tarafından kodu: 81 — Dış kapı no: 10/B — Site adı: — Yapı Kimlik No: 6947011885
3. Pafta No: - — 4. Ada No: - — 5. Parsel No: 3955 — 6. Blok No:
7. Kısmi kullanma izni ve belge verilen bağımsız bölüm no — 8. Daha önce kısmi kullanma izni alınan bağımsız bölüm no
9. Belgenin veriliş amacı: ☐ Kısmi Kullanma İzni ■ Yapı Kullanma İzni ☐ Geçici
10. Belgenin onay tarihi: 20.01.2022 — 11. Belge no: 9/C
12. Belgeye esas ruhsat: ■ 1.Yeni yapı ☐ 2.Yıkılarak ☐ 3.Yeniden ☐ 4.Ek bina ☐ 5.Kat ilavesi ☐ 6.İlave ☐ 7. Geçici ☐ 8.Tadilat ☐ 9.Onarım ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Güçlendirme ☐ 12.Kullanım değişikliği ☐ 13.Fasıllık ☐ 14.Mekanik tesisat ☐ 15.Elektrik tesisatı ☐ 16.İsim değişikliği ☐ 17.İskan devri ☐ 18.Belge devri ☐ 19. .....
13. İlk yapı ruhsat tarihi: 03.04.2000 — 14. İlk yapı ruhsat no: 4 — 15. Son yapı ruhsat tarihi: — 16. Son yapı ruhsat no: — 17. Yenilenme ruhsat tarihi:
18. Yeniden ruhsat tarihi: — 19. Tadilat ruhsatı tarihi: — 20. İmar planı onay tarihi: — 21. İmar durumu tarihi: — 22. İmar durumu no:
23. Zemin etüdü onay tarihi: — 24. ÇED raporu onay tarihi: — 25. Tapu tescil belgesi tarihi: — 26. Tapu tescil belgesi no:
27. Tapu tescil belgesi verilen kurum: — 28. Parselasyon planı onay tarihi: — 29. Parselin kullanma amacı: SANAYİ — 30. Parselin alanı(m2): 21490,84

Yapı Sahibinin

31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: ÖZOYA HUBUBAT TARIM GIDA SAN. VE TİC. LTD. ŞT. — ■ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:
33. Vergi kimlik no: 6950260164
34. Adres: CUMHURİYET MAH. ALPASLAN TÜRKEŞ BUL. NO: 119C KIRIKHAN / HATAY
35. İmza

Yapı Müteahhidinin

36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no:
37. Oda sicil no:
38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:
39. Vergi kimlik no:
40. Sigorta sicil no:
41. Sözleşme tarihi:
42. Sözleşme no:
43. Yapı müteahhidi yetki belge no:
44. Sicile esas adres:
45. İmza

Şantiye Şefinin

46. Adı soyadı, unvanı:
47. T.C. kimlik no:
48. Oda sicil no:
49. Sigorta sicil no:
50. Sözleşme tarihi:
51. Sözleşme no:
52. Adres:
53. İmza:

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	55. Bağımsız bölüm sayısı	56. Yüzölçümü (m2)
1252 - Depolar	1	1380
Toplam: 1252 - Depolar	1	1380

Yapı İle İlgili Özellikler

57. Bereket yapı sayısı	58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59. Yapıda konut birimi(daire) sayısı	60. Yapının taban alanı(m2)	61. Yapı inşaat alanı(m2)
	1		1380	1380
62. Toplam yapı sayısı	63. Toplam bağımsız bölüm sayısı	64. Toplam konut birimi(daire) sayısı	65. Toplam taban alanı(m2)	66. Toplam yapı inşaat alanı(m2)
				1380

67. Yapının yol kotu altı kat sayısı	68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı	69. Yapının toplam kat sayısı	70. İlave kat sayısı
	1	1	

71. Yapının yol kotu alt. yüksekliği(m)	72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	73. Yapının toplam yüksekliği(m)	74. İlave kat yüksekliği(m)
	6.9	6.9	

75. Yapının sınıfı	76. Yapının grubu	77. 1 m2 maliyeti(TL)	78. Yapının maliyeti (TL)	79. Yapının arsa değeri (TL)	80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	81. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
III	A	99	136620		136620	136620

Yapının Teknik Özellikleri

82. Isıtma Sistemi: ☐ 1.Merkezi, ısıtması kalorifer ☐ 2.Sıra içi kalorifer ☐ 3.Kat kaloriferi ☐ 4.Sobalı ☐ 5.Doğal gaz sobası ☐ 6.Klima ☐ 7. .....

83. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1.Katı yakıt ☐ 2.Fuel-oil ☐ 3.Doğalgaz ☐ 4.LPG ☐ 5.Elektrik ☐ 6.Güneş ☐ 7.Termal ☐ 8.Rüzgar ☐ 9. .....

84. Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1.Termosifon ☐ 2.Şofben ☐ 3.Güneş kolektörü ☐ 4.Kombi ☐ 5.Müştemilat ☐ 6. .....

85. Sıcak Su Yakıt Cinsi: ☐ 1.Doğalgaz ☐ 2.LPG ☐ 3.Fuel-oil ☐ 4.Elektrik ☐ 5.Katı Yakıt ☐ 6.Termal ☐ 7. .....

86. İçme Suyu: ☐ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Tanker suyu

87. Atık su: ☐ 1.Kanalizasyon ☐ 2.Foseptik

88. Tesisatlar: ☐ 1.Asansör ☐ 2.Baz istasyonu ☐ 3.Doğalgaz ☐ 4.Elektrik ☐ 5.Haberleşme ☐ 6.Pis su ☐ 7.Temiz su ☐ 8.Hidrofor ☐ 9.Jeneratör ☐ 10.Paratoner ☐ 11.Yangın tesisatı ☐ 12. .....

89. Ortak Kullanım Alanları: ☐ 1.Asansör ☐ 2.Bekçi kulübesi ☐ 3.Açık otopark ☐ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Kapıcı dairesi ☐ 6.Kömürlük ☐ 7.Ortak depo ☐ 8.Sığınak ☐ 9.Su deposu ☐ 10.Yangın merdiveni ☐ 11.Yüzme havuzu ☐ 12. .....

90. Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1.Tabiat (Kerpiç) ☐ 2.Iğdma (Hagir) ☐ 3. ..... — ■ 1.1. Betonarme → ☐ 1.1.1.Çerçeveli sistem ☐ 1.1.2.Perdeli sistem ☐ 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem — ☐ 1.2.Ahşap ☐ 1.3.Çelik ☐ 2.Prefabrik ☐ 3.Prefabrik ☐ 4.Yarı prefabrik ☐ 5.Karma

91. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: ☐ 1.Briket ■ 2.Tuğla ☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Kerpiç ☐ 6.Gazbeton ☐ 7.Beton blok ☐ 8. Hafif panel ☐ 9. .....

92. Döşeme: ☐ 1.Plak kiriş ☐ 2.Mantar döşeme ☐ 3.Asmolen ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Hazır yapı elemanı ☐ 6. .....

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülı bodrum kadar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının incelenme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

93. Belge tarihi	94. Belge no	95. Blok no	96. Bağımsız bölüm no

Konut İle İlgili Özellikler

	97. Konutun kaç odalı olduğu							
	1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
98. Daire sayısı								0
99. Parke olan daire sayısı								0
100. Bir dairenin yüzölçümü								0

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Certificate of permission for use of building

131217887

Barkod / Karekod

1.Belgeyi veren kurum: KIRIKHAN BELEDİYESİ

2.İşinde verilen yapının adresi
İl: HATAY İlçe: KIRIKHAN
Köy: Belediye: KIRIKHAN BELEDİYESİ
Mahalle: CUMHURİYET MAH. Mahalle tanıtım kodu: 1
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: ALPASLAN TÜRKEŞ
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme tanıtım kodu: 81 Dış kapı no: 15B/2B
Site adı: Yapı Kimlik No: 4035036802
3.Pafta No: - 4.Ada No: - 5.Parsel No: 3968 6.Blok No:
7.İlanın kullanma amacına belge verilen bağımsız bölüm no: 8.Daha önce kısmi kullanma izni alınan bağımsız bölüm no:

9. Belgenin verildiği aşama: ☐ Kısmi Kullanma İzni ■ Yapı Kullanma İzni ☐ Geçici
10. Belgenin onay tarihi: 20.01.2022
11. Belge no: 9/D
12. Belgeye esas ruhsat: ■ 1.Yeni yapı ☐ 2.Yenileme ☐ 3.Yeniden ☐ 4.Ek bina ☐ 5.Kat İlavesi ☐ 6.İlave ☐ 7.Geçici ☐ 8.Tadilat ☐ 9.Diğer ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Düzenleme ☐ 12.Kullanım değişimi ☐ 13.Parselasyon ☐ 14.Mekanik tesisat ☐ 15.Elektrik tesisatı ☐ 16.İlave değişiklik ☐ 17.Tadilat ilanen ☐ 18.Bahçe duvarı ☐ 19.

13. İlk yapı ruhsatı tarihi	14. İlk yapı ruhsatı no	15. Son yapı ruhsatı tarihi	16. Son yapı ruhsatı no	17. Yenileme ruhsatı tarihi
30.03.2004	11			
18. Yeniden ruhsatı tarihi	**19. Tadilen ruhsatı tarihi**	**20. İmar planı onay tarihi**	**21. İmar durumu tarihi**	**22. İmar durumu no**
23. Zemin etüdü onay tarihi	**24. ÇED raporu onay tarihi**	**25. Tapu tescil belgesi tarihi**	**26. Tapu tescil belgesi no**	
		5.01.2022	237	
27. Tapu tescil belgesini veren kurum	**28. Parselasyon planı onay tarihi**	**29. Parselin kullanma amacı**	**30. Parselin alanı(m2)**	
KIRIKHAN		SANAYİ	21490,84	

Yapı Sahibinin

31.Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: ÖZOVA HUBUBAT TARIM ORN.SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. ■ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:
33.Vergi kimlik no: 8590280154
34. Adres: CUMHURİYET MAH. ALPASLAN TÜRKEŞ BUL. NO: 1/30C KIRIKHAN / HATAY
35. İmza:

Yapı Müteahhidinin

36.Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no:
37.Oda sicil no:
38.Bağlı olduğu vergi dairesi adı:
39.Vergi kimlik no:
40.Sigorta sicil no:
41.Sözleşme tarihi:
42.Sözleşme no:
43.Yapı müteahhidi yetki belge no:
44. Sicile esas adres:
45.İmza:

Şantiye Şefinin

46.Adı soyadı, unvanı:
47.T.C.kimlik no:
48.Oda sicil no:
49.Sigorta sicil no:
50.Sözleşme tarihi:
51.Sözleşme no:
52.Adres:
53.İmza:

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

54.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	55.Bağımsız bölüm sayısı	56.Yüzölçümü (m2)

Yapı İle İlgili Özellikler

57. Bloklar yapı sayısı	58.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	60.Yapının taban alanı(m2)	61.Yapı inşaat alanı(m2)
			250	250
62.Toplam yapı sayısı	**63.Toplam bağımsız bölüm sayısı**	**64.Toplam konut birimi(daire) sayısı**	**65.Toplam taban alanı(m2)**	**66.Toplam yapı inşaat alanı(m2)**
				250

67.Yapının yük kotu altı kat sayısı	68.Yapının yük kotu üstü kat sayısı	69.Yapının işyeri kat sayısı	70.İlave kat sayısı
71.Yapının yük kotu altı yüksekliği(m)	**72.Yapının yük kotu üstü yüksekliği(m)**	**73.Yapının İşyeri yüksekliği(m)**	**74.İlave kat yüksekliği(m)**

75.Yapının sınıfı	76.Yapının grubu	77.1 m2 maliyeti(TL)	78.Yapının maliyeti (TL)	79.Yapının arsa değeri (TL)	80.Arsa üstü yapılar maliyeti (TL)	81.Fenni müteahhidin kontrol maliyeti (TL)
III	A	4000	1000000		1000000	

Yapının Teknik Özellikleri

82.Isıtma Sistemi: ☐ 1.Merkezi otomatik kalorifer ☐ 2.Bina içi kalorifer ☐ 3.Kat kaloriferi ☐ 4.Soba ☐ 5.Doğal gaz sobası ☐ 6.Klima ☐ 7.

83.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1.Katı yakıt ☐ 2.Fuel-oil ☐ 3.Doğalgaz ☐ 4.LPG ☐ 5.Elektrik ☐ 6.Güneş ☐ 7.Termal ☐ 8.Rüzgar ☐ 9.

84.Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1.Termosifon ☐ 2.Şofben ☐ 3.Güneş kolektörü ☐ 4.Kombi ☐ 5.Müştereken ☐ 6.

85.Sıcak Su Yakıt Cinsi: ☐ 1.Doğalgaz ☐ 2.LPG ☐ 3.Fuel-oil ☐ 4.Elektrik ☐ 5.Katı Yakıt ☐ 6.Termal ☐ 7.

86.İçme Suyu: ☐ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Taşınır suyu

87.Atık su: ☐ 1.Kanalizasyon ☐ 2.Foseptik

88.Testler: ☐ 1.Anahtar ☐ 2.Beton kalıp/demir ☐ 3.Agrega ☐ 4.Kazan ekspertiz ☐ 5.Kalıcı deprem ☐ 6.Kömürlük ☐ 7.Ortak alanlar ☐ 8.Bağımsız ☐ 9.Su deposu ☐ 10.Yangın merdiveni ☐ 11.Yüzme havuzu ☐ 12.

89.Ortak Kullanım Alanları: ☐ 1.Asansör ☐ 2.Sabit kuvvetli akım ☐ 3.Aydınlatma ☐ 4.Kazan dairesi ☐ 5.Kalıcı deprem ☐ 6.Kömürlük ☐ 7.Ortak alanlar ☐ 8.Bağımsız ☐ 9.Su deposu ☐ 10.Yangın merdiveni ☐ 11.Yüzme havuzu ☐ 12.

90.Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1.Betonarme (Karkas) → ☐ 1.1.Betonarme → ☐ 1.1.1.Çerçeveli sistem ☐ 1.1.2.Perdeli sistem ☐ 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; ■ 1.2.Ahşap; ☐ 1.3.Çelik ☐ 2.Yığma (Kagir) ☐ 3.Prefabrik ☐ 4.Yarı prefabrik ☐ 5.Karma ☐ 6.

91.Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi: ☐ 1.Briket ☐ 2.Tuğla ☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Hafriç ☐ 6.Gazibeton ☐ 7.Beton blok ■ 8.ÇELİK

92.Döşeme: ☐ 1.Plak kiriş ☐ 2.Mantar döşeme ☐ 3.Kemerli ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Hazır yapı elemanı ☐ 6.

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için; bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının incelenme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

93. Belge tarihi	94.Belge no	95.Blok no	96.Bağımsız bölüm no

Konut İle İlgili Özellikler

	97. Konutun salon dahil oda sayısı: 1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
98.Daire sayısı								0
99. Parka ait daire sayısı								0
100. Bir dairenin yüzölçümü								0

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ek 6: Fotoğraflar

















Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ek 7: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Bilge SEVİLENGÜL		
Doğum Yeri, Tarihi	Gümüşhane, 27.03.1986		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Yönetici		
Eğitim Durumu	**Lisans** KaradenizTeknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2005 – 2010 Viyana Teknik Üniversitesi / Erasmus / 2009 **Yüksek Lisans** Ankara Üniversitesi / Sosyal Bilimler Fakültesi / Taşınmaz Mal Değerleme / 2015-		
İş Tecrübesi	2019-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici /Özel Projeler
	2016-2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı/Özel Projeler
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2010-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:402484		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisi, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Genel Müdür Yardımcısı		
Eğitim Durumu	**Lisans** YTÜ / Elektrik – Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 **Yüksek Lisans** İstanbul Üniversitesi, MBA, 2007 **Sertifika Programı** University of Florida / Yenilebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / 2014		
İş Tecrübesi	2015-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014-2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010-2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006-2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2006-2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Lisansı, No:402293 LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Ek 7: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

SPL
Gayrimenkul Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 2.09.2019

Belge No: 402484

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

BİLGE SEVİLENGÜL

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.11.2019 **Belge No: 2019-01.2295**

Sayın Bilge KALYONCU

(T.C. Kimlik No: 20444596914 - Lisans No: 402484)

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: 09.12.2019 **Belge No: 2019-01.2584**

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME

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

Gayrimenkul	**Tarımsal Depo**
Değerleme	**Germencik / Aydın**
Raporu	**2021C183 / 31.01.2022**

MUSTAFA ALPEREN YÖRÜK
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali MUSTAFA ALPEREN YÖRÜK tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 18/02/2022 13:31

SIMGE SEVIN
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali SIMGE SEVIN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 18/02/2022 14:32

OZAN KOLCUOGLU
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali OZAN KOLCUOGLU tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 18/02/2022 14:01

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

Cumhuriyet Mahallesi Alparslan Türkeş Bulvarı No:110 Kırıkhan/Hatay

Sayın Murat YAZAR,

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

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

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

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

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Muhammet SÖZEN

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İçindekiler

Yönetici Özeti **4**

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri **6**

Demografik ve Ekonomik Veriler **9**

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri **12**

Gayrimenkulün Konum Analizi **19**

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri **22**

SWOT Analizi **26**

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi **28**

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç **37**

Ekler **40**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	Halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı bir gayrimenkul olması	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	İşin kapsamı haricinde herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Mesudiye Mahallesi Turanlar Caddesi No:80/2 Germencik/Aydın	
TAPU KAYDI	Aydın ili, Germencik ilçesi, Mesudiye Mahallesi, Kilise Alanı mevki, 245 ada 146 parsel	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	19.936,28 m²	
İMAR DURUMU	Lejant: Tarımsal Sanayi Çelik Gövdeli Tahıl Depolama Silosu E: 0,20 H_{maks}:7,50 m	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Tarımsal Depolama Alanı	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bina sayısı: 2	Yapım yılı: 2013 (Müştermilat binası) Yapım yılı: 2019 (İdari bina)
	Yol kotu üstü kat sayısı: 2	Yol kotu altı kat sayısı: -
MEVCUT FONKSİYONLAR	Tarımsal Depolama Alanı	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	298,20 m²
FİNANSAL GÖSTERGELER		
ARSA BİRİM SATIŞ DEĞERİ	265 TL/m²	
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı	
DEĞER TARİHİ	13.12.2021	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	9.145.000.-TL	
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	10.791.100.-TL	

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

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

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

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

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

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

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Değerleme Tarihi

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

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

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

1.6 İşin Kapsamı

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

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

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

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 2

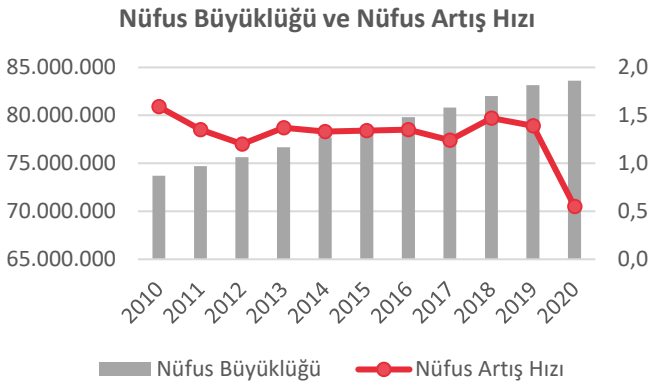
Demografik ve Ekonomik Veriler

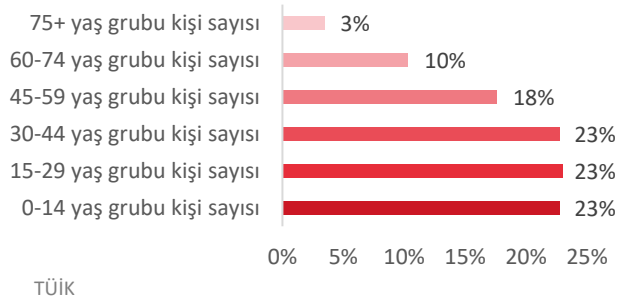
2.1 Demografik Veriler

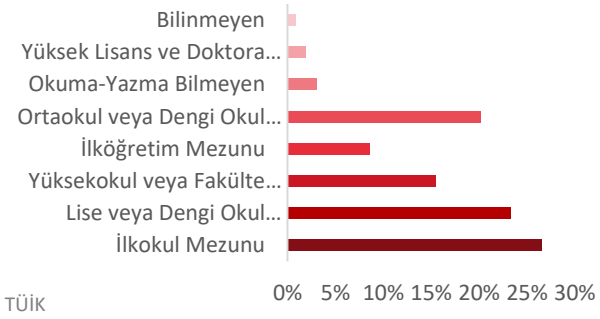
Türkiye

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

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

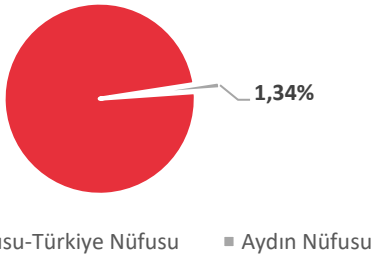


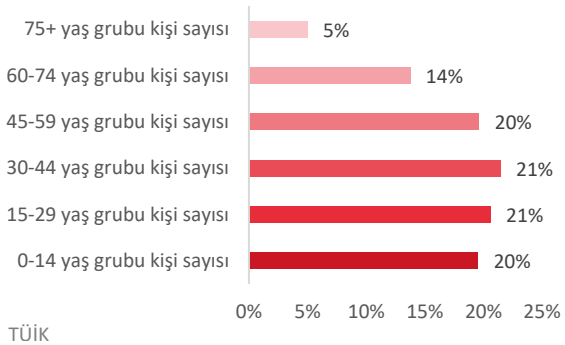


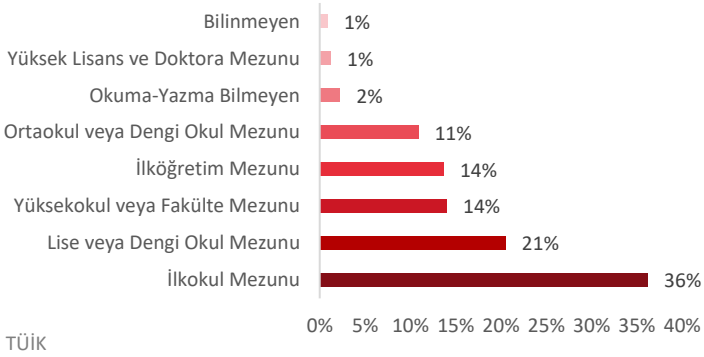


Aydın

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



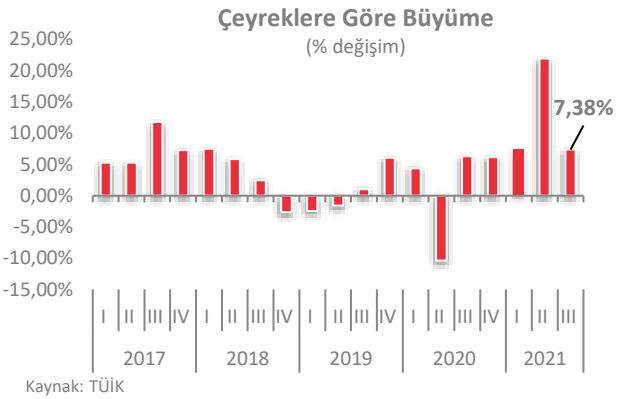




Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2.2 Ekonomik Veriler[1]

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

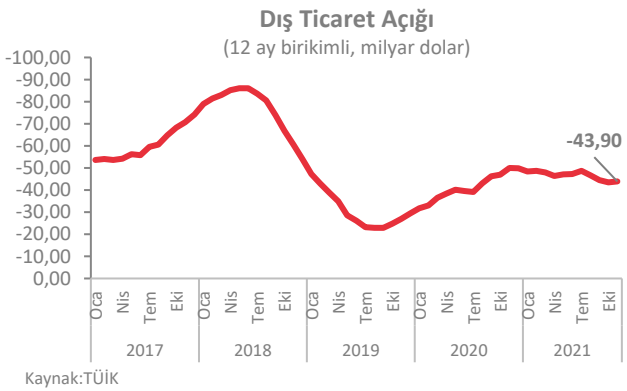


Kaynak: TÜİK

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



Kaynak:TÜİK



Kaynak:TÜİK

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

[1] *TSKB A.Ş.*

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Aydın
İlçesi	Germencik
Mahallesi	Mesudiye
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Kilise Alanı
Ada No	245
Parsel No	146
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	19.936,28 m²
Malik / Hisse	Özova Hububat Tarım Ürünleri Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi V / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

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

Beyanlar Hanesinde;

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

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

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

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 3-11-2021-15:51

Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

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

BİLGİ AMAÇLIDIR



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

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

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

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

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

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

Plan Onay Tarihi: 07.11.1977

Lejandı: Tarımsal Sanayi Çelik Gövdeli Tahıl Depolama Silosu

Yapılaşma şartları;

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

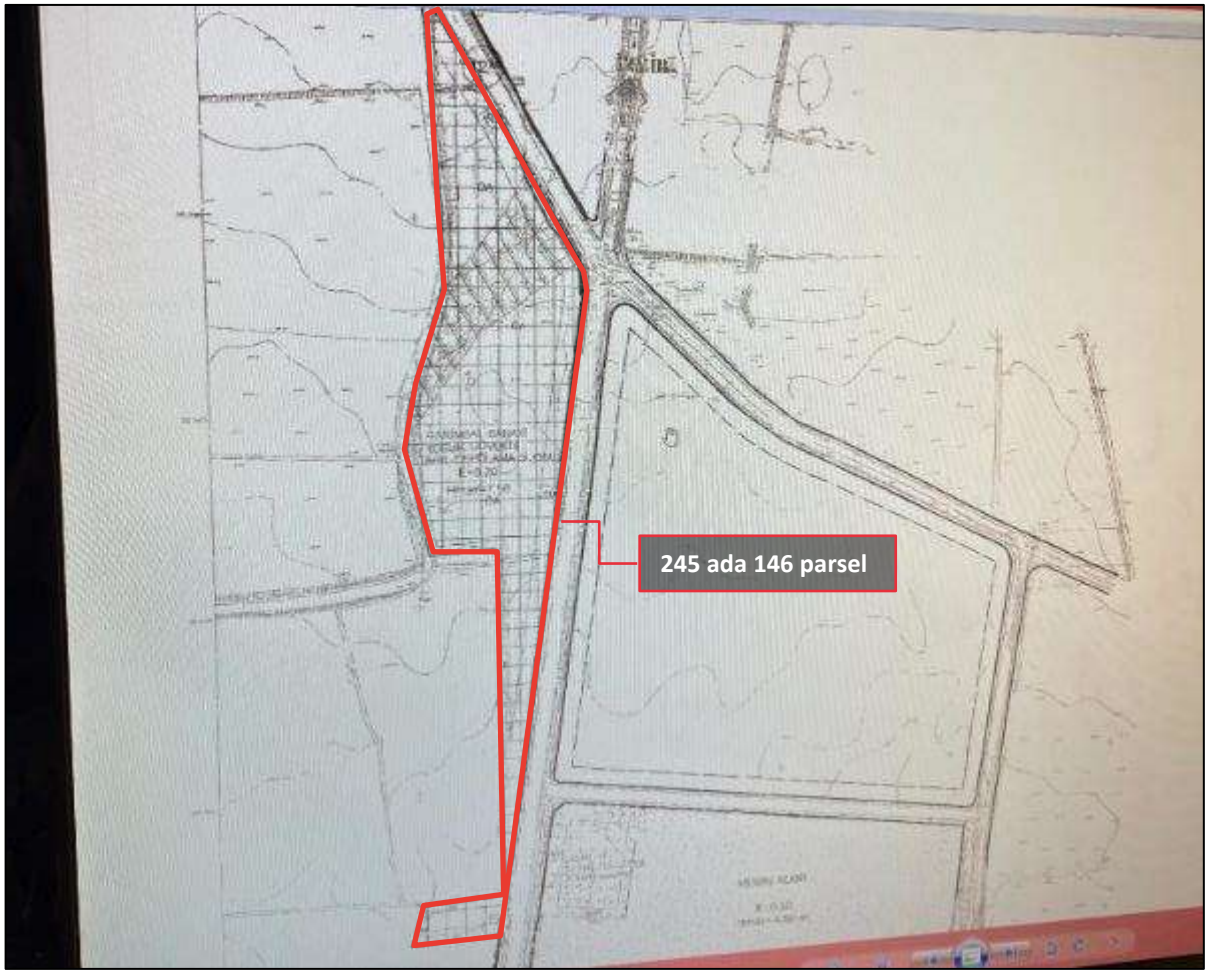
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

Plan Notları

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



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

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

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

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

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	-	-	91,80	Yeni Yapı	Müştemilat
Onaylı Mimari Proje	-	-	1.750,00	Yeni yapı	Silo yapıları
Onaylı Mimari Proje	-	-	206,40	Yeni Yapı	İdari Bina
Yapı Ruhsatı	06.12.2012	487	91,80	Yeni Yapı	Müştemilat
Yapı Ruhsatı	28.11.2013	540	1.750,00	Yeni yapı	Silo yapıları
Yapı Ruhsatı	24.12.2018	103	206,40	Yeni Yapı	İdari Bina
Yapı Kullanma İzni	15.11.2013	911	91,80	Yeni Yapı	Müştemilat
Yapı Kullanma İzni*	15.11.2013	911	1.750,00	Yeni Yapı	Silo Yapıları
Yapı Kullanma İzni	25.02.2019	15	206,40	Yeni Yapı	İdari Bina

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

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

Yapı Denetim:

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

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

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

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

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

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

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

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz, proje değerlemesi kapsamında değildir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

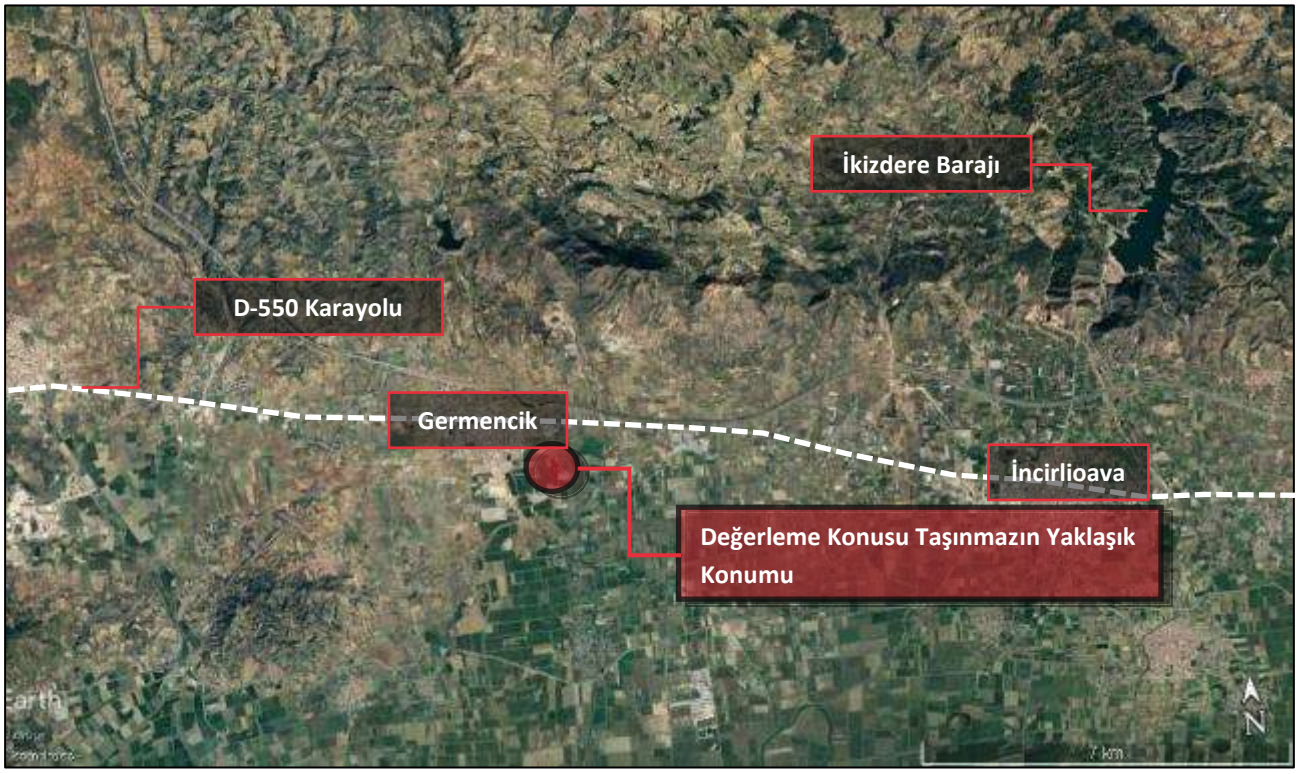
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

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

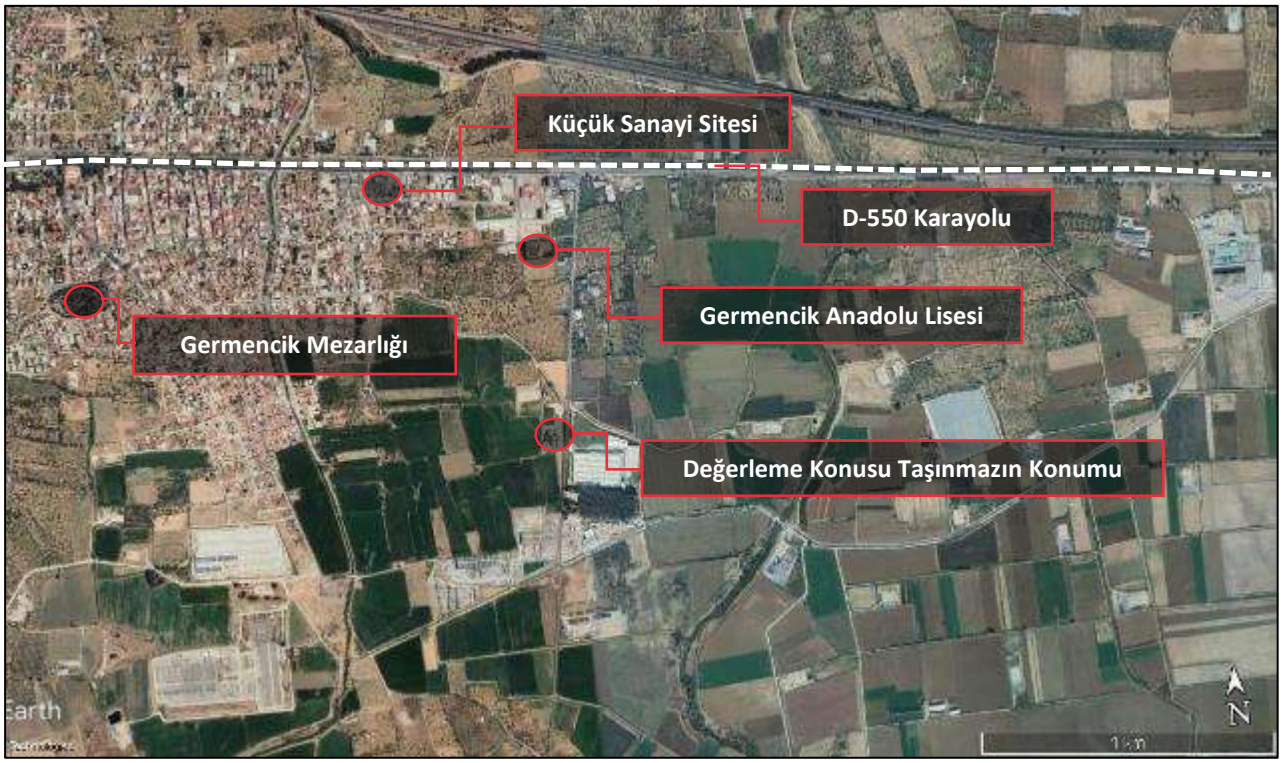
Germencik, Ege Bölgesi'nde Aydın ilinin batısında İncirlioava ve Kuşadası arasında kalan bir ilçedir. Değerleme konusu taşınmaz Aydın'ın 25,3 km batısında yer almaktadır.

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

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



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

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

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



İdari Bina

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

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

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

Müştemilat

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

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

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

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

245 ada 146 parsel		
Bina	**Yasal Alan (m²)**	**Mevcut Alan (m²)**
İdari Bina	206,40	206,40
Müştemilat	91,80	91,80
WC	-	12,00
Müştemilat-2	-	15,00
Toplam	**298,20**	**325,20**

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Çelik (İdari Bina) Prefabrik (Müştemilat Binası)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zemin kat, 1 normal kat (İdari Bina) Zemin kat (Müştemilat Binası)
Bina Toplam İnşaat Alanı	206,40 m² (Yasal ve mevcut duruma göre) 91,80 m² (Yasal ve mevcut duruma göre)
Yaşı	8 (Müştemilat Binası) 2 (İdari Bina)
Dış Cephe	Sıva üzeri boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Klima santralleri
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık Otopark

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

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

Kullanım Amacı	Tarımsal Depolama (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	206,40 m² (İdari Bina-Yasal ve mevcut duruma göre) 91,80 m² (Müştemilat-Yasal ve mevcut duruma göre)
Zemin	Seramik kaplama, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Sıva üzeri boya

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, floresan

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

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

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

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

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

- ZAYIF YANLAR

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

✓ FIRSATLAR

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

✘ TEHDİTLER

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerleme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla "Pazar Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı"dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

Konu değerleme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **"Pazar Değeri"** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

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

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

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m²)	
1	Piyasa Verisi	Değerleme konusu taşınmazın kuzeydoğusunda konumlu	Sanayi Alanı	E=1,00	Satılmış (1,5 sene önce)	11.000,00	10.000.000	909,09	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmazın üzeri boştur. *Emsal taşınmazın yapılaşma hakkı daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz konum olarak daha avantajlıdır. *Emsal taşınmazın D-550 Karayoluna cephesi bulunmaktadır.
2	Sahibinden 0537 321 16 51	Değerleme konusu taşınmazın kuzeybatısında Ortaklar Mahallesi'nde konumlu	Tarımsal Sanayi Alanı	E=0,50	Satılmış (1,5 sene önce)	9.249,00	6.250.000	675,74	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmaz üzerinde ekonomik ömrünü tamamlamış yapılar bulunmaktadır. *Emsal taşınmazın yapılaşma hakkı daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz konum olarak daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz D-550 Karayoluna daha yakın konumda bulunmaktadır. *Emsal taşınmazın D-550 Karayoluna cephesi bulunmaktadır.
3	Hakim Emlak 0538 315 92 94	Değerleme konusu taşınmazın 700 m kuzeyinde konumlu 126 ada 234 ve 235 parsel	Depolama Alanı	E=0,40	Satılık	5.908,00	3.500.000 (2.500.000)	592,41 (423,15)	*Emsal taşınmazların yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmazlardan 126 ada 324 ada üzerinde inşa kalitesi iyi olmayan yapılar bulunmaktadır. *Emsal taşınmazın yapılaşma hakkı daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz konum olarak daha avantajlıdır. *Emsal taşınmazın pazarlık payı bulunmaktadır. *Emsal taşınmazlardan 126 ada 324 parselin D-550 Karayoluna cephesi bulunmaktadır. *Emsal taşınmazın 1 yıl içerisinde 2.500.000 TL bedel teklif gördüğü öğrenilmiştir.
4	Hakim Emlak 0538 315 92 94	Değerleme konusu taşınmazın kuzeybatısında Hıdırlı Mahallesi'nde konumlu 152 ada 14 parsel	Gıda Sanayi Alanı	E=0,50	Satılık	7.694,32	4.900.000	636,83	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmaz üzerinde ekonomik ömrünü tamamlamış yapılar bulunmaktadır. *Emsal taşınmazın yapılaşma hakkı daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz konum olarak benzerdir. *Emsal taşınmazın pazarlık payı bulunmaktadır. *Emsal taşınmazın D-550 Karayoluna cephesi bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

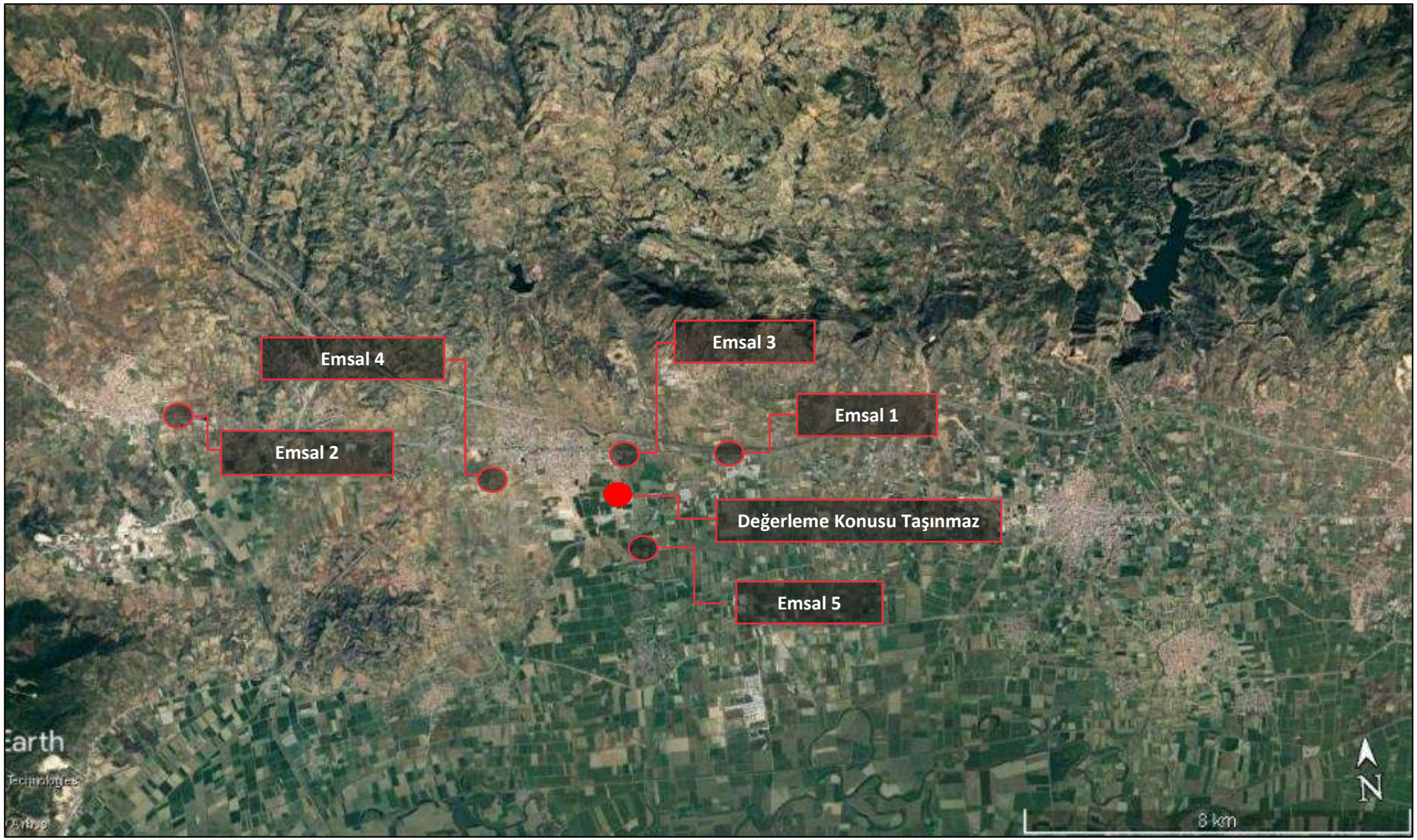
No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m^2)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m^2)	
5	Gempaz Emlak 0532 242 47 70	Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 500 m güneyinde konumlu	Tarım Alanı	-	Satılık	13.000	2.500.000 (1.000.000)	192,30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

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalarda, taşınmazların konumunun, yapılaşma lejantlarının ve koşullarının, D-550 Karayolu'na cephe durumlarının önem arz ettiği tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın "Tarımsal Sanayi Çelik Gövdeli Tahıl Depolama Silosu" lejantına sahip olması, konumu, yüz ölçümü ve diğer kısıtlık etmenleri göz önüne alındığında ortalama 240-270 TL/m^2 arasında değişen bedellerle el değiştirebileceğine kanaat getirilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m²)	909,09	675,74	592,41	686,83	192,30
	Pazarlık Payı	0%	0%	-10%	-15%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	20%	15%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	-15%	-15%	-10%	0%	0%
	Yapılaşma Hakkı	-50%	-40%	-20%	-40%	50%
	Yüz Ölçümü	-5%	-5%	-10%	-10%	-5%
	Fiziksel Özellikleri	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		273	272	293	263	242

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Arsa Değeri (TL)
245 ada 146 parsel	19.936,28	265	5.283.114
		TOPLAM DEĞERİ	**5.285.000**

Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Torbalı	Fabrika	2020	5.000 m²	1.600 TL/m²
2	Emlak Vergisi Kanunu Tebliği (Çelik Karkas Yapılar)	-	Fabrika	2021	-	1.546,01 TL/m²

3	Emlak Vergisi Kanunu Tebliği (Betonarme Yapılar)	-	Fabrika	2021	-	1.266,47 TL/m²

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	**Yüz Ölçümü (m²)**	**Birim Değer (TL/m²)**	**Arsa Değeri (TL)**
245 ada 146 parsel	19.936,28	265	5.283.114
		TOPLAM DEĞERİ	**5.285.000**

BİNA DEĞERİ				
Binalar	**Bina Alanı (m²)**	**Birim Maliyet (TL/m²)**	**Yıpranma Payı (%)**	**Bina Değeri (TL)**
İdari Bina	206,40	2.500	3%	500.520
Müştemilat	91,80	1.650	10%	136.323
			TOPLAM DEĞERİ	**636.843**

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER DEĞERİ			
Harici ve Müteferrik İşler	**Alan (m²)**	**Birim Maliyet (TL/m²)**	**Toplam Değeri (TL)**
Sundurmalar	160	450	72.000
Trafo	10	500	5.000
Peyzaj	2300	75	172.500
Beton Zemin	7750	175	1.356.250
Parsel Sınırlayıcı Eleman	1.600	80	128.000
Silo Temeli (6adet)			1.342.073
Silo Bağlantı Merdiveni	270	550	148.500
		TOPLAM DEĞERİ	**3.224.323**

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

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

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

7.5 KDV Konusu

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

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

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

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

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

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

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

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

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde devredilebilmesine yönelik herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz arsa veya arazi niteliğinde değildir.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı	**9.145.000**

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

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

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

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

8.9 Nihai Değer Takdiri

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

Değerlemeye Yardım Eden
Muhammet SÖZEN

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 9

EKLER

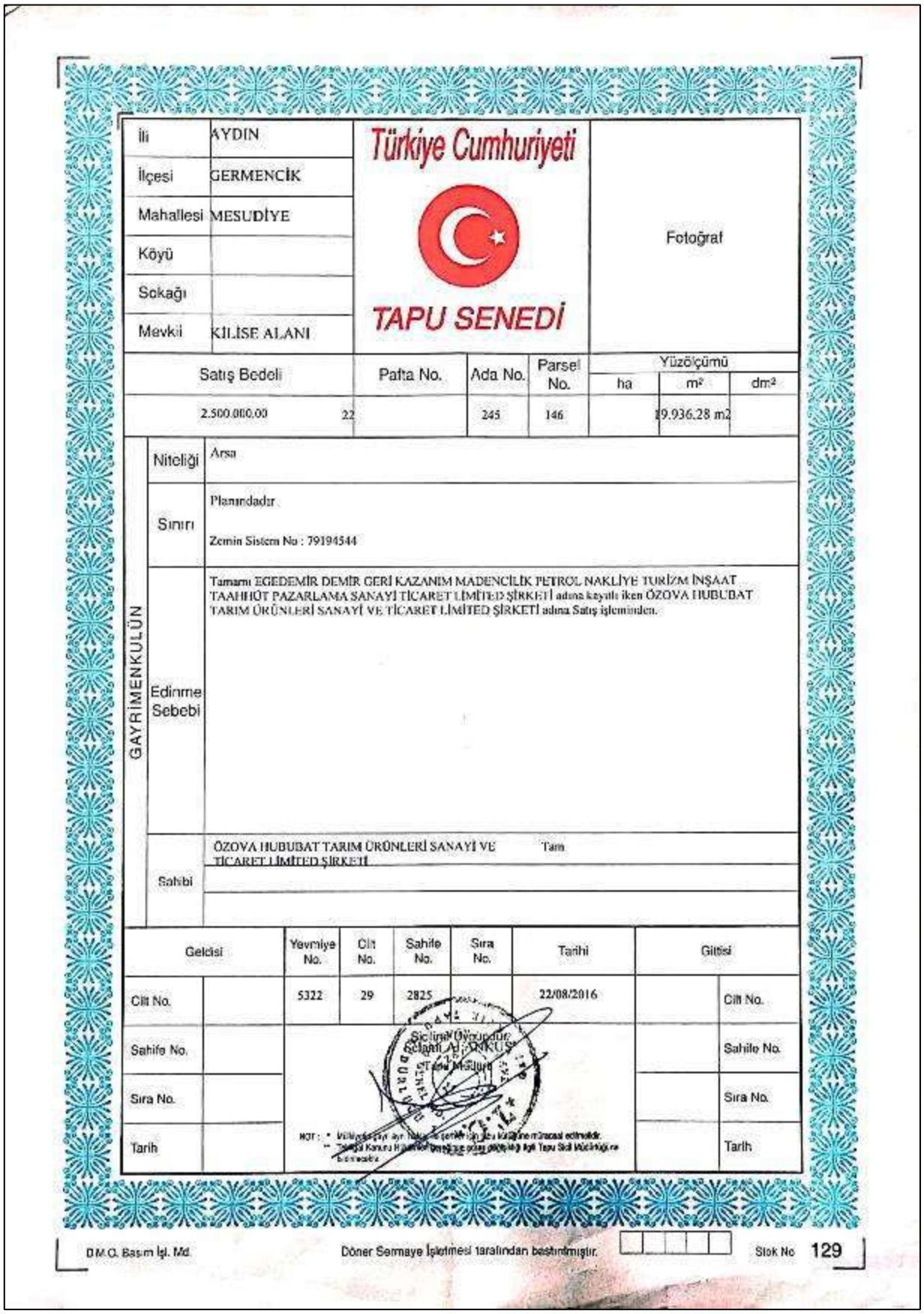
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 9

Ekler

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

Ek 1: Tapu Belgesi



İli: AYDIN
İlçesi: GERMENCİK
Mahallesi: MESUDİYE
Köyü:
Sokağı:
Mevkii: KILISE ALANI

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
2.500.000,00 22		245	146		19.936,28 m2	

GAYRİMENKULÜN

Niteliği	Arsa
Sınırı	Planındadır. Zemin Sistem No : 79194544
Edinme Sebebi	Tamamı EGEDEMİR DEMİR GERİ KAZANIM MADENCİLİK PETROL NAKLİYE TURİZM İNŞAAT TAAHHÜT PAZARLAMA SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ÖZOVA HUBUBAT TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ adına Satış işleminden.
Sahibi	ÖZOVA HUBUBAT TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ — Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		5322	29	2825		22/08/2016		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Sicilini Görüpdür:
Selami ALİ ONKUŞ
Tapu Müdürü

NOT : * Mülkiyeti ayrı hükümlere tabi olan kısımlar için ayrı tapu senedi düzenlenir.
** Tapu Kanunu Hükümlerine göre gerçek veya tüzel kişiler adına tapu sicili oluşturulur.

D.M.O. Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 129

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 3-11-2021-15:51

weblapu

Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

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

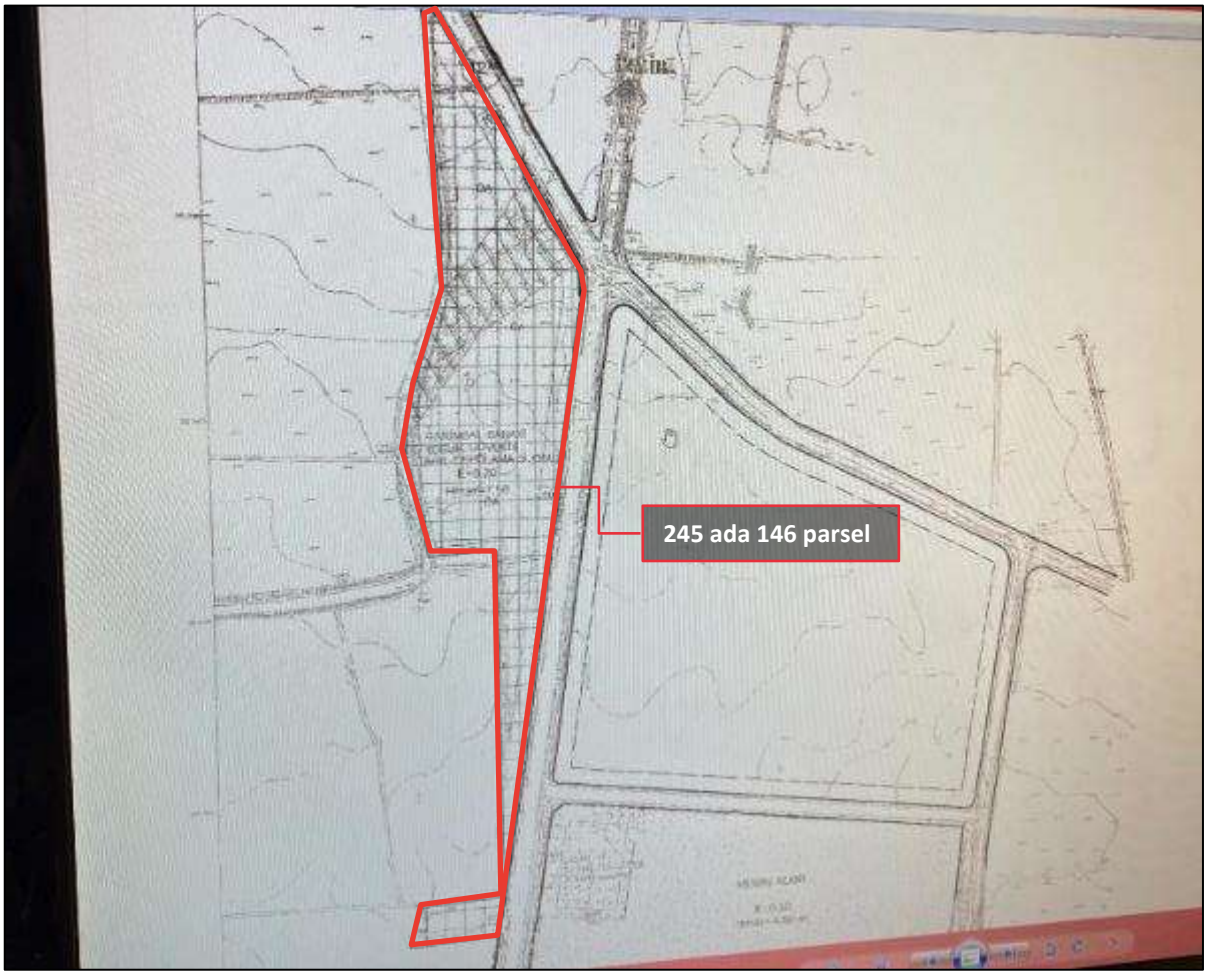
BİLGİ AMAÇLIDIR

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

BİLGİ AMAÇLIDIR

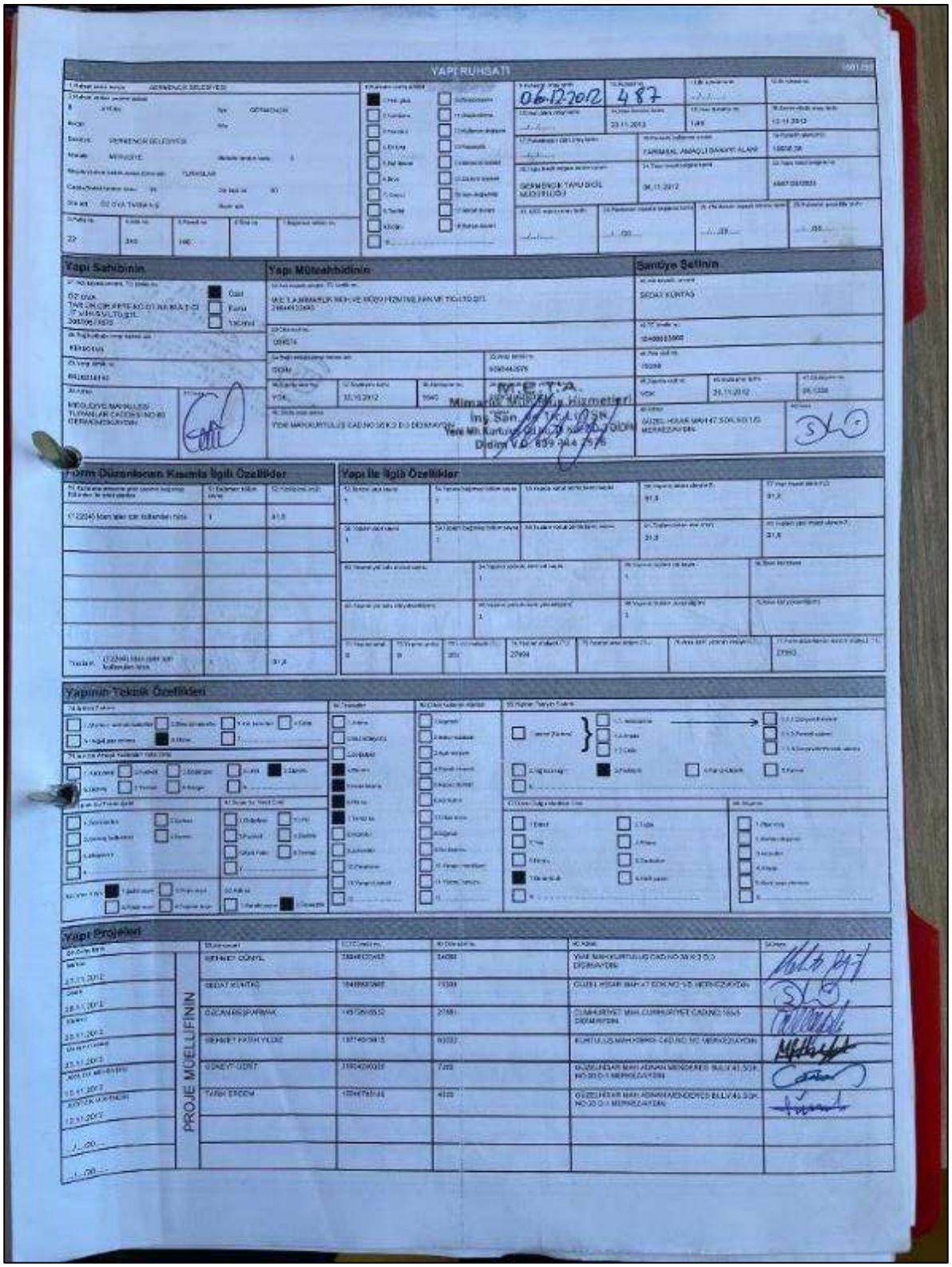
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ek 3: İmar Durumu

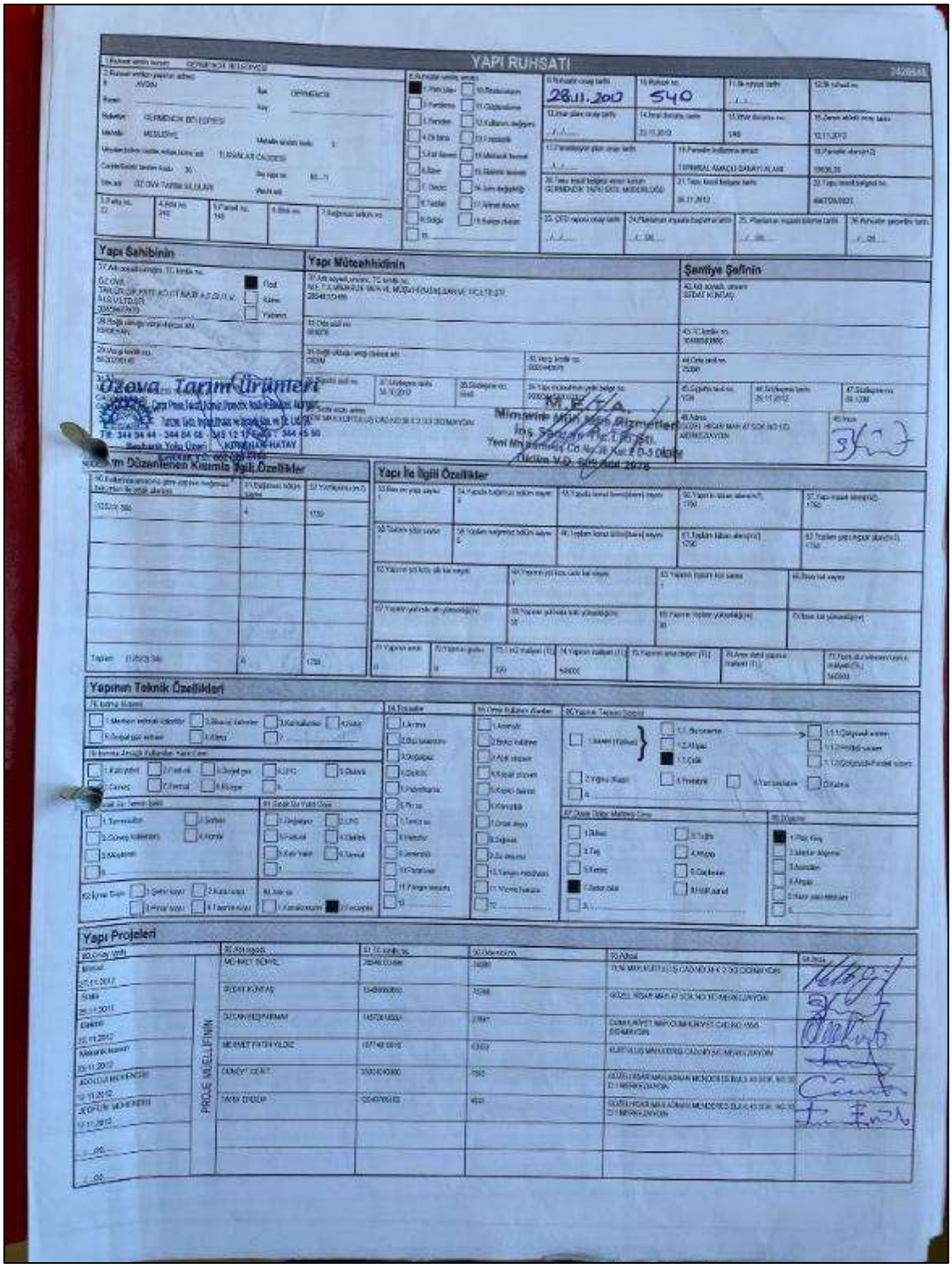


Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

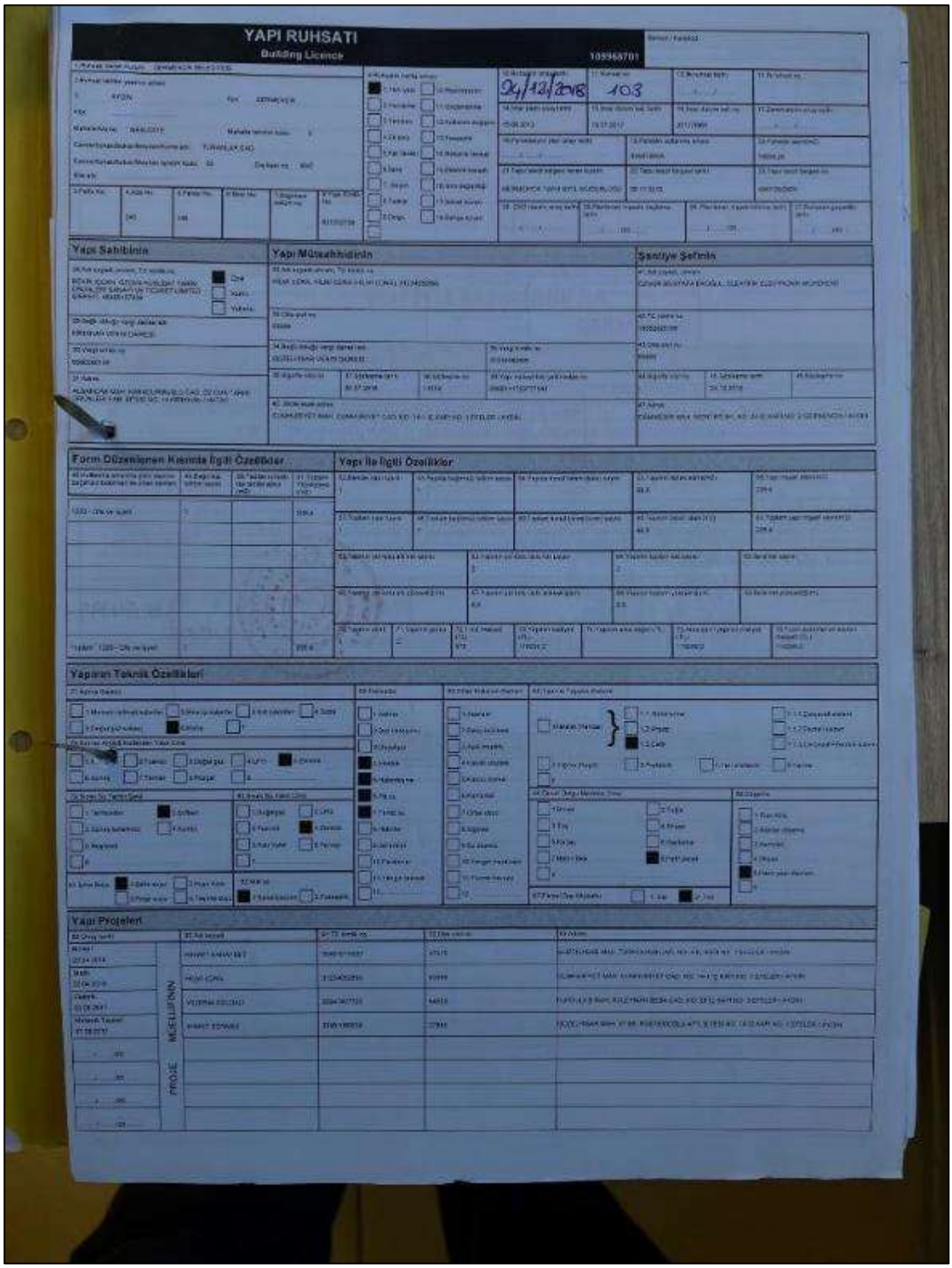
Ek 4: Yapı Ruhsatları



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

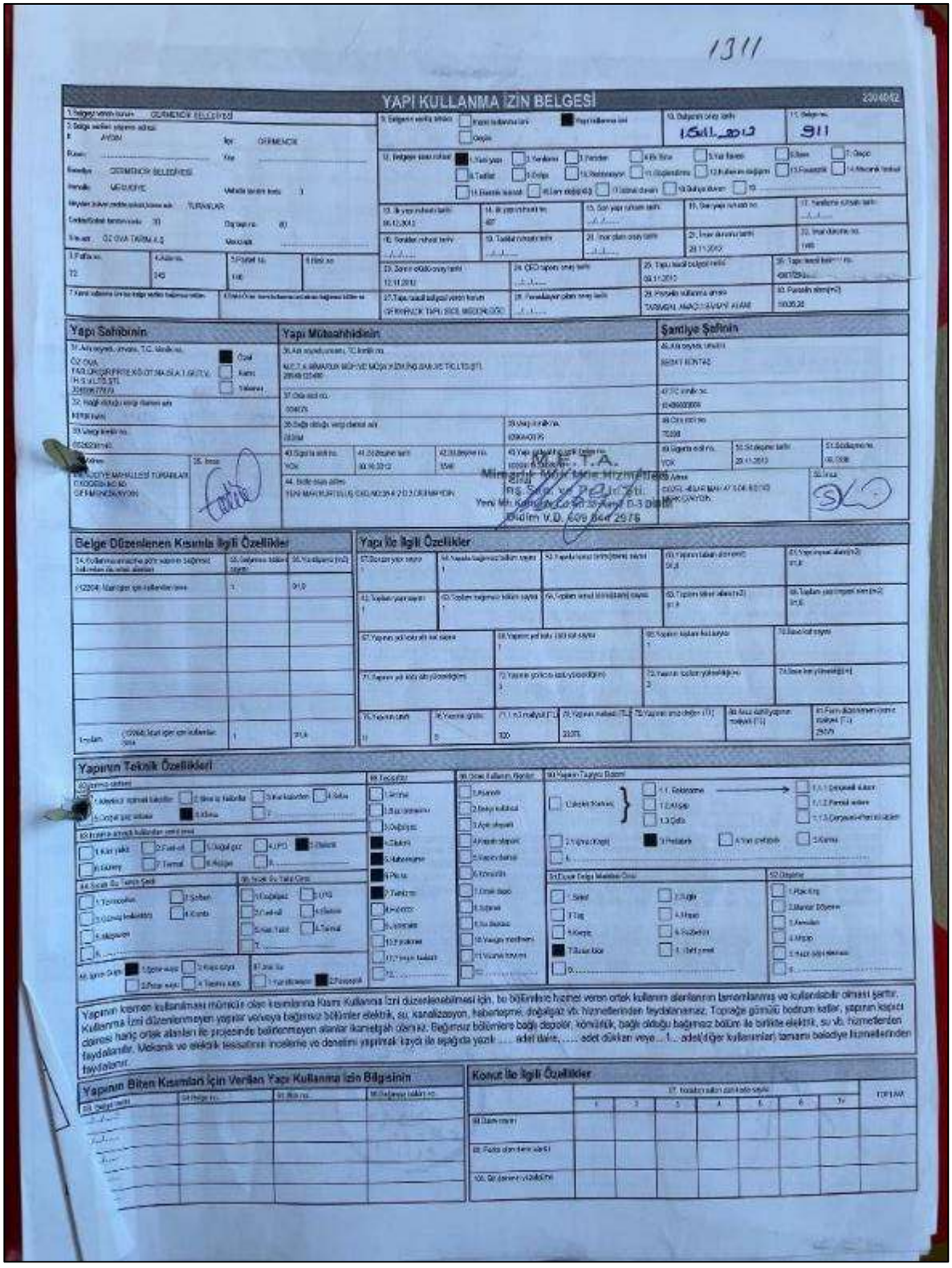


YAPI RUHSATI
Building Licence

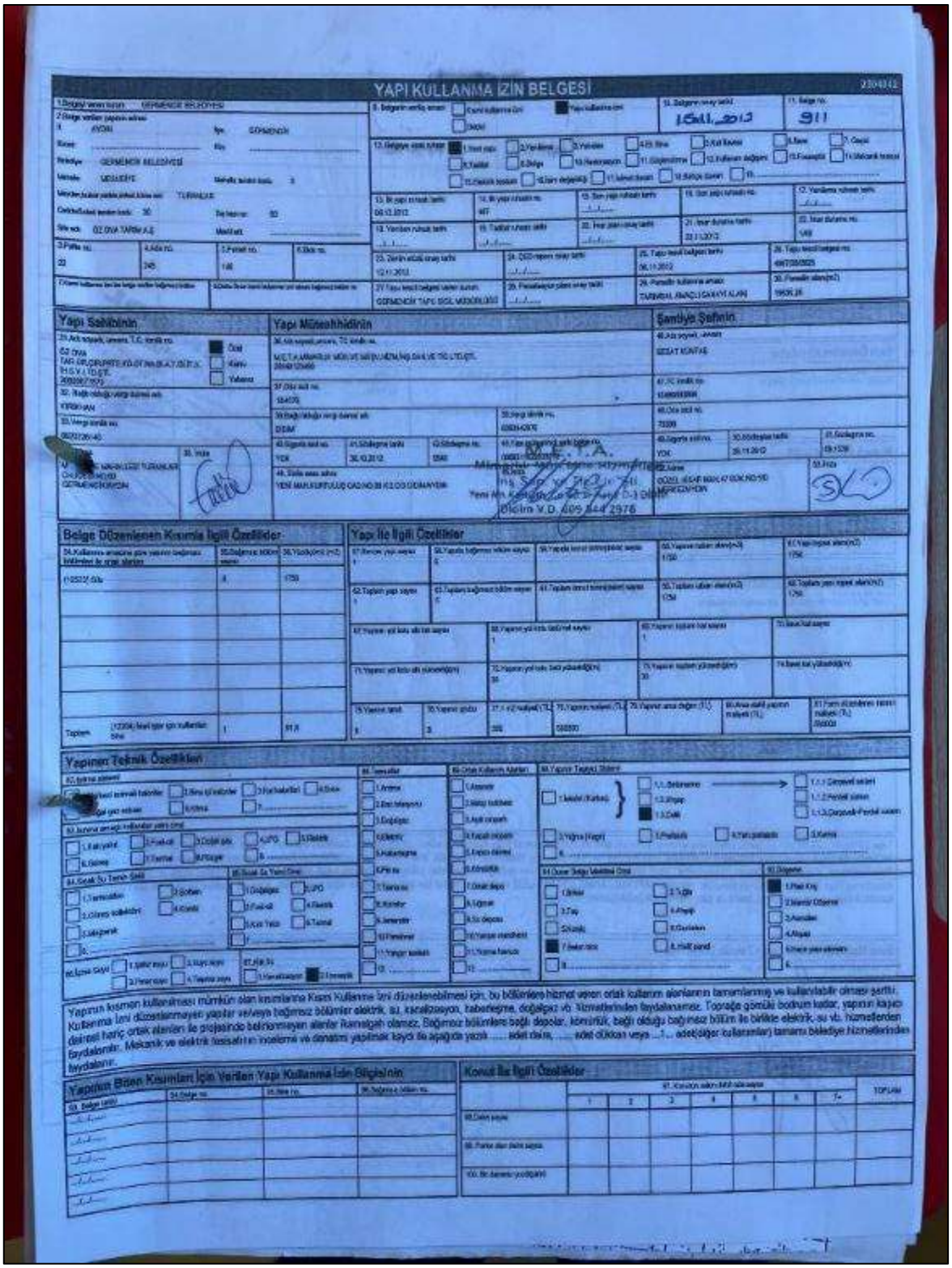
Yapı Sahibinin
Yapı Müteahhidinin
Şantiye Şefinin
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler
Yapı İle İlgili Özellikler
Yapının Teknik Özellikleri
Yapı Projeleri

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ek 5: Yapı Kullanma İzin Belgeleri



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

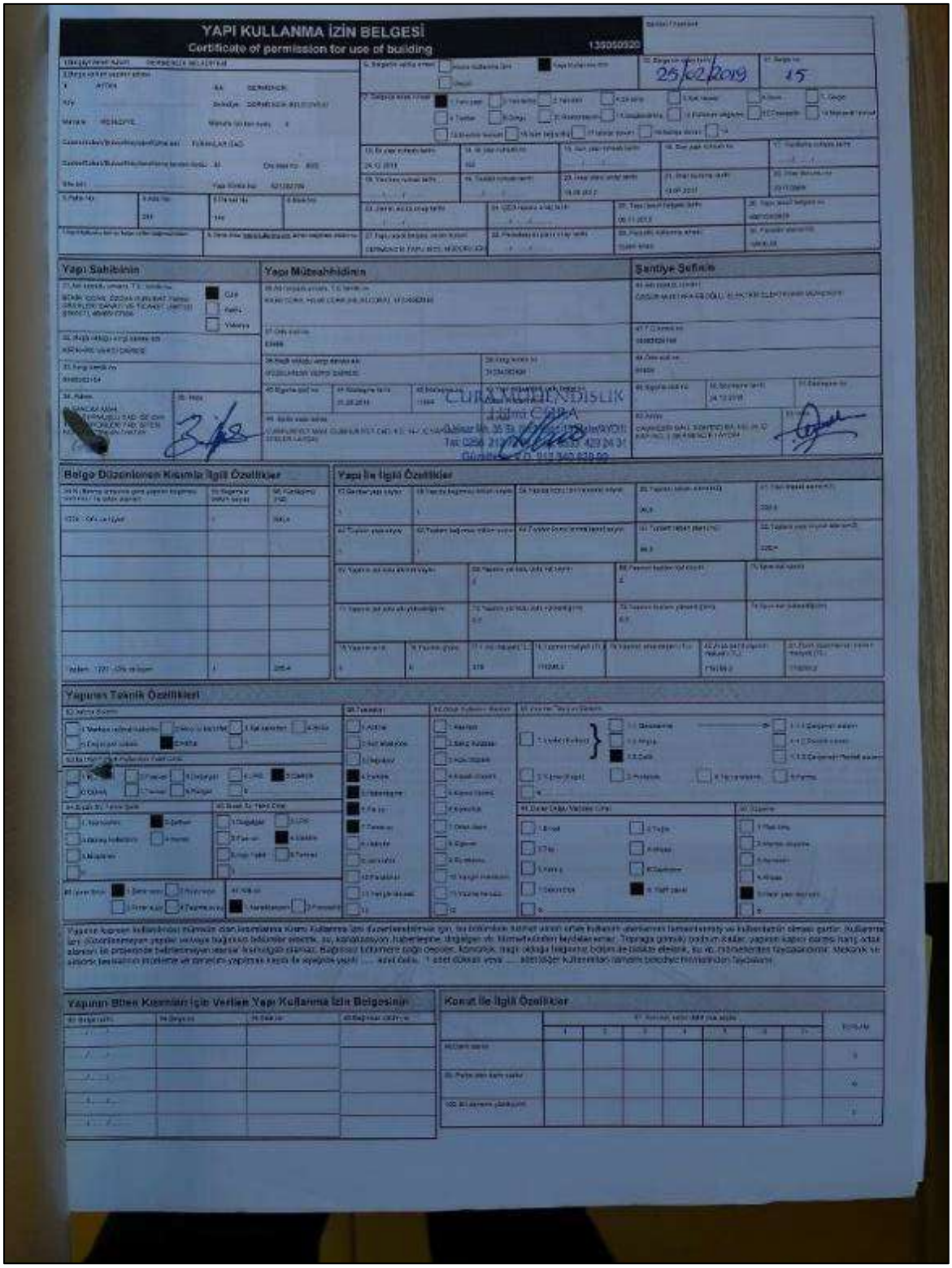
Yapı ile İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Eksik Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Konut İle İlgili Özellikler

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Konut İle İlgili Özellikler

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ek 6: Fotoğraflar













Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.













Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.













Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ek 7: Özgeçmişler

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

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

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

Ek 8: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 10.09.2015 No : 404913

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Mustafa Alperen YÖRÜK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulu'su

Tarih : 05.04.2018 No : 401772

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Simge SEVİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 21.03.2013 No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.10.2019 **Belge No: 2019-01.1815**

Sayın Mustafa Alperen YÖRÜK

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019 **Belge No: 2019-01.2414**

Sayın Simge SEVİN

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019 **Belge No: 2019-01.2584**

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME

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

Platinyum Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A.Ş.

Makine Değerleme Raporu

Tahıl Depolama Tesisi

Kırıkhan / Hatay

2021MAKA225 / Rapor Tarihi: 31.01.2022

Değer Tarihi: 31.12.2021

IBRAHIM ILHAN

e-imza

Bu belge ********** kimlik numarali IBRAHIM ILHAN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.

Tarih: 18/02/2022 14:12

OZAN KOLCUOGLU

e-imza

Bu belge ********** kimlik numarali OZAN KOLCUOGLU tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.

Tarih: 18/02/2022 14:01

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

Cumhuriyet Mah. Alparslan Türkeş Bulvarı No: 110 Kırıkhan/Hatay

Sayın Murat YAZAR,

Talebiniz doğrultusunda Hatay ili, Kırıkhan ilçesinde konumlu olan **"Tahıl Depolama Tesisi"** niteliğindeki gayrimenkul üzerindeki **"Platinyum Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A.Ş."** mülkiyetinde bulunan makine parkının pazar değerine yönelik **2021MAKA225** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Makine parkının pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

PLATİNYUM TARIM ÜRÜNLERİ LİSANSLI DEPOCULUK A.Ş. / MAKİNE PARKI PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	31.01.2022	
Değer Tarihi	31.12.2021	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	99.542.000-TL	Doksandokuzmilyonbeşyüzkırkikibin-Türk Lirası
Pazar Değeri (KDV Dahil)	117.459.560-TL	Yüzonyedimilyondörtyüzellidokuzbinbeşyüzaltmış-Türk Lirası

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 01.12.2021 tarih, 2414-1 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Gökhan EFE

İbrahim İLHAN **Değerleme Uzmanı** **Lisans No: 919701**	**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** **Lisans No: 402293**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Önemli Not

COVID-19 salgını ve salgınla mücadeleye yönelik önlemler, küresel olarak ekonomileri ve menkul piyasalarını etkilemeye devam etmektedir. Bununla birlikte, değerleme tarihi itibarıyla, menkul piyasaları genellikle işlem hacimleri ve diğer ilgili kanıtlarla, değere ilişkin görüşlerin dayandırılacağı yeterli piyasa kanıtını sağlayacak düzeyde faaliyet göstermektedir. Bu doğrultuda ve herhangi bir şüpheye mahal vermemek için, değerleme çalışmamız RICS Değerleme – Global Standartları'nın VPS 3 ve VPGA 10 maddelerinde tanımlanan "önemli değerleme belirsizliğine" tabi olarak raporlanmamıştır.

Bu açıklayıcı not, şeffaflığı sağlamak ve değerleme görüşünün oluşturulduğu piyasa bağlamı hakkında daha fazla bilgi sağlamak üzere eklenmiştir. COVID-19'un kontrolündeki veya gelecek dönemlerde yayılımındaki değişiklikler karşısında, pazar koşullarının hızlı bir şekilde hareket etme potansiyeli bakımından değerleme tarihinin önemini vurgulamaktayız.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İçindekiler

Yönetici Özeti 6

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri 8

Ekonomik Veriler ve Sektör Bilgileri 11

Varlıklara İlişkin Bilgiler, Varlıkların Konumu, Güçlü ve Zayıf Yanlar 18

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi 22

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç 29

Ekler 31

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan varlıklarla herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan varlıkların niteliği ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının varlıkları kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Yerinde yapılan görsel incelemelerde varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı gözlemlenmiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapıldığını,
- ✓ Değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceğinin varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğuna,
- ✓ Sermaye Piyasası Kurulunun 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı kararı uyarınca "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar"da belirtilen niteliklere sahip olunduğu ve bağımsızlık ilkelerine uyulduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Bu değerleme çalışmasının Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında yürütüldüğünü ve tüm yönleriyle ilgili standartlara uygun olduğunu beyan ederiz.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Yönetici Özeti

VARLIKLARIN BULUNDUĞU YERİN AÇIK ADRESİ	Mahallesi Alparslan Türkeş Bulvarı (Kırıkhan Reyhanlı Yolu) Özova Tarım No: 120 Kırıkhan/Hatay Cumhuriyet Mahallesi Alparslan Türkeş Bulvarı (Kırıkhan Reyhanlı Yolu) Özova Tarım No: 122 Kırıkhan/Hatay
TESİS FAALİYET ALANI	Tahıl Ürünleri Depolama
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Hatay ili, Kırıkhan ilçesi, Mahmutlu Mahallesi, 0 ada, 3917 parsel ve Hatay ili, Kırıkhan ilçesi, Mahmutlu Mahallesi, 0 ada, 3908 ve 3909 parseller
ÖZEL VARSAYIMLAR	Tesiste yer alan varlıkların değerlemesi, işletmenin faaliyette olduğu dikkate alınarak bir bütün halinde, yerinde ve makinelerin işletmenin bir parçası olduğu varsayımıyla tamamlanmıştır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında firmaya ait sabit kıymet listesi kullanılmıştır.
DEĞERLEMENİN AMACI	Bu değerleme çalışması, halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı bir gayrimenkul olması nedeni ile hazırlanmıştır.
DEĞER TARİHİ	31.12.2021
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**99.542.000-TL** **Doksandokuzmilyonbeşyüzkırkikibin-Türk Lirası**
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	**117.459.560-TL** **Yüzonyedimilyondörtyüzellidokuzbinbeşyüzaltmış-Türk Lirası**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti. için şirketimiz tarafından 31.01.2022 tarihinde, 2021MAKA225 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Hatay ili, Kırıkhan ilçesi, Mahmutlu Mahallesi, 0 ada, 3917 parsel ve Hatay ili, Kırıkhan ilçesi, Mahmutlu Mahallesi, 0 ada, 3908 ve 3909 parseller no.lu gayrimenkullerin üzerinde bulunan "Platinyum Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A.Ş." mülkiyetindeki makine parkının 31.12.2021 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan makine değerleme raporudur.

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

Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

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

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, makine parkında yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Değerleme Uzmanı İbrahim İLHAN (Lisans No: 919701) tarafından hazırlanmıştır. Üçüncü taraflarca sağlanan bilgilerin güvenilirliği uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilerek, sektörel araştırmalar yapılarak kontrol edilmiştir. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Gökhan EFE yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 28.10.2021 değerleme tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.01.2022 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede makine parkında gerekli saha incelemeleri ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2414-1 no.lu ve 01.12.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.7 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 2414-1 no.lu ve 01.12.2021 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Hatay ili, Kırıkhan ilçesi, Mahmutlu Mahallesi, 0 ada, 3917 parsel ve Hatay ili, Kırıkhan ilçesi, Mahmutlu Mahallesi, 0 ada, 3908 ve 3909 parseller no.lu gayrimenkulün üzerinde bulunan makine parkının 31.01.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda, yapılan değerleme çalışmasında müşteri tarafından firmamıza ibraz edilen 31.12.2018 tarihli sabit kıymet listeleri kullanılmıştır.

Değerleme konusu makine parkının aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü "Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti." firması yetkililerinde olacaktır. Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.

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

Değerleme konusu makine parkı ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili Sermaye Piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2008 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu Cumhuriyet Mah. Alparslan Türkeş Bulvarı No: 110 Kırıkhan/Hatay adresinde bulunan Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti. için hazırlanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 2

EKONOMİK VERİLER VE SEKTÖR BİLGİLERİ

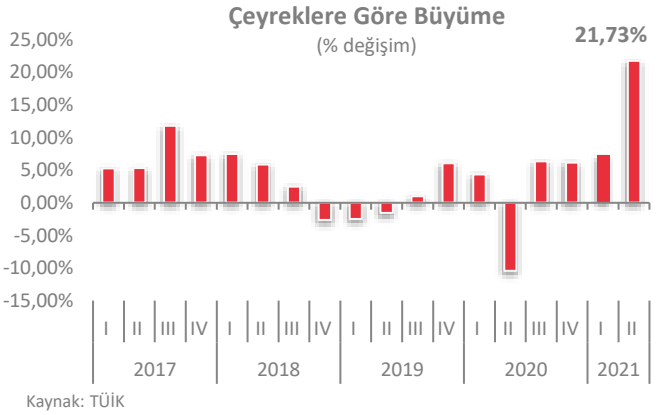
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 2

Ekonomik Veriler ve Sektör Bilgileri

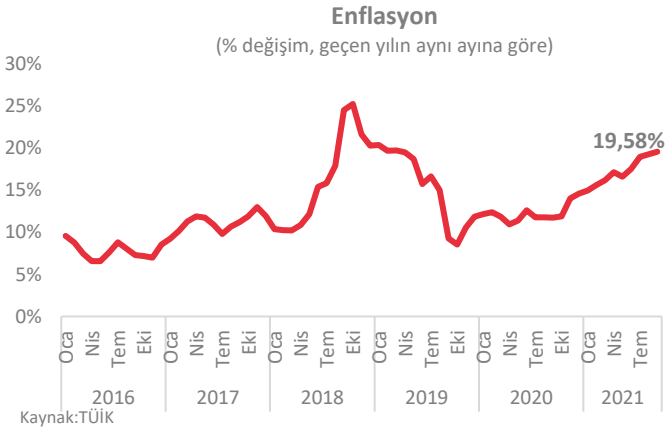
2.1 Ekonomik Veriler[1]

2021 yılı ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) gücünü korumuş, takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme göre %0,9 büyürken, yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış verilerde %21,9, arındırılmamış verilerde %21,7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla dört çeyrek toplamları üzerinden yıllık büyüme performansı %2,4'ten %9,8'e çıkmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2021 yılı ilk çeyreğindeki 729,2 milyar dolardan 765,1 milyar dolara yükselmiştir. Üçüncü çeyreğe ilişkin öncü veriler ise ekonomik aktivitenin gücünü koruduğuna işaret etmektedir.

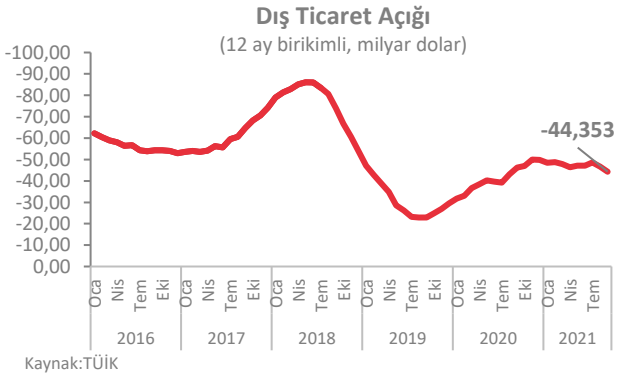


Kaynak: TÜİK

Ekim'de tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) bazı hizmet kalemlerindeki fiyat artışlarının hız kesmesiyle piyasa ortalama beklentilerinin hafif altında artmış ve detaylar yukarı yönlü risklerin önemini koruduğuna işaret etmiştir. Genel TÜFE aylık enflasyonu %2,4 olurken yıllık enflasyon %19,6'dan %19,9'a çıkmıştır. Aylık bazda enflasyona en yüksek katkı gıdadan gelmiş olup bunu diğer mevsimsel fiyat ayarlamalarının olduğu kalemler ve ulaştırma grubu izlemiştir. Ekim'de yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) ise bir önceki aya göre %5,2 artış göstermiş ve genel ÜFE yıllık enflasyonu %44,0'dan yeni bir rekor seviye olan %46,3'e yükselmiştir.



Kaynak:TÜİK



Kaynak:TÜİK

Eylül'de ithalat belirgin hız keserken, ihracattaki yavaşlama sınırlı kalmıştır. Eylül ayında ihracat yıllık bazda %30,0 ile güçlü artışını koruyarak artışla 20,8 milyar dolara çıkmıştır. Öte yandan, ithalat son altı ayın en yavaş hızında %11,9 artışla 23,3 milyar dolar olmuştur. Böylece Eylül 2020'de % 76,7 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2021'in aynı ayında %89,1'e yükselmiştir. Dış ticaret açığı ise 4,9 milyar dolardan 2,5 milyar dolara gerilemiştir. Bu sonuçlarla ilk dokuz ayda ihracat 2020'nin aynı dönemine göre %35,9 artışla 161,0 milyar dolara çıkarken, ithalat %23,7 artışla 193,3 milyar dolar olmuştur.

[1] *TSKB A.Ş.*

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2.2 Sektör Bilgileri[2]

Dünyada Hububat Üretimi

Hububat üretimi, temelde mısır üretimindeki artış nedeniyle 2020-2021 döneminde önceki dönemin yaklaşık %2 üzerinde 2,2 milyar ton seviyesindedir. Hububat ürünlerinde buğday, mısır, arpa, yulaf, çavdar üretiminde artış kaydedilmiştir.

Dünya Hububat Bilgileri (Milyon Ton)										
	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021*
Üretim	1.879	1.829	2.043	2.092	2.058	2.187	2.142	2.139	2.185	2.226
Tüketim	1.862	1.841	1.956	2.045	2.013	2.126	2.152	2.164	2.190	2.235
Ticaret	274	271	310	322	346	353	369	364	395	416
Stok	431	420	506	553	598	658	648	625	617	609
Kaynak: IGC Nisan 2021 (*) Tahmin										

Küresel hububat üretimindeki artış; özellikle buğday ve mısır üretimindeki artıştan kaynaklanmaktadır. Rusya, Kazakistan, Kanada, ABD, Brezilya, Avustralya gibi hububat üreticisi ülkelerde üretim artarken, AB, Ukrayna ve Arjantin gibi ülkelerde üretimde düşüş kaydedilmiştir. Arz artışı, özellikle buğdayın yemlik olarak kullanımındaki artıştan ve mısırın endüstriyel kullanımının devam etmesinden kaynaklanmıştır. Üretimdeki artışla birlikte değerlendirildiğinde tüketim artışı bir miktar dengelenmektedir. Dünya stoklarındaki düşüş, esas olarak mısırdaki en az sekiz yıldan beri devam eden düşüşten kaynaklanmıştır. Buğday stoklarındaki rekor artışla bir miktar dengelenmiştir. Dünya ticareti de 2020-2021 döneminde yeni bir zirveye ulaşarak bir önceki döneme göre 21 milyon ton artışla 416 milyon tona ulaşmıştır.

Dünya Hububat Bilgileri (Milyon Ton)										
	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021*
Buğday	701	659	718	732	740	757	763	732	762	774
Mısır	907	901	1.032	1.061	1.023	1.132	1.090	1.129	1.125	1.140
Arpa	134	131	145	144	150	148	145	139	156	159
Yulaf	23	21	24	23	22	24	24	22	23	26
Çavdar	13	14	17	15	13	13	13	11	13	15
Diğer**	101	103	107	117	111	112	105	105	106	112
Dünya	**1.879**	**1.829**	**2.043**	**2.092**	**2.059**	**2.186**	**2.140**	**2.138**	**2.185**	**2.226**
Kaynak: IGC Nisan 2021 (*) Tahmin										

Türkiye'de Hububat Üretimi

Türkiye yüz ölçümünün %29,5'i (23,14 milyon hektar) tarım yapılabilir özelliktedir. Tarım alanlarımızın nadas alanları hariç %67,5'i (15,6 milyon hektar) tarla ziraatına ayrılmıştır. Bu alanın da yaklaşık %71'inde (11,13 milyon hektar) hububat ekilmektedir. Hububat ekim alanı içerisinde %62'lik payla ilk sırada buğday, %28'lik payla ikinci sırada arpa ve %6,2'lik payla üçüncü sırada mısır yer almaktadır. Bu ürünleri sırasıyla; çeltik, çavdar, yulaf ve tritikale izlemektedir.

Buğday Üretimi

Buğday üretimi, ülkemizin her bölgesinde yapılmaktadır. Bu nedenle buğday, tarla ürünleri içerisinde ekiliş alanı ve üretim miktarı bakımından ilk sırayı almaktadır. Son 20 yılda buğday ekim alanları 6,8-9,4 milyon hektar arasında, üretimi ise 17,2-22,6 milyon ton arasında değişmiştir. Türkiye'de artan nüfusa paralel olarak buğday talebi de artmaktadır. Ekmek, bulgur, makarna, irmik, bisküvi, nişasta ve diğer buğdaya dayalı unlu mamuller tüketimi dikkate alındığında buğday tüketimi 19-19,5 milyon ton seviyelerindedir.

Türkiye'de buğday genellikle kuru tarım arazilerinde üretilmektedir. Türkiye 2020 yılı buğday ekim alanları incelendiğinde buğday ekili alanların %78'i kuru, %22'si sulu alanlar olduğu görülmektedir. Dolayısıyla ülkemiz buğday üretimi yağış miktarı ile doğrudan ilişkilidir. Nitekim TÜİK verilerine göre 2015 yılında buğday üretimi

[2] *https://www.tmo.gov.tr/Upload/Document/sektorraporlari/hububat2020.pdf*

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

22,6 milyon ton olarak gerçekleşmiş iken 2020 yılında buğday üretimi 20,5 milyon ton olarak gerçekleşmiştir. Son on yıllık buğday üretimi ise 19,0-22,6 milyon ton aralığında gerçekleşmiştir.

Arpa Üretimi

Türkiye'de her bölgede üretimi yapılan arpa, tarla ürünleri içerisinde ekiliş alanı ve üretim miktarı bakımından buğdaydan sonra ikinci sırada yer almaktadır. Son 10 yıla bakıldığında arpa ekim alanlarının 2,4-3,0 milyon hektar ve üretim miktarının 6,3-8,5 milyon ton arasında değiştiği görülmektedir.

Türkiye'nin tüm bölgelerinde yetiştirilmekle birlikte özellikle İç Anadolu, Güneydoğu Anadolu ve Ege Bölgesi arpa üretiminde önemli bölgelerdir.

Yulaf Üretimi

Türkiye'de son 10 yılda yulaf ekiliş alanları 86-113 bin hektar arasında, üretimi ise 210-315 bin ton arasında değişmiştir.

Türkiye'nin 2011-2020 yılları arasındaki yulaf ithalat miktarları incelendiğinde yulaf ithalatı yıllar içerisinde azalış göstermiştir.

Mısır Üretimi

Türkiye'de mısır; yem, nişasta, glikoz, yağ ve biyoetanol üretiminde kullanılmaktadır. Daha çok Çukurova, Amik Ovası, İç Anadolu ve Güneydoğu Anadolu Bölgeleri'nde yetiştirilen mısır; özellikle pamuk olmak üzere buğday ve yağlı tohumlara münavebeli ekilen bir üründür. Bu nedenle üreticiler alternatif ürün fiyatları ve bu ürünlere verilen desteklere bakarak ikame ürünler veya mısır arasında tercih yapabilmektedirler. Bu da zaman zaman mısır üretiminde dalgalanmalara yol açabilmektedir. TÜİK verilerine göre 2019 yılında 6 milyon ton olan mısır üretimi, 2020 yılında %8,3 artışla 6,5 milyon ton olarak gerçekleşmiştir. 6,5 milyon ton mısır üretiminin 4,8 milyon tonu birinci ürün mısır, 1,7 milyon tonu ikinci ürün mısır olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'de mısır üretiminin son yıllarda artmasında İç Anadolu ve Güneydoğu Anadolu Bölgelerimizde sulanabilir arazilerin artmasına bağlı olarak mısır üretimine yönelimin yanında, özellikle Akdeniz ve Güneydoğu Anadolu Bölgeleri başta olmak üzere kıyı bölgelerimizde ikinci ürün mısır üretiminin artmasının da payı büyüktür. Ayrıca mısır üretimini teşvik eden uygulamalar, yüksek verimli mısır çeşitlerinin geliştirilmesi, su ve gübrenin etkin kullanımı, mekanizasyon ile pazarlamasının kolay olması da ülkemiz mısır üretimini arttırmıştır. Yıllık mısır tüketimi ise ikame ürünlerin piyasa oluşumlarına bağlı olarak yaklaşık 8-9 milyon ton aralığında değişmektedir.

Çeltik-Pirinç Üretimi

Türkiye, çeltik bitkisinin yetişmesi için uygun iklimsel koşullara sahip bir ülkedir. Özellikle ülkemizde bu ürünün yetiştirildiği alanlarda yaz aylarında sıcaklık ortalamaları 25°C civarındadır. Bu sıcaklık değeri de çeltiğin yetişmesi açısından uygundur. Bu yüzden çeltik ülkemizde yaz aylarında yetiştirilmektedir. Çeltik tarımı ülkemizde daha çok akarsuların delta ovalarında ve vadi tabanlarında yapılmaktadır. Çünkü ülkemizdeki yağış değerleri çeltiğin yetişmesi için yeterli değildir. Bu yüzden ülkemizde bu bitki sulamalı olarak yetiştirilmektedir. Türkiye, çeltik ve pirinçte ithalatçı bir ülke konumunda olmasına rağmen özellikle 2000 yılından sonra uygulamaya konulan tarımsal politika ve yapılan desteklemelerin yanında kaliteli ve yüksek verimli çeşitlerin kullanılması, çeltik yetiştirme tekniği uygulamalarının iyileştirilmesi ve çeltik üreticisinin modern tarım yöntemlerini kullanmasına bağlı olarak üretimde ciddi artışlar olmuştur. Türkiye'de 2002 yılında 60.000 hektar alanda çeltik ekimi yapılırken bu alan 2020 yılında 125.398 hektara çıkmıştır. Aynı şekilde 2002'de 360.000 ton olan çeltik üretimi 2020 yılında 980.000 tona yükselmiştir. Buna bağlı olarak verimlilikte 2002'ye oranla 2020 yılında 182 kg/da fazlalaşmıştır. Bu durum çeltik ekimindeki sürekli artışı kanıtlar niteliktedir. Türkiye'de pirinç tüketimi de yıllar içerisinde artış göstermiştir. 2000'li yılların başlarında yaklaşık 500 bin ton seviyelerinde olan pirinç tüketimi günümüzde yaklaşık 750 bin ton seviyelerine ulaşmış olup bu tüketimin yaklaşık 600 bin tonu yerli üretimle kalan kısmı ise ithalatla karşılanmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Teşebbüsün Sektör İçindeki Yeri

TMO; sermayesinin tamamı devlete ait, 08.06.1984 tarihli ve 233 sayılı Kamu Ġktisadi Teşebbüsleri Hakkındaki Kanun Hükmünde Kararname (KHK) hükümlerine tabi, tüzel kişiliğe ve faaliyetlerinde özerkliğe sahip, sorumluluğu sermayesi ile sınırlı bir iktisadi devlet teşekkülüdür. TMO'nun kuruluş dayanağı, 11.12.1984 tarihli ve 18602 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren TMO Ana Statüsü'dür. TMO Ana Statüsü'nün 4'üncü maddesinde kuruluşun amaç ve faaliyet konuları; yurtta hububat fiyatlarının üreticiler yönünden normalin altına düşmesini ve tüketici halk aleyhine anormal derecede yükselmesini önlemek, bu ürünlerin piyasasını düzenleyici tedbirler almak ve gerektiğinde Cumhurbaşkanı Kararı ile hububat dışındaki diğer tarım ürünleri ile ilgili verilecek görevi yürütmek, afyon ve uyuşturucu maddelere konulan devlet tekelini işletmek şeklinde belirtilmiştir. Ayrıca 4'üncü maddeye uzun süreli depo kiralaması ile ilgili olarak 19 numaralı bent eklenmiştir. Bu bentte; "Görev alanındaki ürünlerin piyasasını düzenlemek için ürünlerin kapalı depolarda muhafazasını sağlamak amacıyla diğer kişi ve kuruluşlar tarafından inşa edilmiş ve/veya inşa edilecek depoları uzun sürelerle kiralamak; bu amaçla yapılacak depolara kiralama garantisi vermek" ifadesi yer almaktadır. Müdahale alımları ve ihtiyaç duyulan dönemlerde yapılan ithalatla oluşan stoklar, piyasa dengeleri de gözetilerek öncelikle ilgili sektöre veya tüm kesimlere satılabilmektedir. Üretimde görülen artışa paralel olarak iç piyasada talep görmeyen ürünler; stok maliyeti, muhafaza durumu ve piyasada görülen gelişmeler değerlendirilerek ihraç edilmektedir.

2020 Yılı Hububat Alım Politikaları

- Arpa hasadı 1 Mayıs 2020 tarihinde, buğday hasadı ise 16 Mayıs 2020 tarihinde başlamıştır.
- 4 Mayıs 2020 tarihinde alım fiyatları açıklanarak peşin alımlara başlanmıştır. Alım fiyatları; kırmızı/beyaz sert buğday için 1.650 TL/ton, diğer kırmızı/beyaz buğday için 1.600 TL/ton, düşük vasıflı ekmeklik buğday için 1.425 TL/ton, makarnalık buğday için 1.800 TL/ton, düşük vasıflı makarnalık buğday için 1.575 TL/ton, arpa için 1.275 TL/Ton, çavdar, yulaf ve tritikale için 1.250 TL/ton olarak açıklanmıştır.
- 2020 yılında yapılan alımların %78'i ELÜS olarak yapılmıştır.
- Lisanslı depolarda yapılan alımlar hariç tüm alımlar randevulu yapılmıştır.
- 205 sabit iş yerine ilaveten 58 geçici alım merkezinde faaliyet gösterilmiştir.
- Ayrıca 13 ticaret borsasında faaliyet gösterilmiştir.
- Pazar günleri hariç, haftanın altı günü alım yapılmıştır.
- Her ürün koduna tek bir alım fiyatı verilmiştir.
- ÇKS'ye kayıtlı üreticilerden hububat üretim miktarının %50 fazlasına kadar ürün alımı gerçekleştirilmiştir.
- Arpada cılız-buruşuk tane analiz yönteminde değişiklik yapılmıştır.
- Üreticilerden bu yıl da boşaltma ve borsa tescil ücreti alınmamıştır.
- Tüccar ve şirketlerden de alım yapılmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Yıllık Buğday Fiyat Değişimi							
Yıllar	Makarnalık Buğday (TL/Ton)	Artış (%)	Ekmeklik Buğday (TL/Ton)	Artış (%)	ÜFE Artış Oranı (%)	Ekmeklik Buğday Alım Fiyatının Dolar Karşılığı ($/Ton)	Dünya Ekmeklik Buğday Fiyatı * (Fob,$/Ton)
2011	640	11	605	10	10,19	368	226
2012	705	10	665	10	6,44	367	366
2013	765	9	720	8	5,23	381	315
2014	-	-	-	-	-	-	-
2015	976	28	862	20	6,73	315	195
2016	1000	2,5	910	6	3,41	312	187
2017	1000	0	940	3,3	14,9	260	188
2018	1100	10	1050	11,7	23,7	246	206
2019	1450	32	1350	28,6	25	226	201
2020	1800	24	1650	22,2	6,17	235	208

ÜFE Haziran Yıllık
*** IGC-Reuters Rus Karadeniz Ekmeklik Buğday Fiyatı Haziran ayı ortalamasıdır.**

2020 Dönemi mısır alım politikaları

- 2020 dönemi mısır hasadı birinci üründe Ağustos ayının, ikinci üründe ise Ekim ayının ilk haftası başlamış olup Ocak ayının sonu itibarıyla tamamlanmıştır.
- Müdahale alım fiyatı 29 Temmuz'da 1.325 TL/ton açıklanarak 4 Ağustos 2020 tarihi itibarıyla peşin alımlara başlanılmıştır.
- 2020 yılında yapılan alımların tamamı lisanslı depolar üzerinden ELÜS olarak yapılmıştır.
- Gerçekleşen ortalama alım fiyatı 1.325 TL/ton.
- Tarım e Orman Bakanlığı tarafından ton başına 30 TL prim ödemesinin yanında dekar başına 25 TL mazot ile 8 TL gübre desteği ödemesi de yapılmıştır.

TMO Mısır Alım Fiyatları	
Yıllar	Alım Fiyatı (TL/Ton)
2011	540
2012	595
2013	640
2014	680
2015	725
2016	740
2017	760
2018	950
2019	1150
2020	1325

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TMO Mısır Alım Fiyatlarının Dünya Fiyatları İle Mukayesesi						
Yıllar	TMO Alım Fiyatı (TL/Ton)	Bir Önceki Yıla Göre % Artış	Yıllık Enflasyon (%ÜFE)	TMO Alım Fiyatı ($/Ton)	Dünya Mısır Fiyatı (FOB/$/Ton) (ABD 3YC)	Dünya Fiyatına (FOB) Göre Fark ($)
2011	540	10	11	300	280	20
2012	595	10	4,56	330	245	85
2013	640	8	6,38	331	208	123
2014	680	6	9,88	333	175	158
2015	725	8	6,21	245	178	67
2016	740	2	3,03	252	169	83
2017	760	3	16,3	217	154	63
2018	950	25	24,52	173	170	3
2019	1150	21	21,66	210	190	20
2020	1325	15	8,33	223	164	59

Türkiye'de Yıllar İtibarıyla Mısır Borsa Fiyatları										
Yıllar	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Fiyat (TL/Ton)	593	576	601	678	677	694	782	943	1.152	1.396

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 3

VARLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLER, VARLIKLARIN KONUMU, GÜÇLÜ VE ZAYIF YANLAR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 3

Varlıklara İlişkin Bilgiler, Varlıkların Konumu, Güçlü ve Zayıf Yanlar

3.1 Varlıklara İlişkin Bilgiler

Platinyum Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A.Ş. firma yetkilisinden alınan bilgiye göre şirket 1987 yılında kurulmuştur.

Firma, buğday, mısır ve pamuk üzerine yatırımlarını yoğunlaştırmıştır. Bu doğrultuda depolama kapasitesini 300.000 ton seviyesine çıkarmıştır.

Firma, 60.000 m²'lik alan üzerinde 32.000 m²'lik kapalı alana sahip tesisinde faaliyetlerine devam etmektedir.

Firma, Hatay'ın Amik Ovası'nda bulunan fabrika ve tesislerinde buğday, mısır, pamuk ve diğer tarımsal ürünlerin alımı veya depolaması yapılmaktadır. Amik Ovası'nda üretilen pamuğun çırçır ve preslenmesinde hizmetleri ise devam etmektedir.

Firma, ticari ilişkileri sonucu sadece Amik Ovası'nda değil tüm Türkiye'de mal alımı ve satımı yapmaktadır.

Lisanslı depoculuk sistemi özetle; depolamaya uygun nitelikteki hububat, baklagiller, yağlı tohumlar, pamuk, fındık, zeytin, zeytinyağı ve kuru kayısı gibi standardize edilebilen temel ve işlenmiş tarım ürünlerinin standartları belirlenerek emniyetli ve sağlıklı koşullarda lisanslı depo işletmelerine ait depolarda depolanmasını ve bu ürünlerin ticaretinin yine bu işletmeler tarafından elektronik ortamda düzenlenen ürün senetleri vasıtasıyla yapılmasıdır.

Lisanslı depoculuk sistemi başta ABD, Hindistan ve Avustralya olmak üzere sonradan bu sisteme dahil olan Bulgaristan, Romanya gibi ülkelerde yaygın bir şekilde uygulanmaktadır.

Lisanslı depoculuk sistemi uygulamaları ile aşağıdaki hususlar hedeflenmektedir.

- Hasat dönemlerinde tarım ürünlerindeki arz yığılması nedeniyle oluşan fiyat düşüşlerinin önlenmesi ve piyasanın dengelenmesi,
- Özellikle finansman sıkıntısı çeken küçük çiftçiler ile ürün sahiplerinin, lisanslı depolara verdikleri ürünleri karşılığında aldıkları ürün senetleri aracılığıyla bankalardan kredi ve finansman sağlamaları,
- Tarım ürünleri ticaretinin herkesçe kabul gören standartları belirlenmiş ürünler üzerinden yapılması, kaliteli üretimin teşvik edilmesi, güvenli bir piyasanın oluşturulması,
- Tarım ürünleri ticaretinin kayıt altına alınması,
- Üretimde ve fiyatlandırmada devlet müdahalelerinin asgariye indirilmesi, bu alana yönelik yapılan yüksek harcamalardan önemli tasarruf sağlanması, serbest piyasa ve fiyat oluşumunu bozan müdahalelerden uzaklaşılması,
- Üreticiler açısından kolay pazarlanabilen, iyi muhafaza edilen ve nakliye masrafları en aza indirilmiş bir sistemle istikrarlı ve daha yüksek bir gelir seviyesi elde edilmesi,
- Yatırımcılar için dövize, altına, hisse senedine, faize ve benzerlerine alternatif yeni bir yatırım aracı sağlanması,
- Ürün ticareti ile uğraşan tacir ve sanayicilerimizce, kalitesi bilimsel kriterlere göre belirlenmiş ve fiyat istikrarı sağlanmış ürünlerin kolayca temini,
- Tarım ürünlerinin, fiziki mal ve numune gösterilmesine ve teslimine gerek olmaksızın ürün senetleri veya elektronik ürün senetleri aracılığıyla ticaretinin yapılması,
- Standardı belirlenmiş ürün ve lisanslı depo sistemiyle tarım ürünlerinde vadeli işlem ve opsiyon piyasalarına geçilmesi,

Ürün depolanması, bankacılık ve sigorta sektörü açısından yeni iş alanlarının oluşturulmasıdır.

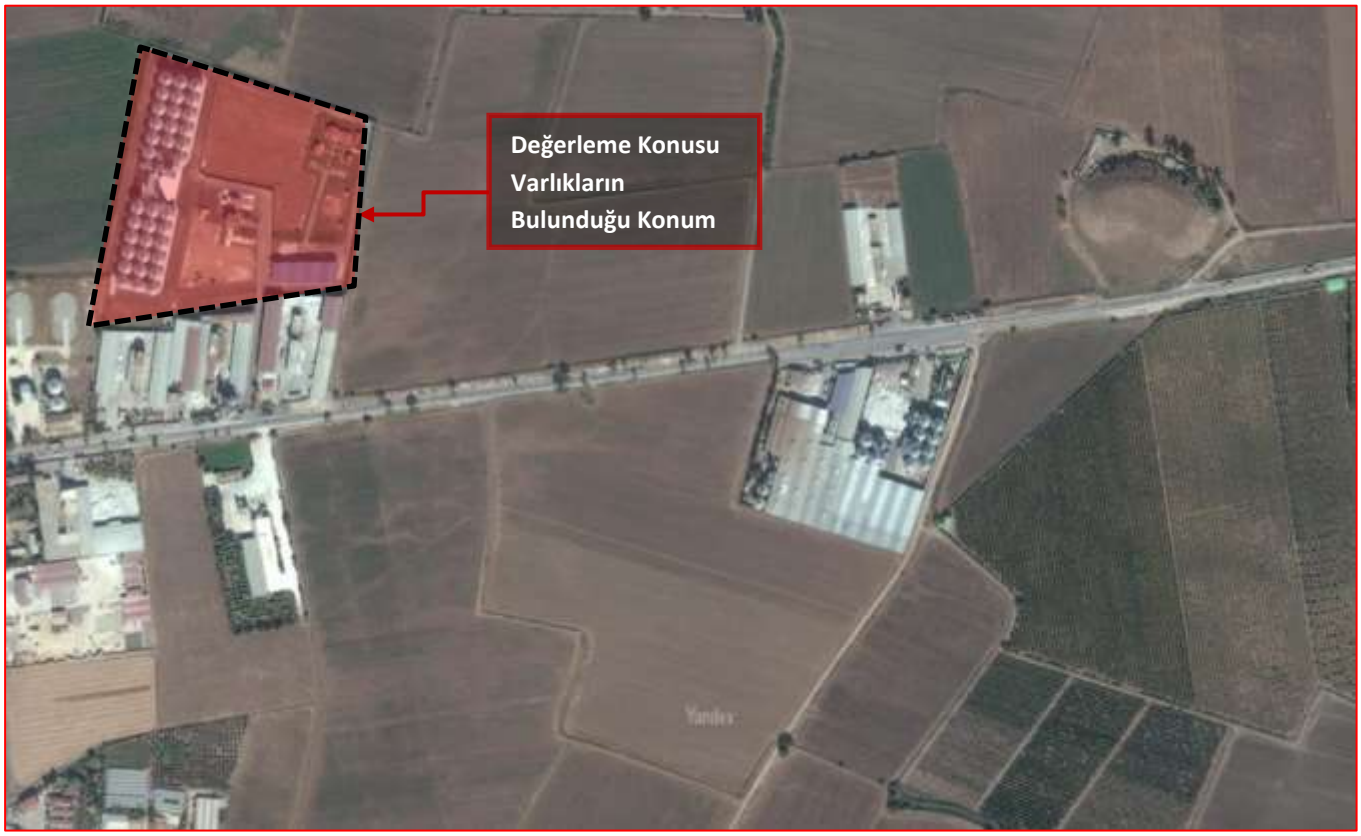
Değerleme çalışması müşteri tarafından sağlanan sabit kıymet listesi ve saha ziyareti esnasında tespiti yapılan makine ve ekipmanlar göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Değerleme çalışması, değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat, hukuki sorun (rehin, haciz, hibe, satış şerhi vb.), vergi vb. mali yükümlülükler ile alacak ve teminat hakları olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerleme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer tespiti yapılmıştır.

3.2 Varlıkların Konumu

Varlıkların bulunduğu yerin açık adresi: Mahallesi Alparslan Türkeş Bulvarı (Kırıkhan Reyhanlı Yolu) Özova Tarım No: 120 Kırıkhan/Hatay



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Varlıkların bulunduğu yerin açık adresi: Cumhuriyet Mahallesi Alparslan Türkeş Bulvarı (Kırıkhan Reyhanlı Yolu) Özova Tarım No: 122 Kırıkhan/Hatay



3.3 Güçlü ve Zayıf Yanlar

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Makine ve ekipmanların periyodik bakım ve onarımlarının yapılmakta olduğu bilgisi alınmıştır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu tesiste yer alan tank, borulama ve yardımcı ekipmanların herhangi bir yere taşınması fiziksel ve ekonomik açıdan zor olacaktır. Bu tip entegre tesislerde bulunan tank, borulama ve yardımcı ekipmanların tekil satış kabiliyetinin olmaması, kısıtlı bir alıcı topluluğuna hitap etmesine neden olmaktadır.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından menkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.
- Döviz kuruna bağlı olarak satış işlemleri gerçekleşen makine-ekipmanlar için, son dönemde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar sıfır veya ikinci el makine-ekipman alım ve satım işlemlerini olumsuz yönde etkilemektedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 4

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 4

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

4.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerleme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla "Pazar Yaklaşımı", "Gelir Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı"dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Motorlu taşıtlar, belirli ofis ekipmanları veya endüstriyel makineler gibi benzer yapıdaki tesis ve ekipman sınıfları için, benzer varlıklara ait yeterli miktarda güncel satış verisi mevcut olabildiğinden, genel olarak pazar yaklaşımı kullanılır. Ancak, birçok tesis ve ekipman türünün spesifik bir amaca yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş olması ve bunların doğrudan satışına ilişkin bilgilerin mevcut olmadığı durumlar nedeniyle, pazar verisinin yeterli veya mevcut olmaması halinde, değer görüşünün gelir yaklaşımına veya maliyet yaklaşımına göre verilmesinde dikkat sarf edilmesi gerekir. Bu durumlarda, değerlemede gelir yaklaşımı veya maliyet yaklaşımından birinin benimsenmesi uygun olabilir.

Gelir Yaklaşımı

Bir grup varlıktan oluşan bir üretim tesisinin, pazarlanabilir bir ürün üretmek amacıyla işletilmesinde olduğu gibi, varlık veya bir grup tamamlayıcı varlık için belirli nakit akışlarını tanımlamak mümkün oluyorsa, tesis ve ekipman değerlemesinde gelir yaklaşımı kullanılabilir. Ancak, bazı nakit akışları maddi olmayan varlıklara atfedilebilir ve bunları tesis ve ekipmanın nakit akışına katkısından ayırmak zor olabilir. Genelde tesis ve ekipmanın ayrı ayrı kalemleri için gelir yaklaşımı kullanımı pratik bir uygulama değildir; ancak, bir varlık veya varlık grubuyla ilgili ekonomik yıpranmanın mevcudiyeti ve miktarının değerlendirilmesinde gelir yaklaşımından istifade edilebilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu varlığın bir pazar katılımcısına göre değiştirme maliyetinin yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanı dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımı oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerleme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir. İkame maliyetine karar kılındıktan sonra, değerdeki fiziksel, işlevsel, teknolojik ve ekonomik yıpranmanın etkilerinin yansıtılması amacıyla değer düzeltmesi yapılması gerekli görülmektedir. Her durumda, belirli bir ikame maliyeti üzerinde yapılan düzeltmelerin çıktı ve fayda bakımından modern eşdeğer varlıkla aynı maliyeti verecek şekilde tasarlanması gerekli görülmektedir.

Maliyet yaklaşımı, ikame maliyeti yöntemi, yeniden üretim maliyeti yöntemi ve toplama yöntemi olmak üzere üç farklı şekilde uygulanmaktadır.

İkame Maliyeti Yöntemi, gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir. İkame maliyeti, varlığın fiziksel özelliklerinden ziyade, varlıktan elde edilen faydanın birebir aynısının sağlanmasına dayandığı için, bir katılımcının ödeyeceği fiyatın belirlenmesi ile alakalı olan maliyettir.

İkame maliyeti genellikle fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma payları dikkate alınarak düzeltmeye tabi tutulur. İkame maliyeti genellikle, benzer işlev ve eşdeğer fayda sağlamakla birlikte, değerlemeye konu varlığa göre güncel bir tasarıma sahip olan ve güncel malzeme ve teknikler kullanılarak inşa edilmiş veya yapılmış olan modern eşdeğer varlığın maliyetidir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi, gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

Yeniden üretim maliyetinin;

- Modern eşdeğer varlığın maliyetinin değerleme konusu varlığın birebir aynısını yeniden oluşturma maliyetinden büyük olması veya

- Değerleme konusu varlıktan elde edilen faydanın, modern eşdeğer varlıktan ziyade, ancak varlığın birebir aynısından sağlanabilmesi durumlarında kullanılması uygundur.

Toplama Yöntemi, varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Dayanak varlık yöntemi olarak da nitelendirilen toplama yöntemi, genellikle yatırım şirketleri veya değerin esasen sahip oldukları payların değerinin bir unsuru olduğu varlıklar veya işletmeler için kullanılır.

Dizayn parametrelerine bağlı olarak değişkenlik gösteren tesislerde, dizayn parametreleri göz önünde bulundurularak bu ekipmanlar için maliyet yaklaşımı (toplama yöntemi) üzerinden pazar değerine ulaşılır.

4.2 Değer Tanımları

Konu değerleme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **"Pazar Değeri"** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Bir varlığın alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli pazar koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da varlıkla ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, varlığın en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır;

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar varlıklar ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Varlığın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Varlıkların alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4.3 Değerleme Çalışmasında Dikkate Alınan Tüm Önemli ve/veya Anlamlı Varsayımlar ve/veya Özel Varsayımlara İlişkin Bilgi ve Açıklamalar

Değerleme çalışmasında herhangi bir önemli ve/veya anlamlı varsayım ve/veya özel varsayım kullanılmamıştır.

4.4. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Oran Tanımları

Yıpranma Oranı (Amortisman Oranı) Tayini;

UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri standardının 80.1 no.lu tanımına göre;

"Amortisman" kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerleme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir. Bu anlam, kavramın, genellikle yatırım harcamasının zaman içinde sistematik olarak gider yazılması anlamında kullanıldığı, finansal raporlamadaki veya vergi mevzuatındaki anlamından farklıdır."

Yerinde görülen makine ve ekipmanlara ait teknolojik yıpranma ve fiziksel yıpranma oranları, uygulanan bakım yöntemleri ve ekonomik kriterler dikkate alınarak ilgili uzman tarafından belirlenmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Kullanılan Yıpranma Oranları (Amortisman Oranları) ve Tanımları;

Toplam Ekonomik Ömür ve Yıpranma Türleri: Firmamız tarafından hazırlanan bu raporda, yıpranma oranının (amortisman oranının) belirlenmesinde uluslararası kabuller, uzman görüşü, sahadaki bakım ekibinden alınan bilgiler, tesisin çalışma durumu, bakım periyotları, kaç vardiya çalıştığı gibi parametreler değerlendirilerek varlıklar sınıflandırılarak aşağıda yer alan farklı yıpranma türleri ataması gerçekleştirilmiştir.

İlk Yıl Yıpranma Oranı: İlk yıl yıpranması doğrusal amortisman mantığından farklı olarak varlığın ikinci ele düşmesinden kaynaklanan değer düşüşü, varlığın ikinci el piyasasının kısıtlı bir alıcı topluluğuna hitap etmesi, varlığın toplam ekonomik ömrünün süresi, varlığın ikinci el pazarının var olması, varlığın piyasa bilinirliği ve uzmanının geçmiş dönemdeki tecrübeleri ile değerlendirilerek, uzmanın profesyonel takdiri neticesinde belirlenir.

Yıllık Yıpranma Oranı: Ekonomik ömür atamasından sonra yıllara sari varlığın fiziksel ve ekonomik ömrü dikkate alınarak yıllık yıpranma oranı (amortisman oranı) belirlenmiştir. Bu yıllık yıpranma oranları sabit kıymetlerin aktife giriş tarihi baz alınarak geçen süre oranında günlük olarak yansıtılır. Belirlenen bu yıpranma oranı varlığın ekonomik ömrünü doldurması durumunda veya ekonomik ömrün sonuna yaklaşılması durumunda minimum seviyede bir kalıntı değere sahip olacaktır (%15-%40 arasında).

** MAKİNE DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YIPRANMA TÜRLERİ				
Sıro No	**Yıpranma Türleri**	**Toplam Ekonomik Ömür**	**İlk Yıl Yıpranma Oranı**	**Yıllık Yıpranma (Amortisman) Oranı**
1	Yıpranma_Makine_10	10	0,3	0,067
2	Yıpranma_Makine_13	13	0,3	0,055
3	Yıpranma_Makine_15	15	0,25	0,045
4	Yıpranma_Makine_20	20	0,25	0,0345
5	Yıpranma_Makine_25	25	0,15	0,0271
6	Yıpranma_Elektrik_25	25	0,15	0,0271
5	Yıpranma_Araç_8	8	0,4	0,065

***** Değerleme çalışmasında kullanılan yıpranma türlerine ait detay tablo rapor ekinde (EK-3) bilginize sunulmuştur.***

4.5 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Üçüncü taraflarca sağlanan bilgilerin güvenilirliği uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilerek, sektörel araştırmalar yapılarak kontrol edilmiştir.

Bu değerleme çalışmasında;

- Saha ziyareti sırasında tespiti yapılan makine ve ekipmanların etiket bilgileri, marka ve modelleri, kapasiteleri vb. teknik özellikleri piyasada dikkate alınan ölçütler doğrultusunda ikinci el değerleri araştırılmıştır. Söz konusu makine ve ekipmanların ikinci el piyasa değerleri sektördeki makine üretici firmalardan, internet sitelerinden ve ilgili uzmanın geçmiş tecrübelerine dayanarak takdir edilmiştir. İkinci el piyasası bulunan, emsali veya muadilinin satış fiyatlarına ulaşılabilir olan, alıcı ve satıcı arasında gerçekleşen satış fiyatları tespit edilebilen makine ve ekipmanlar için "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır. Bu karşılaştırma sonucunda ulaşılan veriler ile emsal arasındaki benzerlikler/farklılıklar kıyaslanarak üssel faktör yöntemi [Prof. Dr. Hasip YENİOVA, Kym363 Mühendislik Ekonomisi L8 Yatırım Maliyeti Hesaplama Yöntemleri (Methods for Estimating Capital Investment)] ve model yılı farkı varsa yıpranma oranları kullanılarak en uygun pazar değeri takdir edilir.
- İkinci el piyasada tekil olarak satılmış veya satılık emsalleri bulunmayan ya da az sayıda olan makine ve ekipmanların günümüz koşullarında sıfır fiyatları araştırılmıştır. Yerinde görülen makine ve ekipmanlara

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

ait teknolojik yıpranma ve fiziksel yıpranma oranları; uygulanan bakım yöntemleri, tesis yetkilileri, piyasa araştırmaları ve ekonomik kriterler dikkate alınarak ilgili uzman tarafından belirlenmiştir. Tespit edilen sıfır değerler üzerinden uzman tarafından belirlenen yıpranma oranları düşülerek makine ve ekipmanların güncel pazar değerlerinin belirlenmesinde "Maliyet Yaklaşımı" kullanılmıştır.

Ayrıca, defter giriş değerleri (veya faturaları) temin edilebilen makine ve ekipmanlar için defter giriş değerleri (veya fatura değerleri); döviz üzerinden satışı yapılan varlıklar için alındığı (veya aktifleştirildiği) tarihten bir gün önce saat 15:30'da açıklanan TCMB döviz satış kuru, Türk Lirası ile satışı yapılan varlıklar için ise TÜİK yurt içi üretici fiyat endeksi Ekim ayı verileri kullanılarak makinenin bugünkü satış değerine ulaşılmıştır. Söz konusu değer içerisinde nakliye (navlun), montaj, devreye alma vb. direkt edinim maliyetlerini barındırmaktadır. Söz konusu bedellerin içerisinde kur farkı, enflasyon farkı, faiz gideri ve genel yönetim gideri olmadığı kontrolü yapılmıştır. Yerinde görülen makine ve ekipmanlara ait teknolojik yıpranma ve fiziksel yıpranma oranları; uygulanan bakım yöntemleri, tesis yetkilileri, piyasa araştırmaları ve ekonomik kriterler dikkate alınarak ilgili uzman tarafından belirlenmiştir. Tespit edilen sıfır değerler üzerinden uzman tarafından belirlenen yıpranma oranları düşülerek makine ve ekipmanların güncel pazar değerlerinin belirlenmesinde de "Maliyet Yaklaşımı" kullanılmıştır.

- Makine, hat ve ekipmanlar aracılığıyla elde edilen gelirin varlık bazında ayrıştırılması zor olduğu için makine, hat ve ekipman değerlemesinde "Gelir Yaklaşımı" uygulanmamıştır.

Yapılan araştırmalar sonucunda konu varlıklara emsal teşkil edebilecek aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Makine, Hat ve Ekipman Emsalleri/Satışlar

No	Makine, Hat veya Ekipman Adı	Teknik Özellikleri	Marka ve Tipi	Yeni/İkinci El	Satış Fiyatı (KDV Hariç)			Görüşülen Firma/İletişim Bilgileri	Emsal Değerlendirmesi
					(TL)	(USD)	(EUR)		
1	Tahıl Depolama Silosu	3.500 ton, Çap: 16,54 m, Tepe Yüksekliği: 19,6 m, Saçak Yüksekliği: 15,2 m		Yeni			96.952	Mysilo Tahıl Depolama Sistemleri A.Ş./ 0554 239 31 57	* Değerleme konusu tahıl depolama silosu ile aynı kapasite ve teknik özelliklerdeki tahıl depolama silosu fiyatı.
2	Tahıl Silosu (Boşaltma-Konik Tabanlı)			Yeni			6.555	Mysilo Tahıl Depolama Sistemleri A.Ş./ 0554 239 31 57	* Değerleme konusu tahıl silosu (boşaltma-konik tabanlı) ile aynı kapasite ve teknik özelliklerdeki tahıl silosu (boşaltma-konik tabanlı) fiyatı.
3	Elevatör Sistemi			Yeni			780.000	Mysilo Tahıl Depolama Sistemleri A.Ş./ 0554 239 31 57	* Değerleme konusu elevatör sistemi ile aynı kapasite ve teknik özelliklerdeki elevatör sisteminin tamamının fiyatı.
4	Numune Alma Sondası		BASTAK INSTRUMENTS	Yeni			35.000	Evanaliz.com/İnternet	* Değerleme konusu numune alma sondası ile benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki numune alma sondası fiyatı.
5	Dizel Jeneratör	165 kVA	AKSA	İkinci El	95.000			Sahibinden.com/0552 437 00 62	* Değerleme konusu dizel jeneratör ile benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki dizel jeneratör fiyatı.
6	Personel Asansörü	8 kişilik, 600 kg		Yeni	61.440			Asansorfiyatlar.com	* Değerleme konusu personel asansörü ile benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki personel asansörü fiyatı.

Not: 30.12.2021 günü saat 15:30'da belirlenen TCMB kur verilerine göre 1 USD=12,9775 TL, 1 EUR=14,6823 TL olarak kabul edilmiştir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu tesiste yer alan silo ve yardımcı ekipmanların herhangi bir yere taşınması fiziksel ve ekonomik açıdan zor olacaktır. Bu tip entegre tesislerde bulunan silo ve yardımcı ekipmanların tekil satış kabiliyetinin olmaması, kısıtlı bir alıcı topluluğuna hitap etmesine neden olmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu varlıklara değer takdir edilirken; varlıkların fiziki durumu, bakım ve performansları, sektör içerisindeki yeri, kapasiteleri benzer nitelikteki varlıklara ilişkin bilgiler, gerçekleştirilen güçlü ve zayıf yönler analizi ile ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuş olup TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından pazar değerleri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

ÖZET TABLO*		
Platinyum Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A.Ş.	**TL**	**EUR**
Makine, Hat ve Ekipman Pazar Değeri	**99.360.000**	**6.767.300**
Taşıt Araçları Pazar Değeri	**182.000**	**12.400**
Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)	**99.542.000**	**6.779.700**

Not: Özet tabloda belirtilen Euro değeri bilgi amaçlı verilmiştir. 30.12.2021 günü saat 15:30'da belirlenen TCMB kur verilerine göre 1 USD=12,9775 TL, 1 EUR=14,6823 TL olarak kabul edilmiştir.

****Detay liste ekte yer almaktadır.***

4.6 KDV Konusu

30.12.2007 tarihli, 26742 sayılı Resmi Gazete'de, KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesine istinaden yayımlanan "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" doğrultusunda KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 5

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

5.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

5.2 Nihai Değer Takdiri

Söz konusu değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Değerleme raporunda kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ederiz.

Aşağıda pazar değeri belirtilmiş makine parkı için takdir edilen değerler, ilgili makinelerin bulunduğu gayrimenkul üzerinde kullanılması durumu için belirtilmiştir. Belirtilen değerler başka bir yere taşınmaları veya tekil satış durumlarında geçerli değildir. Siloların ve depolama tanklarının tahrip edilmeksizin herhangi bir yere taşınması fiziksel ve ekonomik açıdan zor olacaktır. Bu yüzden ekli listede yer alan silolar, depolama tankları ve ekipmanlarının gayrimenkulün bir mütemmim cüzü olarak düşünülmesi gerekmektedir. Aksi durumda verilen değerin altında bir değeri olacağı kanaatindeyiz.

Teşvik mevzuatına tabi makinelerin teminat olarak alınması hususunun "Yatırımda Devlet Yardımları Hakkında Kanun" ilgili tebliğleri açısından değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir. Söz konusu teşvik veya yükümlülüklerin varlıkların değerine etki etmediği kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu makine parkının aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü "Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti." firması yetkililerinde olacaktır. Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.

Bu doğrultuda pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımına göre makinelerin pazar değerleri hesaplanmış olup toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

PLATİNYUM TARIM ÜRÜNLERİ LİSANSLI DEPOCULUK A.Ş. / MAKİNE PARKI PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	31.01.2022	
Değer Tarihi	31.12.2021	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	99.542.000-TL	Doksandokuzmilyonbeşyüzkırkikibin-Türk Lirası
Pazar Değeri (KDV Dahil)	117.459.560-TL	Yüzonyedimilyondörtyüzellidokuzbinbeşyüzaltmış-Türk Lirası

Değerlemeye Yardım Eden
Gökhan EFE

İbrahim İLHAN **Değerleme Uzmanı** **Lisans No: 919701**	**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** **Lisans No: 402293**

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 6

EKLER

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 6

Ekler

1	Değerleme Konusu Makine, Hat ve Ekipman Listesi
2	Fotoğraflar
3	Sabit Kıymet Listesi
4	Yıpranma Düzeltmeleri
5	Akademik Yayınlar
6	Özgeçmişler
7	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ek 1: Değerleme Konusu Makine, Hat ve Ekipman Listesi

Platinyum Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A.Ş. / Makine, Hat ve Ekipman Ekspertiz Listesi																			
Sıra No	**Sabit Kıymet Numarası**	**Makine, Hat ve Ekipman Adı**	**Kapasite ve Teknik Özellikler**	**Marka ve Tip**	**Seri Numarası**	**Model Yılı**	**Adet**	**Yuvarlatılmış Birim Pazar Değeri (TL)**	**Yuvarlatılmış Toplam Pazar Değeri (TL)**	**Mülkiyet**	**Ekonomik Ömür Türü**	**Varlığın Toplam Ekonomik Ömrü (Yıl)**	**Varlığın Yaşı**	**Varlığın Kalan Ekonomik Ömrü (Yıl)**	**Emsal Değeri**	**Emsal Değeri Birimi**	**İlk Yıl Yıpranma Oranı**	**Toplam Yıpranma Düzeltmesi**	**Kapasite Düzeltmesi**
1	252 001, 252 002	**Tahıl Depolama Silosu Sistemi, Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple**	3.500 ton, Çap: 16,54 m, Tepe Yüksekliği: 19,6 m, Saçak Yüksekliği: 15,2 m	MYSILO		2018	36	2.490.000	89.640.000	Platinyum Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A.Ş.	Yıpranma_Makine_25	25	3	22	3.490.260	EUR	0,1500	0,7687	1,0000
1.1		Merdiven Sistemi					komple												
1.1.1		Düz Tabanlı Silo Dış Merdiveni		MYSILO			12				Yıpranma_Makine_25	25	3	22	13.332	EUR	0,1500	0,7687	1,0000
1.1.2		Düz Tabanlı Silo İç Merdiveni		MYSILO			36				Yıpranma_Makine_25	25	**3**	22	12.672	EUR	0,1500	0,7687	1,0000
1.1.3		Opsiyonel Geniş Dinlenme Platform		MYSILO			24				Yıpranma_Makine_25	25	**3**	22	4.272	EUR	0,1500	0,7687	1,0000
1.1.4		Çatı Merdiveni, Çatı Sızdırmazlık Paketi ile Birlikte Komple		MYSILO			36				Yıpranma_Makine_25	25	**3**	22	24.012	EUR	0,1500	0,7687	1,0000
1.2		Dip Sıyırıcı Sistemi					komple												
1.2.1		Dip Sıyırıcı		MYSILO			36				Yıpranma_Makine_25	25	**3**	22	248.220	EUR	0,1500	0,7687	1,0000
1.2.2		Dip Sıyırıcı Kontrol Panosu		MYSILO			36				Yıpranma_Makine_25	25	**3**	22	34.164	EUR	0,1500	0,7687	1,0000
1.3		Fan ve Havalandırma Sistemi					komple												
1.3.1		Havalandırma Perfore Sacı		MYSILO			36				Yıpranma_Makine_25	25	**3**	22	99.432	EUR	0,1500	0,7687	1,0000
1.3.2		Havalandırma Fanı	7,5 Hp, 2.950 dev/dak	MYSILO			72				Yıpranma_Makine_25	25	**3**	22	212.256	EUR	0,1500	0,7687	1,0000
1.3.3		Sıcaklık Görüntüleme Sistemi, Kontrol		MYSILO			36				Yıpranma_Makine_10	10	**3**	7	179.894	EUR	0,3000	0,7687	1,0000

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

		Yazılımı ve Diğer Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple													
2		**Tahıl Depolama Silosu Sistemleri**			komple										
2.1		Tahıl Depolama Silosu (Kuru Mamül-Konik Tabanlı)	Çap: 7,33 m, Tepe Yüksekliği: 15,4 m, Saçak Yüksekliği: 13,3 m, Konik Yükseklik: 2,1 m	MYSILO	1	Yıpranma_Makine_25	25	**3**	22	41.840	EUR	0,1500	0,7687	1,0000
2.2		Tahıl Depolama Silosu Sistemi (Yaş Mamül-Konik Tabanlı), Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	Çap: 7,33 m, Tepe Yüksekliği: 15,4 m, Saçak Yüksekliği: 13,3 m, Konik Yükseklik: 2,1 m	MYSILO	2	Yıpranma_Makine_25	25	**3**	22	83.680	EUR	0,1500	0,7687	1,0000
2.3		Merdiven Sistemi			komple										
2.3.1		Konik Taban Silo Dış Merdiveni		MYSILO	3	Yıpranma_Makine_25	25	**3**	22	2.403	EUR	0,1500	0,7687	1,0000
2.3.2		Konik Taban Silo Şase Merdiveni		MYSILO	3	Yıpranma_Makine_25	25	**3**	22	1.308	EUR	0,1500	0,7687	1,0000
2.3.3		Çatı Merdiveni, Silo Kapak Bağlantı Adaptörü ile Birlikte Komple		MYSILO	3	Yıpranma_Makine_25	25	**3**	22	1.026	EUR	0,1500	0,7687	1,0000
2.4		Fan ve Havalandırma Sistemi			komple										
2.4.1		Havalandırma Tüpü, Galvanizli Santrifüjlü Fan ve Motor Muhafazası, Hava Emiş Kapaması, Konik Bağlantı Adaptörü, Silo Desteği ve Diğer Tüm	5,5 Hp, 2.950 dev/dak	MYSILO	6	Yıpranma_Makine_25	25	**3**	22	16.620	EUR	0,1500	0,7687	1,0000

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

		Müştemilatı ile Birlikte Komple													
2.4.2		Havalandırma Bacası		MYSILO	12	Yıpranma_Makine_25	25	**3**	22	1.284	EUR	0,1500	0,7687	1,0000
2.5		Sıcaklık Görüntüleme Sistemi, Kontrol Yazılımı ve Diğer Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	4 sensörlü	MYSILO	3	Yıpranma_Makine_10	10	**3**	7	3.069	EUR	0,3000	0,7687	1,0000
3		**Tahıl Depolama Silosu (Boşaltma-Konik Tabanlı)**		MYSILO	komple	Yıpranma_Makine_25	25	**3**	22	26.220	EUR	0,1500	0,7687	1,0000
3.1		Merdiven Sistemi			komple									
3.2		Tahıl Depolama Silosu (Konik Tabanlı) Dış ve Çatı Merdiven Güvenlik Kafesi	Çap: 4,58 m, Tepe Yüksekliği: 7,6 m, Saçak Yüksekliği: 6,3 m, Konik Yükseklik: 1,3 m	MYSILO	4	Yıpranma_Makine_25	25	**3**	22	2.756	EUR	0,1500	0,7687	1,0000
3.3		Silo Kapak Bağlantı Adaptörü			4	Yıpranma_Makine_25	25	**3**	22	420	EUR	0,1500	0,7687	1,0000
3.4		Fan ve Havalandırma Sistemi, Havalandırma Bacası ve Diğer Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple			8	Yıpranma_Makine_25	25	**3**	22	856	EUR	0,1500	0,7687	1,0000
4		**Elevatör Sistemi**			komple	Yıpranma_Makine_25	25	**3**	22	667.028	EUR	0,1500	0,7687	1,0000
4.1		Kovalı Elevatör, Helisel Konik Dişli Redüktörü ile Birlikte Komple (M9-M10)	200 ton/saat, Uzunluk: 52 m		2 Takım									
4.2		Kovalı Elevatör, Helisel Konik Dişli Redüktörü ile Birlikte	200 ton/saat, Uzunluk: 52 m		2 Takım									

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

		Komple (M209-M210)												
4.3		Kovalı Elevatör, Helisel Konik Dişli Redüktörü ile Birlikte Komple (M144-M348)	200 ton/saat, Uzunluk: 22 m	2 Takım										
4.4		Kovalı Elevatör Giriş ve Çıkış Hazneleri, Adaptörleri ile Birlikte Komple		1 Takım	Yıpranma_Makine_25	25	**3**	22	1.770	EUR	0,1500	0,7687	1,0000
4.5		Devir Sensörü, Kovalı Elevatör Kayış Kontrolü, Kolon Toz Patlama Bacası, Lokal Toz Toplama Sistemi, Motor Muhafazası ve Diğer Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple		1 Takım	Yıpranma_Makine_25	25	**3**	22	48.514	EUR	0,1500	0,7687	1,0000
4.6		Elevatör Kulesi, Kule Merdiveni, Kule Merdiven Platformu, Kule Merdiven Dönüşü, Kule Bağlantı Kiti, Servis Platformu, Dağıtıcı Platform, Kule Çatısı ve Diğer Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple		1 Takım	Yıpranma_Makine_25	25	**3**	22	62.764	EUR	0,1500	0,7687	1,0000
5		**Konveyör Sistemleri**		komple	Yıpranma_Makine_25	25	**3**	22	741.203	EUR	0,1500	0,7687	1,0000
5.1		Zincirli Konveyör - (M13)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1										
5.2		Zincirli Konveyör - (M14)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1										
5.3		Zincirli Konveyör - (M15)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1										

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5.4		Zincirli Konveyör - (M16)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.5		Zincirli Konveyör - (M17)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.6		Zincirli Konveyör - (M18)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.7		Zincirli Konveyör - (M19)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.8		Zincirli Konveyör - (M55)	200 ton/saat, Uzunluk: 25 m	1
5.9		Zincirli Konveyör - (M54)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.10		Zincirli Konveyör - (M53)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.11		Zincirli Konveyör - (M52)	200 ton/saat, Uzunluk: 30 m	1
5.12		Zincirli Konveyör - (M51)	200 ton/saat, Uzunluk: 30 m	1
5.13		Zincirli Konveyör - (M50)	200 ton/saat, Uzunluk: 30 m	1
5.14		Zincirli Konveyör - (M56)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.15		Zincirli Konveyör - (M57)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.16		Zincirli Konveyör - (M58)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.17		Zincirli Konveyör - (M59)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5.18		Zincirli Konveyör - (M60)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.19		Zincirli Konveyör - (M61)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.20		Zincirli Konveyör - (M92)	200 ton/saat, Uzunluk: 30 m	1
5.21		Zincirli Konveyör - (M93)	200 ton/saat, Uzunluk: 30 m	1
5.22		Zincirli Konveyör - (M94)	200 ton/saat, Uzunluk: 30 m	1
5.23		Zincirli Konveyör - (M95)	200 ton/saat, Uzunluk: 30 m	1
5.24		Zincirli Konveyör - (M96)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.25		Zincirli Konveyör - (M97)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.26		Zincirli Konveyör - (M98)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.27		Zincirli Konveyör - (M99)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.28		Zincirli Konveyör - (M100)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.29		Zincirli Konveyör - (M101)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.30		Zincirli Konveyör - (M132)	200 ton/saat, Uzunluk: 30 m	1
5.31		Zincirli Konveyör - (M133)	200 ton/saat, Uzunluk: 30 m	1

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5.32		Zincirli Konveyör - (M134)	200 ton/saat, Uzunluk: 30 m	1
5.33		Zincirli Konveyör - (M135)	200 ton/saat, Uzunluk: 30 m	1
5.34		Zincirli Konveyör - (M135)	200 ton/saat, Uzunluk: 30 m	1
5.35		Zincirli Konveyör - (M149)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.36		Zincirli Konveyör - (M151)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.37		Zincirli Konveyör - (M137)	200 ton/saat, Uzunluk: 30 m	1
5.38		Zincirli Konveyör - (M141-M142)	200 ton/saat, Uzunluk: 30 m	1
5.39		Zincirli Konveyör - (M153)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.40		Zincirli Konveyör - (M2)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.41		Zincirli Konveyör - (M154)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.42		Zincirli Konveyör - (M6)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.43		Zincirli Konveyör - (M213)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.44		Zincirli Konveyör - (M214)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.45		Zincirli Konveyör - (M215)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5.46		Zincirli Konveyör - (M216)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.47		Zincirli Konveyör - (M217)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.48		Zincirli Konveyör - (M218)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.49		Zincirli Konveyör - (M219)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.50		Zincirli Konveyör - (M255)	200 ton/saat, Uzunluk: 25 m	1
5.51		Zincirli Konveyör - (M254)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.52		Zincirli Konveyör - (M253)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.53		Zincirli Konveyör - (M252)	200 ton/saat, Uzunluk: 30 m	1
5.54		Zincirli Konveyör - (M251)	200 ton/saat, Uzunluk: 30 m	1
5.55		Zincirli Konveyör - (M250)	200 ton/saat, Uzunluk: 30 m	1
5.56		Zincirli Konveyör - (M256)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.57		Zincirli Konveyör - (M257)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.58		Zincirli Konveyör - (M258)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.59		Zincirli Konveyör - (M259)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5.60		Zincirli Konveyör - (M260)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.61		Zincirli Konveyör - (M261)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.62		Zincirli Konveyör - (M295)	200 ton/saat, Uzunluk: 25 m	1
5.63		Zincirli Konveyör - (M292)	200 ton/saat, Uzunluk: 30 m	1
5.64		Zincirli Konveyör - (M293)	200 ton/saat, Uzunluk: 30 m	1
5.65		Zincirli Konveyör - (M294)	200 ton/saat, Uzunluk: 30 m	1
5.66		Zincirli Konveyör - (M296)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.67		Zincirli Konveyör - (M297)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.68		Zincirli Konveyör - (M298)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.69		Zincirli Konveyör - (M299)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.70		Zincirli Konveyör - (M300)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.71		Zincirli Konveyör - (M301)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.72		Zincirli Konveyör - (M332)	200 ton/saat, Uzunluk: 30 m	1
5.73		Zincirli Konveyör - (M333)	200 ton/saat, Uzunluk: 30 m	1

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5.74		Zincirli Konveyör - (M334)	200 ton/saat, Uzunluk: 30 m	1									
5.75		Zincirli Konveyör - (M335)	200 ton/saat, Uzunluk: 30 m	1									
5.76		Zincirli Konveyör - (M336)	200 ton/saat, Uzunluk: 30 m	1									
5.77		Zincirli Konveyör - (M338)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1									
5.78		Zincirli Konveyör - (M202)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1									
5.79		Zincirli Konveyör - (M337)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1									
5.80		Zincirli Konveyör - (M204)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1									
5.81		Zincirli Konveyör - (M145)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1									
5.82		Zincirli Konveyör - (M146)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1									
5.83		Zincirli Konveyör Giriş Haznesi, Tahrik Döküş Ağzı, Devir Sensörü, Motor Muhafazası, Sac ve Köşebent Ayakları ve Diğer Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	323x323 mm	1 Takım	Yıpranma_Makine_25	25	**3**	22	218.786	11	0,1500	0,7687	1,0000
5.84		Yürüme Yolları, Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komplr		1 Takım	Yıpranma_Makine_25	25	**3**	22	376.249	10	0,1500	0,7687	1,0000
6		**Merdiven Sistemi**		komple									

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6.1		Geçiş Merdiveni, Merdiven, Merdiven Desteği, Merdiven Yürüme Yolu, Yürüme Yolu Yerden Desteği, Silo Desteği, Yürüme Yolu Desteği, Yürüme Yolu Kule Desteği, Çatı Merdiveni, Çatıı merdiveni Kelepçesi, Yürüme Yolu Topukluğu, Mıknatıslı Akış Adaptörü ve Diğer Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple		1 Takım	Yıpranma_Makine_25	25	**3**	22	281.734	9	0,1500	0,7687	1,0000
7		**Silo Kapak Sistemleri**		komple									
7.1		Elektrikli Kapak	323 mm	94	Yıpranma_Makine_25	25	**3**	22	301.022	8	0,1500	0,7687	1,0000
7.2		Manuel Kapak	323 mm	195	Yıpranma_Makine_25	25	**3**	22	98.572	7	0,1500	0,7687	1,0000
8		**Mamül Aktarma Sistemleri, Teleskobik Yükleme Borusu, Distribütörü, Klapeleri, Bağlantı Borusu, Akış Boruları, Flnaş Kare, Adaptörleri, Akış Borusu Dirsekleri, Hareketli Adaptör, Hız Kesici Kare, Birleştirme Adaptörü, Hacimsel Yükleme Cihazı, Sundurması, Elevatör Kulesi**		komple	Yıpranma_Makine_25	25	**3**	22	259.567	6	0,1500	0,7687	1,0000

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

		ve Diğer Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple																
9		**Tremi Sistemi, Tremi Haznesi ile Birlikte Komple**		komple														
9.1		Tumba Kantar	150 ton/saat, çift kefeli	4 Takım				Yıpranma_Makine_25	25	**3**	22	130.628	5	0,1500	0,7687	1,0000		
9.2		Tremi Haznesi (Tremi Izgarası ve Bunkeri ile Birlikte Komple)		4 Takım				Yıpranma_Makine_25	25	**3**	22	79.512	4	0,1500	0,7687	1,0000		
9.3		Jet Pulse Toz Toplama Sistemi, Aspiratör Borulama Sistemi ile Birlikte Komple		4 Takım				Yıpranma_Makine_25	25	**3**	22	161.224	3	0,1500	0,7687	1,0000		
10		**Hidrolik Takozlu Hububat Boşaltma Platform Damperi, Kontrol Panosu ile Birlikte Komple**	3x16 m, 60 ton	4	994.000	3.976.000	Platinyum Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A.Ş.	Yıpranma_Makine_25	25	3	22	352.280	EUR	0,1500	0,7687	1,0000		
11		**Transformatör, Gazlı Yük Ayırıcılı Giriş-Çıkış Hücresi, Gazlı Kesici Trafo, Gazlı Kesici, Ayırıcılı Ölçü Hücresi, XLP Kablo, Panolar, Silo Seviye Sensörleri, PLC Sistemi ve Otomasyon Sistemi, Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple**	2.000 kVA	1	1.107.000	1.107.000	Platinyum Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A.Ş.	Yıpranma_Elektrik_25	25	3	22	37.000	USD	0,1500	0,7687	3,0000		

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

12		**Dizel Jeneratör**	165 kVA	AKSA - APD 165 AA	Y16001441	2017	1	90.000	90.000	Platinyum Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A.Ş.	Yıpranma_Makine_25	25	4	21	124.500	TL	0,1500	1,0000	1,0000
13		**Kompresör Grupları**					komple	65.000	65.000	Platinyum Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A.Ş.									
13.1		Kompresör	Kapasite: 2,08 m³, Basınç: 7,5 Bar, Güç: 15 kW	ECCOAIR - AR 15	AR0150001	2018	1				Yıpranma_Makine_15	15	3	12	39.830	TL	0,2500	0,6150	1,0000
13.2		Kompresör	Kapasite: 2,08 m³, Basınç: 7,5 Bar, Güç: 15 kW	ECCOAIR - AR 15	AR0150003	2018	1				Yıpranma_Makine_15	15	3	12	39.830	TL	0,2500	0,6150	1,0000
13.3		Kurutucu	Basınç: 16 Bar, Güç: 0,58 kW	DALGAKIRAN - DRYAIR DK 50	0518MA06094		1				Yıpranma_Makine_13	13	3	10	9.728	TL	0,3000	0,5350	1,0000
13.4		Kurutucu	Basınç: 16 Bar, Güç: 0,58 kW	DALGAKIRAN - DRYAIR DK 50	0518MA06079		1				Yıpranma_Makine_13	13	3	10	9.728	TL	0,3000	0,5350	1,0000
13.5		Hava Tankı					1				Yıpranma_Makine_10	10	3	7	11.138	TL	0,3000	0,4990	1,0000
14		**Toz Toplama Bunkeri**	Modüler, 75 ton				2	81.000	162.000	Platinyum Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A.Ş.	Yıpranma_Makine_20	20	3	17	120.000	TL	0,2000	0,6965	1,9332
15		**Toz Toplama Ünitesi, Radyal Fan, Patlaç Valf, Kova-Big-Bag, Basınç Transmitteri, Patlama Kapağı, Rotary Valf, Hava Kanalı, Hava Damperi, Susturucu, Kontrol Paneli,PLC Kontrol Sistemi ve Diğer Tüm Müştemilatı ile**	5.500 m³/saat, 29 torba, Ø= 120x1.500 mm	ONAY MAKİNA		2018	1	295.000	295.000	Platinyum Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A.Ş.	Yıpranma_Makine_10	10	3	7	40.306	EUR	0,3000	0,4990	1,0000

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

		Birlikte Komple																	
16		**Su Temini Sistemi**				komple	30.000	30.000	Platinyum Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A.Ş.										
16.1		Hidrofor Seti	3x5,5 kW			1				Yıpranma_Makine_20	20	3	17	19.000	TL	0,2000	0,6965	1,0000	
16.2		Su Tankı	10 ton			1				Yıpranma_Makine_13	13	3	10	21.800	TL	0,3000	0,5350	1,0000	
16.3		Kompresör		AYDIN TRAFO		1				Yıpranma_Makine_15	15	3	12	9.500	TL	0,2500	0,6150	1,0000	
16.4		Genleşme Tankı	500 lt	VORTES		2				Yıpranma_Makine_10	10	3	7	6.000	TL	0,3000	0,4990	1,0000	
16.5		Su Tankı				1				Yıpranma_Makine_13	13	3	10	20.000	TL	0,3000	0,5350	1,0000	
17		**Doğalgaz Depolama İstasyonu, Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple**				komple	92.000	92.000	Platinyum Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A.Ş.	Yıpranma_Makine_15	15	9	6	10.499	EUR	0,3000	0,6150	1,0000	
17.1		Doğalgaz Depolama Tankı				8													
17.2		Doğalgaz Basınç Düşürme İstasyonu				1													
10	253 05 001	**Numune Alma Sondası**		BASTAK INSTRUMENTS		2	25.000	50.000	Platinyum Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A.Ş.	Yıpranma_Makine_10	10	3	7	90.000	TL	0,3000	0,7687	1,0000	
11	253 05 002	**Mısır Kurutma Ünitesi**	1.500 ton/gün, 136 kW	ADA KURUTMA - KULE DB 5520	810220Z2	2018	1	2.900.000	2.900.000	Platinyum Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A.Ş.	Yıpranma_Makine_10	10	3	7	395.000	EUR	0,3000	0,4990	1,0000
12	253 05 004	**Toz Toplama Ünitesi, Radyal Fan, Patlaç Valf, Kova-Big-Bag, Basınç Transmitteri,**	15.000 m^3/saat, 58 adet torbalı	ONAY MAKİNA		2018	1	455.000	455.000	Platinyum Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A.Ş.	Yıpranma_Makine_25	25	3	22	40.306	EUR	0,1500	0,7687	1,0000

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

		Patlama Kapağı, Rotary Valf, Hava Kanalı, Hava Damperi, Susturucu, Kontrol Paneli,PLC Kontrol Sistemi ve Diğer Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple																
13	253 05 008	**Separatör Sistemi (Damla Sulama Sistem Filtresi)**		DEMİR FİLTRE		1	131.000	131.000	Platinyum Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A.Ş.	Yıpranma_Makine_13	13	3	10	16.732	EUR	0,3000	0,5350	1,0000
14	253 05 009	**Tır Kantarı**	80 ton, 3x16 m	ÖZKANLAR		2	160.000	320.000	Platinyum Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A.Ş.	Yıpranma_Makine_25	25	3	22	14.000	EUR	0,1500	0,7687	1,0000
15	253 05 007	**Personel Asansörü**	8 kişilik, 600 kg			1	47.000	47.000	Platinyum Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A.Ş.	Yıpranma_Makine_25	25	3	22	61.441	TL	0,1500	0,7687	1,0000
					Toplam Pazar Değeri (TL)			**99.360.000**										

Platinyum Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A.Ş. / Taşıt Araçları Ekspertiz Listesi

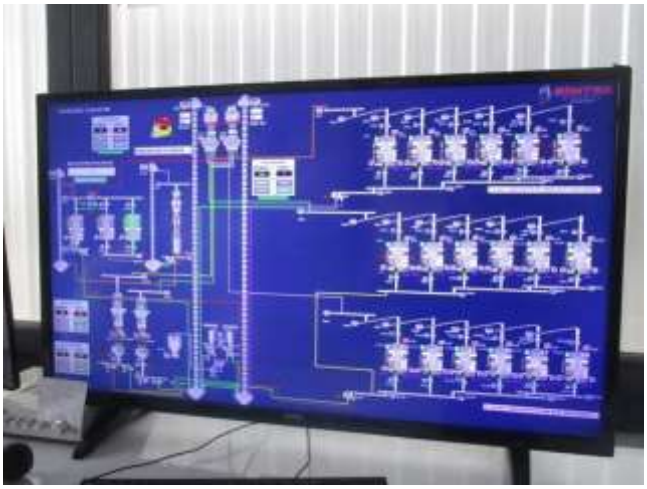
Sıra No	Sabit Kıymet Numarası	Taşıt Adı	Kapasite ve Teknik Özellikler	Marka ve Tip	Seri Numarası	Model Yılı	Adet	Yuvarlatılmış Birim Pazar Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Toplam Pazar Değeri (TL)	Mülkiyet	Ekonomik Ömür Türü	Varlığın Toplam Ekonomik Ömrü (Yıl)	Varlığın Yaşı	Varlığın Kalan Ekonomik Ömrü (Yıl)	Emsal Değeri	Emsal Değeri Birimi	İlk Yıl Yıpranma Oranı	Toplam Yıpranma Düzeltmesi	Kapasite Düzeltmesi
1		**Kamyonet (Çift Kabinli)(34 ND 727)**	Motor hacmi: 2.494 cm³, Motor gücü: 88,2 kW, Km Bilgisi: 356.476	TOYOTA - TOYOTA HILUX/CAB CONFORT	MROER12G103550948 / 2KD7584647	2009	1	182.000	182.000	Platinyum Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A.Ş.	Yıpranma_Araç_8	8	12	0	155.250	TL	0,0345	1,0000	1,1723
					Toplam Pazar Değeri (TL)			**182.000**											

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ek 2: Fotoğraflar













Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.













Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.













Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.













Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.













Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ek 3: Sabit Kıymet Listesi

PLATİNYUM TARIM ÜRÜN.TİC.A.Ş. - SABİT KIYMET LİSTESİ			
	SABİT KIYMETİN		
KODU	**ADI**	**TUTARI**	**EDİNİM TARİHİ**
252 001	HUBUBAT DEPOLAMA TESİS VE BİNASI	12.133.951,48	20.12.2018
252 002	ÇELİK SİLOLAR VE EKLERİ	9.455.507,13	20.12.2018
253 05 001	NUMUNE ALMA CİHAZI	40.750,00	20.12.2018
253 05 002	MISIR KURUTMA SİSTEMİ	775.285,5	20.12.2018
253 05 004	TOZTOPLAMA SİSTEMİ	480.000,00	20.12.2018
253 05 006	PROTEN TAİN CİHAZI(PARTEN)	57.000,00	20.12.2018
253 05 007	KOMPLE ASANSÖR VE EKİPMANLARI	135.000,00	20.12.2018
253 05 008	DAMLAMA SULAMA SİSTEMİ	101.852,00	20.12.2018
253 05 009	KANTAR VE EKLERİ	93.500,00	20.12.2018
253 05 010	GÜBRESİZ BALTALI EKİM MİBZERİ	13.333,33	20.12.2018
252 001	HUBUBAT DEPOLAMA TESİS VE BİNASI	12.133.951,48	20.12.2018
252 002	ÇELİK SİLOLAR VE EKLERİ	9.455.507,13	20.12.2018

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ek 4: Yıpranma Düzeltmeleri

MAKİNE 10			
MODEL YILI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
2021	0,3	0,300	0,700
2020	0,067	0,367	0,633
2019	0,067	0,434	0,566
2018	0,067	0,501	0,499
2017	0,067	0,568	0,432
2016	0,067	0,635	0,365
2015	0,067	0,702	0,298
2014	0,067	0,769	0,231
2013	0,067	0,836	0,164
2012	0,067	0,903	0,100
2011	0,067	0,970	0,100
2010	0,067	1,037	0,100
2009	0,067	1,104	0,100
2008	0,067	1,171	0,100
2007	0,067	1,238	0,100
2006	0,067	1,305	0,100
2005	0,067	1,372	0,100
2004	0,067	1,439	0,100
2003	0,067	1,506	0,100
2002	0,067	1,573	0,100
2001	0,067	1,640	0,100
2000	0,067	1,707	0,100
1999	0,067	1,774	0,100
1998	0,067	1,841	0,100
1997	0,067	1,908	0,100
1996	0,067	1,975	0,100
1995	0,067	2,042	0,100
1994	0,067	2,109	0,100
1993	0,067	2,176	0,100
1992	0,067	2,243	0,100
1991	0,067	2,310	0,100
1990	0,067	2,377	0,100
1989	0,067	2,444	0,100
1988	0,067	2,511	0,100
1987	0,067	2,578	0,100
1986	0,067	2,645	0,100
1985	0,067	2,712	0,100
1984	0,067	2,779	0,100
1983	0,067	2,846	0,100
1982	0,067	2,913	0,100
1981	0,067	2,980	0,100
1980	0,067	3,047	0,100
1979	0,067	3,114	0,100
1978	0,067	3,181	0,100
1977	0,067	3,248	0,100
1976	0,067	3,315	0,100
1975	0,067	3,382	0,100
1974	0,067	3,449	0,100
1973	0,067	3,516	0,100
1972	0,067	3,583	0,100
1971	0,067	3,650	0,100
1970	0,067	3,717	0,100
1969	0,067	3,784	0,100
1968	0,067	3,851	0,100
1967	0,067	3,918	0,100
1966	0,067	3,985	0,100
1965	0,067	4,052	0,100

MAKİNE 13			
MODEL YILI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
2021	0,3	0,300	0,700
2020	0,055	0,355	0,645
2019	0,055	0,410	0,590
2018	0,055	0,465	0,535
2017	0,055	0,520	0,480
2016	0,055	0,575	0,425
2015	0,055	0,630	0,370
2014	0,055	0,685	0,315
2013	0,055	0,740	0,260
2012	0,055	0,795	0,205
2011	0,055	0,850	0,150
2010	0,055	0,905	0,095
2009	0,055	0,960	0,080
2008	0,055	1,015	0,080
2007	0,055	1,070	0,080
2006	0,055	1,125	0,080
2005	0,055	1,180	0,080
2004	0,055	1,235	0,080
2003	0,055	1,290	0,080
2002	0,055	1,345	0,080
2001	0,055	1,400	0,080
2000	0,055	1,455	0,080
1999	0,055	1,510	0,080
1998	0,055	1,565	0,080
1997	0,055	1,620	0,080
1996	0,055	1,675	0,080
1995	0,055	1,730	0,080
1994	0,055	1,785	0,080
1993	0,055	1,840	0,080
1992	0,055	1,895	0,080
1991	0,055	1,950	0,080
1990	0,055	2,005	0,080
1989	0,055	2,060	0,080
1988	0,055	2,115	0,080
1987	0,055	2,170	0,080
1986	0,055	2,225	0,080
1985	0,055	2,280	0,080
1984	0,055	2,335	0,080
1983	0,055	2,390	0,080
1982	0,055	2,445	0,080
1981	0,055	2,500	0,080
1980	0,055	2,555	0,080
1979	0,055	2,610	0,080
1978	0,055	2,665	0,080
1977	0,055	2,720	0,080
1976	0,055	2,775	0,080
1975	0,055	2,830	0,080
1974	0,055	2,885	0,080
1973	0,055	2,940	0,080
1972	0,055	2,995	0,080
1971	0,055	3,050	0,080
1970	0,055	3,105	0,080
1969	0,055	3,160	0,080
1968	0,055	3,215	0,080
1967	0,055	3,270	0,080
1966	0,055	3,325	0,080
1965	0,055	3,380	0,080

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

MAKİNE 15			
MODEL YILI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
2021	0,25	0,250	0,750
2020	0,045	0,295	0,705
2019	0,045	0,340	0,660
2018	0,045	0,385	0,615
2017	0,045	0,430	0,570
2016	0,045	0,475	0,525
2015	0,045	0,520	0,480
2014	0,045	0,565	0,435
2013	0,045	0,610	0,390
2012	0,045	0,655	0,345
2011	0,045	0,700	0,300
2010	0,045	0,745	0,255
2009	0,045	0,790	0,210
2008	0,045	0,835	0,165
2007	0,045	0,880	0,120
2006	0,045	0,925	0,120
2005	0,045	0,970	0,120
2004	0,045	1,015	0,120
2003	0,045	1,060	0,120
2002	0,045	1,105	0,120
2001	0,045	1,150	0,120
2000	0,045	1,195	0,120
1999	0,045	1,240	0,120
1998	0,045	1,285	0,120
1997	0,045	1,330	0,120
1996	0,045	1,375	0,120
1995	0,045	1,420	0,120
1994	0,045	1,465	0,120
1993	0,045	1,510	0,120
1992	0,045	1,555	0,120
1991	0,045	1,600	0,120
1990	0,045	1,645	0,120
1989	0,045	1,690	0,120
1988	0,045	1,735	0,120
1987	0,045	1,780	0,120
1986	0,045	1,825	0,120
1985	0,045	1,870	0,120
1984	0,045	1,915	0,120
1983	0,045	1,960	0,120
1982	0,045	2,005	0,120
1981	0,045	2,050	0,120
1980	0,045	2,095	0,120
1979	0,045	2,140	0,120
1978	0,045	2,185	0,120
1977	0,045	2,230	0,120
1976	0,045	2,275	0,120
1975	0,045	2,320	0,120
1974	0,045	2,365	0,120
1973	0,045	2,410	0,120
1972	0,045	2,455	0,120
1971	0,045	2,500	0,120
1970	0,045	2,545	0,120
1969	0,045	2,590	0,120
1968	0,045	2,635	0,120
1967	0,045	2,680	0,120
1966	0,045	2,725	0,120
1965	0,045	2,770	0,120

MAKİNE 20			
MODEL YILI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
2021	0,2	0,200	0,800
2020	0,0345	0,235	0,766
2019	0,0345	0,269	0,731
2018	0,0345	0,304	0,697
2017	0,0345	0,338	0,662
2016	0,0345	0,373	0,628
2015	0,0345	0,407	0,593
2014	0,0345	0,442	0,559
2013	0,0345	0,476	0,524
2012	0,0345	0,511	0,490
2011	0,0345	0,545	0,455
2010	0,0345	0,580	0,421
2009	0,0345	0,614	0,386
2008	0,0345	0,649	0,352
2007	0,0345	0,683	0,317
2006	0,0345	0,718	0,283
2005	0,0345	0,752	0,248
2004	0,0345	0,787	0,214
2003	0,0345	0,821	0,179
2002	0,0345	0,856	0,150
2001	0,0345	0,890	0,150
2000	0,0345	0,925	0,150
1999	0,0345	0,959	0,150
1998	0,0345	0,993	0,150
1997	0,0345	1,028	0,150
1996	0,0345	1,063	0,150
1995	0,0345	1,097	0,150
1994	0,0345	1,132	0,150
1993	0,0345	1,166	0,150
1992	0,0345	1,201	0,150
1991	0,0345	1,235	0,150
1990	0,0345	1,270	0,150
1989	0,0345	1,304	0,150
1988	0,0345	1,339	0,150
1987	0,0345	1,373	0,150
1986	0,0345	1,408	0,150
1985	0,0345	1,442	0,150
1984	0,0345	1,477	0,150
1983	0,0345	1,511	0,150
1982	0,0345	1,546	0,150
1981	0,0345	1,580	0,150
1980	0,0345	1,615	0,150
1979	0,0345	1,649	0,150
1978	0,0345	1,684	0,150
1977	0,0345	1,718	0,150
1976	0,0345	1,753	0,150
1975	0,0345	1,787	0,150
1974	0,0345	1,822	0,150
1973	0,0345	1,856	0,150
1972	0,0345	1,891	0,150
1971	0,0345	1,925	0,150
1970	0,0345	1,960	0,150
1969	0,0345	1,994	0,150
1968	0,0345	2,029	0,150
1967	0,0345	2,063	0,150
1966	0,0345	2,098	0,150
1965	0,0345	2,132	0,150

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

MAKİNE 25			
MODEL YILI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
2021	0,15	0,150	0,850
2020	0,0271	0,177	0,823
2019	0,0271	0,204	0,796
2018	0,0271	0,231	0,769
2017	0,0271	0,258	0,742
2016	0,0271	0,286	0,715
2015	0,0271	0,313	0,687
2014	0,0271	0,340	0,660
2013	0,0271	0,367	0,633
2012	0,0271	0,394	0,606
2011	0,0271	0,421	0,579
2010	0,0271	0,448	0,552
2009	0,0271	0,475	0,525
2008	0,0271	0,502	0,498
2007	0,0271	0,529	0,471
2006	0,0271	0,557	0,444
2005	0,0271	0,584	0,416
2004	0,0271	0,611	0,389
2003	0,0271	0,638	0,362
2002	0,0271	0,665	0,335
2001	0,0271	0,692	0,308
2000	0,0271	0,719	0,281
1999	0,0271	0,746	0,254
1998	0,0271	0,773	0,227
1997	0,0271	0,800	0,200
1996	0,0271	0,828	0,200
1995	0,0271	0,855	0,200
1994	0,0271	0,882	0,200
1993	0,0271	0,909	0,200
1992	0,0271	0,936	0,200
1991	0,0271	0,963	0,200
1990	0,0271	0,990	0,200
1989	0,0271	1,017	0,200
1988	0,0271	1,044	0,200
1987	0,0271	1,071	0,200
1986	0,0271	1,099	0,200
1985	0,0271	1,126	0,200
1984	0,0271	1,153	0,200
1983	0,0271	1,180	0,200
1982	0,0271	1,207	0,200
1981	0,0271	1,234	0,200
1980	0,0271	1,261	0,200
1979	0,0271	1,288	0,200
1978	0,0271	1,315	0,200
1977	0,0271	1,342	0,200
1976	0,0271	1,370	0,200
1975	0,0271	1,397	0,200
1974	0,0271	1,424	0,200
1973	0,0271	1,451	0,200
1972	0,0271	1,478	0,200
1971	0,0271	1,505	0,200
1970	0,0271	1,532	0,200
1969	0,0271	1,559	0,200
1968	0,0271	1,586	0,200
1967	0,0271	1,613	0,200
1966	0,0271	1,641	0,200
1965	0,0271	1,668	0,200

ELEKTRİK 25 YIPRANMA			
MODEL YILI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
2021	0,15	0,150	0,850
2020	0,0271	0,177	0,823
2019	0,0271	0,204	0,796
2018	0,0271	0,231	0,769
2017	0,0271	0,258	0,742
2016	0,0271	0,286	0,715
2015	0,0271	0,313	0,687
2014	0,0271	0,340	0,660
2013	0,0271	0,367	0,633
2012	0,0271	0,394	0,606
2011	0,0271	0,421	0,579
2010	0,0271	0,448	0,552
2009	0,0271	0,475	0,525
2008	0,0271	0,502	0,498
2007	0,0271	0,529	0,471
2006	0,0271	0,557	0,444
2005	0,0271	0,584	0,416
2004	0,0271	0,611	0,389
2003	0,0271	0,638	0,362
2002	0,0271	0,665	0,335
2001	0,0271	0,692	0,308
2000	0,0271	0,719	0,281
1999	0,0271	0,746	0,254
1998	0,0271	0,773	0,227
1997	0,0271	0,800	0,200
1996	0,0271	0,828	0,200
1995	0,0271	0,855	0,200
1994	0,0271	0,882	0,200
1993	0,0271	0,909	0,200
1992	0,0271	0,936	0,200
1991	0,0271	0,963	0,200
1990	0,0271	0,990	0,200
1989	0,0271	1,017	0,200
1988	0,0271	1,044	0,200
1987	0,0271	1,071	0,200
1986	0,0271	1,099	0,200
1985	0,0271	1,126	0,200
1984	0,0271	1,153	0,200
1983	0,0271	1,180	0,200
1982	0,0271	1,207	0,200
1981	0,0271	1,234	0,200
1980	0,0271	1,261	0,200
1979	0,0271	1,288	0,200
1978	0,0271	1,315	0,200
1977	0,0271	1,342	0,200
1976	0,0271	1,370	0,200
1975	0,0271	1,397	0,200
1974	0,0271	1,424	0,200
1973	0,0271	1,451	0,200
1972	0,0271	1,478	0,200
1971	0,0271	1,505	0,200
1970	0,0271	1,532	0,200
1969	0,0271	1,559	0,200
1968	0,0271	1,586	0,200
1967	0,0271	1,613	0,200
1966	0,0271	1,641	0,200
1965	0,0271	1,668	0,200

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

ARAÇ 8			
MODEL YILI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
2021	0,4	0,400	0,600
2020	0,065	0,465	0,535
2019	0,065	0,530	0,470
2018	0,065	0,595	0,405
2017	0,065	0,660	0,340
2016	0,065	0,725	0,275
2015	0,065	0,790	0,210
2014	0,065	0,855	0,150
2013	0,065	0,920	0,150
2012	0,065	0,985	0,150
2011	0,065	1,050	0,150
2010	0,065	1,115	0,150
2009	0,065	1,180	0,150
2008	0,065	1,245	0,150
2007	0,065	1,310	0,150
2006	0,065	1,375	0,150
2005	0,065	1,440	0,150
2004	0,065	1,505	0,150
2003	0,065	1,570	0,150
2002	0,065	1,635	0,150
2001	0,065	1,700	0,150
2000	0,065	1,765	0,150
1999	0,065	1,830	0,150
1998	0,065	1,895	0,150
1997	0,065	1,960	0,150
1996	0,065	2,025	0,150
1995	0,065	2,090	0,150
1994	0,065	2,155	0,150
1993	0,065	2,220	0,150
1992	0,065	2,285	0,150
1991	0,065	2,350	0,150
1990	0,065	2,415	0,150
1989	0,065	2,480	0,150
1988	0,065	2,545	0,150
1987	0,065	2,610	0,150
1986	0,065	2,675	0,150
1985	0,065	2,740	0,150
1984	0,065	2,805	0,150
1983	0,065	2,870	0,150
1982	0,065	2,935	0,150
1981	0,065	3,000	0,150
1980	0,065	3,065	0,150
1979	0,065	3,130	0,150
1978	0,065	3,195	0,150
1977	0,065	3,260	0,150
1976	0,065	3,325	0,150
1975	0,065	3,390	0,150
1974	0,065	3,455	0,150
1973	0,065	3,520	0,150
1972	0,065	3,585	0,150
1971	0,065	3,650	0,150
1970	0,065	3,715	0,150
1969	0,065	3,780	0,150
1968	0,065	3,845	0,150
1967	0,065	3,910	0,150
1966	0,065	3,975	0,150
1965	0,065	4,040	0,150

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ek 5: Akademik Yayınlar

	Est useful life (years)	DV depn rate (%)	DV + 20% loading (%)	SL depn rate (%)	SL + 20% loading (%)
Cigarette manufacturing (CIGR) – continued					
Cutters (silo)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Cutters (vibratory stack)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Cutting machines (rotary, tobacco)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Cylinders (rotary conditioning)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Drums (mixing)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Drums (steaming)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Dryers (in-line steam heated)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Drying cylinders (rotary)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Feeders (hopper)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Filter forming machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Filter making machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Fumigation chambers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Packing machines (cigarette)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Ripper/separators (centrifugal)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Rolling drums (tobacco)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Rolling machines (steam)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Spraying units	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Steaming vacuum chamber (leaf)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Threshing machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Weight control unit (cigarettes)	8	25	30	17.5	21
Wrapping machines (cellophane)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Wrapping machines (over carton)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Cleaning, refuse and recycling (CLEN)					
Baling plant (wastepaper)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Bins (for glass)	3	67	80.4	67	80.4
Bins (metal, rubbish)	8	25	30	17.5	21
Bins (recycling plastic)	3	67	80.4	67	80.4
Bins (rubbish)	3	67	80.4	67	80.4
Biomass digestion systems	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Carpet cleaning machines	8	25	30	17.5	21
Cleaners' cradles	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Cleaning refuse and recycling equipment (default class)	8	25	30	17.5	21
Compactors (rubbish)	10	20	24	13.5	16.2
Drain cleaning rods	8	25	30	17.5	21
Incineration plant (rubbish)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Metal (scrap) recovery plant	20	10	12	7	8.4
Mulchers (commercial)	4	50	60	40	48
Polishers (floor)	8	25	30	17.5	21
Portable toilets	5	40	48	30	36
Sandblasters	8	25	30	17.5	21
Sander (floor)	8	25	30	17.5	21
Scrubbers (floor)	8	25	30	17.5	21
Shredding plant (wastepaper)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Skips (metal, rubbish)	8	25	30	17.5	21
Steam cleaners	8	25	30	17.5	21
Sweepers (floor)	8	25	30	17.5	21
Sweepers (motorised, pedestrian controlled for footpaths)	8	25	30	17.5	21
Sweepers (trucks for street)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Transfer station plant (refuse)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Trucks (rubbish)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Vacuum cleaners (commercial type)	5	40	48	30	36
Vacuum cleaners (domestic type)	3	67	80.4	67	80.4
Vacuum cleaners (motorised, pedestrian controlled for footpaths)	8	25	30	17.5	21
Waterblasters	8	25	30	17.5	21
Concrete and plaster (CONC)					
Augers and screw conveyors	10	20	24	13.5	16.2
Batching plant	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Block making machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Block splitters	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Blowers	10	20	24	13.5	16.2

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

The 20% depreciation loading doesn't apply to assets acquired after 20 May 2010.	Est useful life (years)	DV depn rate (%)	DV + 20% loading (%)	SL depn rate (%)	SL + 20% loading (%)
Buildings and structures (BUIL) (Note: the rate for buildings with an estimated useful life of 50 years – continued					
Valve chambers and similar	50	4	4.8	3	3.6
Wharf tarmac	50	4	4.8	3	3.6
Wharves (block)	100	2	2.4	1.5	1.8
Wharves (brick)	100	2	2.4	1.5	1.8
Wharves (concrete)	100	2	2.4	1.5	1.8
Wharves (other than block, brick, concrete and stone)	50	4	4.8	3	3.6
Wharves (stone)	100	2	2.4	1.5	1.8
Wool/shearing shed - applies from the 2015 and subsequent income years	50	0	n/a	0	n/a
Clothing (CLOT)					
Clothing (for hire)	3	67	80.4	67	80.4
Corporate clothing	3	67	80.4	67	80.4
Costumes (for hire)	3	67	80.4	67	80.4
Non-protective clothing (default class)	3	67	80.4	67	80.4
Uniforms (non-protective)	3	67	80.4	67	80.4
Compressed air plant (where not industry specified) (COMA)					
Aftercoolers	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Air dryers	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Air receivers (stand alone)	25	8	9.6	6	7.2
Compressed air plant and equipment (default class)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Compressors (free-standing)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Compressors (mobile)	10	20	24	13.5	16.2
Compressors (packaged)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Compressors (portable)	10	20	24	13.5	16.2
Compressors (receiver mounted)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Compressors (rotary, not packaged type)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Filters	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Inflatable pipeline plug (PROV)	3	67	80.4	67	80.4
Pipeline crawler (PROV)	5	40	48	30	36
Piping	25	8	9.6	6	7.2
Computers (COMP)					
Backup units (tape type)	4	50	60	40	48
Banknote dispensers	6.66	30	36	21	25.2
Bridges	4	50	60	40	48
Cabling	6.66	30	36	21	25.2
CAD/CAM equipment	4	50	60	40	48
Communications controllers	4	50	60	40	48
Computer and associated equipment (used for typesetting)	5	40	48	30	36
Computer equipment (default class)	4	50	60	40	48
Control equipment (process, computer, if separately identified)	8	25	30	17.5	21
Data concentrators	4	50	60	40	48
Digitisers	4	50	60	40	48
Disk drives (for use with mini computers)	4	50	60	40	48
Disk drives (for use with personal computers)	4	50	60	40	48
EFTPOS terminals	4	50	60	40	48
Floors (for computer rooms)	20	10	12	7	8.4
Gas dowsing systems	20	10	12	7	8.4
Laptop computers	4	50	60	40	48
Mainframe computers	6.66	30	36	21	25.2
Mini computers	4	50	60	40	48
Modems	4	50	60	40	48
Multiplexers	4	50	60	40	48
Network servers	4	50	60	40	48
Notebook computers	4	50	60	40	48
Personal computers	4	50	60	40	48
Plotters	5	40	48	30	36
Power conditioners	6.66	30	36	21	25.2
Power supplies (uninterruptable)	6.66	30	36	21	25.2

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

The 20% depreciation loading doesn't apply to assets acquired after 20 May 2010.

	Est useful life (years)	DV depn rate (%)	DV + 20% loading (%)	SL depn rate (%)	SL + 20% loading (%)
Brewing, winemaking and distilleries (BREW) – continued					
Brewing; winemaking or distilling plant and machinery (default class)	20	10	12	7	8.4
Canning machines/lines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Capping machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Carbonators	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Carton erecting machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Checkers (level)	8	25	30	17.5	21
CO2 reclaim plant	20	10	12	7	8.4
Coding machines	5	40	48	30	36
Conveyors	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Conveyors (roller)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Cookers (yeast)	25	8	9.6	6	7.2
Coolers	20	10	12	7	8.4
Cooperage plant	20	10	12	7	8.4
Corking machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Crates (wood or plastic)	2	100	100	100	100
Crushers (fruit)	20	10	12	7	8.4
Depalletisers	20	10	12	7	8.4
Effluent plant (excluding stainless steel tanks and screens)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Effluent plant (stainless steel construction)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Elevators	20	10	12	7	8.4
Filling machines (not elsewhere specified)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Filters (other than filter presses, ultra filters and pressure filters)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Filters (pressure)	20	10	12	7	8.4
Gluers (hot melt)	10	20	24	13.5	16.2
Heat exchangers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Hop frames	10	20	24	13.5	16.2
Hop kilns	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Inspection equipment	8	25	30	17.5	21
Keg filling machines/lines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Kegs	10	20	24	13.5	16.2
Labelling machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Metal detectors	10	20	24	13.5	16.2
Meters (flow)	8	25	30	17.5	21
Mills (malt)	20	10	12	7	8.4
Mixers	20	10	12	7	8.4
Packaging machines (not elsewhere specified)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Palletisers	20	10	12	7	8.4
Pasteurisers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Presses (filter)	20	10	12	7	8.4
Presses (fruit)	20	10	12	7	8.4
Racks (bottle storage)	20	10	12	7	8.4
Screens (gyratory)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Screens (vibratory)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Sealing machines (not elsewhere specified)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Silos (bulk grain)	25	8	9.6	6	7.2
Silos (other than stainless steel for fermentation, malting, grist and storage)	20	10	12	7	8.4
Silos (stainless steel for fermentation, malting, grist and storage)	25	8	9.6	6	7.2
Sterilising machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Stills (continuous)	20	10	12	7	8.4
Stills (pot)	25	8	9.6	6	7.2
Tanker filling plant	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Tanks (other than stainless steel for fermentation, malting, grist and storage)	20	10	12	7	8.4
Tanks (stainless steel for fermentation, malting, grist and storage)	25	8	9.6	6	7.2
Tuns (lauter)	25	8	9.6	6	7.2
Tuns (mash)	25	8	9.6	6	7.2
Ultrafiltration plant	6.6	30	36	21	25.2

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

	Est useful life (years)	DV depn rate (%)	DV + 20% loading (%)	SL depn rate (%)	SL + 20% loading (%)
Building fit-out (when in books separately from building cost) (BDFO) – continued					
Motors (for roller doors)	10	20	24	13.5	16.2
Paper towel dispensers	2	100	100	100	100
Partitions (demountable)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Partitions (non-load bearing)	20	10	12	7	8.4
Plumbing	25	8	9.6	6	7.2
Plumbing fixtures	25	8	9.6	6	7.2
Pumps (heat)	10	20	24	13.5	16.2
Railings	25	8	9.6	6	7.2
Runway beams	25	8	9.6	6	7.2
Sanitary appliances	8	25	30	17.5	21
Saunas	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Security systems	10	20	24	13.5	16.2
Signs (electric)	10	20	24	13.5	16.2
Signs (other than electric)	20	10	12	7	8.4
Smoke detectors	20	10	12	7	8.4
Spa pools	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Speed humps (metal)	5	40	48	30	36
Speed humps (plastic)	5	40	48	30	36
Speed humps (rubber)	10	20	24	13.5	16.2
Sprinkler systems	25	8	9.6	6	7.2
Strongboxes	25	8	9.6	6	7.2
Toilet roll dispensers	2	100	100	100	100
Towel cabinets	3	67	80.4	67	80.4
Ventilating fans	10	20	24	13.5	16.2
Ventilating fans (ducted)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Ventilating fans (roof mounted)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Vinyl flooring	10	20	24	13.5	16.2
Walkways	25	8	9.6	6	7.2
Walkways (moving)	20	10	12	7	8.4
Water heaters (not over-sink type)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Water heaters (over-sink)	10	20	24	13.5	16.2
Water savers	3	67	80.4	67	80.4
Watering systems	3	67	80.4	67	80.4
Boilers and heaters (where not industry specified) (BOIL)					
Boilers	25	8	9.6	6	7.2
Boilers (oil)	25	8	9.6	6	7.2
Boilers (packaged)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Boilers and heating plant and equipment (default class)	25	8	9.6	6	7.2
Calorifiers	25	8	9.6	6	7.2
Chimneys (concrete)	50	4	4.8	3	3.6
Chimneys (not concrete)	25	8	9.6	6	7.2
Economisers	25	8	9.6	6	7.2
Flues (concrete)	50	4	4.8	3	3.6
Flues (not concrete)	25	8	9.6	6	7.2
Generators (steam)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Handling machines (for coal)	20	10	12	7	8.4
Heat exchangers (not stainless steel)	20	10	12	7	8.4
Heat exchangers (stainless steel)	25	8	9.6	6	7.2
Heat recovery plant	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Pulverising machines (for coal)	20	10	12	7	8.4
Radiators	25	8	9.6	6	7.2
Space heaters	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Space heaters (portable)	5	40	48	30	36
Tanks (pressure)	25	8	9.6	6	7.2
Vessels (pressure)	25	8	9.6	6	7.2
Water cylinders	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Books, music and manuscripts (BOOK) DEP 32 1998					
Books, editions of which are published annually or more frequently	2	100	100	100	100
Other books	10	20	24	13.5	16.2

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

The 20% depreciation loading doesn't apply to assets acquired after 20 May 2010.

	Est useful life (years)	DV depn rate (%)	DV + 20% loading (%)	SL depn rate (%)	SL + 20% loading (%)
Water and effluent treatment (where not industry specified) (WATR) – continued					
Reservoirs (other than concrete or lined earth type)	33.3	6	7.2	4	4.8
Screens (bar)	10	20	24	13.5	16.2
Screens (rotary, except stainless steel)	10	20	24	13.5	16.2
Screens (stainless steel)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Thickeners	25	8	9.6	6	7.2
Valve and pump chambers and similar	50	4	4.8	3	3.6
Valves (ceramic)	25	8	9.6	6	7.2
Valves (concrete)	25	8	9.6	6	7.2
Valves (plastic)	25	8	9.6	6	7.2
Valves (steel)	25	8	9.6	6	7.2
Vessels (filter)	25	8	9.6	6	7.2
Water and effluent treatment plant and equipment (default class)	25	8	9.6	6	7.2
Weighing machines (where not industry specified) (WEIG)					
Batch weighers	8	25	30	17.5	21
Check weighers	8	25	30	17.5	21
Computer weighers	8	25	30	17.5	21
Digital indicators	8	25	30	17.5	21
Digital platforms	8	25	30	17.5	21
Electronic indicators	8	25	30	17.5	21
Electronic platforms	8	25	30	17.5	21
Mechanical weighing machines	20	10	12	7	8.4
Shop scales	8	25	30	17.5	21
Weigh belts	8	25	30	17.5	21
Weighbridges (above-ground type)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Weighbridges (in-ground type)	25	8	9.6	6	7.2
Weighing machines (default class)	8	25	30	17.5	21
Weighing machines (electronic)	8	25	30	17.5	21

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Part 1

The 20% depreciation loading doesn't apply to assets acquired after 20 May 2010.

	Est useful life (years)	DV depn rate (%)	DV + 20% loading (%)	SL depn rate (%)	SL + 20% loading (%)
Timber and joinery industries (TIMB)					
Augers (screw)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Band head rigs	20	10	12	7	8.4
Band resaws	20	10	12	7	8.4
Bandsaws	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Boring machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Bull chains	20	10	12	7	8.4
Chainsaws	3	67	80.4	67	80.4
Chainsaws (used by professional loggers)	1	100	100	100	100
Chipboard plant	20	10	12	7	8.4
Chipping machines	10	20	24	13.5	16.2
Conveyors (belt)	20	10	12	7	8.4
Conveyors (scraper)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Conveyors (screw)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Delimbers, self-propelled, mobile	8	25	30	17.5	21
Delimbers, static	5	40	48	30	36
Dovetailing machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Drilling and routing machine, CNC	8	25	30	17.5	21
Drilling machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Drying plants	20	10	12	7	8.4
Ducting	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Dust collectors	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Edgebanders	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Edgers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Elevators (belt)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Elevators (bucket)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Fans	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Fastening gun (explosive)	3	67	80.4	67	80.4
Fibreboard plant	20	10	12	7	8.4
Filing machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Firewood processor (computerised) (2007/2008 and subsequent years)	10	20	24	13.5	16.2
Firewood processor (manually operated) (2007/2008 and subsequent years)	10	20	24	13.5	16.2
Gang nail press (portable)	10	20	24	13.5	16.2
Gang nail presses (travelling head)	20	10	12	7	8.4
Gluing equipment	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Grinders	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Guillotines	20	10	12	7	8.4
Jigs	3	67	80.4	67	80.4
Jointing machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Laser aligners	5	40	48	30	36
Lathes	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Log carriages	20	10	12	7	8.4
Log decks	20	10	12	7	8.4
Log grabs (forklift truck attachments)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Log haulers	20	10	12	7	8.4
Log skidders	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Log splitter (computerised) (2007/2008 and subsequent years)	10	20	24	13.5	16.2
Log splitter (manually operated) (2007/2008 and subsequent years	10	20	24	13.5	16.2
Logging arches	20	10	12	7	8.4
Machine centre (CNC, computer numerically controlled)	8	25	30	17.5	21
Moisture meters	5	40	48	30	36
Morticers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Moulding machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Patterns	3	67	80.4	67	80.4
Planers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Power feeders	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Presses	20	10	12	7	8.4
Rollcases	20	10	12	7	8.4
Routers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Sanding machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Sawing machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

	Est useful life (years)	DV depn rate (%)	DV + 20% loading (%)	SL depn rate (%)	SL + 20% loading (%)
Timber and joinery industries (TIMB) – continued					
Setting machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Shaping machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Sharpening machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Tanalising plants	20	10	12	7	8.4
Tenoners	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Thicknessers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Timber and joinery plant and equipment (default class)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Tooling machine (CNC, computer numerically controlled)	8	25	30	17.5	21
Tools (hand)	3	67	80.4	67	80.4
Tools (power, hand held)	3	67	80.4	67	80.4
Winches	20	10	12	7	8.4
Undersea maintenance (where equipment used under salt water or on a maintenance barge on salt water) (UNDE)					
Chain blocks	5	40	48	30	36
Diesel pumps	5	40	48	30	36
Dive compressor	5	40	48	30	36
Dive tanks	10	20	24	13.5	16.2
Diving helmets	10	20	24	13.5	16.2
Diving panels	5	40	48	30	36
Drilling platforms	1	100	100	100	100
Drilling power packs	5	40	48	30	36
Drilling rigs	5	40	48	30	36
Hammers (pneumatic/hydraulic)	5	40	48	30	36
Jetting pumps	5	40	48	30	36
Lay flat hoses	3	67	80.4	67	80.4
Lift bags	1	100	100	100	100
Mooring weights	10	20	24	13.5	16.2
Outboard motors	5	40	48	30	36
Regulators	5	40	48	30	36
Ropes	1	100	100	100	100
Shackles	5	40	48	30	36
Tools (loose)	1	100	100	100	100
Umbilicals	1	100	100	100	100
Undersea maintenance equipment (default class)	4	50	60	40	48
Video cameras	5	40	48	30	36
Wet suits	1	100	100	100	100
Winches	10	20	24	13.5	16.2

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

	Est useful life (years)	DV depn rate (%)	DV + 20% loading (%)	SL depn rate (%)	SL + 20% loading (%)
Oil and gas industry (OILG) – continued					
Spools - applies from the 2014 and subsequent income years	10	20	n/a	13.5	n/a
Stuffing boxes and lubricator/riser pipes - applies from the 2014 and subsequent income years	10	20	n/a	13.5	n/a
Tanks (LPG storage)	20	10	12	7	8.4
Tanks (storage)	25	8	9.6	6	7.2
Tanks (underground)	20	10	12	7	8.4
Tools, downhole (perforating guns excluded; to be treated as consumables, and revenue expense items) - applies from the 2014 and subsequent income years	5	40	n/a	30	n/a
Treating irons - applies from the 2014 and subsequent income years	10	20	n/a	13.5	n/a
Valves	20	10	12	7	8.4
Wireline units - applies from the 2014 and subsequent income years	12.5	16	n/a	10.5	n/a
Packaging (excluding plastic packaging) (PACK)					
Closing machines (cans)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Closing machines (cartons)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Corrugating machines	25	8	9.6	6	7.2
Creasers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Cutters	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Die cutters	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Dies (creasing)	2	100	100	100	100
Dies (cutting)	2	100	100	100	100
Folders	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Forming machines (cans)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Forming machines (cartons)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Forms (creasing)	2	100	100	100	100
Forms (cutting)	2	100	100	100	100
Gluers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Mixers (clamp-on)	8	25	30	17.5	21
Mixing machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Packaging manufacturing machinery (default class)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Paper bag making machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Presses (can blanking)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Printing machines (automated inkjet flatbed)	10	20	na	13.5	na
Printing machines (flexographic)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Printing machines (gravure)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Printing machines (offset)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Rollers (if shown separately from machines)	5	40	48	30	36
Seaming machines (cans)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Slitters	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Slotters	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Stacking machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Stitching machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Pharmaceuticals (PHAR)					
Capping machines	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Capsulating machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Coating machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Computer controlled tablet dispensing systems (2009/2010 and subsequent years) (PROV)	5	40	48	30	36
Conveyors	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Counting machines	8	25	30	17.5	21
Dedusting machines	8	25	30	17.5	21
Dies (tabletting)	5	40	48	30	36
Dust extraction plant	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Filling machines (liquid)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Granulators	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Grinding mills	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Pharmaceutical manufacturing plant and equipment (default class)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Tabletting machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

	Est useful life (years)	DV depn rate (%)	DV + 20% loading (%)	SL depn rate (%)	SL + 20% loading (%)
Engineering (including automotive) (ENGN) – continued					
Vernniers	5	40	48	30	36
Welders (robot and similar)	8	25	30	17.5	21
Welding machines (electric)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Welding machines (gas)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Welding positioner	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Welding sets (diesel)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Wheel balancers	10	20	24	13.5	16.2
Wheeling machine	20	10	12	7	8.4
Fishing (see also "Meat and fish processing") (FISH)					
Alternators (auxiliary)	10	20	24	13.5	16.2
Bins (plastic)	5	40	48	30	36
Compressors (for refrigeration systems)	10	20	24	13.5	16.2
Cray pots	2	100	100	100	100
Electronic systems	5	40	48	30	36
Engines	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Fishing equipment (default class)	20	10	12	7	8.4
Fishing (see also "Meat and fish processing") (FISH) – continued					
Floodlight systems	3	67	80.4	67	80.4
Freezers (blast)	10	20	24	13.5	16.2
Generators (auxiliary)	10	20	24	13.5	16.2
Hydraulic systems	5	40	48	30	36
Ice making machines	10	20	24	13.5	16.2
Inflatable pipeline plug (PROV)	3	67	80.4	67	80.4
Instrumentation (electronic)	5	40	48	30	36
Insulation to refrigerated holds	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Lifejackets	4	50	60	40	48
Life rafts	8	25	30	17.5	21
Nets (fishing) bottom trawl, complete with accessories	1	100	100	100	100
Nets (fishing) other, complete with accessories	2	100	100	100	100
Peurulus (baby crayfish) traps	1	100	100	100	100
Pipeline crawler (PROV)	5	40	48	30	36
Piping	10	20	24	13.5	16.2
Refrigeration systems	10	20	24	13.5	16.2
Safety equipment (other)	4	50	60	40	48
Vessels (fishing, non-steel hulled)	20	10	12	7	8.4
Vessels (fishing, steel hulled over 20 m)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Vessels (fishing, steel hulled under 20 m)	20	10	12	7	8.4
Winches	10	20	24	13.5	16.2
Wire (trawl)	1	100	100	100	100
Food processing (FOOD)					
Batter systems	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Blanchers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Bottling machine lines	20	10	12	7	8.4
Box tippers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Centrifuges	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Chocolate manufacturing plant (default class)	20	10	12	7	8.4
Closers (cans)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Closing machines (cartons)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Conches	20	10	12	7	8.4
Confectionary plant (default class)	20	10	12	7	8.4
Containers (storage)	2	100	100	100	100
Control panels (process)	8	25	30	17.5	21
Conveyors	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Conveyors (crates)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Cookers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Cooling tunnels	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Crates (metal)	5	40	48	30	36
Crates (plastic)	2	100	100	100	100
Crates (wooden)	2	100	100	100	100
Crating machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

	Est useful life (years)	DV depn rate (%)	DV + 20% loading (%)	SL depn rate (%)	SL + 20% loading (%)
Footwear manufacturing (FOOT)					
Footwear manufacturing machinery (default class)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Attaching machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Benches	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Blocking machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Brushing machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Cementing machines	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Cutting machines (for circles)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Dust collectors	8	25	30	17.5	21
Edge setting machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Eyeletting machines	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Finishing machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Folding machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Footwear manufacturing machines (micro-processor controlled)	8	25	30	17.5	21
Gluing machines	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Grading machines (patterns)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Knives	2	100	100	100	100
Lacing machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Lasting machines (electro/pneumatic or hydraulic)	10	20	24	13.5	16.2
Lasting machines (mechanical)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Lasts	2	100	100	100	100
Marking machines	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Moulding machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Nailing machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Patterns	2	100	100	100	100
Perforating machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Polishing machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Presses (clicking)	20	10	12	7	8.4
Presses (except clicking, revolution and travelling head presses)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Presses (revolution)	20	10	12	7	8.4
Presses (travelling head)	20	10	12	7	8.4
Punching machines	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Riveting machines	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Scouring machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Setting machines (heat)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Sewing benches	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Sewing machines	10	20	24	13.5	16.2
Skiving machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Slitting machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Splitting machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Stapling machines	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Stitching machines	10	20	24	13.5	16.2
Tools (press)	2	100	100	100	100
Transport systems	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Trimming machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Glass (GLAS)					
Arrissing machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Autoclaves	25	8	9.6	6	7.2
Bending furnaces (for glass)	20	10	12	7	8.4
Blowing machines (for glass)	20	10	12	7	8.4
Cutting machines (for circles)	5	40	48	30	36
Cutting machines (non-automatic)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Cutting tables (automatic)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Cutting tables (non-automatic)	20	10	12	7	8.4
Drilling machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Drying machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Edge polishing machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Edge working machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Etching machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Flat glass (manufacturing machines)	20	10	12	7	8.4
Furnaces	10	20	24	13.5	16.2

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

	Est useful life (years)	DV depn rate (%)	DV + 20% loading (%)	SL depn rate (%)	SL + 20% loading (%)
Contractors, builders and quarrying (CONT) – continued					
Pipe layers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Portable fencing (galvanised steel) - applies from the 2015 and subsequent income years	8	25	n/a	17.5	n/a
Portable huts (not buildings) grandparented structure (acquired on or after 1 April 2005)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Post hole borers (except PTO type)	5	40	48	30	36
Post hole borers (PTO type)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Rammers (pedestrian controlled)	8	25	30	17.5	21
Rippers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Rollers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Rooters	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Sanders (floor)	8	25	30	17.5	21
Scaffolding (aluminium)	8	25	30	17.5	21
Scaffolding (other than aluminium)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Scrapers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Screens	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Shovels	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Site huts acquired, or a binding contract entered into for the purchase or construction of the building, on or before 30 July 2009	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Surveying equipment	5	40	48	30	36
Tack rigs	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Tarpaulins	3	67	80.4	67	80.4
Tools (hand)	3	67	80.4	67	80.4
Tools (power)	3	67	80.4	67	80.4
Tractors	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Trowelling machines	5	40	48	30	36
Vibrators	5	40	48	30	36
Wallpaper steamers (commercial)	8	25	30	17.5	21
Wheelbarrows	3	67	80.4	67	80.4
Dairy plant (DAIR)					
Blending bins (casein)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Butter making machines (except as specified)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Butter patting machines	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Cartoning machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Centrifuges	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Cheddaring system	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Cheese maturing boards	6.66	30	36	21	25.2
Cheese plant	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Churns	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Clarifiers (whey)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Compressor (refrigerant) (on farm)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Control equipment	8	25	30	17.5	21
Conveyors	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Conveyors (crates)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Cooling equipment	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Crating machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Dairy plant and equipment (default class)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Dairy plant powder drying plant dry store buildings, acquired before 19 May 2005	33.3	6	na	4	na
Dairy plant powder drying plant dry store building, acquired on or after 19 May 2005	33.3	4.5	na	3	na
Decanters	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Decrating machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Dryers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Effluent plant (excluding stainless steel tanks and screens)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Electrodialysis plant (whey)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Evaporators (MVR type)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Evaporators (TVR type)	20	10	12	7	8.4
Filling machines (bottle)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Flow meters	8	25	30	17.5	21
Grinding plant (casein)	15.5	13	15.6	8.5	10.2

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

The 20% depreciation loading doesn't apply to assets acquired after 20 May 2010.	Est useful life (years)	DV depn rate (%)	DV + 20% loading (%)	SL depn rate (%)	SL + 20% loading (%)
Lifting (LIFT) – continued					
Cranes (mobile)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Cranes (overhead travelling)	25	8	9.6	6	7.2
Cranes (tower)	25	8	9.6	6	7.2
Cranes and other lifting devices (default class)	25	8	9.6	6	7.2
Gantries	25	8	9.6	6	7.2
Hoists (skip)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Hoists (vehicle)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Jacks	5	40	48	30	36
Lifting platforms	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Load skates	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Spreaders	25	8	9.6	6	7.2
Straddle carriers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Weighers (crane type)	10	20	24	13.5	16.2
Winches	25	8	9.6	6	7.2
Winding gear (pit head)	20	10	12	7	8.4
Office equipment and furniture (OFUR)					
Air conditioners (mobile)	8	25	30	17.5	21
Answering machines (for telephones)	3	67	80.4	67	80.4
Appliances (domestic type)	8	25	30	17.5	21
Aquariums	4	50	60	40	48
Benches	20	10	12	7	8.4
Binding machines	8	25	30	17.5	21
Calculators	3	67	80.4	67	80.4
Chairs	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Cheque signing machines	8	25	30	17.5	21
Clock systems (centralised)	10	20	24	13.5	16.2
Coin and note counters	8	25	30	17.5	21
Comparators (consumer electronic comparative display units)	3	67	80.4	67	80.4
Counters (fitted)	20	10	12	7	8.4
Cupboards	20	10	12	7	8.4
Dehumidifiers	8	25	30	17.5	21
Desks	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Dictating machines	3	67	80.4	67	80.4
Doors (strongroom)	25	8	9.6	6	7.2
Drawing boards	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Duplicators (spirit)	8	25	30	17.5	21
Duplicators (stencil)	8	25	30	17.5	21
Facsimile machines	5	40	48	30	36
Filing cabinets	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Flameproof cabinets	25	8	9.6	6	7.2
Furniture (fitted)	20	10	12	7	8.4
Furniture (loose)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Guillotines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Integrated silk flower arrangements (PROV)	2	100	100	100	100
Intercom systems	8	25	30	17.5	21
Microfiche printers	8	25	30	17.5	21
Microfiche readers	8	25	30	17.5	21
Microfilm printers	8	25	30	17.5	21
Microfilm readers	8	25	30	17.5	21
Mobile telephones, including smartphones	3	67	na	67	na
Monitoring systems	10	20	24	13.5	16.2
Office equipment (default class)	5	40	48	30	36
Office furniture (default class)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
PA systems	8	25	30	17.5	21
Paging systems	5	40	48	30	36
Paintings and drawings, in either case being property the value of which might reasonably be expected in normal circumstances to decline in value	20	10	12	7	8.4
Photocopiers	5	40	48	30	36
Plan copiers	5	40	48	30	36
Postal franking machines	8	25	30	17.5	21
Prints (including limited edition prints)	10	20	24	13.5	16.2

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

	Est useful life (years)	DV depn rate (%)	DV + 20% loading (%)	SL depn rate (%)	SL + 20% loading (%)
Milling (including grain handling and seed cleaning) (MILL) – continued					
Blowers	10	20	24	13.5	16.2
Blowlines	20	10	12	7	8.4
Brushes	20	10	12	7	8.4
Cleaners	20	10	12	7	8.4
Concentrators	20	10	12	7	8.4
Conveyors	20	10	12	7	8.4
Coolers (pellet)	20	10	12	7	8.4
Crumblers	20	10	12	7	8.4
Damping units	10	20	24	13.5	16.2
Detachers	20	10	12	7	8.4
Dischargers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Disrupters	20	10	12	7	8.4
Dressers	20	10	12	7	8.4
Dryers (grain)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Dust collectors	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Elevators	20	10	12	7	8.4
Entoleters	20	10	12	7	8.4
Fillers (sacks)	20	10	12	7	8.4
Finishers	20	10	12	7	8.4
Graders	20	10	12	7	8.4
Gravity tables	20	10	12	7	8.4
Measurers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Milling, grain handling and seed cleaning machinery (default class)	20	10	12	7	8.4
Mills (grinding)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Mills (hammer)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Mills (roller)	25	8	9.6	6	7.2
Mixers	20	10	12	7	8.4
Pasta plant	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Presses (pelletising)	20	10	12	7	8.4
Pulverisers	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Purifiers	20	10	12	7	8.4
Reels	20	10	12	7	8.4
Scalpers	20	10	12	7	8.4
Scourers	20	10	12	7	8.4
Screens	20	10	12	7	8.4
Seed coating machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Separators	20	10	12	7	8.4
Sifters	20	10	12	7	8.4
Silos (concrete)	50	4	4.8	3	3.6
Silos (except concrete)	25	8	9.6	6	7.2
Stoners	20	10	12	7	8.4
Thrashers	20	10	12	7	8.4
Mining (see also "Contractors, builders and quarrying") (MING)					
Bulldozers (surface mining)	10	20	24	13.5	16.2
Coal trucks	10	20	24	13.5	16.2
Conveyors	5	40	48	30	36
Cutting machines	10	20	24	13.5	16.2
Draglines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Drilling machines (above ground, excluding percussion type)	10	20	24	13.5	16.2
Drilling machines (percussion type)	5	40	48	30	36
Drilling machines (underground)	3	67	80.4	67	80.4
Dump trucks	10	20	24	13.5	16.2
Dump trucks (surface mining)	10	20	24	13.5	16.2
Electrical reticulation (underground)	10	20	24	13.5	16.2
Excavators (surface mining)	10	20	24	13.5	16.2
Gold dredges	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Graders (surface mining)	10	20	24	13.5	16.2
Loaders (surface mining)	10	20	24	13.5	16.2
Mining plant (continuous)	10	20	24	13.5	16.2

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Part 2 2006 and future years asset rates

(use for assets other than buildings acquired on or after 1 April 2005 and buildings acquired on or after 19 May 2005)

The 20% depreciation loading doesn't apply to assets acquired after 20 May 2010.

Asset categories	Est useful life (years)	DV depn rate (%)	DV + 20% loading (%)	SL depn rate (%)	SL + 20% loading (%)
Building fit-out (when in books separately from building cost) (BDFO)					
Aerials (for televisions)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Air conditioners (split system)	10	20	24	13.5	16.2
Air conditioners (through-window type)	10	20	24	13.5	16.2
Air conditioning systems	20	10	12	7	8.4
Air conditioning systems (in use 24 hours per day)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Alarm systems (fire)	20	10	12	7	8.4
Alarms (burglar)	8	25	30	17.5	21
Appliances (domestic type)	8	25	30	17.5	21
Awnings	10	20	24	13.5	16.2
Blinds	8	25	30	17.5	21
Building fit-out (default class)	20	10	12	7	8.4
Canopies	20	10	12	7	8.4
Carpets (modular nylon tile construction)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Carpets (other than modular nylon tile construction)	5	40	48	30	36
Ceilings (suspended)	20	10	12	7	8.4
Cleaners' cradles	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Clotheslines	8	25	30	17.5	21
Cranes (overhead travelling)	25	8	9.6	6	7.2
Curtains	8	25	30	17.5	21
Delivery systems (for messages, other than tube)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Delivery systems (for messages, tube type)	20	10	12	7	8.4
Delivery systems (for packages, other than tube)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Delivery systems (for packages, tube type)	20	10	12	7	8.4
Dock levellers	20	10	12	7	8.4
Door closers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Doors (for strongrooms)	25	8	9.6	6	7.2
Doors (roller and similar)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Drapes	8	25	30	17.5	21
Dry risers	25	8	9.6	6	7.2
Electrical reticulation	25	8	9.6	6	7.2
Escalators	20	10	12	7	8.4
Fences	20	10	12	7	8.4
Flagpoles	25	8	9.6	6	7.2
Flooring (parquet)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Floors (for computer rooms)	20	10	12	7	8.4
Fume extraction systems (ducted)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Fume extraction systems (roof mounted)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Furniture (fitted)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Gas dowsing systems	20	10	12	7	8.4
Generators (standby)	25	8	9.6	6	7.2
Grills (roller and similar)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Hand dryers (air type)	3	67	80.4	67	80.4
Hand soap dispensers	2	100	100	100	100
Handrails	25	8	9.6	6	7.2
Heat detectors	20	10	12	7	8.4
Heaters (electric)	3	67	80.4	67	80.4
Heating systems	20	10	12	7	8.4
Hose reels (fire)	25	8	9.6	6	7.2
Incinerators	8	25	30	17.5	21
Incinerators (rubbish)	20	10	12	7	8.4
LED screens (fixed)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
LED screens (fixed, in use 24 hours per day)	8	25	30	17.5	21
Lifts	25	8	9.6	6	7.2
Light fittings	10	20	24	13.5	16.2
Lighting controllers (emergency)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Mailboxes	25	8	9.6	6	7.2
Maintenance units (for buildings)	20	10	12	7	8.4
Meters (gas)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Meters (water)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Monitoring systems	10	20	24	13.5	16.2

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

	Est useful life (years)	DV depn rate (%)	DV + 20% loading (%)	SL depn rate (%)	SL + 20% loading (%)
Computers (COMP) – continued					
Printers	5	40	48	30	36
Routers	4	50	60	40	48
Scanners	4	50	60	40	48
Tablet computers and electronic media storage devices (including smartphones, MP3 players and similar devices)	3	67	na	67	na
Terminals (without capability of local storage capacity)	6.66	30	36	21	25.2
Voice mail equipment	4	50	60	40	48
Factory and other sundries (FACT)					
Aces	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Advertising blimps	5	40	48	30	36
Benches	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Bins and similar (steel)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Bins and similar (wooden)	3	67	80.4	67	80.4
Blankets (for fires)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Breathing apparatus	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Cargons	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Conveyors (portable, where not industry specified)	10	20	24	13.5	16.2
Duckboards	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Factory and other sundries (default class)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Factory trucks (non-powered)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Fans (portable)	8	25	30	17.5	21
Fire extinguishers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Gas detectors (fixed) - applies from the 2015 and subsequent income years	10	20	n/a	13.5	n/a
Gas detectors (hand-held) - applies from the 2015 and subsequent income years	5	40	n/a	30	n/a
Gas suits	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Generators (portable)	10	20	24	13.5	16.2
Hoardings	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Hose reels	25	8	9.6	6	7.2
Hydrants (fire)	25	8	9.6	6	7.2
Inflatable pipeline plug (PROV)	3	67	80.4	67	80.4
Ladders	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Load skates	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Pallet trucks (hand operated)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Pallet trucks (powered)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Pallets (steel)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Pallets (wooden)	3	67	80.4	67	80.4
Pipeline crawler (PROV)	5	40	48	30	36
Piping	25	8	9.6	6	7.2
Piping (process type)	25	8	9.6	6	7.2
Process switch panels and cabling (when in books separately from plant items)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Pumps (for fires, portable)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Racking (steel)	20	10	12	7	8.4
Racking (wooden)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Rams (hydraulic or pneumatic)	5	40	48	30	36
Ring mains (fire)	25	8	9.6	6	7.2
Safety equipment (sundries)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Sprinkler systems	25	8	9.6	6	7.2
Time clock systems	10	20	24	13.5	16.2
Tools (loose)	5	40	48	30	36
Trolleys	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Vices	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Wheelbarrows	5	40	48	30	36
Wrappers (pallets)	10	20	24	13.5	16.2
Hire equipment (HEQU)					
Baby gear for hire (excluding child restraints (capsules and car seats))	4	50	60	40	48
Campervans acquired between 1 April 2005 and prior to the 2010/11 income year	10	20	n/a	13.5	n/a

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

The 20% depreciation loading doesn't apply to assets acquired after 20 May 2010.	Est useful life (years)	DV depn rate (%)	DV + 20% loading (%)	SL depn rate (%)	SL + 20% loading (%)
Refrigeration (REFR) – continued					
Data logging equipment	5	40	48	30	36
Evaporators	20	10	12	7	8.4
Fans	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Forced draught coolers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Freezers (for carcasses)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Freezers (for cartons)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Gas detectors (fixed) - applies from the 2015 and subsequent income years	10	20	n/a	13.5	n/a
Gas detectors (hand-held) - applies from the 2015 and subsequent income years	5	40	n/a	30	n/a
Glycol refrigeration equipment	20	10	12	7	8.4
Heat exchangers (except stainless steel)	20	10	12	7	8.4
Heat exchangers (stainless steel)	25	8	9.6	6	7.2
Pots (ammonia)	25	8	9.6	6	7.2
Pumps (ammonia)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Pumps (heat)	10	20	24	13.5	16.2
Purgers	25	8	9.6	6	7.2
Receivers	25	8	9.6	6	7.2
Refrigeration plant and equipment (default class)	20	10	12	7	8.4
Temperature probes (fixed)	5	40	48	30	36
Temperature probes (portable)	5	40	48	30	36
Reticulation systems, including power generation (excluding electrical, communications and gas reticulation) (RETC)					
Culverts (concrete)	50	4	4.8	3	3.6
Inflatable pipeline plug (PROV)	3	67	80.4	67	80.4
Pipeline crawler (PROV)	5	40	48	30	36
Piping (for sewerage)	25	8	9.6	6	7.2
Piping (for steam)	20	10	12	7	8.4
Piping (for storm-water)	25	8	9.6	6	7.2
Piping (for water)	25	8	9.6	6	7.2
Rectifiers	25	8	9.6	6	7.2
Reticulation (default class)	25	8	9.6	6	7.2
Spillways (concrete)	50	4	4.8	3	3.6
Tunnels (concrete)	50	4	4.8	3	3.6
Tunnels (partly lined)	50	4	4.8	3	3.6
Valves (for sewerage)	25	8	9.6	6	7.2
Valves (for steam)	20	10	12	7	8.4
Valves (for storm-water)	25	8	9.6	6	7.2
Valves (for water)	25	8	9.6	6	7.2
Scientific and laboratory equipment (excluding equipment used in a medical laboratory) (SCIA)					
Analysers	8	25	30	17.5	21
Autoclaves	20	10	12	7	8.4
Baths (water)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Callipers	8	25	30	17.5	21
Centrifuges	10	20	24	13.5	16.2
Chambers (vacuum)	10	20	24	13.5	16.2
Chromatographs	8	25	30	17.5	21
Compasses	8	25	30	17.5	21
Cylinders (gas)	5	40	48	30	36
Electrical test meters	8	25	30	17.5	21
Electronic balances	8	25	30	17.5	21
Flasks (vacuum)	10	20	24	13.5	16.2
Flow measuring equipment	6.66	30	36	21	25.2
Freezers	10	20	24	13.5	16.2
Fume cabinets	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Furnaces	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Furniture (fixed)	20	10	12	7	8.4
Furniture (loose, laboratory)	10	20	24	13.5	16.2
Gas detectors (fixed) - applies from the 2015 and subsequent income years	10	20	n/a	13.5	n/a

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

The 20% depreciation loading doesn't apply to assets acquired after 20 May 2010.

	Est useful life (years)	DV depn rate (%)	DV + 20% loading (%)	SL depn rate (%)	SL + 20% loading (%)
Transportation (TRAN) – continued					
Motor vehicles—class NC (for transporting heavy goods, gross vehicle mass over 12 tonnes)	10	20	24	13.5	16.2
Motorcycles	6.66	30	36	21	25.2
Motorhomes acquired between 1 April 2005 and prior to the 2010/11 income year	10	20	n/a	13.5	n/a
Motorhomes acquired during or after the 2010/11 income year (residual value estimated at 20%)	8	20	n/a	13.5	n/a
Outboard motors	5	40	48	30	36
Pallet covers (insulated)	2	100	100	100	100
Parachutes	3	67	80.4	67	80.4
Pleasure vessels	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Radar navigational signalling equipment	10	20	24	13.5	16.2
Radar navigational traffic control equipment	10	20	24	13.5	16.2
Rail passenger service electric multiple units - applies from the 2015 and subsequent income years	25	8	n/a	6	n/a
Railway jiggers	20	10	12	7	8.4
Rapid DC car charging stations - applies to the 2017 and subsequent income years	10	20	n/a	13.5	n/a
Road signs	6.66	30	36	21	25.2
Roll-on/roll-off vessels	20	10	12	7	8.4
Roof racks	5	40	48	30	36
Rowing boats	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Rubbish trucks	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Ship loading and unloading equipment (not elsewhere specified)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Ships (bulk carrier)	20	10	12	7	8.4
Ships (cargo)	25	8	9.6	6	7.2
Ships (container)	20	10	12	7	8.4
Ships (cruise)	25	8	9.6	6	7.2
Ships (livestock)	20	10	12	7	8.4
Ships (refrigerated)	20	10	12	7	8.4
Ships (tanker)	20	10	12	7	8.4
Sidecars	6.66	30	36	21	25.2
Signs (street nameplates)	6.66	30	36	21	25.2
Small boats	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Special-purpose vehicles	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Speed humps (metal)	5	40	48	30	36
Speed humps (plastic)	5	40	48	30	36
Speed humps (rubber)	10	20	24	13.5	16.2
Straddle carriers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Street furniture (excluding signs)	5	40	48	30	36
Taxis (up to and including 12 seats) (residual value has been estimated at 25%)	5	30	36	21	25.2
Towing tractors	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Tracklayers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Tracks (monorail)	25	8	9.6	6	7.2
Tracks (rail)	25	8	9.6	6	7.2
Traction batteries	5	40	48	30	36
Traction engines	25	8	9.6	6	7.2
Tractors (farm type)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Traffic lights	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Trailers - domestic (up to 1 tonne)	8	25	30	17.5	21
Trailers (domestic, up to 1 tonne used for short-term hire of 1 month or less only)	6.66	30	36	21	25.2
Trailers class TC (transporting medium goods; GVM over 3.5 tonne and up to 10 tonne)	20	10	12	7	8.4
Trailers class TD (transporting heavy goods; GVM over 10 tonne)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Trailers—class TC (for transporting medium goods, gross vehicle mass over 3.5 tonnes but not over 10 tonnes and used for short-term hire of 1 month or less only)	12.5	16	19.2	10.5	12.6

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ek 6: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	İbrahim İLHAN		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 14.03.1989		
Mesleği	Makine Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Kıdemli Makine Değerleme Uzmanı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (919701) SPK		
Eğitim Durumu	**Lisans** Doğuş Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Makine Mühendisliği / 2012		
İş Tecrübesi	01.2022 - …	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Makine Değerleme Uzmanı
	02.2016 - 12.2021	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Makine Değerleme Uzmanı
	03.2015 - 02.2016	Denge Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Makine Değerleme Uzmanı
	10.2012 - 02.2014	Solect Energy Development Co	Mühendis (Part-Time)
Sertifikalar	Kalite Yönetim Sistemleri, MIT, ABD (2012) Ürün Geliştirme Süreçleri, MIT, ABD (2012) SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 919701)		
Yabancı Diller	İngilizce (İleri) Almanca (Başlangıç)		

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisi, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK		
Eğitim Durumu	**Lisans** Yıldız Teknik Üniversitesi / Elektrik-Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 **Yüksek Lisans** İstanbul Üniversitesi / MBA / 2007 **Sertifika Programı** University of Florida / Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / 2014		
İş Tecrübesi	07.2015 - ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	01.2014 - 06.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	01.2012 - 12.2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	01.2010 - 12.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	11.2006 - 12.2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	06.2005 - 11.2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce (İleri)		

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

Ek 7: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurumu

Gayrimenkul Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 5.11.2021

Belge No: 919701

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

İBRAHİM İLHAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ

Lisans geçerlilik sorgulama linki:
https://lsts.spl.com.tr/bilgi-sorgulama

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 25.11.2021 **Belge No: 2021-01.4340**

Sayın İbrahim İLHAN

(T.C. Kimlik No: 37667134502 - Lisans No: 919701)

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

Yaşar BAHÇECİ
Başkan

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

No : 40293

Tarih : 21.03.2013

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

Lisans geçerlilik sorgulama linki:
https://lsts.spl.com.tr/bilgi-sorgulama

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019 **Belge No: 2019-02.2058**

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME

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

Makine Değerleme Raporu

Tahıl Kurutma ve Çırçır Tesisi

Kırıkhan / Hatay

Germencik / Aydın

2021MAKA227 / Rapor Tarihi: 31.01.2022

Değer Tarihi: 31.12.2021

IBRAHIM ILHAN

Bu belge ********** kimlik numarali IBRAHIM ILHAN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.

e-imza

Tarih: 18/02/2022 14:02

OZAN KOLCUOGLU

Bu belge ********** kimlik numarali OZAN KOLCUOGLU tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.

e-imza

Tarih: 18/02/2022 14:01

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

Cumhuriyet Mah. Alparslan Türkeş Bulvarı No: 110 Kırıkhan/Hatay

Sayın Murat YAZAR,

Talebiniz doğrultusunda Hatay ili, Kırıkhan ilçesinde ve Aydın ili Germencik ilçesinde konumlu olan **"Tahıl Kurutma ve Çırçır Tesisi"** niteliğindeki gayrimenkuller üzerindeki **"Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti."** mülkiyetinde bulunan makine parkının pazar değerine yönelik **2021MAKA227** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Makine parkının pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

ÖZOVA HUBUBAT TARIM ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. / MAKİNE PARKI PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	31.01.2022	
Değer Tarihi	31.12.2021	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	66.290.000-TL	Altmışaltımilyonikiyüzdoksanbin-Türk Lirası
Pazar Değeri (KDV Dahil)	78.222.200-TL	Yetmişsekizmilyonikiyüzyirmiikibinikiyüz-Türk Lirası

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 01.12.2021 tarih, 2414-1 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Gökhan EFE

İbrahim İLHAN **Değerleme Uzmanı** **Lisans No: 919701**	**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** **Lisans No: 402293**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Önemli Not

COVID-19 salgını ve salgınla mücadeleye yönelik önlemler, küresel olarak ekonomileri ve menkul piyasalarını etkilemeye devam etmektedir. Bununla birlikte, değerleme tarihi itibarıyla, menkul piyasaları genellikle işlem hacimleri ve diğer ilgili kanıtlarla, değere ilişkin görüşlerin dayandırılacağı yeterli piyasa kanıtını sağlayacak düzeyde faaliyet göstermektedir. Bu doğrultuda ve herhangi bir şüpheye mahal vermemek için, değerleme çalışmamız RICS Değerleme – Global Standartları'nın VPS 3 ve VPGA 10 maddelerinde tanımlanan "önemli değerleme belirsizliğine" tabi olarak raporlanmamıştır.

Bu açıklayıcı not, şeffaflığı sağlamak ve değerleme görüşünün oluşturulduğu piyasa bağlamı hakkında daha fazla bilgi sağlamak üzere eklenmiştir. COVID-19'un kontrolündeki veya gelecek dönemlerde yayılımındaki değişiklikler karşısında, pazar koşullarının hızlı bir şekilde hareket etme potansiyeli bakımından değerleme tarihinin önemini vurgulamaktayız.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İçindekiler

Yönetici Özeti 6

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri 8

Ekonomik Veriler ve Sektör Bilgileri 11

Varlıklara İlişkin Bilgiler, Varlıkların Konumu, Güçlü ve Zayıf Yanlar 18

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi 23

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç 30

Ekler 32

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan varlıklarla herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan varlıkların niteliği ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının varlıkları kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Yerinde yapılan görsel incelemelerde varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı gözlemlenmiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapıldığını,
- ✓ Değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceğinin varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğuna,
- ✓ Sermaye Piyasası Kurulunun 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı kararı uyarınca "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar"da belirtilen niteliklere sahip olunduğu ve bağımsızlık ilkelerine uyulduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Bu değerleme çalışmasının Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında yürütüldüğünü ve tüm yönleriyle ilgili standartlara uygun olduğunu beyan ederiz.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Yönetici Özeti

VARLIKLARIN BULUNDUĞU YERİN AÇIK ADRESİ	Cumhuriyet Mahallesi Alparslan Türkeş Bulvarı (Kırıkhan Reyhanlı Yolu) Özova Tarım No: 122 Kırıkhan/Hatay Mahallesi Alparslan Türkeş Bulvarı (Kırıkhan Reyhanlı Yolu) Özova Tarım No: 120 Kırıkhan/Hatay Mesudiye Mahallesi Turanlar Caddesi Özova Tarım No: 80/1-2 Germencik/Aydın
TESİS FAALİYET ALANI	Tahıl Ürünleri Kurutma ve Çırçırlama
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Hatay ili, Kırıkhan ilçesi, Mahmutlu Mahallesi, 0 ada, 3908 ve 3909 parselle Hatay ili, Kırıkhan ilçesi, Mahmutlu Mahallesi, 0 ada, 3917 parsel Aydın ili, Germencik ilçesi, Mesudiye Mahallesi, 245 ada, 146 parsel
ÖZEL VARSAYIMLAR	Tesiste yer alan varlıkların değerlemesi, işletmenin faaliyette olduğu dikkate alınarak bir bütün halinde, yerinde ve makinelerin işletmenin bir parçası olduğu varsayımıyla tamamlanmıştır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında firmaya ait sabit kıymet listesi kullanılmıştır.
DEĞERLEMENİN AMACI	Bu değerleme çalışması, halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı bir gayrimenkul olması nedeni ile hazırlanmıştır.
DEĞER TARİHİ	31.12.2021
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**66.290.000-TL** **Altmışaltımilyonikiyüzdoksanbin-Türk Lirası**
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	**78.222.200-TL** **Yetmişsekizmilyonikiyüzyirmiikibinikiyüz-Türk Lirası**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 1
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti. için şirketimiz tarafından 31.01.2022 tarihinde, 2021MAKA227 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Hatay ili, Kırıkhan ilçesi, Mahmutlu Mahallesi, 0 ada, 3908 ve 3909 parseller, Hatay ili, Kırıkhan ilçesi, Mahmutlu Mahallesi, 0 ada, 3917 parsel ve Aydın ili, Germencik ilçesi, Mesudiye Mahallesi, 245 ada, 146 parsel no.lu gayrimenkullerin üzerinde bulunan "Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti." mülkiyetindeki makine parkının 31.12.2021 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan makine değerleme raporudur.

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

Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

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

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, makine parkında yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Değerleme Uzmanı İbrahim İLHAN (Lisans No: 919701) tarafından hazırlanmıştır. Üçüncü taraflarca sağlanan bilgilerin güvenilirliği uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilerek, sektörel araştırmalar yapılarak kontrol edilmiştir. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Gökhan EFE yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 28.10.2021 değerleme tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.01.2022 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede makine parkında gerekli saha incelemeleri ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2414-1 no.lu ve 01.12.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.7 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 2414-1 no.lu ve 01.12.2021 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Hatay ili, Kırıkhan ilçesi, Mahmutlu Mahallesi, 0 ada, 3908 ve 3909 parseller, Hatay ili, Kırıkhan ilçesi, Mahmutlu Mahallesi, 0 ada, 3917 parsel ve Aydın ili, Germencik ilçesi, Mesudiye Mahallesi, 245 ada, 146 parsel no.lu

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

gayrimenkullerin üzerinde bulunan makine parkının 31.01.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda, yapılan değerleme çalışmasında müşteri tarafından firmamıza ibraz edilen 30.11.2019 tarihli sabit kıymet listeleri kullanılmıştır.

Değerleme konusu makine parkının aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü "Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti." firması yetkililerinde olacaktır. Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.

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

Değerleme konusu makine parkı ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili Sermaye Piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2008 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu Cumhuriyet Mah. Alparslan Türkeş Bulvarı No: 110 Kırıkhan/Hatay adresinde bulunan Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti. için hazırlanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 2

EKONOMİK VERİLER VE SEKTÖR BİLGİLERİ

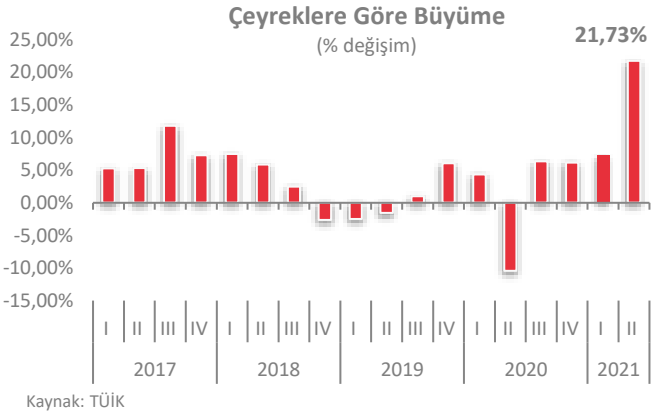
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 2

Ekonomik Veriler ve Sektör Bilgileri

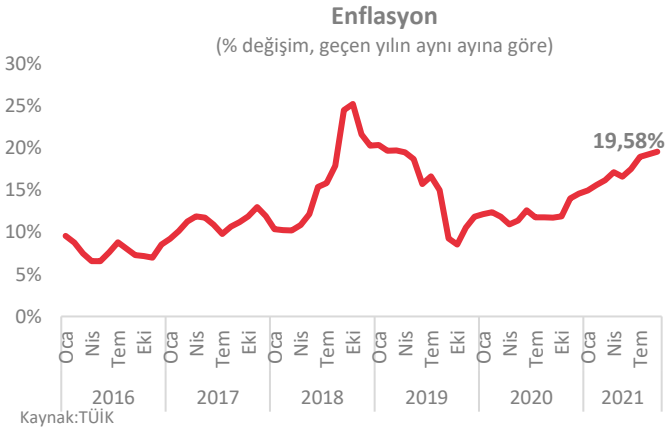
2.1 Ekonomik Veriler[1]

2021 yılı ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) gücünü korumuş, takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme göre %0,9 büyürken, yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış verilerde %21,9, arındırılmamış verilerde %21,7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla dört çeyrek toplamları üzerinden yıllık büyüme performansı %2,4'ten %9,8'e çıkmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2021 yılı ilk çeyreğindeki 729,2 milyar dolardan 2414-1,1 milyar dolara yükselmiştir. Üçüncü çeyreğe ilişkin öncü veriler ise ekonomik aktivitenin gücünü koruduğuna işaret etmektedir.

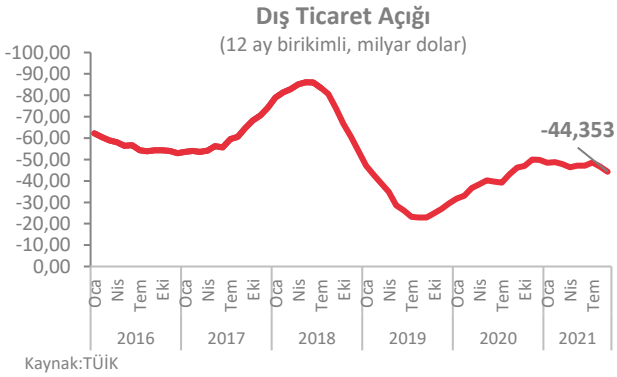


Kaynak: TÜİK

Ekim'de tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) bazı hizmet kalemlerindeki fiyat artışlarının hız kesmesiyle piyasa ortalama beklentilerinin hafif altında artmış ve detaylar yukarı yönlü risklerin önemini koruduğuna işaret etmiştir. Genel TÜFE aylık enflasyonu %2,4 olurken yıllık enflasyon %19,6'dan %19,9'a çıkmıştır. Aylık bazda enflasyona en yüksek katkı gıdadan gelmiş olup bunu diğer mevsimsel fiyat ayarlamalarının olduğu kalemler ve ulaştırma grubu izlemiştir. Ekim'de yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) ise bir önceki aya göre %5,2 artış göstermiş ve genel ÜFE yıllık enflasyonu %44,0'dan yeni bir rekor seviye olan %46,3'e yükselmiştir.



Kaynak:TÜİK



Kaynak:TÜİK

Eylül'de ithalat belirgin hız keserken, ihracattaki yavaşlama sınırlı kalmıştır. Eylül ayında ihracat yıllık bazda %30,0 ile güçlü artışını koruyarak artışla 20,8 milyar dolara çıkmıştır. Öte yandan, ithalat son altı ayın en yavaş hızında %11,9 artışla 23,3 milyar dolar olmuştur. Böylece Eylül 2020'de % 76,7 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2021'in aynı ayında %89,1'e yükselmiştir. Dış ticaret açığı ise 4,9 milyar dolardan 2,5 milyar dolara gerilemiştir. Bu sonuçlarla ilk dokuz ayda ihracat 2020'nin aynı dönemine göre %35,9 artışla 161,0 milyar dolara çıkarken, ithalat %23,7 artışla 193,3 milyar dolar olmuştur.

[1] *TSKB A.Ş.*

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2.2 Sektör Bilgileri[2]

Dünyada Hububat Üretimi

Hububat üretimi, temelde mısır üretimindeki artış nedeniyle 2020-2021 döneminde önceki dönemin yaklaşık %2 üzerinde 2,2 milyar ton seviyesindedir. Hububat ürünlerinde buğday, mısır, arpa, yulaf, çavdar üretiminde artış kaydedilmiştir.

Dünya Hububat Bilgileri (Milyon Ton)										
	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021*
Üretim	1.879	1.829	2.043	2.092	2.058	2.187	2.142	2.139	2.185	2.226
Tüketim	1.862	1.841	1.956	2.045	2.013	2.126	2.152	2.164	2.190	2.235
Ticaret	274	271	310	322	346	353	369	364	395	416
Stok	431	420	506	553	598	658	648	625	617	609
Kaynak: IGC Nisan 2021 (*) Tahmin										

Küresel hububat üretimindeki artış; özellikle buğday ve mısır üretimindeki artıştan kaynaklanmaktadır. Rusya, Kazakistan, Kanada, ABD, Brezilya, Avustralya gibi hububat üreticisi ülkelerde üretim artarken, AB, Ukrayna ve Arjantin gibi ülkelerde üretimde düşüş kaydedilmiştir. Arz artışı, özellikle buğdayın yemlik olarak kullanımındaki artıştan ve mısırın endüstriyel kullanımının devam etmesinden kaynaklanmıştır. Üretimdeki artışla birlikte değerlendirildiğinde tüketim artışı bir miktar dengelenmektedir. Dünya stoklarındaki düşüş, esas olarak mısırdaki en az sekiz yıldan beri devam eden düşüşten kaynaklanmıştır. Buğday stoklarındaki rekor artışla bir miktar dengelenmiştir. Dünya ticareti de 2020-2021 döneminde yeni bir zirveye ulaşarak bir önceki döneme göre 21 milyon ton artışla 416 milyon tona ulaşmıştır.

Dünya Hububat Bilgileri (Milyon Ton)										
	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021*
Buğday	701	659	718	732	740	757	763	732	762	774
Mısır	907	901	1.032	1.061	1.023	1.132	1.090	1.129	1.125	1.140
Arpa	134	131	145	144	150	148	145	139	156	159
Yulaf	23	21	24	23	22	24	24	22	23	26
Çavdar	13	14	17	15	13	13	13	11	13	15
Diğer**	101	103	107	117	111	112	105	105	106	112
Dünya	**1.879**	**1.829**	**2.043**	**2.092**	**2.059**	**2.186**	**2.140**	**2.138**	**2.185**	**2.226**
Kaynak: IGC Nisan 2021 (*) Tahmin										

Türkiye'de Hububat Üretimi

Türkiye yüz ölçümünün %29,5'i (23,14 milyon hektar) tarım yapılabilir özelliktedir. Tarım alanlarımızın nadas alanları hariç %67,5'i (15,6 milyon hektar) tarla ziraatına ayrılmıştır. Bu alanın da yaklaşık %71'inde (11,13 milyon hektar) hububat ekilmektedir. Hububat ekim alanı içerisinde %62'lik payla ilk sırada buğday, %28'lik payla ikinci sırada arpa ve %6,2'lik payla üçüncü sırada mısır yer almaktadır. Bu ürünleri sırasıyla; çeltik, çavdar, yulaf ve tritikale izlemektedir.

Buğday Üretimi

Buğday üretimi, ülkemizin her bölgesinde yapılmaktadır. Bu nedenle buğday, tarla ürünleri içerisinde ekiliş alanı ve üretim miktarı bakımından ilk sırayı almaktadır. Son 20 yılda buğday ekim alanları 6,8-9,4 milyon hektar arasında, üretimi ise 17,2-22,6 milyon ton arasında değişmiştir. Türkiye'de artan nüfusa paralel olarak buğday talebi de artmaktadır. Ekmek, bulgur, makarna, irmik, bisküvi, nişasta ve diğer buğdaya dayalı unlu mamuller tüketimi dikkate alındığında buğday tüketimi 19-19,5 milyon ton seviyelerindedir.

Türkiye'de buğday genellikle kuru tarım arazilerinde üretilmektedir. Türkiye 2020 yılı buğday ekim alanları incelendiğinde buğday ekili alanların %78'i kuru, %22'si sulu alanlar olduğu görülmektedir. Dolayısıyla ülkemiz buğday üretimi yağış miktarı ile doğrudan ilişkilidir. Nitekim TÜİK verilerine göre 2015 yılında buğday üretimi

[2] *https://www.tmo.gov.tr/Upload/Document/sektorraporlari/hububat2020.pdf*

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

22,6 milyon ton olarak gerçekleşmiş iken 2020 yılında buğday üretimi 20,5 milyon ton olarak gerçekleşmiştir. Son on yıllık buğday üretimi ise 19,0-22,6 milyon ton aralığında gerçekleşmiştir.

Arpa Üretimi

Türkiye'de her bölgede üretimi yapılan arpa, tarla ürünleri içerisinde ekiliş alanı ve üretim miktarı bakımından buğdaydan sonra ikinci sırada yer almaktadır. Son 10 yıla bakıldığında arpa ekim alanlarının 2,4-3,0 milyon hektar ve üretim miktarının 6,3-8,5 milyon ton arasında değiştiği görülmektedir.

Türkiye'nin tüm bölgelerinde yetiştirilmekle birlikte özellikle İç Anadolu, Güneydoğu Anadolu ve Ege Bölgesi arpa üretiminde önemli bölgelerdir.

Yulaf Üretimi

Türkiye'de son 10 yılda yulaf ekiliş alanları 86-113 bin hektar arasında, üretimi ise 210-315 bin ton arasında değişmiştir.

Türkiye'nin 2011-2020 yılları arasındaki yulaf ithalat miktarları incelendiğinde yulaf ithalatı yıllar içerisinde azalış göstermiştir.

Mısır Üretimi

Türkiye'de mısır; yem, nişasta, glikoz, yağ ve biyoetanol üretiminde kullanılmaktadır. Daha çok Çukurova, Amik Ovası, İç Anadolu ve Güneydoğu Anadolu Bölgeleri'nde yetiştirilen mısır; özellikle pamuk olmak üzere buğday ve yağlı tohumlara münavebeli ekilen bir üründür. Bu nedenle üreticiler alternatif ürün fiyatları ve bu ürünlere verilen desteklere bakarak ikame ürünler veya mısır arasında tercih yapabilmektedirler. Bu da zaman zaman mısır üretiminde dalgalanmalara yol açabilmektedir. TÜİK verilerine göre 2019 yılında 6 milyon ton olan mısır üretimi, 2020 yılında %8,3 artışla 6,5 milyon ton olarak gerçekleşmiştir. 6,5 milyon ton mısır üretiminin 4,8 milyon tonu birinci ürün mısır, 1,7 milyon tonu ikinci ürün mısır olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'de mısır üretiminin son yıllarda artmasında İç Anadolu ve Güneydoğu Anadolu Bölgelerimizde sulanabilir arazilerin artmasına bağlı olarak mısır üretimine yönelimin yanında, özellikle Akdeniz ve Güneydoğu Anadolu Bölgeleri başta olmak üzere kıyı bölgelerimizde ikinci ürün mısır üretiminin artmasının da payı büyüktür. Ayrıca mısır üretimini teşvik eden uygulamalar, yüksek verimli mısır çeşitlerinin geliştirilmesi, su ve gübrenin etkin kullanımı, mekanizasyon ile pazarlamasının kolay olması da ülkemiz mısır üretimini arttırmıştır. Yıllık mısır tüketimi ise ikame ürünlerin piyasa oluşumlarına bağlı olarak yaklaşık 8-9 milyon ton aralığında değişmektedir.

Çeltik-Pirinç Üretimi

Türkiye, çeltik bitkisinin yetişmesi için uygun iklimsel koşullara sahip bir ülkedir. Özellikle ülkemizde bu ürünün yetiştirildiği alanlarda yaz aylarında sıcaklık ortalamaları 25°C civarındadır. Bu sıcaklık değeri de çeltiğin yetişmesi açısından uygundur. Bu yüzden çeltik ülkemizde yaz aylarında yetiştirilmektedir. Çeltik tarımı ülkemizde daha çok akarsuların delta ovalarında ve vadi tabanlarında yapılmaktadır. Çünkü ülkemizdeki yağış değerleri çeltiğin yetişmesi için yeterli değildir. Bu yüzden ülkemizde bu bitki sulamalı olarak yetiştirilmektedir. Türkiye, çeltik ve pirinçte ithalatçı bir ülke konumunda olmasına rağmen özellikle 2000 yılından sonra uygulamaya konulan tarımsal politika ve yapılan desteklemelerin yanında kaliteli ve yüksek verimli çeşitlerin kullanılması, çeltik yetiştirme tekniği uygulamalarının iyileştirilmesi ve çeltik üreticisinin modern tarım yöntemlerini kullanmasına bağlı olarak üretimde ciddi artışlar olmuştur. Türkiye'de 2002 yılında 60.000 hektar alanda çeltik ekimi yapılırken bu alan 2020 yılında 125.398 hektara çıkmıştır. Aynı şekilde 2002'de 360.000 ton olan çeltik üretimi 2020 yılında 980.000 tona yükselmiştir. Buna bağlı olarak verimlilikte 2002'ye oranla 2020 yılında 182 kg/da fazlalaşmıştır. Bu durum çeltik ekimindeki sürekli artışı kanıtlar niteliktedir. Türkiye'de pirinç tüketimi de yıllar içerisinde artış göstermiştir. 2000'li yılların başlarında yaklaşık 500 bin ton seviyelerinde olan pirinç tüketimi günümüzde yaklaşık 750 bin ton seviyelerine ulaşmış olup bu tüketimin yaklaşık 600 bin tonu yerli üretimle kalan kısmı ise ithalatla karşılanmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Teşebbüsün Sektör İçindeki Yeri

TMO; sermayesinin tamamı devlete ait, 08.06.1984 tarihli ve 233 sayılı Kamu Ġktisadi Teşebbüsleri Hakkındaki Kanun Hükmünde Kararname (KHK) hükümlerine tabi, tüzel kişiliğe ve faaliyetlerinde özerkliğe sahip, sorumluluğu sermayesi ile sınırlı bir iktisadi devlet teşekkülüdür. TMO'nun kuruluş dayanağı, 11.12.1984 tarihli ve 18602 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren TMO Ana Statüsü'dür. TMO Ana Statüsü'nün 4'üncü maddesinde kuruluşun amaç ve faaliyet konuları; yurtta hububat fiyatlarının üreticiler yönünden normalin altına düşmesini ve tüketici halk aleyhine anormal derecede yükselmesini önlemek, bu ürünlerin piyasasını düzenleyici tedbirler almak ve gerektiğinde Cumhurbaşkanı Kararı ile hububat dışındaki diğer tarım ürünleri ile ilgili verilecek görevi yürütmek, afyon ve uyuşturucu maddelere konulan devlet tekelini işletmek şeklinde belirtilmiştir. Ayrıca 4'üncü maddeye uzun süreli depo kiralaması ile ilgili olarak 19 numaralı bent eklenmiştir. Bu bentte; "Görev alanındaki ürünlerin piyasasını düzenlemek için ürünlerin kapalı depolarda muhafazasını sağlamak amacıyla diğer kişi ve kuruluşlar tarafından inşa edilmiş ve/veya inşa edilecek depoları uzun sürelerle kiralamak; bu amaçla yapılacak depolara kiralama garantisi vermek" ifadesi yer almaktadır. Müdahale alımları ve ihtiyaç duyulan dönemlerde yapılan ithalatla oluşan stoklar, piyasa dengeleri de gözetilerek öncelikle ilgili sektöre veya tüm kesimlere satılabilmektedir. Üretimde görülen artışa paralel olarak iç piyasada talep görmeyen ürünler; stok maliyeti, muhafaza durumu ve piyasada görülen gelişmeler değerlendirilerek ihraç edilmektedir.

2020 Yılı Hububat Alım Politikaları

- Arpa hasadı 1 Mayıs 2020 tarihinde, buğday hasadı ise 16 Mayıs 2020 tarihinde başlamıştır.
- 4 Mayıs 2020 tarihinde alım fiyatları açıklanarak peşin alımlara başlanmıştır. Alım fiyatları; kırmızı/beyaz sert buğday için 1.650 TL/ton, diğer kırmızı/beyaz buğday için 1.600 TL/ton, düşük vasıflı ekmeklik buğday için 1.425 TL/ton, makarnalık buğday için 1.800 TL/ton, düşük vasıflı makarnalık buğday için 1.575 TL/ton, arpa için 1.275 TL/Ton, çavdar, yulaf ve tritikale için 1.250 TL/ton olarak açıklanmıştır.
- 2020 yılında yapılan alımların %78'i ELÜS olarak yapılmıştır.
- Lisanslı depolarda yapılan alımlar hariç tüm alımlar randevulu yapılmıştır.
- 205 sabit iş yerine ilaveten 58 geçici alım merkezinde faaliyet gösterilmiştir.
- Ayrıca 13 ticaret borsasında faaliyet gösterilmiştir.
- Pazar günleri hariç, haftanın altı günü alım yapılmıştır.
- Her ürün koduna tek bir alım fiyatı verilmiştir.
- ÇKS'ye kayıtlı üreticilerden hububat üretim miktarının %50 fazlasına kadar ürün alımı gerçekleştirilmiştir.
- Arpada cılız-buruşuk tane analiz yönteminde değişiklik yapılmıştır.
- Üreticilerden bu yıl da boşaltma ve borsa tescil ücreti alınmamıştır.
- Tüccar ve şirketlerden de alım yapılmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Yıllık Buğday Fiyat Değişimi							
Yıllar	Makarnalık Buğday (TL/Ton)	Artış (%)	Ekmeklik Buğday (TL/Ton)	Artış (%)	ÜFE Artış Oranı (%)	Ekmeklik Buğday Alım Fiyatının Dolar Karşılığı ($/Ton)	Dünya Ekmeklik Buğday Fiyatı * (Fob,$/Ton)
2011	640	11	605	10	10,19	368	226
2012	705	10	665	10	6,44	367	366
2013	765	9	720	8	5,23	381	315
2014	-	-	-	-	-	-	-
2015	976	28	862	20	6,73	315	195
2016	1000	2,5	910	6	3,41	312	187
2017	1000	0	940	3,3	14,9	260	188
2018	1100	10	1050	11,7	23,7	246	206
2019	1450	32	1350	28,6	25	226	201
2020	1800	24	1650	22,2	6,17	235	208

ÜFE Haziran Yıllık
*** IGC-Reuters Rus Karadeniz Ekmeklik Buğday Fiyatı Haziran ayı ortalamasıdır.**

2020 Dönemi mısır alım politikaları

- 2020 dönemi mısır hasadı birinci üründe Ağustos ayının, ikinci üründe ise Ekim ayının ilk haftası başlamış olup Ocak ayının sonu itibarıyla tamamlanmıştır.
- Müdahale alım fiyatı 29 Temmuz'da 1.325 TL/ton açıklanarak 4 Ağustos 2020 tarihi itibarıyla peşin alımlara başlanılmıştır.
- 2020 yılında yapılan alımların tamamı lisanslı depolar üzerinden ELÜS olarak yapılmıştır.
- Gerçekleşen ortalama alım fiyatı 1.325 TL/ton.
- Tarım e Orman Bakanlığı tarafından ton başına 30 TL prim ödemesinin yanında dekar başına 25 TL mazot ile 8 TL gübre desteği ödemesi de yapılmıştır.

TMO Mısır Alım Fiyatları	
Yıllar	Alım Fiyatı (TL/Ton)
2011	540
2012	595
2013	640
2014	680
2015	725
2016	740
2017	760
2018	950
2019	1150
2020	1325

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TMO Mısır Alım Fiyatlarının Dünya Fiyatları İle Mukayesesi						
Yıllar	TMO Alım Fiyatı (TL/Ton)	Bir Önceki Yıla Göre % Artış	Yıllık Enflasyon (%ÜFE)	TMO Alım Fiyatı ($/Ton)	Dünya Mısır Fiyatı (FOB/$/Ton) (ABD 3YC)	Dünya Fiyatına (FOB) Göre Fark ($)
2011	540	10	11	300	280	20
2012	595	10	4,56	330	245	85
2013	640	8	6,38	331	208	123
2014	680	6	9,88	333	175	158
2015	725	8	6,21	245	178	67
2016	740	2	3,03	252	169	83
2017	760	3	16,3	217	154	63
2018	950	25	24,52	173	170	3
2019	1150	21	21,66	210	190	20
2020	1325	15	8,33	223	164	59

Türkiye'de Yıllar İtibarıyla Mısır Borsa Fiyatları										
Yıllar	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Fiyat (TL/Ton)	593	576	601	678	677	694	782	943	1.152	1.396

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 3

VARLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLER, VARLIKLARIN KONUMU, GÜÇLÜ VE ZAYIF YANLAR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 3

Varlıklara İlişkin Bilgiler, Varlıkların Konumu, Güçlü ve Zayıf Yanlar

3.1 Varlıklara İlişkin Bilgiler

Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti. firma yetkilisinden alınan bilgiye göre şirket 1987 yılında kurulmuştur.

Firma, buğday, mısır ve pamuk üzerine yatırımlarını yoğunlaştırmıştır. Bu doğrultuda depolama kapasitesini 300.000 ton seviyesine çıkarmıştır.

Firma, 60.000 m²'lik alan üzerinde 32.000 m²'lik kapalı alana sahip tesisinde faaliyetlerine devam etmektedir.

Firma, Hatay'ın Amik Ovası'nda bulunan fabrika ve tesislerinde buğday, mısır, pamuk ve diğer tarımsal ürünlerin alımı veya depolaması yapılmaktadır. Amik Ovası'nda üretilen pamuğun çırçır ve preslenmesinde hizmetleri ise devam etmektedir.

Firma, ticari ilişkileri sonucu sadece Amik Ovası'nda değil tüm Türkiye'de mal alımı ve satımı yapmaktadır.

Lisanslı depoculuk sistemi özetle; depolamaya uygun nitelikteki hububat, baklagiller, yağlı tohumlar, pamuk, fındık, zeytin, zeytinyağı ve kuru kayısı gibi standardize edilebilen temel ve işlenmiş tarım ürünlerinin standartları belirlenerek emniyetli ve sağlıklı koşullarda lisanslı depo işletmelerine ait depolarda depolanmasını ve bu ürünlerin ticaretinin yine bu işletmeler tarafından elektronik ortamda düzenlenen ürün senetleri vasıtasıyla yapılmasıdır.

Lisanslı depoculuk sistemi başta ABD, Hindistan ve Avustralya olmak üzere sonradan bu sisteme dahil olan Bulgaristan, Romanya gibi ülkelerde yaygın bir şekilde uygulanmaktadır.

Lisanslı depoculuk sistemi uygulamaları ile aşağıdaki hususlar hedeflenmektedir.

- Hasat dönemlerinde tarım ürünlerindeki arz yığılması nedeniyle oluşan fiyat düşüşlerinin önlenmesi ve piyasanın dengelenmesi,
- Özellikle finansman sıkıntısı çeken küçük çiftçiler ile ürün sahiplerinin, lisanslı depolara verdikleri ürünleri karşılığında aldıkları ürün senetleri aracılığıyla bankalardan kredi ve finansman sağlamaları,
- Tarım ürünleri ticaretinin herkesçe kabul gören standartları belirlenmiş ürünler üzerinden yapılması, kaliteli üretimin teşvik edilmesi, güvenli bir piyasanın oluşturulması,
- Tarım ürünleri ticaretinin kayıt altına alınması,
- Üretimde ve fiyatlandırmada devlet müdahalelerinin asgariye indirilmesi, bu alana yönelik yapılan yüksek harcamalardan önemli tasarruf sağlanması, serbest piyasa ve fiyat oluşumunu bozan müdahalelerden uzaklaşılması,
- Üreticiler açısından kolay pazarlanabilen, iyi muhafaza edilen ve nakliye masrafları en aza indirilmiş bir sistemle istikrarlı ve daha yüksek bir gelir seviyesi elde edilmesi,
- Yatırımcılar için dövize, altına, hisse senedine, faize ve benzerlerine alternatif yeni bir yatırım aracı sağlanması,
- Ürün ticareti ile uğraşan tacir ve sanayicilerimizce, kalitesi bilimsel kriterlere göre belirlenmiş ve fiyat istikrarı sağlanmış ürünlerin kolayca temini,
- Tarım ürünlerinin, fiziki mal ve numune gösterilmesine ve teslimine gerek olmaksızın ürün senetleri veya elektronik ürün senetleri aracılığıyla ticaretinin yapılması,
- Standardı belirlenmiş ürün ve lisanslı depo sistemiyle tarım ürünlerinde vadeli işlem ve opsiyon piyasalarına geçilmesi,

Ürün depolanması, bankacılık ve sigorta sektörü açısından yeni iş alanlarının oluşturulmasıdır.

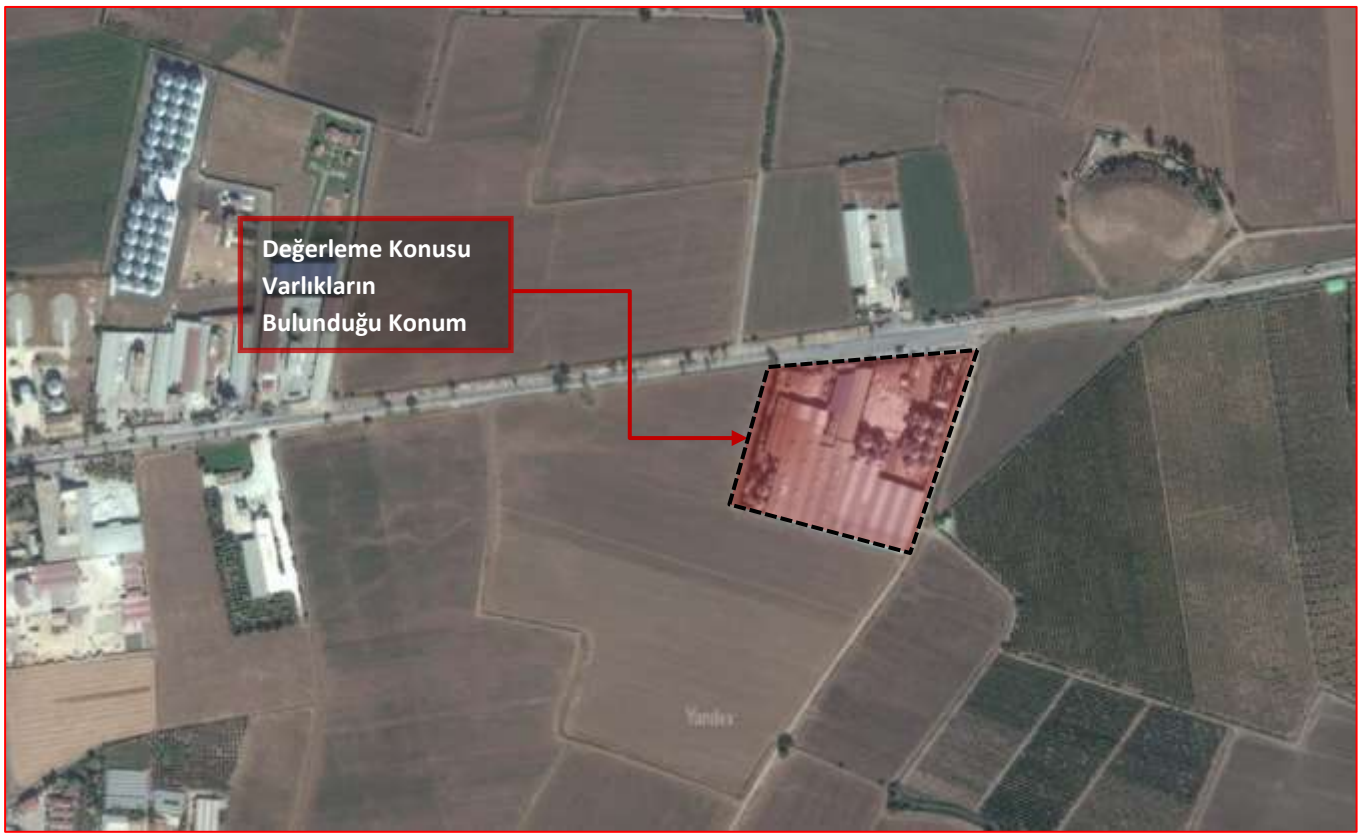
Değerleme çalışması müşteri tarafından sağlanan sabit kıymet listesi ve saha ziyareti esnasında tespiti yapılan makine ve ekipmanlar göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Değerleme çalışması, değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat, hukuki sorun (rehin, haciz, hibe, satış şerhi vb.), vergi vb. mali yükümlülükler ile alacak ve teminat hakları olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerleme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer tespiti yapılmıştır.

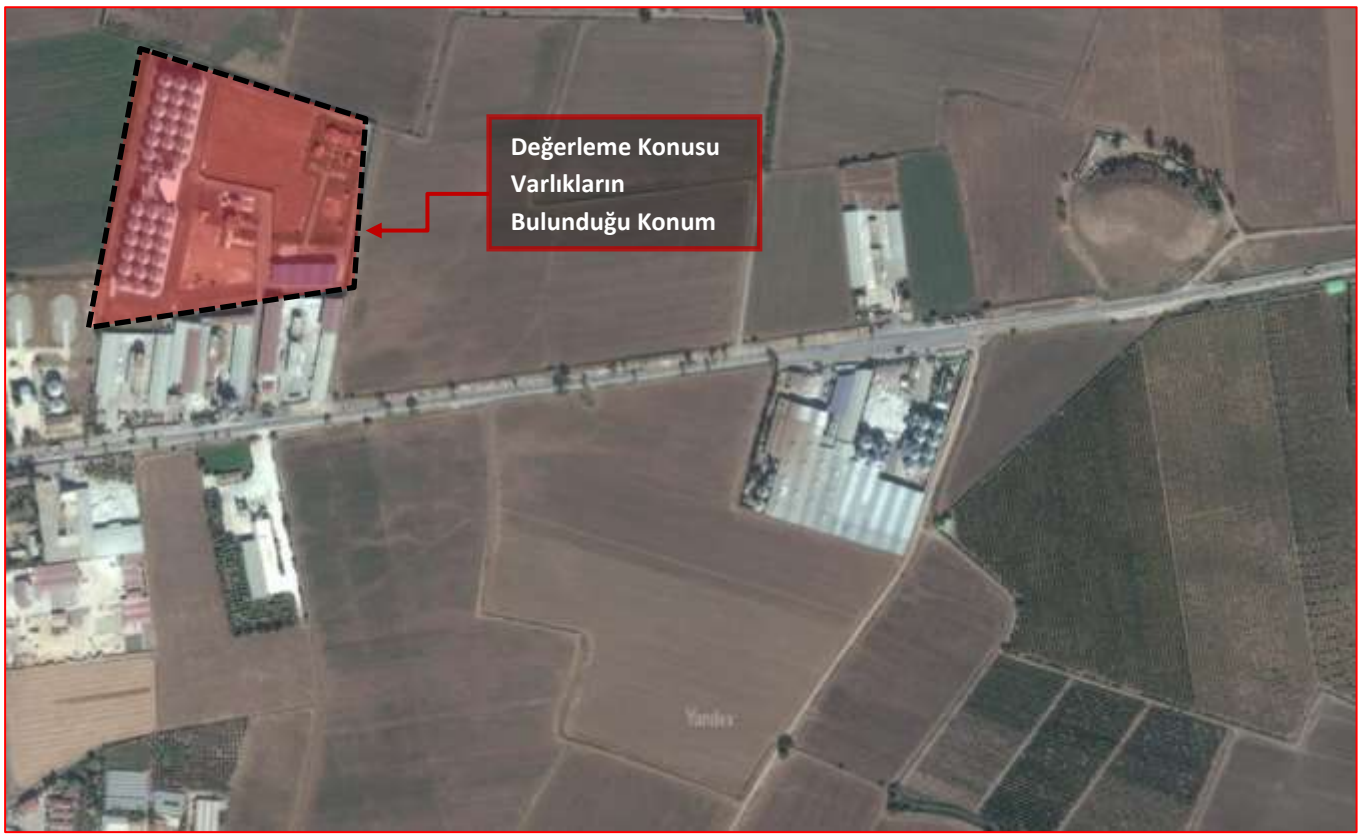
3.2 Varlıkların Konumu

Varlıkların bulunduğu yerin açık adresi: Cumhuriyet Mahallesi Alparslan Türkeş Bulvarı (Kırıkhan Reyhanlı Yolu) Özova Tarım No: 122 Kırıkhan/Hatay



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Varlıkların bulunduğu yerin açık adresi: Mahallesi Alparslan Türkeş Bulvarı (Kırıkhan Reyhanlı Yolu) Özova Tarım No: 120 Kırıkhan/Hatay



Varlıkların bulunduğu yerin açık adresi: Mesudiye Mahallesi Turanlar Caddesi Özova Tarım No: 80/1-2 Germencik/Aydın



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

3.3 Güçlü ve Zayıf Yanlar

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Makine ve ekipmanların periyodik bakım ve onarımlarının yapılmakta olduğu bilgisi alınmıştır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu tesiste yer alan tank, borulama ve yardımcı ekipmanların herhangi bir yere taşınması fiziksel ve ekonomik açıdan zor olacaktır. Bu tip entegre tesislerde bulunan tank, borulama ve yardımcı ekipmanların tekil satış kabiliyetinin olmaması, kısıtlı bir alıcı topluluğuna hitap etmesine neden olmaktadır.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından menkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.
- Döviz kuruna bağlı olarak satış işlemleri gerçekleşen makine-ekipmanlar için, son dönemde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar sıfır veya ikinci el makine-ekipman alım ve satım işlemlerini olumsuz yönde etkilemektedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 4

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 4

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

4.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerleme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla "Pazar Yaklaşımı", "Gelir Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı"dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Motorlu taşıtlar, belirli ofis ekipmanları veya endüstriyel makineler gibi benzer yapıdaki tesis ve ekipman sınıfları için, benzer varlıklara ait yeterli miktarda güncel satış verisi mevcut olabildiğinden, genel olarak pazar yaklaşımı kullanılır. Ancak, birçok tesis ve ekipman türünün spesifik bir amaca yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş olması ve bunların doğrudan satışına ilişkin bilgilerin mevcut olmadığı durumlar nedeniyle, pazar verisinin yeterli veya mevcut olmaması halinde, değer görüşünün gelir yaklaşımına veya maliyet yaklaşımına göre verilmesinde dikkat sarf edilmesi gerekir. Bu durumlarda, değerlemede gelir yaklaşımı veya maliyet yaklaşımından birinin benimsenmesi uygun olabilir.

Gelir Yaklaşımı

Bir grup varlıktan oluşan bir üretim tesisinin, pazarlanabilir bir ürün üretmek amacıyla işletilmesinde olduğu gibi, varlık veya bir grup tamamlayıcı varlık için belirli nakit akışlarını tanımlamak mümkün oluyorsa, tesis ve ekipman değerlemesinde gelir yaklaşımı kullanılabilir. Ancak, bazı nakit akışları maddi olmayan varlıklara atfedilebilir ve bunları tesis ve ekipmanın nakit akışına katkısından ayırmak zor olabilir. Genelde tesis ve ekipmanın ayrı ayrı kalemleri için gelir yaklaşımı kullanımı pratik bir uygulama değildir; ancak, bir varlık veya varlık grubuyla ilgili ekonomik yıpranmanın mevcudiyeti ve miktarının değerlendirilmesinde gelir yaklaşımından istifade edilebilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu varlığın bir pazar katılımcısına göre değiştirme maliyetinin yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanı dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımı oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerleme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir. İkame maliyetine karar kılındıktan sonra, değerdeki fiziksel, işlevsel, teknolojik ve ekonomik yıpranmanın etkilerinin yansıtılması amacıyla değer düzeltmesi yapılması gerekli görülmektedir. Her durumda, belirli bir ikame maliyeti üzerinde yapılan düzeltmelerin çıktı ve fayda bakımından modern eşdeğer varlıkla aynı maliyeti verecek şekilde tasarlanması gerekli görülmektedir.

Maliyet yaklaşımı, ikame maliyeti yöntemi, yeniden üretim maliyeti yöntemi ve toplama yöntemi olmak üzere üç farklı şekilde uygulanmaktadır.

İkame Maliyeti Yöntemi, gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir. İkame maliyeti, varlığın fiziksel özelliklerinden ziyade, varlıktan elde edilen faydanın birebir aynısının sağlanmasına dayandığı için, bir katılımcının ödeyeceği fiyatın belirlenmesi ile alakalı olan maliyettir.

İkame maliyeti genellikle fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma payları dikkate alınarak düzeltmeye tabi tutulur. İkame maliyeti genellikle, benzer işlev ve eşdeğer fayda sağlamakla birlikte, değerlemeye konu varlığa göre güncel bir tasarıma sahip olan ve güncel malzeme ve teknikler kullanılarak inşa edilmiş veya yapılmış olan modern eşdeğer varlığın maliyetidir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi, gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

Yeniden üretim maliyetinin;

- Modern eşdeğer varlığın maliyetinin değerleme konusu varlığın birebir aynısını yeniden oluşturma maliyetinden büyük olması veya

- Değerleme konusu varlıktan elde edilen faydanın, modern eşdeğer varlıktan ziyade, ancak varlığın birebir aynısından sağlanabilmesi durumlarında kullanılması uygundur.

Toplama Yöntemi, varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Dayanak varlık yöntemi olarak da nitelendirilen toplama yöntemi, genellikle yatırım şirketleri veya değerin esasen sahip oldukları payların değerinin bir unsuru olduğu varlıklar veya işletmeler için kullanılır.

Dizayn parametrelerine bağlı olarak değişkenlik gösteren tesislerde, dizayn parametreleri göz önünde bulundurularak bu ekipmanlar için maliyet yaklaşımı (toplama yöntemi) üzerinden pazar değerine ulaşılır.

4.2 Değer Tanımları

Konu değerleme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **"Pazar Değeri"** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Bir varlığın alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli pazar koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da varlıkla ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, varlığın en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır;

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar varlıklar ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Varlığın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Varlıkların alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4.3 Değerleme Çalışmasında Dikkate Alınan Tüm Önemli ve/veya Anlamlı Varsayımlar ve/veya Özel Varsayımlara İlişkin Bilgi ve Açıklamalar

Değerleme çalışmasında herhangi bir önemli ve/veya anlamlı varsayım ve/veya özel varsayım kullanılmamıştır.

4.4. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Oran Tanımları

Yıpranma Oranı (Amortisman Oranı) Tayini;

UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri standardının 80.1 no.lu tanımına göre;

"Amortisman" kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerleme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir. Bu anlam, kavramın, genellikle yatırım harcamasının zaman içinde sistematik olarak gider yazılması anlamında kullanıldığı, finansal raporlamadaki veya vergi mevzuatındaki anlamından farklıdır."

Yerinde görülen makine ve ekipmanlara ait teknolojik yıpranma ve fiziksel yıpranma oranları, uygulanan bakım yöntemleri ve ekonomik kriterler dikkate alınarak ilgili uzman tarafından belirlenmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Kullanılan Yıpranma Oranları (Amortisman Oranları) ve Tanımları;

Toplam Ekonomik Ömür ve Yıpranma Türleri: Firmamız tarafından hazırlanan bu raporda, yıpranma oranının (amortisman oranının) belirlenmesinde uluslararası kabuller, uzman görüşü, sahadaki bakım ekibinden alınan bilgiler, tesisin çalışma durumu, bakım periyotları, kaç vardiya çalıştığı gibi parametreler değerlendirilerek varlıklar sınıflandırılarak aşağıda yer alan farklı yıpranma türleri ataması gerçekleştirilmiştir.

İlk Yıl Yıpranma Oranı: İlk yıl yıpranması doğrusal amortisman mantığından farklı olarak varlığın ikinci ele düşmesinden kaynaklanan değer düşüşü, varlığın ikinci el piyasasının kısıtlı bir alıcı topluluğuna hitap etmesi, varlığın toplam ekonomik ömrünün süresi, varlığın ikinci el pazarının var olması, varlığın piyasa bilinirliği ve uzmanının geçmiş dönemdeki tecrübeleri ile değerlendirilerek, uzmanın profesyonel takdiri neticesinde belirlenir.

Yıllık Yıpranma Oranı: Ekonomik ömür atamasından sonra yıllara sari varlığın fiziksel ve ekonomik ömrü dikkate alınarak yıllık yıpranma oranı (amortisman oranı) belirlenmiştir. Bu yıllık yıpranma oranları sabit kıymetlerin aktife giriş tarihi baz alınarak geçen süre oranında günlük olarak yansıtılır. Belirlenen bu yıpranma oranı varlığın ekonomik ömrünü doldurması durumunda veya ekonomik ömrün sonuna yaklaşılması durumunda minimum seviyede bir kalıntı değere sahip olacaktır (%8-%20 arasında).

** MAKİNE DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YIPRANMA TÜRLERİ				
Sıro No	Yıpranma Türleri	Toplam Ekonomik Ömür	İlk Yıl Yıpranma Oranı	Yıllık Yıpranma (Amortisman) Oranı
1	Yıpranma_Makine_10	10	0,3	0,067
2	Yıpranma_Makine_15	15	0,25	0,045
3	Yıpranma_Makine_20	20	0,2	0,0345
4	Yıpranma_Makine_25	25	0,15	0,0271
5	Yıpranma_Makine_35	35	0,1	0,021
6	Yıpranma_Araç_5	5	0,4	0,13
7	Yıpranma_Araç_8	8	0,4	0,065
8	Yıpranma_Araç_10	10	0,3	0,067
9	Yıpranma_Araç_20	20	0,2	0,0345
10	Yıpranma_Makine_13	13	0,3	0,055
11	Yıpranma_Demirbaş_13	13	0,25	0,05
12	Yıpranma_Demirbaş_15	15	0,25	0,043
13	Yıpranma_Demirbaş_5	5	0,4	0,13
14	Yıpranma_Makine_5	5	0,4	0,13
15	Yıpranma_Elektrik_25	25	0,15	0,0271

***** Değerleme çalışmasında kullanılan yıpranma türlerine ait detay tablo rapor ekinde (EK-3) bilginize sunulmuştur.***

4.5 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Üçüncü taraflarca sağlanan bilgilerin güvenilirliği uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilerek, sektörel araştırmalar yapılarak kontrol edilmiştir.

Bu değerleme çalışmasında;

- Saha ziyareti sırasında tespiti yapılan makine ve ekipmanların etiket bilgileri, marka ve modelleri, kapasiteleri vb. teknik özellikleri piyasada dikkate alınan ölçütler doğrultusunda ikinci el değerleri araştırılmıştır. Söz konusu makine ve ekipmanların ikinci el piyasa değerleri sektördeki makine üretici

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

firmalardan, internet sitelerinden ve ilgili uzmanın geçmiş tecrübelerine dayanarak takdir edilmiştir. İkinci el piyasası bulunan, emsali veya muadilinin satış fiyatlarına ulaşılabilir olan, alıcı ve satıcı arasında gerçekleşen satış fiyatları tespit edilebilen makine ve ekipmanlar için "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır. Bu karşılaştırma sonucunda ulaşılan veriler ile emsal arasındaki benzerlikler/farklılıklar kıyaslanarak üssel faktör yöntemi [Prof. Dr. Hasip YENİOVA, Kym363 Mühendislik Ekonomisi L8 Yatırım Maliyeti Hesaplama Yöntemleri (Methods for Estimating Capital Investment)] ve model yılı farkı varsa yıpranma oranları kullanılarak en uygun pazar değeri takdir edilir.

- İkinci el piyasada tekil olarak satılmış veya satılık emsalleri bulunmayan ya da az sayıda olan makine ve ekipmanların günümüz koşullarında sıfır fiyatları araştırılmıştır. Yerinde görülen makine ve ekipmanlara ait teknolojik yıpranma ve fiziksel yıpranma oranları; uygulanan bakım yöntemleri, tesis yetkilileri, piyasa araştırmaları ve ekonomik kriterler dikkate alınarak ilgili uzman tarafından belirlenmiştir. Tespit edilen sıfır değerler üzerinden uzman tarafından belirlenen yıpranma oranları düşülerek makine ve ekipmanların güncel pazar değerlerinin belirlenmesinde "Maliyet Yaklaşımı" kullanılmıştır.

  Ayrıca, defter giriş değerleri (veya faturaları) temin edilebilen makine ve ekipmanlar için defter giriş değerleri (veya fatura değerleri); döviz üzerinden satışı yapılan varlıklar için alındığı (veya aktifleştirildiği) tarihten bir gün önce saat 15:30'da açıklanan TCMB döviz satış kuru, Türk Lirası ile satışı yapılan varlıklar için ise TÜİK yurt içi üretici fiyat endeksi Ekim ayı verileri kullanılarak makinenin bugünkü satış değerine ulaşılmıştır. Söz konusu değer içerisinde nakliye (navlun), montaj, devreye alma vb. direkt edinim maliyetlerini barındırmaktadır. Yerinde görülen makine ve ekipmanlara ait teknolojik yıpranma ve fiziksel yıpranma oranları; uygulanan bakım yöntemleri, tesis yetkilileri, piyasa araştırmaları ve ekonomik kriterler dikkate alınarak ilgili uzman tarafından belirlenmiştir. Tespit edilen sıfır değerler üzerinden uzman tarafından belirlenen yıpranma oranları düşülerek makine ve ekipmanların güncel pazar değerlerinin belirlenmesinde de "Maliyet Yaklaşımı" kullanılmıştır.
- Makine, hat ve ekipmanlar aracılığıyla elde edilen gelirin varlık bazında ayrıştırılması zor olduğu için makine, hat ve ekipman değerlemesinde "Gelir Yaklaşımı" uygulanmamıştır.

Yapılan araştırmalar sonucunda konu varlıklara emsal teşkil edebilecek aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Makine, Hat ve Ekipman Emsalleri/Satışlar

No	Makine, Hat veya Ekipman Adı	Teknik Özellikleri	Marka ve Tipi	Yeni/İkinci El	Satış Fiyatı (KDV Hariç)			Görüşülen Firma/İletişim Bilgileri	Emsal Değerlendirmesi
					(TL)	(USD)	(EUR)		
1	Hububat Kurutma Ünitesi	1.500 ton/gün	GSI	Yeni			303.000	EVA Makine A.Ş./0 322 248 24 24	* Değerleme konusu kurutma makinesi ile benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki kurutma makinesi fiyatı.
2	Dizel Forklift			İkinci El (2012)	170.000			Masslift A.Ş./0 535 306 52 56	* Değerleme konusu dizel forklift ile benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki dizel forklift fiyatı.
3	Yarı Römork	Net ağırlığı: 6.500 kg		İkinci El			120.000	Marmara Otomatik Şase/0216 471 06 58	* Değerleme konusu yarı römork ile benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki römork fiyatı.
4	Çekici	Motor hacmi: 11.967 cm³, Motor gücü: 295 kW		İkinci El			575.000	Öztürk Otomotiv A.Ş./0533 433 40 36	* Değerleme konusu çekici ile benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki çekicinin daha düşük km olanının fiyatı.

Not: 30.12.2021 günü saat 15:30'da belirlenen TCMB kur verilerine göre 1 USD=12,9775 TL, 1 EUR=14,6823 TL olarak kabul edilmiştir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu tesiste yer alan kurutma sisteminin herhangi bir yere taşınması fiziksel ve ekonomik açıdan zor olacaktır. Bu tip entegre tesislerde bulunan kurutma sistemlerinin tekil satış kabiliyetinin olmaması, kısıtlı bir alıcı topluluğuna hitap etmesine neden olmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu varlıklara değer takdir edilirken; varlıkların fiziki durumu, bakım ve performansları, sektör içerisindeki yeri, kapasiteleri benzer nitelikteki varlıklara ilişkin bilgiler, gerçekleştirilen güçlü ve zayıf yönler analizi ile ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuş olup TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından pazar değerleri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

ÖZET TABLO*		
Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.	**TL**	**EUR**
Makine, Hat ve Ekipman Pazar Değeri	**51.814.000**	**3.529.000**
Taşıt Araçları Pazar Değeri	**14.476.000**	**985.900**
Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)	**66.290.000**	**4.514.900**

Not: Özet tabloda belirtilen Euro değeri bilgi amaçlı verilmiştir. 30.12.2021 günü saat 15:30'da belirlenen TCMB kur verilerine göre 1 USD=12,9775 TL, 1 EUR=14,6823 TL olarak kabul edilmiştir.

****Detay liste ekte yer almaktadır.***

4.6 KDV Konusu

30.12.2007 tarihli, 26742 sayılı Resmi Gazete'de, KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesine istinaden yayımlanan "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" doğrultusunda KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 5

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

5.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

5.2 Nihai Değer Takdiri

Söz konusu değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Değerleme raporunda kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ederiz.

Aşağıda pazar değeri belirtilmiş makine parkı için takdir edilen değerler, ilgili makinelerin bulunduğu gayrimenkul üzerinde kullanılması durumu için belirtilmiştir. Belirtilen değerler başka bir yere taşınmaları veya tekil satış durumlarında geçerli değildir. Siloların ve depolama tanklarının tahrip edilmeksizin herhangi bir yere taşınması fiziksel ve ekonomik açıdan zor olacaktır. Bu yüzden ekli listede yer alan silolar, depolama tankları ve ekipmanlarının gayrimenkulün bir mütemmim cüzü olarak düşünülmesi gerekmektedir. Aksi durumda verilen değerin altında bir değeri olacağı kanaatindeyiz.

Teşvik mevzuatına tabi makinelerin teminat olarak alınması hususunun "Yatırımda Devlet Yardımları Hakkında Kanun" ilgili tebliğleri açısından değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir. Söz konusu teşvik veya yükümlülüklerin varlıkların değerine etki etmediği kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu makine parkının aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü "Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti." firması yetkililerinde olacaktır. Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.

Bu doğrultuda pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımına göre makinelerin pazar değerleri hesaplanmış olup toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

ÖZOVA HUBUBAT TARIM ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. / MAKİNE PARKI PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	31.01.2022	
Değer Tarihi	31.12.2021	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	66.290.000-TL	Altmışaltımilyonikiyüzdoksanbin-Türk Lirası
Pazar Değeri (KDV Dahil)	78.222.200-TL	Yetmişsekizmilyonikiyüzyirmiikibinikiyüz-Türk Lirası

Değerlemeye Yardım Eden
Gökhan EFE

İbrahim İLHAN **Değerleme Uzmanı** **Lisans No: 919701**	**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** **Lisans No: 402293**

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 6

EKLER

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 6

Ekler

1	Değerleme Konusu Makine, Hat ve Ekipman Listesi
2	Fotoğraflar
3	Sabit Kıymet Listesi
4	Yıpranma Düzeltmeleri
5	Akademik Yayınlar
6	Özgeçmişler
7	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ek 1: Değerleme Konusu Makine, Hat ve Ekipman Listesi

Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti. / Makine, Hat ve Ekipman Ekspertiz Listesi																		
Sıra No	**Sabit Kıymet Numarası**	**Makine, Hat ve Ekipman Adı**	**Kapasite ve Teknik Özellikler**	**Marka ve Tip**	**Seri Numarası**	**Model Yılı**	**Adet**	**Yuvarlatılmış Birim Pazar Değeri (TL)**	**Yuvarlatılmış Toplam Pazar Değeri (TL)**	**Mülkiyet Bilgisi**	**Ekonomik Ömür Türü**	**Varlığın Toplam Ekonomik Ömrü (Yıl)**	**Varlığın Yaşı**	**Varlığın Kalan Ekonomik Ömrü (Yıl)**	**Emsal Değeri**	**Emsal Değeri Birimi**	**İlk Yıl Yıpranma Oranı**	**Toplam Yıpranma Düzeltmesi**	**Kapasite Düzeltmesi**
1	253 018	***Mısır Kırma ve Paketleme Tesisi (Yem Tesisi), Değirmeni, Sisteme ait Panolar, Ekipman ve Donanımları ile Birlikte Komple (Demonte Vaziyettedir.)**	10-12 ton/saat	UĞURLU MAKİNE			komple	385.000	385.000	Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.									
1.1		Çöp Sasörü (Demonte Vaziyettedir.)					1												
1.2		Toz Seperatörü (Demonte Vaziyettedir.)					1												
1.3		Toz Siklonu Hava Kilidi (Demonte Vaziyettedir.)					1				Yıpranma_Makine_15	15	4	11	10.450	EUR	0,2500	0,1650	1,0000
1.4		Hava Kesici (Demonte Vaziyettedir.)					2												
1.5		Değirmen Besleme Bunkeri (Demonte Vaziyettedir.)	300 kg				2												
1.6		Silindirik Kırıcı Değirmen (Demonte Vaziyettedir.)					1												
1.7		Dikiş Makinası Bandı ve Aparatı (Demonte Vaziyettedir.)					1												
1.8		Hava Kompresörü (Demonte Vaziyettedir.)	350 lt				1												
1.9		Tremi Elevatörü					1				Yıpranma_Makine_25	25	2	23	6.350	EUR	0,1500	0,5519	1,0000

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

		(Demonte Vaziyettedir.)																	
1.10		Hava Kanalı (Demonte Vaziyettedir.)				1													
1.11		Değirmen Besleme Elevatörü (Demonte Vaziyettedir.)				1													
1.12		Paketleme ve Besleme Elevatörü (Demonte Vaziyettedir.)				1													
1.13		Otomatik Torbalama Kantarı (Demonte Vaziyettedir.)				1					Yıpranma_Makine_20	20	4	16	17.500	EUR	0,2000	0,4205	1,0000
1.14		Yükleme Bandı (Demonte Vaziyettedir.)				1					Yıpranma_Makine_20	20	4	16	4.500	EUR	0,2000	0,4205	1,0000
2	253 016	***Biyodizel Tesisi**				komple	2.570.000	2.570.000	Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.										
2.1		Eşanjör				2													
2.2		Dinlendirme Tankı (Çökelme Tankı 1-4)	14 m³, Boy: 9 m, Çap: 1,5 m			4					Yıpranma_Makine_35	35	16	19	174.000	EUR	0,1000	0,5728	1,0000
2.3		Filtre Pres	40 plakalı			2													
2.4		Reaktörler (Ana Reaktör ve Yıkama Reaktörü)	34 m³			2													
2.5		Metnoksit Mikseri	3.000 lt			1													
2.6		Mamul Biyodizel Tankı	51 m³, Boy: 8 m, Çap: 2,8 m			7					Yıpranma_Makine_25	25	16	9	97.900	EUR	0,1500	0,4436	1,0000
2.7		Vakum Birikim Tankı	3.000 lt, Malzeme: çelik sac			1													
2.8		Vakum Birikim Tankı	1.000 lt, Malzeme: 304 krom			2													
2.9		Yağ Pompası (Sayaçlı)	15 lt/dak, 10 Bar	SMET PETROL TEKNİK	ER 72 001	2005	2				Yıpranma_Makine_15	15	16	0	5.000	EUR	0,2500	0,1200	1,0000

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2.10		Yağ Pompası Redüktörü			6													
2.11		Metanol Tankı	51 m³, Boy: 9 m, Çap: 2,8 m		1													
2.12		Bitkisel Yağ Stok Tankı	129 m³, Boy: 10 m, Çap: 4 m		3						Yıpranma_Makine_25	25	16	9	46.000	EUR	0,1500	0,4436	1,0000
2.13		Gliserin Stok Tankı	51 m³, Boy: 8 m, Çap: 2,8 m		3													
2.14		Vakum Sistemi, Tankı ve Pompası ile Birlikte Komple	2.000 lt/saat		1						Yıpranma_Makine_35	35	9	26	9.000	EUR	0,1000	0,5949	1,0000
3		**Çırçırlama Tesisi, Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple**			komple	2.600.000	2.600.000	Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.										
3.1	253 004	Çırçır Makinesi	tek toplu, tek bıçaklı	SÜMER	120						Yıpranma_Makine_15	15	9	6	86.105	EUR	0,2500	0,4992	1,0000
3.2	253 015	Çiğit (Çekirdek) Helezonu	270 m		1 Set						Yıpranma_Makine_15	15	9	6	7.207	EUR	0,2500	0,6466	1,0000
3.3	253 011	Çırçır Ön Bandı	270 m		1 Set						Yıpranma_Makine_20	20	16	4	84.369	EUR	0,2000	0,6100	1,0000
3.4		Kütlü Klinesi			2													
3.5	253 012	Şiftleme Makinesi			2						Yıpranma_Makine_15	15	9	6	12.336	EUR	0,2500	0,5633	1,0000
3.6		Hava Emiş Aspiratörü			5													
3.7		Geri Kazandırma Sistemi			2													
3.8	253 007	Mahlıç Klinkeri (Tandem Yumuşatma Sistemi)			2						Yıpranma_Makine_15	15	9	6	6.446	EUR	0,2500	0,5126	1,0000
3.9	253 010, 253 006	Havalı Kondenser ve Mahlıç ve Yedirici			2						Yıpranma_Makine_20	20	16	4	12.687	EUR	0,2000	0,6186	1,0000
3.10		Pamuk Balya Pres Makinesi			Komple													
3.11		Damper Pistonu	50 ton, 225-235 kg/gün balya presi		1 Set						Yıpranma_Makine_15	15	16	0	114.149	EUR	0,2500	0,5238	1,0000
3.12		Hidrolik Piston	120 ton, 250		1 Set													

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

			kg/gün balya presi															
4	253 005	**Dizel Forklift**	Kapasite: 3.000 kg, Kaldırma yüksekliği: 4,7 m	LIUGONG - CLG 2030 H	CTG15697	2012	1	170.000	170.000	Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.	Yıpranma_Makine_10	10	9	1	170.000	TL	0,3000	1,0000	1,0000
5	252 10, 252 11	**Tahıl Depolama Silosu Sistemi, Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple**					komple	1.972.000	23.664.000	Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.	Yıpranma_Makine_25	25	9	16	1.184.692	EUR	0,1500	0,6061	1,0000
5.1		**Tahıl Depolama Silosu Sistemi, Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple**	Hacim: 3.688 cm³, Çap: 16,54 m, Tepe Yüksekliği: 20,94 m, Saçak Yüksekliği: 15,2 m	AD SILO		2012	12											
5.1.1		Merdiven Sistemi, Düz Tabanlı Silo Dış Merdiveni, Düz Tabanlı Silo İç Merdiveni, Opsiyonel Geniş Dinlenme Platformu, Çatı Merdiveni, Çatı Sızdırmazlık Paketi ile Birlikte Komple					1 Takım											
5.1.2		Dip Sıyırıcı Sistemi, Kontrol Panosu ile Birlikte Komple					1 Takım											
5.1.3		Fan ve Havalandırma Sistemi, Havalandırma Perfore Sacı, Galvanizli Santrifüjlü Fan, Motor Muhafazası, Fan Davlumbazı, Hava Emiş Kapaması,		İNCİRLİOĞLU			1 Takım											

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

	Egzoz Fanı, Bakım Paketi ve Diğer Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple												
5.1.4	Havalandırma Fanları		24										
5.2	**Tahıl Depolama Silosu Sistemi, Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple**	Hacim: 1.778 m³, Çap: 16,54 m, Tepe Yüksekliği: 10,8 m, Saçak Yüksekliği: 7 m	2	Yıpranma_Makine_25	25	9	16	127.449	EUR	0,1500	0,6061	1,0000
5.2.1	Merdiven Sistemi, Düz Tabanlı Silo Dış Merdiveni, Düz Tabanlı Silo İç Merdiveni, Opsiyonel Geniş Dinlenme Platformu, Çatı Merdiveni, Çatı Sızdırmazlık Paketi ile Birlikte Komple		1 Takım										
5.2.2	Dip Sıyırıcı Sistemi, Kontrol Panosu ile Birlikte Komple		1 Takım										
5.2.3	Fan ve Havalandırma Sistemi, Havalandırma Perfore Sacı, Galvanizli Santrifüjlü Fan, Motor Muhafazası, Fan Davlumbazı, Hava Emiş Kapamasıi Egzoz Fanı, Bakım Paketi ve Diğer Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple		1 Takım										
5.2.4	Havalandırma Fanları		4										

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5.3	**Tahıl Depolama Silosu (Boşaltma-15)**	Hacim: 66 m³, Çap: 4,6 m, Tepe Yüksekliği: 5,5 m, Saçak Yüksekliği: 3,2 m			1		Yıpranma_Makine_25	25	9	16	8.849	EUR	0,1500	0,6061	1,0000
5.4	**Tahıl Depolama Silosu (Boşaltma-16)**	Hacim: 129 m³, Çap: 4,6 m, Tepe Yüksekliği: 9,3 m, Saçak Yüksekliği: 7 m			1		Yıpranma_Makine_25	25	9	16	13.226	EUR	0,1500	0,6061	1,0000
5.5	**Tahıl Depolama Silosu (Yaş Mamül)**	Hacim: 487 m³, Çap: 7,6 m, Tepe Yüksekliği: 13,6 m, Saçak Yüksekliği: 9,3 m, Konik Yükseklik: 4,3 m		2012	2		Yıpranma_Makine_25	25	9	16	58.659	EUR	0,1500	0,6061	1,0000
5.6	**Merdiven Sistemi**				komple										
5.6.1	Konik Taban Silo Dış Merdiveni		MYSILO		2 Takım		Yıpranma_Makine_25	25	9	16	1.602	EUR			
5.6.2	Konik Taban Silo Şase Merdiveni		MYSILO		2 Takım		Yıpranma_Makine_25	25	9	16	872	EUR	0,1500	0,6061	1,0000
5.6.3	Çatı Merdiveni, Silo Kapak Bağlantı Adaptörü ile Birlikte Komple		MYSILO		2 Takım		Yıpranma_Makine_25	25	9	16	684	EUR			
5.7	**Fan ve Havalandırma Sistemi**				komple										
5.7.1	Havalandırma Tüpü, Galvanizli Santrifüjlü Fan ve Motor Muhafazası, Hava Emiş Kapaması, Konik Bağlantı Adaptörü, Silo Desteği ve		MYSILO		1 Takım		Yıpranma_Makine_25	25	9	16	2.770	EUR	0,1500	0,6061	1,0000

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

	Diğer Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple													
5.7.2	Havalandırma Bacası		MYSILO	1 Takım										
5.7.3	Sıcaklık Görüntüleme Sistemi, Kontrol Yazılımı ve Diğer Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	4 sensörlü	MYSILO	1 Takım	Yıpranma_Makine_25	25	9	16	107	EUR	0,1500	0,6061	1,0000
5.8	**Elevatör Sistemi**			komple										
5.8.1	Kovalı Elevatör, Helisel Konik Dişli Redüktörü ile Birlikte Komple (M84)	200 ton/saat, Uzunluk: 40 m		1 Takım										
5.8.2	Kovalı Elevatör, Helisel Konik Dişli Redüktörü ile Birlikte Komple (M7)	200 ton/saat, Uzunluk: 30 m		1 Takım										
5.8.3	Kovalı Elevatör, Helisel Konik Dişli Redüktörü ile Birlikte Komple (M8)	200 ton/saat, Uzunluk: 38 m		1 Takım	Yıpranma_Makine_25	25	9	16	497.624	EUR	0,1500	0,6061	1,0000
5.8.4	Kovalı Elevatör, Helisel Konik Dişli Redüktörü ile Birlikte Komple (M3)	200 ton/saat, Uzunluk: 40 m		1 Takım										
5.8.5	Kovalı Elevatör, Helisel Konik Dişli Redüktörü ile Birlikte Komple (M4)	200 ton/saat, Uzunluk: 40 m		1 Takım										
5.8.6	Devir Sensörü, Kovalı Elevatör Kayış Kontrolü, Kolon Toz Patlama Bacası, Lokal Toz Toplama Sistemi, Motor Muhafazası ve			1 Takım	Yıpranma_Makine_25	25	9	16	48.514	EUR	0,1500	0,6061	1,0000

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

	Diğer Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple												
5.8.7	Elevatör Kulesi, Kule Merdiveni, Kule Merdiven Platformu, Kule Merdiven Dönüşü, Kule Bağlantı Kiti, Servis Platformu, Dağıtıcı Platform, Kule Çatısı ve Diğer Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple		1 Takım	Yıpranma_Makine_25	25	9	16	62.764	EUR	0,1500	0,6061	1,0000
5.9	**Konveyör Sistemleri**		komple	Yıpranma_Makine_25	25	9	16	408.908	EUR	0,1500	0,6061	1,0000
5.9.1	Zincirli Konveyör - (M-11)	200 ton/saat, Uzunluk: 40 m	1									
5.9.2	Zincirli Konveyör - (M-10)	200 ton/saat, Uzunluk: 40 m	1									
5.9.3	Zincirli Konveyör - (M-13)	200 ton/saat, Uzunluk: 40 m	1									
5.9.4	Zincirli Konveyör - (M-20)	200 ton/saat, Uzunluk: 18 m	1									
5.9.5	Zincirli Konveyör - (M-21)	200 ton/saat, Uzunluk: 18 m	1									
5.9.6	Zincirli Konveyör - (M-22)	200 ton/saat, Uzunluk: 18 m	1									
5.9.7	Zincirli Konveyör - (M-23)	200 ton/saat, Uzunluk: 18 m	1									
5.9.8	Zincirli Konveyör - (M-24)	200 ton/saat, Uzunluk: 70 m	1									

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5.9.9	Zincirli Konveyör - (M-77)	200 ton/saat, Uzunluk: 70 m	1
5.9.10	Zincirli Konveyör - (M-17)	200 ton/saat, Uzunluk: 50 m	1
5.9.11	Zincirli Konveyör - (M-16)	200 ton/saat, Uzunluk: 35 m	1
5.9.12	Zincirli Konveyör - (M-19)	200 ton/saat, Uzunluk: 35 m	1
5.9.13	Zincirli Konveyör - (M-25)	200 ton/saat, Uzunluk: 18 m	1
5.9.14	Zincirli Konveyör - (M-26)	200 ton/saat, Uzunluk: 18 m	1
5.9.15	Zincirli Konveyör - (M-27)	200 ton/saat, Uzunluk: 18 m	1
5.9.16	Zincirli Konveyör - (M-28)	200 ton/saat, Uzunluk: 18 m	1
5.9.17	Zincirli Konveyör - (M-29)	200 ton/saat, Uzunluk: 70 m	1
5.9.18	Zincirli Konveyör - (M-32)	200 ton/saat, Uzunluk: 18 m	1
5.9.19	Zincirli Konveyör - (M-81)	200 ton/saat, Uzunluk: 50 m	1
5.9.20	Zincirli Konveyör - (M-80)	200 ton/saat, Uzunluk: 35 m	1
5.9.21	Zincirli Konveyör - (M-83)	200 ton/saat, Uzunluk: 35 m	1
5.9.22	Zincirli Konveyör - (M-86)	200 ton/saat, Uzunluk: 18 m	1

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5.9.23	Zincirli Konveyör - (M-87)	200 ton/saat, Uzunluk: 18 m	1									
5.9.24	Zincirli Konveyör - (M-88)	200 ton/saat, Uzunluk: 18 m	1									
5.9.25	Zincirli Konveyör - (M-89)	200 ton/saat, Uzunluk: 18 m	1									
5.9.26	Zincirli Konveyör - (M-90)	200 ton/saat, Uzunluk: 18 m	1									
5.9.27	Zincirli Konveyör - (M-33)	200 ton/saat, Uzunluk: 14 m	1									
5.9.28	Zincirli Konveyör - (M-37)	200 ton/saat, Uzunluk: 14 m	1									
5.9.29	Zincirli Konveyör - (M-38)	200 ton/saat, Uzunluk: 16 m	1									
5.9.30	Zincirli Konveyör - (M-39)	200 ton/saat, Uzunluk: 16 m	1									
5.9.31	Zincirli Konveyör - (M2)	200 ton/saat, Uzunluk: 10 m	1									
5.9.32	Zincirli Konveyör - (M)	200 ton/saat, Uzunluk: 10 m	1									
5.9.33	Zincirli Konveyör Giriş Haznesi, Tahrik Döküş Ağzı, Devir Sensörü, Motor Muhafazası, Sac ve Köşebent Ayakları ve Diğer Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple		1 Takım	Yıpranma_Makine_25	25	9	16	218.786	EUR	0,1500	0,6061	1,0000
5.10	**Tremi Sistemi, Tremi Haznesi ile Birlikte Komple**		komple	Yıpranma_Makine_25	25	4	21	47.808	EUR	0,1500	0,7416	0,4078

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5.10.1	Tumba Kantar	150 ton/saat, çift kefeli	2 Takım													
5.10.2	Tremi Haznesi (Tremi Izgarası ve Bunkeri ile Birlikte Komple)		3 Takım													
5.11	**Hidrolik Takozlu Hububat Boşaltma Platform Damperi, Kontrol Panosu ile Birlikte Komple**	60 ton, 3x16 m	1	784.000	784.000	Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.	Yıpranma_Makine_25	25	9	16	88.070	EUR	0,1500	0,6061	1,0000
5.12	**Tır Kantarı**	80 ton, 3x16 m	2	125.000	250.000	Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.	Yıpranma_Makine_25	25	9	16	72.100	EUR	0,1500	0,6061	1,0000
5.13	**Yatay Depo Isı Probu**	Depo kapasitesi: 2.500 ton	260	16.000	4.160.000	Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.	Yıpranma_Makine_25	25	5	20	390.000	EUR	0,1500	0,7145	1,0000
5.14	**Protein Tayin Cihazı**	PERTEN	1	42.000	42.000	Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.	Yıpranma_Makine_10	10	9	1	32.500	USD	0,3000	0,1000	1,0000
5.15	**Transformatör, Gazlı Yük Ayırıcılı Giriş-Çıkış Hücresi, Gazlı Kesici Trafo, Gazlı Kesici, Ayırıcılı Ölçü Hücresi, XLP Kablo, Panolar, Silo Seviye Sensörleri, PLC Sistemi ve Otomasyon Sistemi, Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple**	400 kVA	1	212.000	212.000	Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.	Yıpranma_Elektrik_25	25	9	16	9.000	USD	0,1500	0,6061	3,0000

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5.13	252 005	**Mısır Kurutma Ünitesi**	1.500 ton/gün	GSI		2012	1	580.000	580.000	Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.	Yıpranma_Makine_10	10	9	1	395.000	EUR	0,3000	0,1000	1,0000
6		**Tahıl Depolama Silosu, Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple**					komple	14.602.000	14.602.000	Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.	Yıpranma_Makine_25	25	5	20	193.903	EUR	0,1500	0,7145	1,3393
6.1		Tahıl Depolama Silosu	5.000 ton, Çap: 20,03 m, Tepe Yüksekliği: 23 m	MYSILO		2016	2											
6.1.1		Merdiven Sistemi, Düz Tabanlı Silo Dış Merdiveni, Düz Tabanlı Silo İç Merdiveni, Opsiyonel Geniş Dinlenme Platformu, Çatı Merdiveni, Çatı Sızdırmazlık Paketi ile Birlikte Komple					1 Takım											
6.1.2		Dip Sıyırıcı Sistemi, Kontrol Panosu ile Birlikte Komple					1 Takım											
6.1.3		Fan ve Havalandırma Sistemi, Havalandırma Perfore Sacı, Galvanizli Santrifüjlü Fan, Motor Muhafazası, Fan Davlumbazı, Hava Emiş Kapamasıi Egzoz Fanı, Bakım Paketi ve Diğer Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple					1 Takım											

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6.2	**Tahıl Depolama Silosu**	2.500 ton, Çap: 21 m, Tepe Yüksekliği: 15,54 m	MYSILO	2016	4	Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.	Yıpranma_Makine_25	25	5	20	387.807	EUR	0,1500	0,7145	0,9894
6.2.1	Merdiven Sistemi, Düz Tabanlı Silo Dış Merdiveni, Düz Tabanlı Silo İç Merdiveni, Opsiyonel Geniş Dinlenme Platformu, Çatı Merdiveni, Çatı Sızdırmazlık Paketi ile Birlikte Komple				1 Takım												
6.2.2	Dip Sıyırıcı Sistemi, Kontrol Panosu ile Birlikte Komple				1 Takım												
6.2.3	Fan ve Havalandırma Sistemi, Havalandırma Perfore Sacı, Galvanizli Santrifüjlü Fan, Motor Muhafazası, Fan Davlumbazı, Hava Emiş Kapamasıi Egzoz Fanı, Bakım Paketi ve Diğer Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple				1 Takım												
6.3	**Tahıl Depolama Silosu (Boşaltma)**	218 m³, Çap: 7 m, Tepe Yüksekliği: 7 m, Saçak Yüksekliği: 5, Konik Yükseklik: 2	MYSILO		1	Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.	Yıpranma_Makine_25	25	4	21	18.094	EUR	0,1500	0,7416	1,0000
6.4	**Tahıl Depolama Silosu (Boşaltma)**	62 m³, Çap: 7 m, Tepe Yüksekliği:	MYSILO		1	Özova Hububat Tarım Ürünleri	Yıpranma_Makine_25	25	4	21	8.576	EUR	0,1500	0,7416	1,0000

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

		7 m, Saçak Yüksekliği: 4, Konik Yükseklik: 3			San. ve Tic. Ltd. Şti.									
6.5	**Tahıl Depolama Silosu (Yaş Mamül-2)**	225 m³, Çap: 7 m, Tepe Yüksekliği: 7 m, Saçak Yüksekliği: 4, Konik Yükseklik: 4,6	MYSILO	1	Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.	Yıpranma_Makine_25	25	4	21	18.451	EUR	0,1500	0,7416	1,0000
6.6	**Merdiven Sistemi**			komple	Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.									
6.6.1	Konik Taban Silo Dış Merdiveni		MYSILO	1 Takım		Yıpranma_Makine_25	25	4	21	801	EUR	0,1500	0,7416	1,0000
6.6.2	Konik Taban Silo Şase Merdiveni		MYSILO	1 Takım		Yıpranma_Makine_25	25	4	21	436	EUR	0,1500	0,7416	1,0000
6.6.3	Çatı Merdiveni, Silo Kapak Bağlantı Adaptörü ile Birlikte Komple		MYSILO	1 Takım		Yıpranma_Makine_25	25	4	21	342	EUR	0,1500	0,7416	1,0000
6.7	**Fan ve Havalandırma Sistemi**			komple	Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.									
6.7.1	Havalandırma Tüpü, Galvanizli Santrifüjlü Fan ve Motor Muhafazası, Hava Emiş Kapaması, Konik Bağlantı Adaptörü, Silo Desteği ve Diğer Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	5,5 Hp, 2.950 dev/dak	MYSILO	1 Takım		Yıpranma_Makine_25	25	4	21	2.770	EUR	0,1500	0,7416	1,0000
6.7.2	Havalandırma Bacası		MYSILO	1 Takım		Yıpranma_Makine_25	25	4	21	107	EUR	0,1500	0,7416	1,0000

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6.7.3	Sıcaklık Görüntüleme Sistemi, Kontrol Yazılımı ve Diğer Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	4 sensörlü	MYSILO		1 Takım											
6.8	**Elevatör Sistemi**				komple											
6.8.1	Kovalı Elevatör, Helisel Konik Dişli Redüktörü ile Birlikte Komple (M3)	100 ton/saat, Uzunluk: 45 m			1 Takım											
6.8.2	Kovalı Elevatör, Helisel Konik Dişli Redüktörü ile Birlikte Komple (M4)	100 ton/saat, Uzunluk: 45 m			1 Takım											
6.8.3	Kovalı Elevatör, Helisel Konik Dişli Redüktörü ile Birlikte Komple (M5)	100 ton/saat, Uzunluk: 20 m			1 Takım											
6.9	**Konveyör Sistemleri**				komple											
6.9.1	Zincirli Konveyör - (M-9)	100 ton/saat, Uzunluk: 50 m			1											
6.9.2	Zincirli Konveyör - (M-10)	100 ton/saat, Uzunluk: 50 m			1											
6.9.3	Zincirli Konveyör - (M-21)	100 ton/saat, Uzunluk: 50 m			1											
6.9.4	Zincirli Konveyör - (M-22)	100 ton/saat, Uzunluk: 50 m			1											
6.9.5	Zincirli Konveyör - (M-12)	100 ton/saat, Uzunluk: 35 m			1											

Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.	Yıpranma_Makine_25	25	4	21	291.163	EUR	0,1500	0,7416	1,0000
Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.	Yıpranma_Makine_25	25	4	21	292.401	EUR	0,1500	0,7416	1,0000

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6.9.6	Zincirli Konveyör - (M-13)	100 ton/saat, Uzunluk: 35 m	1
6.9.7	Zincirli Konveyör - (M-14)	100 ton/saat, Uzunluk: 35 m	1
6.9.8	Zincirli Konveyör - (M-15)	100 ton/saat, Uzunluk: 35 m	1
6.9.9	Zincirli Konveyör - (M-23)	100 ton/saat, Uzunluk: 25 m	1
6.9.10	Zincirli Konveyör - (M-24)	100 ton/saat, Uzunluk: 25 m	1
6.9.11	Zincirli Konveyör - (M-25)	100 ton/saat, Uzunluk: 25 m	1
6.9.12	Zincirli Konveyör - (M-26)	100 ton/saat, Uzunluk: 25 m	1
6.9.13	Zincirli Konveyör - (M-27)	100 ton/saat, Uzunluk: 70 m	1
6.9.14	Zincirli Konveyör - (M-27)	100 ton/saat, Uzunluk: 25 m	1
6.9.15	Zincirli Konveyör - (M19)	100 ton/saat, Uzunluk: 20 m	1
6.9.16	Zincirli Konveyör - (M19)	100 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
6.9.17	Zincirli Konveyör - (M1)	100 ton/saat, Uzunluk: 25 m	1
6.9.18	Zincirli Konveyör - (M58)	100 ton/saat, Uzunluk: 25 m	1
6.9.19	Zincirli Konveyör - (M33)	100 ton/saat, Uzunluk: 25 m	1

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

7		**Hidrolik Takozlu Hububat Boşaltma Platform Damperi, Kontrol Panosu ile Birlikte Komple**	60 ton, 3x16 m			1													
8		**Jet Pulse Toz Toplama Sistemi, Radyal Fan, Patlaç Valf, Kova-Big-Bag, Basınç Transmitteri, Patlama Kapağı, Rotary Valf, Hava Kanalı, Hava Damperi, Susturucu, Kontrol Paneli,PLC Kontrol Sistemi ve Diğer Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple**				1	440.000	440.000	Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.	Yıpranma_Makine_25	25	4	21	40.306	EUR	0,1500	0,7416	1,0000
9		**Su Temini Sistemi**				komple	22.000	22.000	Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.										
9.1		Yangın Hidroforu	2x4 kW, Çalışma Basıncı: 85 mSS, Debi: 2x12 m³/saat, Min Tank Kapasitesi: 300 lt, Tank Basıncı: 7,7 Bar	ETNA - Y2 KO 10/9-40	K10T1485	2017	1 Takım				Yıpranma_Makine_20	20	4	16	11.017	TL	0,2000	0,6620	1,0000
9.2		Genleşme Tankı	300 lt, 16 Bar	WATES		2017	1				Yıpranma_Makine_10	10	4	6	1.971	TL	0,3000	0,4320	1,0000
9.3		Yangın Hidroforu	dik milli, çok kademeli	ETNA			1				Yıpranma_Makine_10	10	4	6	14.335	TL	0,3000	0,4320	1,0000

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

9.4		Hidrofor Genleşme Tankı	300 lt, 16 Bar	EDS - AOC200-10RECSB-MV1-250H	270328-02-00004	2017	1				Yıpranma_Makine_10	10	4	6	1.971	TL	0,3000	0,4320	1,0000
9.5		Su Tankı	plastik				1				Yıpranma_Makine_13	13	4	9	14.619	TL	0,3000	0,4800	1,0000
10		**Tır Kantarı**	80 ton, 3x16 m				2	196.000	392.000	Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.	Yıpranma_Makine_25	25	4	21	36.050	TL	0,1500	0,7416	1,0000
11		**Transformatör, Gazlı Yük Ayırıcılı Giriş-Çıkış Hücresi, Gazlı Kesici Trafo, Gazlı Kesici, Ayırıcılı Ölçü Hücresi, XLP Kablo, Panolar, Silo Seviye Sensörleri, PLC Sistemi ve Otomasyon Sistemi, Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple**	400 kVA				1	260.000	260.000	Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.	Yıpranma_Elektrik_25	25	4	21	27.000	USD	0,1500	0,7416	1,0000
12		**Dizel Jeneratör**	55 kVA	NEW POWER - NWR-55	GDT201701015	2017	1	45.000	45.000	Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.	Yıpranma_Makine_25	25	4	21	61.000	TL	0,1500	0,7416	1,0000
13		**Kompresör**	Test basıncı: 12 Bar, Hacim: 200 lt	SARMAK MAKİNA	51468	2008	1	1.000	1.000	Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.	Yıpranma_Makine_15	15	13	2	6.864	TL	0,2500	0,1650	1,0000
14		**Kesintisiz Güç Kaynağı Grubu (UPS)**					komple	3.000	3.000	Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.									
14.1		Kesintisiz Güç Kaynağı (UPS)	1.000 VA	TUNÇMATİK - LITE II		2018	1				Yıpranma_Demirbaş_15	15	3	12	1.466	TL	0,2500	0,6210	1,0000
14.2		Kesintisiz Güç Kaynağı (UPS)	1.500 VA	MAKELSAN - LION+1500 VA	EL7316500002		1				Yıpranma_Demirbaş_15	15	3	12	889	TL	0,2500	0,6210	1,0000

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

14.3		Kesintisiz Güç Kaynağı (UPS)	1.500 VA	MAKELSAN - LION+1500 VA	EL7316500017	1				Yıpranma_Demirbaş_15	15	3	12	889	TL	0,2500	0,6210	1,0000
14.4		Kesintisiz Güç Kaynağı (UPS)	1.500 VA	MAKELSAN - LION+1500 VA	EL7316500018	1				Yıpranma_Demirbaş_15	15	3	12	889	TL	0,2500	0,6210	1,0000
14.5		Kesintisiz Güç Kaynağı (UPS)	1.500 VA	MAKELSAN		1				Yıpranma_Demirbaş_15	15	3	12	889	TL	0,2500	0,6210	1,0000
15		**Hassas Terazi**	Maksimum kapasite: 6 kg, Hassasiyet: 0,1 g	RADWAG - WLC 6/A2	541375	1	2.000	2.000	Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.	Yıpranma_Makine_10	10	3	7	3.506	TL	0,3000	0,4990	1,0000
16		**Hassas Terazi**	Maksimum kapasite: 2,1 kg, Hassasiyet: 0,1 g	RADWAG - PS 2100.R2	534937	1	14.000	14.000	Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.	Yıpranma_Makine_10	10	3	7	2.218	USD	0,3000	0,4990	1,0000
17		**Numune Alma Sondası**		BASTAK INSTRUMENTS		1	20.000	20.000	Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.	Yıpranma_Makine_10	10	3	7	45.000	TL	0,3000	0,4990	1,0000
18		**Kuyu Pompası**	45 m			1	2.000	2.000	Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.	Yıpranma_Makine_10	10	3	7	4.639	TL	0,3000	0,4990	1,0000
19		**Yangın Hidrantı**				2	2.000	4.000	Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.	Yıpranma_Makine_25	25	3	22	4.512	TL	0,1500	0,7687	1,0000
20		**Yangın Panosu**	Yangın borusu: 20 m			7	1.000	7.000	Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.	Yıpranma_Makine_15	15	3	12	12.992	TL	0,2500	0,6150	1,0000
21		**Telefon Santrali**		KAREL - MS 48		1	1.000	1.000	Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.	Yıpranma_Makine_5	5	3	2	2.700	TL	0,4000	0,2100	1,0000

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

22		**Video Kayıt Sistemi**				komple	2.000	2.000	Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.										
22.1		Video Kayıt Cihazı		ICU		1				Yıpranma_Demirbaş_5	5	3	2	1.250	TL	0,4000	0,2100	1,0000
22.2		Switch	12'li			1				Yıpranma_Demirbaş_13	13	3	10	3.250	TL	0,2500	0,6000	1,0000
22.3		Bilgisayar Kasası				1				Yıpranma_Demirbaş_5	5	3	2	507	TL	0,4000	0,2100	1,0000
23	253 05 002	**Mısır Kurutma Ünitesi**				1	580.000	580.000	Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.	Yıpranma_Makine_10	10	9	1	395.000	EUR	0,3000	0,1000	1,0000
					Toplam Pazar Değeri (TL)			**51.814.000**											

* ile belirtilen tesisin değerlemesinde orijinal ilk alım verilerini içeren sabit kıymet listeleri baz alınmamıştır.

Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti. / Taşıt Araçları Ekspertiz Listesi

Sıra No	Sabit Kıymet Numarası	Taşıt Adı	Kapasite ve Teknik Özellikler	Marka ve Tip	Seri Numarası	Model Yılı	Adet	Yuvarlatılmış Birim Pazar Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Toplam Pazar Değeri (TL)	Mülkiyet	Ekonomik Ömür Türü	Varlığın Toplam Ekonomik Ömrü (Yıl)	Varlığın Yaşı	Varlığın Kalan Ekonomik Ömrü (Yıl)	Emsal Değeri	Emsal Değeri Birimi	İlk Yıl Yıpranma Oranı	Toplam Yıpranma Düzeltmesi	Kapasite Düzeltmesi
1	253 001	** **Yükleyici(34-07-21054)**	Motor gücü: 153 Bg, Çalışma Saati: 16.387	KOMATSU - WA320-5T2A	61709 / 26419249	2007	1	725.000	725.000	Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.	Yıpranma_Makine_15	15	14	1	725.000	TL	0,2500	1,0000	1,0000
2		**Yarı Römork (Damperli Kasa)(31 NBY 16)**	Net ağırlığı: 6.500 kg	CEYTECH - KCEY02	NP9KCEY02E1258607 / -	2014	1	120.000	120.000	Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.	Yıpranma_Araç_10	10	7	3	120.000	TL	0,3000	1,0000	1,0000
3		**Yarı Römork (Damperli Kasa)(31 NBY 15)**	Net ağırlığı: 6.500 kg	CEYTECH - KCEY02	NP9KCEY02E1258608 / -	2014	1	120.000	120.000	Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.	Yıpranma_Araç_10	10	7	3	120.000	TL	0,3000	1,0000	1,0000

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4	**Yarı Römork (DA 10 Yarı Römork)(31 AGN 536)**	Net ağırlığı: 7.000 kg	ACAR TREYLER - 3 AXLE SEMI TRAILER ACR	NR9ACR10ALH195059 / -	2020	1	145.000	145.000	Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.	Yıpranma_Araç_10	10	1	9	145.000	TL	0,3000	1,0000	1,0000
5	**Yarı Römork (Açık Kasa)(31 NEM 65)**	Net ağırlığı: 6.900 kg	ZARSLAN - ZA-45	NP9ZA4512DY039678 / -	2012	1	110.000	110.000	Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.	Yıpranma_Araç_10	10	9	1	110.000	TL	0,3000	1,0000	1,0000
6	**Çekici (BC Yarı Römork için Çekici)(31 NBY 13)**	Motor hacmi: 11.967 cm³, Motor gücü: 295 kW, Km Bilgisi: 687.011	MERCEDES BENZ - 1840 LS 36 375. 40	NMB37540812131528 / 45794800268567	2013	1	617.000	617.000	Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.	Yıpranma_Araç_20	20	8	12	575.000	TL	0,2000	1,0000	1,0730
7	**Yarı Römork (Damperli Kasa)(31 NBT 98)**	Net ağırlığı: 6.500 kg	CEYTECH - KCEY02	NP9KCEY02E1258577 / -	2014	1	120.000	120.000	Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.	Yıpranma_Araç_10	10	7	3	120.000	TL	0,3000	1,0000	1,0000
8	**Yarı Römork (Damperli Kasa)(31 NBT 96)**	Net ağırlığı: 6.500 kg	CEYTECH - KCEY02	NP9KCEY02E1258578 / -	2014	1	120.000	120.000	Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.	Yıpranma_Araç_10	15	7	8	120.000	TL	0,2500	1,0000	1,0000
9	**Çekici (BC Yarı Römork için Çekici)(31 NBT 52)**	Motor hacmi: 11.967 cm³, Motor gücü: 295 kW, Km Bilgisi: 693.797	MERCEDES BENZ - 1840 LS 36 375. 40	NMB37540812128718 / 45794800264411	2013	1	640.000	640.000	Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.	Yıpranma_Araç_20	20	8	12	575.000	TL	0,2000	1,0000	1,1130
10	**Yükleyici(34-00-16-16359)**	Motor gücü: 171 Bg, Çalışma Saati: 8.585	KOMATSU - WA320-6	72437 / 26647269	2016	1	1.750.000	1.750.000	Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.	Yıpranma_Makine_15	15	5	10	1.750.000	TL	0,2500	1,0000	1,0000
11	**Çekici (Yarı Römork Çekicisi)(31 NFS 35)**	Motor hacmi: 11.967 cm³,	MERCEDES BENZ - 1840 LS/36 375. 40	NMB37540812169515 / EGM3100MTR000343	2015	1	1.360.000	1.360.000	Özova Hububat Tarım Ürünleri	Yıpranma_Araç_20	20	6	14	1.040.000	TL	0,2000	1,0000	1,3077

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

		Motor gücü: 295 kW, Km Bilgisi: 391.119						San. ve Tic. Ltd. Şti.										
12	**Çekici (BC Yarı Römork için Çekici)(31 NBT 51)**	Motor hacmi: 11.967 cm³, Motor gücü: 295 kW, Km Bilgisi: 677.000	MERCEDES BENZ - 1840 LS/36 375. 40	NMB37540812130400 / 45794800266667	2013	1	600.000	600.000	Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.	Yıpranma_Araç_20	20	8	12	575.000	TL	0,2000	1,0000	1,0435
13	**Çekici (BC Yarı Römork için Çekici)(31 NL 246)**	Motor hacmi: 11.967 cm³, Motor gücü: 295 kW, Km Bilgisi: 380.000	MERCEDES BENZ - 1840 LS/36 375. 40	NMB37540812176381 / 457948C0328350	2015	1	1.370.000	1.370.000	Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.	Yıpranma_Araç_20	20	6	14	1.040.000	TL	0,2000	1,0000	1,3173
14	**Çekici (BC Yarı Römork için Çekici)(31 NEM 63)**	Motor hacmi: 11.967 cm³, Motor gücü: 295 kW, Km Bilgisi: 310.537	MERCEDES BENZ - 1840 LS/36 375. 40	NMB37540812176752 / 457948C0328868	2015	1	1.420.000	1.420.000	Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.	Yıpranma_Araç_20	20	6	14	1.040.000	TL	0,2000	1,0000	1,3654
15	**Çekici (BC Yarı Römork için Çekici)(31 NEM 62)**	Motor hacmi: 11.967 cm³, Motor gücü: 295 kW, Km Bilgisi: 374.750	MERCEDES BENZ - 1840 LS/36 375. 40	NMB37540812176753 / 457948C0328593	2015	1	1.374.000	1.374.000	Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.	Yıpranma_Araç_20	20	6	14	1.040.000	TL	0,2000	1,0000	1,3212
16	**Çekici (BC Yarı Römork için Çekici)(31 NBY 14)**	Motor hacmi: 11.967 cm³, Motor gücü: 295 kW, Km Bilgisi: 680.905	MERCEDES BENZ - 1840 LS/36 375. 40	NMB37540812126545 / 45794800261192	2013	1	610.000	610.000	Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.	Yıpranma_Araç_20	20	8	12	575.000	TL	0,2000	1,0000	1,0609
17	**Çekici (BC Yarı Römork için Çekici)(31 N 7882)**	Motor hacmi: 11.967 cm³, Motor gücü: 295 kW, Km	MERCEDES BENZ - 1840 LS/36 375. 40	NMB37540812176540 / 457948C0328601	2015	1	1.430.000	1.430.000	Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.	Yıpranma_Araç_20	20	6	14	1.040.000	TL	0,2000	1,0000	1,3750

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

		Bilgisi: 295.721																
18	**Yarı Römork (Açık Kasa)(31 NED 42)**	Net ağırlığı: 7.200 kg	HACI CEYLAN - DROP SIDE DAMP. İLV. SAÇ KASA	NP9HCTW3SF1308089	2015	1	125.000	125.000	Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.	Yıpranma_Araç_20	20	6	14	125.000	TL	0,2000	1,0000	1,0000
19	**Yarı Römork (Damperli Kasa)(31 AEZ 353)**	Net ağırlığı: 7.000 kg	SERİN - 3AFCST	NLSS01HG814019715	2014	1	195.000	195.000	Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.	Yıpranma_Araç_20	20	7	13	195.000	TL	0,2000	1,0000	1,0000
20	**Yarı Römork (Damperli Kasa)(31 NED 43)**	Net ağırlığı: 7.000 kg	HACI CEYLAN - POOL TYPE TIPPER 3FLC	NP9HCTW3SG1307336	2016	1	127.000	127.000	Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.	Yıpranma_Araç_20	20	5	15	127.000	TL	0,2000	1,0000	1,0000
21	**Otomobil (AA Sedan)(31 NEK 51)**	Motor hacmi: 1.461 cm³, Motor gücü: 55 kW, Km Bilgisi: 289.207	RENAULT - SYMBOL SR	VF14SRA4451336291 / K9KC612R203263	2014	1	154.000	154.000	Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.	Yıpranma_Araç_5	5	7	0	153.750	TL	0,4000	1,0000	1,0000
22	**Kamyonet (Panelvan)(31 NH 777)**	Motor hacmi: 1.598 cm³, Motor gücü: 75 kW, , Km Bilgisi: 219.579	VOLKSWAGEN - CADDY 2KN	WV1ZZZ2KZDX033275 / CAYN96896	2012	1	225.000	225.000	Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.	Yıpranma_Araç_8	8	9	0	225.000	TL	0,0345	1,0000	1,0000
23	**Kamyonet (Panelvan)(31 NR 900)**	Motor hacmi: 2.497 cm³, Km Bilgisi: 218.092	HYUNDAI - H 1.6 VAN START	KMPWBH7JP9U086919 / D4CB8388579	2009	1	146.000	146.000	Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.	Yıpranma_Araç_8	8	12	0	146.000	TL	0,0345	1,0000	1,0000
24	**Otomobil (AC Steyşın)(31 NU 0935)**	Motor hacmi: 1.461 cm³, Motor gücü: 66 kW, Km Bilgisi: 208.516	DACIA - LODGY SD	UU1JSDDL552903014 / K9KC612D282264	2015	1	175.000	175.000	Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.	Yıpranma_Araç_5	5	6	0	175.000	TL	0,4000	1,0000	1,0000
25	**Otomobil (AA Sedan)(31 NY 333)**	Motor hacmi: 1.598 cm³,	TOYOTA - AVENSIS T 27	SB1BE76L50E018974 / 1ZRU377962	2011	1	245.000	245.000	Özova Hububat Tarım	Yıpranma_Araç_5	5	10	0	245.000	TL	0,4000	1,0000	1,0000

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

		Motor gücü: 97 kW, Km Bilgisi: 69.798						Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.										
26	**Traktör (Tarım)(31 NY 456)**	Motor hacmi: 3.600 cm³, Motor gücü: 51,4 kW	NEW HOLLAND - TD 75 D	HFD000959 / 092266	2003	1	168.000	168.000	Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.	Yıpranma_Makine_15	15	18	0	168.000	TL	0,2500	1,0000	1,0000
12	**Yarı Römork (Damperli Kasa)**		CEYTECH - KCEYVR	NP9KCEY02E1258579	2014	1	145.000	145.000	Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.	Yıpranma_Araç_10	10	7	3	145.000	TL	0,3000	1,0000	1,0000
13	**Otomobil (AA Sedan)(31 ADS 894)**	Motor hacmi: 1.390 cm³, Motor gücü: 55 kW, Km Bilgisi: 161.356	RENAULT - CLIO SYMBOL LB	VF1LBNK0540509684 / K7J700R400948	2009	1	140.000	140.000	Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.	Yıpranma_Araç_5	5	12	0	139.750	TL	0,4000	1,0000	1,0000
						Toplam Pazar Değeri (TL)	**14.476.000**											

** ile belirtilen varlık Araç Tescil Belgesi'nde (Ruhsatta) "Öntem Yağ Tarım Ürünleri Gıda San. ve Tic. Ltd. Şti." firması mülkiyetinde görünmekte olup, firma Türk Ticaret Sicili Gazetesinde "Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti." olarak tescil edilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ek 2: Fotoğraflar













Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.













Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.













Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.













Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ek 3: Sabit Kıymet Listesi

ÖZOVA HUBUBAT TARIM ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC.LTD.ŞTİ. - SABİT KIYMET LİSTESİ			
	SABİT KIYMETİN		
KODU	ADI	TUTARI	EDİNİM TARİHİ
252 003	İSKENDERUN AVM BİNASI	5.169.491,53	11.08.2016
252 005	GERMENCİK MISIR KURUTMA TESİSİ	2.118.644,07	26.08.2016
252 006	GERMENCİK MISIR KURUTMA TESİSİ YENİLEMELERİ	24.884,75	26.08.2016
252 008	UN FABRİKASI TESİS MAK. VE CİHAZ	200.000,00	11.11.2019
252 09	YEM FABRİKASI TESİS MAK. VE CİHAZ	180.000,00	20.11.2019
252 10	3908 PARSEL - İDARİ BİNA - HUBUBAT DEPOLAMA SİLOLARI - KANT	1.600.000,00	30.12.2021
252 11	3909 PARSEL - İDARİ BİNA - HUBUBAT DEPOLAMA SİLOLARI - KANT	2.200.000,00	30.12.2021
253 001	KOMATSU YÜKLENİCİ / 34.07.21054	169.491,53	10.08.2014
253 002	FORKLİFT TELESKOPİK / 31.05.11.0027	84.745,76	10.08.2014
253 003	JENERATÖR PPD 12 EM	7.796,61	10.08.2014
253 004	ÇIRÇIR MAKİNASI EKİPMANLARI	284.000,00	3.06.2016
253 005	FORKLİFT LİUGONG / CT015697	20.212,00	23.09.2016
253 006	ÇIRÇIR CE PRESE FAB.MAKİNALARI	417.784,87	20.12.2016
253 007	TANDEM YUMUŞATMA SİSTEMİ	21.440,00	20.09.2016
253 008	DEKORATİF PANEL ÇİT	6.780,00	21.09.2016
253 009	KOLLU BARİYER	4.700,00	21.09.2016
253 010	DEŞE ELEĞİ MAKİNASI	42.000,00	26.09.2016
253 011	ÇUKOBİRLİK YAĞ FAB.MAKİNALARI	273.863,15	28.06.2016
253 012	ŞİFLEME MAKİNASI 2000'LİK (06.11.2017)	55.000,00	6.11.2017
253 013	RANDIMAN MAKİNASI	81.779,66	23.08.2019
253 015	HELEZON 300 LÜK	45.550,00	13.09.2019
253 016	BİODİZEL TESİSİ VE EKİPMANLARI (30.12.2021)	602.792,38	30.12.2021
253 017	GÜBRE PAKETLEME TESİS VE EKİPMANLARI (30.12.2021)	143.006,53	30.12.2021
253 018	YEM TESİSİ VE EKİPMANLARI (30.12.2021)	147.220,00	30.12.2021
253 019	JENERATÖR (30.12.2021)	22.177,13	30.12.2021

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ek 4: Yıpranma Düzeltmeleri

MAKİNE 10			
MODEL YILI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
2021	0,3	0,300	0,700
2020	0,067	0,367	0,633
2019	0,067	0,434	0,566
2018	0,067	0,501	0,499
2017	0,067	0,568	0,432
2016	0,067	0,635	0,365
2015	0,067	0,702	0,298
2014	0,067	0,769	0,231
2013	0,067	0,836	0,164
2012	0,067	0,903	0,100
2011	0,067	0,970	0,100
2010	0,067	1,037	0,100
2009	0,067	1,104	0,100
2008	0,067	1,171	0,100
2007	0,067	1,238	0,100
2006	0,067	1,305	0,100
2005	0,067	1,372	0,100
2004	0,067	1,439	0,100
2003	0,067	1,506	0,100
2002	0,067	1,573	0,100
2001	0,067	1,640	0,100
2000	0,067	1,707	0,100
1999	0,067	1,774	0,100
1998	0,067	1,841	0,100
1997	0,067	1,908	0,100
1996	0,067	1,975	0,100
1995	0,067	2,042	0,100
1994	0,067	2,109	0,100
1993	0,067	2,176	0,100
1992	0,067	2,243	0,100
1991	0,067	2,310	0,100
1990	0,067	2,377	0,100
1989	0,067	2,444	0,100
1988	0,067	2,511	0,100
1987	0,067	2,578	0,100
1986	0,067	2,645	0,100
1985	0,067	2,712	0,100
1984	0,067	2,779	0,100
1983	0,067	2,846	0,100
1982	0,067	2,913	0,100
1981	0,067	2,980	0,100
1980	0,067	3,047	0,100
1979	0,067	3,114	0,100
1978	0,067	3,181	0,100
1977	0,067	3,248	0,100
1976	0,067	3,315	0,100
1975	0,067	3,382	0,100
1974	0,067	3,449	0,100
1973	0,067	3,516	0,100
1972	0,067	3,583	0,100
1971	0,067	3,650	0,100
1970	0,067	3,717	0,100
1969	0,067	3,784	0,100
1968	0,067	3,851	0,100
1967	0,067	3,918	0,100
1966	0,067	3,985	0,100
1965	0,067	4,052	0,100

MAKİNE 15			
MODEL YILI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
2021	0,25	0,250	0,750
2020	0,045	0,295	0,705
2019	0,045	0,340	0,660
2018	0,045	0,385	0,615
2017	0,045	0,430	0,570
2016	0,045	0,475	0,525
2015	0,045	0,520	0,480
2014	0,045	0,565	0,435
2013	0,045	0,610	0,390
2012	0,045	0,655	0,345
2011	0,045	0,700	0,300
2010	0,045	0,745	0,255
2009	0,045	0,790	0,210
2008	0,045	0,835	0,165
2007	0,045	0,880	0,120
2006	0,045	0,925	0,120
2005	0,045	0,970	0,120
2004	0,045	1,015	0,120
2003	0,045	1,060	0,120
2002	0,045	1,105	0,120
2001	0,045	1,150	0,120
2000	0,045	1,195	0,120
1999	0,045	1,240	0,120
1998	0,045	1,285	0,120
1997	0,045	1,330	0,120
1996	0,045	1,375	0,120
1995	0,045	1,420	0,120
1994	0,045	1,465	0,120
1993	0,045	1,510	0,120
1992	0,045	1,555	0,120
1991	0,045	1,600	0,120
1990	0,045	1,645	0,120
1989	0,045	1,690	0,120
1988	0,045	1,735	0,120
1987	0,045	1,780	0,120
1986	0,045	1,825	0,120
1985	0,045	1,870	0,120
1984	0,045	1,915	0,120
1983	0,045	1,960	0,120
1982	0,045	2,005	0,120
1981	0,045	2,050	0,120
1980	0,045	2,095	0,120
1979	0,045	2,140	0,120
1978	0,045	2,185	0,120
1977	0,045	2,230	0,120
1976	0,045	2,275	0,120
1975	0,045	2,320	0,120
1974	0,045	2,365	0,120
1973	0,045	2,410	0,120
1972	0,045	2,455	0,120
1971	0,045	2,500	0,120
1970	0,045	2,545	0,120
1969	0,045	2,590	0,120
1968	0,045	2,635	0,120
1967	0,045	2,680	0,120
1966	0,045	2,725	0,120
1965	0,045	2,770	0,120

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

MAKİNE 20			
MODEL YILI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
2021	0,2	0,200	0,800
2020	0,0345	0,235	0,766
2019	0,0345	0,269	0,731
2018	0,0345	0,304	0,697
2017	0,0345	0,338	0,662
2016	0,0345	0,373	0,628
2015	0,0345	0,407	0,593
2014	0,0345	0,442	0,559
2013	0,0345	0,476	0,524
2012	0,0345	0,511	0,490
2011	0,0345	0,545	0,455
2010	0,0345	0,580	0,421
2009	0,0345	0,614	0,386
2008	0,0345	0,649	0,352
2007	0,0345	0,683	0,317
2006	0,0345	0,718	0,283
2005	0,0345	0,752	0,248
2004	0,0345	0,787	0,214
2003	0,0345	0,821	0,179
2002	0,0345	0,856	0,150
2001	0,0345	0,890	0,150
2000	0,0345	0,925	0,150
1999	0,0345	0,959	0,150
1998	0,0345	0,993	0,150
1997	0,0345	1,028	0,150
1996	0,0345	1,063	0,150
1995	0,0345	1,097	0,150
1994	0,0345	1,132	0,150
1993	0,0345	1,166	0,150
1992	0,0345	1,201	0,150
1991	0,0345	1,235	0,150
1990	0,0345	1,270	0,150
1989	0,0345	1,304	0,150
1988	0,0345	1,339	0,150
1987	0,0345	1,373	0,150
1986	0,0345	1,408	0,150
1985	0,0345	1,442	0,150
1984	0,0345	1,477	0,150
1983	0,0345	1,511	0,150
1982	0,0345	1,546	0,150
1981	0,0345	1,580	0,150
1980	0,0345	1,615	0,150
1979	0,0345	1,649	0,150
1978	0,0345	1,684	0,150
1977	0,0345	1,718	0,150
1976	0,0345	1,753	0,150
1975	0,0345	1,787	0,150
1974	0,0345	1,822	0,150
1973	0,0345	1,856	0,150
1972	0,0345	1,891	0,150
1971	0,0345	1,925	0,150
1970	0,0345	1,960	0,150
1969	0,0345	1,994	0,150
1968	0,0345	2,029	0,150
1967	0,0345	2,063	0,150
1966	0,0345	2,098	0,150
1965	0,0345	2,132	0,150

MAKİNE 25			
MODEL YILI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
2021	0,15	0,150	0,850
2020	0,0271	0,177	0,823
2019	0,0271	0,204	0,796
2018	0,0271	0,231	0,769
2017	0,0271	0,258	0,742
2016	0,0271	0,286	0,715
2015	0,0271	0,313	0,687
2014	0,0271	0,340	0,660
2013	0,0271	0,367	0,633
2012	0,0271	0,394	0,606
2011	0,0271	0,421	0,579
2010	0,0271	0,448	0,552
2009	0,0271	0,475	0,525
2008	0,0271	0,502	0,498
2007	0,0271	0,529	0,471
2006	0,0271	0,557	0,444
2005	0,0271	0,584	0,416
2004	0,0271	0,611	0,389
2003	0,0271	0,638	0,362
2002	0,0271	0,665	0,335
2001	0,0271	0,692	0,308
2000	0,0271	0,719	0,281
1999	0,0271	0,746	0,254
1998	0,0271	0,773	0,227
1997	0,0271	0,800	0,200
1996	0,0271	0,828	0,200
1995	0,0271	0,855	0,200
1994	0,0271	0,882	0,200
1993	0,0271	0,909	0,200
1992	0,0271	0,936	0,200
1991	0,0271	0,963	0,200
1990	0,0271	0,990	0,200
1989	0,0271	1,017	0,200
1988	0,0271	1,044	0,200
1987	0,0271	1,071	0,200
1986	0,0271	1,099	0,200
1985	0,0271	1,126	0,200
1984	0,0271	1,153	0,200
1983	0,0271	1,180	0,200
1982	0,0271	1,207	0,200
1981	0,0271	1,234	0,200
1980	0,0271	1,261	0,200
1979	0,0271	1,288	0,200
1978	0,0271	1,315	0,200
1977	0,0271	1,342	0,200
1976	0,0271	1,370	0,200
1975	0,0271	1,397	0,200
1974	0,0271	1,424	0,200
1973	0,0271	1,451	0,200
1972	0,0271	1,478	0,200
1971	0,0271	1,505	0,200
1970	0,0271	1,532	0,200
1969	0,0271	1,559	0,200
1968	0,0271	1,586	0,200
1967	0,0271	1,613	0,200
1966	0,0271	1,641	0,200
1965	0,0271	1,668	0,200

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

MAKİNE 35			
MODEL YILI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
2021	0,1	0,100	0,900
2020	0,021	0,121	0,879
2019	0,021	0,142	0,858
2018	0,021	0,163	0,837
2017	0,021	0,184	0,816
2016	0,021	0,205	0,795
2015	0,021	0,226	0,774
2014	0,021	0,247	0,753
2013	0,021	0,268	0,732
2012	0,021	0,289	0,711
2011	0,021	0,310	0,690
2010	0,021	0,331	0,669
2009	0,021	0,352	0,648
2008	0,021	0,373	0,627
2007	0,021	0,394	0,606
2006	0,021	0,415	0,585
2005	0,021	0,436	0,564
2004	0,021	0,457	0,543
2003	0,021	0,478	0,522
2002	0,021	0,499	0,501
2001	0,021	0,520	0,480
2000	0,021	0,541	0,459
1999	0,021	0,562	0,438
1998	0,021	0,583	0,417
1997	0,021	0,604	0,396
1996	0,021	0,625	0,375
1995	0,021	0,646	0,354
1994	0,021	0,667	0,333
1993	0,021	0,688	0,312
1992	0,021	0,709	0,291
1991	0,021	0,730	0,270
1990	0,021	0,751	0,249
1989	0,021	0,772	0,228
1988	0,021	0,793	0,207
1987	0,021	0,814	0,200
1986	0,021	0,835	0,200
1985	0,021	0,856	0,200
1984	0,021	0,877	0,200
1983	0,021	0,898	0,200
1982	0,021	0,919	0,200
1981	0,021	0,940	0,200
1980	0,021	0,961	0,200
1979	0,021	0,982	0,200
1978	0,021	1,003	0,200
1977	0,021	1,024	0,200
1976	0,021	1,045	0,200
1975	0,021	1,066	0,200
1974	0,021	1,087	0,200
1973	0,021	1,108	0,200
1972	0,021	1,129	0,200
1971	0,021	1,150	0,200
1970	0,021	1,171	0,200
1969	0,021	1,192	0,200
1968	0,021	1,213	0,200
1967	0,021	1,234	0,200
1966	0,021	1,255	0,200
1965	0,021	1,276	0,200

ARAÇ 5			
MODEL YILI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
2021	0,4	0,400	0,600
2020	0,13	0,530	0,470
2019	0,13	0,660	0,340
2018	0,13	0,790	0,210
2017	0,13	0,920	0,150
2016	0,13	1,050	0,150
2015	0,13	1,180	0,150
2014	0,13	1,310	0,150
2013	0,13	1,440	0,150
2012	0,13	1,570	0,150
2011	0,13	1,700	0,150
2010	0,13	1,830	0,150
2009	0,13	1,960	0,150
2008	0,13	2,090	0,150
2007	0,13	2,220	0,150
2006	0,13	2,350	0,150
2005	0,13	2,480	0,150
2004	0,13	2,610	0,150
2003	0,13	2,740	0,150
2002	0,13	2,870	0,150
2001	0,13	3,000	0,150
2000	0,13	3,130	0,150
1999	0,13	3,260	0,150
1998	0,13	3,390	0,150
1997	0,13	3,520	0,150
1996	0,13	3,650	0,150
1995	0,13	3,780	0,150
1994	0,13	3,910	0,150
1993	0,13	4,040	0,150
1992	0,13	4,170	0,150
1991	0,13	4,300	0,150
1990	0,13	4,430	0,150
1989	0,13	4,560	0,150
1988	0,13	4,690	0,150
1987	0,13	4,820	0,150
1986	0,13	4,950	0,150
1985	0,13	5,080	0,150
1984	0,13	5,210	0,150
1983	0,13	5,340	0,150
1982	0,13	5,470	0,150
1981	0,13	5,600	0,150
1980	0,13	5,730	0,150
1979	0,13	5,860	0,150
1978	0,13	5,990	0,150
1977	0,13	6,120	0,150
1976	0,13	6,250	0,150
1975	0,13	6,380	0,150
1974	0,13	6,510	0,150
1973	0,13	6,640	0,150
1972	0,13	6,770	0,150
1971	0,13	6,900	0,150
1970	0,13	7,030	0,150
1969	0,13	7,160	0,150
1968	0,13	7,290	0,150
1967	0,13	7,420	0,150
1966	0,13	7,550	0,150
1965	0,13	7,680	0,150

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

ARAÇ 8			
MODEL YILI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
2021	0,4	0,400	0,600
2020	0,065	0,465	0,535
2019	0,065	0,530	0,470
2018	0,065	0,595	0,405
2017	0,065	0,660	0,340
2016	0,065	0,725	0,275
2015	0,065	0,790	0,210
2014	0,065	0,855	0,150
2013	0,065	0,920	0,150
2012	0,065	0,985	0,150
2011	0,065	1,050	0,150
2010	0,065	1,115	0,150
2009	0,065	1,180	0,150
2008	0,065	1,245	0,150
2007	0,065	1,310	0,150
2006	0,065	1,375	0,150
2005	0,065	1,440	0,150
2004	0,065	1,505	0,150
2003	0,065	1,570	0,150
2002	0,065	1,635	0,150
2001	0,065	1,700	0,150
2000	0,065	1,765	0,150
1999	0,065	1,830	0,150
1998	0,065	1,895	0,150
1997	0,065	1,960	0,150
1996	0,065	2,025	0,150
1995	0,065	2,090	0,150
1994	0,065	2,155	0,150
1993	0,065	2,220	0,150
1992	0,065	2,285	0,150
1991	0,065	2,350	0,150
1990	0,065	2,415	0,150
1989	0,065	2,480	0,150
1988	0,065	2,545	0,150
1987	0,065	2,610	0,150
1986	0,065	2,675	0,150
1985	0,065	2,740	0,150
1984	0,065	2,805	0,150
1983	0,065	2,870	0,150
1982	0,065	2,935	0,150
1981	0,065	3,000	0,150
1980	0,065	3,065	0,150
1979	0,065	3,130	0,150
1978	0,065	3,195	0,150
1977	0,065	3,260	0,150
1976	0,065	3,325	0,150
1975	0,065	3,390	0,150
1974	0,065	3,455	0,150
1973	0,065	3,520	0,150
1972	0,065	3,585	0,150
1971	0,065	3,650	0,150
1970	0,065	3,715	0,150
1969	0,065	3,780	0,150
1968	0,065	3,845	0,150
1967	0,065	3,910	0,150
1966	0,065	3,975	0,150
1965	0,065	4,040	0,150

ARAÇ 10			
MODEL YILI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
2021	0,3	0,300	0,700
2020	0,067	0,367	0,633
2019	0,067	0,434	0,566
2018	0,067	0,501	0,499
2017	0,067	0,568	0,432
2016	0,067	0,635	0,365
2015	0,067	0,702	0,298
2014	0,067	0,769	0,231
2013	0,067	0,836	0,164
2012	0,067	0,903	0,150
2011	0,067	0,970	0,150
2010	0,067	1,037	0,150
2009	0,067	1,104	0,150
2008	0,067	1,171	0,150
2007	0,067	1,238	0,150
2006	0,067	1,305	0,150
2005	0,067	1,372	0,150
2004	0,067	1,439	0,150
2003	0,067	1,506	0,150
2002	0,067	1,573	0,150
2001	0,067	1,640	0,150
2000	0,067	1,707	0,150
1999	0,067	1,774	0,150
1998	0,067	1,841	0,150
1997	0,067	1,908	0,150
1996	0,067	1,975	0,150
1995	0,067	2,042	0,150
1994	0,067	2,109	0,150
1993	0,067	2,176	0,150
1992	0,067	2,243	0,150
1991	0,067	2,310	0,150
1990	0,067	2,377	0,150
1989	0,067	2,444	0,150
1988	0,067	2,511	0,150
1987	0,067	2,578	0,150
1986	0,067	2,645	0,150
1985	0,067	2,712	0,150
1984	0,067	2,779	0,150
1983	0,067	2,846	0,150
1982	0,067	2,913	0,150
1981	0,067	2,980	0,150
1980	0,067	3,047	0,150
1979	0,067	3,114	0,150
1978	0,067	3,181	0,150
1977	0,067	3,248	0,150
1976	0,067	3,315	0,150
1975	0,067	3,382	0,150
1974	0,067	3,449	0,150
1973	0,067	3,516	0,150
1972	0,067	3,583	0,150
1971	0,067	3,650	0,150
1970	0,067	3,717	0,150
1969	0,067	3,784	0,150
1968	0,067	3,851	0,150
1967	0,067	3,918	0,150
1966	0,067	3,985	0,150
1965	0,067	4,052	0,150

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

ARAÇ 20			
MODEL YILI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
2021	0,2	0,200	0,800
2020	0,0345	0,235	0,766
2019	0,0345	0,269	0,731
2018	0,0345	0,304	0,697
2017	0,0345	0,338	0,662
2016	0,0345	0,373	0,628
2015	0,0345	0,407	0,593
2014	0,0345	0,442	0,559
2013	0,0345	0,476	0,524
2012	0,0345	0,511	0,490
2011	0,0345	0,545	0,455
2010	0,0345	0,580	0,421
2009	0,0345	0,614	0,386
2008	0,0345	0,649	0,352
2007	0,0345	0,683	0,317
2006	0,0345	0,718	0,283
2005	0,0345	0,752	0,248
2004	0,0345	0,787	0,214
2003	0,0345	0,821	0,179
2002	0,0345	0,856	0,150
2001	0,0345	0,890	0,150
2000	0,0345	0,925	0,150
1999	0,0345	0,959	0,150
1998	0,0345	0,993	0,150
1997	0,0345	1,028	0,150
1996	0,0345	1,063	0,150
1995	0,0345	1,097	0,150
1994	0,0345	1,132	0,150
1993	0,0345	1,166	0,150
1992	0,0345	1,201	0,150
1991	0,0345	1,235	0,150
1990	0,0345	1,270	0,150
1989	0,0345	1,304	0,150
1988	0,0345	1,339	0,150
1987	0,0345	1,373	0,150
1986	0,0345	1,408	0,150
1985	0,0345	1,442	0,150
1984	0,0345	1,477	0,150
1983	0,0345	1,511	0,150
1982	0,0345	1,546	0,150
1981	0,0345	1,580	0,150
1980	0,0345	1,615	0,150
1979	0,0345	1,649	0,150
1978	0,0345	1,684	0,150
1977	0,0345	1,718	0,150
1976	0,0345	1,753	0,150
1975	0,0345	1,787	0,150
1974	0,0345	1,822	0,150
1973	0,0345	1,856	0,150
1972	0,0345	1,891	0,150
1971	0,0345	1,925	0,150
1970	0,0345	1,960	0,150
1969	0,0345	1,994	0,150
1968	0,0345	2,029	0,150
1967	0,0345	2,063	0,150
1966	0,0345	2,098	0,150
1965	0,0345	2,132	0,150

MAKİNE 13			
MODEL YILI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
2021	0,3	0,300	0,700
2020	0,055	0,355	0,645
2019	0,055	0,410	0,590
2018	0,055	0,465	0,535
2017	0,055	0,520	0,480
2016	0,055	0,575	0,425
2015	0,055	0,630	0,370
2014	0,055	0,685	0,315
2013	0,055	0,740	0,260
2012	0,055	0,795	0,205
2011	0,055	0,850	0,150
2010	0,055	0,905	0,095
2009	0,055	0,960	0,080
2008	0,055	1,015	0,080
2007	0,055	1,070	0,080
2006	0,055	1,125	0,080
2005	0,055	1,180	0,080
2004	0,055	1,235	0,080
2003	0,055	1,290	0,080
2002	0,055	1,345	0,080
2001	0,055	1,400	0,080
2000	0,055	1,455	0,080
1999	0,055	1,510	0,080
1998	0,055	1,565	0,080
1997	0,055	1,620	0,080
1996	0,055	1,675	0,080
1995	0,055	1,730	0,080
1994	0,055	1,785	0,080
1993	0,055	1,840	0,080
1992	0,055	1,895	0,080
1991	0,055	1,950	0,080
1990	0,055	2,005	0,080
1989	0,055	2,060	0,080
1988	0,055	2,115	0,080
1987	0,055	2,170	0,080
1986	0,055	2,225	0,080
1985	0,055	2,280	0,080
1984	0,055	2,335	0,080
1983	0,055	2,390	0,080
1982	0,055	2,445	0,080
1981	0,055	2,500	0,080
1980	0,055	2,555	0,080
1979	0,055	2,610	0,080
1978	0,055	2,665	0,080
1977	0,055	2,720	0,080
1976	0,055	2,775	0,080
1975	0,055	2,830	0,080
1974	0,055	2,885	0,080
1973	0,055	2,940	0,080
1972	0,055	2,995	0,080
1971	0,055	3,050	0,080
1970	0,055	3,105	0,080
1969	0,055	3,160	0,080
1968	0,055	3,215	0,080
1967	0,055	3,270	0,080
1966	0,055	3,325	0,080
1965	0,055	3,380	0,080

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

DEMİRBAŞ 13 YIPRANMA			
MODEL YILI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
2021	0,25	0,250	0,750
2020	0,05	0,300	0,700
2019	0,05	0,350	0,650
2018	0,05	0,400	0,600
2017	0,05	0,450	0,550
2016	0,05	0,500	0,500
2015	0,05	0,550	0,450
2014	0,05	0,600	0,400
2013	0,05	0,650	0,350
2012	0,05	0,700	0,300
2011	0,05	0,750	0,250
2010	0,05	0,800	0,200
2009	0,05	0,850	0,150
2008	0,05	0,900	0,150
2007	0,05	0,950	0,150
2006	0,05	1,000	0,150
2005	0,05	1,050	0,150
2004	0,05	1,100	0,150
2003	0,05	1,150	0,150
2002	0,05	1,200	0,150
2001	0,05	1,250	0,150
2000	0,05	1,300	0,150
1999	0,05	1,350	0,150
1998	0,05	1,400	0,150
1997	0,05	1,450	0,150
1996	0,05	1,500	0,150
1995	0,05	1,550	0,150
1994	0,05	1,600	0,150
1993	0,05	1,650	0,150
1992	0,05	1,700	0,150
1991	0,05	1,750	0,150
1990	0,05	1,800	0,150
1989	0,05	1,850	0,150
1988	0,05	1,900	0,150
1987	0,05	1,950	0,150
1986	0,05	2,000	0,150
1985	0,05	2,050	0,150
1984	0,05	2,100	0,150
1983	0,05	2,150	0,150
1982	0,05	2,200	0,150
1981	0,05	2,250	0,150
1980	0,05	2,300	0,150
1979	0,05	2,350	0,150
1978	0,05	2,400	0,150
1977	0,05	2,450	0,150
1976	0,05	2,500	0,150
1975	0,05	2,550	0,150
1974	0,05	2,600	0,150
1973	0,05	2,650	0,150
1972	0,05	2,700	0,150
1971	0,05	2,750	0,150
1970	0,05	2,800	0,150
1969	0,05	2,850	0,150
1968	0,05	2,900	0,150
1967	0,05	2,950	0,150
1966	0,05	3,000	0,150
1965	0,05	3,050	0,150

DEMİRBAŞ 15 YIPRANMA			
MODEL YILI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
2021	0,25	0,250	0,750
2020	0,043	0,293	0,707
2019	0,043	0,336	0,664
2018	0,043	0,379	0,621
2017	0,043	0,422	0,578
2016	0,043	0,465	0,535
2015	0,043	0,508	0,492
2014	0,043	0,551	0,449
2013	0,043	0,594	0,406
2012	0,043	0,637	0,363
2011	0,043	0,680	0,320
2010	0,043	0,723	0,277
2009	0,043	0,766	0,234
2008	0,043	0,809	0,191
2007	0,043	0,852	0,150
2006	0,043	0,895	0,150
2005	0,043	0,938	0,150
2004	0,043	0,981	0,150
2003	0,043	1,024	0,150
2002	0,043	1,067	0,150
2001	0,043	1,110	0,150
2000	0,043	1,153	0,150
1999	0,043	1,196	0,150
1998	0,043	1,239	0,150
1997	0,043	1,282	0,150
1996	0,043	1,325	0,150
1995	0,043	1,368	0,150
1994	0,043	1,411	0,150
1993	0,043	1,454	0,150
1992	0,043	1,497	0,150
1991	0,043	1,540	0,150
1990	0,043	1,583	0,150
1989	0,043	1,626	0,150
1988	0,043	1,669	0,150
1987	0,043	1,712	0,150
1986	0,043	1,755	0,150
1985	0,043	1,798	0,150
1984	0,043	1,841	0,150
1983	0,043	1,884	0,150
1982	0,043	1,927	0,150
1981	0,043	1,970	0,150
1980	0,043	2,013	0,150
1979	0,043	2,056	0,150
1978	0,043	2,099	0,150
1977	0,043	2,142	0,150
1976	0,043	2,185	0,150
1975	0,043	2,228	0,150
1974	0,043	2,271	0,150
1973	0,043	2,314	0,150
1972	0,043	2,357	0,150
1971	0,043	2,400	0,150
1970	0,043	2,443	0,150
1969	0,043	2,486	0,150
1968	0,043	2,529	0,150
1967	0,043	2,572	0,150
1966	0,043	2,615	0,150
1965	0,043	2,658	0,150

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

DEMİRBAŞ 5 YIPRANMA			
MODEL YILI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
2021	0,4	0,400	0,600
2020	0,13	0,530	0,470
2019	0,13	0,660	0,340
2018	0,13	0,790	0,210
2017	0,13	0,920	0,080
2016	0,13	1,050	0,080
2015	0,13	1,180	0,080
2014	0,13	1,310	0,080
2013	0,13	1,440	0,080
2012	0,13	1,570	0,080
2011	0,13	1,700	0,080
2010	0,13	1,830	0,080
2009	0,13	1,960	0,080
2008	0,13	2,090	0,080
2007	0,13	2,220	0,080
2006	0,13	2,350	0,080
2005	0,13	2,480	0,080
2004	0,13	2,610	0,080
2003	0,13	2,740	0,080
2002	0,13	2,870	0,080
2001	0,13	3,000	0,080
2000	0,13	3,130	0,080
1999	0,13	3,260	0,080
1998	0,13	3,390	0,080
1997	0,13	3,520	0,080
1996	0,13	3,650	0,080
1995	0,13	3,780	0,080
1994	0,13	3,910	0,080
1993	0,13	4,040	0,080
1992	0,13	4,170	0,080
1991	0,13	4,300	0,080
1990	0,13	4,430	0,080
1989	0,13	4,560	0,080
1988	0,13	4,690	0,080
1987	0,13	4,820	0,080
1986	0,13	4,950	0,080
1985	0,13	5,080	0,080
1984	0,13	5,210	0,080
1983	0,13	5,340	0,080
1982	0,13	5,470	0,080
1981	0,13	5,600	0,080
1980	0,13	5,730	0,080
1979	0,13	5,860	0,080
1978	0,13	5,990	0,080
1977	0,13	6,120	0,080
1976	0,13	6,250	0,080
1975	0,13	6,380	0,080
1974	0,13	6,510	0,080
1973	0,13	6,640	0,080
1972	0,13	6,770	0,080
1971	0,13	6,900	0,080
1970	0,13	7,030	0,080
1969	0,13	7,160	0,080
1968	0,13	7,290	0,080
1967	0,13	7,420	0,080
1966	0,13	7,550	0,080
1965	0,13	7,680	0,080

MAKİNE 5			
MODEL YILI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
2021	0,4	0,400	0,600
2020	0,13	0,530	0,470
2019	0,13	0,660	0,340
2018	0,13	0,790	0,210
2017	0,13	0,920	0,080
2016	0,13	1,050	0,080
2015	0,13	1,180	0,080
2014	0,13	1,310	0,080
2013	0,13	1,440	0,080
2012	0,13	1,570	0,080
2011	0,13	1,700	0,080
2010	0,13	1,830	0,080
2009	0,13	1,960	0,080
2008	0,13	2,090	0,080
2007	0,13	2,220	0,080
2006	0,13	2,350	0,080
2005	0,13	2,480	0,080
2004	0,13	2,610	0,080
2003	0,13	2,740	0,080
2002	0,13	2,870	0,080
2001	0,13	3,000	0,080
2000	0,13	3,130	0,080
1999	0,13	3,260	0,080
1998	0,13	3,390	0,080
1997	0,13	3,520	0,080
1996	0,13	3,650	0,080
1995	0,13	3,780	0,080
1994	0,13	3,910	0,080
1993	0,13	4,040	0,080
1992	0,13	4,170	0,080
1991	0,13	4,300	0,080
1990	0,13	4,430	0,080
1989	0,13	4,560	0,080
1988	0,13	4,690	0,080
1987	0,13	4,820	0,080
1986	0,13	4,950	0,080
1985	0,13	5,080	0,080
1984	0,13	5,210	0,080
1983	0,13	5,340	0,080
1982	0,13	5,470	0,080
1981	0,13	5,600	0,080
1980	0,13	5,730	0,080
1979	0,13	5,860	0,080
1978	0,13	5,990	0,080
1977	0,13	6,120	0,080
1976	0,13	6,250	0,080
1975	0,13	6,380	0,080
1974	0,13	6,510	0,080
1973	0,13	6,640	0,080
1972	0,13	6,770	0,080
1971	0,13	6,900	0,080
1970	0,13	7,030	0,080
1969	0,13	7,160	0,080
1968	0,13	7,290	0,080
1967	0,13	7,420	0,080
1966	0,13	7,550	0,080
1965	0,13	7,680	0,080

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

ELEKTRİK 25 YIPRANMA			
MODEL YILI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
2021	0,15	0,150	0,850
2020	0,0271	0,177	0,823
2019	0,0271	0,204	0,796
2018	0,0271	0,231	0,769
2017	0,0271	0,258	0,742
2016	0,0271	0,286	0,715
2015	0,0271	0,313	0,687
2014	0,0271	0,340	0,660
2013	0,0271	0,367	0,633
2012	0,0271	0,394	0,606
2011	0,0271	0,421	0,579
2010	0,0271	0,448	0,552
2009	0,0271	0,475	0,525
2008	0,0271	0,502	0,498
2007	0,0271	0,529	0,471
2006	0,0271	0,557	0,444
2005	0,0271	0,584	0,416
2004	0,0271	0,611	0,389
2003	0,0271	0,638	0,362
2002	0,0271	0,665	0,335
2001	0,0271	0,692	0,308
2000	0,0271	0,719	0,281
1999	0,0271	0,746	0,254
1998	0,0271	0,773	0,227
1997	0,0271	0,800	0,200
1996	0,0271	0,828	0,200
1995	0,0271	0,855	0,200
1994	0,0271	0,882	0,200
1993	0,0271	0,909	0,200
1992	0,0271	0,936	0,200
1991	0,0271	0,963	0,200
1990	0,0271	0,990	0,200
1989	0,0271	1,017	0,200
1988	0,0271	1,044	0,200
1987	0,0271	1,071	0,200
1986	0,0271	1,099	0,200
1985	0,0271	1,126	0,200
1984	0,0271	1,153	0,200
1983	0,0271	1,180	0,200
1982	0,0271	1,207	0,200
1981	0,0271	1,234	0,200
1980	0,0271	1,261	0,200
1979	0,0271	1,288	0,200
1978	0,0271	1,315	0,200
1977	0,0271	1,342	0,200
1976	0,0271	1,370	0,200
1975	0,0271	1,397	0,200
1974	0,0271	1,424	0,200
1973	0,0271	1,451	0,200
1972	0,0271	1,478	0,200
1971	0,0271	1,505	0,200
1970	0,0271	1,532	0,200
1969	0,0271	1,559	0,200
1968	0,0271	1,586	0,200
1967	0,0271	1,613	0,200
1966	0,0271	1,641	0,200
1965	0,0271	1,668	0,200

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ek 5: Akademik Yayınlar

Part 1

The 20% depreciation loading doesn't apply to assets acquired after 20 May 2010.

	Est useful life (years)	DV depn rate (%)	DV + 20% loading (%)	SL depn rate (%)	SL + 20% loading (%)
Food processing (FOOD) – continued					
Decrating machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
De-ionising plants	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Depalletising machines	20	10	12	7	8.4
Depositors	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Destoners	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Dies	3	67	80.4	67	80.4
Enrobers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Evaporators	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Extractors	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Extruders	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Feeders (trough)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Feeders (vibratory)	10	20	24	13.5	16.2
Fillers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Fillers (cans)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Filters	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Filters (pre-coat vacuum)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Food processors (industrial)	10	20	24	13.5	16.2
Food processing machinery (default class)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Fryers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Gluing machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Grading machinery (computerised)	8	25	30	17.5	21
Grading machinery (non-computerised)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Heat exchangers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Heat exchangers (scrape surface)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Homogenisers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Juicing plant	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Metal detectors	8	25	30	17.5	21
Microwave ovens (industrial)	10	20	24	13.5	16.2
Mills (colloid)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Mincers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Mixers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Moulds	3	67	80.4	67	80.4
Ovens	20	10	12	7	8.4
Packing machinery (computerised) (not elsewhere specified)	8	25	30	17.5	21
Packing machines (non-computerised) (not elsewhere specified)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Packing machines (shrink wrap)	8	25	30	17.5	21
Packing machines (vacuum)	10	20	24	13.5	16.2
Palletising machines	20	10	12	7	8.4
Peelers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Pilot plants	8	25	30	17.5	21
Presses (fruit)	20	10	12	7	8.4
Retorts	25	8	9.6	6	7.2
Roasters	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Rollers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Slicers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Sorting machinery (computerised)	8	25	30	17.5	21
Sorting machinery (non-computerised)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Stackers (boxes)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Sugar refining equipment	20	10	12	7	8.4
Sugar refining plant	20	10	12	7	8.4
Taping machines (cartons)	10	20	24	13.5	16.2
Tippers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Trays	3	67	80.4	67	80.4
Ultrafiltration plant	10	20	24	13.5	16.2
Washers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Washers (boxes)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Washers (crates)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Wrap sealers	8	25	30	17.5	21
Wrapping machines (not elsewhere specified)	15.5	13	15.6	8.5	10.2

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

	Est useful life (years)	DV depn rate (%)	DV + 20% loading (%)	SL depn rate (%)	SL + 20% loading (%)
Milling (including grain handling and seed cleaning) (MILL) – continued					
Blowers	10	20	24	13.5	16.2
Blowlines	20	10	12	7	8.4
Brushes	20	10	12	7	8.4
Cleaners	20	10	12	7	8.4
Concentrators	20	10	12	7	8.4
Conveyors	20	10	12	7	8.4
Coolers (pellet)	20	10	12	7	8.4
Crumblers	20	10	12	7	8.4
Damping units	10	20	24	13.5	16.2
Detachers	20	10	12	7	8.4
Dischargers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Disrupters	20	10	12	7	8.4
Dressers	20	10	12	7	8.4
Dryers (grain)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Dust collectors	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Elevators	20	10	12	7	8.4
Entoleters	20	10	12	7	8.4
Fillers (sacks)	20	10	12	7	8.4
Finishers	20	10	12	7	8.4
Graders	20	10	12	7	8.4
Gravity tables	20	10	12	7	8.4
Measurers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Milling, grain handling and seed cleaning machinery (default class)	20	10	12	7	8.4
Mills (grinding)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Mills (hammer)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Mills (roller)	25	8	9.6	6	7.2
Mixers	20	10	12	7	8.4
Pasta plant	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Presses (pelletising)	20	10	12	7	8.4
Pulverisers	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Purifiers	20	10	12	7	8.4
Reels	20	10	12	7	8.4
Scalpers	20	10	12	7	8.4
Scourers	20	10	12	7	8.4
Screens	20	10	12	7	8.4
Seed coating machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Separators	20	10	12	7	8.4
Sifters	20	10	12	7	8.4
Silos (concrete)	50	4	4.8	3	3.6
Silos (except concrete)	25	8	9.6	6	7.2
Stoners	20	10	12	7	8.4
Thrashers	20	10	12	7	8.4
Mining (see also "Contractors, builders and quarrying") (MING)					
Bulldozers (surface mining)	10	20	24	13.5	16.2
Coal trucks	10	20	24	13.5	16.2
Conveyors	5	40	48	30	36
Cutting machines	10	20	24	13.5	16.2
Draglines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Drilling machines (above ground, excluding percussion type)	10	20	24	13.5	16.2
Drilling machines (percussion type)	5	40	48	30	36
Drilling machines (underground)	3	67	80.4	67	80.4
Dump trucks	10	20	24	13.5	16.2
Dump trucks (surface mining)	10	20	24	13.5	16.2
Electrical reticulation (underground)	10	20	24	13.5	16.2
Excavators (surface mining)	10	20	24	13.5	16.2
Gold dredges	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Graders (surface mining)	10	20	24	13.5	16.2
Loaders (surface mining)	10	20	24	13.5	16.2
Mining plant (continuous)	10	20	24	13.5	16.2

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

	Est useful life (years)	DV depn rate (%)	DV + 20% loading (%)	SL depn rate (%)	SL + 20% loading (%)
Cigarette manufacturing (CIGR) – continued					
Cutters (silo)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Cutters (vibratory stack)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Cutting machines (rotary, tobacco)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Cylinders (rotary conditioning)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Drums (mixing)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Drums (steaming)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Dryers (in-line steam heated)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Drying cylinders (rotary)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Feeders (hopper)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Filter forming machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Filter making machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Fumigation chambers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Packing machines (cigarette)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Ripper/separators (centrifugal)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Rolling drums (tobacco)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Rolling machines (steam)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Spraying units	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Steaming vacuum chamber (leaf)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Threshing machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Weight control unit (cigarettes)	8	25	30	17.5	21
Wrapping machines (cellophane)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Wrapping machines (over carton)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Cleaning, refuse and recycling (CLEN)					
Baling plant (wastepaper)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Bins (for glass)	3	67	80.4	67	80.4
Bins (metal, rubbish)	8	25	30	17.5	21
Bins (recycling plastic)	3	67	80.4	67	80.4
Bins (rubbish)	3	67	80.4	67	80.4
Biomass digestion systems	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Carpet cleaning machines	8	25	30	17.5	21
Cleaners' cradles	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Cleaning refuse and recycling equipment (default class)	8	25	30	17.5	21
Compactors (rubbish)	10	20	24	13.5	16.2
Drain cleaning rods	8	25	30	17.5	21
Incineration plant (rubbish)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Metal (scrap) recovery plant	20	10	12	7	8.4
Mulchers (commercial)	4	50	60	40	48
Polishers (floor)	8	25	30	17.5	21
Portable toilets	5	40	48	30	36
Sandblasters	8	25	30	17.5	21
Sander (floor)	8	25	30	17.5	21
Scrubbers (floor)	8	25	30	17.5	21
Shredding plant (wastepaper)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Skips (metal, rubbish)	8	25	30	17.5	21
Steam cleaners	8	25	30	17.5	21
Sweepers (floor)	8	25	30	17.5	21
Sweepers (motorised, pedestrian controlled for footpaths)	8	25	30	17.5	21
Sweepers (trucks for street)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Transfer station plant (refuse)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Trucks (rubbish)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Vacuum cleaners (commercial type)	5	40	48	30	36
Vacuum cleaners (domestic type)	3	67	80.4	67	80.4
Vacuum cleaners (motorised, pedestrian controlled for footpaths)	8	25	30	17.5	21
Waterblasters	8	25	30	17.5	21
Concrete and plaster (CONC)					
Augers and screw conveyors	10	20	24	13.5	16.2
Batching plant	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Block making machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Block splitters	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Blowers	10	20	24	13.5	16.2

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Part 1

The 20% depreciation loading doesn't apply to assets acquired after 20 May 2010.	Est useful life (years)	DV depn rate (%)	DV + 20% loading (%)	SL depn rate (%)	SL + 20% loading (%)
Medical and medical laboratory (MEDI) – continued					
Splints	1	100	100	100	100
Sterilisers	20	10	12	7	8.4
Surgical implant instrument sets (orthopaedic)	3	67	80.4	67	80.4
Tools (power)	8	25	30	17.5	21
Treatment planning system (radiotherapy)	6.66	30	36	21	25.2
Trusses	3	67	80.4	67	80.4
Ultrasonic diagnostic equipment	5	40	48	30	36
Ultrasonic equipment	8	25	30	17.5	21
Ultrasonic scanners (used outdoors by veterinarians)	4	50	60	40	48
Vaporisers/absorbers	10	20	24	13.5	16.2
Ventilators	8	25	30	17.5	21
Vessels (vacuum)	10	20	24	13.5	16.2
Walking frames	3	67	80.4	67	80.4
Washing decontaminators	8	25	30	17.5	21
Weighing equipment (for patients—electronic)	12	20	24	13.5	16.2
Weighing equipment (for patients—mechanical)	20	10	12	7	8.4
Wheelchairs (non-powered)	8	25	30	17.5	21
Wheelchairs (powered)	6.66	30	36	21	25.2
X-ray cassettes	5	40	48	30	36
X-ray equipment (except as shown elsewhere)	10	20	24	13.5	16.2
X-ray equipment (mobile)	8	25	30	17.5	21
X-ray processors	8	25	30	17.5	21
X-ray viewers	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Metal industries (primary) and foundries (METL)					
Assembly lines (anode)	20	10	12	7	8.4
Carbon block plant	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Casting machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Core blowing machines	20	10	12	7	8.4
Core stoves	20	10	12	7	8.4
Cupolas	25	8	9.6	6	7.2
Die casting machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Die casting moulds	5	40	48	30	36
Extruding plant and equipment (aluminium)	20	10	12	7	8.4
Metal industries (primary) and foundries (METL) – continued					
Extruding plant and equipment (lead)	20	10	12	7	8.4
Fettling machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Forging presses	20	10	12	7	8.4
Furnaces (excluding primary steel making)	20	10	12	7	8.4
Furnaces (for steel making)	25	8	9.6	6	7.2
Hammers (power)	25	8	9.6	6	7.2
Hardening furnaces	20	10	12	7	8.4
Ladles	10	20	24	13.5	16.2
Loading facilities (ships)	20	10	12	7	8.4
Mills (rolling)	25	8	9.6	6	7.2
Moulding boxes	10	20	24	13.5	16.2
Moulding machines	20	10	12	7	8.4
Patterns	5	40	48	30	36
Potlines (aluminium)	20	10	12	7	8.4
Primary metal industry plant and equipment (default class)	20	10	12	7	8.4
Sand handling plants	20	10	12	7	8.4
Sand stripping machines	20	10	12	7	8.4
Scrap recovery plant	20	10	12	7	8.4
Steel making ancillary equipment (except as elsewhere described)	25	8	9.6	6	7.2
Steel making plant	25	8	9.6	6	7.2
Unloading facilities (ships)	20	10	12	7	8.4
Milling (including grain handling and seed cleaning) (MILL)					
Air locks	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Aspirators	20	10	12	7	8.4
Augers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Bins	25	8	9.6	6	7.2

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

	Est useful life (years)	DV depn rate (%)	DV + 20% loading (%)	SL depn rate (%)	SL + 20% loading (%)
Textile, garment and carpet manufacturing (TEXT) – continued					
Carding engines	20	10	12	7	8.4
Carding ranges	20	10	12	7	8.4
Combing machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Condensers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Cord manufacturing machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Creels	20	10	12	7	8.4
Cutters (for cloth)	8	25	30	17.5	21
Decotting machines	20	10	12	7	8.4
Doubling frames	20	10	12	7	8.4
Drills (for cloth)	8	25	30	17.5	21
Dry-cleaning plant	8	25	30	17.5	21
Drying ranges (for wool)	20	10	12	7	8.4
Dye house plant (of stainless steel construction)	20	10	12	7	8.4
Dye house plant (other than of stainless steel construction)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Embroidering machines	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Examining machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Expanders	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Finishing machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Forms (for finishing)	8	25	30	17.5	21
Gill machines	20	10	12	7	8.4
Hydro extractors	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Irons (commercial type)	8	25	30	17.5	21
Knitting machines (commercial types)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Knitting machines (domestic type)	8	25	30	17.5	21
Lanolin recovery plant	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Laying-up machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Linking machines	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Looms	20	10	12	7	8.4
Looms (for ribbon)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Moulds (hat blocking)	8	25	30	17.5	21
Opening machines (except as part of scouring range)	20	10	12	7	8.4
Presses (for cloth cutting)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Presses (for wool baling)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Printing machines (heat transfer)	8	25	30	17.5	21
Printing machines (rotary)	20	10	12	7	8.4
Printing machines (screen)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Pulling machines (for wool)	10	20	24	13.5	16.2
Quilting machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Raising machines	20	10	12	7	8.4
Reels	20	10	12	7	8.4
Rope manufacturing machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Roving frames	20	10	12	7	8.4
Rubbing frames	20	10	12	7	8.4
Scouring plant (wool)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Sewing benches	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Sewing machines	10	20	24	13.5	16.2
Sewing machines (domestic type)	8	25	30	17.5	21
Sharpening machines (for needles)	10	20	24	13.5	16.2
Sliver package machines	20	10	12	7	8.4
Spinning frames	20	10	12	7	8.4
Stenters	20	10	12	7	8.4
Testing machines	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Textile garment and carpet manufacturing machinery (default class)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Twisting frames	20	10	12	7	8.4
Umbrella manufacturing machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Winding frames	20	10	12	7	8.4
Zip manufacturing machines	12.5	16	19.2	10.5	12.6

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

The 20% depreciation loading doesn't apply to assets acquired after 20 May 2010.	Est useful life (years)	DV depn rate (%)	DV + 20% loading (%)	SL depn rate (%)	SL + 20% loading (%)
Buildings and structures (BUIL) (Note: the rate for buildings with an estimated useful life of 50 years – continued					
Valve chambers and similar	50	4	4.8	3	3.6
Wharf tarmac	50	4	4.8	3	3.6
Wharves (block)	100	2	2.4	1.5	1.8
Wharves (brick)	100	2	2.4	1.5	1.8
Wharves (concrete)	100	2	2.4	1.5	1.8
Wharves (other than block, brick, concrete and stone)	50	4	4.8	3	3.6
Wharves (stone)	100	2	2.4	1.5	1.8
Wool/shearing shed - applies from the 2015 and subsequent income years	50	0	n/a	0	n/a
Clothing (CLOT)					
Clothing (for hire)	3	67	80.4	67	80.4
Corporate clothing	3	67	80.4	67	80.4
Costumes (for hire)	3	67	80.4	67	80.4
Non-protective clothing (default class)	3	67	80.4	67	80.4
Uniforms (non-protective)	3	67	80.4	67	80.4
Compressed air plant (where not industry specified) (COMA)					
Aftercoolers	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Air dryers	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Air receivers (stand alone)	25	8	9.6	6	7.2
Compressed air plant and equipment (default class)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Compressors (free-standing)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Compressors (mobile)	10	20	24	13.5	16.2
Compressors (packaged)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Compressors (portable)	10	20	24	13.5	16.2
Compressors (receiver mounted)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Compressors (rotary, not packaged type)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Filters	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Inflatable pipeline plug (PROV)	3	67	80.4	67	80.4
Pipeline crawler (PROV)	5	40	48	30	36
Piping	25	8	9.6	6	7.2
Computers (COMP)					
Backup units (tape type)	4	50	60	40	48
Banknote dispensers	6.66	30	36	21	25.2
Bridges	4	50	60	40	48
Cabling	6.66	30	36	21	25.2
CAD/CAM equipment	4	50	60	40	48
Communications controllers	4	50	60	40	48
Computer and associated equipment (used for typesetting)	5	40	48	30	36
Computer equipment (default class)	4	50	60	40	48
Control equipment (process, computer, if separately identified)	8	25	30	17.5	21
Data concentrators	4	50	60	40	48
Digitisers	4	50	60	40	48
Disk drives (for use with mini computers)	4	50	60	40	48
Disk drives (for use with personal computers)	4	50	60	40	48
EFTPOS terminals	4	50	60	40	48
Floors (for computer rooms)	20	10	12	7	8.4
Gas dowsing systems	20	10	12	7	8.4
Laptop computers	4	50	60	40	48
Mainframe computers	6.66	30	36	21	25.2
Mini computers	4	50	60	40	48
Modems	4	50	60	40	48
Multiplexers	4	50	60	40	48
Network servers	4	50	60	40	48
Notebook computers	4	50	60	40	48
Personal computers	4	50	60	40	48
Plotters	5	40	48	30	36
Power conditioners	6.66	30	36	21	25.2
Power supplies (uninterruptable)	6.66	30	36	21	25.2

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Part 1

The 20% depreciation loading doesn't apply to assets acquired after 20 May 2010.

	Est useful life (years)	DV depn rate (%)	DV + 20% loading (%)	SL depn rate (%)	SL + 20% loading (%)
Brewing, winemaking and distilleries (BREW) – continued					
Brewing; winemaking or distilling plant and machinery (default class)	20	10	12	7	8.4
Canning machines/lines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Capping machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Carbonators	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Carton erecting machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Checkers (level)	8	25	30	17.5	21
CO_2 reclaim plant	20	10	12	7	8.4
Coding machines	5	40	48	30	36
Conveyors	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Conveyors (roller)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Cookers (yeast)	25	8	9.6	6	7.2
Coolers	20	10	12	7	8.4
Cooperage plant	20	10	12	7	8.4
Corking machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Crates (wood or plastic)	2	100	100	100	100
Crushers (fruit)	20	10	12	7	8.4
Depalletisers	20	10	12	7	8.4
Effluent plant (excluding stainless steel tanks and screens)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Effluent plant (stainless steel construction)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Elevators	20	10	12	7	8.4
Filling machines (not elsewhere specified)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Filters (other than filter presses, ultra filters and pressure filters)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Filters (pressure)	20	10	12	7	8.4
Gluers (hot melt)	10	20	24	13.5	16.2
Heat exchangers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Hop frames	10	20	24	13.5	16.2
Hop kilns	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Inspection equipment	8	25	30	17.5	21
Keg filling machines/lines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Kegs	10	20	24	13.5	16.2
Labelling machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Metal detectors	10	20	24	13.5	16.2
Meters (flow)	8	25	30	17.5	21
Mills (malt)	20	10	12	7	8.4
Mixers	20	10	12	7	8.4
Packaging machines (not elsewhere specified)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Palletisers	20	10	12	7	8.4
Pasteurisers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Presses (filter)	20	10	12	7	8.4
Presses (fruit)	20	10	12	7	8.4
Racks (bottle storage)	20	10	12	7	8.4
Screens (gyratory)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Screens (vibratory)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Sealing machines (not elsewhere specified)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Silos (bulk grain)	25	8	9.6	6	7.2
Silos (other than stainless steel for fermentation, malting, grist and storage)	20	10	12	7	8.4
Silos (stainless steel for fermentation, malting, grist and storage)	25	8	9.6	6	7.2
Sterilising machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Stills (continuous)	20	10	12	7	8.4
Stills (pot)	25	8	9.6	6	7.2
Tanker filling plant	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Tanks (other than stainless steel for fermentation, malting, grist and storage)	20	10	12	7	8.4
Tanks (stainless steel for fermentation, malting, grist and storage)	25	8	9.6	6	7.2
Tuns (lauter)	25	8	9.6	6	7.2
Tuns (mash)	25	8	9.6	6	7.2
Ultrafiltration plant	6.6	30	36	21	25.2

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

	Est useful life (years)	DV depn rate (%)	DV + 20% loading (%)	SL depn rate (%)	SL + 20% loading (%)
Building fit-out (when in books separately from building cost) (BDFO) – continued					
Motors (for roller doors)	10	20	24	13.5	16.2
Paper towel dispensers	2	100	100	100	100
Partitions (demountable)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Partitions (non-load bearing)	20	10	12	7	8.4
Plumbing	25	8	9.6	6	7.2
Plumbing fixtures	25	8	9.6	6	7.2
Pumps (heat)	10	20	24	13.5	16.2
Railings	25	8	9.6	6	7.2
Runway beams	25	8	9.6	6	7.2
Sanitary appliances	8	25	30	17.5	21
Saunas	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Security systems	10	20	24	13.5	16.2
Signs (electric)	10	20	24	13.5	16.2
Signs (other than electric)	20	10	12	7	8.4
Smoke detectors	20	10	12	7	8.4
Spa pools	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Speed humps (metal)	5	40	48	30	36
Speed humps (plastic)	5	40	48	30	36
Speed humps (rubber)	10	20	24	13.5	16.2
Sprinkler systems	25	8	9.6	6	7.2
Strongboxes	25	8	9.6	6	7.2
Toilet roll dispensers	2	100	100	100	100
Towel cabinets	3	67	80.4	67	80.4
Ventilating fans	10	20	24	13.5	16.2
Ventilating fans (ducted)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Ventilating fans (roof mounted)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Vinyl flooring	10	20	24	13.5	16.2
Walkways	25	8	9.6	6	7.2
Walkways (moving)	20	10	12	7	8.4
Water heaters (not over-sink type)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Water heaters (over-sink)	10	20	24	13.5	16.2
Water savers	3	67	80.4	67	80.4
Watering systems	3	67	80.4	67	80.4
Boilers and heaters (where not industry specified) (BOIL)					
Boilers	25	8	9.6	6	7.2
Boilers (oil)	25	8	9.6	6	7.2
Boilers (packaged)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Boilers and heating plant and equipment (default class)	25	8	9.6	6	7.2
Calorifiers	25	8	9.6	6	7.2
Chimneys (concrete)	50	4	4.8	3	3.6
Chimneys (not concrete)	25	8	9.6	6	7.2
Economisers	25	8	9.6	6	7.2
Flues (concrete)	50	4	4.8	3	3.6
Flues (not concrete)	25	8	9.6	6	7.2
Generators (steam)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Handling machines (for coal)	20	10	12	7	8.4
Heat exchangers (not stainless steel)	20	10	12	7	8.4
Heat exchangers (stainless steel)	25	8	9.6	6	7.2
Heat recovery plant	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Pulverising machines (for coal)	20	10	12	7	8.4
Radiators	25	8	9.6	6	7.2
Space heaters	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Space heaters (portable)	5	40	48	30	36
Tanks (pressure)	25	8	9.6	6	7.2
Vessels (pressure)	25	8	9.6	6	7.2
Water cylinders	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Books, music and manuscripts (BOOK) DEP 32 1998					
Books, editions of which are published annually or more frequently	2	100	100	100	100
Other books	10	20	24	13.5	16.2

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

The 20% depreciation loading doesn't apply to assets acquired after 20 May 2010.

	Est useful life (years)	DV depn rate (%)	DV + 20% loading (%)	SL depn rate (%)	SL + 20% loading (%)
Water and effluent treatment (where not industry specified) (WATR) – continued					
Reservoirs (other than concrete or lined earth type)	33.3	6	7.2	4	4.8
Screens (bar)	10	20	24	13.5	16.2
Screens (rotary, except stainless steel)	10	20	24	13.5	16.2
Screens (stainless steel)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Thickeners	25	8	9.6	6	7.2
Valve and pump chambers and similar	50	4	4.8	3	3.6
Valves (ceramic)	25	8	9.6	6	7.2
Valves (concrete)	25	8	9.6	6	7.2
Valves (plastic)	25	8	9.6	6	7.2
Valves (steel)	25	8	9.6	6	7.2
Vessels (filter)	25	8	9.6	6	7.2
Water and effluent treatment plant and equipment (default class)	25	8	9.6	6	7.2
Weighing machines (where not industry specified) (WEIG)					
Batch weighers	8	25	30	17.5	21
Check weighers	8	25	30	17.5	21
Computer weighers	8	25	30	17.5	21
Digital indicators	8	25	30	17.5	21
Digital platforms	8	25	30	17.5	21
Electronic indicators	8	25	30	17.5	21
Electronic platforms	8	25	30	17.5	21
Mechanical weighing machines	20	10	12	7	8.4
Shop scales	8	25	30	17.5	21
Weigh belts	8	25	30	17.5	21
Weighbridges (above-ground type)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Weighbridges (in-ground type)	25	8	9.6	6	7.2
Weighing machines (default class)	8	25	30	17.5	21
Weighing machines (electronic)	8	25	30	17.5	21

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

The 20% depreciation loading doesn't apply to assets acquired after 20 May 2010.

	Est useful life (years)	DV depn rate (%)	DV + 20% loading (%)	SL depn rate (%)	SL + 20% loading (%)
Timber and joinery industries (TIMB)					
Augers (screw)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Band head rigs	20	10	12	7	8.4
Band resaws	20	10	12	7	8.4
Bandsaws	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Boring machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Bull chains	20	10	12	7	8.4
Chainsaws	3	67	80.4	67	80.4
Chainsaws (used by professional loggers)	1	100	100	100	100
Chipboard plant	20	10	12	7	8.4
Chipping machines	10	20	24	13.5	16.2
Conveyors (belt)	20	10	12	7	8.4
Conveyors (scraper)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Conveyors (screw)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Delimbers, self-propelled, mobile	8	25	30	17.5	21
Delimbers, static	5	40	48	30	36
Dovetailing machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Drilling and routing machine, CNC	8	25	30	17.5	21
Drilling machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Drying plants	20	10	12	7	8.4
Ducting	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Dust collectors	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Edgebanders	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Edgers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Elevators (belt)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Elevators (bucket)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Fans	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Fastening gun (explosive)	3	67	80.4	67	80.4
Fibreboard plant	20	10	12	7	8.4
Filing machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Firewood processor (computerised) (2007/2008 and subsequent years)	10	20	24	13.5	16.2
Firewood processor (manually operated) (2007/2008 and subsequent years)	10	20	24	13.5	16.2
Gang nail press (portable)	10	20	24	13.5	16.2
Gang nail presses (travelling head)	20	10	12	7	8.4
Gluing equipment	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Grinders	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Guillotines	20	10	12	7	8.4
Jigs	3	67	80.4	67	80.4
Jointing machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Laser aligners	5	40	48	30	36
Lathes	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Log carriages	20	10	12	7	8.4
Log decks	20	10	12	7	8.4
Log grabs (forklift truck attachments)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Log haulers	20	10	12	7	8.4
Log skidders	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Log splitter (computerised) (2007/2008 and subsequent years)	10	20	24	13.5	16.2
Log splitter (manually operated) (2007/2008 and subsequent years	10	20	24	13.5	16.2
Logging arches	20	10	12	7	8.4
Machine centre (CNC, computer numerically controlled)	8	25	30	17.5	21
Moisture meters	5	40	48	30	36
Morticers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Moulding machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Patterns	3	67	80.4	67	80.4
Planers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Power feeders	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Presses	20	10	12	7	8.4
Rollcases	20	10	12	7	8.4
Routers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Sanding machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Sawing machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Part 1

The 20% depreciation loading doesn't apply to assets acquired after 20 May 2010.

	Est useful life (years)	DV depn rate (%)	DV + 20% loading (%)	SL depn rate (%)	SL + 20% loading (%)
Chemical plant (including soap, detergent, paint, glue, starch, colour, personal products and fertiliser) (CHEM)					
Blowers	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Blowing towers	25	8	9.6	6	7.2
Canister manufacturing machines	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Capping machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Carton closing machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Charges (ball mill)	3	67	80.4	67	80.4
Chemical plant and machinery (default class)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Control equipment (process)	8	25	30	17.5	21
Conveyors	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Conveyors (dosing)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Conveyors (weighing)	8	25	30	17.5	21
Depalletisers	20	10	12	7	8.4
Dryers (fluid bed)	20	10	12	7	8.4
Dryers (roller)	25	8	9.6	6	7.2
Drying tunnels	20	10	12	7	8.4
Dust controllers	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Feeders (vibratory)	10	20	24	13.5	16.2
Fertiliser manufacturing plant	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Fillers (liquid)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Fillers (sachet)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Filling machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Gluing machines	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Glycerine manufacturing plant	25	8	9.6	6	7.2
Glycerine refining plant	25	8	9.6	6	7.2
Heat exchangers	20	10	12	7	8.4
Loading machines (aerosol)	10	20	24	13.5	16.2
Meters (solvent)	10	20	24	13.5	16.2
Mills (ball)	20	10	12	7	8.4
Mills (edge runner)	25	8	9.6	6	7.2
Mills (refining)	25	8	9.6	6	7.2
Mills (roll)	20	10	12	7	8.4
Mixers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Mixers (pressure)	25	8	9.6	6	7.2
Mixers (vacuum)	25	8	9.6	6	7.2
Palletisers	20	10	12	7	8.4
Pilot plant	5	40	48	30	36
Plodders	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Presses (filter)	25	8	9.6	6	7.2
Sealing machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Separators (fines)	20	10	12	7	8.4
Shakers (paint)	10	20	24	13.5	16.2
Sifters	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Stampers (soap)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Tube manufacturing machines	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Vessels (deaeration)	25	8	9.6	6	7.2
Vessels (decantation)	25	8	9.6	6	7.2
Vessels (pressure)	25	8	9.6	6	7.2
Vessels (reactor)	25	8	9.6	6	7.2
Wrappers	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Cigarette manufacturing (CIGR)					
Barns (drying), acquired on or before 30 July 2009	20	10	12	7	8.4
Barns (drying), acquired after 30 July 2009	20	8.5	na	5	na
Batteries (heater)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Blending and mixing lines (tobacco)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Cartoning machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Cigarette making machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Cigarette manufacturing plant and equipment (default class)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Classifying units	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Conveyors	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Cooling drums (tobacco)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Cutters (rotary)	15.5	13	15.6	8.5	10.2

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

	Est useful life (years)	DV depn rate (%)	DV + 20% loading (%)	SL depn rate (%)	SL + 20% loading (%)
Scientific and laboratory equipment (excluding equipment used in a medical laboratory) (SCIA) – continued					
Gas detectors (hand-held) - applies from the 2015 and subsequent income years	5	40	n/a	30	n/a
Hardness testers and similar (laboratory)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Incubators (laboratory)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Instruments (hand-held)	5	40	48	30	36
Irradiation plant	25	8	9.6	6	7.2
Linear accelerator/simulator	10	20	24	13.5	16.2
Meteorological equipment	10	20	24	13.5	16.2
Micrometers	8	25	30	17.5	21
Microscope equipment	10	20	24	13.5	16.2
Microtomes	10	20	24	13.5	16.2
Navigational equipment	8	25	30	17.5	21
Oscilloscopes	8	25	30	17.5	21
Ovens	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Patient monitoring equipment	8	25	30	17.5	21
Radiation detection equipment	8	25	30	17.5	21
Recorders	8	25	30	17.5	21
Refrigerators	8	25	30	17.5	21
Respiration apparatus	10	20	24	13.5	16.2
Scientific and laboratory equipment (excluding medical laboratory equipment) (default class)	10	20	24	13.5	16.2
Spectrophotometers	8	25	30	17.5	21
Sterilisers	20	10	12	7	8.4
Surveying equipment	8	25	30	17.5	21
Surveying equipment (electronic)	4	50	60	40	48
Telescopes (optical)	25	8	9.6	6	7.2
Telescopes (radio)	25	8	9.6	6	7.2
Test chambers (acquired during the 2010 or subsequent income years)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Ultrasonic equipment	8	25	30	17.5	21
Vessels (vacuum)	10	20	24	13.5	16.2
Washer decontaminators	8	25	30	17.5	21
X-ray cassettes	5	40	48	30	36
X-ray equipment (except as shown elsewhere)	10	20	24	13.5	16.2
X-ray equipment (mobile)	8	25	30	17.5	21
X-ray processors	8	25	30	17.5	21
X-ray viewers	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Software (SOFT)					
Kiwiplus, Kiwifruit Software Package, designed for a specific year	1	100	100	100	100
Software able to be used in the preparation or filing of income tax returns relating to one particular income year only	2	100	100	100	100
The copyright in software, the right to use the copyright in software or the right to use software	4	50	60	40	48
Tanks, vats and reservoirs (where not industry specified) (TANK)					
Reservoirs (concrete, above ground)	50	4	4.8	3	3.6
Reservoirs (concrete, in-ground)	100	2	2.4	1.5	1.8
Reservoirs (lined earth)	50	4	4.8	3	3.6
Reservoirs (other than concrete or lined-earth)	33.3	6	7.2	4	4.8
Tanks (underground)	20	10	12	7	8.4
Tanks and vats (ceramic)	25	8	9.6	6	7.2
Tanks and vats (concrete)	25	8	9.6	6	7.2
Tanks and vats (default class)	25	8	9.6	6	7.2
Tanks and vats (fibreglass)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Tanks and vats (plastic)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Tanks and vats (pressure)	25	8	9.6	6	7.2
Tanks and vats (rubber-lined)	25	8	9.6	6	7.2
Tanks and vats (stainless steel)	25	8	9.6	6	7.2

Part 2

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

	Est useful life (years)	DV depn rate (%)	DV + 20% loading (%)	SL depn rate (%)	SL + 20% loading (%)
Transportation (TRAN) – continued					
Trailers—class TD (for transporting heavy goods, gross vehicle mass over 10 tonnes and used for short-term hire of 1 month or less only)	10	20	24	13.5	16.2
Trailers—classes TA and TB (for transporting light goods, gross vehicle mass up to 3.5 tonnes and used for short-term hire of 1 month or less only) excluding domestic trailers	10	20	24	13.5	16.2
Trailers—classes TA and TB (for transporting light goods, gross vehicle mass up to 3.5 tonnes) excluding domestic trailers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Tram tracks	20	10	12	7	8.4
Tram wires	20	10	12	7	8.4
Transportation (default class)	20	10	12	7	8.4
Tricycles (pedal)	5	40	48	30	36
Trolley bus wires	20	10	12	7	8.4
Trolley buses	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Tugs	25	8	9.6	6	7.2
Tyre chains	3	67	80.4	67	80.4
Vehicles, road-going (not elsewhere specified)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Vending machines (for tickets)	8	25	30	17.5	21
Windsurfers	3	67	80.4	67	80.4
Yachts (international ocean-going)	6	15	18	10	12
Yachts (other than international ocean-going)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Water and effluent treatment (where not industry specified) (WATR)					
Aerators	5	40	48	30	36
Blowers	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Borewells	20	10	12	7	8.4
Chart recorders	5	40	48	30	36
Chlorinating systems	10	20	24	13.5	16.2
Clarifiers	25	8	9.6	6	7.2
Comminutors	10	20	24	13.5	16.2
Concentrators	25	8	9.6	6	7.2
Decanters	12.5	16	19.2	10.5	12.6
De-ionising plant	10	20	24	13.5	16.2
Digesters	25	8	9.6	6	7.2
Disinfection systems (ultraviolet)	10	20	24	13.5	16.2
Fittings (ceramic)	25	8	9.6	6	7.2
Fittings (concrete)	25	8	9.6	6	7.2
Fittings (plastic)	25	8	9.6	6	7.2
Fittings (steel)	25	8	9.6	6	7.2
Flocculators	25	8	9.6	6	7.2
Flow meters	5	40	48	30	36
Gas detectors (fixed) - applies from the 2015 and subsequent income years	10	20	n/a	13.5	n/a
Gas detectors (hand-held) - applies from the 2015 and subsequent income years	5	40	n/a	30	n/a
Heat exchangers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Inflatable pipeline plug (PROV)	3	67	80.4	67	80.4
Leak detectors	10	20	24	13.5	16.2
Meters	5	40	48	30	36
Mixers	10	20	24	13.5	16.2
Pipeline crawler (PROV)	5	40	48	30	36
Piping (ceramic)	25	8	9.6	6	7.2
Piping (concrete)	25	8	9.6	6	7.2
Piping (concrete-lined steel)	25	8	9.6	6	7.2
Piping (fibrous cement)	25	8	9.6	6	7.2
Piping (plastic)	25	8	9.6	6	7.2
Piping (steel)	25	8	9.6	6	7.2
Presses (belt)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Regeneration plant	10	20	24	13.5	16.2
Reservoirs (above ground, concrete)	50	4	4.8	3	3.6
Reservoirs (in-ground, concrete)	100	2	2.4	1.5	1.8
Reservoirs (lined earth)	50	4	4.8	3	3.6

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Part 1

The 20% depreciation loading doesn't apply to assets acquired after 20 May 2010.	Est useful life (years)	DV depn rate (%)	DV + 20% loading (%)	SL depn rate (%)	SL + 20% loading (%)
Mining (see also "Contractors, builders and quarrying") (MING) – continued					
Mining plant (long-wall)	10	20	24	13.5	16.2
Mining plant and equipment (default class)	10	20	24	13.5	16.2
Pit props (for permanent roads)	5	40	48	30	36
Rail lines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Roof bolters	3	67	80.4	67	80.4
Ropeways (overground)	20	10	12	7	8.4
Shovels	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Shovels (surface mining)	10	20	24	13.5	16.2
Shuttle cars	10	20	24	13.5	16.2
Stone dusters	5	40	48	30	36
Transporters	10	20	24	13.5	16.2
Tunnelling machines	10	20	24	13.5	16.2
Winding gear	20	10	12	7	8.4
Oil and gas industry (OILG)					
Bitumen making plant	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Cascades (CNG)	20	10	12	7	8.4
CNG compressors	12.5	16	19.2	10.5	12.6
CNG equipment (ancillary)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Coalescers/dehydrators	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Coiled tubing units - applies from the 2014 and subsequent income years	12.5	16	n/a	10.5	n/a
Control monitoring systems (forecourt)	5	40	48	30	36
Couplings (hydrant)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Couplings (underwing)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Distillation columns	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Drilling rigs/platforms (land based)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Drilling rigs/platforms (ocean going)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Filters (liquid separator)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Filters (water separation)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Gas cylinders (acquired before October 1996)	5	40	48	30	36
Gas cylinders—LPG, including propane and butane	8	25	30	17.5	21
Gas cylinders—others	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Hydrogen manufacturing unit (HMU) catalyst	5	40	48	30	36
Hydrocracker catalyst—non-rechargeable	2	100	100	100	100
Hydrocracker catalyst—rechargeable	4	50	60	40	48
Inflatable pipeline plug (PROV)	3	67	80.4	67	80.4
Meters (bulk)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Mobile steel tanks (mild steel, welded) applies from the 2014 and subsequent income years	15.5	13	n/a	8.5	n/a
- If affected by acid or alkali	10	20	n/a	13.5	n/a
Nitrogen generating units - applies from the 2014 and subsequent income years	10	20	n/a	13.5	n/a
Nitrogen pumping units - applies from the 2014 and subsequent income years	10	20	n/a	13.5	n/a
Oil and gas industry plant and equipment (default class)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Oil drums (re-usable)	3	67	80.4	67	80.4
Pilot plants	5	40	48	30	36
Pipeline crawler (PROV)	5	40	48	30	36
Pipes (oil drilling)	5	40	48	30	36
Piping	20	10	12	7	8.4
Production platforms	20	10	12	7	8.4
Pumping units - applies from the 2014 and subsequent income years	10	20	n/a	13.5	n/a
Pumps (donkey)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Pumps (forecourt fuel)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Refiners	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Slickline floor sheaves - applies from the 2014 and subsequent income years	10	20	n/a	13.5	n/a
Slickline units - applies from the 2014 and subsequent income years	12.5	16	n/a	10.5	n/a

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

	Est useful life (years)	DV depn rate (%)	DV + 20% loading (%)	SL depn rate (%)	SL + 20% loading (%)
Timber and joinery industries (TIMB) – continued					
Setting machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Shaping machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Sharpening machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Tanalising plants	20	10	12	7	8.4
Tenoners	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Thicknessers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Timber and joinery plant and equipment (default class)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Tooling machine (CNC, computer numerically controlled)	8	25	30	17.5	21
Tools (hand)	3	67	80.4	67	80.4
Tools (power, hand held)	3	67	80.4	67	80.4
Winches	20	10	12	7	8.4
Undersea maintenance (where equipment used under salt water or on a maintenance barge on salt water) (UNDE)					
Chain blocks	5	40	48	30	36
Diesel pumps	5	40	48	30	36
Dive compressor	5	40	48	30	36
Dive tanks	10	20	24	13.5	16.2
Diving helmets	10	20	24	13.5	16.2
Diving panels	5	40	48	30	36
Drilling platforms	1	100	100	100	100
Drilling power packs	5	40	48	30	36
Drilling rigs	5	40	48	30	36
Hammers (pneumatic/hydraulic)	5	40	48	30	36
Jetting pumps	5	40	48	30	36
Lay flat hoses	3	67	80.4	67	80.4
Lift bags	1	100	100	100	100
Mooring weights	10	20	24	13.5	16.2
Outboard motors	5	40	48	30	36
Regulators	5	40	48	30	36
Ropes	1	100	100	100	100
Shackles	5	40	48	30	36
Tools (loose)	1	100	100	100	100
Umbilicals	1	100	100	100	100
Undersea maintenance equipment (default class)	4	50	60	40	48
Video cameras	5	40	48	30	36
Wet suits	1	100	100	100	100
Winches	10	20	24	13.5	16.2

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

	Est useful life (years)	DV depn rate (%)	DV + 20% loading (%)	SL depn rate (%)	SL + 20% loading (%)
Oil and gas industry (OILG) – continued					
Spools - applies from the 2014 and subsequent income years	10	20	n/a	13.5	n/a
Stuffing boxes and lubricator/riser pipes - applies from the 2014 and subsequent income years	10	20	n/a	13.5	n/a
Tanks (LPG storage)	20	10	12	7	8.4
Tanks (storage)	25	8	9.6	6	7.2
Tanks (underground)	20	10	12	7	8.4
Tools, downhole (perforating guns excluded; to be treated as consumables, and revenue expense items) - applies from the 2014 and subsequent income years	5	40	n/a	30	n/a
Treating irons - applies from the 2014 and subsequent income years	10	20	n/a	13.5	n/a
Valves	20	10	12	7	8.4
Wireline units - applies from the 2014 and subsequent income years	12.5	16	n/a	10.5	n/a
Packaging (excluding plastic packaging) (PACK)					
Closing machines (cans)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Closing machines (cartons)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Corrugating machines	25	8	9.6	6	7.2
Creasers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Cutters	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Die cutters	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Dies (creasing)	2	100	100	100	100
Dies (cutting)	2	100	100	100	100
Folders	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Forming machines (cans)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Forming machines (cartons)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Forms (creasing)	2	100	100	100	100
Forms (cutting)	2	100	100	100	100
Gluers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Mixers (clamp-on)	8	25	30	17.5	21
Mixing machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Packaging manufacturing machinery (default class)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Paper bag making machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Presses (can blanking)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Printing machines (automated inkjet flatbed)	10	20	na	13.5	na
Printing machines (flexographic)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Printing machines (gravure)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Printing machines (offset)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Rollers (if shown separately from machines)	5	40	48	30	36
Seaming machines (cans)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Slitters	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Slotters	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Stacking machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Stitching machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Pharmaceuticals (PHAR)					
Capping machines	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Capsulating machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Coating machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Computer controlled tablet dispensing systems (2009/2010 and subsequent years) (PROV)	5	40	48	30	36
Conveyors	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Counting machines	8	25	30	17.5	21
Dedusting machines	8	25	30	17.5	21
Dies (tabletting)	5	40	48	30	36
Dust extraction plant	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Filling machines (liquid)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Granulators	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Grinding mills	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Pharmaceutical manufacturing plant and equipment (default class)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Tabletting machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

	Est useful life (years)	DV depn rate (%)	DV + 20% loading (%)	SL depn rate (%)	SL + 20% loading (%)
Office equipment and furniture (OFUR) – continued					
Projectors	8	25	30	17.5	21
Radios	5	40	48	30	36
Safes	25	8	9.6	6	7.2
Safety deposit boxes	25	8	9.6	6	7.2
Screens (for offices)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Security systems	10	20	24	13.5	16.2
Shelving (fixed)	20	10	12	7	8.4
Shredders	8	25	30	17.5	21
Tables	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Telephone systems	6.66	30	36	21	25.2
Telephones (portable)	3	67	80.4	67	80.4
Time recorders	10	20	24	13.5	16.2
Transcribing machines	3	67	80.4	67	80.4
Typewriters	5	40	48	30	36
Water coolers	8	25	30	17.5	21
Whiteboards (electronic)	5	40	48	30	36
Word processors	5	40	48	30	36
Pet grooming and cleaning equipment					
Pet/animal clippers—applies to the 2014 and subsequent income years	5	40	na	30	na
Pet dryer units (portable)—applies to the 2014 and subsequent income years	5	40	na	30	na
Pet grooming and cleaning equipment (default class) —applies to the 2014 and subsequent income years	8	25	na	17.5	na
Pet/animal vacuum clipper units—applies to the 2014 and subsequent income years	5	40	na	30	na
Pet washers (portable)—applies to the 2014 and subsequent income years	8	25	na	17.5	na
Pumping sets (where not industry specified) (PUMP)					
Borewell pumps	10	20	24	13.5	16.2
Centrifugal pumps	10	20	24	13.5	16.2
Dosing pumps	5	40	48	30	36
Drum pumps	5	40	48	30	36
Fire main pumps	25	8	9.6	6	7.2
Fire pumps (portable)	10	20	24	13.5	16.2
Geared type pumps	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Hydraulic pumps	12.5	16	19.2	10.5	12.6
In-line pumps	10	20	24	13.5	16.2
Laboratory pumps	5	40	48	30	36
Peristaltic pumps	5	40	48	30	36
Piston type pumps	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Pneumatic (not diaphragm type) pumps	10	20	24	13.5	16.2
Pneumatic diaphragm pumps	5	40	48	30	36
Pump chambers and similar	50	4	4.8	3	3.6
Pumps (default class)	10	20	24	13.5	16.2
Pumps (for use with highly corrosive products, for example, strong acid or alkali)	3	67	80.4	67	80.4
Sewerage pumps	10	20	24	13.5	16.2
Sprinkler pumps	25	8	9.6	6	7.2
Stainless steel constructed pumps	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Stator type pumps	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Submersible pumps	10	20	24	13.5	16.2
Sump pumps	10	20	24	13.5	16.2
Vacuum pumps	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Refrigeration (REFR)					
Blast freezing equipment	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Chilling/cooling plant (for water)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Compressors (for refrigeration, 15kw and above)	20	10	12	7	8.4
Compressors (for refrigeration, below 15kw)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Condensers	20	10	12	7	8.4
Control equipment	5	40	48	30	36

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

The 20% depreciation loading doesn't apply to assets acquired after 20 May 2010.	Est useful life (years)	DV depn rate (%)	DV + 20% loading (%)	SL depn rate (%)	SL + 20% loading (%)
Telecommunications (TELE) (see also "Telephone systems" under asset category "Office equipment and furniture") – continued					
Cabling (submarine, including fibre-optic cabling)	25	8	9.6	6	7.2
Ducts and in-ground conduits	50	4	4.8	3	3.6
Fibre-optic repeaters	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Main distribution frames	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Manholes	50	4	4.8	3	3.6
Radar detecting equipment	10	20	24	13.5	16.2
Radar navigational equipment	10	20	24	13.5	16.2
Radio broadcasting equipment	10	20	24	13.5	16.2
Radio remote control devices	10	20	24	13.5	16.2
Radio telephone equipment	8	25	30	17.5	21
Repeaters, line and network terminating equipment	8	25	30	17.5	21
Satellite dishes and networking equipment	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Satellites acquired since 2005/06 income year and before 31 March 2008	5	33	39.6	24	28.8
Satellites (geosynchronous orbit)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Set-boxes with hard drive and personal video recorders (PVRs) with hard drive	4	50	60	40	48
Set-top boxes without hard drive and personal video recorders (PVRs) without hard drive	5	40	48	30	36
Right to use capacity in the Southern Cross Cable Network under a Capacity Use Agreement — 15 Nov 2000 to 23 Jan 2002 (PROV)	15 to 13.8082	12	14.4	8	9.6
Right to use capacity in the Southern Cross Cable Network under a Capacity Use Agreement — 24 Jan 2002 to 6 Oct 2004 (PROV)	13.8055 to 11.1066	15	18	10	12
Right to use capacity in the Southern Cross Cable Network granted 7 Oct 2004 – 23 Nov 2006 (PROV)	11.1038 to 8.9753	18	21.6	12.5	15
Right to use capacity in the Southern Cross Cable Network granted 24 Nov 2006 – 28 Jul 2008 (PROV)	8.9726 to 7.2978	22	26.4	15.5	18.6
Right to use capacity in the Southern Cross Cable Network granted 29 Jul 2008 – 21 Feb 2010 (PROV)	7.2951 to 5.7288	26	31.2	18	21.6
Right to use capacity in the Southern Cross Cable Network granted 22 Feb 2010 – 14 Nov 2010 (PROV)	5.7260 to 5	33	39.6	24	28.8
Telecommunication equipment (default class)	10	20	24	13.5	16.2
Telephone monitoring and management equipment	8	25	30	17.5	21
Telephone switching equipment	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Television broadcasting equipment	10	20	24	13.5	16.2
Test instruments	8	25	30	17.5	21
Two-way radios	5	40	48	30	36
Video conferencing equipment	5	40	48	30	36
Textile, garment and carpet manufacturing (TEXT)					
Balling machines (for wool)	20	10	12	7	8.4
Bin (wool storage, live bottom)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Bleaching plant (of stainless steel construction)	20	10	12	7	8.4
Bleaching plant (other than of stainless steel construction)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Blocking machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Blocking machines (for hats)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Blowing systems (for wool)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Braiding machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Candlewick machines	20	10	12	7	8.4
Card mounting machines	20	10	12	7	8.4

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

The 20% depreciation loading doesn't apply to assets acquired after 20 May 2010.

	Est useful life (years)	DV depn rate (%)	DV + 20% loading (%)	SL depn rate (%)	SL + 20% loading (%)
Hire equipment (HEQU) – continued					
Campervans acquired during or after the 2010/11 income year (residual value estimated at 20%)	8	20	n/a	13.5	n/a
Motorhomes acquired between 1 April 2005 and prior to the 2010/11 income year	10	20	n/a	13.5	n/a
Motorhomes acquired during or after the 2010/11 income year (residual value estimated at 20%)	8	20	n/a	13.5	n/a
Portable fencing (galvanised steel) - applies from the 2015 and subsequent income years	5	40	n/a	30	n/a
Hire equipment (short-term hire of one month or less only) (HIRE)					
Agriculture, horticulture and aquaculture equipment for hire with a general DV rate based on an estimated useful life of 15.5 years	10	20	24	13.5	16.2
Agriculture, horticulture and aquaculture machines for hire with a general DV rate based on an estimated useful life of 8 years	5	40	na	30	na
Agriculture, horticulture and aquaculture machines for hire with a general DV rate based on an estimated useful life of 5 years	3	67	80.4	67	80.4
Boilers and heaters for hire with a general DV rate based on an estimated useful life of 5 years	3	67	80.4	67	80.4
Cleaning equipment for hire with a general DV rate based on an estimated useful life of 3 years	2	100	100	100	100
Cleaning, refuse and recycling equipment for hire with a general DV rate based on an estimated useful life of 8 years	5	40	48	30	36
Compact disc players	2	100	100	100	100
Compact discs	1	100	100	100	100
Compressed air plant for hire with a general DV rate based on an estimated useful life of 10 years	6.66	30	36	21	25.2
Concrete and plaster machines for hire with a general DV rate based on an estimated useful life of 3 years	2	100	100	100	100
Contractors, building and quarrying equipment for hire with a general DV rate based on an estimated useful life of 15.5 years	10	20	24	13.5	16.2
Contractors, building and quarrying equipment for hire with a general DV rate based on an estimated useful life of 3 years	2	100	100	100	100
Contractors, building and quarrying equipment for hire with a general DV rate based on an estimated useful life of 5 years	2	100	100	100	100
Contractors, building and quarrying equipment for hire with a general DV rate based on an estimated useful life of 8 years	5	40	48	30	36
Contractors, building and quarrying plant for hire with a general DV rate based on an estimated useful life of 12.5 years	8	25	30	17.5	21
Digital versatile disc players (DVD players)	2	100	100	100	100
Digital versatile discs (DVDs)	1	100	100	100	100
Engineering equipment for hire with a general DV rate based on an estimated useful life of 5 years	3	67	80.4	67	80.4
Engineering plant and equipment for hire with a general DV rate based on an estimated useful life of 12.5 years	8	25	30	17.5	21
Fork lift trucks—8 tonnes and over	8	25	30	17.5	21
Fork lift trucks—under 8 tonnes	6.66	30	36	21	25.2
Furniture (loose) with a general DV rate of 18% (residual value has been estimated at 25%)	2	50	60	40	48
Furniture (loose) with a general DV rate of 20% (residual value has been estimated at 25%) (2009/2010 and subsequent years)	2	50	60	40	48
Lifting equipment for hire with a general DV rate based on an estimated useful life of 10 years	6.66	30	36	21	25.2

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

	Est useful life (years)	DV depn rate (%)	DV + 20% loading (%)	SL depn rate (%)	SL + 20% loading (%)
Footwear manufacturing (FOOT)					
Footwear manufacturing machinery (default class)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Attaching machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Benches	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Blocking machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Brushing machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Cementing machines	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Cutting machines (for circles)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Dust collectors	8	25	30	17.5	21
Edge setting machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Eyeletting machines	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Finishing machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Folding machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Footwear manufacturing machines (micro-processor controlled)	8	25	30	17.5	21
Gluing machines	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Grading machines (patterns)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Knives	2	100	100	100	100
Lacing machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Lasting machines (electro/pneumatic or hydraulic)	10	20	24	13.5	16.2
Lasting machines (mechanical)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Lasts	2	100	100	100	100
Marking machines	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Moulding machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Nailing machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Patterns	2	100	100	100	100
Perforating machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Polishing machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Presses (clicking)	20	10	12	7	8.4
Presses (except clicking, revolution and travelling head presses)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Presses (revolution)	20	10	12	7	8.4
Presses (travelling head)	20	10	12	7	8.4
Punching machines	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Riveting machines	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Scouring machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Setting machines (heat)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Sewing benches	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Sewing machines	10	20	24	13.5	16.2
Skiving machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Slitting machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Splitting machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Stapling machines	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Stitching machines	10	20	24	13.5	16.2
Tools (press)	2	100	100	100	100
Transport systems	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Trimming machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Glass (GLAS)					
Arrissing machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Autoclaves	25	8	9.6	6	7.2
Bending furnaces (for glass)	20	10	12	7	8.4
Blowing machines (for glass)	20	10	12	7	8.4
Cutting machines (for circles)	5	40	48	30	36
Cutting machines (non-automatic)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Cutting tables (automatic)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Cutting tables (non-automatic)	20	10	12	7	8.4
Drilling machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Drying machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Edge polishing machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Edge working machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Etching machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Flat glass (manufacturing machines)	20	10	12	7	8.4
Furnaces	10	20	24	13.5	16.2

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

	Est useful life (years)	DV depn rate (%)	DV + 20% loading (%)	SL depn rate (%)	SL + 20% loading (%)
Transportation (TRAN) – continued					
Flight simulators (FTD and FNPT certifiable) aircraft specific (non-motion)	8	25	30	17.5	21
Flight simulators (FTD and FNPT certifiable) upgradeable/multi aircraft specific (non-motion)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Flight simulators (Non-certifiable) (non-motion)	4	50	60	40	48
Floating docks	25	8	9.6	6	7.2
Forklift trucks (8 tonnes and over used for short-term hire of 1 month or less only) 2010/11 and subsequent income years.	8	25	30	17.5	21
Forklift trucks (8 tonnes and over)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Forklift trucks (under 8 tonnes used for short-term hire of 1 month or less only) 2010/11 and subsequent income years.	6.66	30	36	21	25.2
Forklift trucks (under 8 tonnes)	10	20	24	13.5	16.2
Freight cars (rail)	25	8	9.6	6	7.2
Freight cars (tramway)	25	8	9.6	6	7.2
Funicular railways	20	10	12	7	8.4
Gliders	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Gondolas and the like	20	10	12	7	8.4
Gyrocopters	3	67	80.4	67	80.4
Hang gliders	3	67	80.4	67	80.4
Helicopters	20	10	12	7	8.4
Horse floats	20	10	12	7	8.4
Hovercraft	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Inflatable boats	8	25	30	17.5	21
Inflatable rafts	8	25	30	17.5	21
Jetboats	10	20	24	13.5	16.2
Jetskis	5	40	48	30	36
Lifeboats (excluding inflatable)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Lifejackets and the like	4	50	60	40	48
Locomotives (diesel)	25	8	9.6	6	7.2
Locomotives (electric)	25	8	9.6	6	7.2
Locomotives (steam)	25	8	9.6	6	7.2
Maintenance cars (rail)	25	8	9.6	6	7.2
Maintenance cars (tramway)	25	8	9.6	6	7.2
Metal detectors	8	25	30	17.5	21
Microlites	3	67	80.4	67	80.4
Military type vehicles	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Minibuses (up to and including 12 seats) (residual value has been estimated at 25%)	5	30	36	21	25.2
Monorail vehicles	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Mopeds	6.66	30	36	21	25.2
Motor launches	20	10	12	7	8.4
Motor scooters	6.66	30	36	21	25.2
Motor vehicles (for transporting people, up to and including 12 seats and used for short-term hire of 1 month or less only)	4	50	60	40	48
Motor vehicles (for transporting people, up to and including 12 seats) (residual value has been estimated at 25%)	5	30	36	21	25.2
Motor vehicles—class NA (for transporting light goods, gross vehicle mass not over 3.5 tonnes and used for short-term hire of 1 month or less only)	6.66	30	36	21	25.2
Motor vehicles—class NA (for transporting light goods, gross vehicle mass up to 3.5 tonnes)	10	20	24	13.5	16.2
Motor vehicles—class NB (for transporting medium goods, gross vehicle mass over 3.5 but not over 12 tonnes and used for short-term hire of 1 month or less only)	8	25	30	17.5	21
Motor vehicles—class NB (for transporting medium goods, gross vehicle mass over 3.5 tonnes but not over 12 tonnes)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Motor vehicles—class NC (for transporting heavy goods, gross vehicle mass over 12 tonnes and used for short-term hire of 1 month or less only)	6.66	30	36	21	25.2

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

	Est useful life (years)	DV depn rate (%)	DV + 20% loading (%)	SL depn rate (%)	SL + 20% loading (%)
Contractors, builders and quarrying (CONT) – continued					
Pipe layers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Portable fencing (galvanised steel) - applies from the 2015 and subsequent income years	8	25	n/a	17.5	n/a
Portable huts (not buildings) grandparented structure (acquired on or after 1 April 2005)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Post hole borers (except PTO type)	5	40	48	30	36
Post hole borers (PTO type)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Rammers (pedestrian controlled)	8	25	30	17.5	21
Rippers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Rollers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Rooters	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Sanders (floor)	8	25	30	17.5	21
Scaffolding (aluminium)	8	25	30	17.5	21
Scaffolding (other than aluminium)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Scrapers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Screens	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Shovels	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Site huts acquired, or a binding contract entered into for the purchase or construction of the building, on or before 30 July 2009	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Surveying equipment	5	40	48	30	36
Tack rigs	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Tarpaulins	3	67	80.4	67	80.4
Tools (hand)	3	67	80.4	67	80.4
Tools (power)	3	67	80.4	67	80.4
Tractors	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Trowelling machines	5	40	48	30	36
Vibrators	5	40	48	30	36
Wallpaper steamers (commercial)	8	25	30	17.5	21
Wheelbarrows	3	67	80.4	67	80.4
Dairy plant (DAIR)					
Blending bins (casein)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Butter making machines (except as specified)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Butter patting machines	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Cartoning machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Centrifuges	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Cheddaring system	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Cheese maturing boards	6.66	30	36	21	25.2
Cheese plant	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Churns	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Clarifiers (whey)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Compressor (refrigerant) (on farm)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Control equipment	8	25	30	17.5	21
Conveyors	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Conveyors (crates)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Cooling equipment	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Crating machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Dairy plant and equipment (default class)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Dairy plant powder drying plant dry store buildings, acquired before 19 May 2005	33.3	6	na	4	na
Dairy plant powder drying plant dry store building, acquired on or after 19 May 2005	33.3	4.5	na	3	na
Decanters	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Decrating machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Dryers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Effluent plant (excluding stainless steel tanks and screens)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Electrodialysis plant (whey)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Evaporators (MVR type)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Evaporators (TVR type)	20	10	12	7	8.4
Filling machines (bottle)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Flow meters	8	25	30	17.5	21
Grinding plant (casein)	15.5	13	15.6	8.5	10.2

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

The 20% depreciation loading doesn't apply to assets acquired after 20 May 2010.	Est useful life (years)	DV depn rate (%)	DV + 20% loading (%)	SL depn rate (%)	SL + 20% loading (%)
Lifting (LIFT) – continued					
Cranes (mobile)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Cranes (overhead travelling)	25	8	9.6	6	7.2
Cranes (tower)	25	8	9.6	6	7.2
Cranes and other lifting devices (default class)	25	8	9.6	6	7.2
Gantries	25	8	9.6	6	7.2
Hoists (skip)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Hoists (vehicle)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Jacks	5	40	48	30	36
Lifting platforms	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Load skates	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Spreaders	25	8	9.6	6	7.2
Straddle carriers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Weighers (crane type)	10	20	24	13.5	16.2
Winches	25	8	9.6	6	7.2
Winding gear (pit head)	20	10	12	7	8.4
Office equipment and furniture (OFUR)					
Air conditioners (mobile)	8	25	30	17.5	21
Answering machines (for telephones)	3	67	80.4	67	80.4
Appliances (domestic type)	8	25	30	17.5	21
Aquariums	4	50	60	40	48
Benches	20	10	12	7	8.4
Binding machines	8	25	30	17.5	21
Calculators	3	67	80.4	67	80.4
Chairs	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Cheque signing machines	8	25	30	17.5	21
Clock systems (centralised)	10	20	24	13.5	16.2
Coin and note counters	8	25	30	17.5	21
Comparators (consumer electronic comparative display units)	3	67	80.4	67	80.4
Counters (fitted)	20	10	12	7	8.4
Cupboards	20	10	12	7	8.4
Dehumidifiers	8	25	30	17.5	21
Desks	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Dictating machines	3	67	80.4	67	80.4
Doors (strongroom)	25	8	9.6	6	7.2
Drawing boards	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Duplicators (spirit)	8	25	30	17.5	21
Duplicators (stencil)	8	25	30	17.5	21
Facsimile machines	5	40	48	30	36
Filing cabinets	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Flameproof cabinets	25	8	9.6	6	7.2
Furniture (fitted)	20	10	12	7	8.4
Furniture (loose)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Guillotines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Integrated silk flower arrangements (PROV)	2	100	100	100	100
Intercom systems	8	25	30	17.5	21
Microfiche printers	8	25	30	17.5	21
Microfiche readers	8	25	30	17.5	21
Microfilm printers	8	25	30	17.5	21
Microfilm readers	8	25	30	17.5	21
Mobile telephones, including smartphones	3	67	na	67	na
Monitoring systems	10	20	24	13.5	16.2
Office equipment (default class)	5	40	48	30	36
Office furniture (default class)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
PA systems	8	25	30	17.5	21
Paging systems	5	40	48	30	36
Paintings and drawings, in either case being property the value of which might reasonably be expected in normal circumstances to decline in value	20	10	12	7	8.4
Photocopiers	5	40	48	30	36
Plan copiers	5	40	48	30	36
Postal franking machines	8	25	30	17.5	21
Prints (including limited edition prints)	10	20	24	13.5	16.2

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ek 6: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	İbrahim İLHAN		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 14.03.1989		
Mesleği	Makine Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Kıdemli Makine Değerleme Uzmanı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (919701) SPK		
Eğitim Durumu	**Lisans** Doğuş Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Makine Mühendisliği / 2012		
İş Tecrübesi	01.2022 - …	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Makine Değerleme Uzmanı
	02.2016 - 12.2021	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Makine Değerleme Uzmanı
	03.2015 - 02.2016	Denge Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Makine Değerleme Uzmanı
	10.2012 - 02.2014	Solect Energy Development Co	Mühendis (Part-Time)
Sertifikalar	Kalite Yönetim Sistemleri, MIT, ABD (2012) Ürün Geliştirme Süreçleri, MIT, ABD (2012) SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 919701)		
Yabancı Diller	İngilizce (İleri) Almanca (Başlangıç)		

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisi, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK		
Eğitim Durumu	**Lisans** Yıldız Teknik Üniversitesi / Elektrik-Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 **Yüksek Lisans** İstanbul Üniversitesi / MBA / 2007 **Sertifika Programı** University of Florida / Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / 2014		
İş Tecrübesi	07.2015 - ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	01.2014 - 06.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	01.2012 - 12.2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	01.2010 - 12.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	11.2006 - 12.2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	06.2005 - 11.2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce (İleri)		

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

Ek 7: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurumu

Gayrimenkul Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 5.11.2021

Belge No: 919701

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

İBRAHİM İLHAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ

Lisans geçerlilik sorgulama linki:
https://lsts.spl.com.tr/bilgi-sorgulama

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 25.11.2021 **Belge No: 2021-01.4340**

Sayın İbrahim İLHAN

(T.C. Kimlik No: 37667134502 - Lisans No: 919701)

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

Yaşar BAHÇECİ
Başkan

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

No : 40293

Tarih : 21.03.2013

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

Lisans geçerlilik sorgulama linki:
https://lsts.spl.com.tr/bilgi-sorgulama

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019 **Belge No: 2019-02.2058**

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME

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

Grain Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A.Ş.

Graintürk Tarım A.Ş.

Makine Değerleme Raporu

Tahıl Depolama Ekipmanları ve Laboratuvar Ekipmanları

Kırıkhan / Hatay

Germencik / Aydın

2021MAKA228 / Rapor Tarihi: 31.01.2022

Değer Tarihi: 31.12.2021

IBRAHIM ILHAN

Bu belge ********** kimlik numarali IBRAHIM ILHAN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.

e-imza

Tarih: 18/02/2022 14:01

OZAN KOLCUOGLU

Bu belge ********** kimlik numarali OZAN KOLCUOGLU tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.

e-imza

Tarih: 18/02/2022 14:01

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

Cumhuriyet Mah. Alparslan Türkeş Bulvarı No: 110 Kırıkhan/Hatay

Sayın Murat YAZAR,

Talebiniz doğrultusunda Hatay ili, Kırıkhan ilçesinde ve Aydın ili, Germencik ilçesindekonumlu olan **"Tahıl Depolama Ekipmanları ve Laboratuvar Ekipmanları"** niteliğindeki gayrimenkul üzerindeki **"Grain Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A.Ş." ve "Graintürk Tarım A.Ş."** mülkiyetlerinde bulunan makine parkının pazar değerine yönelik **2021MAKA228** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Makine parkının pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

GRAİN TARIM ÜRÜNLERİ LİSANSLI DEPOCULUK A.Ş. VE GRAİNTÜRK TARIM A.Ş. / MAKİNE PARKI PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	31.01.2022	
Değer Tarihi	31.12.2021	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	22.681.000-TL	Yirmiikimilyonaltıyüzseksenbirbin-Türk Lirası
Pazar Değeri (KDV Dahil)	26.763.580-TL	Yirmialtımilyonyediyüzaltmışüçbinbeşyüzseksen-Türk Lirası

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 01.12.2021 tarih, 2414-1 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Gökhan EFE

İbrahim İLHAN **Değerleme Uzmanı** **Lisans No: 919701**	**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** **Lisans No: 402293**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Önemli Not

COVID-19 salgını ve salgınla mücadeleye yönelik önlemler, küresel olarak ekonomileri ve menkul piyasalarını etkilemeye devam etmektedir. Bununla birlikte, değerleme tarihi itibarıyla, menkul piyasaları genellikle işlem hacimleri ve diğer ilgili kanıtlarla, değere ilişkin görüşlerin dayandırılacağı yeterli piyasa kanıtını sağlayacak düzeyde faaliyet göstermektedir. Bu doğrultuda ve herhangi bir şüpheye mahal vermemek için, değerleme çalışmamız RICS Değerleme – Global Standartları'nın VPS 3 ve VPGA 10 maddelerinde tanımlanan "önemli değerleme belirsizliğine" tabi olarak raporlanmamıştır.

Bu açıklayıcı not, şeffaflığı sağlamak ve değerleme görüşünün oluşturulduğu piyasa bağlamı hakkında daha fazla bilgi sağlamak üzere eklenmiştir. COVID-19'un kontrolündeki veya gelecek dönemlerde yayılımındaki değişiklikler karşısında, pazar koşullarının hızlı bir şekilde hareket etme potansiyeli bakımından değerleme tarihinin önemini vurgulamaktayız.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İçindekiler

Yönetici Özeti 6

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri 8

Ekonomik Veriler ve Sektör Bilgileri 11

Varlıklara İlişkin Bilgiler, Varlıkların Konumu, Güçlü ve Zayıf Yanlar 18

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi 22

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç 29

Ekler 31

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan varlıklarla herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan varlıkların niteliği ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının varlıkları kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Yerinde yapılan görsel incelemelerde varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı gözlemlenmiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapıldığını,
- ✓ Değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceğinin varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğuna,
- ✓ Sermaye Piyasası Kurulunun 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı kararı uyarınca "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar"da belirtilen niteliklere sahip olunduğu ve bağımsızlık ilkelerine uyulduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Bu değerleme çalışmasının Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında yürütüldüğünü ve tüm yönleriyle ilgili standartlara uygun olduğunu beyan ederiz.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Yönetici Özeti

VARLIKLARIN BULUNDUĞU YERİN AÇIK ADRESİ	Cumhuriyet Mahallesi Alparslan Türkeş Bulvarı (Kırıkhan Reyhanlı Yolu) Özova Tarım No: 122 Kırıkhan/Hatay Mesudiye Mahallesi Turanlar Caddesi Özova Tarım No: 80/1-2 Germencik/Aydın
TESİS FAALİYET ALANI	Tahıl Ürünleri Depolama
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Hatay ili, Kırıkhan ilçesi, Mahmutlu Mahallesi, 0 ada, 3908 ve 3909 parseller Aydın ili, Germencik ilçesi, Mesudiye Mahallesi, 245 ada, 146 parsel
ÖZEL VARSAYIMLAR	Tesiste yer alan varlıkların değerlemesi, işletmenin faaliyette olduğu dikkate alınarak bir bütün halinde, yerinde ve makinelerin işletmenin bir parçası olduğu varsayımıyla tamamlanmıştır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında firmaya ait sabit kıymet listesi kullanılmıştır.
DEĞERLEMENİN AMACI	Bu değerleme çalışması, halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı bir gayrimenkul olması nedeni ile hazırlanmıştır.
DEĞER TARİHİ	31.12.2021
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**22.681.000-TL** **Yirmiikimilyonaltıyüzseksenbirbin-Türk Lirası**
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	**26.763.580-TL** **Yirmialtımilyonyediyüzaltmışüçbinbeşyüzseksen-Türk Lirası**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 1
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti. için şirketimiz tarafından 31.01.2022 tarihinde, 2021MAKA228 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Hatay ili, Kırıkhan ilçesi, Mahmutlu Mahallesi, 0 ada, 3908 ve 3909 parseller ve Aydın ili, Germencik ilçesi, Mesudiye Mahallesi, 245 ada, 146 parsel no.lu gayrimenkullerin üzerinde bulunan "Grain Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A.Ş." ve "Graintürk Tarım A.Ş." mülkiyetlerindeki makine parkının 31.12.2021 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan makine değerleme raporudur.

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

Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

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

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, makine parkında yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Değerleme Uzmanı İbrahim İLHAN (Lisans No: 919701) tarafından hazırlanmıştır. Üçüncü taraflarca sağlanan bilgilerin güvenilirliği uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilerek, sektörel araştırmalar yapılarak kontrol edilmiştir. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Gökhan EFE yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 28.10.2021 değerleme tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.01.2022 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede makine parkında gerekli saha incelemeleri ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2414-1 no.lu ve 01.12.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.7 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 2414-1 no.lu ve 01.12.2021 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Hatay ili, Kırıkhan ilçesi, Mahmutlu Mahallesi, 0 ada, 3908 ve 3909 parseller ve Aydın ili, Germencik ilçesi, Mesudiye Mahallesi, 245 ada, 146 parsel no.lu gayrimenkullerin üzerinde bulunan makine parkının 31.01.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda, yapılan değerleme çalışmasında müşteri tarafından firmamıza ibraz edilen 31.08.2021 tarihli sabit kıymet listeleri kullanılmıştır.

Değerleme konusu makine parkının aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü "Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti." firması yetkililerinde olacaktır. Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.

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

Değerleme konusu makine parkı ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili Sermaye Piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2008 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu Cumhuriyet Mah. Alparslan Türkeş Bulvarı No: 110 Kırıkhan/Hatay adresinde bulunan Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti. için hazırlanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 2

EKONOMİK VERİLER VE SEKTÖR BİLGİLERİ

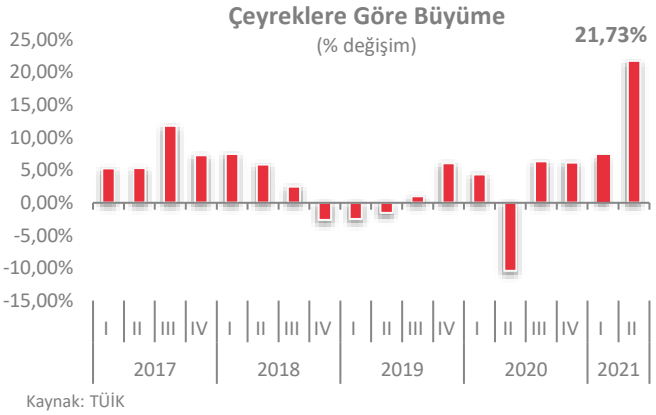
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 2

Ekonomik Veriler ve Sektör Bilgileri

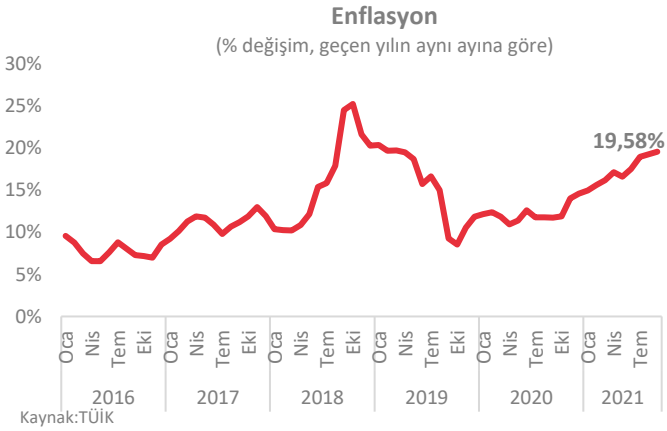
2.1 Ekonomik Veriler[1]

2021 yılı ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) gücünü korumuş, takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme göre %0,9 büyürken, yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış verilerde %21,9, arındırılmamış verilerde %21,7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla dört çeyrek toplamları üzerinden yıllık büyüme performansı %2,4'ten %9,8'e çıkmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2021 yılı ilk çeyreğindeki 729,2 milyar dolardan 2414-1,1 milyar dolara yükselmiştir. Üçüncü çeyreğe ilişkin öncü veriler ise ekonomik aktivitenin gücünü koruduğuna işaret etmektedir.

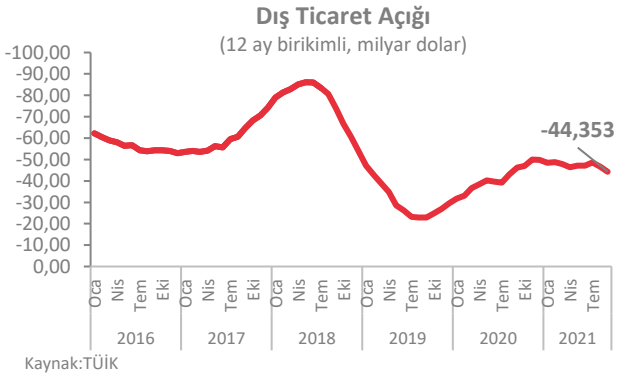


Kaynak: TÜİK

Ekim'de tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) bazı hizmet kalemlerindeki fiyat artışlarının hız kesmesiyle piyasa ortalama beklentilerinin hafif altında artmış ve detaylar yukarı yönlü risklerin önemini koruduğuna işaret etmiştir. Genel TÜFE aylık enflasyonu %2,4 olurken yıllık enflasyon %19,6'dan %19,9'a çıkmıştır. Aylık bazda enflasyona en yüksek katkı gıdadan gelmiş olup bunu diğer mevsimsel fiyat ayarlamalarının olduğu kalemler ve ulaştırma grubu izlemiştir. Ekim'de yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) ise bir önceki aya göre %5,2 artış göstermiş ve genel ÜFE yıllık enflasyonu %44,0'dan yeni bir rekor seviye olan %46,3'e yükselmiştir.



Kaynak:TÜİK



Kaynak:TÜİK

Eylül'de ithalat belirgin hız keserken, ihracattaki yavaşlama sınırlı kalmıştır. Eylül ayında ihracat yıllık bazda %30,0 ile güçlü artışını koruyarak artışla 20,8 milyar dolara çıkmıştır. Öte yandan, ithalat son altı ayın en yavaş hızında %11,9 artışla 23,3 milyar dolar olmuştur. Böylece Eylül 2020'de % 76,7 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2021'in aynı ayında %89,1'e yükselmiştir. Dış ticaret açığı ise 4,9 milyar dolardan 2,5 milyar dolara gerilemiştir. Bu sonuçlarla ilk dokuz ayda ihracat 2020'nin aynı dönemine göre %35,9 artışla 161,0 milyar dolara çıkarken, ithalat %23,7 artışla 193,3 milyar dolar olmuştur.

[1] *TSKB A.Ş.*

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2.2 Sektör Bilgileri[2]

Dünyada Hububat Üretimi

Hububat üretimi, temelde mısır üretimindeki artış nedeniyle 2020-2021 döneminde önceki dönemin yaklaşık %2 üzerinde 2,2 milyar ton seviyesindedir. Hububat ürünlerinde buğday, mısır, arpa, yulaf, çavdar üretiminde artış kaydedilmiştir.

Dünya Hububat Bilgileri (Milyon Ton)										
	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021*
Üretim	1.879	1.829	2.043	2.092	2.058	2.187	2.142	2.139	2.185	2.226
Tüketim	1.862	1.841	1.956	2.045	2.013	2.126	2.152	2.164	2.190	2.235
Ticaret	274	271	310	322	346	353	369	364	395	416
Stok	431	420	506	553	598	658	648	625	617	609
Kaynak: IGC Nisan 2021 (*) Tahmin										

Küresel hububat üretimindeki artış; özellikle buğday ve mısır üretimindeki artıştan kaynaklanmaktadır. Rusya, Kazakistan, Kanada, ABD, Brezilya, Avustralya gibi hububat üreticisi ülkelerde üretim artarken, AB, Ukrayna ve Arjantin gibi ülkelerde üretimde düşüş kaydedilmiştir. Arz artışı, özellikle buğdayın yemlik olarak kullanımındaki artıştan ve mısırın endüstriyel kullanımının devam etmesinden kaynaklanmıştır. Üretimdeki artışla birlikte değerlendirildiğinde tüketim artışı bir miktar dengelenmektedir. Dünya stoklarındaki düşüş, esas olarak mısırdaki en az sekiz yıldan beri devam eden düşüşten kaynaklanmıştır. Buğday stoklarındaki rekor artışla bir miktar dengelenmiştir. Dünya ticareti de 2020-2021 döneminde yeni bir zirveye ulaşarak bir önceki döneme göre 21 milyon ton artışla 416 milyon tona ulaşmıştır.

Dünya Hububat Bilgileri (Milyon Ton)										
	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021*
Buğday	701	659	718	732	740	757	763	732	762	774
Mısır	907	901	1.032	1.061	1.023	1.132	1.090	1.129	1.125	1.140
Arpa	134	131	145	144	150	148	145	139	156	159
Yulaf	23	21	24	23	22	24	24	22	23	26
Çavdar	13	14	17	15	13	13	13	11	13	15
Diğer**	101	103	107	117	111	112	105	105	106	112
Dünya	**1.879**	**1.829**	**2.043**	**2.092**	**2.059**	**2.186**	**2.140**	**2.138**	**2.185**	**2.226**
Kaynak: IGC Nisan 2021 (*) Tahmin										

Türkiye'de Hububat Üretimi

Türkiye yüz ölçümünün %29,5'i (23,14 milyon hektar) tarım yapılabilir özelliktedir. Tarım alanlarımızın nadas alanları hariç %67,5'i (15,6 milyon hektar) tarla ziraatına ayrılmıştır. Bu alanın da yaklaşık %71'inde (11,13 milyon hektar) hububat ekilmektedir. Hububat ekim alanı içerisinde %62'lik payla ilk sırada buğday, %28'lik payla ikinci sırada arpa ve %6,2'lik payla üçüncü sırada mısır yer almaktadır. Bu ürünleri sırasıyla; çeltik, çavdar, yulaf ve tritikale izlemektedir.

Buğday Üretimi

Buğday üretimi, ülkemizin her bölgesinde yapılmaktadır. Bu nedenle buğday, tarla ürünleri içerisinde ekiliş alanı ve üretim miktarı bakımından ilk sırayı almaktadır. Son 20 yılda buğday ekim alanları 6,8-9,4 milyon hektar arasında, üretimi ise 17,2-22,6 milyon ton arasında değişmiştir. Türkiye'de artan nüfusa paralel olarak buğday talebi de artmaktadır. Ekmek, bulgur, makarna, irmik, bisküvi, nişasta ve diğer buğdaya dayalı unlu mamuller tüketimi dikkate alındığında buğday tüketimi 19-19,5 milyon ton seviyelerindedir.

Türkiye'de buğday genellikle kuru tarım arazilerinde üretilmektedir. Türkiye 2020 yılı buğday ekim alanları incelendiğinde buğday ekili alanların %78'i kuru, %22'si sulu alanlar olduğu görülmektedir. Dolayısıyla ülkemiz buğday üretimi yağış miktarı ile doğrudan ilişkilidir. Nitekim TÜİK verilerine göre 2015 yılında buğday üretimi

[2] *https://www.tmo.gov.tr/Upload/Document/sektorraporlari/hububat2020.pdf*

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

22,6 milyon ton olarak gerçekleşmiş iken 2020 yılında buğday üretimi 20,5 milyon ton olarak gerçekleşmiştir. Son on yıllık buğday üretimi ise 19,0-22,6 milyon ton aralığında gerçekleşmiştir.

Arpa Üretimi

Türkiye'de her bölgede üretimi yapılan arpa, tarla ürünleri içerisinde ekiliş alanı ve üretim miktarı bakımından buğdaydan sonra ikinci sırada yer almaktadır. Son 10 yıla bakıldığında arpa ekim alanlarının 2,4-3,0 milyon hektar ve üretim miktarının 6,3-8,5 milyon ton arasında değiştiği görülmektedir.

Türkiye'nin tüm bölgelerinde yetiştirilmekle birlikte özellikle İç Anadolu, Güneydoğu Anadolu ve Ege Bölgesi arpa üretiminde önemli bölgelerdir.

Yulaf Üretimi

Türkiye'de son 10 yılda yulaf ekiliş alanları 86-113 bin hektar arasında, üretimi ise 210-315 bin ton arasında değişmiştir.

Türkiye'nin 2011-2020 yılları arasındaki yulaf ithalat miktarları incelendiğinde yulaf ithalatı yıllar içerisinde azalış göstermiştir.

Mısır Üretimi

Türkiye'de mısır; yem, nişasta, glikoz, yağ ve biyoetanol üretiminde kullanılmaktadır. Daha çok Çukurova, Amik Ovası, İç Anadolu ve Güneydoğu Anadolu Bölgeleri'nde yetiştirilen mısır; özellikle pamuk olmak üzere buğday ve yağlı tohumlara münavebeli ekilen bir üründür. Bu nedenle üreticiler alternatif ürün fiyatları ve bu ürünlere verilen desteklere bakarak ikame ürünler veya mısır arasında tercih yapabilmektedirler. Bu da zaman zaman mısır üretiminde dalgalanmalara yol açabilmektedir. TÜİK verilerine göre 2019 yılında 6 milyon ton olan mısır üretimi, 2020 yılında %8,3 artışla 6,5 milyon ton olarak gerçekleşmiştir. 6,5 milyon ton mısır üretiminin 4,8 milyon tonu birinci ürün mısır, 1,7 milyon tonu ikinci ürün mısır olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'de mısır üretiminin son yıllarda artmasında İç Anadolu ve Güneydoğu Anadolu Bölgelerimizde sulanabilir arazilerin artmasına bağlı olarak mısır üretimine yönelimin yanında, özellikle Akdeniz ve Güneydoğu Anadolu Bölgeleri başta olmak üzere kıyı bölgelerimizde ikinci ürün mısır üretiminin artmasının da payı büyüktür. Ayrıca mısır üretimini teşvik eden uygulamalar, yüksek verimli mısır çeşitlerinin geliştirilmesi, su ve gübrenin etkin kullanımı, mekanizasyon ile pazarlamasının kolay olması da ülkemiz mısır üretimini arttırmıştır. Yıllık mısır tüketimi ise ikame ürünlerin piyasa oluşumlarına bağlı olarak yaklaşık 8-9 milyon ton aralığında değişmektedir.

Çeltik-Pirinç Üretimi

Türkiye, çeltik bitkisinin yetişmesi için uygun iklimsel koşullara sahip bir ülkedir. Özellikle ülkemizde bu ürünün yetiştirildiği alanlarda yaz aylarında sıcaklık ortalamaları 25°C civarındadır. Bu sıcaklık değeri de çeltiğin yetişmesi açısından uygundur. Bu yüzden çeltik ülkemizde yaz aylarında yetiştirilmektedir. Çeltik tarımı ülkemizde daha çok akarsuların delta ovalarında ve vadi tabanlarında yapılmaktadır. Çünkü ülkemizdeki yağış değerleri çeltiğin yetişmesi için yeterli değildir. Bu yüzden ülkemizde bu bitki sulamalı olarak yetiştirilmektedir. Türkiye, çeltik ve pirinçte ithalatçı bir ülke konumunda olmasına rağmen özellikle 2000 yılından sonra uygulamaya konulan tarımsal politika ve yapılan desteklemelerin yanında kaliteli ve yüksek verimli çeşitlerin kullanılması, çeltik yetiştirme tekniği uygulamalarının iyileştirilmesi ve çeltik üreticisinin modern tarım yöntemlerini kullanmasına bağlı olarak üretimde ciddi artışlar olmuştur. Türkiye'de 2002 yılında 60.000 hektar alanda çeltik ekimi yapılırken bu alan 2020 yılında 125.398 hektara çıkmıştır. Aynı şekilde 2002'de 360.000 ton olan çeltik üretimi 2020 yılında 980.000 tona yükselmiştir. Buna bağlı olarak verimlilikte 2002'ye oranla 2020 yılında 182 kg/da fazlalaşmıştır. Bu durum çeltik ekimindeki sürekli artışı kanıtlar niteliktedir. Türkiye'de pirinç tüketimi de yıllar içerisinde artış göstermiştir. 2000'li yılların başlarında yaklaşık 500 bin ton seviyelerinde olan pirinç tüketimi günümüzde yaklaşık 750 bin ton seviyelerine ulaşmış olup bu tüketimin yaklaşık 600 bin tonu yerli üretimle kalan kısmı ise ithalatla karşılanmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Teşebbüsün Sektör İçindeki Yeri

TMO; sermayesinin tamamı devlete ait, 08.06.1984 tarihli ve 233 sayılı Kamu Ġktisadi Teşebbüsleri Hakkındaki Kanun Hükmünde Kararname (KHK) hükümlerine tabi, tüzel kişiliğe ve faaliyetlerinde özerkliğe sahip, sorumluluğu sermayesi ile sınırlı bir iktisadi devlet teşekkülüdür. TMO'nun kuruluş dayanağı, 11.12.1984 tarihli ve 18602 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren TMO Ana Statüsü'dür. TMO Ana Statüsü'nün 4'üncü maddesinde kuruluşun amaç ve faaliyet konuları; yurtta hububat fiyatlarının üreticiler yönünden normalin altına düşmesini ve tüketici halk aleyhine anormal derecede yükselmesini önlemek, bu ürünlerin piyasasını düzenleyici tedbirler almak ve gerektiğinde Cumhurbaşkanı Kararı ile hububat dışındaki diğer tarım ürünleri ile ilgili verilecek görevi yürütmek, afyon ve uyuşturucu maddelere konulan devlet tekelini işletmek şeklinde belirtilmiştir. Ayrıca 4'üncü maddeye uzun süreli depo kiralaması ile ilgili olarak 19 numaralı bent eklenmiştir. Bu bentte; "Görev alanındaki ürünlerin piyasasını düzenlemek için ürünlerin kapalı depolarda muhafazasını sağlamak amacıyla diğer kişi ve kuruluşlar tarafından inşa edilmiş ve/veya inşa edilecek depoları uzun sürelerle kiralamak; bu amaçla yapılacak depolara kiralama garantisi vermek" ifadesi yer almaktadır. Müdahale alımları ve ihtiyaç duyulan dönemlerde yapılan ithalatla oluşan stoklar, piyasa dengeleri de gözetilerek öncelikle ilgili sektöre veya tüm kesimlere satılabilmektedir. Üretimde görülen artışa paralel olarak iç piyasada talep görmeyen ürünler; stok maliyeti, muhafaza durumu ve piyasada görülen gelişmeler değerlendirilerek ihraç edilmektedir.

2020 Yılı Hububat Alım Politikaları

- Arpa hasadı 1 Mayıs 2020 tarihinde, buğday hasadı ise 16 Mayıs 2020 tarihinde başlamıştır.
- 4 Mayıs 2020 tarihinde alım fiyatları açıklanarak peşin alımlara başlanmıştır. Alım fiyatları; kırmızı/beyaz sert buğday için 1.650 TL/ton, diğer kırmızı/beyaz buğday için 1.600 TL/ton, düşük vasıflı ekmeklik buğday için 1.425 TL/ton, makarnalık buğday için 1.800 TL/ton, düşük vasıflı makarnalık buğday için 1.575 TL/ton, arpa için 1.275 TL/Ton, çavdar, yulaf ve tritikale için 1.250 TL/ton olarak açıklanmıştır.
- 2020 yılında yapılan alımların %78'i ELÜS olarak yapılmıştır.
- Lisanslı depolarda yapılan alımlar hariç tüm alımlar randevulu yapılmıştır.
- 205 sabit iş yerine ilaveten 58 geçici alım merkezinde faaliyet gösterilmiştir.
- Ayrıca 13 ticaret borsasında faaliyet gösterilmiştir.
- Pazar günleri hariç, haftanın altı günü alım yapılmıştır.
- Her ürün koduna tek bir alım fiyatı verilmiştir.
- ÇKS'ye kayıtlı üreticilerden hububat üretim miktarının %50 fazlasına kadar ürün alımı gerçekleştirilmiştir.
- Arpada cılız-buruşuk tane analiz yönteminde değişiklik yapılmıştır.
- Üreticilerden bu yıl da boşaltma ve borsa tescil ücreti alınmamıştır.
- Tüccar ve şirketlerden de alım yapılmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Yıllık Buğday Fiyat Değişimi							
Yıllar	Makarnalık Buğday (TL/Ton)	Artış (%)	Ekmeklik Buğday (TL/Ton)	Artış (%)	ÜFE Artış Oranı (%)	Ekmeklik Buğday Alım Fiyatının Dolar Karşılığı ($/Ton)	Dünya Ekmeklik Buğday Fiyatı * (Fob,$/Ton)
2011	640	11	605	10	10,19	368	226
2012	705	10	665	10	6,44	367	366
2013	765	9	720	8	5,23	381	315
2014	-	-	-	-	-	-	-
2015	976	28	862	20	6,73	315	195
2016	1000	2,5	910	6	3,41	312	187
2017	1000	0	940	3,3	14,9	260	188
2018	1100	10	1050	11,7	23,7	246	206
2019	1450	32	1350	28,6	25	226	201
2020	1800	24	1650	22,2	6,17	235	208

ÜFE Haziran Yıllık
*** IGC-Reuters Rus Karadeniz Ekmeklik Buğday Fiyatı Haziran ayı ortalamasıdır.**

2020 Dönemi mısır alım politikaları

- 2020 dönemi mısır hasadı birinci üründe Ağustos ayının, ikinci üründe ise Ekim ayının ilk haftası başlamış olup Ocak ayının sonu itibarıyla tamamlanmıştır.
- Müdahale alım fiyatı 29 Temmuz'da 1.325 TL/ton açıklanarak 4 Ağustos 2020 tarihi itibarıyla peşin alımlara başlanılmıştır.
- 2020 yılında yapılan alımların tamamı lisanslı depolar üzerinden ELÜS olarak yapılmıştır.
- Gerçekleşen ortalama alım fiyatı 1.325 TL/ton.
- Tarım e Orman Bakanlığı tarafından ton başına 30 TL prim ödemesinin yanında dekar başına 25 TL mazot ile 8 TL gübre desteği ödemesi de yapılmıştır.

TMO Mısır Alım Fiyatları	
Yıllar	Alım Fiyatı (TL/Ton)
2011	540
2012	595
2013	640
2014	680
2015	725
2016	740
2017	760
2018	950
2019	1150
2020	1325

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TMO Mısır Alım Fiyatlarının Dünya Fiyatları İle Mukayesesi						
Yıllar	TMO Alım Fiyatı (TL/Ton)	Bir Önceki Yıla Göre % Artış	Yıllık Enflasyon (%ÜFE)	TMO Alım Fiyatı ($/Ton)	Dünya Mısır Fiyatı (FOB/$/Ton) (ABD 3YC)	Dünya Fiyatına (FOB) Göre Fark ($)
2011	540	10	11	300	280	20
2012	595	10	4,56	330	245	85
2013	640	8	6,38	331	208	123
2014	680	6	9,88	333	175	158
2015	725	8	6,21	245	178	67
2016	740	2	3,03	252	169	83
2017	760	3	16,3	217	154	63
2018	950	25	24,52	173	170	3
2019	1150	21	21,66	210	190	20
2020	1325	15	8,33	223	164	59

Türkiye'de Yıllar İtibarıyla Mısır Borsa Fiyatları										
Yıllar	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Fiyat (TL/Ton)	593	576	601	678	677	694	782	943	1.152	1.396

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 3

VARLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLER, VARLIKLARIN KONUMU, GÜÇLÜ VE ZAYIF YANLAR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 3

Varlıklara İlişkin Bilgiler, Varlıkların Konumu, Güçlü ve Zayıf Yanlar

3.1 Varlıklara İlişkin Bilgiler

Grain Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A.Ş. firma yetkilisinden alınan bilgiye göre şirket 1987 yılında kurulmuştur.

Firma, buğday, mısır ve pamuk üzerine yatırımlarını yoğunlaştırmıştır. Bu doğrultuda depolama kapasitesini 300.000 ton seviyesine çıkarmıştır.

Firma, 60.000 m²'lik alan üzerinde 32.000 m²'lik kapalı alana sahip tesisinde faaliyetlerine devam etmektedir.

Firma, Hatay'ın Amik Ovası'nda bulunan fabrika ve tesislerinde buğday, mısır, pamuk ve diğer tarımsal ürünlerin alımı veya depolaması yapılmaktadır. Amik Ovası'nda üretilen pamuğun çırçır ve preslenmesinde hizmetleri ise devam etmektedir.

Firma, ticari ilişkileri sonucu sadece Amik Ovası'nda değil tüm Türkiye'de mal alımı ve satımı yapmaktadır.

Lisanslı depoculuk sistemi özetle; depolamaya uygun nitelikteki hububat, baklagiller, yağlı tohumlar, pamuk, fındık, zeytin, zeytinyağı ve kuru kayısı gibi standardize edilebilen temel ve işlenmiş tarım ürünlerinin standartları belirlenerek emniyetli ve sağlıklı koşullarda lisanslı depo işletmelerine ait depolarda depolanmasını ve bu ürünlerin ticaretinin yine bu işletmeler tarafından elektronik ortamda düzenlenen ürün senetleri vasıtasıyla yapılmasıdır.

Lisanslı depoculuk sistemi başta ABD, Hindistan ve Avustralya olmak üzere sonradan bu sisteme dahil olan Bulgaristan, Romanya gibi ülkelerde yaygın bir şekilde uygulanmaktadır.

Lisanslı depoculuk sistemi uygulamaları ile aşağıdaki hususlar hedeflenmektedir.

- Hasat dönemlerinde tarım ürünlerindeki arz yığılması nedeniyle oluşan fiyat düşüşlerinin önlenmesi ve piyasanın dengelenmesi,
- Özellikle finansman sıkıntısı çeken küçük çiftçiler ile ürün sahiplerinin, lisanslı depolara verdikleri ürünleri karşılığında aldıkları ürün senetleri aracılığıyla bankalardan kredi ve finansman sağlamaları,
- Tarım ürünleri ticaretinin herkesçe kabul gören standartları belirlenmiş ürünler üzerinden yapılması, kaliteli üretimin teşvik edilmesi, güvenli bir piyasanın oluşturulması,
- Tarım ürünleri ticaretinin kayıt altına alınması,
- Üretimde ve fiyatlandırmada devlet müdahalelerinin asgariye indirilmesi, bu alana yönelik yapılan yüksek harcamalardan önemli tasarruf sağlanması, serbest piyasa ve fiyat oluşumunu bozan müdahalelerden uzaklaşılması,
- Üreticiler açısından kolay pazarlanabilen, iyi muhafaza edilen ve nakliye masrafları en aza indirilmiş bir sistemle istikrarlı ve daha yüksek bir gelir seviyesi elde edilmesi,
- Yatırımcılar için dövize, altına, hisse senedine, faize ve benzerlerine alternatif yeni bir yatırım aracı sağlanması,
- Ürün ticareti ile uğraşan tacir ve sanayicilerimizce, kalitesi bilimsel kriterlere göre belirlenmiş ve fiyat istikrarı sağlanmış ürünlerin kolayca temini,
- Tarım ürünlerinin, fiziki mal ve numune gösterilmesine ve teslimine gerek olmaksızın ürün senetleri veya elektronik ürün senetleri aracılığıyla ticaretinin yapılması,
- Standardı belirlenmiş ürün ve lisanslı depo sistemiyle tarım ürünlerinde vadeli işlem ve opsiyon piyasalarına geçilmesi,

Ürün depolanması, bankacılık ve sigorta sektörü açısından yeni iş alanlarının oluşturulmasıdır.

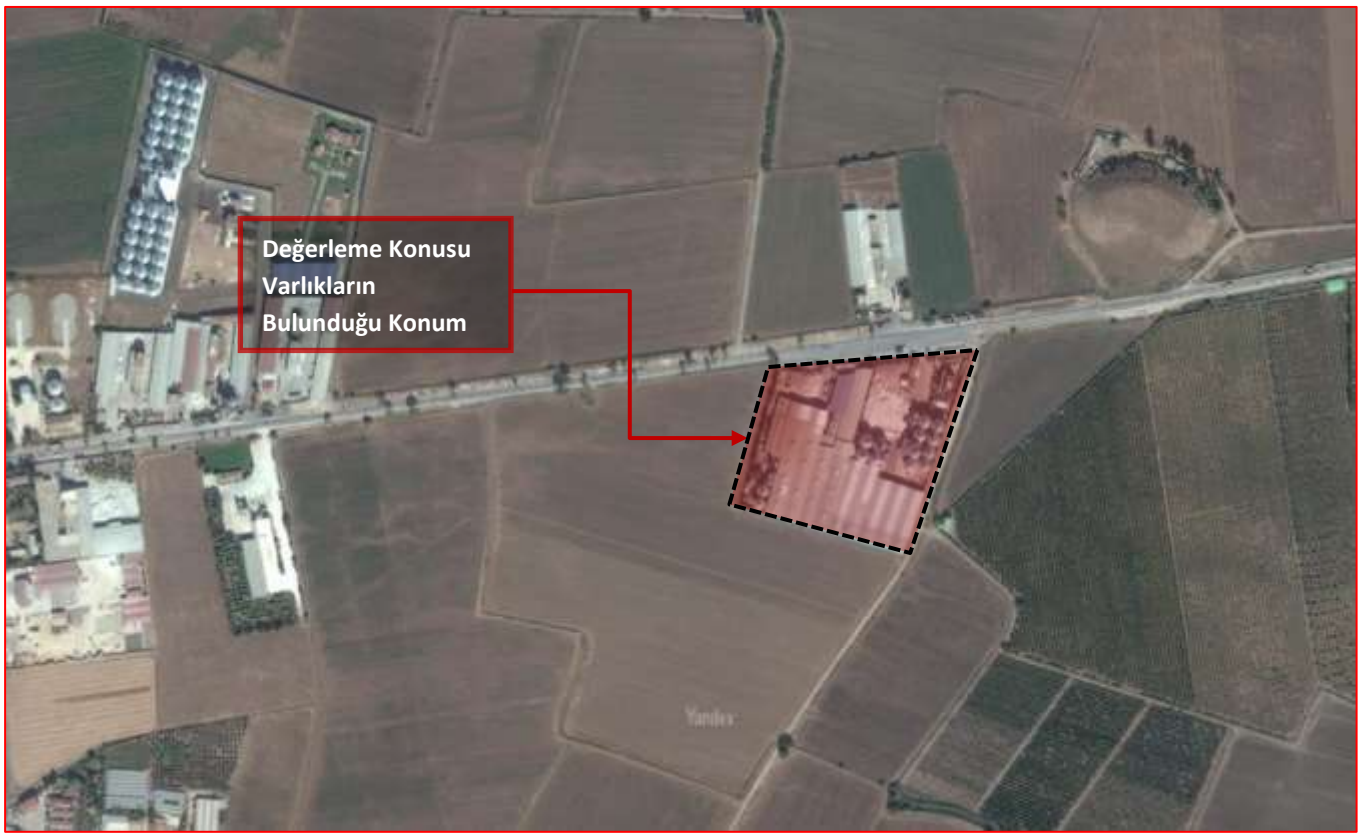
Değerleme çalışması müşteri tarafından sağlanan sabit kıymet listesi ve saha ziyareti esnasında tespiti yapılan makine ve ekipmanlar göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Değerleme çalışması, değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat, hukuki sorun (rehin, haciz, hibe, satış şerhi vb.), vergi vb. mali yükümlülükler ile alacak ve teminat hakları olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerleme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer tespiti yapılmıştır.

3.2 Varlıkların Konumu

Varlıkların bulunduğu yerin açık adresi: Cumhuriyet Mahallesi Alparslan Türkeş Bulvarı (Kırıkhan Reyhanlı Yolu) Özova Tarım No: 122 Kırıkhan/Hatay



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Varlıkların bulunduğu yerin açık adresi: Mesudiye Mahallesi Turanlar Caddesi Özova Tarım No: 80/1-2 Germencik/Aydın



3.3 Güçlü ve Zayıf Yanlar

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Makine ve ekipmanların periyodik bakım ve onarımlarının yapılmakta olduğu bilgisi alınmıştır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu tesiste yer alan tank, borulama ve yardımcı ekipmanların herhangi bir yere taşınması fiziksel ve ekonomik açıdan zor olacaktır. Bu tip entegre tesislerde bulunan tank, borulama ve yardımcı ekipmanların tekil satış kabiliyetinin olmaması, kısıtlı bir alıcı topluluğuna hitap etmesine neden olmaktadır.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından menkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.
- Döviz kuruna bağlı olarak satış işlemleri gerçekleşen makine-ekipmanlar için, son dönemde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar sıfır veya ikinci el makine-ekipman alım ve satım işlemlerini olumsuz yönde etkilemektedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 4

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 4

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

4.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerleme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla "Pazar Yaklaşımı", "Gelir Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı"dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Motorlu taşıtlar, belirli ofis ekipmanları veya endüstriyel makineler gibi benzer yapıdaki tesis ve ekipman sınıfları için, benzer varlıklara ait yeterli miktarda güncel satış verisi mevcut olabildiğinden, genel olarak pazar yaklaşımı kullanılır. Ancak, birçok tesis ve ekipman türünün spesifik bir amaca yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş olması ve bunların doğrudan satışına ilişkin bilgilerin mevcut olmadığı durumlar nedeniyle, pazar verisinin yeterli veya mevcut olmaması halinde, değer görüşünün gelir yaklaşımına veya maliyet yaklaşımına göre verilmesinde dikkat sarf edilmesi gerekir. Bu durumlarda, değerlemede gelir yaklaşımı veya maliyet yaklaşımından birinin benimsenmesi uygun olabilir.

Gelir Yaklaşımı

Bir grup varlıktan oluşan bir üretim tesisinin, pazarlanabilir bir ürün üretmek amacıyla işletilmesinde olduğu gibi, varlık veya bir grup tamamlayıcı varlık için belirli nakit akışlarını tanımlamak mümkün oluyorsa, tesis ve ekipman değerlemesinde gelir yaklaşımı kullanılabilir. Ancak, bazı nakit akışları maddi olmayan varlıklara atfedilebilir ve bunları tesis ve ekipmanın nakit akışına katkısından ayırmak zor olabilir. Genelde tesis ve ekipmanın ayrı ayrı kalemleri için gelir yaklaşımı kullanımı pratik bir uygulama değildir; ancak, bir varlık veya varlık grubuyla ilgili ekonomik yıpranmanın mevcudiyeti ve miktarının değerlendirilmesinde gelir yaklaşımından istifade edilebilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu varlığın bir pazar katılımcısına göre değiştirme maliyetinin yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanı dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımı oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerleme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir. İkame maliyetine karar kılındıktan sonra, değerdeki fiziksel, işlevsel, teknolojik ve ekonomik yıpranmanın etkilerinin yansıtılması amacıyla değer düzeltmesi yapılması gerekli görülmektedir. Her durumda, belirli bir ikame maliyeti üzerinde yapılan düzeltmelerin çıktı ve fayda bakımından modern eşdeğer varlıkla aynı maliyeti verecek şekilde tasarlanması gerekli görülmektedir.

Maliyet yaklaşımı, ikame maliyeti yöntemi, yeniden üretim maliyeti yöntemi ve toplama yöntemi olmak üzere üç farklı şekilde uygulanmaktadır.

İkame Maliyeti Yöntemi, gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir. İkame maliyeti, varlığın fiziksel özelliklerinden ziyade, varlıktan elde edilen faydanın birebir aynısının sağlanmasına dayandığı için, bir katılımcının ödeyeceği fiyatın belirlenmesi ile alakalı olan maliyettir.

İkame maliyeti genellikle fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma payları dikkate alınarak düzeltmeye tabi tutulur. İkame maliyeti genellikle, benzer işlev ve eşdeğer fayda sağlamakla birlikte, değerlemeye konu varlığa göre güncel bir tasarıma sahip olan ve güncel malzeme ve teknikler kullanılarak inşa edilmiş veya yapılmış olan modern eşdeğer varlığın maliyetidir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi, gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

Yeniden üretim maliyetinin;

- Modern eşdeğer varlığın maliyetinin değerleme konusu varlığın birebir aynısını yeniden oluşturma maliyetinden büyük olması veya

- Değerleme konusu varlıktan elde edilen faydanın, modern eşdeğer varlıktan ziyade, ancak varlığın birebir aynısından sağlanabilmesi durumlarında kullanılması uygundur.

Toplama Yöntemi, varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Dayanak varlık yöntemi olarak da nitelendirilen toplama yöntemi, genellikle yatırım şirketleri veya değerin esasen sahip oldukları payların değerinin bir unsuru olduğu varlıklar veya işletmeler için kullanılır.

Dizayn parametrelerine bağlı olarak değişkenlik gösteren tesislerde, dizayn parametreleri göz önünde bulundurularak bu ekipmanlar için maliyet yaklaşımı (toplama yöntemi) üzerinden pazar değerine ulaşılır.

4.2 Değer Tanımları

Konu değerleme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **"Pazar Değeri"** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Bir varlığın alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli pazar koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da varlıkla ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, varlığın en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır;

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar varlıklar ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Varlığın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Varlıkların alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4.3 Değerleme Çalışmasında Dikkate Alınan Tüm Önemli ve/veya Anlamlı Varsayımlar ve/veya Özel Varsayımlara İlişkin Bilgi ve Açıklamalar

Değerleme çalışmasında herhangi bir önemli ve/veya anlamlı varsayım ve/veya özel varsayım kullanılmamıştır.

4.4. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Oran Tanımları

Yıpranma Oranı (Amortisman Oranı) Tayini;

UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri standardının 80.1 no.lu tanımına göre;

"Amortisman" kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerleme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir. Bu anlam, kavramın, genellikle yatırım harcamasının zaman içinde sistematik olarak gider yazılması anlamında kullanıldığı, finansal raporlamadaki veya vergi mevzuatındaki anlamından farklıdır."

Yerinde görülen makine ve ekipmanlara ait teknolojik yıpranma ve fiziksel yıpranma oranları, uygulanan bakım yöntemleri ve ekonomik kriterler dikkate alınarak ilgili uzman tarafından belirlenmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Kullanılan Yıpranma Oranları (Amortisman Oranları) ve Tanımları;

Toplam Ekonomik Ömür ve Yıpranma Türleri: Firmamız tarafından hazırlanan bu raporda, yıpranma oranının (amortisman oranının) belirlenmesinde uluslararası kabuller, uzman görüşü, sahadaki bakım ekibinden alınan bilgiler, tesisin çalışma durumu, bakım periyotları, kaç vardiya çalıştığı gibi parametreler değerlendirilerek varlıklar sınıflandırılarak aşağıda yer alan farklı yıpranma türleri ataması gerçekleştirilmiştir.

İlk Yıl Yıpranma Oranı: İlk yıl yıpranması doğrusal amortisman mantığından farklı olarak varlığın ikinci ele düşmesinden kaynaklanan değer düşüşü, varlığın ikinci el piyasasının kısıtlı bir alıcı topluluğuna hitap etmesi, varlığın toplam ekonomik ömrünün süresi, varlığın ikinci el pazarının var olması, varlığın piyasa bilinirliği ve uzmanının geçmiş dönemdeki tecrübeleri ile değerlendirilerek, uzmanın profesyonel takdiri neticesinde belirlenir.

Yıllık Yıpranma Oranı: Ekonomik ömür atamasından sonra yıllara sari varlığın fiziksel ve ekonomik ömrü dikkate alınarak yıllık yıpranma oranı (amortisman oranı) belirlenmiştir. Bu yıllık yıpranma oranları sabit kıymetlerin aktife giriş tarihi baz alınarak geçen süre oranında günlük olarak yansıtılır. Belirlenen bu yıpranma oranı varlığın ekonomik ömrünü doldurması durumunda veya ekonomik ömrün sonuna yaklaşılması durumunda minimum seviyede bir kalıntı değere sahip olacaktır (%8-%20 arasında).

** MAKİNE DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YIPRANMA TÜRLERİ				
Sıro No	**Yıpranma Türleri**	**Toplam Ekonomik Ömür**	**İlk Yıl Yıpranma Oranı**	**Yıllık Yıpranma (Amortisman) Oranı**
1	Yıpranma_Makine_5	5	0,4	0,13
2	Yıpranma_Makine_10	10	0,3	0,067
3	Yıpranma_Makine_15	15	0,25	0,045
4	Yıpranma_Makine_25	25	0,15	0,0271
5	Yıpranma_Araç_5	5	0,4	0,13
6	Yıpranma_Araç_8	8	0,4	0,065

***** Değerleme çalışmasında kullanılan yıpranma türlerine ait detay tablo rapor ekinde (EK-3) bilginize sunulmuştur.***

4.5 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Üçüncü taraflarca sağlanan bilgilerin güvenilirliği uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilerek, sektörel araştırmalar yapılarak kontrol edilmiştir.

Bu değerleme çalışmasında;

- Saha ziyareti sırasında tespiti yapılan makine ve ekipmanların etiket bilgileri, marka ve modelleri, kapasiteleri vb. teknik özellikleri piyasada dikkate alınan ölçütler doğrultusunda ikinci el değerleri araştırılmıştır. Söz konusu makine ve ekipmanların ikinci el piyasa değerleri sektördeki makine üretici firmalardan, internet sitelerinden ve ilgili uzmanın geçmiş tecrübelerine dayanarak takdir edilmiştir. İkinci el piyasası bulunan, emsali veya muadilinin satış fiyatlarına ulaşılabilir olan, alıcı ve satıcı arasında gerçekleşen satış fiyatları tespit edilebilen makine ve ekipmanlar için "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır. Bu karşılaştırma sonucunda ulaşılan veriler ile emsal arasındaki benzerlikler/farklılıklar kıyaslanarak üssel faktör yöntemi [Prof. Dr. Hasip YENİOVA, Kym363 Mühendislik Ekonomisi L8 Yatırım Maliyeti Hesaplama Yöntemleri (Methods for Estimating Capital Investment)] ve model yılı farkı varsa yıpranma oranları kullanılarak en uygun pazar değeri takdir edilir.
- İkinci el piyasada tekil olarak satılmış veya satılık emsalleri bulunmayan ya da az sayıda olan makine ve ekipmanların günümüz koşullarında sıfır fiyatları araştırılmıştır. Yerinde görülen makine ve ekipmanlara ait teknolojik yıpranma ve fiziksel yıpranma oranları; uygulanan bakım yöntemleri, tesis yetkilileri, piyasa

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

araştırmaları ve ekonomik kriterler dikkate alınarak ilgili uzman tarafından belirlenmiştir. Tespit edilen sıfır değerler üzerinden uzman tarafından belirlenen yıpranma oranları düşülerek makine ve ekipmanların güncel pazar değerlerinin belirlenmesinde "Maliyet Yaklaşımı" kullanılmıştır.

Ayrıca, defter giriş değerleri (veya faturaları) temin edilebilen makine ve ekipmanlar için defter giriş değerleri (veya fatura değerleri); döviz üzerinden satışı yapılan varlıklar için alındığı (veya aktifleştirildiği) tarihten bir gün önce saat 15:30'da açıklanan TCMB döviz satış kuru, Türk Lirası ile satışı yapılan varlıklar için ise TÜİK yurt içi üretici fiyat endeksi Ekim ayı verileri kullanılarak makinenin bugünkü satış değerine ulaşılmıştır. Söz konusu değer içerisinde nakliye (navlun), montaj, devreye alma vb. direkt edinim maliyetlerini barındırmaktadır. Yerinde görülen makine ve ekipmanlara ait teknolojik yıpranma ve fiziksel yıpranma oranları; uygulanan bakım yöntemleri, tesis yetkilileri, piyasa araştırmaları ve ekonomik kriterler dikkate alınarak ilgili uzman tarafından belirlenmiştir. Tespit edilen sıfır değerler üzerinden uzman tarafından belirlenen yıpranma oranları düşülerek makine ve ekipmanların güncel pazar değerlerinin belirlenmesinde de "Maliyet Yaklaşımı" kullanılmıştır.

- Makine, hat ve ekipmanlar aracılığıyla elde edilen gelirin varlık bazında ayrıştırılması zor olduğu için makine, hat ve ekipman değerlemesinde "Gelir Yaklaşımı" uygulanmamıştır.

Yapılan araştırmalar sonucunda konu varlıklara emsal teşkil edebilecek aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Makine, Hat ve Ekipman Emsalleri/Satışlar

No	Makine, Hat veya Ekipman Adı	Teknik Özellikleri	Marka ve Tipi	Yeni/İkinci El	Satış Fiyatı (KDV Hariç)			Görüşülen Firma/İletişim Bilgileri	Emsal Değerlendirmesi
					(TL)	(USD)	(EUR)		
1	Protein Tayin Cihazı		PERTEN - INFRAMATIC IM 9500	Yeni		32.500		EVA Makine A.Ş./0 322 248 24 24	* Değerleme konusu protein tayin cihazı ile aynı kapasite ve teknik özelliklerdeki protein tayin cihazı fiyatı.
2	Nilemalitre		BASTAK INSTRUMENTS	Yeni	4.000			EVA Makine A.Ş./0 322 248 24 24	* Değerleme konusu nilemalitre ile aynı kapasite ve teknik özelliklerdeki nilemalitre fiyatı.
3	Sıcaklık ve Nem Ölçer		DIWU - HTC-1	Yeni	25			Kaplantis.com/ 0312 442 00 30	* Değerleme konusu sıcaklık ve nem ölçer ile aynı kapasite ve teknik özelliklerdeki sıcaklık ve nem ölçer fiyatı.
4	Numune Alma Sondası		BASTAK INSTRUMENTS	Yeni	35.000			EVA Makine A.Ş./0 322 248 24 24	* Değerleme konusu numune alma sondası ile aynı kapasite ve teknik özelliklerdeki numune alma sondası fiyatı.

Not: 30.12.2021 günü saat 15:30'da belirlenen TCMB kur verilerine göre 1 USD=12,9775 TL, 1 EUR=14,6823 TL olarak kabul edilmiştir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu makine-ekipmanların geneli için Türkiye ve dünya piyasalarında ikinci el satış pazarının oluştuğu gözlemlenmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu varlıklara değer takdir edilirken; varlıkların fiziki durumu, bakım ve performansları, sektör içerisindeki yeri, kapasiteleri benzer nitelikteki varlıklara ilişkin bilgiler, gerçekleştirilen güçlü ve zayıf yönler analizi ile ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuş olup TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından pazar değerleri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

ÖZET TABLO*		
	TL	**EUR**
Grain Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A.Ş. Makine, Hat ve Ekipman Pazar Değeri	**1.303.000**	**88.700**
Graintürk Tarım A.Ş. Taşıt Araçları Pazar Değeri	**21.378.000**	**1.456.000**
Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)	**22.681.000**	**1.544.700**

Not: Özet tabloda belirtilen Euro değeri bilgi amaçlı verilmiştir. 30.12.2021 günü saat 15:30'da belirlenen TCMB kur verilerine göre 1 USD=12,9775 TL, 1 EUR=14,6823 TL olarak kabul edilmiştir.

****Detay liste ekte yer almaktadır.***

4.6 KDV Konusu

30.12.2007 tarihli, 26742 sayılı Resmi Gazete'de, KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesine istinaden yayımlanan "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" doğrultusunda KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 5

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

5.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

5.2 Nihai Değer Takdiri

Söz konusu değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Değerleme raporunda kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ederiz.

Aşağıda pazar değeri belirtilmiş makine parkı için takdir edilen değerler, ilgili makinelerin bulunduğu gayrimenkul üzerinde kullanılması durumu için belirtilmiştir. Belirtilen değerler başka bir yere taşınmaları veya tekil satış durumlarında geçerli değildir. Siloların ve depolama tanklarının tahrip edilmeksizin herhangi bir yere taşınması fiziksel ve ekonomik açıdan zor olacaktır. Bu yüzden ekli listede yer alan silolar, depolama tankları ve ekipmanlarının gayrimenkulün bir mütemmim cüzü olarak düşünülmesi gerekmektedir. Aksi durumda verilen değerin altında bir değeri olacağı kanaatindeyiz.

Teşvik mevzuatına tabi makinelerin teminat olarak alınması hususunun "Yatırımda Devlet Yardımları Hakkında Kanun" ilgili tebliğleri açısından değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir. Söz konusu teşvik veya yükümlülüklerin varlıkların değerine etki etmediği kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu makine parkının aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü "Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti." firması yetkililerinde olacaktır. Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.

Bu doğrultuda pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımına göre makinelerin pazar değerleri hesaplanmış olup toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

GRAİN TARIM ÜRÜNLERİ LİSANSLI DEPOCULUK A.Ş. VE GRAİNTÜRK TARIM A.Ş. / MAKİNE PARKI PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	31.01.2022	
Değer Tarihi	31.12.2021	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	22.681.000-TL	Yirmiikimilyonaltıyüzseksenbirbin-Türk Lirası
Pazar Değeri (KDV Dahil)	26.763.580-TL	Yirmialtımilyonyediyüzaltmışüçbinbeşyüzseksen-Türk Lirası

Değerlemeye Yardım Eden
Gökhan EFE

İbrahim İLHAN **Değerleme Uzmanı** **Lisans No: 919701**	**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** **Lisans No: 402293**

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 6

EKLER

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 6

Ekler

1	Değerleme Konusu Makine, Hat ve Ekipman Listesi
2	Fotoğraflar
3	Sabit Kıymet Listesi
4	Yıpranma Düzeltmeleri
5	Akademik Yayınlar
6	Özgeçmişler
7	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ek 1: Değerleme Konusu Makine, Hat ve Ekipman Listesi

Grain Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A.Ş. / Makine, Hat ve Ekipman Ekspertiz Listesi																			
Sıra No	**Sabit Kıymet Numarası**	**Makine, Hat ve Ekipman Adı**	**Kapasite ve Teknik Özellikler**	**Marka ve Tip**	**Seri Numarası**	**Model Yılı**	**Adet**	**Yuvarlatılmış Birim Pazar Değeri (TL)**	**Yuvarlatılmış Toplam Pazar Değeri (TL)**	**Mülkiyet**	**Ekonomik Ömür Türü**	**Varlığın Toplam Ekonomik Ömrü (Yıl)**	**Varlığın Yaşı**	**Varlığın Kalan Ekonomik Ömrü (Yıl)**	**Emsal Değeri**	**Emsal Değeri Birimi**	**İlk Yıl Yıpranma Oranı**	**Toplam Yıpranma Düzeltmesi**	**Kapasite Düzeltmesi**
1	255 007	**Numune Alma Sondası**		BASTAK INSTRUMENTS			2	20.000	40.000	Grain Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A.Ş.	Yıpranma_Makine_10	10	4	6	90.000	TL	0,3000	0,4320	1,0000
2	255 006	**Tremi Sistemi, Tremi Haznesi, Tremi Izgarası ve Bunkeri ile Birlikte Komple**					komple	114.000	114.000	Grain Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A.Ş.	Yıpranma_Makine_25	25	4	21	10.484	EUR	0,1500	0,7416	1,0000
2.1		Tumba Kantar	150 ton/saat, çift kefeli				1 Takım				Yıpranma_Makine_25	25	4	21	5.888	EUR	0,1500	0,7292	1,0000
3	255 004	**Protein Tayin Cihazı**		PERTEN - INFRAMATIC IM 9500	1103628		1	182.000	182.000	Grain Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A.Ş.	Yıpranma_Makine_10	10	4	6	32.500	USD	0,3000	0,4320	1,0000
4	253 001	**Laboratuvar Cihazları**					komple	15.000	15.000	Grain Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A.Ş.									
4.1		Hububat Analiz Eleği	Ø= 200 mm				5				Yıpranma_Makine_10	10	3	7	6.491	TL	0,3000	0,4990	1,0000
4.2		Hububat Analiz Eleği	Ø= 200 mm		113487, 113081		2				Yıpranma_Makine_10	10	3	7	2.596	TL	0,3000	0,4990	1,0000
4.3		Hububat Analiz Eleği			457084, 113492		4				Yıpranma_Makine_10	10	3	7	5.193	TL	0,3000	0,4990	1,0000
4.4		Nilemalitre		BASTAK INSTRUMENTS			1				Yıpranma_Makine_10	10	3	7	4.000	TL	0,3000	0,4990	1,0000
4.5		Numune Bölücü		BASTAK INSTRUMENTS - 13000 S	SDS-0011		1				Yıpranma_Makine_15	5	3	2	9.500	TL	0,4000	0,6150	1,0000
4.6		Sıcaklık ve Nem Ölçer		DIWU - HTC-1	4570810		1				Yıpranma_Makine_5	5	3	2	25	TL	0,4000	0,2100	1,0000

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

8	255 015	**Nem Tayin Cihazı**	DRAMINSKI S.A. - TG PRO	14454	1	1.000	1.000	Grain Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A.Ş.	Yıpranma_Makine_5	5	3	2	5.500	TL	0,4000	0,2100	1,0000
9		**Nem Tayin Cihazı**	AGRETO - GFM+	52574	1	1.000	1.000	Grain Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A.Ş.	Yıpranma_Makine_5	5	3	2	5.500	TL	0,4000	0,2100	1,0000
10	255 002	**Protein Tayin Cihazı**	PERTEN - INFRAMATIC IM 9500		1	42.000	42.000	Grain Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A.Ş.	Yıpranma_Makine_10	10	9	1	32.500	USD	0,3000	0,1000	1,0000
11	255 009	**Rutubet Ölçüm Cihazı**	PERTEN - AM 8500 MANUEL		1	18.000	18.000	Grain Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A.Ş.	Yıpranma_Makine_10	10	9	1	13.450	USD	0,3000	0,1000	1,0000
12	253 002	**Sıcaklık Görüntüleme Sistemi, Kontrol Yazılımı ve Diğer Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple**			1 Takım	890.000	890.000	Grain Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A.Ş.	Yıpranma_Makine_10	10	4	6	70.000	EUR	0,3000	0,4320	1,0000
13		**Sıcaklık Görüntüleme Sistemi, Kontrol Yazılımı ve Diğer Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple**			1 Takım			Grain Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A.Ş.	Yıpranma_Makine_10	10	4	6	70.000	EUR	0,3000	0,4320	1,0000
					Toplam Pazar Değeri (TL)	**1.303.000**												

Graintürk Tarım A.Ş. / Taşıt Araçları Ekspertiz Listesi

Sıra No	Sabit Kıymet Numarası	Taşıt Adı	Kapasite ve Teknik Özellikler	Marka ve Tip	Seri Numarası	Model Yılı	Adet	Yuvarlatılmış Birim Pazar Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Toplam Pazar Değeri (TL)	Mülkiyet	Ekonomik Ömür Türü	Varlığın Toplam Ekonomik Ömrü (Yıl)	Varlığın Yaşı	Varlığın Kalan Ekonomik Ömrü (Yıl)	Emsal Değeri	Emsal Değeri Birimi	İlk Yıl Yıpranma Oranı	Toplam Yıpranma Düzeltmesi	Kapasite Düzeltmesi
1		**Otomobil (AA Sedan) (06 M 1234)**	Motor Hacmi: 4.663 m³, Motor	MERCEDES BENZ - S500 4 MATIC MAYBECH	WDD2221851A142666 / 27892920429157	2014	1	4.750.000	4.750.000	Graintürk Tarım A.Ş.	Yıpranma_Araç_5	5	7	0	4.750.000	TL	0,4000	1,0000	1,0000

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

		gücü: 335 kW															
2	**Otomobil (AC Steyşın) (06 M 9044)**	Motor Hacmi: 1.998 m³, Motor gücü: 120 kW, Km Bilgisi: 104.500	CHEVROLET - CHEVROLET CAPTIVA KLAC	KL1CA26Y9CB014792 / Z20D1116558K	2012	1	379.000	379.000	Graintürk Tarım A.Ş.	Yıpranma_Araç_5	5	9	0	379.000	TL	0,4000	1,0000	1,0000
3	**Otomobil (AC Steyşın) (06 M 0770)**	Motor Hacmi: 1.984 m³, Motor gücü: 185 kW	PORSCHE - MACAN 95 B	WP1ZZZ95ZHLB01158 / CYPA022370	2016	1	1.525.000	1.525.000	Graintürk Tarım A.Ş.	Yıpranma_Araç_5	5	5	0	1.525.000	TL	0,4000	1,0000	1,0000
4	**Otomobil (AC Steyşın) (06 M 0220)**	Motor Hacmi: 2.987 m³, Motor gücü: 190 kW, Km Bilgisi: 134.142	MERCEDES BENZ - GL 350 BLUETEC 4 MATIC 166	WDC1668241A525432 / 64282641623404	2014	1	2.350.000	2.350.000	Graintürk Tarım A.Ş.	Yıpranma_Araç_5	5	7	0	2.350.000	TL	0,4000	1,0000	1,0000
5	**Otomobil (AA Sedan) (06 M 5461)**	Motor Hacmi: 1.390 m³, Motor gücü: 90 kW, Km Bilgisi: 237.900	VOLKSWAGEN - PASSAT 1.4 COMF.	WVWZZZ3CZAP034500 / CAX483074	2010	1	219.000	219.000	Graintürk Tarım A.Ş.	Yıpranma_Araç_5	5	11	0	219.000	TL	0,4000	1,0000	1,0000
6	**Otomobil (AA Sedan) (34 EAU 054)**	Motor Hacmi: 1.560 m³, Motor gücü: 68 kW, Km Bilgisi: 77.660	CITROEN - C-ELYSSE D	VF7DD9HP0GJ836126 / 10JBFM0268687	2016	1	231.000	231.000	Graintürk Tarım A.Ş.	Yıpranma_Araç_5	5	5	0	231.000	TL	0,4000	1,0000	1,0000
7	**Kamyonet (Kapalı Kasa) (34 ET 4209)**	Km Bilgisi: 362.500	FIAT	NM422500000150462 / 199A20003553788	2010	1	112.000	112.000	Graintürk Tarım A.Ş.	Yıpranma_Araç_8	8	11	0	112.500	TL	0,0345	1,0000	0,9956
8	**Otomobil (AB Heçbek) (06 M 3101)**	Motor Hacmi: 3.996 m³, Motor gücü: 441 kW	AUDI - R5 Q8 4L	WUAZZZF11LD013938 / DHU009861	2020	1	6.950.000	6.950.000	Graintürk Tarım A.Ş.	Yıpranma_Araç_5	5	1	4	6.950.000	TL	0,4000	1,0000	1,0000
9	**Otomobil (AA Sedan) (06 M 3131)**	Motor Hacmi: 1.598 m³, Motor gücü: 77	VOLKSWAGEN - JETTA 16	WVWZZZ16ZGM008323 / CAYBJ6170	2015	1	345.000	345.000	Graintürk Tarım A.Ş.	Yıpranma_Araç_5	5	6	0	345.750	TL	0,4000	1,0000	1,0000

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

		kW, Km Bilgisi: 186.300															
10	**Otomobil (AF Çok Amaçlı) (06 M 4046)**	Motor Hacmi: 2.143 m³, Motor gücü: 140 kW, Km Bilgisi: 145.550	MERCEDES BENZ - VITO TOURER 639/2	WDF44770313092321 / 65195033053082	2015	1	700.000	700.000	Graintürk Tarım A.Ş.	Yıpranma_Araç_5	5	6	0	700.000	TL	0,4000	1,0000	1,0000
11	**Otomobil (AA Sedan) (06 M 4650)**	Motor Hacmi: 1.984 m³, Motor gücü: 185 kW, Km Bilgisi: 197.000	AUDI - A8 L 4H	WAUZZZ4H2HN013832 / CYP050152	2016	1	2.120.000	2.120.000	Graintürk Tarım A.Ş.	Yıpranma_Araç_5	5	5	0	2.120.000	TL	0,4000	1,0000	1,0000
12	**Otomobil (Arazi Taşıtı) (06 M 8070)**	Motor Hacmi: 2.967 m³, Motor gücü: 180 kW	PORSCHE - CAYANNE DIESEL 92 A	WP1ZZZ92ZDLA29617 / 099828	2012	1	1.300.000	1.300.000	Graintürk Tarım A.Ş.	Yıpranma_Araç_5	5	9	0	1.300.000	TL	0,4000	1,0000	1,0000
13	**Traktör (Tarım) (34 AS 4719)**	Motor Hacmi: 695 m³, Motor gücü: 7,25 kW	ARCTIC CAT - 700EFLTRV 4X4 T 3 70 L	VADA704AVE0X05004 / 0700ADO713201	2014	1	62.000	62.000	Graintürk Tarım A.Ş.	Yıpranma_Makine_15	15	7	8	62.000	TL	0,2500	0,0000	1,0000
14	**Otomobil (AA Sedan) (34 DKM 798)**	Motor Hacmi: 1.390 m³, Motor gücü: 90 kW, Km Bilgisi: 134.400	VOLKSWAGEN - PASSAT 1.4 TSI BMT COMFORTLINE 3C	WVWZZZ3CZBP339059 / CAX806222	2011	1	335.000	335.000	Graintürk Tarım A.Ş.	Yıpranma_Araç_5	5	10	0	335.000	TL	0,4000	1,0000	1,0000
				Toplam Pazar Değeri (TL)				**21.378.000**									

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ek 2: Fotoğraflar













Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.













Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ek 3: Sabit Kıymet Listesi

253 001	03/05/2017 LABARATUAR MALZEMELERİ	29.750,00	3.05.2017
253 002	OTOMASYON VE ISİ İZLEME SİSTEMİ	290.000,00	9.06.2017
253 002	OTOMASYON VE ISİ İZLEME SİSTEMİ	250.000,00	9.06.2017
253 003	ÇEKMECELİ MIKNATIS	8.500,00	5.09.2017
255 001	BİLGİSAYAR VE DONANIMI	16.370,00	3.04.2017
255 002	INFRAMATİC 9500 HLW/TW PLUS 115/230V,50-60 HZ	85.518,4	3.05.2017
255 003	ASUS İ5 LEPTAP	1.850,00	29.05.2017
255 004	PROTEİN TAYİN CİHAZI	57.000,00	29.06.2017
255 006	TUMBA KANTARI	24.000,00	16.07.2017
255 007	NUMUNE ALMA SONDASI VE EKLERİ	50.733,00	24.07.2017
255 008	MOTORLU RADYAL VNTİLATÖR	43.200,00	18.08.2017
255 009	PERTEN 5800 RUTUBET ÖLÇÜM CİHAZI	6.150,00	7.09.2017
255 010	A.PAMEL KAPI VE MUTFAK DOLABI	19.491,00	21.05.2018
255 011	PASLANMAZ BUHAR KAZANI	2.800,00	6.06.2018
255 012	NO FROST DONDURUCU	2.118,65	31.07.2018
255 013	PHONE X64 GB AKILLI TELEFON	12.542,38	22.11.2018
255 014	ZİNCİRLİ KONVJÖR BAŞLIĞI - DİSTRİBÜTÖR	4.000,00	7.03.2019
255 015	PORTATİF NEM ÖLÇME CİHAZI 2 ADET	4.237,29	24.08.2020
255 016	GERMENCİK DOĞALGAZ TESİSATI	40.000,00	4.09.2021
255 017	BALERİNLİ HELEZON TEKERİ	4.980,00	21.05.2021
255 018	TOZ PATLAMA TERTİBATI	22.825,00	21.05.2021

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ek 4: Yıpranma Düzeltmeleri

MAKİNE 5			
MODEL YILI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
2021	0,4	0,400	0,600
2020	0,13	0,530	0,470
2019	0,13	0,660	0,340
2018	0,13	0,790	0,210
2017	0,13	0,920	0,080
2016	0,13	1,050	0,080
2015	0,13	1,180	0,080
2014	0,13	1,310	0,080
2013	0,13	1,440	0,080
2012	0,13	1,570	0,080
2011	0,13	1,700	0,080
2010	0,13	1,830	0,080
2009	0,13	1,960	0,080
2008	0,13	2,090	0,080
2007	0,13	2,220	0,080
2006	0,13	2,350	0,080
2005	0,13	2,480	0,080
2004	0,13	2,610	0,080
2003	0,13	2,740	0,080
2002	0,13	2,870	0,080
2001	0,13	3,000	0,080
2000	0,13	3,130	0,080
1999	0,13	3,260	0,080
1998	0,13	3,390	0,080
1997	0,13	3,520	0,080
1996	0,13	3,650	0,080
1995	0,13	3,780	0,080
1994	0,13	3,910	0,080
1993	0,13	4,040	0,080
1992	0,13	4,170	0,080
1991	0,13	4,300	0,080
1990	0,13	4,430	0,080
1989	0,13	4,560	0,080
1988	0,13	4,690	0,080
1987	0,13	4,820	0,080
1986	0,13	4,950	0,080
1985	0,13	5,080	0,080
1984	0,13	5,210	0,080
1983	0,13	5,340	0,080
1982	0,13	5,470	0,080
1981	0,13	5,600	0,080
1980	0,13	5,730	0,080
1979	0,13	5,860	0,080
1978	0,13	5,990	0,080
1977	0,13	6,120	0,080
1976	0,13	6,250	0,080
1975	0,13	6,380	0,080
1974	0,13	6,510	0,080
1973	0,13	6,640	0,080
1972	0,13	6,770	0,080
1971	0,13	6,900	0,080
1970	0,13	7,030	0,080
1969	0,13	7,160	0,080
1968	0,13	7,290	0,080
1967	0,13	7,420	0,080
1966	0,13	7,550	0,080
1965	0,13	7,680	0,080

MAKİNE 10			
MODEL YILI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
2021	0,3	0,300	0,700
2020	0,067	0,367	0,633
2019	0,067	0,434	0,566
2018	0,067	0,501	0,499
2017	0,067	0,568	0,432
2016	0,067	0,635	0,365
2015	0,067	0,702	0,298
2014	0,067	0,769	0,231
2013	0,067	0,836	0,164
2012	0,067	0,903	0,100
2011	0,067	0,970	0,100
2010	0,067	1,037	0,100
2009	0,067	1,104	0,100
2008	0,067	1,171	0,100
2007	0,067	1,238	0,100
2006	0,067	1,305	0,100
2005	0,067	1,372	0,100
2004	0,067	1,439	0,100
2003	0,067	1,506	0,100
2002	0,067	1,573	0,100
2001	0,067	1,640	0,100
2000	0,067	1,707	0,100
1999	0,067	1,774	0,100
1998	0,067	1,841	0,100
1997	0,067	1,908	0,100
1996	0,067	1,975	0,100
1995	0,067	2,042	0,100
1994	0,067	2,109	0,100
1993	0,067	2,176	0,100
1992	0,067	2,243	0,100
1991	0,067	2,310	0,100
1990	0,067	2,377	0,100
1989	0,067	2,444	0,100
1988	0,067	2,511	0,100
1987	0,067	2,578	0,100
1986	0,067	2,645	0,100
1985	0,067	2,712	0,100
1984	0,067	2,779	0,100
1983	0,067	2,846	0,100
1982	0,067	2,913	0,100
1981	0,067	2,980	0,100
1980	0,067	3,047	0,100
1979	0,067	3,114	0,100
1978	0,067	3,181	0,100
1977	0,067	3,248	0,100
1976	0,067	3,315	0,100
1975	0,067	3,382	0,100
1974	0,067	3,449	0,100
1973	0,067	3,516	0,100
1972	0,067	3,583	0,100
1971	0,067	3,650	0,100
1970	0,067	3,717	0,100
1969	0,067	3,784	0,100
1968	0,067	3,851	0,100
1967	0,067	3,918	0,100
1966	0,067	3,985	0,100
1965	0,067	4,052	0,100

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

MAKİNE 15			
MODEL YILI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
2021	0,25	0,250	0,750
2020	0,045	0,295	0,705
2019	0,045	0,340	0,660
2018	0,045	0,385	0,615
2017	0,045	0,430	0,570
2016	0,045	0,475	0,525
2015	0,045	0,520	0,480
2014	0,045	0,565	0,435
2013	0,045	0,610	0,390
2012	0,045	0,655	0,345
2011	0,045	0,700	0,300
2010	0,045	0,745	0,255
2009	0,045	0,790	0,210
2008	0,045	0,835	0,165
2007	0,045	0,880	0,120
2006	0,045	0,925	0,120
2005	0,045	0,970	0,120
2004	0,045	1,015	0,120
2003	0,045	1,060	0,120
2002	0,045	1,105	0,120
2001	0,045	1,150	0,120
2000	0,045	1,195	0,120
1999	0,045	1,240	0,120
1998	0,045	1,285	0,120
1997	0,045	1,330	0,120
1996	0,045	1,375	0,120
1995	0,045	1,420	0,120
1994	0,045	1,465	0,120
1993	0,045	1,510	0,120
1992	0,045	1,555	0,120
1991	0,045	1,600	0,120
1990	0,045	1,645	0,120
1989	0,045	1,690	0,120
1988	0,045	1,735	0,120
1987	0,045	1,780	0,120
1986	0,045	1,825	0,120
1985	0,045	1,870	0,120
1984	0,045	1,915	0,120
1983	0,045	1,960	0,120
1982	0,045	2,005	0,120
1981	0,045	2,050	0,120
1980	0,045	2,095	0,120
1979	0,045	2,140	0,120
1978	0,045	2,185	0,120
1977	0,045	2,230	0,120
1976	0,045	2,275	0,120
1975	0,045	2,320	0,120
1974	0,045	2,365	0,120
1973	0,045	2,410	0,120
1972	0,045	2,455	0,120
1971	0,045	2,500	0,120
1970	0,045	2,545	0,120
1969	0,045	2,590	0,120
1968	0,045	2,635	0,120
1967	0,045	2,680	0,120
1966	0,045	2,725	0,120
1965	0,045	2,770	0,120

MAKİNE 25			
MODEL YILI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
2021	0,15	0,150	0,850
2020	0,0271	0,177	0,823
2019	0,0271	0,204	0,796
2018	0,0271	0,231	0,769
2017	0,0271	0,258	0,742
2016	0,0271	0,286	0,715
2015	0,0271	0,313	0,687
2014	0,0271	0,340	0,660
2013	0,0271	0,367	0,633
2012	0,0271	0,394	0,606
2011	0,0271	0,421	0,579
2010	0,0271	0,448	0,552
2009	0,0271	0,475	0,525
2008	0,0271	0,502	0,498
2007	0,0271	0,529	0,471
2006	0,0271	0,557	0,444
2005	0,0271	0,584	0,416
2004	0,0271	0,611	0,389
2003	0,0271	0,638	0,362
2002	0,0271	0,665	0,335
2001	0,0271	0,692	0,308
2000	0,0271	0,719	0,281
1999	0,0271	0,746	0,254
1998	0,0271	0,773	0,227
1997	0,0271	0,800	0,200
1996	0,0271	0,828	0,200
1995	0,0271	0,855	0,200
1994	0,0271	0,882	0,200
1993	0,0271	0,909	0,200
1992	0,0271	0,936	0,200
1991	0,0271	0,963	0,200
1990	0,0271	0,990	0,200
1989	0,0271	1,017	0,200
1988	0,0271	1,044	0,200
1987	0,0271	1,071	0,200
1986	0,0271	1,099	0,200
1985	0,0271	1,126	0,200
1984	0,0271	1,153	0,200
1983	0,0271	1,180	0,200
1982	0,0271	1,207	0,200
1981	0,0271	1,234	0,200
1980	0,0271	1,261	0,200
1979	0,0271	1,288	0,200
1978	0,0271	1,315	0,200
1977	0,0271	1,342	0,200
1976	0,0271	1,370	0,200
1975	0,0271	1,397	0,200
1974	0,0271	1,424	0,200
1973	0,0271	1,451	0,200
1972	0,0271	1,478	0,200
1971	0,0271	1,505	0,200
1970	0,0271	1,532	0,200
1969	0,0271	1,559	0,200
1968	0,0271	1,586	0,200
1967	0,0271	1,613	0,200
1966	0,0271	1,641	0,200
1965	0,0271	1,668	0,200

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

ARAÇ 5			
MODEL YILI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
2021	0,4	0,400	0,600
2020	0,13	0,530	0,470
2019	0,13	0,660	0,340
2018	0,13	0,790	0,210
2017	0,13	0,920	0,150
2016	0,13	1,050	0,150
2015	0,13	1,180	0,150
2014	0,13	1,310	0,150
2013	0,13	1,440	0,150
2012	0,13	1,570	0,150
2011	0,13	1,700	0,150
2010	0,13	1,830	0,150
2009	0,13	1,960	0,150
2008	0,13	2,090	0,150
2007	0,13	2,220	0,150
2006	0,13	2,350	0,150
2005	0,13	2,480	0,150
2004	0,13	2,610	0,150
2003	0,13	2,740	0,150
2002	0,13	2,870	0,150
2001	0,13	3,000	0,150
2000	0,13	3,130	0,150
1999	0,13	3,260	0,150
1998	0,13	3,390	0,150
1997	0,13	3,520	0,150
1996	0,13	3,650	0,150
1995	0,13	3,780	0,150
1994	0,13	3,910	0,150
1993	0,13	4,040	0,150
1992	0,13	4,170	0,150
1991	0,13	4,300	0,150
1990	0,13	4,430	0,150
1989	0,13	4,560	0,150
1988	0,13	4,690	0,150
1987	0,13	4,820	0,150
1986	0,13	4,950	0,150
1985	0,13	5,080	0,150
1984	0,13	5,210	0,150
1983	0,13	5,340	0,150
1982	0,13	5,470	0,150
1981	0,13	5,600	0,150
1980	0,13	5,730	0,150
1979	0,13	5,860	0,150
1978	0,13	5,990	0,150
1977	0,13	6,120	0,150
1976	0,13	6,250	0,150
1975	0,13	6,380	0,150
1974	0,13	6,510	0,150
1973	0,13	6,640	0,150
1972	0,13	6,770	0,150
1971	0,13	6,900	0,150
1970	0,13	7,030	0,150
1969	0,13	7,160	0,150
1968	0,13	7,290	0,150
1967	0,13	7,420	0,150
1966	0,13	7,550	0,150
1965	0,13	7,680	0,150

ARAÇ 8			
MODEL YILI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
2021	0,4	0,400	0,600
2020	0,065	0,465	0,535
2019	0,065	0,530	0,470
2018	0,065	0,595	0,405
2017	0,065	0,660	0,340
2016	0,065	0,725	0,275
2015	0,065	0,790	0,210
2014	0,065	0,855	0,150
2013	0,065	0,920	0,150
2012	0,065	0,985	0,150
2011	0,065	1,050	0,150
2010	0,065	1,115	0,150
2009	0,065	1,180	0,150
2008	0,065	1,245	0,150
2007	0,065	1,310	0,150
2006	0,065	1,375	0,150
2005	0,065	1,440	0,150
2004	0,065	1,505	0,150
2003	0,065	1,570	0,150
2002	0,065	1,635	0,150
2001	0,065	1,700	0,150
2000	0,065	1,765	0,150
1999	0,065	1,830	0,150
1998	0,065	1,895	0,150
1997	0,065	1,960	0,150
1996	0,065	2,025	0,150
1995	0,065	2,090	0,150
1994	0,065	2,155	0,150
1993	0,065	2,220	0,150
1992	0,065	2,285	0,150
1991	0,065	2,350	0,150
1990	0,065	2,415	0,150
1989	0,065	2,480	0,150
1988	0,065	2,545	0,150
1987	0,065	2,610	0,150
1986	0,065	2,675	0,150
1985	0,065	2,740	0,150
1984	0,065	2,805	0,150
1983	0,065	2,870	0,150
1982	0,065	2,935	0,150
1981	0,065	3,000	0,150
1980	0,065	3,065	0,150
1979	0,065	3,130	0,150
1978	0,065	3,195	0,150
1977	0,065	3,260	0,150
1976	0,065	3,325	0,150
1975	0,065	3,390	0,150
1974	0,065	3,455	0,150
1973	0,065	3,520	0,150
1972	0,065	3,585	0,150
1971	0,065	3,650	0,150
1970	0,065	3,715	0,150
1969	0,065	3,780	0,150
1968	0,065	3,845	0,150
1967	0,065	3,910	0,150
1966	0,065	3,975	0,150
1965	0,065	4,040	0,150

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ek 5: Akademik Yayınlar

	Est useful life (years)	DV depn rate (%)	DV + 20% loading (%)	SL depn rate (%)	SL + 20% loading (%)
Audio and video recording studios and professional photography (AUDI) – continued					
Video games discs	2	100	100	100	100
Video game players	3	67	80.4	67	80.4
Video tapes	2	100	100	100	100
Bakeries (BAKE)					
Appliances (miscellaneous kitchen type)	6.66	30	36	21	25.2
Bag closers	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Bakery machinery and equipment (default class)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Benches	20	10	12	7	8.4
Bread bagging machines	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Bread coolers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Bun divider/moulders	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Cabinets (display)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Cabinets (refrigerated)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Conveyors	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Coolrooms	20	10	12	7	8.4
Croissant machines	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Depositors	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Dividers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Dough moulders	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Fume hoods	20	10	12	7	8.4
Furniture (fitted)	20	10	12	7	8.4
Kneaders	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Mixers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Moulders (French stick)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Ovens (built-in)	20	10	12	7	8.4
Ovens (freestanding)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Pastry brakes	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Provers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Sifting machines	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Sinks	20	10	12	7	8.4
Slicing machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Tins	5	40	48	30	36
Trays	5	40	48	30	36
Utensils (including pots and pans)	3	67	80.4	67	80.4
Battery manufacturing (BATT)					
Acid filling machines	10	20	24	13.5	16.2
Acid production plant	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Automated assembly lines	10	20	24	13.5	16.2
Battery breaker	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Battery manufacturing machinery (default class)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Charging plant	10	20	24	13.5	16.2
Drying and curing plant	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Grid casting machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Grid casting moulds	5	40	48	30	36
Ingot casting machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Oxide manufacturing plant	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Pasting machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Plastic moulding machinery	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Smelter furnaces	20	10	12	7	8.4
Smelter refining pots	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Brewing, winemaking and distilleries (BREW)					
Barrels (wooden)	5	40	48	30	36
Bins (bulk grain)	25	8	9.6	6	7.2
Bins (other than stainless steel for fermentation, malting, grist and storage)	20	10	12	7	8.4
Bins (stainless steel for fermentation, malting, grist and storage)	25	8	9.6	6	7.2
Bird netting	5	40	48	30	36
Bottle machines/lines	15.5	13	15.6	8.5	10.2

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Part 1

The 20% depreciation loading doesn't apply to assets acquired after 20 May 2010.

	Est useful life (years)	DV depn rate (%)	DV + 20% loading (%)	SL depn rate (%)	SL + 20% loading (%)
Brewing, winemaking and distilleries (BREW) – continued					
Brewing; winemaking or distilling plant and machinery (default class)	20	10	12	7	8.4
Canning machines/lines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Capping machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Carbonators	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Carton erecting machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Checkers (level)	8	25	30	17.5	21
CO2 reclaim plant	20	10	12	7	8.4
Coding machines	5	40	48	30	36
Conveyors	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Conveyors (roller)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Cookers (yeast)	25	8	9.6	6	7.2
Coolers	20	10	12	7	8.4
Cooperage plant	20	10	12	7	8.4
Corking machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Crates (wood or plastic)	2	100	100	100	100
Crushers (fruit)	20	10	12	7	8.4
Depalletisers	20	10	12	7	8.4
Effluent plant (excluding stainless steel tanks and screens)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Effluent plant (stainless steel construction)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Elevators	20	10	12	7	8.4
Filling machines (not elsewhere specified)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Filters (other than filter presses, ultra filters and pressure filters)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Filters (pressure)	20	10	12	7	8.4
Gluers (hot melt)	10	20	24	13.5	16.2
Heat exchangers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Hop frames	10	20	24	13.5	16.2
Hop kilns	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Inspection equipment	8	25	30	17.5	21
Keg filling machines/lines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Kegs	10	20	24	13.5	16.2
Labelling machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Metal detectors	10	20	24	13.5	16.2
Meters (flow)	8	25	30	17.5	21
Mills (malt)	20	10	12	7	8.4
Mixers	20	10	12	7	8.4
Packaging machines (not elsewhere specified)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Palletisers	20	10	12	7	8.4
Pasteurisers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Presses (filter)	20	10	12	7	8.4
Presses (fruit)	20	10	12	7	8.4
Racks (bottle storage)	20	10	12	7	8.4
Screens (gyratory)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Screens (vibratory)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Sealing machines (not elsewhere specified)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Silos (bulk grain)	25	8	9.6	6	7.2
Silos (other than stainless steel for fermentation, malting, grist and storage)	20	10	12	7	8.4
Silos (stainless steel for fermentation, malting, grist and storage)	25	8	9.6	6	7.2
Sterilising machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Stills (continuous)	20	10	12	7	8.4
Stills (pot)	25	8	9.6	6	7.2
Tanker filling plant	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Tanks (other than stainless steel for fermentation, malting, grist and storage)	20	10	12	7	8.4
Tanks (stainless steel for fermentation, malting, grist and storage)	25	8	9.6	6	7.2
Tuns (lauter)	25	8	9.6	6	7.2
Tuns (mash)	25	8	9.6	6	7.2
Ultrafiltration plant	6.6	30	36	21	25.2

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

The 20% depreciation loading doesn't apply to assets acquired after 20 May 2010.

	Est useful life (years)	DV depn rate (%)	DV + 20% loading (%)	SL depn rate (%)	SL + 20% loading (%)
Timber and joinery industries (TIMB)					
Augers (screw)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Band head rigs	20	10	12	7	8.4
Band resaws	20	10	12	7	8.4
Bandsaws	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Boring machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Bull chains	20	10	12	7	8.4
Chainsaws	3	67	80.4	67	80.4
Chainsaws (used by professional loggers)	1	100	100	100	100
Chipboard plant	20	10	12	7	8.4
Chipping machines	10	20	24	13.5	16.2
Conveyors (belt)	20	10	12	7	8.4
Conveyors (scraper)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Conveyors (screw)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Delimbers, self-propelled, mobile	8	25	30	17.5	21
Delimbers, static	5	40	48	30	36
Dovetailing machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Drilling and routing machine, CNC	8	25	30	17.5	21
Drilling machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Drying plants	20	10	12	7	8.4
Ducting	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Dust collectors	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Edgebanders	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Edgers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Elevators (belt)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Elevators (bucket)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Fans	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Fastening gun (explosive)	3	67	80.4	67	80.4
Fibreboard plant	20	10	12	7	8.4
Filing machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Firewood processor (computerised) (2007/2008 and subsequent years)	10	20	24	13.5	16.2
Firewood processor (manually operated) (2007/2008 and subsequent years)	10	20	24	13.5	16.2
Gang nail press (portable)	10	20	24	13.5	16.2
Gang nail presses (travelling head)	20	10	12	7	8.4
Gluing equipment	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Grinders	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Guillotines	20	10	12	7	8.4
Jigs	3	67	80.4	67	80.4
Jointing machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Laser aligners	5	40	48	30	36
Lathes	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Log carriages	20	10	12	7	8.4
Log decks	20	10	12	7	8.4
Log grabs (forklift truck attachments)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Log haulers	20	10	12	7	8.4
Log skidders	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Log splitter (computerised) (2007/2008 and subsequent years)	10	20	24	13.5	16.2
Log splitter (manually operated) (2007/2008 and subsequent years	10	20	24	13.5	16.2
Logging arches	20	10	12	7	8.4
Machine centre (CNC, computer numerically controlled)	8	25	30	17.5	21
Moisture meters	5	40	48	30	36
Morticers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Moulding machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Patterns	3	67	80.4	67	80.4
Planers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Power feeders	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Presses	20	10	12	7	8.4
Rollcases	20	10	12	7	8.4
Routers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Sanding machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Sawing machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

The 20% depreciation loading doesn't apply to assets acquired after 20 May 2010.	Est useful life (years)	DV depn rate (%)	DV + 20% loading (%)	SL depn rate (%)	SL + 20% loading (%)
Lifting (LIFT) – continued					
Cranes (mobile)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Cranes (overhead travelling)	25	8	9.6	6	7.2
Cranes (tower)	25	8	9.6	6	7.2
Cranes and other lifting devices (default class)	25	8	9.6	6	7.2
Gantries	25	8	9.6	6	7.2
Hoists (skip)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Hoists (vehicle)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Jacks	5	40	48	30	36
Lifting platforms	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Load skates	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Spreaders	25	8	9.6	6	7.2
Straddle carriers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Weighers (crane type)	10	20	24	13.5	16.2
Winches	25	8	9.6	6	7.2
Winding gear (pit head)	20	10	12	7	8.4
Office equipment and furniture (OFUR)					
Air conditioners (mobile)	8	25	30	17.5	21
Answering machines (for telephones)	3	67	80.4	67	80.4
Appliances (domestic type)	8	25	30	17.5	21
Aquariums	4	50	60	40	48
Benches	20	10	12	7	8.4
Binding machines	8	25	30	17.5	21
Calculators	3	67	80.4	67	80.4
Chairs	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Cheque signing machines	8	25	30	17.5	21
Clock systems (centralised)	10	20	24	13.5	16.2
Coin and note counters	8	25	30	17.5	21
Comparators (consumer electronic comparative display units)	3	67	80.4	67	80.4
Counters (fitted)	20	10	12	7	8.4
Cupboards	20	10	12	7	8.4
Dehumidifiers	8	25	30	17.5	21
Desks	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Dictating machines	3	67	80.4	67	80.4
Doors (strongroom)	25	8	9.6	6	7.2
Drawing boards	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Duplicators (spirit)	8	25	30	17.5	21
Duplicators (stencil)	8	25	30	17.5	21
Facsimile machines	5	40	48	30	36
Filing cabinets	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Flameproof cabinets	25	8	9.6	6	7.2
Furniture (fitted)	20	10	12	7	8.4
Furniture (loose)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Guillotines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Integrated silk flower arrangements (PROV)	2	100	100	100	100
Intercom systems	8	25	30	17.5	21
Microfiche printers	8	25	30	17.5	21
Microfiche readers	8	25	30	17.5	21
Microfilm printers	8	25	30	17.5	21
Microfilm readers	8	25	30	17.5	21
Mobile telephones, including smartphones	3	67	na	67	na
Monitoring systems	10	20	24	13.5	16.2
Office equipment (default class)	5	40	48	30	36
Office furniture (default class)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
PA systems	8	25	30	17.5	21
Paging systems	5	40	48	30	36
Paintings and drawings, in either case being property the value of which might reasonably be expected in normal circumstances to decline in value	20	10	12	7	8.4
Photocopiers	5	40	48	30	36
Plan copiers	5	40	48	30	36
Postal franking machines	8	25	30	17.5	21
Prints (including limited edition prints)	10	20	24	13.5	16.2

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

The 20% depreciation loading doesn't apply to assets acquired after 20 May 2010.	Est useful life (years)	DV depn rate (%)	DV + 20% loading (%)	SL depn rate (%)	SL + 20% loading (%)
Refrigeration (REFR) – continued					
Data logging equipment	5	40	48	30	36
Evaporators	20	10	12	7	8.4
Fans	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Forced draught coolers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Freezers (for carcasses)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Freezers (for cartons)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Gas detectors (fixed) - applies from the 2015 and subsequent income years	10	20	n/a	13.5	n/a
Gas detectors (hand-held) - applies from the 2015 and subsequent income years	5	40	n/a	30	n/a
Glycol refrigeration equipment	20	10	12	7	8.4
Heat exchangers (except stainless steel)	20	10	12	7	8.4
Heat exchangers (stainless steel)	25	8	9.6	6	7.2
Pots (ammonia)	25	8	9.6	6	7.2
Pumps (ammonia)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Pumps (heat)	10	20	24	13.5	16.2
Purgers	25	8	9.6	6	7.2
Receivers	25	8	9.6	6	7.2
Refrigeration plant and equipment (default class)	20	10	12	7	8.4
Temperature probes (fixed)	5	40	48	30	36
Temperature probes (portable)	5	40	48	30	36
Reticulation systems, including power generation (excluding electrical, communications and gas reticulation) (RETC)					
Culverts (concrete)	50	4	4.8	3	3.6
Inflatable pipeline plug (PROV)	3	67	80.4	67	80.4
Pipeline crawler (PROV)	5	40	48	30	36
Piping (for sewerage)	25	8	9.6	6	7.2
Piping (for steam)	20	10	12	7	8.4
Piping (for storm-water)	25	8	9.6	6	7.2
Piping (for water)	25	8	9.6	6	7.2
Rectifiers	25	8	9.6	6	7.2
Reticulation (default class)	25	8	9.6	6	7.2
Spillways (concrete)	50	4	4.8	3	3.6
Tunnels (concrete)	50	4	4.8	3	3.6
Tunnels (partly lined)	50	4	4.8	3	3.6
Valves (for sewerage)	25	8	9.6	6	7.2
Valves (for steam)	20	10	12	7	8.4
Valves (for storm-water)	25	8	9.6	6	7.2
Valves (for water)	25	8	9.6	6	7.2
Scientific and laboratory equipment (excluding equipment used in a medical laboratory) (SCIA)					
Analysers	8	25	30	17.5	21
Autoclaves	20	10	12	7	8.4
Baths (water)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Callipers	8	25	30	17.5	21
Centrifuges	10	20	24	13.5	16.2
Chambers (vacuum)	10	20	24	13.5	16.2
Chromatographs	8	25	30	17.5	21
Compasses	8	25	30	17.5	21
Cylinders (gas)	5	40	48	30	36
Electrical test meters	8	25	30	17.5	21
Electronic balances	8	25	30	17.5	21
Flasks (vacuum)	10	20	24	13.5	16.2
Flow measuring equipment	6.66	30	36	21	25.2
Freezers	10	20	24	13.5	16.2
Fume cabinets	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Furnaces	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Furniture (fixed)	20	10	12	7	8.4
Furniture (loose, laboratory)	10	20	24	13.5	16.2
Gas detectors (fixed) - applies from the 2015 and subsequent income years	10	20	n/a	13.5	n/a

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

	Est useful life (years)	DV depn rate (%)	DV + 20% loading (%)	SL depn rate (%)	SL + 20% loading (%)
Scientific and laboratory equipment (excluding equipment used in a medical laboratory) (SCIA) – continued					
Gas detectors (hand-held) - applies from the 2015 and subsequent income years	5	40	n/a	30	n/a
Hardness testers and similar (laboratory)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Incubators (laboratory)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Instruments (hand-held)	5	40	48	30	36
Irradiation plant	25	8	9.6	6	7.2
Linear accelerator/simulator	10	20	24	13.5	16.2
Meteorological equipment	10	20	24	13.5	16.2
Micrometers	8	25	30	17.5	21
Microscope equipment	10	20	24	13.5	16.2
Microtomes	10	20	24	13.5	16.2
Navigational equipment	8	25	30	17.5	21
Oscilloscopes	8	25	30	17.5	21
Ovens	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Patient monitoring equipment	8	25	30	17.5	21
Radiation detection equipment	8	25	30	17.5	21
Recorders	8	25	30	17.5	21
Refrigerators	8	25	30	17.5	21
Respiration apparatus	10	20	24	13.5	16.2
Scientific and laboratory equipment (excluding medical laboratory equipment) (default class)	10	20	24	13.5	16.2
Spectrophotometers	8	25	30	17.5	21
Sterilisers	20	10	12	7	8.4
Surveying equipment	8	25	30	17.5	21
Surveying equipment (electronic)	4	50	60	40	48
Telescopes (optical)	25	8	9.6	6	7.2
Telescopes (radio)	25	8	9.6	6	7.2
Test chambers (acquired during the 2010 or subsequent income years)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Ultrasonic equipment	8	25	30	17.5	21
Vessels (vacuum)	10	20	24	13.5	16.2
Washer decontaminators	8	25	30	17.5	21
X-ray cassettes	5	40	48	30	36
X-ray equipment (except as shown elsewhere)	10	20	24	13.5	16.2
X-ray equipment (mobile)	8	25	30	17.5	21
X-ray processors	8	25	30	17.5	21
X-ray viewers	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Software (SOFT)					
Kiwiplus, Kiwifruit Software Package, designed for a specific year	1	100	100	100	100
Software able to be used in the preparation or filing of income tax returns relating to one particular income year only	2	100	100	100	100
The copyright in software, the right to use the copyright in software or the right to use software	4	50	60	40	48
Tanks, vats and reservoirs (where not industry specified) (TANK)					
Reservoirs (concrete, above ground)	50	4	4.8	3	3.6
Reservoirs (concrete, in-ground)	100	2	2.4	1.5	1.8
Reservoirs (lined earth)	50	4	4.8	3	3.6
Reservoirs (other than concrete or lined-earth)	33.3	6	7.2	4	4.8
Tanks (underground)	20	10	12	7	8.4
Tanks and vats (ceramic)	25	8	9.6	6	7.2
Tanks and vats (concrete)	25	8	9.6	6	7.2
Tanks and vats (default class)	25	8	9.6	6	7.2
Tanks and vats (fibreglass)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Tanks and vats (plastic)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Tanks and vats (pressure)	25	8	9.6	6	7.2
Tanks and vats (rubber-lined)	25	8	9.6	6	7.2
Tanks and vats (stainless steel)	25	8	9.6	6	7.2

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

The 20% depreciation loading doesn't apply to assets acquired after 20 May 2010.

	Est useful life (years)	DV depn rate (%)	DV + 20% loading (%)	SL depn rate (%)	SL + 20% loading (%)
Transportation (TRAN) – continued					
Motor vehicles—class NC (for transporting heavy goods, gross vehicle mass over 12 tonnes)	10	20	24	13.5	16.2
Motorcycles	6.66	30	36	21	25.2
Motorhomes acquired between 1 April 2005 and prior to the 2010/11 income year	10	20	n/a	13.5	n/a
Motorhomes acquired during or after the 2010/11 income year (residual value estimated at 20%)	8	20	n/a	13.5	n/a
Outboard motors	5	40	48	30	36
Pallet covers (insulated)	2	100	100	100	100
Parachutes	3	67	80.4	67	80.4
Pleasure vessels	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Radar navigational signalling equipment	10	20	24	13.5	16.2
Radar navigational traffic control equipment	10	20	24	13.5	16.2
Rail passenger service electric multiple units - applies from the 2015 and subsequent income years	25	8	n/a	6	n/a
Railway jiggers	20	10	12	7	8.4
Rapid DC car charging stations - applies to the 2017 and subsequent income years	10	20	n/a	13.5	n/a
Road signs	6.66	30	36	21	25.2
Roll-on/roll-off vessels	20	10	12	7	8.4
Roof racks	5	40	48	30	36
Rowing boats	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Rubbish trucks	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Ship loading and unloading equipment (not elsewhere specified)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Ships (bulk carrier)	20	10	12	7	8.4
Ships (cargo)	25	8	9.6	6	7.2
Ships (container)	20	10	12	7	8.4
Ships (cruise)	25	8	9.6	6	7.2
Ships (livestock)	20	10	12	7	8.4
Ships (refrigerated)	20	10	12	7	8.4
Ships (tanker)	20	10	12	7	8.4
Sidecars	6.66	30	36	21	25.2
Signs (street nameplates)	6.66	30	36	21	25.2
Small boats	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Special-purpose vehicles	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Speed humps (metal)	5	40	48	30	36
Speed humps (plastic)	5	40	48	30	36
Speed humps (rubber)	10	20	24	13.5	16.2
Straddle carriers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Street furniture (excluding signs)	5	40	48	30	36
Taxis (up to and including 12 seats) (residual value has been estimated at 25%)	5	30	36	21	25.2
Towing tractors	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Tracklayers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Tracks (monorail)	25	8	9.6	6	7.2
Tracks (rail)	25	8	9.6	6	7.2
Traction batteries	5	40	48	30	36
Traction engines	25	8	9.6	6	7.2
Tractors (farm type)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Traffic lights	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Trailers - domestic (up to 1 tonne)	8	25	30	17.5	21
Trailers (domestic, up to 1 tonne used for short-term hire of 1 month or less only)	6.66	30	36	21	25.2
Trailers class TC (transporting medium goods; GVM over 3.5 tonne and up to 10 tonne)	20	10	12	7	8.4
Trailers class TD (transporting heavy goods; GVM over 10 tonne)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Trailers—class TC (for transporting medium goods, gross vehicle mass over 3.5 tonnes but not over 10 tonnes and used for short-term hire of 1 month or less only)	12.5	16	19.2	10.5	12.6

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

The 20% depreciation loading doesn't apply to assets acquired after 20 May 2010.

	Est useful life (years)	DV depn rate (%)	DV + 20% loading (%)	SL depn rate (%)	SL + 20% loading (%)
Water and effluent treatment (where not industry specified) (WATR) – continued					
Reservoirs (other than concrete or lined earth type)	33.3	6	7.2	4	4.8
Screens (bar)	10	20	24	13.5	16.2
Screens (rotary, except stainless steel)	10	20	24	13.5	16.2
Screens (stainless steel)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Thickeners	25	8	9.6	6	7.2
Valve and pump chambers and similar	50	4	4.8	3	3.6
Valves (ceramic)	25	8	9.6	6	7.2
Valves (concrete)	25	8	9.6	6	7.2
Valves (plastic)	25	8	9.6	6	7.2
Valves (steel)	25	8	9.6	6	7.2
Vessels (filter)	25	8	9.6	6	7.2
Water and effluent treatment plant and equipment (default class)	25	8	9.6	6	7.2
Weighing machines (where not industry specified) (WEIG)					
Batch weighers	8	25	30	17.5	21
Check weighers	8	25	30	17.5	21
Computer weighers	8	25	30	17.5	21
Digital indicators	8	25	30	17.5	21
Digital platforms	8	25	30	17.5	21
Electronic indicators	8	25	30	17.5	21
Electronic platforms	8	25	30	17.5	21
Mechanical weighing machines	20	10	12	7	8.4
Shop scales	8	25	30	17.5	21
Weigh belts	8	25	30	17.5	21
Weighbridges (above-ground type)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Weighbridges (in-ground type)	25	8	9.6	6	7.2
Weighing machines (default class)	8	25	30	17.5	21
Weighing machines (electronic)	8	25	30	17.5	21

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ek 6: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	İbrahim İLHAN		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 14.03.1989		
Mesleği	Makine Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Kıdemli Makine Değerleme Uzmanı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (919701) SPK		
Eğitim Durumu	**Lisans** Doğuş Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Makine Mühendisliği / 2012		
İş Tecrübesi	01.2022 - …	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Makine Değerleme Uzmanı
	02.2016 - 12.2021	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Makine Değerleme Uzmanı
	03.2015 - 02.2016	Denge Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Makine Değerleme Uzmanı
	10.2012 - 02.2014	Solect Energy Development Co	Mühendis (Part-Time)
Sertifikalar	Kalite Yönetim Sistemleri, MIT, ABD (2012) Ürün Geliştirme Süreçleri, MIT, ABD (2012) SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 919701)		
Yabancı Diller	İngilizce (İleri) Almanca (Başlangıç)		

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisi, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK		
Eğitim Durumu	**Lisans** Yıldız Teknik Üniversitesi / Elektrik-Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 **Yüksek Lisans** İstanbul Üniversitesi / MBA / 2007 **Sertifika Programı** University of Florida / Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / 2014		
İş Tecrübesi	07.2015 - ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	01.2014 - 06.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	01.2012 - 12.2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	01.2010 - 12.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	11.2006 - 12.2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	06.2005 - 11.2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce (İleri)		

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

Ek 7: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurumu

Gayrimenkul Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 5.11.2021

Belge No: 919701

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

İBRAHİM İLHAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ

Lisans geçerlilik sorgulama linki:
https://lsts.spl.com.tr/bilgi-sorgulama

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 25.11.2021 **Belge No: 2021-01.4340**

Sayın İbrahim İLHAN

(T.C. Kimlik No: 37667134502 - Lisans No: 919701)

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

Yaşar BAHÇECİ
Başkan

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

No : 40293

Tarih : 21.03.2013

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

Lisans geçerlilik sorgulama linki:
https://lsts.spl.com.tr/bilgi-sorgulama

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019 **Belge No: 2019-02.2058**

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Graınturk Tarım A.Ş.

Platinyum Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A.Ş.

Makine Değerleme Raporu

Tahıl Depolama Tesisi

Kırıkhan / Hatay

2023MAKA3 / Rapor Tarihi: 31.01.2023

Değer Tarihi: 31.12.2022

IBRAHIM ILHAN
Bu belge ********** kimlik numarali IBRAHIM ILHAN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
e-imza
Tarih: 06/02/2023 11:07

GÖKHAN EFE
Bu belge ********** kimlik numarali GÖKHAN EFE tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
e-imza
Tarih: 06/02/2023 10:40

OZAN KOLCUOGLU
Bu belge ********** kimlik numarali OZAN KOLCUOGLU tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
e-imza
Tarih: 06/02/2023 10:58

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Graınturk Tarım A.Ş.

Levent Cad. Krizantem Sok. No: 15 34330 Levent Beşiktaş/İstanbul

Sayın Murat YAZAR,

Talebiniz doğrultusunda Hatay ili, Kırıkhan ilçesinde konumlu olan **"Tahıl Depolama Tesisi"** niteliğindeki gayrimenkul üzerindeki **"Platinyum Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A.Ş."** mülkiyetinde bulunan makine parkının pazar değerine yönelik **2023MAKA3** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Makine parkının pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

PLATİNYUM TARIM ÜRÜNLERİ LİSANSLI DEPOCULUK A.Ş. / MAKİNE PARKI PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	148.365.000-TL	Yüzkırksekizmilyonüçyüzaltmışbeşbin-Türk Lirası
Pazar Değeri (KDV Dahil)	175.070.700-TL	Yüzyetmişbeşmilyonyetmişbinyediyüz-Türk Lirası

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 09.01.2023 tarih, 72 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İbrahim İLHAN	**Gökhan EFE**	**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS**
Değerleme Uzmanı	**Değerleme Uzmanı**	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
Lisans No: 919701	**Lisans No: 920919**	**Lisans No: 402293**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İçindekiler

Yönetici Özeti 5

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri 7

Ekonomik Veriler ve Sektör Bilgileri 10

Varlıklara İlişkin Bilgiler, Varlıkların Konumu, Güçlü ve Zayıf Yanlar 14

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi 18

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç 25

Ekler 27

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan varlıklarla herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan varlıkların niteliği ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının varlıkları kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Yerinde yapılan görsel incelemelerde varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı gözlemlenmiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapıldığını,
- ✓ Değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceğinin varsayıldığını,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyet Gösterecek Taşınmaz Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlandığını bildiririz.
- ✓ Değerleme raporunda kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğuna,
- ✓ Sermaye Piyasası Kurulunun 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı kararı uyarınca "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar"da belirtilen niteliklere sahip olunduğu ve bağımsızlık ilkelerine uyulduğunu,
- ✓ Bu değerleme çalışmasının Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında yürütüldüğünü ve tüm yönleriyle ilgili standartlara uygun olduğunu beyan ederiz.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Yönetici Özeti

VARLIKLARIN BULUNDUĞU YERİN AÇIK ADRESİ	Cumhuriyet Mahallesi Alparslan Türkeş Bulvarı (Kırıkhan Reyhanlı Yolu) Özova Tarım No: 120 Kırıkhan/Hatay Cumhuriyet Mahallesi Alparslan Türkeş Bulvarı (Kırıkhan Reyhanlı Yolu) Özova Tarım No: 122 Kırıkhan/Hatay
TESİS FAALİYET ALANI	Tahıl Ürünleri Depolama
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Hatay ili, Kırıkhan ilçesi, Mahmutlu Mahallesi, 0 ada, 3917 parsel ve Hatay ili, Kırıkhan ilçesi, Mahmutlu Mahallesi, 0 ada, 3908 ve 3909 parseller
ÖZEL VARSAYIMLAR	Tesiste yer alan varlıkların değerlemesi, işletmenin faaliyette olduğu dikkate alınarak bir bütün halinde, yerinde ve makinelerin işletmenin bir parçası olduğu varsayımıyla tamamlanmıştır.
KISITLAMALAR	Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
DEĞERLEMENİN AMACI	Bu değerleme çalışması, şirket değerlemesi kapsamında şirket aktifinde yer alan varlıklar olması nedeniyle hazırlanmıştır. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
DEĞER TARİHİ	31.12.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**148.365.000-TL** **Yüzkırksekizmilyonüçyüzaltmışbeşbin-Türk Lirası**
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	**175.070.700-TL** **Yüzyetmişbeşmilyonyetmişbinyediyüz-Türk Lirası**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 1

RAPOR,
ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 1
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Graınturk Tarım A.Ş. için şirketimiz tarafından 31.01.2023 tarihinde, 2023MAKA3 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Hatay ili, Kırıkhan ilçesi, Mahmutlu Mahallesi, 0 ada, 3917 parsel ve Hatay ili, Kırıkhan ilçesi, Mahmutlu Mahallesi, 0 ada, 3908 ve 3909 parseller no.lu gayrimenkullerin üzerinde bulunan "Platinyum Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A.Ş." mülkiyetindeki makine parkının 31.12.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan makine değerleme raporudur.

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

Konu değerleme çalışması; şirket değerlemesi kapsamında şirket aktifinde yer alan varlıklar olması nedeniyle hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, makine parkında yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Değerleme Uzmanı İbrahim İLHAN (Lisans No: 919701) ve Değerleme Uzmanı Gökhan EFE (Lisans No: 920919) tarafından hazırlanmıştır. Üçüncü taraflarca sağlanan bilgilerin güvenilirliği uzmanlar tarafından farklı kaynaklardan teyit edilerek, sektörel araştırmalar yapılarak kontrol edilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 18.01.2023 değerleme tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.01.2023 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede makine parkında gerekli saha incelemeleri ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Graınturk Tarım A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 72 no.lu ve 09.01.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu, 72 no.lu ve 09.01.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Hatay ili, Kırıkhan ilçesi, Mahmutlu Mahallesi, 0 ada, 3917 parsel ve Hatay ili, Kırıkhan ilçesi, Mahmutlu Mahallesi, 0 ada, 3908 ve 3909 parseller no.lu gayrimenkullerin üzerinde bulunan makine parkının 31.12.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Değerleme konusu makine parkının aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü "Platinyum Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A.Ş." firması yetkililerinde olacaktır. Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1.8 Değerleme Konusu Makine Parkının Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	31.01.2022	2021MAKA225	İbrahim İLHAN Gökhan EFE Ozan KOLCUOĞLU	99.542.000

1.9 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2008 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu Levent Cad. Krizantem Sok. No: 15 34330 Levent Beşiktaş/İstanbul adresinde bulunan Graınturk Tarım A.Ş. için hazırlanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 2

EKONOMİK VERİLER VE SEKTÖR BİLGİLERİ

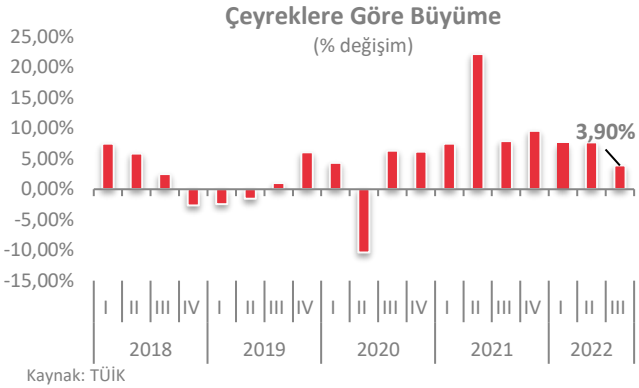
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 2

Ekonomik Veriler ve Sektör Bilgileri

2.1 Ekonomik Veriler[1]

2022 yılı üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi hız kesmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %0,1 daralırken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %3,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise takvim etkisinden arındırılmış seride %3,6, takvim etkisinden arındırılmamış seride %3,9 olarak açıklanmıştır. Dolar bazında kümülatif GSYH ise 2022 ikinci çeyrekteki 828,2 milyar dolardan 842,3 milyar dolara yükselerek %1,7 oranında artış kaydetmiştir.



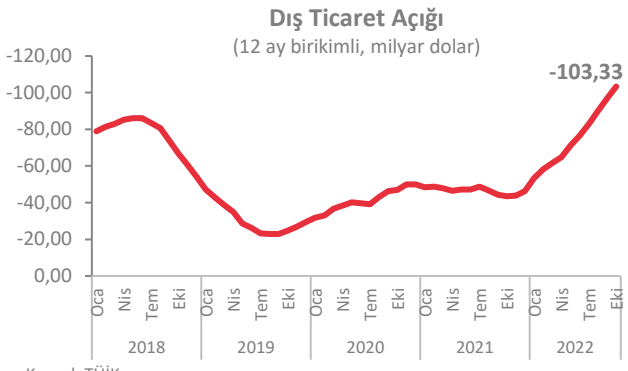
Kaynak: TÜİK

Kasım ayında enflasyon piyasa ortalama beklentilerine yakın gerçekleşmiş ve momentum göstergelerindeki iyileşme sürmüştür. Genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,9 artarken yıllık enflasyon ekim ayındaki %85,5'ten %84,4'e inmiştir. Gıda enflasyonu genel enflasyona en yüksek katkıyı yapan grup olmuştur. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) ise enerji fiyatlarıyla yavaşlamış ve Yi-ÜFE aylık enflasyonu %0,7 olurken yıllık enflasyon ise geçen ayki %157,7'den %136,0'a gerilemiştir.



Kaynak:TÜİK

Ekim ayında öncü verilerle uyumlu olarak ihracatta belirgin, ithalatta sınırlı yavaşlama yaşanmıştır. İhracat yıllık bazda %3,0 artışla 21,3 milyar dolar olurken ithalat %31,4 artarak 29,2 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler, ekim ayında aylık bazda ihracatın %2,9, ithalatın %4,6 azaldığını ortaya koymuştur. Söz konusu dönemde ihracat iki ay sonra yeniden daralırken, ithalatta daralma ikinci aya taşınmıştır. İhracatın ithalatı karşılama oranı ise geçen yılki %93,2 seviyesinden bu yıl %73,2'ye gerilemiştir



Kaynak:TÜİK

[1] *TSKB A.Ş.*

2.2 Sektör Bilgileri[2]

Tarım sektörü, Türkiye ekonomisinin %11 büyüdüğü 2021 yılında, girdi maliyetlerindeki hızlı artış ve iklim koşullarının üretim üzerindeki olumsuz etkileri paralelinde %2,2 daralmıştır. Tahıl üretiminde yaşanan düşüş sektördeki daralmada önemli bir rol oynamıştır. 2021'de tahıl ürünleri üretimi bir önceki yıla göre %14,3 azalarak 31,9 milyon tona gerilerken, buğday ve arpa üretimi sırasıyla %13,9 ve %30,7 oranında gerilemiştir.

Yurt içinde tarım ürünleri üretici fiyat endeksi Şubat'ta yıllık bazda %68,5 yükselmiştir. Bu dönemde, alt ürün gruplarından tek yıllık bitkisel ürünlerin fiyatı %105,5 artarken, bu gelişmede tahıl fiyatlarında kaydedilen yüksek oranlı artışlar belirleyici olmuştur. Tarımsal ürün fiyatlarındaki artış paralelinde işlenmemiş gıda enflasyonu, Şubat ayında yıllık bazda %69,9 ile verinin açıklanmaya başladığı tarihten itibaren en yüksek seviyesinde gerçekleşmiştir.

Tarımsal girdilerde kaydedilen yüksek oranlı fiyat artışlarının üretime olumsuz yansımalarının önümüzdeki dönemde de devam edebileceği ve buna paralel olarak yurt içinde gıda enflasyonunun artış eğilimini koruyabileceği öngörülmektedir. Sektöre sağlanan desteklerin özellikle mazot ve gübre maliyetlerindeki artışı karşılamada yetersiz kalması, söz konusu öngörüyü desteklemektedir.

2021 yılı verilerine göre, Türkiye'nin tahıl ithalatının yarıdan fazlası, kimyasal gübre ithalatının ise yaklaşık %20'si Ukrayna ve Rusya'dan gerçekleştirilmektedir. İki ülke arasında yaşanan savaş tahıl ve gübre tedarikine ilişkin riskleri gündeme getirirken, arz kısıtı sebebiyle üretimde yaşanabilecek kayıpların fiyatlar üzerinde ilave baskı yaratabileceği tahmin edilmektedir.





Türkiye'de Hububat Üretimi

Tahıl ürünleri üretim miktarları 2022 yılında bir önceki yıla göre %21,3 oranında artarak yaklaşık 38,7 milyon ton olarak gerçekleşmiştir.

Bir önceki yıla göre, buğday üretimi %11,9 oranında artarak 19,8 milyon ton, mısır üretimi %25,9 oranında artarak 8,5 milyon ton, arpa üretimi %47,8 oranında artarak 8,5 milyon ton, çavdar üretimi %36,5 oranında artarak 273 bin ton, yulaf üretimi %32,2 oranında artarak 365 bin ton olmuştur.

Buğday Üretimi

Buğday üretimi, ülkemizin her bölgesinde yapılmaktadır. Bu nedenle buğday, tarla ürünleri içerisinde ekiliş alanı ve üretim miktarı bakımından ilk sırayı almaktadır. Son 20 yılda buğday ekim alanları 6,8-9,4 milyon hektar arasında, üretimi ise 17,2-22,6 milyon ton arasında değişmiştir. Türkiye'de artan nüfusa paralel olarak buğday talebi de artmaktadır. Ekmek, bulgur, makarna, irmik, bisküvi, nişasta ve diğer buğdaya dayalı unlu mamuller tüketimi dikkate alındığında buğday tüketimi 19-19,5 milyon ton seviyelerindedir. Türkiye'de buğday genellikle kuru tarım arazilerinde üretilmektedir. Türkiye 2020 yılı buğday ekim alanları incelendiğinde buğday ekili alanların %78'i kuru, %22'si sulu alanlar olduğu görülmektedir.

[2] https://www.tmo.gov.tr/Upload/Document/sektorraporlari/hububat2020.pdf
https://ekonomi.isbank.com.tr/contentmanagement/Documents/tr12_sektor_gel/2022/SGG_202202.pdf
https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Bitkisel-Uretim-Istatistikleri-2022-45504

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Arpa Üretimi

Türkiye'de her bölgede üretimi yapılan arpa, tarla ürünleri içerisinde ekiliş alanı ve üretim miktarı bakımından buğdaydan sonra ikinci sırada yer almaktadır. Son 10 yıla bakıldığında arpa ekim alanlarının 2,4-3,0 milyon hektar ve üretim miktarının 6,3-8,5 milyon ton arasında değiştiği görülmektedir. Türkiye'nin tüm bölgelerinde yetiştirilmekle birlikte özellikle İç Anadolu, Güneydoğu Anadolu ve Ege Bölgesi arpa üretiminde önemli bölgelerdir.

Yulaf Üretimi

Türkiye'de son 10 yılda yulaf ekiliş alanları 86-113 bin hektar arasında, üretimi ise 210-315 bin ton arasında değişmiştir.

Mısır Üretimi

Türkiye'de mısır; yem, nişasta, glikoz, yağ ve biyoetanol üretiminde kullanılmaktadır. Daha çok Çukurova, Amik Ovası, İç Anadolu ve Güneydoğu Anadolu Bölgeleri'nde yetiştirilen mısır; özellikle pamuk olmak üzere buğday ve yağlı tohumlara münavebeli ekilen bir üründür. Bu nedenle üreticiler alternatif ürün fiyatları ve bu ürünlere verilen desteklere bakarak ikame ürünler veya mısır arasında tercih yapabilmektedirler. Bu da zaman zaman mısır üretiminde dalgalanmalara yol açabilmektedir. Türkiye'de mısır üretiminin son yıllarda artmasında İç Anadolu ve Güneydoğu Anadolu Bölgelerimizde sulanabilir arazilerin artmasına bağlı olarak mısır üretimine yönelimin yanında, özellikle Akdeniz ve Güneydoğu Anadolu Bölgeleri başta olmak üzere kıyı bölgelerimizde ikinci ürün mısır üretiminin artmasının da payı büyüktür. Ayrıca mısır üretimini teşvik eden uygulamalar, yüksek verimli mısır çeşitlerinin geliştirilmesi, su ve gübrenin etkin kullanımı, mekanizasyon ile pazarlamasının kolay olması da ülkemiz mısır üretimini arttırmıştır. Yıllık mısır tüketimi ise ikame ürünlerin piyasa oluşumlarına bağlı olarak yaklaşık 8-9 milyon ton aralığında değişmektedir.

Çeltik-Pirinç Üretimi

Türkiye, çeltik bitkisinin yetişmesi için uygun iklimsel koşullara sahip bir ülkedir. Özellikle ülkemizde bu ürünün yetiştirildiği alanlarda yaz aylarında sıcaklık ortalamaları 25°C civarındadır. Bu sıcaklık değeri de çeltiğin yetişmesi açısından uygundur. Bu yüzden çeltik ülkemizde yaz aylarında yetiştirilmektedir. Çeltik tarımı ülkemizde daha çok akarsuların delta ovalarında ve vadi tabanlarında yapılmaktadır. Çünkü ülkemizdeki yağış değerleri çeltiğin yetişmesi için yeterli değildir. Bu yüzden ülkemizde bu bitki sulamalı olarak yetiştirilmektedir. Türkiye, çeltik ve pirinçte ithalatçı bir ülke konumunda olmasına rağmen özellikle 2000 yılından sonra uygulamaya konulan tarımsal politika ve yapılan desteklemelerin yanında kaliteli ve yüksek verimli çeşitlerin kullanılması, çeltik yetiştirme tekniği uygulamalarının iyileştirilmesi ve çeltik üreticisinin modern tarım yöntemlerini kullanmasına bağlı olarak üretimde ciddi artışlar olmuştur. Ayrıca çeltik ekimindeki sürekli artışı kanıtlar niteliktedir. Türkiye'de pirinç tüketimi de yıllar içerisinde artış göstermiştir. 2000'li yılların başlarında yaklaşık 500 bin ton seviyelerinde olan pirinç tüketimi günümüzde yaklaşık 750 bin ton seviyelerine ulaşmış olup bu tüketimin yaklaşık 600 bin tonu yerli üretimle kalan kısmı ise ithalatla karşılanmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 3

VARLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLER, VARLIKLARIN KONUMU, GÜÇLÜ VE ZAYIF YANLAR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 3

Varlıklara İlişkin Bilgiler, Varlıkların Konumu, Güçlü ve Zayıf Yanlar

3.1 Varlıklara İlişkin Bilgiler

Platinyum Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A.Ş. firma yetkilisinden alınan bilgiye göre şirketin bağlı olduğu grup 1987 yılında faaliyetlerine başlamıştır.

Firma, buğday, mısır ve pamuk üzerine yatırımlarını yoğunlaştırmıştır. Bu doğrultuda depolama kapasitesini 246.500 ton seviyesine çıkarmıştır.

Firma, İstanbul ofis, Hatay ve Aydın'da bulunan tesislerinde faaliyetlerine devam etmektedir.

Firma, Hatay'ın Amik Ovası'nda bulunan fabrika ve tesislerinde buğday, mısır, pamuk ve diğer tarımsal ürünlerin alımı veya depolaması yapılmaktadır.

Lisanslı depoculuk sistemi özetle; depolamaya uygun nitelikteki hububat, baklagiller, yağlı tohumlar, pamuk, fındık, zeytin, zeytinyağı ve kuru kayısı gibi standardize edilebilen temel ve işlenmiş tarım ürünlerinin standartları belirlenerek emniyetli ve sağlıklı koşullarda lisanslı depo işletmelerine ait depolarda depolanmasını ve bu ürünlerin ticaretinin yine bu işletmeler tarafından elektronik ortamda düzenlenen ürün senetleri vasıtasıyla yapılmasıdır.

Lisanslı depoculuk sistemi başta ABD, Hindistan ve Avustralya olmak üzere sonradan bu sisteme dahil olan Bulgaristan, Romanya gibi ülkelerde yaygın bir şekilde uygulanmaktadır.

Lisanslı depoculuk sistemi uygulamaları ile aşağıdaki hususlar hedeflenmektedir.

- Hasat dönemlerinde tarım ürünlerindeki arz yığılması nedeniyle oluşan fiyat düşüşlerinin önlenmesi ve piyasanın dengelenmesi,
- Özellikle finansman sıkıntısı çeken küçük çiftçiler ile ürün sahiplerinin, lisanslı depolara verdikleri ürünleri karşılığında aldıkları ürün senetleri aracılığıyla bankalardan kredi ve finansman sağlamaları,
- Tarım ürünleri ticaretinin herkesçe kabul gören standartları belirlenmiş ürünler üzerinden yapılması, kaliteli üretimin teşvik edilmesi, güvenli bir piyasanın oluşturulması,
- Tarım ürünleri ticaretinin kayıt altına alınması,
- Üretimde ve fiyatlandırmada devlet müdahalelerinin asgariye indirilmesi, bu alana yönelik yapılan yüksek harcamalardan önemli tasarruf sağlanması, serbest piyasa ve fiyat oluşumunu bozan müdahalelerden uzaklaşılması,
- Üreticiler açısından kolay pazarlanabilen, iyi muhafaza edilen ve nakliye masrafları en aza indirilmiş bir sistemle istikrarlı ve daha yüksek bir gelir seviyesi elde edilmesi,
- Yatırımcılar için dövize, altına, hisse senedine, faize ve benzerlerine alternatif yeni bir yatırım aracı sağlanması,
- Ürün ticareti ile uğraşan tacir ve sanayicilerimizce, kalitesi bilimsel kriterlere göre belirlenmiş ve fiyat istikrarı sağlanmış ürünlerin kolayca temini,
- Tarım ürünlerinin, fiziki mal ve numune gösterilmesine ve teslimine gerek olmaksızın ürün senetleri veya elektronik ürün senetleri aracılığıyla ticaretinin yapılması,
- Standardı belirlenmiş ürün ve lisanslı depo sistemiyle tarım ürünlerinde vadeli işlem ve opsiyon piyasalarına geçilmesi,

Ürün depolanması, bankacılık ve sigorta sektörü açısından yeni iş alanlarının oluşturulmasıdır.

Değerleme çalışması müşteri tarafından sağlanan sabit kıymet listesi ve saha ziyareti esnasında tespiti yapılan makine ve ekipmanlar göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

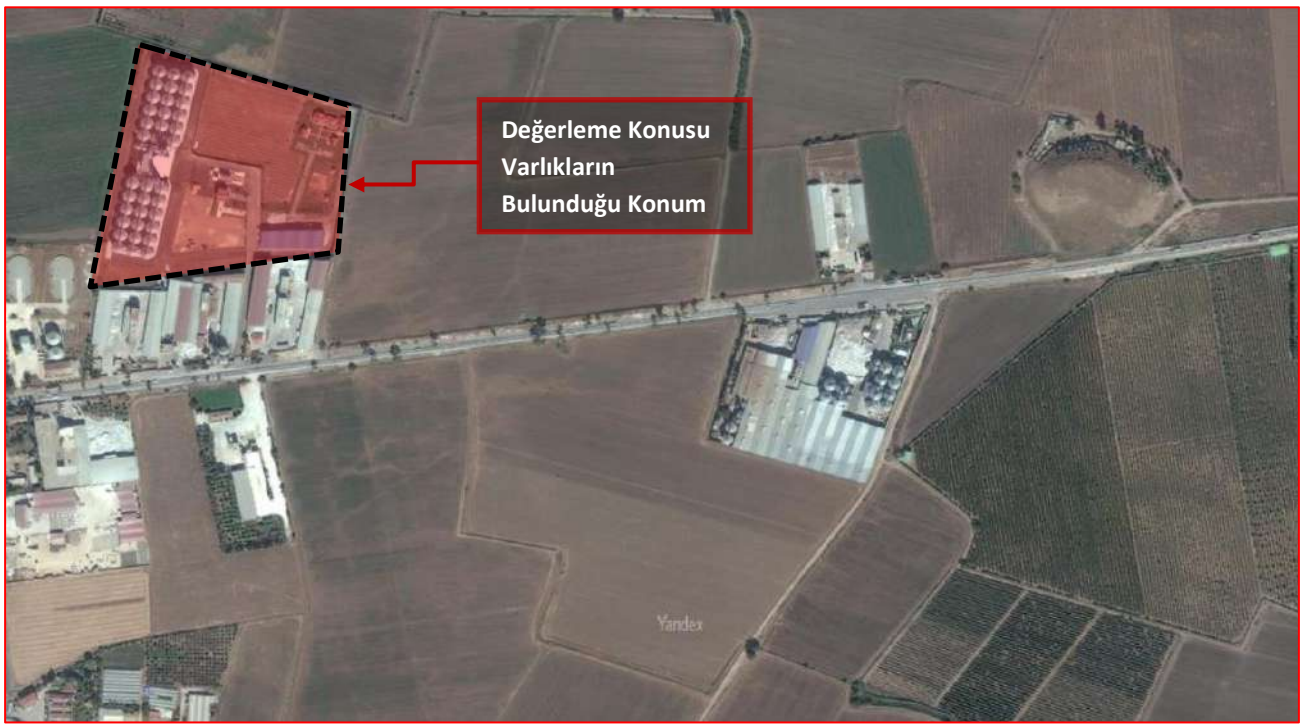
Değerleme çalışması, değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat, hukuki sorun (rehin, haciz, hibe, satış şerhi vb.), vergi vb. mali yükümlülükler ile alacak ve teminat hakları olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

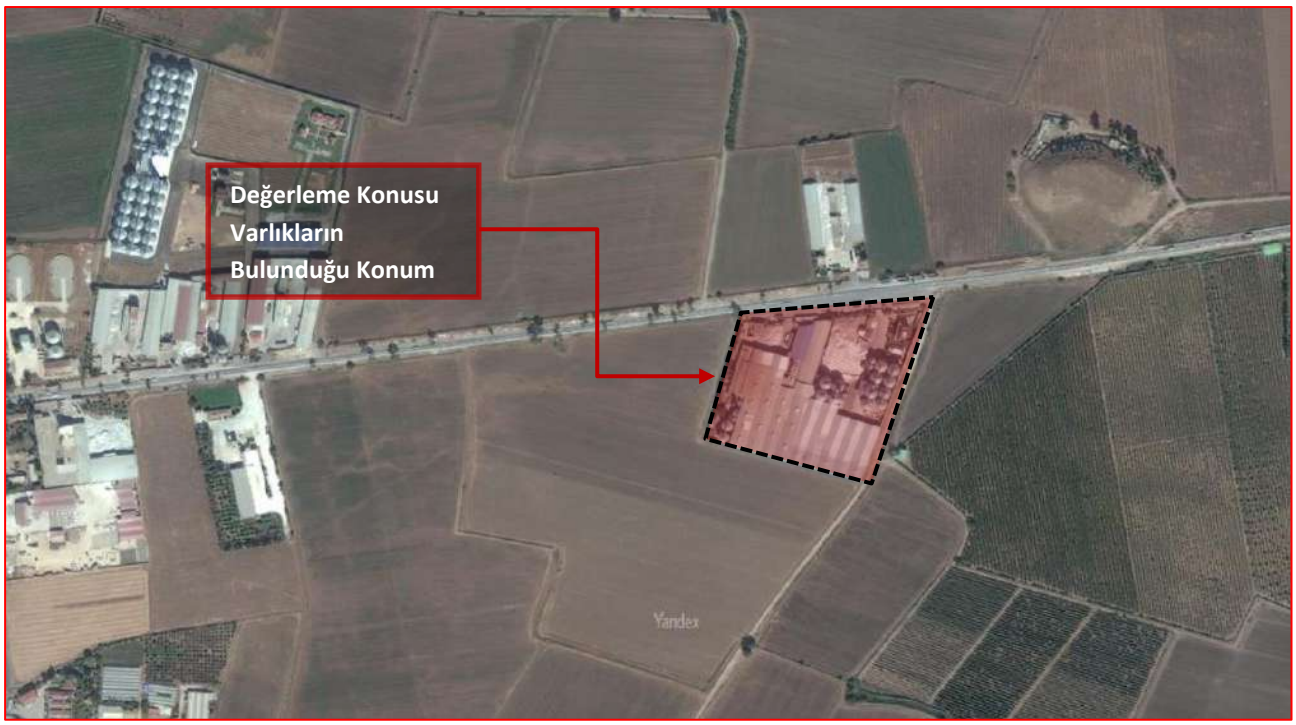
bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerleme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer tespiti yapılmıştır.

3.2 Varlıkların Konumu

Varlıkların bulunduğu yerin açık adresi: Mahallesi Alparslan Türkeş Bulvarı (Kırıkhan Reyhanlı Yolu) Özova Tarım No: 120 Kırıkhan/Hatay



Varlıkların bulunduğu yerin açık adresi: Cumhuriyet Mahallesi Alparslan Türkeş Bulvarı (Kırıkhan Reyhanlı Yolu) Özova Tarım No: 122 Kırıkhan/Hatay



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

3.3 Güçlü ve Zayıf Yanlar

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Makine ve ekipmanların periyodik bakım ve onarımlarının yapılmakta olduğu bilgisi alınmıştır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu tesiste yer alan tank, borulama ve yardımcı ekipmanların herhangi bir yere taşınması fiziksel ve ekonomik açıdan zor olacaktır. Bu tip entegre tesislerde bulunan tank, borulama ve yardımcı ekipmanların tekil satış kabiliyetinin olmaması, kısıtlı bir alıcı topluluğuna hitap etmesine neden olmaktadır.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından menkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.
- Döviz kuruna bağlı olarak satış işlemleri gerçekleşen makine-ekipmanlar için, son dönemde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar sıfır veya ikinci el makine-ekipman alım ve satım işlemlerini olumsuz yönde etkilemektedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 4

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 4
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

4.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerleme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla "Pazar Yaklaşımı", "Gelir Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı"dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Motorlu taşıtlar, belirli ofis ekipmanları veya endüstriyel makineler gibi benzer yapıdaki tesis ve ekipman sınıfları için, benzer varlıklara ait yeterli miktarda güncel satış verisi mevcut olabildiğinden, genel olarak pazar yaklaşımı kullanılır. Ancak, birçok tesis ve ekipman türünün spesifik bir amaca yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş olması ve bunların doğrudan satışına ilişkin bilgilerin mevcut olmadığı durumlar nedeniyle, pazar verisinin yeterli veya mevcut olmaması halinde, değer görüşünün gelir yaklaşımına veya maliyet yaklaşımına göre verilmesinde dikkat sarf edilmesi gerekir. Bu durumlarda, değerlemede gelir yaklaşımı veya maliyet yaklaşımından birinin benimsenmesi uygun olabilir.

Gelir Yaklaşımı

Bir grup varlıktan oluşan bir üretim tesisinin, pazarlanabilir bir ürün üretmek amacıyla işletilmesinde olduğu gibi, varlık veya bir grup tamamlayıcı varlık için belirli nakit akışlarını tanımlamak mümkün oluyorsa, tesis ve ekipman değerlemesinde gelir yaklaşımı kullanılabilir. Ancak, bazı nakit akışları maddi olmayan varlıklara atfedilebilir ve bunları tesis ve ekipmanın nakit akışına katkısından ayırmak zor olabilir. Genelde tesis ve ekipmanın ayrı ayrı kalemleri için gelir yaklaşımı kullanımı pratik bir uygulama değildir; ancak, bir varlık veya varlık grubuyla ilgili ekonomik yıpranmanın mevcudiyeti ve miktarının değerlendirilmesinde gelir yaklaşımından istifade edilebilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu varlığın bir pazar katılımcısına göre değiştirme maliyetinin yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanı dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımı oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerleme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir. İkame maliyetine karar kılındıktan sonra, değerdeki fiziksel, işlevsel, teknolojik ve ekonomik yıpranmanın etkilerinin yansıtılması amacıyla değer düzeltmesi yapılması gerekli görülmektedir. Her durumda, belirli bir ikame maliyeti üzerinde yapılan düzeltmelerin çıktı ve fayda bakımından modern eşdeğer varlıkla aynı maliyeti verecek şekilde tasarlanması gerekli görülmektedir.

Maliyet yaklaşımı, ikame maliyeti yöntemi, yeniden üretim maliyeti yöntemi ve toplama yöntemi olmak üzere üç farklı şekilde uygulanmaktadır.

İkame Maliyeti Yöntemi, gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir. İkame maliyeti, varlığın fiziksel özelliklerinden ziyade, varlıktan elde edilen faydanın birebir aynısının sağlanmasına dayandığı için, bir katılımcının ödeyeceği fiyatın belirlenmesi ile alakalı olan maliyettir.

İkame maliyeti genellikle fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma payları dikkate alınarak düzeltmeye tabi tutulur. İkame maliyeti genellikle, benzer işlev ve eşdeğer fayda sağlamakla birlikte, değerlemeye konu varlığa göre güncel bir tasarıma sahip olan ve güncel malzeme ve teknikler kullanılarak inşa edilmiş veya yapılmış olan modern eşdeğer varlığın maliyetidir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi, gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

Yeniden üretim maliyetinin;

- Modern eşdeğer varlığın maliyetinin değerleme konusu varlığın birebir aynısını yeniden oluşturma maliyetinden büyük olması veya

- Değerleme konusu varlıktan elde edilen faydanın, modern eşdeğer varlıktan ziyade, ancak varlığın birebir aynısından sağlanabilmesi durumlarında kullanılması uygundur.

Toplama Yöntemi, varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Dayanak varlık yöntemi olarak da nitelendirilen toplama yöntemi, genellikle yatırım şirketleri veya değerin esasen sahip oldukları payların değerinin bir unsuru olduğu varlıklar veya işletmeler için kullanılır.

Dizayn parametrelerine bağlı olarak değişkenlik gösteren tesislerde, dizayn parametreleri göz önünde bulundurularak bu ekipmanlar için maliyet yaklaşımı (toplama yöntemi) üzerinden pazar değerine ulaşılır.

4.2 Değer Tanımları

Konu değerleme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **"Pazar Değeri"** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Bir varlığın alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli pazar koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da varlıkla ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, varlığın en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır;

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar varlıklar ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Varlığın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Varlıkların alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4.3 Değerleme Çalışmasında Dikkate Alınan Tüm Önemli ve/veya Anlamlı Varsayımlar ve/veya Özel Varsayımlara İlişkin Bilgi ve Açıklamalar

Değerleme çalışmasında herhangi bir önemli ve/veya anlamlı varsayım ve/veya özel varsayım kullanılmamıştır.

4.4. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Oran Tanımları

Yıpranma Oranı (Amortisman Oranı) Tayini;

UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri standardının 80.1 no.lu tanımına göre;

"Amortisman" kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerleme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir. Bu anlam, kavramın, genellikle yatırım harcamasının zaman içinde sistematik olarak gider yazılması anlamında kullanıldığı, finansal raporlamadaki veya vergi mevzuatındaki anlamından farklıdır.

Yerinde görülen makine ve ekipmanlara ait teknolojik yıpranma ve fiziksel yıpranma oranları, uygulanan bakım yöntemleri ve ekonomik kriterler dikkate alınarak ilgili uzman tarafından belirlenmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Kullanılan Yıpranma Düzeltmeleri (Amortisman Oranları) ve Tanımları;

Toplam Ekonomik Ömür ve Yıpranma Türleri: Firmamız tarafından hazırlanan bu raporda, yıpranma oranının (amortisman oranının) belirlenmesinde uluslararası kabuller, uzman görüşü, sahadaki bakım ekibinden alınan bilgiler, tesisin çalışma durumu, bakım periyotları, kaç vardiya çalıştığı gibi parametreler değerlendirilerek varlıklar sınıflandırılarak aşağıda yer alan farklı yıpranma türleri ataması gerçekleştirilmiştir.

İlk Yıl Yıpranma Oranı: İlk yıl yıpranması doğrusal amortisman mantığından farklı olarak varlığın ikinci ele düşmesinden kaynaklanan değer düşüşü, varlığın ikinci el piyasasının kısıtlı bir alıcı topluluğuna hitap etmesi, varlığın toplam ekonomik ömrünün süresi, varlığın ikinci el pazarının var olması, varlığın piyasa bilinirliği ve uzmanının geçmiş dönemdeki tecrübeleri ile değerlendirilerek, uzmanın profesyonel takdiri neticesinde belirlenir.

Yıllık Yıpranma Oranı: Ekonomik ömür atamasından sonra yıllara sari varlığın fiziksel ve ekonomik ömrü dikkate alınarak yıllık yıpranma oranı (amortisman oranı) belirlenmiştir. Bu yıllık yıpranma oranları sabit kıymetlerin aktife giriş tarihi baz alınarak geçen süre oranında günlük olarak yansıtılır. Belirlenen bu yıpranma oranı varlığın ekonomik ömrünü doldurması durumunda veya ekonomik ömrün sonuna yaklaşılması durumunda minimum seviyede bir kalıntı değere sahip olacaktır (%0-%25 arasında).

** MAKİNE DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YIPRANMA TÜRLERİ				
Sıra No	**Yıpranma Türleri**	**Toplam Ekonomik Ömür**	**İlk Yıl Yıpranma Oranı**	**Yıllık Yıpranma (Amortisman) Oranı**
1	Makine_10	10	0,30	0,0667
2	Makine_13	13	0,25	0,0625
3	Makine_15	15	0,25	0,0450
4	Makine_20	20	0,20	0,0342
5	Makine_25	25	0,15	0,0271
6	Elektrik_25	25	0,15	0,0250
7	Araç_8	8	0,40	0,0857

***** Değerleme çalışmasında kullanılan yıpranma türlerine ait detay tablo rapor ekinde (EK 4) bilginize sunulmuştur.***

4.5 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Üçüncü taraflarca sağlanan bilgilerin güvenilirliği uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilerek, sektörel araştırmalar yapılarak kontrol edilmiştir.

Bu değerleme çalışmasında;

- Saha ziyareti sırasında tespiti yapılan makine ve ekipmanların etiket bilgileri, marka ve modelleri, kapasiteleri vb. teknik özellikleri piyasada dikkate alınan ölçütler doğrultusunda ikinci el değerleri araştırılmıştır. Söz konusu makine ve ekipmanların ikinci el piyasa değerleri sektördeki makine üretici firmalardan, internet sitelerinden ve ilgili uzmanın geçmiş tecrübelerine dayanarak takdir edilmiştir. İkinci el piyasası bulunan, emsali veya muadilinin satış fiyatlarına ulaşılabilir olan, alıcı ve satıcı arasında gerçekleşen satış fiyatları tespit edilebilen makine ve ekipmanlar için "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır. Bu karşılaştırma sonucunda ulaşılan veriler ile emsal arasındaki benzerlikler/farklılıklar kıyaslanarak üssel faktör yöntemi [Prof. Dr. Hasip YENİOVA, Kym363 Mühendislik Ekonomisi L8 Yatırım Maliyeti Hesaplama Yöntemleri (Methods for Estimating Capital Investment)] ve model yılı farkı varsa yıpranma oranları kullanılarak en uygun pazar değeri takdir edilir.
- İkinci el piyasada tekil olarak satılmış veya satılık emsalleri bulunmayan ya da az sayıda olan makine ve ekipmanların günümüz koşullarında sıfır fiyatları araştırılmıştır. Yerinde görülen makine ve ekipmanlara ait teknolojik yıpranma ve fiziksel yıpranma oranları; uygulanan bakım yöntemleri, tesis yetkilileri, piyasa

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

araştırmaları ve ekonomik kriterler dikkate alınarak ilgili uzman tarafından belirlenmiştir. Tespit edilen sıfır değerler üzerinden uzman tarafından belirlenen yıpranma oranları düşülerek makine ve ekipmanların güncel pazar değerlerinin belirlenmesinde "Maliyet Yaklaşımı" kullanılmıştır.

- Ayrıca, defter giriş değerleri (veya faturaları) temin edilebilen makine ve ekipmanlar için defter giriş değerleri (veya fatura değerleri); döviz üzerinden satışı yapılan varlıklar için alındığı (veya aktifleştirildiği) tarihten bir gün önce saat 15:30'da açıklanan TCMB döviz satış kuru ve Türk Lirası ile satışı yapılan varlıklar için ise TÜİK yurt içi üretici fiyat endeksi verileri kullanılarak makinenin bugünkü satış değerine ulaşılmıştır. Söz konusu değer içerisinde nakliye (navlun), montaj, devreye alma vb. direkt edinim maliyetlerini barındırmaktadır. Söz konusu bedellerin içerisinde kur farkı, enflasyon farkı, faiz gideri ve genel yönetim gideri olmadığı kontrolü yapılmıştır. Yerinde görülen makine ve ekipmanlara ait teknolojik yıpranma ve fiziksel yıpranma oranları; uygulanan bakım yöntemleri, tesis yetkilileri, piyasa araştırmaları ve ekonomik kriterler dikkate alınarak ilgili uzman tarafından belirlenmiştir. Tespit edilen sıfır değerler üzerinden uzman tarafından belirlenen yıpranma oranları düşülerek makine ve ekipmanların güncel pazar değerlerinin belirlenmesinde de "Maliyet Yaklaşımı" kullanılmıştır.
- Makine, hat ve ekipmanlar aracılığıyla elde edilen gelirin varlık bazında ayrıştırılması zor olduğu için makine, hat ve ekipman değerlemesinde "Gelir Yaklaşımı" uygulanmamıştır.

Yapılan araştırmalar sonucunda konu varlıklara emsal teşkil edebilecek aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Makine, Hat ve Ekipman Emsalleri/Satışlar

No	Makine, Hat veya Ekipman Adı	Teknik Özellikleri	Marka ve Tipi	Yeni/İkinci El	Satış Fiyatı (KDV Hariç)			Görüşülen Firma/İletişim Bilgileri	Emsal Değerlendirmesi
					(TL)	(USD)	(EUR)		
1	Tahıl Depolama Silosu Sistemi			Yeni		9.343.913		Mysilo Tahıl Depolama Sistemleri A.Ş./ 0554 239 31 57	* Değerleme konusu tahıl depolama silosu sistemi ile aynı kapasite ve teknik özelliklerdeki tahıl depolama silosu sisteminin fiyatı.
2	Hububat Boşaltma Damperi ve Kontrol Panosu	3x16 m, 60 ton		Yeni			248.240	Mysilo Tahıl Depolama Sistemleri A.Ş./ 0554 239 31 57	* Değerleme konusu hububat boşaltma damperi ve kontrol panosu ile aynı kapasite ve teknik özelliklerdeki hububat boşaltma damperi ve kontrol panosunun fiyatı.
3	Trafo	2.000 kVA		Yeni		210.000		Mysilo Tahıl Depolama Sistemleri A.Ş./ 0554 239 31 57	* Değerleme konusu trafo ile aynı kapasite ve teknik özelliklerdeki trafonun fiyatı.
4	Toz Toplama Bunkeri	75 ton		Yeni	167.921			Mysilo Tahıl Depolama Sistemleri A.Ş./ 0554 239 31 57	* Değerleme konusu toz toplama bunkeri ile aynı kapasite ve teknik özelliklerdeki toz toplama bunkerinin fiyatı.
5	Toz Toplama Ünitesi	5.500 m^3/saat, 29 torba, Ø= 120x1.500 mm		Yeni			22.077	Mysilo Tahıl Depolama Sistemleri A.Ş./ 0554 239 31 57	* Değerleme konusu toz toplama ünitesi ile aynı kapasite ve teknik özelliklerdeki toz toplama ünitesinin fiyatı.
6	Su Temini Sistemi			Yeni	71.853			Mysilo Tahıl Depolama Sistemleri A.Ş./ 0554 239 31 57	* Değerleme konusu su temini sistemi ile aynı kapasite ve teknik özelliklerdeki su temini sisteminin fiyatı.
7	Numune Alma Sondası			Yeni		25.104		Mysilo Tahıl Depolama Sistemleri A.Ş./ 0554 239 31 57	* Değerleme konusu numune alma sondası ile aynı kapasite ve teknik özelliklerdeki numune alma sondasının fiyatı.
8	Mısır Kurutma Ünitesi	1.500 ton/gün, 136 kW		Yeni		252.800		Mysilo Tahıl Depolama Sistemleri A.Ş./ 0554 239 31 57	* Değerleme konusu mısır kurutma ünitesi ile aynı kapasite ve teknik özelliklerdeki mısır kurutma ünitesinin fiyatı.
9	Toz Toplama Ünitesi	15.000 m^3/saat, 58 adet torbalı		Yeni			40.306	Mysilo Tahıl Depolama Sistemleri A.Ş./ 0554 239 31 57	* Değerleme konusu toz toplama ünitesi ile aynı kapasite ve teknik özelliklerdeki toz toplama ünitesinin fiyatı.
10	Tır Kantarı	80 ton, 3x16 m		Yeni		86.566		Mysilo Tahıl Depolama Sistemleri A.Ş./ 0554 239 31 57	* Değerleme konusu tır kantarı ile aynı kapasite ve teknik özelliklerdeki tır kantarının fiyatı.
11	Asansör	8 kişilik, 600 kg		Yeni			83.421	Mysilo Tahıl Depolama Sistemleri A.Ş./ 0554 239 31 57	* Değerleme konusu asansör ile aynı kapasite ve teknik özelliklerdeki asansörün fiyatı.
12	Dizel Jeneratör	165 kVA		İkinci El (2018)	331.395			www.sahibinden.com	* Değerleme konusu dizel jeneratör ile benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki dizel jeneratör fiyatı.
13	Kompresör	20 hp	EKOMAK	İkinci El	52.146			www.sahibinden.com	* Değerleme konusu kompresör ile benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki kompresörün fiyatı.
14	Hava Kurutucu	1,8 m^3		İkinci El	6.823			www.sahibinden.com	* Değerleme konusu hava kurutucusu ile benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki hava kurutucusunun fiyatı.
15	Kamyonet	Motor hacmi: 2.494 cm^3, Motor gücü: 88,2 kW	TOYOTA - HILUX		285.000			www.sahibinden.com	* Değerleme konusu kamyonet ile aynı marka ve tipteki kamyonetin fiyatı.

Not: 30.12.2022 günü saat 15:30'da belirlenen TCMB kur verilerine göre 1 USD=18,6983 TL, 1 EUR=19,9349 TL olarak kabul edilmiştir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu tesiste yer alan tank, borulama ve yardımcı ekipmanların herhangi bir yere taşınması fiziksel ve ekonomik açıdan zor olacaktır. Bu tip entegre tesislerde bulunan tank, borulama ve yardımcı ekipmanların tekil satış kabiliyetinin olmaması, kısıtlı bir alıcı topluluğuna hitap etmesine neden olmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu varlıklara değer takdir edilirken; varlıkların fiziki durumu, bakım ve performansları, sektör içerisindeki yeri, kapasiteleri benzer nitelikteki varlıklara ilişkin bilgiler, gerçekleştirilen güçlü ve zayıf yönler analizi ile ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuş olup TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından pazar değerleri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

ÖZET TABLO*		
Platinyum Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A.Ş.	**TL**	**EUR**
Makine, Hat ve Ekipman Pazar Değeri	**148.080.000**	**7.428.000**
Taşıt Araçları Pazar Değeri	**285.000**	**14.000**
Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)	**148.365.000**	**7.442.000**

Not: Özet tabloda belirtilen Euro değeri bilgi amaçlı verilmiştir. 30.12.2022 günü saat 15:30'da belirlenen TCMB kur verilerine göre 1 USD=18,6983 TL, 1 EUR=19,9349 TL olarak kabul edilmiştir.

****Detay liste ekte yer almaktadır.***

4.6 KDV Konusu

30.12.2007 tarihli, 26742 sayılı Resmi Gazete'de, KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesine istinaden yayımlanan "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" doğrultusunda KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ

Bölüm 5

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

5.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

5.2 Nihai Değer Takdiri

Söz konusu değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Değerleme raporunda kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ederiz.

Aşağıda pazar değeri belirtilmiş makine parkı için takdir edilen değerler, ilgili makinelerin bulunduğu gayrimenkul üzerinde kullanılması durumu için belirtilmiştir. Belirtilen değerler başka bir yere taşınmaları veya tekil satış durumlarında geçerli değildir. Siloların ve depolama tanklarının tahrip edilmeksizin herhangi bir yere taşınması fiziksel ve ekonomik açıdan zor olacaktır. Bu yüzden ekli listede yer alan silolar, depolama tankları ve ekipmanlarının gayrimenkulün bir mütemmim cüzü olarak düşünülmesi gerekmektedir. Aksi durumda verilen değerin altında bir değeri olacağı kanaatindeyiz.

Teşvik mevzuatına tabi makinelerin teminat olarak alınması hususunun "Yatırımda Devlet Yardımları Hakkında Kanun" ilgili tebliğleri açısından değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir. Söz konusu teşvik veya yükümlülüklerin varlıkların değerine etki etmediği kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu makine parkının aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü “Platinyum Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A.Ş.” firması yetkililerinde olacaktır. Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.

Bu doğrultuda pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımına göre makinelerin pazar değerleri hesaplanmış olup toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

PLATİNYUM TARIM ÜRÜNLERİ LİSANSLI DEPOCULUK A.Ş. / MAKİNE PARKI PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	148.365.000-TL	Yüzkırksekizmilyonüçyüzaltmışbeşbin-Türk Lirası
Pazar Değeri (KDV Dahil)	175.070.700-TL	Yüzyetmişbeşmilyonyetmişbinyediyüz-Türk Lirası

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 6

EKLER

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 6

Ekler

1	Değerleme Konusu Makine, Hat ve Ekipman Listesi
2	Fotoğraflar
3	Sabit Kıymet Listesi
4	Yıpranma Tabloları
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ek 1: Değerleme Konusu Makine, Hat ve Ekipman Listesi

Platinyum Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A.Ş. / Makine, Hat ve Ekipman Ekspertiz Listesi																	
Sıra No	**Sabit Kıymet Numarası**	**Makine, Hat ve Ekipman Adı**	**Kapasite ve Teknik Özellikler**	**Model Yılı**	**Adet**	**Yuvarlatılmış Birim Pazar Değeri (TL)**	**Yuvarlatılmış Toplam Pazar Değeri (TL)**	**Değer Kaynağı**	**Yıpranma Türü**	**Varlığın Toplam Ekonomik Ömrü (Yıl)**	**Varlığın Yaşı**	**Varlığın Kalan Ekonomik Ömrü (Yıl)**	**Emsal Değeri**	**Emsal Değeri Para Birimi**	**Enflasyon Düzeltmesi**	**İlk Yıl Yıpranma Oranı**	**Toplam Yıpranma Düzeltmesi**	**Kapasite Düzeltmesi**
1	252 001, 252 002	**Tahıl Depolama Silosu Sistemi, Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple**	3.500 ton, Çap: 16,54 m, Tepe Yüksekliği: 19,6 m, Saçak Yüksekliği: 15,2 m	2018	36	3.730.000	134.280.000	Yeni Teklif	Makine_25	25	4	21	9.343.913	USD		0,15	0,7688	
1.1		Merdiven Sistemi			komple													
1.1.1		Düz Tabanlı Silo Dış Merdiveni			12													
1.1.2		Düz Tabanlı Silo İç Merdiveni			36													
1.1.3		Opsiyonel Geniş Dinlenme Platform			24													
1.1.4		Çatı Merdiveni, Çatı Sızdırmazlık Paketi ile Birlikte Komple			36													
1.2		Dip Sıyırıcı Sistemi			komple													
1.2.1		Dip Sıyırıcı			36													
1.2.2		Dip Sıyırıcı Kontrol Panosu			36													
1.3		Fan ve Havalandırma Sistemi			komple													
1.3.1		Havalandırma Perfore Sacı			36													
1.3.2		Havalandırma Fanı	7,5 Hp, 2.950 dev/dak		72													
1.3.3		Sıcaklık Görüntüleme Sistemi, Kontrol Yazılımı ve Diğer Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple			36													
2		**Tahıl Depolama Silosu Sistemleri**			komple													
2.1		Tahıl Depolama Silosu (Kuru	Çap: 7,33 m, Tepe		1													

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

	Mamül-Konik Tabanlı)	Yüksekliği: 15,4 m, Saçak Yüksekliği: 13,3 m, Konik Yükseklik: 2,1 m	
2.2	Tahıl Depolama Silosu Sistemi (Yaş Mamül-Konik Tabanlı), Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	Çap: 7,33 m, Tepe Yüksekliği: 15,4 m, Saçak Yüksekliği: 13,3 m, Konik Yükseklik: 2,1 m	2
2.3	Merdiven Sistemi		komple
2.3.1	Konik Taban Silo Dış Merdiveni		3
2.3.2	Konik Taban Silo Şase Merdiveni		3
2.3.3	Çatı Merdiveni, Silo Kapak Bağlantı Adaptörü ile Birlikte Komple		3
2.4	Fan ve Havalandırma Sistemi		komple
2.4.1	Havalandırma Tüpü, Galvanizli Santrifüjlü Fan ve Motor Muhafazası, Hava Emiş Kapaması, Konik Bağlantı Adaptörü, Silo Desteği ve Diğer Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	5,5 Hp, 2.950 dev/dak	6
2.4.2	Havalandırma Bacası		12
2.5	Sıcaklık Görüntüleme Sistemi, Kontrol Yazılımı ve Diğer Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	4 sensörlü	3
3	**Tahıl Depolama Silosu (Boşaltma-Konik Tabanlı)**		komple
3.1	Merdiven Sistemi		komple

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

3.2	Tahıl Depolama Silosu (Konik Tabanlı) Dış ve Çatı Merdiven Güvenlik Kafesi	Çap: 4,58 m, Tepe Yüksekliği: 7,6 m, Saçak Yüksekliği: 6,3 m, Konik Yükseklik: 1,3 m	4
3.3	Silo Kapak Bağlantı Adaptörü		4
3.4	Fan ve Havalandırma Sistemi, Havalandırma Bacası ve Diğer Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple		8
4	**Elevatör Sistemi**		komple
4.1	Kovalı Elevatör, Helisel Konik Dişli Redüktörü ile Birlikte Komple (M9-M10)	200 ton/saat, Uzunluk: 52 m	2 Takım
4.2	Kovalı Elevatör, Helisel Konik Dişli Redüktörü ile Birlikte Komple (M209-M210)	200 ton/saat, Uzunluk: 52 m	2 Takım
4.3	Kovalı Elevatör, Helisel Konik Dişli Redüktörü ile Birlikte Komple (M144-M348)	200 ton/saat, Uzunluk: 22 m	2 Takım
4.4	Kovalı Elevatör Giriş ve Çıkış Hazneleri, Adaptörleri ile Birlikte Komple		1 Takım
4.5	Devir Sensörü, Kovalı Elevatör Kayış Kontrolü, Kolon Toz Patlama Bacası, Lokal Toz Toplama Sistemi, Motor Muhafazası ve Diğer Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple		1 Takım
4.6	Elevatör Kulesi, Kule Merdiveni, Kule Merdiven Platformu, Kule Merdiven Dönüşü, Kule Bağlantı Kiti, Servis Platformu, Dağıtıcı Platform,		1 Takım

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

	Kule Çatısı ve Diğer Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple		
5	**Konveyör Sistemleri**		komple
5.1	Zincirli Konveyör - (M13)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.2	Zincirli Konveyör - (M14)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.3	Zincirli Konveyör - (M15)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.4	Zincirli Konveyör - (M16)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.5	Zincirli Konveyör - (M17)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.6	Zincirli Konveyör - (M18)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.7	Zincirli Konveyör - (M19)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.8	Zincirli Konveyör - (M55)	200 ton/saat, Uzunluk: 25 m	1
5.9	Zincirli Konveyör - (M54)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.10	Zincirli Konveyör - (M53)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.11	Zincirli Konveyör - (M52)	200 ton/saat, Uzunluk: 30 m	1
5.12	Zincirli Konveyör - (M51)	200 ton/saat, Uzunluk: 30 m	1
5.13	Zincirli Konveyör - (M50)	200 ton/saat,	1

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

		Uzunluk: 30 m	
5.14	Zincirli Konveyör - (M56)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.15	Zincirli Konveyör - (M57)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.16	Zincirli Konveyör - (M58)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.17	Zincirli Konveyör - (M59)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.18	Zincirli Konveyör - (M60)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.19	Zincirli Konveyör - (M61)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.20	Zincirli Konveyör - (M92)	200 ton/saat, Uzunluk: 30 m	1
5.21	Zincirli Konveyör - (M93)	200 ton/saat, Uzunluk: 30 m	1
5.22	Zincirli Konveyör - (M94)	200 ton/saat, Uzunluk: 30 m	1
5.23	Zincirli Konveyör - (M95)	200 ton/saat, Uzunluk: 30 m	1
5.24	Zincirli Konveyör - (M96)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.25	Zincirli Konveyör - (M97)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.26	Zincirli Konveyör - (M98)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.27	Zincirli Konveyör - (M99)	200 ton/saat,	1

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

		Uzunluk: 15 m	
5.28	Zincirli Konveyör - (M100)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.29	Zincirli Konveyör - (M101)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.30	Zincirli Konveyör - (M132)	200 ton/saat, Uzunluk: 30 m	1
5.31	Zincirli Konveyör - (M133)	200 ton/saat, Uzunluk: 30 m	1
5.32	Zincirli Konveyör - (M134)	200 ton/saat, Uzunluk: 30 m	1
5.33	Zincirli Konveyör - (M135)	200 ton/saat, Uzunluk: 30 m	1
5.34	Zincirli Konveyör - (M135)	200 ton/saat, Uzunluk: 30 m	1
5.35	Zincirli Konveyör - (M149)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.36	Zincirli Konveyör - (M151)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.37	Zincirli Konveyör - (M137)	200 ton/saat, Uzunluk: 30 m	1
5.38	Zincirli Konveyör - (M141-M142)	200 ton/saat, Uzunluk: 30 m	1
5.39	Zincirli Konveyör - (M153)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.40	Zincirli Konveyör - (M2)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.41	Zincirli Konveyör - (M154)	200 ton/saat,	1

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

		Uzunluk: 15 m	
5.42	Zincirli Konveyör - (M6)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.43	Zincirli Konveyör - (M213)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.44	Zincirli Konveyör - (M214)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.45	Zincirli Konveyör - (M215)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.46	Zincirli Konveyör - (M216)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.47	Zincirli Konveyör - (M217)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.48	Zincirli Konveyör - (M218)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.49	Zincirli Konveyör - (M219)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.50	Zincirli Konveyör - (M255)	200 ton/saat, Uzunluk: 25 m	1
5.51	Zincirli Konveyör - (M254)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.52	Zincirli Konveyör - (M253)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.53	Zincirli Konveyör - (M252)	200 ton/saat, Uzunluk: 30 m	1
5.54	Zincirli Konveyör - (M251)	200 ton/saat, Uzunluk: 30 m	1
5.55	Zincirli Konveyör - (M250)	200 ton/saat,	1

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

		Uzunluk: 30 m	
5.56	Zincirli Konveyör - (M256)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.57	Zincirli Konveyör - (M257)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.58	Zincirli Konveyör - (M258)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.59	Zincirli Konveyör - (M259)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.60	Zincirli Konveyör - (M260)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.61	Zincirli Konveyör - (M261)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.62	Zincirli Konveyör - (M295)	200 ton/saat, Uzunluk: 25 m	1
5.63	Zincirli Konveyör - (M292)	200 ton/saat, Uzunluk: 30 m	1
5.64	Zincirli Konveyör - (M293)	200 ton/saat, Uzunluk: 30 m	1
5.65	Zincirli Konveyör - (M294)	200 ton/saat, Uzunluk: 30 m	1
5.66	Zincirli Konveyör - (M296)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.67	Zincirli Konveyör - (M297)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.68	Zincirli Konveyör - (M298)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.69	Zincirli Konveyör - (M299)	200 ton/saat,	1

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

		Uzunluk: 15 m	
5.70	Zincirli Konveyör - (M300)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.71	Zincirli Konveyör - (M301)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.72	Zincirli Konveyör - (M332)	200 ton/saat, Uzunluk: 30 m	1
5.73	Zincirli Konveyör - (M333)	200 ton/saat, Uzunluk: 30 m	1
5.74	Zincirli Konveyör - (M334)	200 ton/saat, Uzunluk: 30 m	1
5.75	Zincirli Konveyör - (M335)	200 ton/saat, Uzunluk: 30 m	1
5.76	Zincirli Konveyör - (M336)	200 ton/saat, Uzunluk: 30 m	1
5.77	Zincirli Konveyör - (M338)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.78	Zincirli Konveyör - (M202)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.79	Zincirli Konveyör - (M337)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.80	Zincirli Konveyör - (M204)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.81	Zincirli Konveyör - (M145)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.82	Zincirli Konveyör - (M146)	200 ton/saat, Uzunluk: 15 m	1
5.83	Zincirli Konveyör Giriş Haznesi, Tahrik Döküş Ağzı,	323x323 mm	1 Takım

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

	Devir Sensörü, Motor Muhafazası, Sac ve Köşebent Ayakları ve Diğer Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple		
5.84	Yürüme Yolları, Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komplr		1 Takım
6	**Merdiven Sistemi**		komple
6.1	Geçiş Merdiveni, Merdiven, Merdiven Desteği, Merdiven Yürüme Yolu, Yürüme Yolu Yerden Desteği, Silo Desteği, Yürüme Yolu Desteği, Yürüme Yolu Kule Desteği, Çatı Merdiveni, Çatıı merdiveni Kelepçesi, Yürüme Yolu Topukluğu, Mıknatıslı Akış Adaptörü ve Diğer Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple		1 Takım
7	**Silo Kapak Sistemleri**		komple
7.1	Elektrikli Kapak	323 mm	94
7.2	Manuel Kapak	323 mm	195
8	**Mamül Aktarma Sistemleri, Teleskobik Yükleme Borusu, Distribütörü, Klapeleri, Bağlantı Borusu, Akış Boruları, Flnaş Kare, Adaptörleri, Akış Borusu Dirsekleri, Hareketli Adaptör, Hız Kesici Kare, Birleştirme Adaptörü, Hacimsel Yükleme Cihazı, Sundurması, Elevatör Kulesi ve**		komple

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

	Diğer Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple															
9	**Tremi Sistemi, Tremi Haznesi ile Birlikte Komple**			komple												
9.1	Tumba Kantar	150 ton/saat, çift kefeli		4 Takım												
9.2	Tremi Haznesi (Tremi Izgarası ve Bunkeri ile Birlikte Komple)			4 Takım												
9.3	Jet Pulse Toz Toplama Sistemi, Aspiratör Borulama Sistemi ile Birlikte Komple			4 Takım												
10	**Hidrolik Takozlu Hububat Boşaltma Platform Damperi, Kontrol Panosu ile Birlikte Komple**	3x16 m, 60 ton		2	1.900.000	3.800.000	Yeni Teklif	Makine_25	25	4	21	248.240	EUR		0,15	0,7688
11	**Transformatör, Gazlı Yük Ayırıcılı Giriş-Çıkış Hücresi, Gazlı Kesici Trafo, Gazlı Kesici, Ayırıcılı Ölçü Hücresi, XLP Kablo, Panolar, Silo Seviye Sensörleri, PLC Sistemi ve Otomasyon Sistemi, Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple**	2.000 kVA		1	3.040.000	3.040.000	Yeni Teklif	Elektrik_25	25	4	21	210.000	USD		0,15	0,7750
12	**Dizel Jeneratör**	165 kVA	2017	1	330.000	330.000	İkinci El Teklif		25	5	20	331.395	TL			
13	**Kompresör Grupları**			komple	118.000	118.000	İkinci El Teklif		15	4	11	117.938	TL			
13.1	Kompresör	Kapasite: 2,08 m³, Basınç: 7,5 Bar, Güç: 15 kW	2018	1												
13.2	Kompresör	Kapasite: 2,08 m³, Basınç: 7,5 Bar, Güç: 15 kW	2018	1												

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

13.3		Kurutucu	Basınç: 16 Bar, Güç: 0,58 kW		1												
13.4		Kurutucu	Basınç: 16 Bar, Güç: 0,58 kW		1												
13.5		Hava Tankı			1												
14		**Toz Toplama Bunkeri**	Modüler, 75 ton		2	58.500	117.000	Yeni Teklif	Makine_20	20	4	16	167.921	TL		0,20	0,6974	
15		**Toz Toplama Ünitesi, Radyal Fan, Patlaç Valf, Kova-Big-Bag, Basınç Transmitteri, Patlama Kapağı, Rotary Valf, Hava Kanalı, Hava Damperi, Susturucu, Kontrol Paneli,PLC Kontrol Sistemi ve Diğer Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple**	5.500 m^3/saat, 29 torba, Ø= 120x1.500 mm	2018	1	338.000	338.000	Yeni Teklif	Makine_25	25	4	21	22.077	EUR		0,30	0,7688	0,5477
16		**Su Temini Sistemi**			komple	50.000	50.000	Yeni Teklif	Makine_20	20	4	16	71.853	TL		0,20	0,6959	
16.1		Hidrofor Seti	3x5,5 kW		1												
16.2		Su Tankı	10 ton		1												
16.3		Kompresör			1												
16.4		Genleşme Tankı	500 lt		2												
16.5		Su Tankı			1												
17		**Doğalgaz Depolama İstasyonu, Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple**			komple	53.000	53.000	Sabit Kıymet EUR	Makine_13	13	10	3			1,19	0,25	0,5351	
17.1		Doğalgaz Depolama Tankı			8												
17.2		Doğalgaz Basınç Düşürme İstasyonu			1												
18	253 05 001	**Numune Alma Sondası**			2	117.500	235.000	Yeni Teklif	Makine_10	10	4	6	25.104	USD		0,30	0,5000	
19	253 05 002	**Mısır Kurutma Ünitesi**	1.500 ton/gün, 136 kW	2018	1	2.360.000	2.360.000	Yeni Teklif	Makine_10	10	4	6	252.800	USD		0,30	0,5000	

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

20	253 05 004	**Toz Toplama Ünitesi, Radyal Fan, Patlaç Valf, Kova-Big-Bag, Basınç Transmitteri, Patlama Kapağı, Rotary Valf, Hava Kanalı, Hava Damperi, Susturucu, Kontrol Paneli,PLC Kontrol Sistemi ve Diğer Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple**	15.000 m³/saat, 58 adet torbalı	2018	1	618.000	618.000	Yeni Teklif	Makine_25	25	4	21	40.306	EUR		0,15	0,7688
21	253 05 008	**Separatör Sistemi (Damla Sulama Sistem Filtresi)**			1	221.000	221.000	Sabit Kıymet EUR	Makine_13	13	4	9			1,18	0,25	0,5604
22	253 05 009	**Tır Kantarı**	80 ton, 3x16 m		2	620.000	1.240.000	Yeni Teklif	Makine_25	25	4	21	86.566	USD		0,15	0,7688
23	253 05 007	**Personel Asansörü**	8 kişilik, 600 kg		1	1.280.000	1.280.000	Yeni Teklif	Makine_25	25	4	21	83.421	EUR		0,15	0,7688
				Toplam Pazar Değeri (TL)			**148.080.000**										

Platinyum Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A.Ş. / Taşıt Araçları Ekspertiz Listesi

Sıra No	Sabit Kıymet Numarası	Taşıt Adı	Kapasite ve Teknik Özellikler	Model Yılı	Adet	Yuvarlatılmış Birim Pazar Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Toplam Pazar Değeri (TL)	Değer Kaynağı	Yıpranma Türü	Varlığın Toplam Ekonomik Ömrü (Yıl)	Varlığın Yaşı	Varlığın Kalan Ekonomik Ömrü (Yıl)	Emsal Değeri	Emsal Değeri Birimi	Enflasyon Düzeltmesi	İlk Yıl Yıpranma Oranı	Toplam Yıpranma Düzeltmesi	Kapasite Düzeltmesi
1		**Kamyonet (Çift Kabinli)(34 ND 727)**	Motor hacmi: 2.494 cm³, Motor gücü: 88,2 kW, Km Bilgisi: 256.267	2009	1	285.000	285.000	İkinci El Teklif		15	13	2	285.000	TL				
				Toplam Pazar Değeri (TL)			**285.000**											

Ek 2: Fotoğraflar
























MUSILO


















31 ND 727


UZUN GROUP






















eccoair
















eccoair
eccoair











Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ek 3: Sabit Kıymet Listesi

PLATİNYUM TARIM ÜRÜN.TİC.A.Ş. - SABİT KIYMET LİSTESİ			
	SABİT KIYMETİN		
KODU	**ADI**	**TUTARI**	**EDİNİM TARİHİ**
252 001	HUBUBAT DEPOLAMA TESİS VE BİNASI	12.133.951,48	20.12.2018
252 002	ÇELİK SİLOLAR VE EKLERİ	9.455.507,13	20.12.2018
253 05 001	NUMUNE ALMA CİHAZI	40.750,00	20.12.2018
253 05 002	MISIR KURUTMA SİSTEMİ	775.285,5	20.12.2018
253 05 004	TOZTOPLAMA SİSTEMİ	480.000,00	20.12.2018
253 05 006	PROTEN TAİN CİHAZI(PARTEN)	57.000,00	20.12.2018
253 05 007	KOMPLE ASANSÖR VE EKİPMANLARI	135.000,00	20.12.2018
253 05 008	DAMLAMA SULAMA SİSTEMİ	101.852,00	20.12.2018
253 05 009	KANTAR VE EKLERİ	93.500,00	20.12.2018
253 05 010	GÜBRESİZ BALTALI EKİM MİBZERİ	13.333,33	20.12.2018
252 001	HUBUBAT DEPOLAMA TESİS VE BİNASI	12.133.951,48	20.12.2018
252 002	ÇELİK SİLOLAR VE EKLERİ	9.455.507,13	20.12.2018

Ek 4: Yıpranma Tabloları

Makine_10	
İlk Yıl Yıpranması (%)	30%
Dip Değer (%)	10%
Faydalı Ömür (Yıl)	10
Yıllık Yıpranma Oranı (%)	6,67%
Günlük Yıpranma Oranı (%)	0,02%

MAKİNE YAŞI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
0-1	0,300	0,300	0,700
2	0,067	0,37	0,633
3	0,067	0,43	0,567
4	0,067	0,50	0,500
5	0,067	0,57	0,433
6	0,067	0,63	0,367
7	0,067	0,70	0,300
8	0,067	0,77	0,233
9	0,067	0,83	0,167
10	0,067	0,90	0,100
11	0,000	0,90	0,100
12	0,000	0,90	0,100
13	0,000	0,90	0,100
14	0,000	0,90	0,100
15	0,000	0,90	0,100
16	0,000	0,90	0,100
17	0,000	0,90	0,100
18	0,000	0,90	0,100
19	0,000	0,90	0,100
20	0,000	0,90	0,100
21	0,000	0,90	0,100
22	0,000	0,90	0,100
23	0,000	0,90	0,100
24	0,000	0,90	0,100
25	0,000	0,90	0,100

Makine_15	
İlk Yıl Yıpranması (%)	25%
Dip Değer (%)	12%
Faydalı Ömür (Yıl)	15
Yıllık Yıpranma Oranı (%)	4,50%
Günlük Yıpranma Oranı (%)	0,01%

MAKİNE YAŞI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
0-1	0,250	0,250	0,750
2	0,045	0,30	0,705
3	0,045	0,34	0,660
4	0,045	0,39	0,615
5	0,045	0,43	0,570
6	0,045	0,48	0,525
7	0,045	0,52	0,480
8	0,045	0,57	0,435
9	0,045	0,61	0,390
10	0,045	0,66	0,345
11	0,045	0,70	0,300
12	0,045	0,75	0,255
13	0,045	0,79	0,210
14	0,045	0,84	0,165
15	0,045	0,88	0,120
16	0,000	0,88	0,120
17	0,000	0,88	0,120
18	0,000	0,88	0,120
19	0,000	0,88	0,120
20	0,000	0,88	0,120
21	0,000	0,88	0,120
22	0,000	0,88	0,120
23	0,000	0,88	0,120
24	0,000	0,88	0,120
25	0,000	0,88	0,120

Makine_20	
İlk Yıl Yıpranması (%)	20%
Dip Değer (%)	15%
Faydalı Ömür (Yıl)	20
Yıllık Yıpranma Oranı (%)	3,42%
Günlük Yıpranma Oranı (%)	0,01%

MAKİNE YAŞI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
0-1	0,200	0,200	0,800
2	0,034	0,23	0,766
3	0,034	0,27	0,732
4	0,034	0,30	0,697
5	0,034	0,34	0,663
6	0,034	0,37	0,629
7	0,034	0,41	0,595
8	0,034	0,44	0,561
9	0,034	0,47	0,526
10	0,034	0,51	0,492
11	0,034	0,54	0,458
12	0,034	0,58	0,424
13	0,034	0,61	0,389
14	0,034	0,64	0,355
15	0,034	0,68	0,321
16	0,034	0,71	0,287
17	0,034	0,75	0,253
18	0,034	0,78	0,218
19	0,034	0,82	0,184
20	0,034	0,85	0,150
21	0,000	0,85	0,150
22	0,000	0,85	0,150
23	0,000	0,85	0,150
24	0,000	0,85	0,150
25	0,000	0,85	0,150

Makine_25	
İlk Yıl Yıpranması (%)	15%
Dip Değer (%)	20%
Faydalı Ömür (Yıl)	25
Yıllık Yıpranma Oranı (%)	2,71%
Günlük Yıpranma Oranı (%)	0,01%

MAKİNE YAŞI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
0-1	0,150	0,150	0,850
2	0,027	0,18	0,823
3	0,027	0,20	0,796
4	0,027	0,23	0,769
5	0,027	0,26	0,742
6	0,027	0,29	0,715
7	0,027	0,31	0,688
8	0,027	0,34	0,660
9	0,027	0,37	0,633
10	0,027	0,39	0,606
11	0,027	0,42	0,579
12	0,027	0,45	0,552
13	0,027	0,48	0,525
14	0,027	0,50	0,498
15	0,027	0,53	0,471
16	0,027	0,56	0,444
17	0,027	0,58	0,417
18	0,027	0,61	0,390
19	0,027	0,64	0,363
20	0,027	0,66	0,335
21	0,027	0,69	0,308
22	0,027	0,72	0,281
23	0,027	0,75	0,254
24	0,027	0,77	0,227
25	0,027	0,80	0,200

Makine_13			
İlk Yıl Yıpranması (%)			25%
Dip Değer (%)			0%
Faydalı Ömür (Yıl)			13
Yıllık Yıpranma Oranı (%)			6,25%
Günlük Yıpranma Oranı (%)			0,02%
MAKİNE YAŞI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
0-1	0,250	0,250	0,750
2	0,063	0,31	0,688
3	0,063	0,38	0,625
4	0,063	0,44	0,563
5	0,063	0,50	0,500
6	0,063	0,56	0,438
7	0,063	0,63	0,375
8	0,063	0,69	0,313
9	0,063	0,75	0,250
10	0,063	0,81	0,188
11	0,063	0,88	0,125
12	0,063	0,94	0,063
13	0,063	1,00	0,000
14	0,000	1,00	0,000
15	0,000	1,00	0,000
16	0,000	1,00	0,000
17	0,000	1,00	0,000
18	0,000	1,00	0,000
19	0,000	1,00	0,000
20	0,000	1,00	0,000
21	0,000	1,00	0,000
22	0,000	1,00	0,000
23	0,000	1,00	0,000
24	0,000	1,00	0,000
25	0,000	1,00	0,000

Elektrik_25			
İlk Yıl Yıpranması (%)			15%
Dip Değer (%)			25%
Faydalı Ömür (Yıl)			25
Yıllık Yıpranma Oranı (%)			2,50%
Günlük Yıpranma Oranı (%)			0,01%
MAKİNE YAŞI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
0-1	0,150	0,150	0,850
2	0,025	0,18	0,825
3	0,025	0,20	0,800
4	0,025	0,23	0,775
5	0,025	0,25	0,750
6	0,025	0,28	0,725
7	0,025	0,30	0,700
8	0,025	0,33	0,675
9	0,025	0,35	0,650
10	0,025	0,38	0,625
11	0,025	0,40	0,600
12	0,025	0,43	0,575
13	0,025	0,45	0,550
14	0,025	0,48	0,525
15	0,025	0,50	0,500
16	0,025	0,53	0,475
17	0,025	0,55	0,450
18	0,025	0,58	0,425
19	0,025	0,60	0,400
20	0,025	0,63	0,375
21	0,025	0,65	0,350
22	0,025	0,68	0,325
23	0,025	0,70	0,300
24	0,025	0,73	0,275
25	0,025	0,75	0,250

Araç_8			
İlk Yıl Yıpranması (%)			40%
Dip Değer (%)			0%
Faydalı Ömür (Yıl)			8
Yıllık Yıpranma Oranı (%)			8,57%
Günlük Yıpranma Oranı (%)			0,02%
MAKİNE YAŞI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
0-1	0,400	0,400	0,600
2	0,086	0,49	0,514
3	0,086	0,57	0,429
4	0,086	0,66	0,343
5	0,086	0,74	0,257
6	0,086	0,83	0,171
7	0,086	0,91	0,086
8	0,086	1,00	0,000
9	0,000	1,00	0,000
10	0,000	1,00	0,000
11	0,000	1,00	0,000
12	0,000	1,00	0,000
13	0,000	1,00	0,000
14	0,000	1,00	0,000
15	0,000	1,00	0,000
16	0,000	1,00	0,000
17	0,000	1,00	0,000
18	0,000	1,00	0,000
19	0,000	1,00	0,000
20	0,000	1,00	0,000
21	0,000	1,00	0,000
22	0,000	1,00	0,000
23	0,000	1,00	0,000
24	0,000	1,00	0,000
25	0,000	1,00	0,000

Ek 5: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	İbrahim İLHAN		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 14.03.1989		
Mesleği	Makine Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Kıdemli Makine Değerleme Uzmanı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (919701) SPK		
Eğitim Durumu	**Lisans** Doğuş Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Makine Mühendisliği / 2012		
İş Tecrübesi	01.2022 - …	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Makine Değerleme Uzmanı
	02.2016 - 12.2021	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Makine Değerleme Uzmanı
	03.2015 - 02.2016	Denge Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Makine Değerleme Uzmanı
	10.2012 - 02.2014	Solect Energy Development Co	Mühendis (Part-Time)
Sertifikalar	Kalite Yönetim Sistemleri, MIT, ABD (2012) Ürün Geliştirme Süreçleri, MIT, ABD (2012) SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 919701)		
Yabancı Diller	İngilizce (İleri) Almanca (Başlangıç)		

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

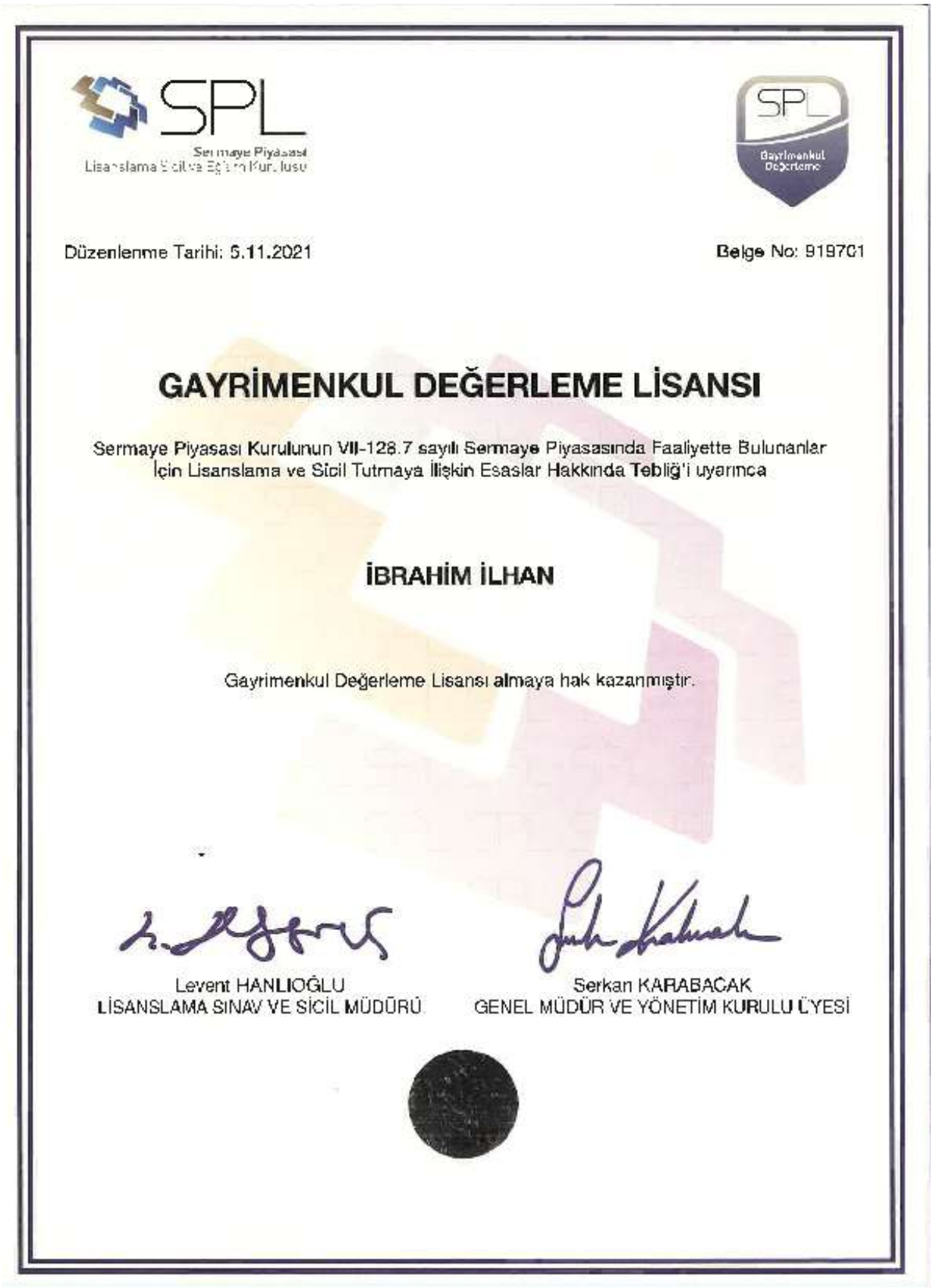
Adı ve Soyadı	Gökhan EFE		
Doğum Yeri, Tarihi	Sivas, 22.02.1984		
Mesleği	Makine Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Yönetici / Lisanslı Değerleme Uzmanı (920919) SPK		
Eğitim Durumu	**Lisans** Kocaeli Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Makine Mühendisliği / 2009 Anadolu Üniversitesi / İşletme Fakültesi / İşletme Bölümü / 2013		
İş Tecrübesi	01.2022 - …	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	01.2016 - 12.2021	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	01.2015 - 12.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Makine Değerleme Uzmanı
	06.2013 - 12.2014	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Makine Değerleme Uzmanı
	03.2012 - 05.2013	İkinci El Fabrikalar	Değerleme ve Proje Tasarlama
	06.2011 - 02.2012	Ekip Mühendislik	Üretim, Proje Tasarlama ve Yönetme
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 920919)		
Yabancı Diller	İngilizce (İleri) Almanca (Başlangıç)		

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

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisi, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK		
Eğitim Durumu	**Lisans** Yıldız Teknik Üniversitesi / Elektrik-Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 **Yüksek Lisans** İstanbul Üniversitesi / MBA / 2007 **Sertifika Programı** University of Florida / Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / 2014		
İş Tecrübesi	07.2015 - ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	01.2014 - 06.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	01.2012 - 12.2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	01.2010 - 12.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	11.2006 - 12.2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	06.2005 - 11.2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce (İleri)		

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

Ek 6: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurumu

Gayrimenkul Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 5.11.2021

Belge No: 919701

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

İBRAHİM İLHAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ

Lisans Dijital Rozeti linki
https://lsts.spl.com.tr/EmployeeUser/DigitalBadge/C6856247-66A7-41C1-8541-1CCAAC0B4757

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 25.11.2021 **Belge No: 2021-01.4340**

Sayın İbrahim İLHAN

(T.C. Kimlik No: 37667134502 - Lisans No: 919701)

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

Yaşar BAHÇECİ
Başkan

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

SPL
Gayrimenkul Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 24.12.2021

Belge No: 920919

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

GÖKHAN EFE

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ

Lisans Dijital Rozeti linki
https://lsts.spl.com.tr/EmployeeUser/DigitalBadge/62B7DEAC-BEB3-41C5-A55A-7EDE12B67AC0

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 24.02.2022 **Belge No: 2022-01.1572**

Sayın Gökhan EFE

(T.C. Kimlik No: 28753837698 - Lisans No: 920919)

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

Yaşar BAHÇECİ
Başkan

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

No : 402293

Tarih : 21.03.2013

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

Lisans Dijital Rozeti linki
https://lsts.spl.com.tr/EmployeeUser/DigitalBadge/3DFD3A4C-C16A-4F3E-B8C6-378EE19E6067

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019 **Belge No: 2019-02.2058**

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Graintürk Tarım A.Ş.

Gayrimenkul	**Fabrika ve Lisanslı Depolama Tesisi**
Değerleme	**Kırıkhan / Hatay**
Raporu	**2023REVB26 / 03.02.2023**

BILGE SEVILENGÜL
Bu belge ********** kimlik numarali BILGE SEVILENGÜL tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 08/02/2023 16:27

OZAN KOLCUOGLU
Bu belge ********** kimlik numarali OZAN KOLCUOGLU tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 08/02/2023 15:14

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Graintürk Tarım A.Ş.

Levent Cad. Krizantem Sok. No: 15 34330 Levent Beşiktaş/İstanbul

Sayın Murat YAZAR,

Talebiniz doğrultusunda Kırıkhan'da konumlu olan **"Fabrika ve Lisanslı Depolama Tesisi"**nin toplam pazar değerine yönelik **2023REVB26** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 67.273,59 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde yasal durumda 3.117 m² mevcut durumda 3.268 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	165.155.000.-TL	Yüzaltmışbeşmilyonyüzellibeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	194.178.900.-TL	Yüzdoksandörtmilyonyüzyetmişsekizbindokuzyüz.-TL

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 09.01.2023 tarih, 72 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye yardım eden;
Mehmet Arif KAHRAMAN

Bilge SEVİLENGÜL **Sorumlu Değerleme Uzmanı** **Lisans no: 402484**	**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** **Lisans no: 402293**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İçindekiler

Yönetici Özeti 4

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri **7**

Demografik ve Ekonomik Veriler **10**

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri **13**

Gayrimenkullerin Konum Analizi **18**

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri **21**

SWOT Analizi **25**

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi **27**

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç **35**

Ekler **38**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER			
RAPOR TÜRÜ	Standart		
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet		
DEĞERLEMENİN AMACI	Şirket aktifinde yer alan varlıklar olması		
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmazlara yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.		
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.		
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında müşteri talebi doğrultusunda taşınmazların 31.12.2022 tarihli değeri takdir edilmiştir.		
ANA GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER			
ADRES	Cumhuriyet Mahallesi Alparslan Türkeş Bulvarı (Kırıkhan Reyhanlı Yolu) No:120 Kırıkhan / Hatay		
TAPU KAYDI	Hatay ili, Kırıkhan ilçesi, Mahmutlu Mahallesi, 3917, 3918 ve 3919 no.lu parseller		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMLERİ	31.998,93 m² (3917 parsel) 29.409,75 m² (3918 parsel) 5.864,91 m² (3919 parsel)		
İMAR DURUMU	3197 ve 3199 parseller	Lejant: Depolama Alanı	E: 0,80
	3198 parsel	Lejant: Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı	E: 0,80
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	3917 ve 3918 parseller için ”Depo” ve 3919 parsel için “ Depolama Alanı”		
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER			
ANA TAŞINMAZ (3917 PARSEL)	Bina sayısı: 2	Yapım yılı: 2018	
	Yol kotu üstü kat sayısı: 3	Yol kotu altı kat sayısı: 0	
ANA TAŞINMAZ (3918 PARSEL)	Bina sayısı: 4	Yapım yılı: 2022	
	Yol kotu üstü kat sayısı: 2	Yol kotu altı kat sayısı: 0	
MEVCUT FONKSİYONLAR	Fabrika ve Lisanslı Depolama Tesisi		
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	3.117 m² (Yasal durum) 3.268 m² (Mevcut durum)	
FİNANSAL GÖSTERGELER			
ARSA BİRİM SATIŞ DEĞERLERİ	1.100-1.200 TL/m²		

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı (3917 ve 3918 parseller), Pazar Yaklışımı (3919 parsel)
RAPOR TARİHİ	03.02.2023
DEĞER TARİHİ	31.12.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	165.155.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	194.178.900.-TL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 1

RAPOR,
ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Graintürk Tarım A.Ş. için şirketimiz tarafından 03.02.2023 tarihinde, 2023REVB26 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Hatay ili, Kırıkhan ilçesi, Mahmutlu Mahallesi, 3917, 3918 ve 3919 parsel no.lu gayrimenkullerin 31.12.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

Konu değerleme çalışması; şirket aktifinde yer alan varlıklar olması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No: 402484) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Mehmet Arif KAHRAMAN (Lisans No: 922227) yardım ermiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 30.01.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 03.02.2023 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Graintürk Tarım A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 09.01.2023 tarih, 72 no.lu dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 72 no.lu ve 09.01.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Hatay ili, Kırıkhan ilçesi, Mahmutlu Mahallesi, 3917, 3918 ve 3919 parsel no.lu gayrimenkullerin 31.12.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında müşteri talebi doğrultusunda taşınmazların 31.12.2022 tarihli değeri takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	31.12.2021	2021B203	Bilge SEVİLENGÜL Ozan KOLCUOĞLU	66.370.000

***Değerleme konusu taşınmaza ait 31.12.2021 tarihli 2021B203 no.lu raporda; 3918 no.lu parsel üzerinde yer alan yapılara değer tarihi itibarıyla ruhsatı bulunmaması nedeni ile değer takdir edilmemiştir.**

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, Levent Cad. Krizantem Sok. No: 15 34330 Levent Beşiktaş/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Graintürk Tarım A.Ş. için hazırlanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

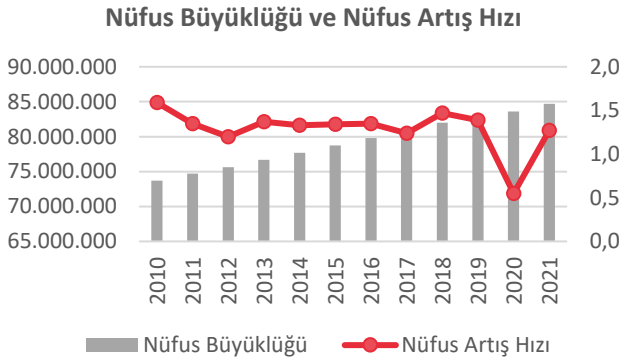
Demografik ve Ekonomik Veriler

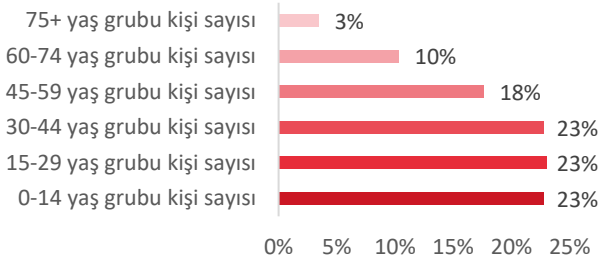
2.1 Demografik Veriler

Türkiye

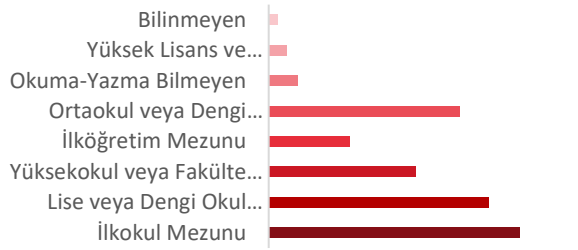
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1'ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9'unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

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





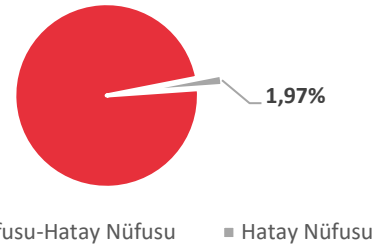
TÜİK

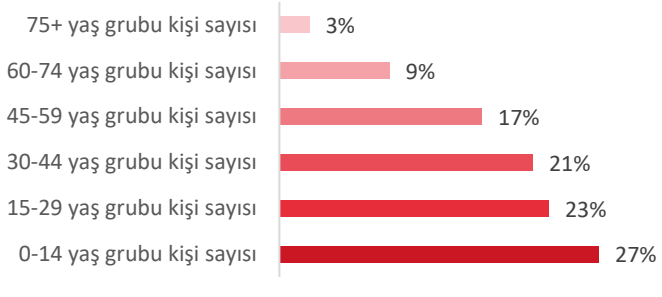


TÜİK

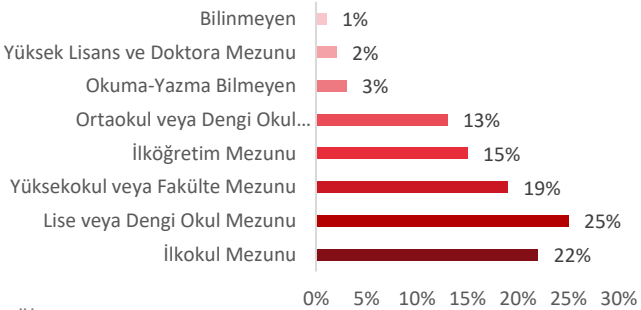
Hatay

2021 yılında, Türkiye nüfusunun %1,97'sinin ikamet ettiği Hatay, 1.670.712 kişi ile en çok nüfusa sahip 13. il olmuştur. Hatay nüfusu, 2021 yılında yaklaşık binde 6,8 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,78 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Adana ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.





TÜİK,

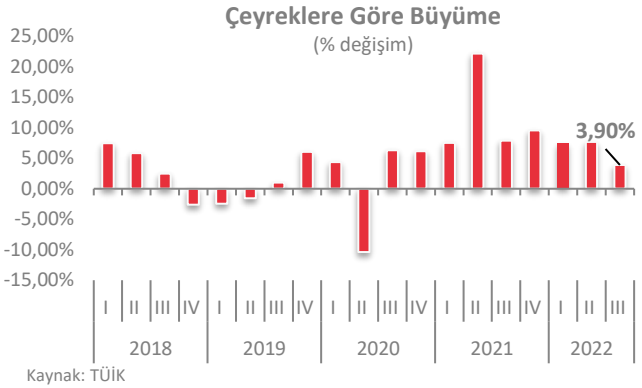


TÜİK

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

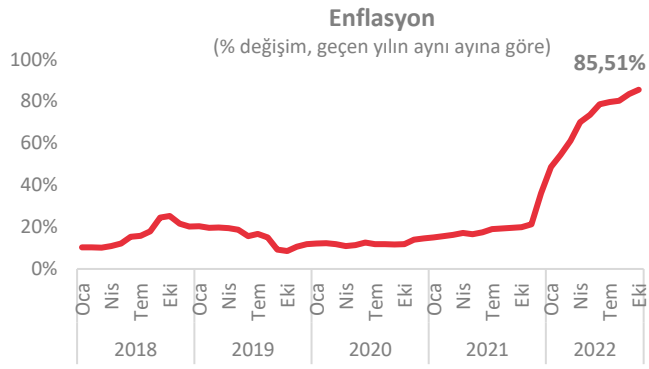
2.2 Ekonomik Veriler[1]

2022 yılı üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi hız kesmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %0,1 daralırken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %3,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise takvim etkisinden arındırılmış seride %3,6, takvim etkisinden arındırılmamış seride %3,9 olarak açıklanmıştır. Dolar bazında kümülatif GSYH ise 2022 ikinci çeyrekteki 828,2 milyar dolardan 842,3 milyar dolara yükselerek %1,7 oranında artış kaydetmiştir.

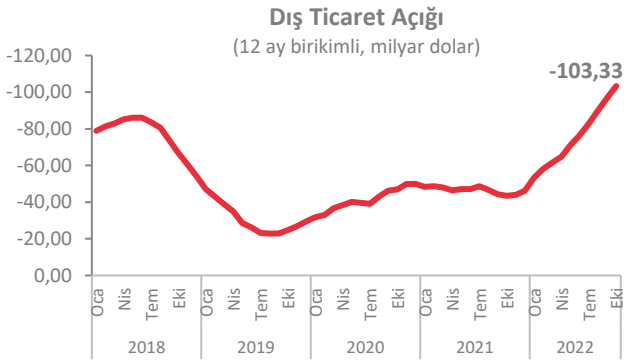


Kaynak: TÜİK

Kasım ayında enflasyon piyasa ortalama beklentilerine yakın gerçekleşmiş ve momentum göstergelerindeki iyileşme sürmüştür. Genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,9 artarken yıllık enflasyon ekim ayındaki %85,5'ten %84,4'e inmiştir. Gıda enflasyonu genel enflasyona en yüksek katkıyı yapan grup olmuştur. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) ise enerji fiyatlarıyla yavaşlamış ve Yi-ÜFE aylık enflasyonu %0,7 olurken yıllık enflasyon ise geçen ayki %157,7'den %136,0'a gerilemiştir.



Kaynak:TÜİK



Kaynak:TÜİK

Ekim ayında öncü verilerle uyumlu olarak ihracatta belirgin, ithalatta sınırlı yavaşlama yaşanmıştır. İhracat yıllık bazda %3,0 artışla 21,3 milyar dolar olurken ithalat %31,4 artarak 29,2 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler, ekim ayında aylık bazda ihracatın %2,9, ithalatın %4,6 azaldığını ortaya koymuştur. Söz konusu dönemde ihracat iki ay sonra yeniden daralırken, ithalatta daralma ikinci aya taşınmıştır. İhracatın ithalatı karşılama oranı ise geçen yılki %93,2 seviyesinden bu yıl %73,2'ye gerilemiştir.

[1] *TSKB A.Ş.*

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Hatay		
İlçesi	Kırıkhan		
Mahallesi	Mahmutlu		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	-		
Ada No	-		
Parsel No	3917	3918	3919
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Üç Katlı Betonarme İdari Bina, İki Katlı Betonarme Kantar Binası ve Kırk Adet Çelik Silo	2 Katlı Çelik İdari Bina ve 2 Adet 2 Katlı Çelik Bina ve Depo	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	31.998,93 m²	29.409,75 m²	5.864,91 m²
Malik / Hisse	Platinyum Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk Anonim Şirketi / Tam		

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 03.02.2023 tarih, saat 16.13 ve 16.14 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamakta olup devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamakta olup taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemelere göre 3898 no.lu parsel 14.02.2019 tarih 11498 yevmiye numarası ile ifraz işlemi görmüş olup 3917, 3918 ve 3919 no.lu parsellere ayrıldığı bilgisi alınmıştır. Ayrıca son 3 yıl içerisinde herhangi bir alım satım işlemi olmamaıştır.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, genellikle tarım alanları yer almakta olup Alparslan Türkeş Bulvarı (Kırıkhan Reyhanlı Yolu) üzerinde yer yer Sanayi ve Depolama Alanı lejandına sahip E:0,60 yapılaşma hakkına sahip parseller yer almaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Kırıkhan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 30.01.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre değerleme konusu parsellerin imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Kırıkhan Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 04.02.2022

3917 ve 3919 parseller;

Lejandı: Depolama Alanı

Yapılaşma şartları;

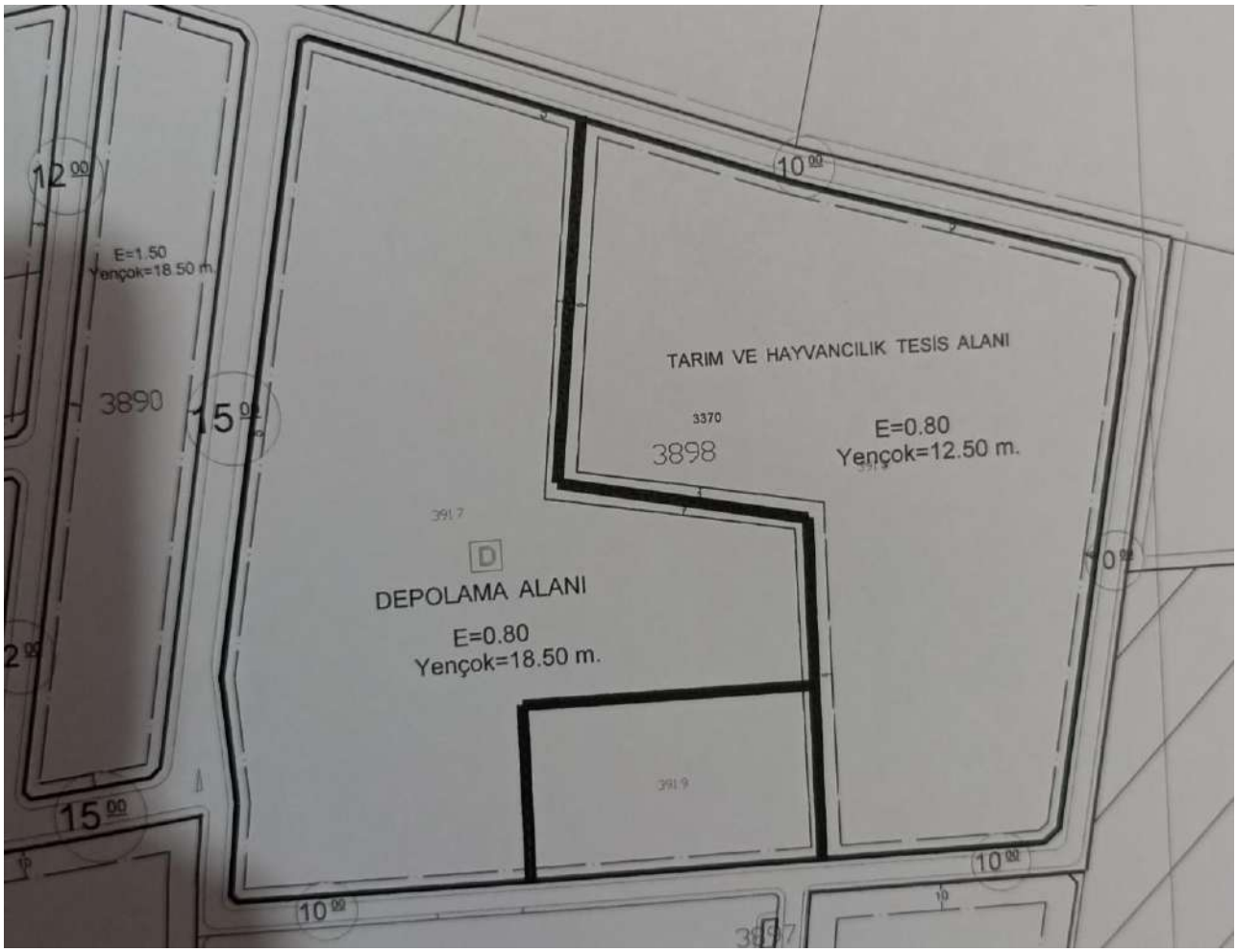
- Emsal: 0,80,
- H_{maks}: 18,50 m
- Çekme mesafesi; tüm cephelerden 5 m'dir.

3918 parsel;

Lejandı: Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 0,80,
- H_{maks}: 12,50 m
- Çekme mesafesi; tüm cephelerden 5 m'dir.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan, 3918 no.lu parsel 04.02.2022 tarihli 1/1.000 ölçekli "Kırıkhan Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmakta olup lejandı "Sanayi ve Depolama Alanı"ndan "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı"na dönüştürülmüştür. Ayrıca "Teknolojinin el verdiği ölçüde" olan yükseklikleri 3917 ve 3919 no.lu parseller için "H_{maks}: 18,50 m", 3918 no.lu parsel için ise "H_{maks}: 12,50 m" olarak güncellenmiştir.

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

Kırıkhan Belediyesi'nde 30.01.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

3917 parsel;

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m^2)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	-	-	-	-	-
Yapı Ruhsatı	05.12.2017	142	9.700	Yeni Yapı	40 Adet Silo
Yapı Ruhsatı	05.12.2017	143	443	Yeni Yapı	İdari Bina: 443 m^2
Yapı Ruhsatı	05.12.2017	144	118	Yeni Yapı	Kantar Binası: 118 m^2
Yapı Kullanma İzni	10.07.2018	41	9.700	Yeni Yapı	40 Adet Silo
Yapı Kullanma İzni	13.07.2018	42	443	Yeni Yapı	İdari Bina: 443 m^2
Yapı Kullanma İzni	10.07.2018	43	118	Yeni Yapı	Kantar Binası: 118 m^2

Yapı Denetim

Değerleme konusu taşınmazlardan 3917 no.lu parsel, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Kurtuluş Mahallesi, İnönü Bulvarı, Tuba Plaza Blok No:22 No:12 Kırıkhan / Hatay adresinde faaliyet gösteren 3A Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

3918 parsel;

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m^2)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	-	-	141	Yeni Yapı	Misafirhane: 141 m^2
Onaylı Mimari Proje	-	-	459	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri: 459 m^2
Onaylı Mimari Proje	-	-	1.815	Yeni Yapı	Depolar:1.815 m^2
Yapı Ruhsatı	25.08.2012	72	459	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri: 459 m^2
Yapı Ruhsatı	25.08.2012	73	141	Yeni Yapı	Misafirhane: 141 m^2
Yapı Ruhsatı	25.08.2012	74	141	Yeni Yapı	Misafirhane: 141 m^2
Yapı Ruhsatı	25.08.2012	75	1.815	Yeni Yapı	Depolar:1.815 m^2
Yapı Kullanma İzni	08.11.2022	67	141	Yeni Yapı	Misafirhane: 141 m^2
Yapı Kullanma İzni	08.11.2022	68	1.815	Yeni Yapı	Depolar:1.815 m^2
Yapı Kullanma İzni	08.11.2022	69	141	Yeni Yapı	Misafirhane: 141 m^2
Yapı Kullanma İzni	08.11.2022	70	459	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri: 459 m^2

Yapı Denetim

Değerleme konusu taşınmazlardan 3918 no.lu parsel, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Turunçlu Mahallesi Şen Sokak Hasan Aşkaroğlu Apt. Blok No: 1 İç Kapı No: 7 Defne/Hatay adresinde faaliyet gösteren Antikya Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan 3919 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından ilgili kanuna tabi olmayıp üzerine herhangi bir yapı yapılması durumunda tabi olacaktır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

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

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

Yapılan incelemeye göre taşınmazlardan 3917 parsele ilişkin, 05.12.2017 tarihli "Yapı Ruhsatları", 10.07.2018 ve 13.07.2018 tarihli "Yapı Kullanma İzin Belgeleri"; 3918 parsele ilişkin, 25.08.2022 tarihli "Yapı Ruhsatları" ve 08.11.2022 tarihli "Yapı Kullanma İzin Belgeleri" mevcuttur. Değerleme konusu taşınmazlardan 3917 parsel üzerinde yer alan yasal belgesi olmayan trafo binası ve 3918 parsel üzerinde yer alan yemek salonu için yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınması ve gerekli olması durumunda cins tashihlerinin buna göre düzenlenmesi gerekmektedir. Taşınmazlardan 3919 parselin "arsa" olarak cins tashihi yapılmış olup yasal sürecini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Bu değerleme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Cumhuriyet Mahallesi Alparslan Türkeş Bulvarı (Kırıkhan Reyhanlı Yolu) No:120 Kırıkhan / Hatay

Değerleme konusu taşınmazlar, Kırıkhan ilçesi Mahmutlu Mahallesi'nde yer almaktadır. Kırıkhan ilçesi Hatay'ın doğusunda bölgenin ana ulaşım arterlerinden olan Antakya-İskenderun ve Antakya-Gaziantep yoluna yakın konumda yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge, Kırıkhan ilçe merkezine ve bölgenin ana ulaşım arterlerine oldukça yakın olması sebebi ile bulunduğu konum açısından avantajlıdır. Taşınmazlar Alparslan Türkeş Bulvarı (Kırıkhan Reyhanlı Yolu)'na 145 m mesafede yer almaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde Kırıkhan Küçük Sanayi Sitesi, Kırıkhan ilçe merkezi, yer yer sanayi parselleri ve tarım alanları bulunmaktadır.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Mahmutlu Mahallesi	850 m
Kırıkhan İlçe Merkezi	2,45 km
Hatay İl Merkezi	40 km

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

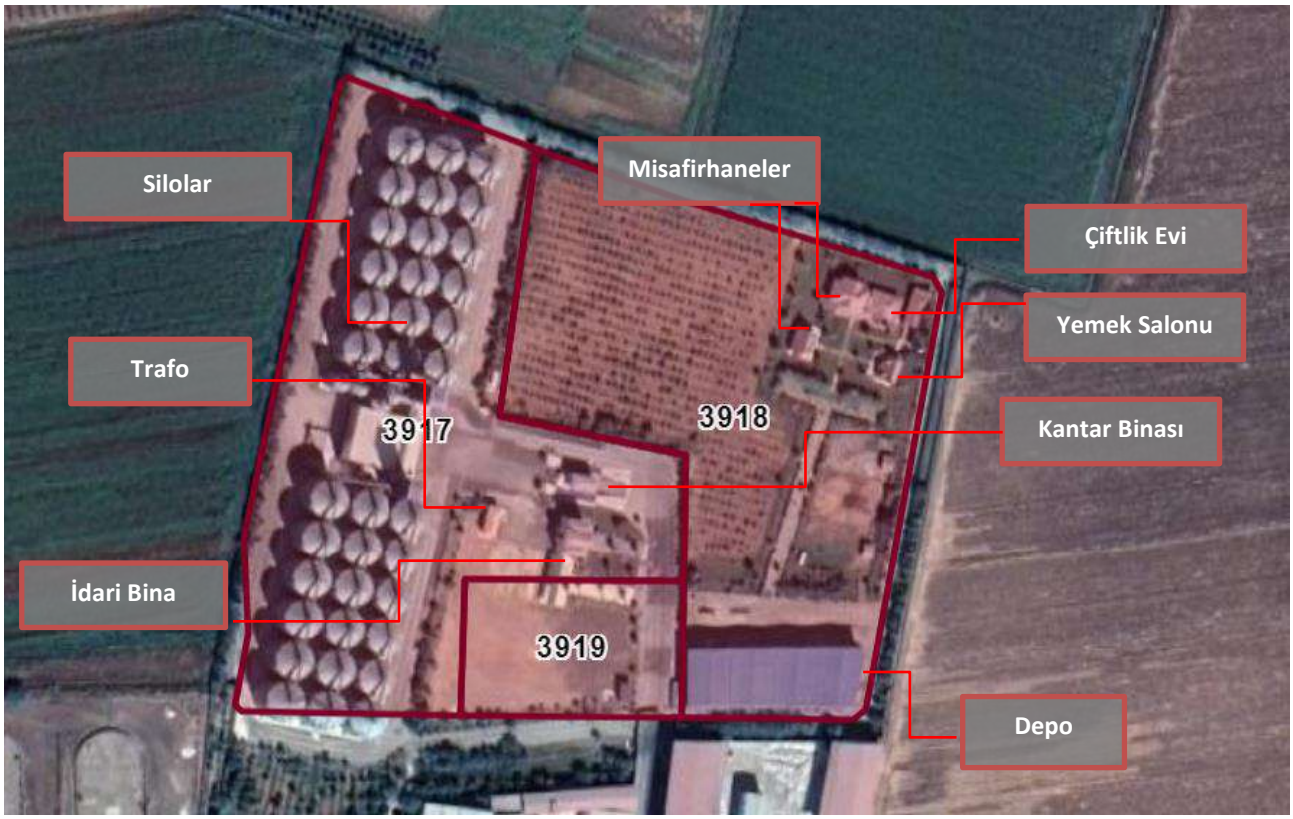
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazlar, Hatay ili, Kırıkhan ilçesi, Mahmutlu Mahallesi, 3917, 3918 ve 3919 no.lu parsellerdir. Taşınmazlar üzerinde faal durumda fabrika ve lisanslı depolama tesisi bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar geometrik olarak dörtgen, topografik olarak hafif eğimlidir. Taşınmazlardan 3917 parsel 31.998,93 m²; 3918 parsel 29.409,75 m²; 3919 parsel ise 5.864,91 m² yüz ölçüme sahiptir. Taşınmazlar tam hisse ile "Platinyum Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk Anonim Şirketi" adına kayıtlıdır.



3917 Parsel;

Silolar

2.500 tonluk zemin üstü 18 m yüksekliğe sahip toplam 36 adet silo bulunmakta olup ayrıca 2 adet 20,94 m yüksekliğe sahip kule bulunmaktadır. Kulelerde teknik katlara ulaşmak amacıyla asansör bulunmaktadır. Siloların altında yaklaşık 3 kat yüksekliğinde bodrum katlar yer almaktadır.

İdari Bina

Söz konusu bina zemin, 2 normal katlı olarak betonarme sistemde inşa edilmiş olup yasal durumda 443 m² mevcut durumda 449 m² brüt alanlıdır. Zemin katta bekleme salonu, 2 adet oda, mutfak, arşiv, WC alanları, duş, giyinme odası hacimleri; 1. normal katta 4 adet oda, duş, WC alanları ve koridor; 2. normal 2 adet oda, banyo, duş, giyinme odası, mutfak ve balkon hacimleri bulunmaktadır. Bina ayrık nizamda inşa edilmiştir.

Kantar Binası

Söz konusu bina zemin ve 1 normal katlı olmak üzere iki katlı olarak betonarme sistemde inşa edilmiş olup zemin katında 2 adet oda, mutfak ve WC alanları; 1. normal katında 2 adet oda, toplantı odası ve WC alanları

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

bulunmaktadır. Bina ayrık nizamda inşa edilmiş olup yasal ve mevcut durumuna göre toplam 118 m² kapalı alana sahiptir.

Trafo Binası

Söz konusu bina tek katlı olarak betonarme sistemde inşa edilmiş yasal durumda herhangi bir evrakı bulunmayan 2.000 kVA güce sahip ve 55 m² kapalı alanlıdır. Bina ayrık nizamda inşa edilmiştir.

3918 Parsel;

Depo

Yapı tek katlı ve prefabrik betonarme sistemde inşa edilmiş olup bina mısır deposu olarak kullanılmaktadır. Söz konusu bina yasal ve mevcut durmuna göre 1.815 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Bina yüksekliği 9 m'dir.

Çiftlik Evi

Söz konusu bina zemin ve 1 normal katlı olmak üzere iki katlı olarak prefabrik betonarme sistemde inşa edilmiş olup zemin katta 2 adet salon, mutfak, 1 adet oda; 1. normal katta ise 2 adet oda bulunmaktadır. Bina yasal ve mevcut durumuna göre toplam 459 m² kapalı alana sahiptir.

Misafirhane 1 ve 2

Söz konusu bina zemin ve 1 normal katlı olmak üzere iki katlı olarak prefabrik betonarme sistemde inşa edilmiş olup zemin katta salon, mutfak; 1. normal katta ise 1 adet oda bulunmaktadır. Toplamda 2 adet misafirhane bulunmakta olup ayrık nizamda inşa edilen bu binalar birbirlerinin simetrisi durumundadır. Binalar yasal ve mevcut durumuna göre her biri 141 m² kapalı alana sahiptir.

Yemek Salonu

Söz konusu bina tek katlı olarak prefabrik betonarme sistemde inşa edilmiş olup yemek salonu, mutfak ve depo alanlarından bulunmaktadır. Bina mevcut durumuna göre toplam 90 m² kapalı alana sahip olup herhangi bir yasal belgesi bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 3917 parsel üzerinde yer alan 10.400 m² saha betonu, 800 m² beton duvar, 400 m² tel çit ve silo temelleri harici müteferrik işler kapsamında değerlendirilmiştir.

BİNA ALANLARI				
Ada/Parsel	**Bina Adı**	**Bulunduğu Kat**	**Yasal Alan (m²)**	**Mevcut Alan (m²)**
3917 Parsel	İdari Bina	Zemin Kat ve 2 Normal Kat	443,00	449,00
		TOPLAM	**443,00**	**449,00**
	Kantar Binası	Zemin Kat	118,00	118,00
		TOPLAM	**118,00**	**118,00**
	Trafo Binası	Zemin Kat	-	55,00
		TOPLAM	**-**	**55,00**
		TOPLAM	**561,00**	**622,00**
3918 Parsel	Depo	Zemin Kat	1.815,00	1.815,00
		TOPLAM	**1.815,00**	**1.815,00**
	Çiftlik Evi	Zemin Kat+1 Normal Kat	459,00	459,00
		TOPLAM	**459,00**	**459,00**
	Misafirhane 1	Zemin Kat+1 Normal Kat	141,00	141,00
		TOPLAM	**141,00**	**141,00**
	Misafirhane 2	Zemin Kat	141,00	141,00
		TOPLAM	**141,00**	**141,00**
	Yemek Salonu	Zemin Kat	-	90,00
		TOPLAM	**-**	**90,00**
		TOPLAM	**2.556,00**	**2.646,00**
		GENEL TOPLAM ALAN	**3.117,00**	**3.268,00**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

3917 ve 3918 parseller;

İnşaat Tarzı	Prefabrik-Betonarme (Depo, Çiftlik Evi, Misafirhaneler, Yemek Salonu) Betonarme (Kantar Binası, İdari Bina, Trafo Binası)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zemin Kat (Kantar Binası, Trafo Binası, Depo, Yemek Salonu) Zemin Kat, 1 Normal Kat (Çiftlik Evi, Misafirhaneler) Zemin Kat, 2 Normal Kat (İdari Bina)
Bina Toplam İnşaat Alanı	3.117 m² (Yasal durum) 3.268 m² (Mevcut durum)
Yaşı	~0, 4
Dış Cephe	Sıva üzeri dış cephe boyası (Çiftlik Evi, Misafirhaneler, Yemek Salonu, Kantar Binası, İdari Bina, Trafo Binası) Sandviç panel (Depolar)
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık otopark
Diğer	Güvenlik

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

Değer takdirinde taşınmazlardan 3917 ve 3918 no.lu parseller üzerinde yer alan yapıların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Lisanslı Depo (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	3.117 m² (Yasal durum) 3.268 m² (Mevcut durum)
Zemin	Seramik, Giranit (Kantar Binası, İdari Binalar) Laminat Parke (Çitflik Evi, Misafirhaneler, Yemek Salonu) Brüt Beton (Depo)
Duvar	Kısmen boya, kısmen fayans, kısmen sandviç panel
Tavan	Çelik Konstürüksiyon (Depo) Asmolen Alçıpan Tavan (Çitflik Evi, Misafirhaneler, Yemek Salonu)
Aydınlatma	Floresan ve dekoratif aydınlatma

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 3917 parsel üzerinde yer alan yasal belgesi olmayan trafo binası ve 3918 parsel üzerinde yer alan yemek salonu için yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınması gerekmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 3917 parsel üzerinde yer alan yasal belgesi olmayan trafo binası ve 3918 parsel üzerinde yer alan yemek salonu için yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınmamış olup ruhsat düzenlenmesini gerektirir nitelikte değişikliklerdir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlarda güvenlik imkanı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu depolama tesisleri lisanslı depolardır.
- Değerleme konusu taşınmazlar tam hisselidir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 3917 ve 3918 no.lu parseller üzerinde yapı bulunmakla birlikte emsal hakkının tamamını kullanmamaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Taşınmazın yakın çevresinde benzer imar durumuna sahip arsa arzı düşüktür.
- Değerleme konusu taşınmazlar Alparslan Türkeş Bulvarı (Kırıkhan Reyhanlı Yolu)'na 145 m mesafede olup 2. parsel konumundadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 3917 ve 3918 no.lu parseller üzerinde ruhsat alınmasını gerektiren yapılar bulunmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgenin, Kırıkhan ilçe merkezine ve bölgenin ana ulaşım arterlerine oldukça yakın konumda olması sebebi ile benzer nitelikte tesisler tarafından tercih edilebilir bir bölgedir.

✘ TEHDİTLER

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerleme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla "Pazar Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı"dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

Konu değerleme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **"Pazar Değeri"** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerleme çalışmasında, cins tashihli tapuya sahip değerleme konusu taşınmazlardan 3917 ve 3918 parsellerin sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabiliyor olması dikkate alınarak "Maliyet Yaklaşımı" uygulanmıştır. 3919 no.lu parselin üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebiyle bu parsel için "Maliyet Yaklaşımı" uygulanmamıştır. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yerel halk, muhtarlar ve bölgeye hakim kişilerle yapılan görüşmelerde "Kiralık Tarla", "Kiralık Arsa" ve "Kiralık Fabrika" piyasasının oluşmadığı tesislerin genellikle mülk sahipleri tarafından kullanıldığı tespit edilmiştir. Emsal araştırması yapıldığında kiralık tarla/arsa/fabrika emsallerine taşınmazların olduğu bölgede rastlanmamış olup taşınmazlar için "Gelir Yaklaşımı" uygulanmamıştır. Taşınmazlardan 3917 ve 3918 parsel üzerinde yer alan yapılara ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması, pazar araştırmasında elde edilen yapıların satışlarının konu taşınmaza gerek arazi kullanım özellikleri ve gerekse inşai yapı özellikleri nedeniyle "Pazar Yaklaşımı"na göre değerleme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan 3917 ve 3918 no.lu parseller için alım satım piyasasının oluşmaması sebebiyle bu taşınmazların arsası için "Pazar Yaklaşımı" uygulanmıştır. Bununla birlikte 3919 parsel için de "Pazar Yaklaşımı" uygulanmıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkullerin arsası için yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullerin arsasına emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

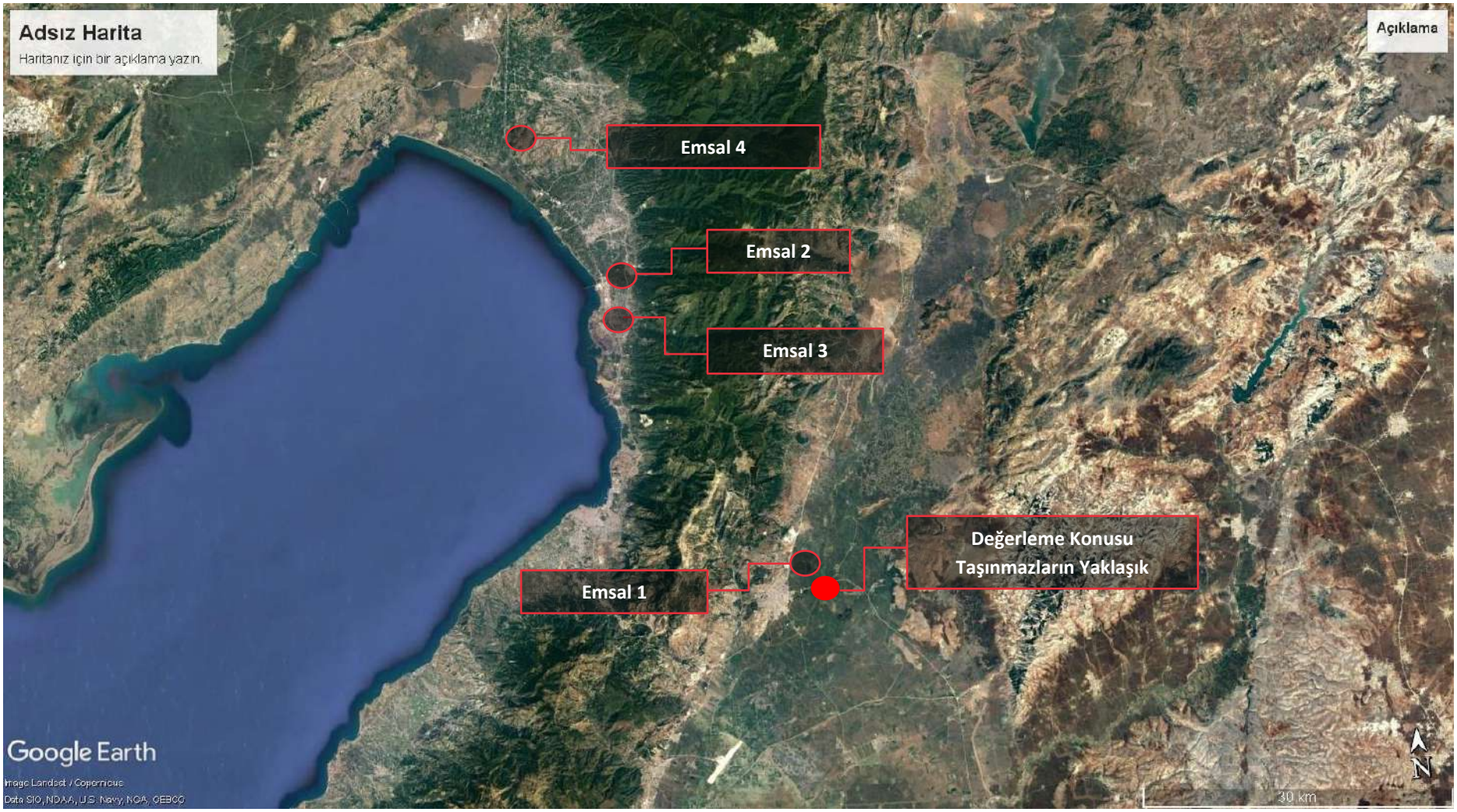
No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m²)	Satış Fiyatı (TL)	Satış Fiyatı (TL/m²)	Konu Taşınmazların Göre Değerlendirme
1	Mal Sahibi -	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Mahmutlu Mahallesi sınırları içerisinde konumludur.	Sanayi ve Depolama Alanı	E=0,80	Satılmış (Yaklaşık 4-5 ay önce)	14.000	11.250.000	804	*Yüz ölçümü daha küçüktür. *Benzer konumdadır. *Benzer yapılaşma koşullarına sahiptir.
2	Mal Sahibi 0554 538 31 36	Payas ilçesi Yıldırm Beyazıt Mahallesi sınırları içerisinde konumludur.	Sanayi ve Depolama Alanı	E=0,80	Satılık (1 aydır)	1.285	2.000.000	2.556	*Yüz ölçümü daha küçüktür. *Daha avantajlı konumdadır. *Benzer yapılaşma koşullarına sahiptir. * 18.000 m²'lik arsanın 1.285 m²'si satılıktır. *Pazarlık payı oranı yüksektir.
3	Tuana Gayrimenkul 0530 639 43 49	Payas ilçesi Cumhuriyt Mahallesi sınırları içerisinde konumludur.	K.D.K.Ç.A.	E=0,80	Satılık (1 aydır)	11.000	18.700.000	1.700	*Yüz ölçümü daha küçüktür. *Daha avantajlı konumdadır. *Benzer yapılaşma koşullarına sahiptir. * 16.500 m²'lik arsanın 11.000 m²'si satılıktır. *Pazarlık payı oranı yüksektir.
4	Yağmur Emlak 0536 609 61 35	Erzin ilçesi Gökdere Mahallesi sınırları içerisinde konumludur.	Sanayi ve Depolama Alanı	E=0,60	Satılık (2 haftadır)	25.000	30.000.000	1.200	*Yüz ölçümü daha küçüktür. *Kısmen daha avantajlı konumdadır. *Benzer yapılaşma koşullarına sahiptir. *Pazarlık payı yüksektir.

** Değerleme konusu taşınmazlardan 3917 no.lu parsel baz alınmıştır.*

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazların konumlu olduğu çevrede yoğun olarak tarlaların bulunduğu görülmüştür. Söz konusu taşınmazlara benzer nitelikte arsalar yakın bölgelerde tespit edilmiştir. Depolama ile Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı lejantına sahip parsellerin değerlerinin benzer olduğu öğrenilmiştir. Bölgedeki arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak benzer nitelikteki taşınmazların birim satış değerinin 1.100-1.200 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m²)	800	1.556	1.700	1.200
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	15%	10%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	45%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	-25%	-25%	-10%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	25%
	Yüz Ölçümü	-10%	-10%	-10%	-5%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		1.044	1.047	1.094	1.188

** Değerleme konusu taşınmazlardan 3917 no.lu parsel baz alınmıştır.*

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Arsa Değeri (TL)
3917 parsel	31.998,93	1.100	35.200.000
3918 parsel	29.409,75	1.100	32.350.000
3919 parsel	5.864,91	1.200	7.040.000
		YAKLAŞIK TOPLAM DEĞER	74.590.000

Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Hatay	Fabrika	2022	5.000 m²	5.500 TL/m²

2	Yüklenici Firma	Adana	Fabrika	2022	7.000 m²	6.000 TL/m²

Maliyet yaklaşımı ile değerleme çalışmasında, taşınmazın geçmiş yıllardaki yapı maliyetlerinin tespitinde TUİK inşaat maliyet endeks verilerinden yararlanılmıştır. Yıpranma payları yapıların mevcut fiziki özelliklerine ve inşa yılına göre değerlendirilmiştir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	**Yüz Ölçümü (m²)**	**Birim Değer (TL/m²)**	**Arsa Değeri (TL)**
3917 parsel	31.998,93	1.100	35.200.000
3918 parsel	29.409,75	1.100	32.350.000
3919 parsel	5.864,91	1.200	7.040.000
		YAKLAŞIK TOPLAM DEĞER	**74.590.000**

BİNA DEĞERİ					
Ada/Parsel	**Binalar**	**Bina Alanı (m²)**	**Birim Maliyet (TL/m²)**	**Yıpranma Payı (%)**	**Bina Değeri (TL)**
3917 Parsel	İdari Bina	443,00	7.000	5%	2.945.950
	Kantar Binası	118,00	2.250	5%	252.225
3918 Parsel	Depo	1.815,00	5.000	0%	9.075.000
	Çiftlik Evi	459,00	10.000	0%	4.590.000
	Misafirhane 1	141,00	8.500	0%	1.198.500
	Misafirhane 2	141,00	8.500	0%	1.198.500
				TOPLAM DEĞERİ	**19.260.175**

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER				
Ada/Parsel	**Harici ve Müteferrik İşler**	**Alan (m²)**	**Birim Maliyet (TL/m²)**	**Toplam Değeri (TL)**
3917 parsel	Saha Betonu	10.400	350	3.640.000
	Beton Duvar	800	550	440.000
	Tel Çit	400	200	80.000
	Silo Temelleri			67.145.000
			TOPLAM DEĞERİ	**71.305.000**

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	
Arsa Değeri	74.590.000 TL
Bina Değeri	19.260.175 TL
Harici Müteferrik İşler	71.305.000 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	**165.155.175 TL**
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	**165.155.000 TL**

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak 3917 ve 3918 parseller için "**Depo**" ve 3919 parsel için ise "**Depolama Alanı**"amaçlı kullanımıdır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

7.5 KDV Konusu

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

Bu karar kapsamında değerleme konusu taşınmazlardan 3917 ve 3918 parseller için %18, 3919 parsel için ise %8 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m²'den Fazla Olan Kısmı İçin		18%
Net Alanın 150 m²'ye Kadar Olan Kısmı İçin *		8%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	18%

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

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

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmazlardan 3917 parsele ilişkin, 05.12.2017 tarihli "Yapı Ruhsatları", 10.07.2018 ve 13.07.2018 tarihli "Yapı Kullanma İzin Belgeleri"; 3918 parsele ilişkin, 25.08.2022 tarihli "Yapı Ruhsatları" ve 08.11.2022 tarihli "Yapı Kullanma İzin Belgeleri" mevcuttur. Değerleme konusu taşınmazlardan 3917 parsel üzerinde yer alan yasal belgesi olmayan trafo binası ve 3918 parsel üzerinde yer alan yemek salonu için yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınması ve gerekli olması durumunda cins tashihlerinin buna göre düzenlenmesi gerekmektedir. Taşınmazlardan 3919 parselin "arsa" olarak cins tashihi yapılmış olup yasal sürecini tamamlamıştır.

8.4 Varsa Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamakta olup devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 3917 parsel "Üç Katlı Betonarme İdari Bina, İki Katlı Betonarme Kantar Binası ve Kırk Adet Çelik Silo", 3918 parsel "2 katlı çelik idari bina ve 2 adet 2 katlı çelik bina ve depo" ve 3919 parsel "Arsa" niteliğindedir. 3919 parselde tapu kayıtlarına göre en son ifraz işlemi nedeni ile 2019 yılında değişiklik görülmüş olup parsel üzerinde herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerleme çalışmasında konu taşınmazlardan 3917 ve 3918 parseller için maliyet yaklaşımı, 3919 parsel için ise pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Maliyet yaklaşımında değerlemesi yapılan mülklerin arsası, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla pazar yaklaşımı kullanılarak karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlardan 3917 ve 3918 no.lu parsellere benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır. Binalardaki yıpranma payı, değerleme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

alınarak takdir edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan 3919 no.lu parsel için ise alım satım piyasasının oluşması sebebiyle bu taşınmaz için "Pazar Yaklaşımı" uygulanmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak 3917 ve 3918 no.lu parseller için maliyet yaklaşımıyla, 3919 parsel için ise pazar yaklaşımıyla hesaplanan toplam pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	165.155.000.-TL	Yüzaltmışbeşmilyonyüzellibeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	194.178.900.-TL	Yüzdoksandörtmilyonyüzyetmişsekizbindokuzyüz.-TL

Değerlemeye yardım eden;
Mehmet Arif KAHRAMAN

Bilge SEVİLENGÜL	**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS**
Sorumlu Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
Lisans no: 402484	**Lisans no: 402293**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 9

EKLER

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 9

Ekler

1	Takyidat Belgeleri
2	İmar Durumu
3	Yapı Ruhsatları
4	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
5	Fotoğraflar
6	Özgeçmişler
7	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri
8	Tapu Senetleri (Müşteri tarfından iletilmemiştir)

Ek 1: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 3-2-2023-16:13

webtapu
Tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU (Tskb Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
065723032096	20230203-1753-F04330	3209

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	0/3917
Taşınmaz Kimlik No:	104514752	AT Yüzölçüm(m2):	31998.93
İl/İlçe:	HATAY/KIRIKHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kırıkhan	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MAHMUTLU Köyü	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	52/5052	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Üç Katlı Betonarme İdari Bina, İki Katlı Betonarme Kantar Binası ve Kırk Adet Çelik Silo

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
472143709	(SN:8118311) PLATİNYUM TARIM ÜRÜNLERİ LİSANSLI DEPOCULUK	-	1/1	31998.93	31998.93	İfraz İşlemi (TSM)	-

1 / 2

	ANONİM ŞİRKETİ V					14-02-2019 1198	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **143gfg4ghhz-a** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

2 / 2

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 3-2-2023-16:14

webtapu
Tapunun Kısayolu

Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU (Tskb Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
065723032096	20230203-1753-F04330	3209

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	0/3918
Taşınmaz Kimlik No:	104514753	AT Yüzölçüm(m2):	29409.75
İl/İlçe:	HATAY/KIRIKHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kırıkhan	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MAHMUTLU Köyü	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	52/5053	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	2 katlı çelik idari bina ve 2 adet 2 katlı çelik bina ve depo

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
472143710	(SN:8118311) PLATİNYUM TARIM ÜRÜNLERİ LİSANSLI DEPOCULUK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	29409.75	29409.75	İfraz İşlemi (TSM) 14-02-2019	-

						1198	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **3moz0lqDn-0N0** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 3-2-2023-16:14

webtapu
tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU (Tskb Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
065723032096	20230203-1753-F04330	3209

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	0/3919
Taşınmaz Kimlik No:	104514754	AT Yüzölçüm(m2):	5864.91
İl/İlçe:	HATAY/KIRIKHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kırıkhan	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MAHMUTLU Köyü	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	52/5054	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
472143711	(SN:8118311) PLATİNYUM TARIM ÜRÜNLERİ LİSANSLI DEPOCULUK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	5864.91	5864.91	İfraz İşlemi (TSM) 14-02-2019 1198	-

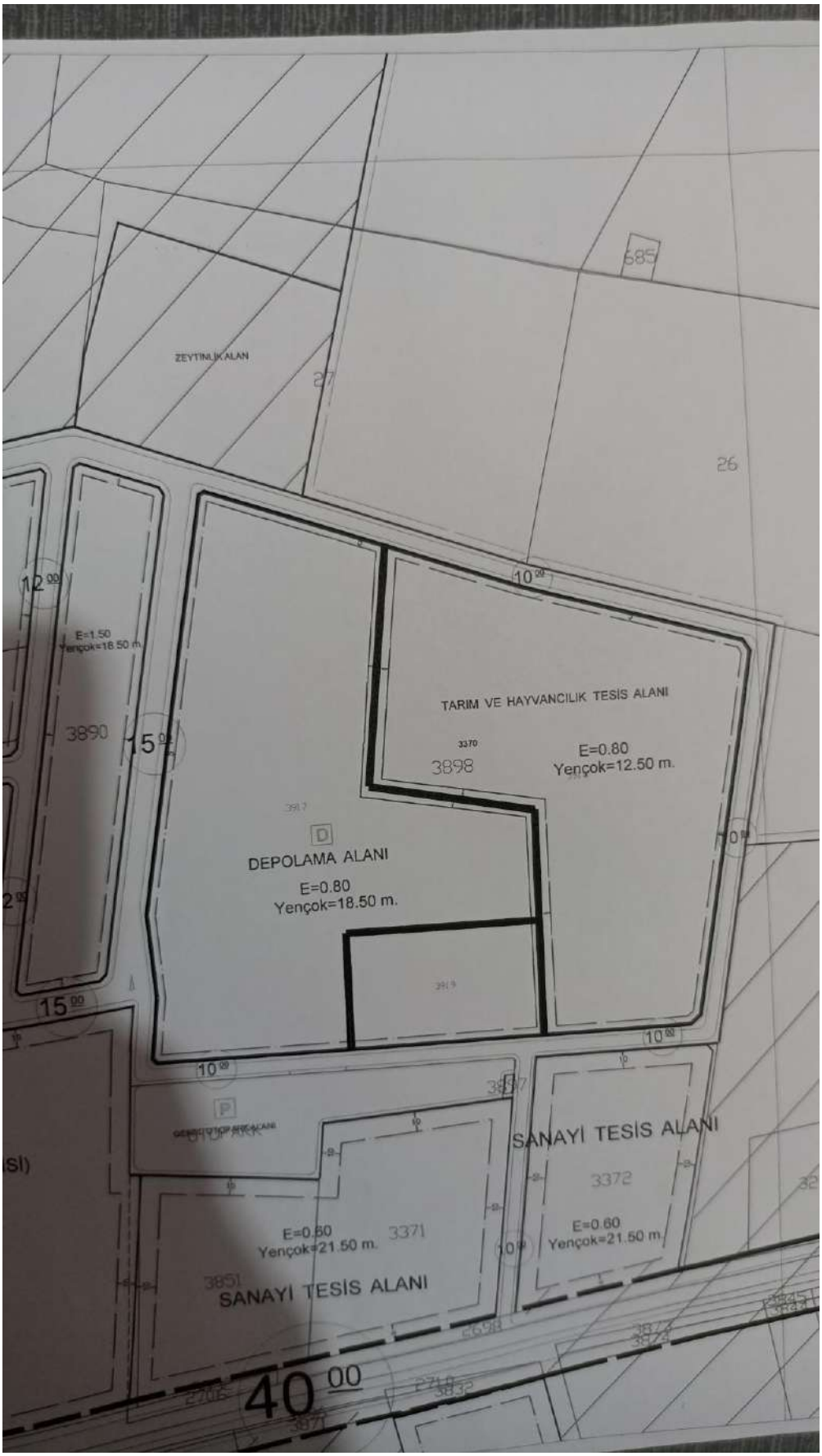
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

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

BİLGİ AMAÇLIDIR

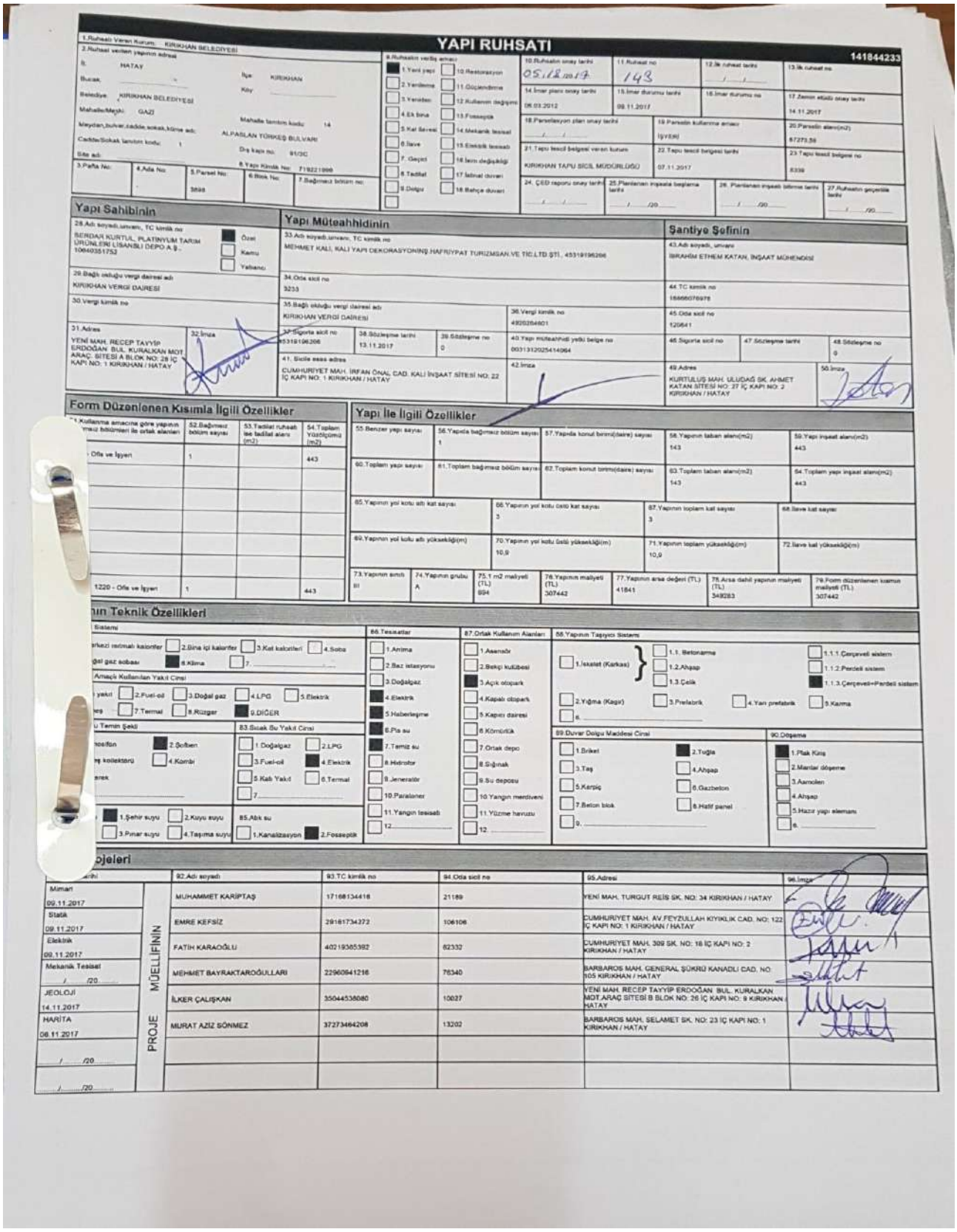
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ek 2: İmar Durumu



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ek 3: Yapı Ruhsatları



YAPI RUHSATI

141844233

1.Ruhsatı Veren Kurum: KIRIKHAN BELEDİYESİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi

İl: HATAY — İlçe: KIRIKHAN — Köy:

Belediye: KIRIKHAN BELEDİYESİ

Mahalle/Mevki: GAZİ — Mahalle tanıtım kodu: 14

Meydan,bulvar,cadde,sokak,küme adı: ALPASLAN TÜRKEŞ BULVARI

Cadde/Sokak tanıtım kodu: 1 — Dış kapı no: 91/3C

Site adı:

3.Parsel No: — 4.Ada No: — 5.Parsel No: 3888 — 6.Blok No: — 7.Bağımsız bölüm no:

8.Yapı Kimlik No: 7192210000

8.Ruhsatın verildiği amaç: 1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.Ek bina; 5.Kat İlavesi; 6.İlave; 7.Geçici; 8.Tadilat; 9.Dolgu; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişimi; 13.Fosseptik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İsim değişikliği; 17.İstinat duvarı; 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi: 05.12.2017 — 11.Ruhsat no: 143 — 12.İlk ruhsat tarihi — 13.İlk ruhsat no

14.İmar planı onay tarihi: 06.03.2012 — 15.İmar durumu tarihi: 09.11.2017 — 16.İmar durumu no — 17.Zemin etüdü onay tarihi: 14.11.2017

18.Parselasyon plan onay tarihi — 19.Parselin kullanma amacı: İŞYERİ — 20.Parselin alanı(m2): 67273,59

21.Tapu tescil belgesi veren kurum: KIRIKHAN TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ — 22.Tapu tescil belgesi tarihi: 07.11.2017 — 23.Tapu tescil belgesi no: 8339

24. ÇED raporu onay tarihi — 25.Planlanan inşaata başlama tarihi — 26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi — 27.Ruhsatın geçerlilik tarihi

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: BERDAN KURTUL, PLATİNYUM TARIM ÜRÜNLERİ LİSANSLI DEPO A.Ş., 10640351752 — Özel / Kamu / Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KIRIKHAN VERGİ DAİRESİ

30.Vergi kimlik no

31.Adres: YENİ MAH. RECEP TAYYİP ERDOĞAN BUL. KURALKAN MOT ARAÇ. SİTESİ A BLOK NO: 28 İÇ KAPI NO: 1 KIRIKHAN / HATAY — 32.İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: MEHMET KALI, KALI YAPI DEKORASYONİNŞ.HAFRİYPAT TURİZMSAN.VE TİC.LTD.ŞTİ., 4531819620 6

34.Oda sicil no: 3233

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KIRIKHAN VERGİ DAİRESİ — 36.Vergi kimlik no: 4920284601

37.Sigorta sicil no: 4531819620 6 — 38.Sözleşme tarihi: 13.11.2017 — 39.Sözleşme no: 0

40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0031312025414064

41.Sicile esas adres: CUMHURİYET MAH. İRFAN ÖNAL CAD. KALİ İNŞAAT SİTESİ NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 KIRIKHAN / HATAY — 42.İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: İBRAHİM ETHEM KATAN, İNŞAAT MÜHENDİSİ

44.TC kimlik no: 1666670978

45.Oda sicil no: 120641

46.Sigorta sicil no — 47.Sözleşme tarihi — 48.Sözleşme no: 0

49.Adres: KURTULUŞ MAH. ULUDAĞ SK. AHMET KATAN SİTESİ NO: 27 İÇ KAPI NO: 2 KIRIKHAN / HATAY — 50.İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Kullanma amacına göre yapının müstakil bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
Ofis ve İşyeri	1		443
1220 - Ofis ve İşyeri	1		443

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	1		143	443

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
			143	443

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
	3	3	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
	10,9	10,9	

73.Yapının emsli	74.Yapının grubu	75.1 m2 maliyeti (TL)	76.Yapının maliyeti (TL)	77.Yapının arsa değeri (TL)	78.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	79.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
III	A	694	307442	41841	349283	307442

ın Teknik Özellikleri

Sistemi: Merkezi ısıtmalı kalorifer / 2.Bina içi kaloriferi / 3.Kat kaloriferi / 4.Soba / Doğal gaz sobası / 6.Klima / 7.

Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Fuel-oil / 2.Fuel-oil / 3.Doğal gaz / 4.LPG / 5.Elektrik / 7.Termal / 8.Rüzgar / 9.DİĞER

Temin Şekli: 2.Şofben / 4.Kombi / 7.

Soğuk Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz / 2.LPG / 3.Fuel-oil / 4.Elektrik / 5.Kab Yakıt / 6.Termal / 7.

Su: 1.Şehir suyu / 2.Kuyu suyu / 3.Pınar suyu / 4.Taşıma suyu

Atık su: 1.Kanalizasyon / 2.Fosseptik

86.Tesisatlar: 1.Anima / 2.Baz istasyonu / 3.Doğalgaz / 4.Elektrik / 5.Haberleşme / 6.Pis su / 7.Temiz su / 8.Hidrofor / 9.Jeneratör / 10.Paratoner / 11.Yangın tesisatı / 12.

87.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör / 2.Bekçi kulübesi / 3.Açık otopark / 4.Kapalı otopark / 5.Kapıcı dairesi / 6.Kömürlük / 7.Ortak depo / 8.Sığınak / 9.Su deposu / 10.Yangın merdiveni / 11.Yüzme havuzu / 12.

88.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.Iskelet (Karkas) / 1.1. Betonarme / 1.2.Ahşap / 1.3.Çelik / 1.1.1.Çerçeveli sistem / 1.1.2.Perdeli sistem / 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem / 2.Yığma (Kagir) / 3.Prefabrik / 4.Yarı prefabrik / 5.Karma / 6.

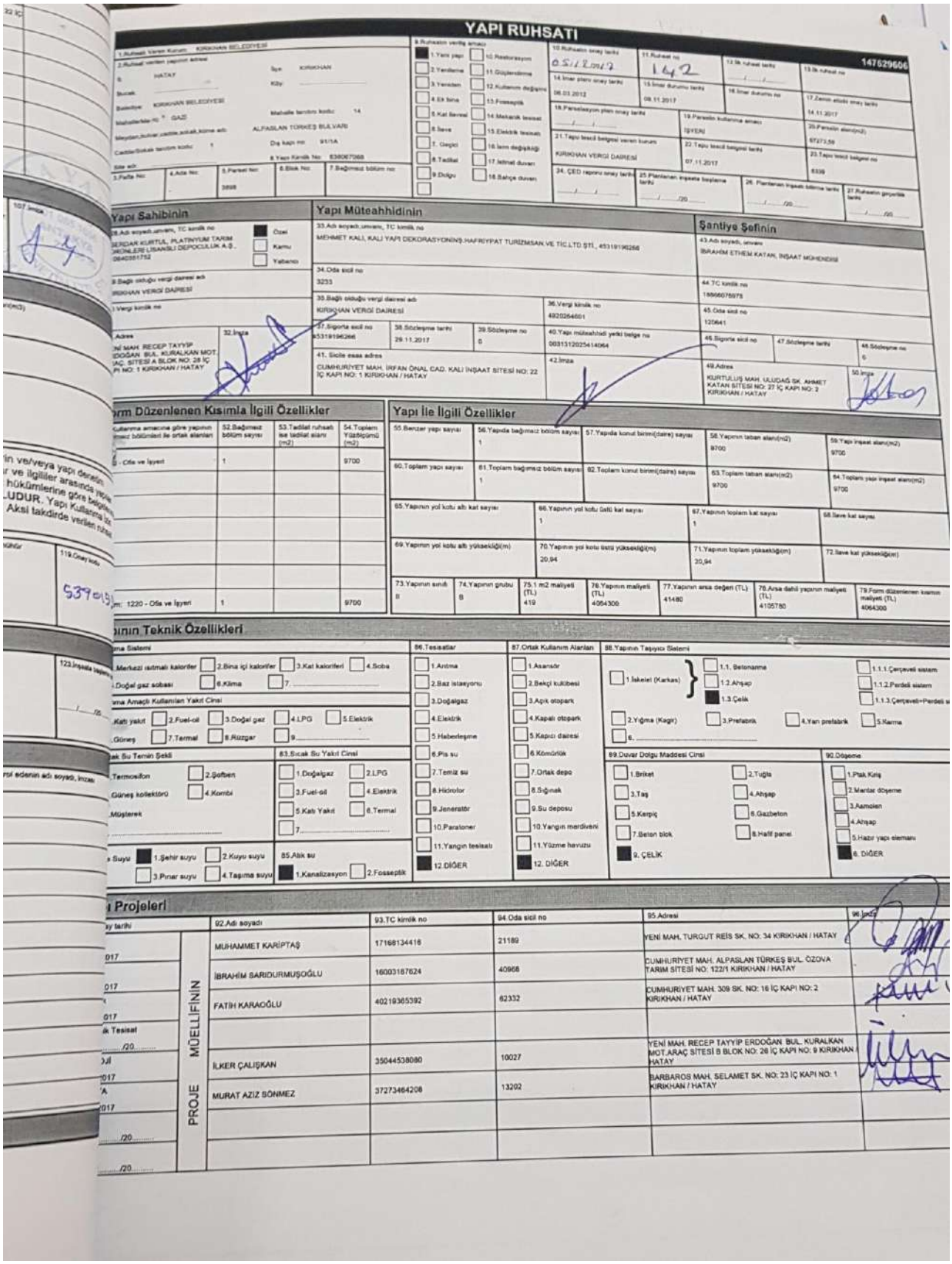
89.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket / 2.Tuğla / 3.Taş / 4.Ahşap / 5.Kerpiç / 6.Gazbeton / 7.Beton blok / 8.Hafif panel / 9.

90.Döşeme: 1.Plak Kiriş / 2.Mantar döşeme / 3.Asmolen / 4.Ahşap / 5.Hazır yapı elemanı / 6.

ojeleri

		92.Adı soyadı	93.TC kimlik no	94.Oda sicil no	95.Adresi	96.İmza
Mimari 09.11.2017	PROJE MÜELLİFİNİN	MUHAMMET KARİPTAŞ	17168134418	21189	YENİ MAH. TURGUT REİS SK. NO: 34 KIRIKHAN / HATAY	
Statik 09.11.2017		EMRE KEFSİZ	29181734272	106106	CUMHURİYET MAH. AV.FEYZULLAH KIYIKLIK CAD. NO: 122 İÇ KAPI NO: 1 KIRIKHAN / HATAY	
Elektrik 09.11.2017		FATİH KARAOĞLU	40219385392	62332	CUMHURİYET MAH. 309 SK. NO: 16 İÇ KAPI NO: 2 KIRIKHAN / HATAY	
Mekanik Tesisat / /20		MEHMET BAYRAKTAROĞULLARI	22960641216	76340	BARBAROS MAH. GENERAL ŞÜKRÜ KANADLI CAD. NO: 105 KIRIKHAN / HATAY	
JEOLOJİ 14.11.2017		İLKER ÇALIŞKAN	35044536080	10027	YENİ MAH. RECEP TAYYİP ERDOĞAN BUL. KURALKAN MOT.ARAÇ SİTESİ B BLOK NO: 26 İÇ KAPI NO: 9 KIRIKHAN / HATAY	
HARİTA 06.11.2017		MURAT AZİZ SÖNMEZ	37273464208	13202	BARBAROS MAH. SELAMET SK. NO: 23 İÇ KAPI NO: 1 KIRIKHAN / HATAY	
/ /20						
/ /20						

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

MEHMET KALI, KALI YAPI DEKORASYONINŞ.HAFRIYPAT TURİZMSAN VE TİC.LTD.ŞTİ., 4531919626

Şantiye Şefinin

İBRAHİM ETHEM KATAN, İNŞAAT MÜHENDİSİ

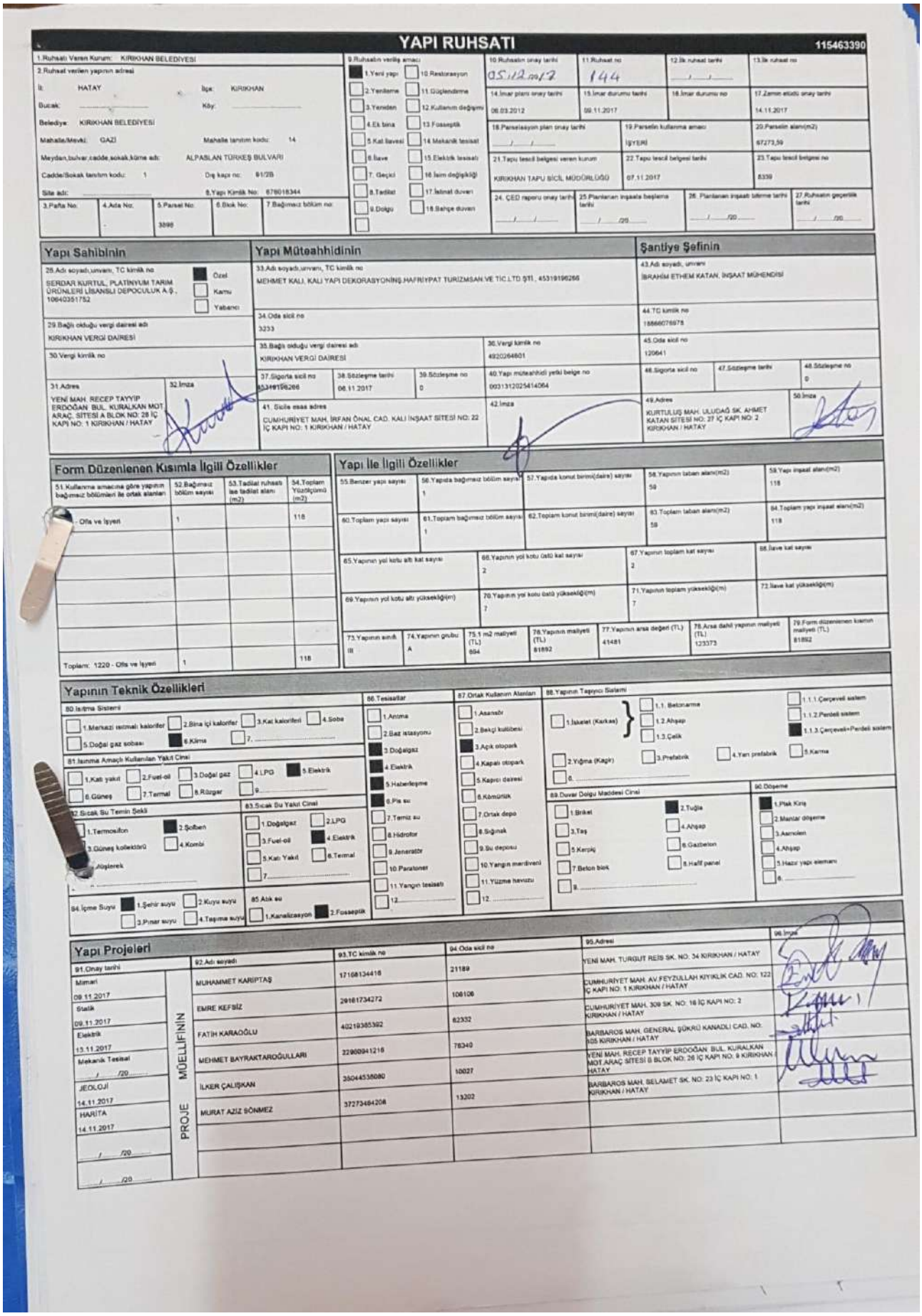
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Projeleri

	92.Adı soyadı	93.TC kimlik no	94.Oda sicil no	95.Adresi
PROJE MÜELLİFİNİN	MUHAMMET KARİPTAŞ	17168134416	21189	YENİ MAH. TURGUT REİS SK. NO: 34 KIRIKHAN / HATAY
	İBRAHİM SARIDURMUŞOĞLU	16003187624	40968	CUMHURİYET MAH. ALPASLAN TÜRKEŞ BUL. ÖZOVA TARIM SİTESİ NO: 122/1 KIRIKHAN / HATAY
	FATİH KARAOĞLU	40219365392	62332	CUMHURİYET MAH. 309 SK. NO: 16 İÇ KAPI NO: 2 KIRIKHAN / HATAY
	İLKER ÇALIŞKAN	35044538080	10027	YENİ MAH. RECEP TAYYİP ERDOĞAN BUL. KURALKAN MOT.ARAÇ SİTESİ B BLOK NO: 26 İÇ KAPI NO: 9 KIRIKHAN / HATAY
	MURAT AZİZ SÖNMEZ	37273464208	13202	BARBAROS MAH. SELAMET SK. NO: 23 İÇ KAPI NO: 1 KIRIKHAN / HATAY

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



YAPI RUHSATI

115463390

1.Ruhsatı Veren Kurum: KIRIKHAN BELEDİYESİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi

İl: HATAY — İlçe: KIRIKHAN

Bucak: — Köy:

Belediye: KIRIKHAN BELEDİYESİ

Mahalle/Mevki: GAZİ — Mahalle tanıtım kodu: 14

Meydan,bulvar,cadde,sokak,küme adı: ALPASLAN TÜRKEŞ BULVARI

Cadde/Sokak tanıtım kodu: 1 — Dış kapı no: 91/2B

Site adı: — 8.Yapı Kimlik No: 676018344

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:
-	-	3898		

8.Ruhsatın veriliş amacı: ■ 1.Yeni yapı; ☐ 2.Yenileme; ☐ 3.Yeniden; ☐ 4.Ek bina; ☐ 5.Kat ilavesi; ☐ 6.İlave; ☐ 7.Geçici; ☐ 8.Tadilat; ☐ 9.Dolgu; ☐ 10.Restorasyon; ☐ 11.Güçlendirme; ☐ 12.Kullanım değişimi; ☐ 13.Fosseptik; ☐ 14.Mekanik tesisat; ☐ 15.Elektrik tesisatı; ☐ 16.İsim değişikliği; ☐ 17.İstinat duvarı; ☐ 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
05.12.2017	144	/ /	
14.İmar planı onay tarihi	**15.İmar durumu tarihi**	**16.İmar durumu no**	**17.Zemin etüdü onay tarihi**
06.03.2012	09.11.2017		14.11.2017
18.Parselasyon plan onay tarihi	**19.Parselin kullanma amacı**		**20.Parselin alanı(m2)**
/ /	İŞYERİ		67273,59
21.Tapu tescil belgesi veren kurum	**22.Tapu tescil belgesi tarihi**		**23.Tapu tescil belgesi no**
KIRIKHAN TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	07.11.2017		8339
24. ÇED raporu onay tarihi	**25.Planlanan inşaata başlama tarihi**	**26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi**	**27.Ruhsatın geçerlilik tarihi**
/ /	/ /20	/ /20	/ /20

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: SERDAR KURTUL, PLATİNYUM TARIM ÜRÜNLERİ LİSANSLI DEPOCULUK A.Ş., 10640351752 — ■ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KIRIKHAN VERGİ DAİRESİ

30.Vergi kimlik no:

31.Adres: YENİ MAH. RECEP TAYYİP ERDOĞAN BUL. KURALKAN MOT ARAÇ. SİTESİ A BLOK NO: 28 İÇ KAPI NO: 1 KIRIKHAN / HATAY

32.İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: MEHMET KALI, KALI YAPI DEKORASYONİNŞ.HAFRİYPAT TURİZMSAN.VE TİC.LTD.ŞTİ., 4531196266

34.Oda sicil no: 3233

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KIRIKHAN VERGİ DAİRESİ

36.Vergi kimlik no: 4920264601

37.Sigorta sicil no	38.Sözleşme tarihi	39.Sözleşme no
9534196266	06.11.2017	0

40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0031312025414064

41. Sicile esas adres: CUMHURİYET MAH. İRFAN ÖNAL CAD. KALI İNŞAAT SİTESİ NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 KIRIKHAN / HATAY

42.İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: İBRAHİM ETHEM KATAN, İNŞAAT MÜHENDİSİ

44.TC kimlik no: 18866076978

45.Oda sicil no: 120641

46.Sigorta sicil no	47.Sözleşme tarihi	48.Sözleşme no
		0

49.Adres: KURTULUŞ MAH. ULUDAĞ SK. AHMET KATAN SİTESİ NO: 27 İÇ KAPI NO: 2 KIRIKHAN / HATAY

50.İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1220 - Ofis ve İşyeri	1		118
Toplam: 1220 - Ofis ve İşyeri	1		118

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	1		59	118
60.Toplam yapı sayısı	**61.Toplam bağımsız bölüm sayısı**	**62.Toplam konut birimi(daire) sayısı**	**63.Toplam taban alanı(m2)**	**64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)**
	1		59	118

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
	2	2	
69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	**70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)**	**71.Yapının toplam yüksekliği(m)**	**72.İlave kat yüksekliği(m)**
	7	7	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75.1 m2 maliyeti (TL)	76.Yapının maliyeti (TL)	77.Yapının arsa değeri (TL)	78.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	79.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
III	A	894	81892	41481	123373	81892

Yapının Teknik Özellikleri

80.Isıtma Sistemi: ☐ 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler ☐ 2.Bina içi kaloriferler ☐ 3.Kat kaloriferi ☐ 4.Soba ☐ 5.Doğal gaz sobası ■ 6.Klima ☐ 7.

81.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1.Katı yakıt ☐ 2.Fuel-oil ☐ 3.Doğal gaz ☐ 4.LPG ■ 5.Elektrik ☐ 6.Güneş ☐ 7.Termal ☐ 8.Rüzgar ☐ 9.

82.Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1.Termosifon ■ 2.Şofben ☐ 3.Güneş kolektörü ☐ 4.Kombi ☐ Müşterek

83.Sıcak Su Yakıt Cinsi: ☐ 1.Doğalgaz ☐ 2.LPG ☐ 3.Fuel-oil ■ 4.Elektrik ☐ 5.Katı Yakıt ☐ 6.Termal ☐ 7.

84.İçme Suyu: ■ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Taşıma suyu

85.Atık su: ☐ 1.Kanalizasyon ■ 2.Fosseptik

86.Tesisatlar: ☐ 1.Arıtma ☐ 2.Baz istasyonu ☐ 3.Doğalgaz ■ 4.Elektrik ■ 5.Haberleşme ☐ 6.Pis su ☐ 7.Temiz su ☐ 8.Hidrofor ☐ 9.Jeneratör ☐ 10.Paratoner ☐ 11.Yangın tesisatı ☐ 12.

87.Ortak Kullanım Alanları: ☐ 1.Asansör ☐ 2.Bekçi kulübesi ■ 3.Açık otopark ☐ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Kapıcı dairesi ☐ 6.Kömürlük ☐ 7.Ortak depo ☐ 8.Sığınak ☐ 9.Su deposu ☐ 10.Yangın merdiveni ☐ 11.Yüzme havuzu ☐ 12.

88.Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1.İskelet (Karkas) → ☐ 1.1.Betonarme (☐ 1.1.1.Çerçeveli sistem ☐ 1.1.2.Perdeli sistem ■ 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem) ☐ 1.2.Ahşap ☐ 1.3.Çelik; ☐ 2.Yığma (Kagir) ☐ 3.Prefabrik ☐ 4.Yarı prefabrik ☐ 5.Karma ☐ 6.

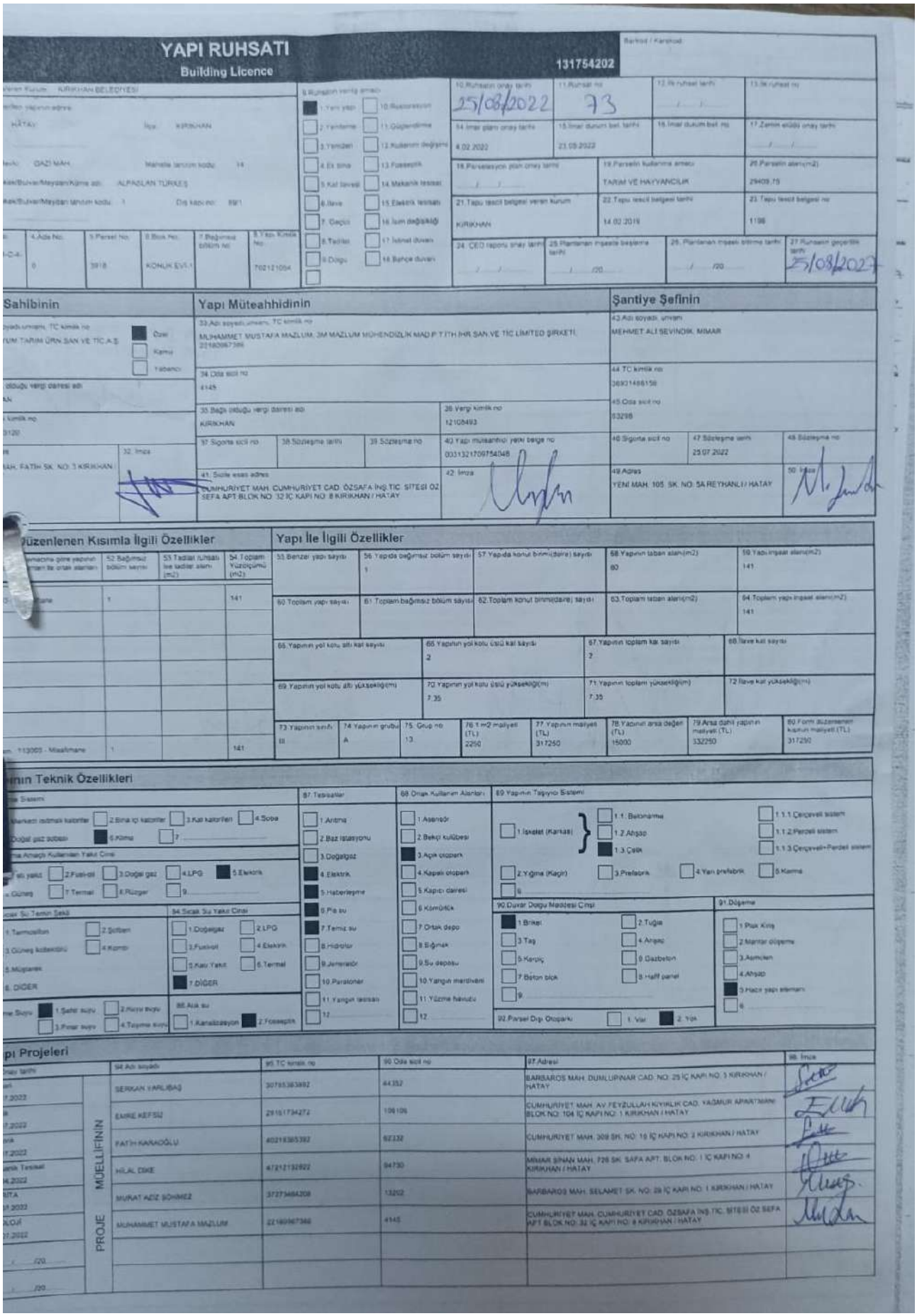
89.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: ☐ 1.Briket ■ 2.Tuğla ☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Kerpiç ☐ 6.Gazbeton ☐ 7.Beton blok ☐ 8.Hafif panel ☐ 9.

90.Döşeme: ☐ 1.Plak Kiriş ☐ 2.Mantar döşeme ☐ 3.Asmolen ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Hazır yapı elemanı ☐ 6.

Yapı Projeleri

91.Onay tarihi		92.Adı soyadı	93.TC kimlik no	94.Oda sicil no	95.Adresi	96.İmza
Mimari 09.11.2017	PROJE MÜELLİFİNİN	MUHAMMET KARIPTAŞ	17168134416	21189	YENİ MAH. TURGUT REİS SK. NO: 34 KIRIKHAN / HATAY	
Statik 09.11.2017		EMİRE KEFSİZ	29181734272	108108	CUMHURİYET MAH. AV.FEYZULLAH KIYIKLIK CAD. NO: 122 İÇ KAPI NO: 1 KIRIKHAN / HATAY	
Elektrik 13.11.2017		FATİH KARAOĞLU	40219385392	62332	CUMHURİYET MAH. 309 SK. NO: 16 İÇ KAPI NO: 2 KIRIKHAN / HATAY	
Mekanik Tesisat / /20		MEHMET BAYRAKTAROĞULLARI	22900941216	78340	BARBAROS MAH. GENERAL ŞÜKRÜ KANADLI CAD. NO: 105 KIRIKHAN / HATAY	
JEOLOJİ 14.11.2017		İLKER ÇALIŞKAN	35044535080	10027	YENİ MAH. RECEP TAYYİP ERDOĞAN BUL. KURALKAN MOT.ARAÇ SİTESİ B BLOK NO: 26 İÇ KAPI NO: 8 KIRIKHAN / HATAY	
HARİTA 14.11.2017		MURAT AZİZ SÖNMEZ	37273484208	13202	BARBAROS MAH. SELAMET SK. NO: 23 İÇ KAPI NO: 1 KIRIKHAN / HATAY	
/ /20						
/ /20						

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



YAPI RUHSATI
Building Licence
131754202

Sahibinin
Yapı Müteahhidinin
MUHAMMET MUSTAFA MAZLUM, 3M MAZLUM MÜHENDİZLİK MAD.P.TİTH.İHR.SAN.VE TİC.LİMİTED ŞİRKETİ
Şantiye Şefinin
MEHMET ALİ SEVİNDİK, MİMAR

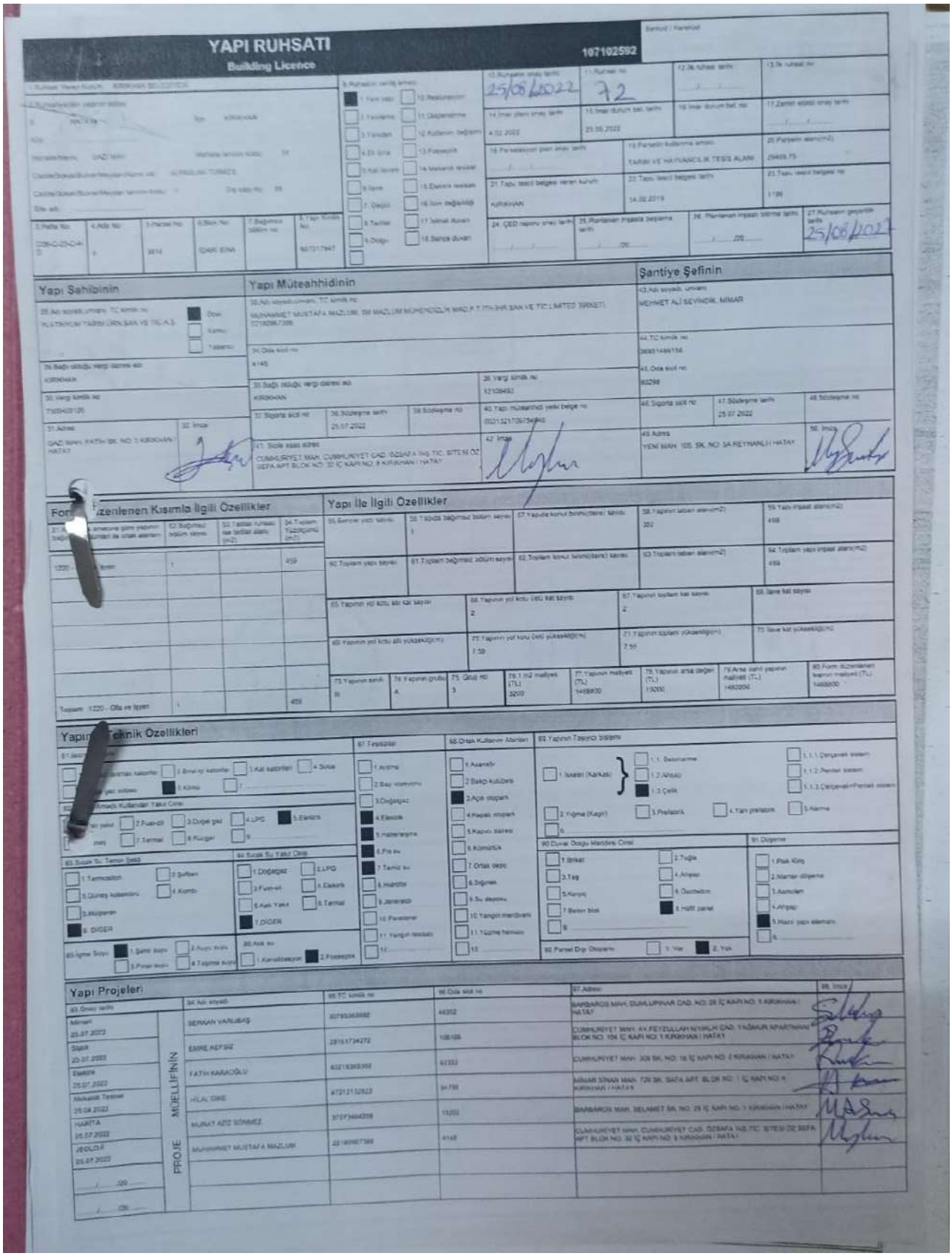
Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

	Ad Soyadı	TC Kimlik no	Oda sicil no	Adresi
PROJE MÜELLİFİNİN	SERKAN YARLIBAŞ	30765363882	44352	BARBAROS MAH. DUMLUPINAR CAD. NO: 25 İÇ KAPI NO: 3 KIRIKHAN / HATAY
	EMRE KEFSU	29151734272	106106	CUMHURİYET MAH. AV.FEYZULLAH KIYIKLIK CAD. YAĞMUR APARTMANI BLOK NO: 104 İÇ KAPI NO: 1 KIRIKHAN / HATAY
	FATİH KARAOĞLU	40219385392	62332	CUMHURİYET MAH. 309 SK. NO: 16 İÇ KAPI NO: 2 KIRIKHAN / HATAY
	HİLAL DİKE	47212132922	94730	MİMAR SİNAN MAH. 726 SK. SAFA APT. BLOK NO: 1 İÇ KAPI NO: 4 KIRIKHAN / HATAY
	MURAT AZİZ SÖHMEZ	37273484208	13202	BARBAROS MAH. SELAMET SK. NO: 29 İÇ KAPI NO: 1 KIRIKHAN / HATAY
	MUHAMMET MUSTAFA MAZLUM	22160967346	4145	CUMHURİYET MAH. CUMHURİYET CAD. ÖZSAFA İNŞ.TİC. SİTESİ 02 SEFA APT. BLOK NO: 32 İÇ KAPI NO: 8 KIRIKHAN / HATAY

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



YAPI RUHSATI
Building Licence
107102592

Yapı Sahibinin

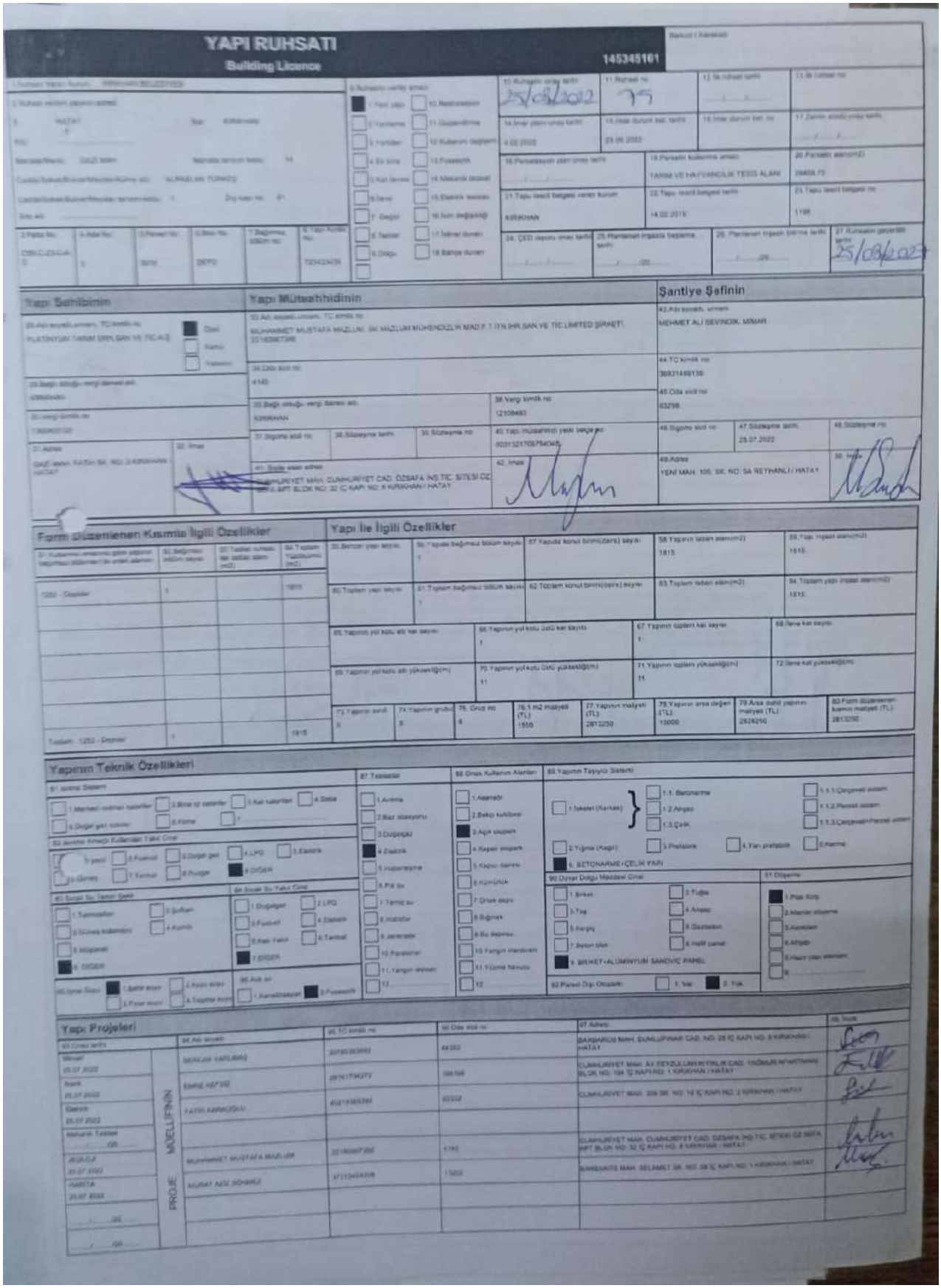
Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Yapı ile ilgili Özellikler

Yapı Projeleri

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



YAPI RUHSATI
Building Licence
145345161

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

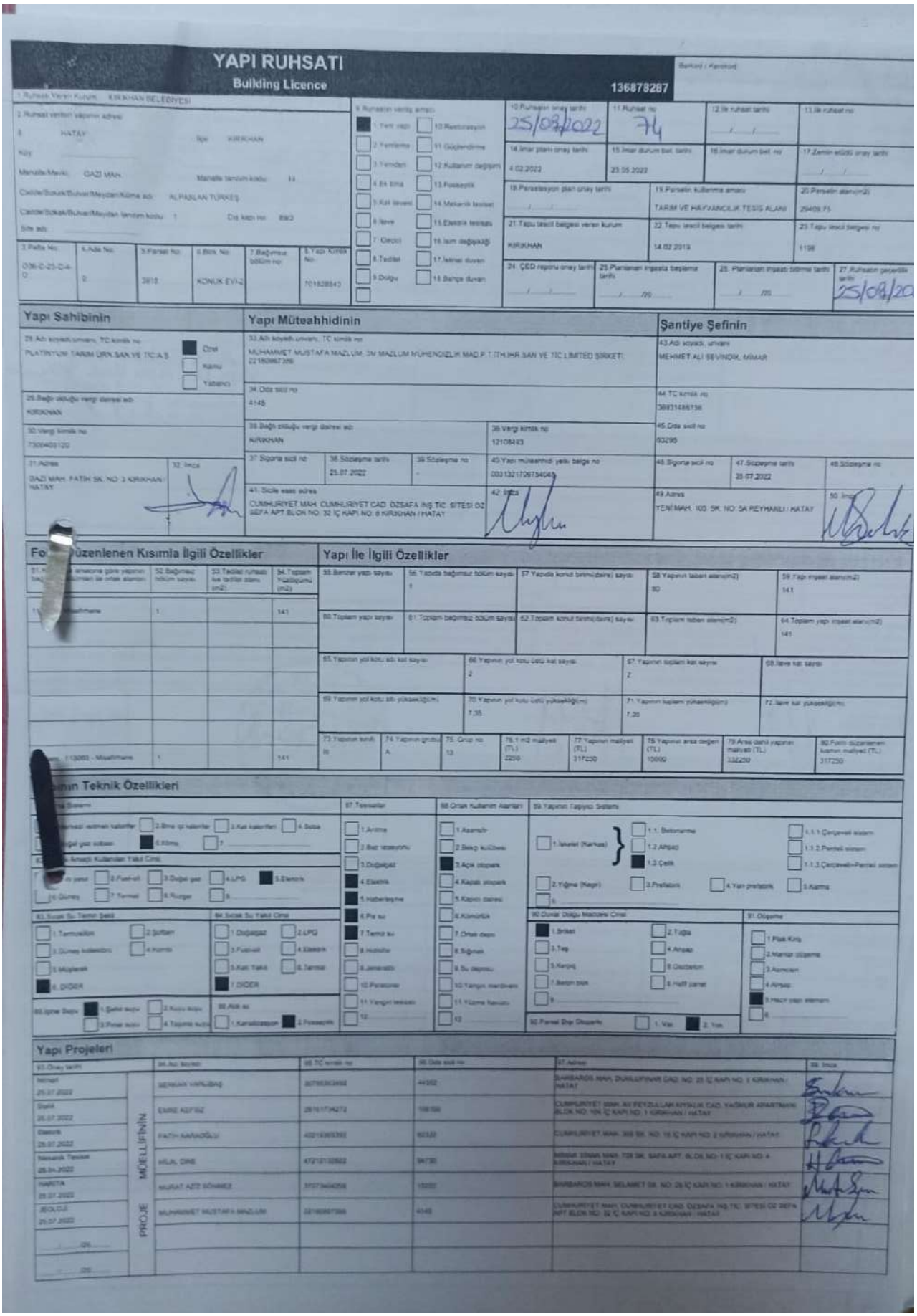
Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı ile İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



YAPI RUHSATI
Building Licence

136878287

10.Ruhsatın onay tarihi: 25/08/2022	11.Ruhsat no: 74	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no		
14.İmar planı onay tarihi: 4.02.2022	15.İmar durum bel. tarihi: 23.05.2022	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi		
19.Parselasyon planı onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı: TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI		20.Parselin alanı(m2): 25409.75		
21.Tapu tescil belgesi veren kurum: KIRIKHAN	22.Tapu tescil belgesi tarihi: 14.02.2019		23.Tapu tescil belgesi no: 1198		
24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 25/08/20		

Yapı Sahibinin

29.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: PLATİNYUM TARIM ÜRN.SAN.VE TİC.A.Ş. — Özel / Kamu / Yabancı

25.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KIRIKHAN

30.Vergi kimlik no: 7300400120

31.Adres: GAZİ MAH. FATİH SK. NO: 3 KIRIKHAN / HATAY

32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: MUHAMMET MUSTAFA MAZLUM, ŞH MAZLUM MÜHENDİZLİK MAD.P.T.İTH.İHR.SAN VE TİC.LİMİTED ŞİRKETİ: 2218098 7209

34.Oda sicil no: 4145

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KIRIKHAN

36.Vergi kimlik no: 1210843

37.Sigorta sicil no

38.Sözleşme tarihi: 25.07.2022

39.Sözleşme no: -

40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0331321726734040

41.Sicile esas adres: CUMHURİYET MAH. CUMHURİYET CAD. ÖZSAFA İNŞ.TİC. SİTESİ OZ SEFA APT. BLOK NO: 32 İÇ KAPI NO: 6 KIRIKHAN / HATAY

42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: MEHMET ALİ SEVİNDİK, MİMAR

44.TC kimlik no: 38831486156

45.Oda sicil no: 83296

46.Sigorta sicil no

47.Sözleşme tarihi: 25.07.2022

48.Sözleşme no

49.Adres: YENİ MAH. 103. SK. NO: 5A REYHANLI / HATAY

50. İmza

Fo… Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ise tadilat alanı (m2)	54.Toplam İnşaat alanı(m2)
1	1		141
1	1		141

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bir/ar yapı sayısı:	56.Yazılı bağımsız bölüm sayısı: 1	57.Yazılı konut birimi(dairi) sayısı:	58.Yapının taban alanı(m2): 80	59.Yapı inşaat alanı(m2): 141
60.Toplam yapı sayısı:	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı:	62.Toplam konut birimi(dairi) sayısı:	63.Toplam taban alanı(m2):	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2): 141
65.Yapının yol kotu alt kat sayısı:	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 2	67.Yapının toplam kat sayısı: 2	68.İlave kat sayısı:	
69.Yapının yol kotu alt yüksekliği(m):	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 7.35	71.Yapının toplam yüksekliği(m): 7.35	72.İlave kat yüksekliği(m):	

73.Yapının tarifi	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyet (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa üzerli yapının maliyeti (TL)	80.Fenni düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
III	A	13	2250	317250	10000	332250	317250

…nın Teknik Özellikleri

Isıtma Sistemi: 6.Klima

Yakıtın Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 5.Elektrik

Sıcak Su Temin Şekli: 6.DİĞER

Sıcak Su Yakıt Cinsi: 7.DİĞER

97.Tesisatlar: 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Haberleşme; 6.Pis su; 7.Temiz su

98.Ortak Kullanım Alanları: 3.Açık otopark

99.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.1.Betonarme; 1.3.Çelik

100.Dönel Dolgu Malzeme Cinsi: 1.Briket

101.Ölçüme: 1.Plak Kılıç

Parsel Dışı Otopark: 2. Yok

Yapı Projeleri

Mimari 25.07.2022	PROJE MÜELLİFİNİN	SEHNAM HAKLIBAĞ			
Statik 25.07.2022		EMRE KEFİZ			
Elektrik 25.07.2022		FATİH KARAOĞLU			
Mekanik Tesisat 25.04.2022		HİLAL DİNÇ			
HAFRİYAT 25.07.2022		MURAT AZİZ SÖNMEZ			
JEOLOJİ 25.07.2022		MUHAMMET MUSTAFA MAZLUM			

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ek 4: Yapı Kullanma İzin Belgeleri

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

10240600

1.Belgeyi veren kurum: KIRIKHAN BELEDİYESİ

2.Belge verilen yapının adresi

İl: HATAY İlçe: KIRIKHAN

Bucak: Köy:

Belediye: KIRIKHAN BELEDİYESİ

Mahalle: GAZİ Mahalle tanıtım kodu: 14

Meydan,bulvar,cadde,sokak,küme adı: ALPASLAN TÜRKEŞ BULVARI

Cadde/Sokak tanıtım kodu: 1 Dış kapı no: 91/1A

Site adı: Mevki adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:
	-	3898	

7.Ekonomik kullanma izni ile belge verilen bağımsız bölüm

8. Daha önce kısmi kullanma izni alınan bağımsız bölüm no

9. Belgenin veriliş amacı: Kısmi Kullanma İzni ■ Yapı Kullanma İzni Geçici

10. Belgenin onay tarihi: 10/07/2018

11. Belge no: 41

12. Belgeye esas ruhsat: ■ 1.Yeni yapı 2.Yenileme 3.Yeniden 4.Ek bina 5.Kat ilavesi 6.İlave 7.Geçici 8.Tadilat 9.Değiş 10.Restorasyon 11.Güçlendirme 12.Kullanım değişimi 13.Fosseptik 14.Mekanik tesisat 15.Elektrik tesisatı 16.İsim değişikliği 17.İstinat duvarı 18.Bahçe duvarı 19.

13. İlk yapı ruhsatı tarihi	14. İlk yapı ruhsatı no	15. Son yapı ruhsatı tarihi	16. Son yapı ruhsatı no	17. Yenileme ruhsatı tarihi
05.12.2017	142			
18. Yeniden ruhsat tarihi	**19. Tadilat ruhsatı tarihi**	**20. İmar planı onay tarihi**	**21. İmar durumu tarihi**	**22. İmar durumu no**
		06.03.2012	09.11.2017	

23. Zemin etüdü onay tarihi	24. ÇED raporu onay tarihi	25. Tapu tescil belgesi tarihi	26. Tapu tescil belgesi no
14.11.2017		07.11.2017	8339
27.Tapu tescil belgesi veren kurum	**28. Parselasyon planı onay tarihi**	**29. Parselin kullanma amacı**	**30. Parselin alanı(m2)**
KIRIKHAN VERGİ DAİRESİ		İŞYERİ	67273,56

Yapı Sahibinin

31.Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: SERDAR KURTUL, PLATİNYUM TARIM ÜRÜNLERİ LİSANSLI DEPOCULUK A.Ş., 10840351752 — ■ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı

32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KIRIKHAN VERGİ DAİRESİ

33.Vergi kimlik no:

34. Adres: YENİ MAH. RECEP TAYYİP ERDOĞAN BUL. KURALKAN MOT ARAÇ. SİTESİ A BLOK NO: 26 İÇ KAPI NO: 1 KIRIKHAN / HATAY

35. İmza

Yapı Müteahhidinin

36.Adı soyadı,unvanı, T.C kimlik no: MEHMET KALI, KALI YAPI DEKORASYONİNŞ.HAFRİYPAT TURİZMSAN.VE TİC.LTD.ŞTİ., 4531919626

37.Oda sicil no: 3233

38.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KIRIKHAN VERGİ DAİRESİ

39.Vergi kimlik no: 4920284601

40.Sigorta sicil no	41.Sözleşme tarihi	42.Sözleşme no	43.Yapı müteahhidi yetki belge no
4531919626	29.11.2017	-	0031312025414064

44. Sicile esas adres: CUMHURİYET MAH. İRFAN ONAL CAD. KALI İNŞAAT SİTESİ NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 KIRIKHAN / HATAY

45.İmza

Şantiye Şefinin

46.Adı soyadı, unvanı: İBRAHİM ETHEM KATAN, İNŞAAT MÜHENDİSİ

47.T.C kimlik no: 18866078978

48.Oda sicil no: 120641

49.Sigorta sicil no	50.Sözleşme tarihi	51.Sözleşme no
		0

52.Adres: KURTULUŞ MAH. ULUDAĞ SK. AHMET KATAN SİTESİ NO: 27 İÇ KAPI NO: 2 KIRIKHAN / HATAY

53.İmza

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

54.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	55.Bağımsız bölüm sayısı	56.Yüzölçümü (m2)
1220 - Ofis ve İşyeri	1	9700
Toplam: 1220 - Ofis ve İşyeri	1	9700

Yapı İle İlgili Özellikler

57.Benzer yapı sayısı	58.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	60.Yapının taban alanı(m2)	61.Yapı inşaat alanı(m2)
	1		9700	9700
62.Toplam yapı sayısı	**63.Toplam bağımsız bölüm sayısı**	**64.Toplam konut birimi(daire) sayısı**	**65.Toplam taban alanı(m2)**	**66.Toplam yapı inşaat alanı(m2)**
	1		9700	9700

67.Yapının yol kotu altı kat sayısı	68.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	69.Yapının toplam kat sayısı	70.İlave kat sayısı
	1	1	

71.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	72.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	73.Yapının toplam yüksekliği(m)	74.İlave kat yüksekliği(m)
	20,54	20,94	

75.Yapının sınıfı	76.Yapının grubu	77.1 m2 maliyeti(TL)	78.Yapının maliyeti (TL)	79.Yapının arsa değeri (TL)	80.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	81.Fiili düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
II	B	416	4064300	41480	4105780	4064300

Yapının Teknik Özellikleri

82.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler 2.Bina içi kaloriferler 3.Kat kaloriferi 4.Soba 5.Doğal gaz sobası 6.Kömür 7.

83.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt 2.Fuel-oil 3.Doğalgaz 4.LPG 5.Elektrik 6.Güneş 7.Termal 8.Rüzgar 9.

84.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon 2.Şofbx. 3.Güneş kolektörü 4.Kombi 5.Müştarek 6.

85.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz 2.LPG 3.Fuel-oil 4.Elektrik 5.Katı Yakıt 6.Termal 7.

86.İçme Suyu: ■ 1.Şehir suyu 2.Kuyu suyu 3.Pınar suyu 4.Taşıma suyu

87.Atık su: ■ 1.Kanalizasyon 2.Fosseptik

88.Tesisatlar: 1.Anfora 2.Baz istasyonu 3.Doğalgaz 4.Elektrik 5.Haberleşme 6.Pis su 7.Temiz su 8.Hidrofor 9.Jeneratör 10.Paratoner 11.Yangın tesisatı 12. DİĞER

89.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör 2.Bekçi kulübesi 3.Açık otopark 4.Kapalı otopark 5.Kapıcı dairesi 6.Kömürlük 7.Ortak depo 8.Sığınak 9.Su deposu 10.Yangın merdiveni 11.Yüzme havuzu 12. DİĞER

90.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas) → 1.1. Betonarme (1.1.1.Çerçeveli sistem, 1.1.2.Perdeli sistem, 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sis.) 1.2.Ahşap 1.3.Çelik; 2.Yığma (Kagir) 3.Prefabrik 4.Yarı prefabrik 5.Karma 6.

91.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket 2.Tuğla 3.Taş 4.Ahşap 5.Kerpiç 6.Gazbeton 7.Beton blok 8. Hafif panel 9. ÇELİK

92.Döşeme: 1.Plak kiriş 2.Mantar döşeme 3.Asmolen 4.Ahşap 5.Hazır yapı elemanı ■ 6. DİĞER

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirtilmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik elektrik tesisatının incelenme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

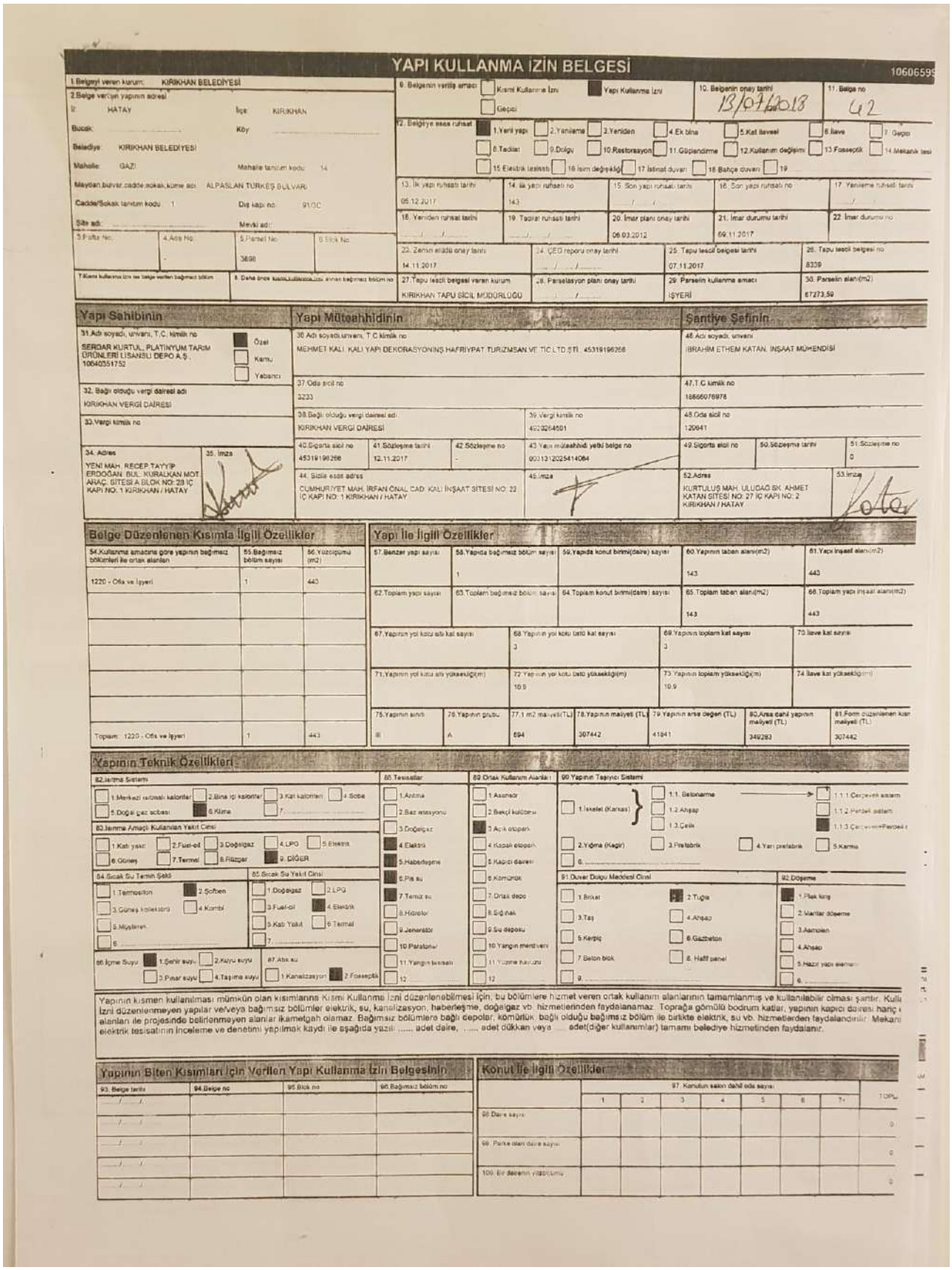
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

93. Belge tarihi	94.Belge no	95.Blok no	96.Bağımsız bölüm no

Konut İle İlgili Özellikler

	97. Konutun salon dahil oda sayısı							
	1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
98.Daire sayısı								0
99. Parke olan daire sayısı								0
100. Bir davenin yüzölçümü								0

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1060659

1. Belgeyi veren kurum: KIRIKHAN BELEDİYESİ
2. Belge verilen yapının adresi
İl: HATAY İlçe: KIRIKHAN
Bucak: Köy:
Belediye: KIRIKHAN BELEDİYESİ
Mahalle: GAZİ Mahalle tanıtım kodu: 14
Meydan,bulvar,cadde,sokak,küme adı: ALPASLAN TÜRKEŞ BULVARI
Cadde/Sokak tanıtım kodu: 1 Dış kapı no: 91/3C
Site adı: Mevki adı:
3.Pafta No: 4.Ada No: - 5.Parsel No: 3698 6.Blok No:
7.Kısmi kullanma izni ise belge verilen bağımsız bölüm no
8. Daha önce kısmi kullanma izni alınan bağımsız bölüm no

9. Belgenin veriliş amacı: ☐ Kısmi Kullanma İzni ■ Yapı Kullanma İzni ☐ Geçici
10. Belgenin onay tarihi: 13/07/2018
11. Belge no: 42
12. Belgeye esas ruhsat: ■ 1.Yeni yapı ☐ 2.Yenileme ☐ 3.Yeniden ☐ 4.Ek bina ☐ 5.Kat ilavesi ☐ 6.İlave ☐ 7.Geçici ☐ 8.Tadilat ☐ 9.Dolgu ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Güçlendirme ☐ 12.Kullanım değişimi ☐ 13.Fosseptik ☐ 14.Mekanik tesi ☐ 15.Elektrik tesisatı ☐ 16.İsim değişikliği ☐ 17.İstinat duvarı ☐ 18.Bahçe duvarı ☐ 19.

13. İlk yapı ruhsatı tarihi	14. İlk yapı ruhsatı no	15. Son yapı ruhsatı tarihi	16. Son yapı ruhsatı no	17. Yenileme ruhsatı tarihi
05.12.2017	143			
18. Yeniden ruhsatı tarihi	**19. Tadilat ruhsatı tarihi**	**20. İmar planı onay tarihi**	**21. İmar durumu tarihi**	**22. İmar durumu no**
		06.03.2012	09.11.2017	
23. Zemin etüdü onay tarihi	**24. ÇED raporu onay tarihi**	**25. Tapu tescil belgesi tarihi**	**26. Tapu tescil belgesi no**	
14.11.2017		07.11.2017	8339	
27. Tapu tescil belgesi veren kurum	**28. Parselasyon planı onay tarihi**	**29. Parselin kullanma amacı**	**30. Parselin alanı(m2)**	
KIRIKHAN TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		İŞYERİ	67273,59	

Yapı Sahibinin

31.Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: SERDAR KURTUL, PLATİNYUM TARIM ÜRÜNLERİ LİSANSLI DEPO A.Ş., 10640551752 — ■ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KIRIKHAN VERGİ DAİRESİ
33.Vergi kimlik no:
34. Adres: YENİ MAH. RECEP TAYYİP ERDOĞAN BUL. KURALKAN MOT. ARAÇ. SİTESİ A BLOK NO: 29 İÇ KAPI NO: 1 KIRIKHAN / HATAY
35. İmza

Yapı Müteahhidinin

36.Adı soyadı unvanı, T.C.kimlik no: MEHMET KALI, KALI YAPI DEKORASYONİNŞ.HAFRİYPAT TURİZMSAN.VE TİC.LTD.ŞTİ. 45319196266
37.Oda sicil no: 3233
38.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KIRIKHAN VERGİ DAİRESİ
39.Vergi kimlik no: 4023264501
40.Sigorta sicil no: 45319196266
41.Sözleşme tarihi: 12.11.2017
42.Sözleşme no: -
43.Yapı müteahhidi yetki belge no: 00313120254414084
44. Sicile esas adres: CUMHURİYET MAH. İRFAN ÖNAL CAD. KALI İNŞAAT SİTESİ NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 KIRIKHAN / HATAY
45.İmza

Şantiye Şefinin

46.Adı soyadı, unvanı: İBRAHİM ETHEM KATAN, İNŞAAT MÜHENDİSİ
47.T.C.kimlik no: 18866076978
48.Oda sicil no: 120641
49.Sigorta sicil no:
50.Sözleşme tarihi:
51.Sözleşme no: 0
52.Adres: KURTULUŞ MAH. ULUDAĞ SK. AHMET KATAN SİTESİ NO: 27 İÇ KAPI NO: 2 KIRIKHAN / HATAY
53.İmza

Belge Düzenlenen Kısıma İlgili Özellikler

54.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	55.Bağımsız bölüm sayısı	56.Yüzölçümü (m2)
1220 - Ofis ve İşyeri	1	443
Toplam: 1220 - Ofis ve İşyeri	1	443

Yapı İle İlgili Özellikler

57.Benzer yapı sayısı	58.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	60.Yapının taban alanı(m2)	61.Yapı inşaat alanı(m2)
	1		443	443
62.Toplam yapı sayısı	**63.Toplam bağımsız bölüm sayısı**	**64.Toplam konut birimi(daire) sayısı**	**65.Toplam taban alanı(m2)**	**66.Toplam yapı inşaat alanı(m2)**
			143	443

67.Yapının yer kotu altı kat sayısı	68.Yapının yer kotu üstü kat sayısı	69.Yapının toplam kat sayısı	70.İlave kat sayısı
	3	3	
71.Yapının yer kotu altı yüksekliği(m)	**72.Yapının yer kotu üstü yüksekliği(m)**	**73.Yapının toplam yüksekliği(m)**	**74.İlave kat yüksekliği(m)**
	10.5	10.9	

75.Yapının sınıfı	76.Yapının grubu	77.1 m2 maliyeti(TL)	78.Yapının maliyeti (TL)	79.Yapının arsa değeri (TL)	80.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	81.Form düzenlenen kısı maliyeti (TL)
III	A	694	307442	41841	349283	307442

Yapının Teknik Özellikleri

82.Isıtma Sistemi: ☐ 1.Merkezi rezonslı kalorifer ☐ 2.Bina içi kalorifer ☐ 3.Kat kalorifer ☐ 4.Soba ☐ 5.Doğal gaz sobası ■ 6.Klima ☐ 7.
83.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1.Katı yakıt ☐ 2.Fuel-oil ☐ 3.Doğalgaz ☐ 4.LPG ☐ 5.Elektrik ☐ 6.Güneş ☐ 7.Termal ☐ 8.Rüzgar ■ 9.DİĞER
84.Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1.Termosifon ■ 2.Sofben ☐ 3.Güneş kolektörü ☐ 4.Kombi ☐ 5.Müştereken ☐ 6.
85.Sıcak Su Yakıt Cinsi: ☐ 1.Doğalgaz ☐ 2.LPG ☐ 3.Fuel-oil ■ 4.Elektrik ☐ 5.Katı Yakıt ☐ 6.Termal ☐ 7.
86.İçme Suyu: ■ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Taşıma suyu
87.Atık su: ☐ 1.Kanalizasyon ■ 2.Fosseptik

88.Tesisatlar: ☐ 1.Arıtma ☐ 2.Baz istasyonu ☐ 3.Doğalgaz ■ 4.Elektrik ☐ 5.Haberleşme ■ 6.Pis su ■ 7.Temiz su ☐ 8.Hidrofor ☐ 9.Jeneratör ☐ 10.Paratoner ☐ 11.Yangın tesisatı ☐ 12.

89.Ortak Kullanım Alanları: ☐ 1.Asansör ☐ 2.Bekçi kulübesi ■ 3.Açık otopark ☐ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Kapıcı dairesi ☐ 6.Kömürlük ☐ 7.Ortak depo ☐ 8.Sığınak ☐ 9.Su deposu ☐ 10.Yangın merdiveni ☐ 11.Yüzme havuzu ☐ 12.

90.Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1.İskelet (Karkas) → ☐ 1.1.Betonarme → ☐ 1.1.1.Çerçeveli sistem ☐ 1.1.2.Perdeli sistem ■ 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli ☐ 1.2.Ahşap ☐ 1.3.Çelik ☐ 2.Yığma (Kagir) ☐ 3.Prefabrik ☐ 4.Yarı prefabrik ☐ 5.Karma ☐ 6.

91.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: ☐ 1.Briket ■ 2.Tuğla ☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Kerpiç ☐ 6.Gazbeton ☐ 7.Beton blok ☐ 8.Hafif panel ☐ 9.

92.Döşeme: ■ 1.Plak kiriş ☐ 2.Mantar döşeme ☐ 3.Asmolen ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Hazır yapı elemanı ☐ 6.

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şartlar. Kullanı İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanı elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı: ..... adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzni Belgesinin

93. Belge tarihi	94.Belge no	95.Blok no	96.Bağımsız bölüm no

Konut İle İlgili Özellikler

	97. Konutun sekin dahil oda sayısı							
	1	2	3	4	5	6	7+	TOPL
98.Daire sayısı								0
99. Parke olan daire sayısı								0
100. Bir dairenin yüzölçümü								0

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

137035820

1. Belgeyi veren kurum: KIRIKHAN BELEDİYESİ	9. Belgenin veriliş amacı: Kısmi Kullanma İzni / **Yapı Kullanma İzni** / Geçici
2. Belge verilen yapının adresi: İl: HATAY İlçe: KIRIKHAN; Bucak: Köy:	10. Belgenin onay tarihi: 13/07/2018
Belediye: KIRIKHAN BELEDİYESİ	11. Belge no: 43
Mahalle: GAZİ Mahalle tanıtım kodu: 14	12. Belgeye esas ruhsat: **1.Yeni yapı** / 2.Yenileme / 3.Yeniden / 4.Ek bina / 5.Kat ilavesi / 6.İlave / 7.Geçici / 8.Tadilat / 9.Dolgu / 10.Restorasyon / 11.Güçlendirme / 12.Kullanım değişimi / 13.Fosseptik / 14.Mekanik tesisat / 15.Elektrik tesisatı / 16.İskan değişikliği / 17.İstinat duvarı / 18.Bahçe duvarı / 19.
Meydan,bulvar,cadde,sokak,kümeadı: ALPASLAN TÜRKEŞ BULVARI	
Cadde/Sokak tanıtım kodu: 1 Dış kapı no: 91/2B	
Bina adı: Mevki adı:	

3. Pafta No	4. Ada No	5. Parsel No	6. Blok No
	-	3898	

7. Kısmi kullanıma izin ve belge verilen bağımsız bölüm	8. Daha önce kısmi kullanma izni alınan bağımsız bölüm no

13. İlk yapı ruhsatı tarihi	14. İlk yapı ruhsatı no	15. Son yapı ruhsatı tarihi	16. Son yapı ruhsatı no	17. Yenileme ruhsatı tarihi
05.12.2017	144			
18. Yeniden ruhsat tarihi	**19. Tadilat ruhsatı tarihi**	**20. İmar planı onay tarihi**	**21. İmar durumu tarihi**	**22. İmar durumu no**
		06.03.2012	03.11.2017	

23. Zemin etüdü onay tarihi	24. ÇED raporu onay tarihi	25. Tapu tescil belgesi tarihi	26. Tapu tescil belgesi no
14.11.2017		07.11.2017	8339
27. Tapu tescil belgesi veren kurum	**28. Parselasyon planı onay tarihi**	**29. Parselin kullanma amacı**	**30. Parselin alanı(m2)**
KIRIKHAN TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		İŞYERİ	67273,59

Yapı Sahibinin

31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: SERDAR KURTUL PLATİNYUM TARIM ÜRÜNLERİ LİSANSLI DEPOCULUK A.Ş. 1064035175 — **Özel** / Kamu / Yabancı

32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KIRIKHAN VERGİ DAİRESİ

33. Vergi kimlik no:

34. Adres: YENİ MAH. RECEP TAYYİP ERDOĞAN BUL. KURALKAN MOT. ARAÇ. SİTESİ A BLOK NO: 28 İÇ KAPI NO: 1 KIRIKHAN / HATAY

35. İmza

Yapı Müteahhidinin

36. Adı soyadı unvanı, T.C kimlik no: MEHMET KALI, KALI YAPI DEKORASYONCU HAFRİYAT TURİZMSAN VE TİC LTD ŞTİ. 4531919926

37. Oda sicil no: 3233

38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KIRIKHAN VERGİ DAİRESİ

39. Vergi kimlik no: 4920204601

40. Sigorta sicil no: 45319190266

41. Sözleşme tarihi: 06.11.2017

42. Sözleşme no: -

43. Yapı müteahhidi yetki belge no: 9031312025414064

44. Sicile esas adres: CUMHURİYET MAH. İRFAN ONAL CAD. KALI İNŞAAT SİTESİ NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 KIRIKHAN / HATAY

45. İmza

Şantiye Şefinin

46. Adı soyadı, unvanı: İBRAHİM ETHEM KATAN, İNŞAAT MÜHENDİSİ

47. T.C kimlik no: 16866076978

48. Oda sicil no: 120641

49. Sigorta sicil no:

50. Sözleşme tarihi:

51. Sözleşme no: 0

52. Adres: KURTULUŞ MAH. ULUDAĞ SK. AHMET KATAN SİTESİ NO: 27 İÇ KAPI NO: 2 KIRIKHAN / HATAY

53. İmza

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	55. Bağımsız bölüm sayısı	56. Yüzölçümü (m2)
1220 - Ofis ve İşyeri	1	118
Toplam: 1220 - Ofis ve İşyeri	1	118

Yapı İle İlgili Özellikler

57. Benzer yapı sayısı	58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59. Yapıda konut birimi(daire) sayısı	60. Yapının taban alanı(m2)	61. Yapı inşaat alanı(m2)
	1		59	118
62. Toplam yapı sayısı	**63. Toplam bağımsız bölüm sayısı**	**64. Toplam konut birimi(daire) sayısı**	**65. Toplam taban alanı(m2)**	**66. Toplam yapı inşaat alanı(m2)**
	1		59	118

67. Yapının yol kotu altı kat sayısı	68. Yapının yol kotu üstü (toplam) kat sayısı	69. Yapının toplam kat sayısı	70. İlave kat sayısı
	2	2	
71. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	**72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)**	**73. Yapının toplam yüksekliği(m)**	**74. İlave kat yüksekliği(m)**
	7	7	

75. Yapının sınıfı	76. Yapının grubu	77.1 m2 maliyeti(TL)	78. Yapının maliyeti (TL)	79. Yapının arsa değeri (TL)	80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	81. Fiili düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
III	A	694	81892	41461	123373	81892

Yapının Teknik Özellikleri

82. Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer / 2.Bina içi kalorifer / 3.Kat kaloriferi / 4.Soba / 5.Doğal gaz sobası / **6.Klima** / 7.

83. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Kalı yakıt / 2.Fuel-oil / 3.Doğalgaz / 4.LPG / **5.Elektrik** / 6.Güneş / 7.Termal / 8.Rüzgar / 9.

84. Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon / 2.Softven / 3.Güneş kolektörü / 4.Kombi / 5.Müştemilat / 6.

85. Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz / 2.LPG / 3.Fuel-oil / 4.Elektrik / 5.Kalı Yakıt / 6.Termal / 7.

86. İçme Suyu: **1.Şehir suyu** / 2.Kuyu suyu / 3.Pınar suyu / 4.Taşınır suyu

87. Atık su: 1.Kanalizasyon / **2.Fosseptik**

88. Tesisatlar: 1.Asansör / 2.Baz istasyonu / 3.Doğalgaz / **4.Elektrik** / **5.Haberleşme** / **6.Pis su** / 7.Temiz su / 8.Hidrofor / 9.Jeneratör / 10.Paratoner / 11.Yangın tesisatı / 12.

89. Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör / 2.Bekçi kulübesi / **3.Açık otopark** / 4.Kapalı otopark / 5.Kapıcı dairesi / 6.Kömürlük / 7.Ortak depo / 8.Sığınak / 9.Su deposu / 10.Yangın merdiveni / 11.Yüzme havuzu / 12.

90. Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas) → 1.1.Betonarme → 1.1.1.Çerçeveli sistem / 1.1.2.Perdeli sistem / 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma; 6.

91. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket / **2.Tuğla** / 3.Taş / 4.Ahşap / 5.Kerpiç / 6.Gazbeton / 7.Beton blok / 8.Hafif parke / 9.

92. Döşeme: 1.Plak kalış / 2.Mantar döşeme / 3.Asmolen / 4.Ahşap / 5.Hazır yapı elemanı / 6.

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik elektrik tesisatının incelenme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

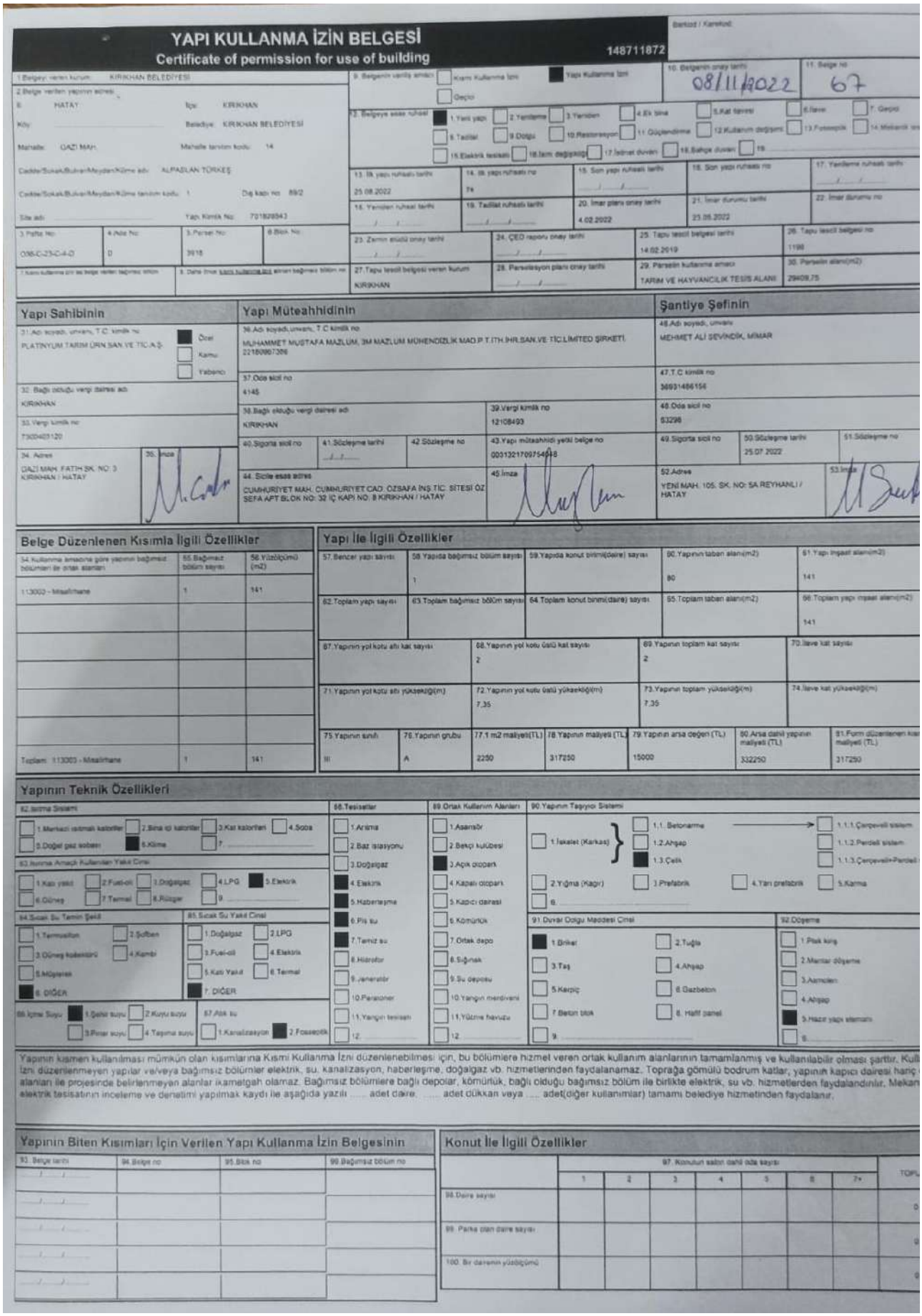
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

93. Belge tarihi	94. Belge no	95. Blok no	96. Bağımsız bölüm no

Konut İle İlgili Özellikler

	97. Konutun salon dahil oda sayısı: 1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
98. Daire sayısı:								0
99. Parke döşeli daire sayısı:								0
100. Bir dairenin yüzölçümü:								0

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Certificate of permission for use of building

148711872

1 Belgeyi veren kurum: KIRIKHAN BELEDİYESİ

2 Belge verilen yapının adresi: İli: HATAY İlçe: KIRIKHAN Köy: Belediye: KIRIKHAN BELEDİYESİ Mahalle: GAZİ MAH. Mahalle tanıtım kodu: 14 Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köme adı: ALPASLAN TÜRKEŞ Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köme tanıtım kodu: 1 Dış kapı no: 89/2 Site adı: Yapı Kimlik No: 701826543

3 Pafta No: 036-C-23-C-4-D 4 Ada No: 0 5 Parsel No: 3918 6 Blok No:

9 Belgenin verildiği amaç: Kısmi Kullanma İzni ■ Yapı Kullanma İzni Geçici

10 Belgenin onay tarihi: 08/11/2022 11 Belge no: 67

12 Belgeye esas ruhsat: ■ 1.Yeni yapı 2.Yenileme 3.Yeniden 4.Ek bina 5.Kat ilavesi 6.İlave 7.Geçici 8.Tadilat 9.Değişi 10.Restorasyon 11.Güçlendirme 12.Kullanım değişimi 13.Fenesplik 14.Mekanik 15.Elektrik tesisatı 16.İsim değişikliği 17.İndirek duvarı 18.Bahçe duvarı 19

13 İlk yapı ruhsatı tarihi	14 İlk yapı ruhsatı no	15 Son yapı ruhsatı tarihi	16 Son yapı ruhsatı no	17 Yenileme ruhsatı tarihi
25.08.2022	74			
18 Yeniden ruhsat tarihi	**19 Tadilat ruhsatı tarihi**	**20 İmar planı onay tarihi**	**21 İmar durumu tarihi**	**22 İmar durumu no**
		4.02.2022	23.05.2022	
23 Zemin etüdü onay tarihi	**24 ÇED raporu onay tarihi**	**25 Tapu tescil belgesi tarihi**	**26 Tapu tescil belgesi no**	
		14.02.2019	1198	
27 Tapu tescil belgesi veren kurum	**28 Parselasyon planı onay tarihi**	**29 Parselin kullanma amacı**	**30 Parselin alanı(m2)**	
KIRIKHAN		TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI	29409,75	

Yapı Sahibinin

31 Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: PLATİNYUM TARIM ÜRN.SAN.VE TİC.A.Ş. ■ Özel Kamu Yabancı

32 Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KIRIKHAN

33 Vergi kimlik no: 7300405120

34 Adresi: GAZİ MAH. FATİH SK. NO: 3 KIRIKHAN / HATAY

35 İmza

Yapı Müteahhidinin

36 Adı soyadı,unvanı, T.C kimlik no: MUHAMMET MUSTAFA MAZLUM, İM MAZLUM MÜHENDİZLİK MAD.P.T.İTH.İHR.SAN.VE TİC.LİMİTED ŞİRKETİ. 2218096736

37 Oda sicil no: 4145

38 Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KIRIKHAN

39 Vergi kimlik no: 1210B493

40 Sigorta sicil no | 41 Sözleşme tarihi | 42 Sözleşme no

43 Yapı müteahhidi yetki belge no: 00313217097546B

44 Sicile esas adres: CUMHURİYET MAH. CUMHURİYET CAD. OZSAFA İNŞ.TİC. SİTESİ ÖZ SEFA APT BLOK NO: 32 İÇ KAPI NO: 8 KIRIKHAN / HATAY

45 İmza

Şantiye Şefinin

46 Adı soyadı, unvanı: MEHMET ALİ SEVİNDİK, MİMAR

47 T.C kimlik no: 36931486156

48 Oda sicil no: 93296

49 Sigorta sicil no | 50 Sözleşme tarihi: 25.07.2022 | 51 Sözleşme no

52 Adresi: YENİ MAH. 105. SK. NO: 5A REYHANLI / HATAY

53 İmza

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

54 Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	55 Bağımsız bölüm sayısı	56 Yüzölçümü (m2)
113003 - Misafirhane	1	141
Toplam 113003 - Misafirhane	1	141

Yapı İle İlgili Özellikler

57 Bencer yapı sayısı	58 Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59 Yapıda konut birimi(daire) sayısı	60 Yapının taban alanı(m2)	61 Yapı inşaat alanı(m2)
	1		80	141
62 Toplam yapı sayısı	**63 Toplam bağımsız bölüm sayısı**	**64 Toplam konut birimi(daire) sayısı**	**65 Toplam taban alanı(m2)**	**66 Toplam yapı inşaat alanı(m2)**
				141

67 Yapının yol kotu altı kat sayısı	68 Yapının yol kotu üstü kat sayısı	69 Yapının toplam kat sayısı	70 İlave kat sayısı
	2	2	
71 Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	**72 Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)**	**73 Yapının toplam yüksekliği(m)**	**74 İlave kat yüksekliği(m)**
	7,35	7,35	

75 Yapının sınıfı	76 Yapının grubu	77 1 m2 maliyeti(TL)	78 Yapının maliyeti (TL)	79 Yapının arsa değeri (TL)	80 Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	81 Form düzenlenen kısım maliyeti (TL)
III	A	2250	317250	15000	332250	317250

Yapının Teknik Özellikleri

82 Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler 2.Bina içi kaloriferler 3.Kat kaloriferi 4.Soba 5.Doğal gaz sobası ■ 6.Klima 7.

83 Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt 2.Fuel-oil 3.Doğalgaz 4.LPG ■ 5.Elektrik 6.Güneş 7.Termal 8.Rüzgar 9.

84 Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon 2.Şofben 3.Güneş kolektörü 4.Kombi 5.Müştemek ■ 6.DİĞER

85 Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz 2.LPG 3.Fuel-oil 4.Elektrik 5.Katı Yakıt 6.Termal ■ 7.DİĞER

86 İçme Suyu: ■ 1.Şehir suyu 2.Kuyu suyu 3.Pınar suyu 4.Taşıma suyu

87 Atık su: 1.Kanalizasyon ■ 2.Fosseptik

88 Tesisatlar: 1.Arıtma 2.Baz istasyonu 3.Doğalgaz ■ 4.Elektrik ■ 5.Haberleşme ■ 6.Pis su ■ 7.Temiz su 8.Hidrofor 9.Jeneratör 10.Paratoner 11.Yangın tesisatı 12.

89 Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör 2.Bekçi kulübesi ■ 3.Açık otopark 4.Kapalı otopark 5.Kapıcı dairesi 6.Kömürlük 7.Ortak depo 8.Sığınak 9.Su deposu 10.Yangın merdiveni 11.Yükme havuzu 12.

90 Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas) → 1.1.Betonarme ■ → 1.1.1.Çerçeveli sistem / 1.1.2.Perdeli sistem / 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli; 1.2.Ahşap; ■ 1.3.Çelik. 2.Yığma (Kagir) 3.Prefabrik 4.Yarı prefabrik 5.Karma 6.

91 Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: ■ 1.Briket 2.Tuğla 3.Taş 4.Ahşap 5.Kerpiç 6.Gazbeton 7.Beton blok 8.Hafif panel 9.

92 Döşeme: 1.Plak kiriş 2.Mantar döşeme 3.Asmolen 4.Ahşap ■ 5.Hazır yapı elemanı 6.

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

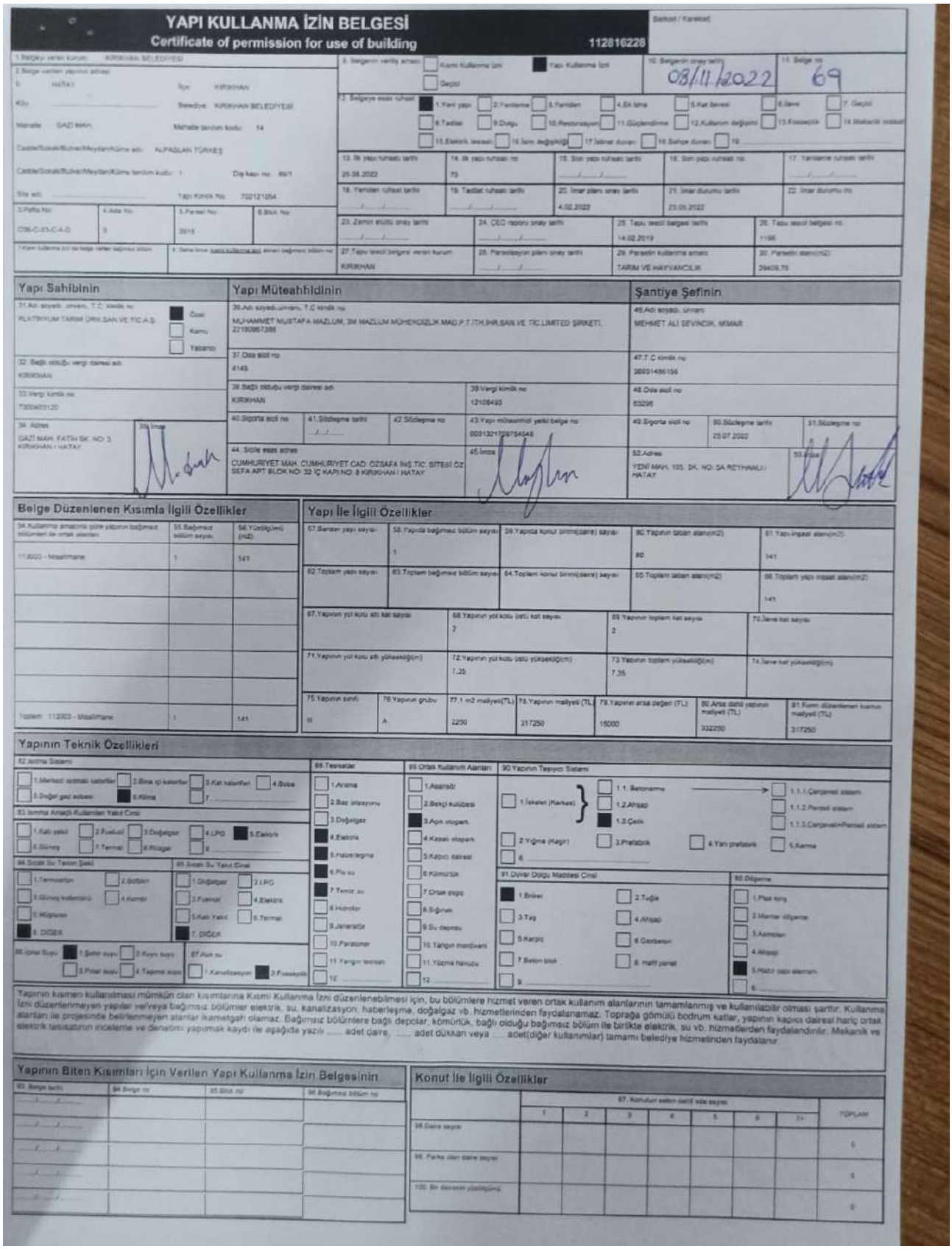
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

93 Belge tarihi	94 Belge no	95 Blok no	96 Bağımsız bölüm no

Konut İle İlgili Özellikler

	97 Konutun salon dahil oda sayısı: 1	2	3	4	5	6	7+	TOPL
98 Daire sayısı								0
99 Parka olan daire sayısı								0
100 Bir dairenin yüzölçümü								0

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

112816228

Belediye / Karakol:

1. Belgeyi veren kurum: KIRIKHAN BELEDİYESİ
2. Belge verilen yapının adresi: İl: HATAY İlçe: KIRIKHAN Köy: Belediye: KIRIKHAN BELEDİYESİ Mahalle: GAZİ MAH. Mahalle tanıtım kodu: 14 Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: ALPASLAN TÜRKEŞ Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme tanıtım kodu: 1 Dış kapı no: 69/1 Site adı: Yapı Kimlik No: 702121054
3. Pafta No: C56-D-23-C-4-D 4. Ada No: 3 5. Parsel No: 3915 6. Blok No:
7. Kısmi kullanma izni ise belge verilen bağımsız bölüm no: 8. Daha önce kısmi kullanma izni alınan bağımsız bölüm no:
9. Belgenin verildiği amaç: ☐ Kısmi Kullanma İzni ■ Yapı Kullanma İzni ☐ Geçici
10. Belgenin onay tarihi: 08/11/2022
11. Belge no: 69
12. Belgeye esas ruhsat: ■ 1.Yeni yapı ☐ 2.Yenileme ☐ 3.Yeniden ☐ 4.Ek bina ☐ 5.Kat ilavesi ☐ 6.İlave ☐ 7. Geçici ☐ 8.Tadilat ☐ 9.Değiş ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Güçlendirme ☐ 12.Kullanım değişimi ☐ 13.Fosseptik ☐ 14.Mekanik tesisat ☐ 15.Elektrik tesisatı ☐ 16.İsim değişikliği ☐ 17.İskan durumu ☐ 18.Sahipe dönüş ☐ 19:

13. İlk yapı ruhsatı tarihi	14. İlk yapı ruhsatı no	15. Son yapı ruhsatı tarihi	16. Son yapı ruhsatı no	17. Yenileme ruhsatı tarihi
25.08.2022	79			
18. Yeniden ruhsat tarihi	**19. Tadilat ruhsatı tarihi**	**20. İmar planı onay tarihi**	**21. İmar durumu tarihi**	**22. İmar durumu no**
		4.02.2022	23.05.2022	

23. Zemin etüdü onay tarihi	24. CEC raporu onay tarihi	25. Tapu tescil belgesi tarihi	26. Tapu tescil belgesi no
		14.02.2019	1198
27. Tapu tescil belgesi veren kurum	**28. Parselasyon planı onay tarihi**	**29. Parselin kullanma amacı**	**30. Parselin alanı(m2)**
KIRIKHAN		TARIM VE HAYVANCILIK	29409.75

Yapı Sahibinin

31.Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: PLATİNYUM TARIM ÜRN.SAN.VE.TİC.A.Ş. ■ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KIRIKHAN
33.Vergi kimlik no: 7300403120
34. Adres: GAZİ MAH. FATİH SK. NO: 3 KIRIKHAN / HATAY
35a.İmza:

Yapı Müteahhidinin

36.Adı soyadı,unvanı, T.C kimlik no: MUHAMMET MUSTAFA MAZLUM, ŞM MAZLUM MÜHENDİZLİK MAD.P.T.İTH.İHR.SAN.VE TİC LİMİTED ŞİRKETİ, 22180967386
37.Oda sicil no: 4145
38.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KIRIKHAN
39.Vergi kimlik no: 12108493
40.Sigorta sicil no
41.Sözleşme tarihi
42.Sözleşme no
43.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0001321720754548
44. Sicile esas adres: CUMHURİYET MAH. CUMHURİYET CAD. ÖZSAFA İNŞ.TİC. SİTESİ ÖZSEFA APT. BLOK NO: 32 İÇ KAPI NO: 8 KIRIKHAN / HATAY
45.İmza:

Şantiye Şefinin

46.Adı soyadı, unvanı: MEHMET ALİ SEVİNÇİK, MİMAR
47.T.C kimlik no: 36931486156
48.Oda sicil no: 83296
49.Sigorta sicil no
50.Sözleşme tarihi: 25.07.2022
51.Sözleşme no
52.Adres: YENİ MAH. 105. SK. NO: 5A REYHANLI / HATAY
53.İmza:

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

54.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	55.Bağımsız bölüm sayısı	56.Yüzölçümü (m2)
112003 - Misafirhane	1	141
Toplam 112003 - Misafirhane	1	141

Yapı İle İlgili Özellikler

57.Bersen yapı sayısı	58.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59.Yapıda konut birim(daire) sayısı	60.Yapının taban alanı(m2)	61.Yapı inşaat alanı(m2)
	1		80	141
62.Toplam yapı sayısı	**63.Toplam bağımsız bölüm sayısı**	**64.Toplam konut birimi(daire) sayısı**	**65.Toplam taban alanı(m2)**	**66.Toplam yapı inşaat alanı(m2)**
				141

67.Yapının yol kotu altı kat sayısı	68.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	69.Yapının toplam kat sayısı	70.İlave kat sayısı
	2	2	
71.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	**72.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)**	**73.Yapının toplam yüksekliği(m)**	**74.İlave kat yüksekliği(m)**
	7.35	7.35	

75.Yapının sınıfı	76.Yapının grubu	77.1 m2 maliyeti(TL)	78.Yapının maliyeti (TL)	79.Yapının arsa değeri (TL)	80.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	81.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
III	A	2250	317250	15000	332250	317250

Yapının Teknik Özellikleri

82.Isıtma Sistemi: ☐ 1.Merkezi sistemli kaloriferler ☐ 2.Bina içi kaloriferler ☐ 3.Kat kaloriferi ☐ 4.Soba ☐ 5.Doğal gaz sobası ■ 6.Klima ☐ 7.
83.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1.Katı yakıt ☐ 2.Fuel-oil ☐ 3.Doğalgaz ☐ 4.LPG ■ 5.Elektrik ☐ 6.Güneş ☐ 7.Termal ☐ 8.Rüzgar ☐ 9.
84.Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1.Termosifon ☐ 2.Sobalı ☐ 3.Güneş kolektörü ☐ 4.Kombi ■ 5.Müştereken ■ 6. DİĞER
85.Sıcak Su Yakıt Cinsi: ☐ 1.Doğalgaz ☐ 2.LPG ☐ 3.Fuel-oil ☐ 4.Elektrik ☐ 5.Katı Yakıt ☐ 6.Termal ■ 7. DİĞER
86.İçme Suyu: ☐ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Tatlısu sistemi
87.Atık su: ☐ 1.Kanalizasyon ■ 2.Fosseptik

88.Tesisatlar: ☐ 1.Asansör ☐ 2.Baz istasyonu ☐ 3.Doğalgaz ☐ 4.Elektrik ☐ 5.Hidrofor ☐ 6.Jeneratör ☐ 7.Kömürlük ☐ 8.Sığınak ☐ 9.Su deposu ☐ 10.Paratoner ☐ 11.Yangın tesisatı ☐ 12.
89.Ortak Kullanım Alanları: ☐ 1.Asansör ☐ 2.Bekçi kulübesi ■ 3.Açık otopark ☐ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Kalorifer dairesi ☐ 6.Kömürlük ☐ 7.Ortak depo ☐ 8.Sığınak ☐ 9.Su deposu ☐ 10.Yangın merdiveni ☐ 11.Yüzme havuzu ☐ 12.
90.Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1.İskelet (Karkas) → ☐ 1.1.Betonarme → ☐ 1.1.1.Çerçeveli sistem ☐ 1.1.2.Perdeli sistem ☐ 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; ■ 1.2.Ahşap; ■ 1.3.Çelik ☐ 2.Yığma (Hağır) ☐ 3.Prefabrik ☐ 4.Yarı prefabrik ☐ 5.Karma ☐ 6.
91.Dıvar Dolgu Maddesi Cinsi: ■ 1.Briket ☐ 2.Tuğla ☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Karışık ☐ 6.Gazbeton ☐ 7.Beton blok ☐ 8. Hafif panel ☐ 9.
92.Döşeme: ☐ 1.Plak kiriş ☐ 2.Mantar döşeme ☐ 3.Asmolen ☐ 4.Ahşap ■ 5.Prefabrik elemanlı ☐ 6.

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

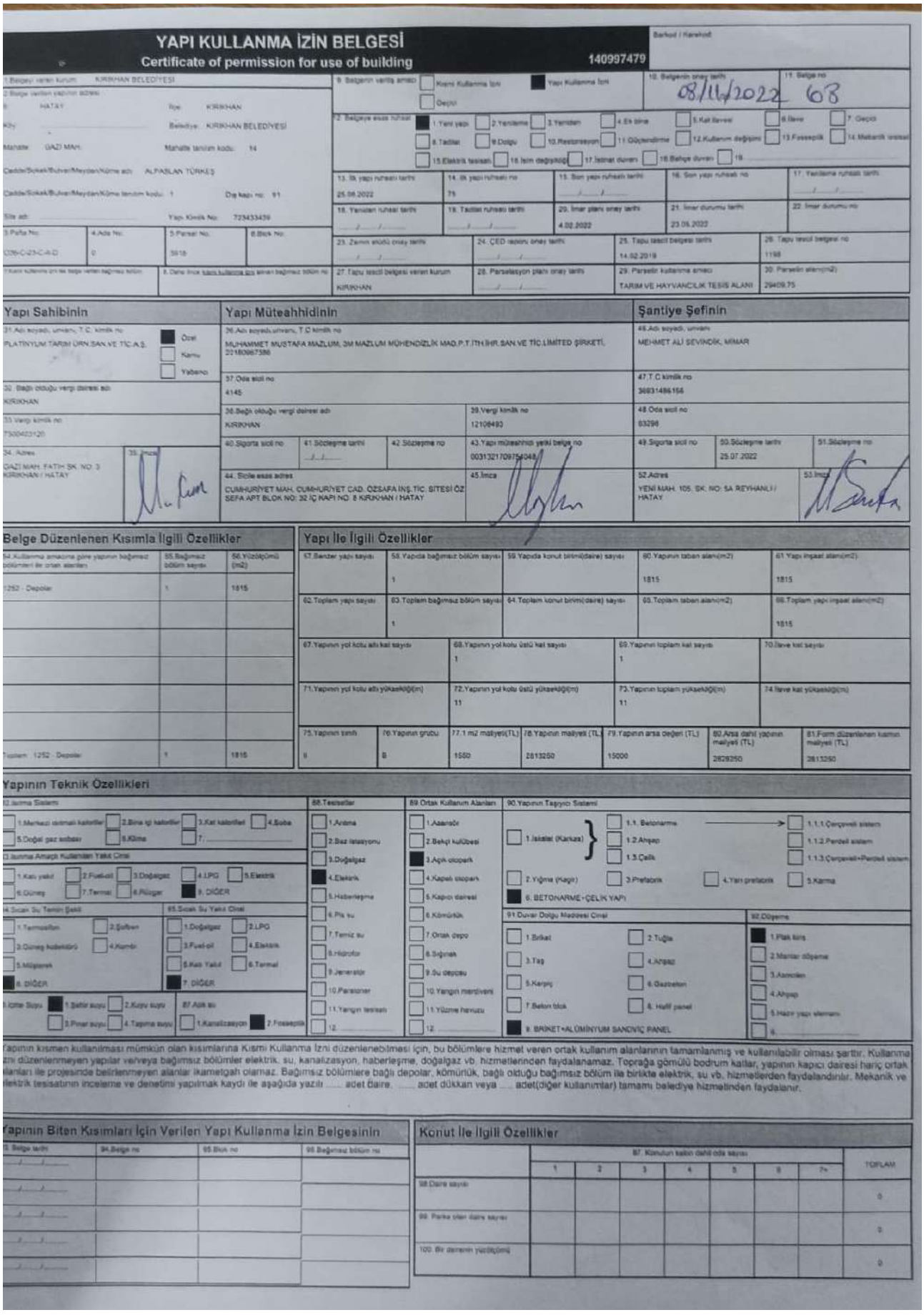
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

93. Belge tarihi	94. Belge no	95.Blok no	96.Bağımsız bölüm no

Konut İle İlgili Özellikler

	97. Konutun sahip olduğu oda sayısı							
	1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
98.Daire sayısı								0
99. Farklı olan daire sayısı								0
100. Bir davanın yürütülmesi								0

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Certificate of permission for use of building

140997479

Barkod / Karekod

1. Belgeyi veren kurum: KIRIKHAN BELEDİYESİ

2. Belge verilen yapının adresi
İl: HATAY İlçe: KIRIKHAN
Köy: Belediye: KIRIKHAN BELEDİYESİ
Mahalle: GAZİ MAH. Mahalle tanıtım kodu: 14
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köme adı: ALPASLAN TÜRKEŞ
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köme tanıtım kodu: 1 Dış kapı no: 91
Site adı: Yapı Kimlik No: 723433439

3. Pafta No: C26-C-23-C-A-D | 4. Ada No: 0 | 5. Parsel No: 3918 | 6. Blok No:

7. Kısmi kullanma izni ile belge verilen bağımsız bölüm:
8. Daha önce kısmi kullanma izni alınan bağımsız bölüm no:

9. Belgenin verildiği amaç: Kısmi Kullanma İzni | Yapı Kullanma İzni | Geçici

10. Belgenin onay tarihi: 08/11/2022
19. Belge no: 68

12. Belgeye esas ruhsat: 1. Yeni yapı | 2. Yenileme | 3. Yeniden | 4. Ek bina | 5. Kat ilavesi | 6. İlave | 7. Geçici | 8. Tadilat | 9. Dolgu | 10. Restorasyon | 11. Güçlendirme | 12. Kullanım değişimi | 13. Fosseptik | 14. Mekanik otopark | 15. Elektrik tesisatı | 16. İsim değişikliği | 17. İskan durumu | 18. Belge durumu | 19.

13. İlk yapı ruhsatı tarihi	14. İlk yapı ruhsatı no	15. Son yapı ruhsatı tarihi	16. Son yapı ruhsatı no	17. Yenileme ruhsatı tarihi
25.06.2022	75			

18. Yeniden ruhsatı tarihi	19. Tadilat ruhsatı tarihi	20. İmar planı onay tarihi	21. İmar durumu tarihi	22. İmar durumu no
		4.02.2022	23.06.2022	

23. Zemin etüdü onay tarihi	24. ÇED raporu onay tarihi	25. Tapu tescil belgesi tarihi	26. Tapu tescil belgesi no
		14.02.2019	1198

27. Tapu tescil belgesi veren kurum	28. Parselasyon planı onay tarihi	29. Parselin kullanma amacı	30. Parselin alanı(m2)
KIRIKHAN		TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI	29409.75

Yapı Sahibinin

31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: PLATİNYUM TARIM ÜRN.SAN.VE TİC.A.Ş.
Özel ■ | Kamu | Yabancı

32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KIRIKHAN
33. Vergi kimlik no: 7300403120
34. Adres: GAZİ MAH. FATİH SK. NO: 3 KIRIKHAN / HATAY
35. İmza:

Yapı Müteahhidinin

36. Adı soyadı,unvanı, T.C kimlik no: MUHAMMET MUSTAFA MAZLUM, 3M MAZLUM MÜHENDİZLİK MAD.P.T.İTH.İHR.SAN.VE TİC.LİMİTED ŞİRKETİ, 2218096736

37. Oda sicil no: 4145
38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KIRIKHAN
39. Vergi kimlik no: 12106493
40. Sigorta sicil no:
41. Sözleşme tarihi:
42. Sözleşme no:
43. Yapı müteahhidi yetki belge no: 0031321709754048
44. Şirkte esas adres: CUMHURİYET MAH. CUMHURİYET CAD. ÖZSAFA İNŞ.TİC. SİTESİ ÖZ SEFA APT BLOK NO: 32 İÇ KAPI NO: 8 KIRIKHAN / HATAY
45. İmza:

Şantiye Şefinin

46. Adı soyadı, unvanı: MEHMET ALİ SEVİNDİK, MİMAR
47. T.C kimlik no: 36831486156
48. Oda sicil no: 63298
49. Sigorta sicil no:
50. Sözleşme tarihi: 25.07.2022
51. Sözleşme no:
52. Adres: YENİ MAH. 105. SK. NO: 5A REYHANLI / HATAY
53. İmza:

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	55. Bağımsız bölüm sayısı	56. Yüzölçümü (m2)
1252 - Depolar	1	1815
Toplam 1252 - Depolar	1	1815

Yapı İle İlgili Özellikler

57. Benzer yapı sayısı	58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59. Yapıda konut birimi(daire) sayısı	60. Yapının taban alanı(m2)	61. Yapı inşaat alanı(m2)
	1		1815	1815

62. Toplam yapı sayısı	63. Toplam bağımsız bölüm sayısı	64. Toplam konut birimi(daire) sayısı	65. Toplam taban alanı(m2)	66. Toplam yapı inşaat alanı(m2)
	1			1815

67. Yapının yol kotu altı kat sayısı	68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı	69. Yapının toplam kat sayısı	70. İlave kat sayısı
	1	1	

71. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	73. Yapının toplam yüksekliği(m)	74. İlave kat yüksekliği(m)
	11	11	

75. Yapının tarihi	76. Yapının grubu	77. 1 m2 maliyeti(TL)	78. Yapının maliyeti (TL)	79. Yapının arsa değeri (TL)	80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	81. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
II	B	1550	2813250	15000	2828250	2813250

Yapının Teknik Özellikleri

82. Isıtma Sistemi: 1. Merkezi otomatik kalorifer | 2. Bina içi kalorifer | 3. Kat kaloriferi | 4. Soba | 5. Doğal gaz sobası | 6. Klima | 7.

83. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1. Katı yakıt | 2. Fuel-oil | 3. Doğalgaz | 4. LPG | 5. Elektrik | 6. Güneş | 7. Termal | 8. Rüzgar | 9. DİĞER ■

84. Sıcak Su Temini Şekli: 1. Termosifon | 2. Şofben | 3. Güneş kolektörü | 4. Kombi | 5. Müştereken | 6. DİĞER ■

85. Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1. Doğalgaz | 2. LPG | 3. Fuel-oil | 4. Elektrik | 5. Katı Yakıt | 6. Termal | 7. DİĞER ■

86. İçme Suyu: 1. Şehir suyu ■ | 2. Kuyu suyu | 3. Pınar suyu | 4. Taşıma suyu

87. Atık su: 1. Kanalizasyon | 2. Fosseptik ■

88. Tesisatlar: 1. Asansör | 2. Baz istasyonu | 3. Doğalgaz | 4. Elektrik ■ | 5. Haberleşme | 6. Pis su | 7. Temiz su | 8. Hidrofor | 9. Jeneratör | 10. Paratoner | 11. Yangın tesisatı | 12.

89. Ortak Kullanım Alanları: 1. Asansör | 2. Behçi kulübesi | 3. Açık otopark ■ | 4. Kapalı otopark | 5. Kapıcı dairesi | 6. Kömürlük | 7. Ortak depo | 8. Soğutak | 9. Su deposu | 10. Yangın merdiveni | 11. Yüzme havuzu | 12.

90. Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1. İskeletler (Karkas) → 1.1. Betonarme → 1.1.1. Çerçeveli sistem | 1.1.2. Perdeli sistem | 1.1.3. Çerçeveli+Perdeli sistem; 1.2. Ahşap; 1.3. Çelik | 2. Yığma (Kagir) | 3. Prefabrik | 4. Yarı prefabrik | 5. Karma | 6. BETONARME+ÇELİK YAPI

91. Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi: 1. Briket | 2. Tuğla | 3. Taş | 4. Ahşap | 5. Kerpiç | 6. Gazbeton | 7. Beton blok | 8. Hafif panel | 9. BRİKET+ALÜMİNYUM SANDVİÇ PANEL ■

92. Döşeme: 1. Plak kiriş ■ | 2. Mantar döşeme | 3. Asmolen | 4. Ahşap | 5. Hazır yapı elemanı | 6.

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

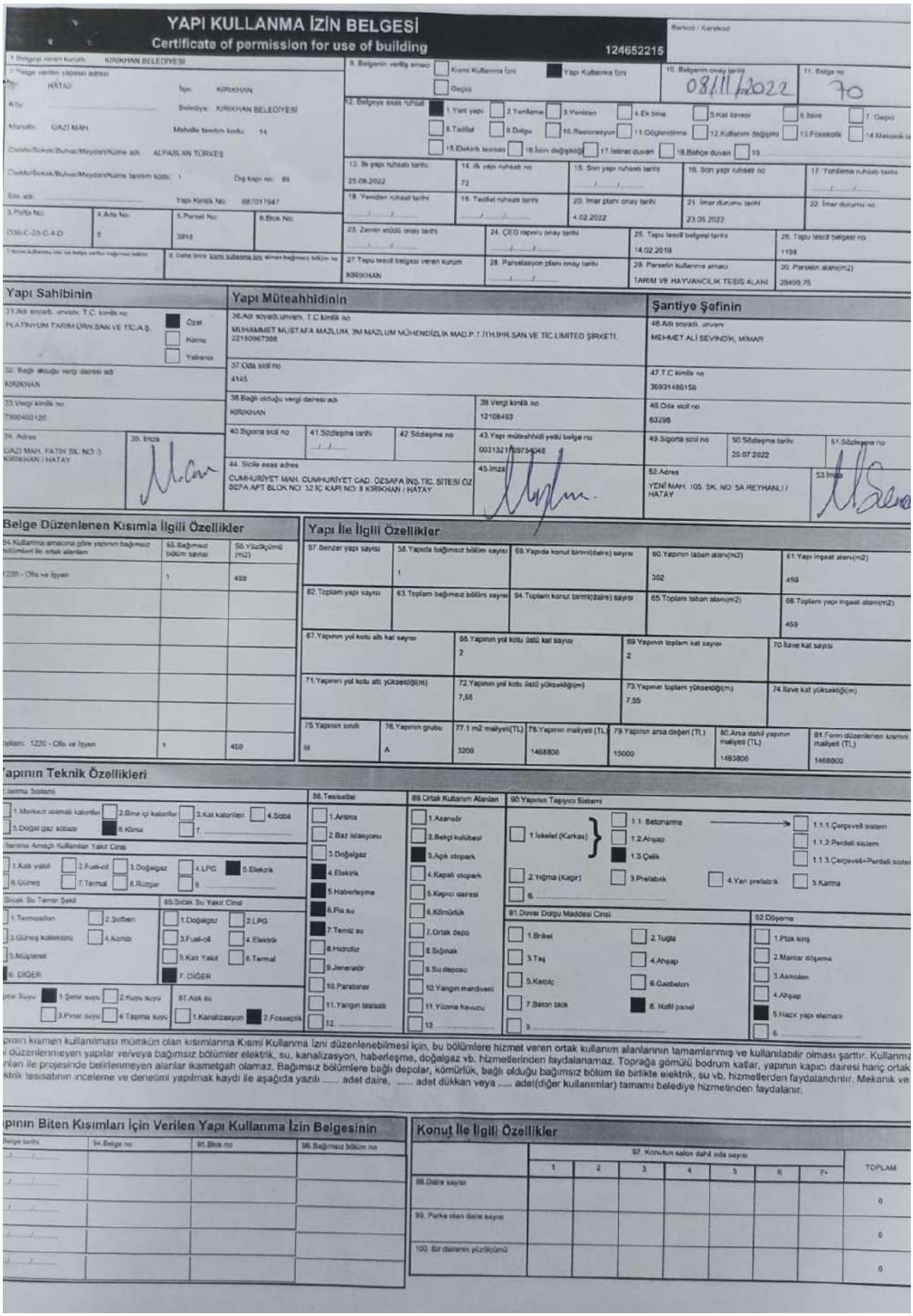
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

93. Belge tarihi	94. Belge no	95. Blok no	96. Bağımsız bölüm no

Konut İle İlgili Özellikler

	97. Konutun kaçın cinsi oda sayısı							
	1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
98. Daire sayısı								0
99. Parke olan daire sayısı								0
100. Bir dairenin yüzölçümü								0

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

124652215

1. Belgeyi veren kurum: KIRIKHAN BELEDİYESİ
2. Belge verilen yapının adresi: İli: HATAY, İlçe: KIRIKHAN, Köy: , Belediye: KIRIKHAN BELEDİYESİ, Mahalle: GAZİ MAH., Mahalle tanıtım kodu: 14, Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: ALPASLAN TÜRKEŞ, Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme tanıtım kodu: 1, Dış kapı no: 89, Site adı: , Yapı Kimlik No: 887017947
3. Pafta No: D36-C-23-C-4-D, 4. Ada No: 0, 5. Parsel No: 3818, 6. Blok No:
7. Bu yapı kullanma izni ve belge verilen bağımsız bölüm no:
8. Daha önce kısmi kullanma izni alınan bağımsız bölüm no:
9. Belgenin verildiği amaç: Kısmi Kullanma İzni, Yapı Kullanma İzni, Geçici
10. Belgenin onay tarihi: 08/11/2022
11. Belge no: 70
12. Belgeye esas ruhsat: 1.Yeni yapı, 2.Yenileme, 3.Yeniden, 4.Ek bina, 5.Kat ilavesi, 6.İlave, 7.Geçici, 8.Tadilat, 9.Değişiklik, 10.Restorasyon, 11.Güçlendirme, 12.Kullanım değişikliği, 13.Fosseptik, 14.Mekanik tesisat, 15.Elektrik tesisatı, 16.İsim değişikliği, 17.İstinat duvarı, 18.Bahçe duvarı, 19.
13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 25.08.2022
14. İlk yapı ruhsatı no: 72
15. Son yapı ruhsatı tarihi:
16. Son yapı ruhsatı no:
17. Yenileme ruhsatı tarihi:
18. Yeniden ruhsat tarihi:
19. Tadilat ruhsatı tarihi:
20. İmar planı onay tarihi: 4.02.2022
21. İmar durumu tarihi: 23.05.2022
22. İmar durumu no:
23. Zemin etüdü onay tarihi:
24. ÇED raporu onay tarihi:
25. Tapu tescil belgesi tarihi: 14.02.2019
26. Tapu tescil belgesi no: 1158
27. Tapu tescil belgesi veren kurum: KIRIKHAN
28. Parselasyon planı onay tarihi:
29. Parselin kullanma amacı: TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI
30. Parselin alanı(m2): 28409,75

Yapı Sahibinin
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: PLATİNYUM TARIM ÜRN.SAN.VE TİC.A.Ş. — Özel / Kamu / Yabancı
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KIRIKHAN
33. Vergi kimlik no: 7300403120
34. Adres: GAZİ MAH. FATİH SK. NO: 3 KIRIKHAN / HATAY
35. İmza

Yapı Müteahhidinin
36. Adı soyadı,unvanı, T.C kimlik no: MUHAMMET MUSTAFA MAZLUM, 3M MAZLUM MÜHENDİZLİK MAD.P.T.İTH.İHR.SAN.VE TİC.LİMİTED ŞİRKETİ, 2218096756
37. Oda sicil no: 4145
38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KIRIKHAN
39. Vergi kimlik no: 12108493
40. Sigorta sicil no:
41. Sözleşme tarihi:
42. Sözleşme no:
43. Yapı müteahhidi yetki belge no: 00313217/9754048
44. Sicile esas adres: CUMHURİYET MAH. CUMHURİYET CAD. ÖZSAFA İNŞ.TİC. SİTESİ ÖZ SEFA APT BLOK NO: 32 İÇ KAPI NO: 8 KIRIKHAN / HATAY
45. İmza

Şantiye Şefinin
46. Adı soyadı, unvanı: MEHMET ALİ SEVİNDİK, MİMAR
47. T.C kimlik no: 36931486156
48. Oda sicil no: 63298
49. Sigorta sicil no:
50. Sözleşme tarihi: 25.07.2022
51. Sözleşme no:
52. Adres: YENİ MAH. 105. SK. NO: 5A REYHANLI / HATAY
53. İmza

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	55. Bağımsız bölüm sayısı	56. Yüzölçümü (m2)
1220 - Ofis ve İşyeri	1	459
Toplamı: 1220 - Ofis ve İşyeri	1	459

Yapı İle İlgili Özellikler

57. Benzer yapı sayısı	58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59. Yapıda konut birimi(daire) sayısı	60. Yapının taban alanı(m2)	61. Yapı inşaat alanı(m2)
	1		352	459
62. Toplam yapı sayısı	**63. Toplam bağımsız bölüm sayısı**	**64. Toplam konut birimi(daire) sayısı**	**65. Toplam taban alanı(m2)**	**66. Toplam yapı inşaat alanı(m2)**
				459
67. Yapının yol kotu altı kat sayısı	**68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı**	**69. Yapının toplam kat sayısı**	**70. İlave kat sayısı**	
	2	2		
71. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	**72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)**	**73. Yapının toplam yüksekliği(m)**	**74. İlave kat yüksekliği(m)**	
	7,55	7,55		

75. Yapının sınıfı	76. Yapının grubu	77.1 m2 maliyeti(TL)	78. Yapının maliyeti (TL)	79. Yapının arsa değeri (TL)	80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	81. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
III	A	3200	1468800	15000	1483800	1468800

Yapının Teknik Özellikleri

Isıtma Sistemi: 1.Merkezi sistemli kaloriferler, 2.Bina içi kaloriferler, 3.Kat kaloriferleri, 4.Soba, 5.Doğal gaz sobası, 6.Klima, 7.
Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt, 2.Fuel-oil, 3.Doğalgaz, 4.LPG, 5.Elektrik, 6.Güneş, 7.Termal, 8.Rüzgar, 9.
Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon, 2.Şofben, 3.Güneş kolektörü, 4.Kombi, 5.Müştereken, 6.DİĞER
Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz, 2.LPG, 3.Fuel-oil, 4.Elektrik, 5.Katı Yakıt, 6.Termal, 7.DİĞER
İçme Suyu: 1.Şehir suyu, 2.Kuyu suyu, 3.Pınar suyu, 4.Taşınma suyu
Atık su: 1.Kanalizasyon, 2.Fosseptik

86. Tesisatlar: 1.Arıtma, 2.Baz istasyonu, 3.Doğalgaz, 4.Elektrik, 5.Haberleşme, 6.Pis su, 7.Temiz su, 8.Hidrofor, 9.Jeneratör, 10.Paratoner, 11.Yangın tesisatı, 12.

89. Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör, 2.Bekçi kulübesi, 3.Açık otopark, 4.Kapalı otopark, 5.Kapıcı dairesi, 6.Kömürlük, 7.Ortak depo, 8.Sığınak, 9.Su deposu, 10.Yangın merdiveni, 11.Yüzme havuzu, 12.

90. Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas) → 1.1. Betonarme (1.1.1.Çerçeveli sistem, 1.1.2.Perdeli sistem, 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem), 1.2.Ahşap, 1.3.Çelik; 2.Yığma (Kagir), 3.Prefabrik, 4.Yarı prefabrik, 5.Karma, 6.

91. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket, 2.Tuğla, 3.Taş, 4.Ahşap, 5.Karpiç, 6.Gazbeton, 7.Beton blok, 8.Hafif panel, 9.

92. Döşeme: 1.Plak kiriş, 2.Mantar döşeme, 3.Asmolen, 4.Ahşap, 5.Hazır yapı elemanı, 6.

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Belge tarihi	94. Belge no	95. Blok no	96. Bağımsız bölüm no

Konut İle İlgili Özellikler

	97. Konutun salon dahil oda sayısı							
	1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
98. Daire sayısı								0
99. Park olan daire sayısı								0
100. Bir dairenin yüzölçümü								0

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ek 5: Fotoğraflar

















Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ek 6: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Bilge SEVİLENGÜL		
Doğum Yeri, Tarihi	Gümüşhane, 27.03.1986		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Yönetici		
Eğitim Durumu	**Lisans** KaradenizTeknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2005 – 2010 Viyana Teknik Üniversitesi / Erasmus / 2009 **Yüksek Lisans** Ankara Üniversitesi / Sosyal Bilimler Fakültesi / Taşınmaz Mal Değerleme / 2015-		
İş Tecrübesi	2019-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici /Özel Projeler
	2016-2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı/Özel Projeler
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2010-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:402484		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisi, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Genel Müdür Yardımcısı		
Eğitim Durumu	**Lisans** YTÜ / Elektrik – Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 **Yüksek Lisans** İstanbul Üniversitesi, MBA, 2007 **Sertifika Programı** University of Florida / Yenilebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / 2014		
İş Tecrübesi	2015-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014-2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,	Müdür
	2012-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010-2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006-2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2006-2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Lisansı, No:402293 LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Ek 7: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

SPL
Gayrimenkul Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 2.09.2019

Belge No: 402484

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

BİLGE SEVİLENGÜL

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.11.2019 **Belge No: 2019-01.2295**

Sayın Bilge KALYONCU

(T.C. Kimlik No: 20444596914 - Lisans No: 402484)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019 **Belge No: 2019-01.2584**

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ek 8: Tapu Senetleri(Müşteri tarfından iletilmesi beklenmektedir)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

GRAINTURK TARIM A.Ş.

ARSA
(NEW TOWER İSKENDERUN PROJESİ)
İSKENDERUN/ HATAY

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2022/4374

MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL
Bu belge ********** kimlik numarali MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 02/11/2022 21: 50

HALIL SERTAC GÜNDOGDU
Bu belge ********** kimlik numarali HALIL SERTAC GÜNDOGDU tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 02/11/2022 21: 50

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ 3
2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 4
2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER 4
2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 4
3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI 5
3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI 5
3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR 7
3.3 UYGUNLUK BEYANI 7
4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER 8
4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU 8
4.1.1 TAPU KAYITLARI 8
4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ 8
4.2.1 GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ 9
4.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER 9
4.3.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER 10
4.3.2 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER 10
4.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER 11
4.3.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ 11
4.3.5 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ 11
4.3.6 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ 11
4.4 GAYRIMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER 11
4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ 11
4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ 12
4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER 12
5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ 13
5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ 13
5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR 14
5.3 NEW TOWER PROJESİ 14
5.4 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER 17
5.5 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ 17
6. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER 18
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER 18
6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER 19
6.3 BÖLGE ANALİZİ 20

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6.3.1	HATAY İLİ	20
6.3.2	İSKENDERUN İLÇESİ	23
6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	23
6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI	24
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	26
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	26
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	26
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	26
8.1.1	ULAŞILAN SONUÇ	28
8.2	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	28
8.2.1	PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ	29
8.2.2	PROJE HASILATININ BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ	31
8.2.3	İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ İLE HESAPLANAN PROJENİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ	31
8.3	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	34
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	34
8.4.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	35
8.4.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	35
8.4.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	35
8.4.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	35
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRIMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	36
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	36

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Grain Türk Tarım A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	:	14 Ekim 2022
Değerlenen Mülkiyet Hakları	:	Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	:	28 Ekim 2022
Rapor Tarihi	:	31 Ekim 2022
Raporun Türü: **Müşteri / Rapor No**	:	Gayrimenkul Değerleme Raporu 583 - 2022/4374
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	:	Numune Mahalesi, İbrahim Karaoğlanoğlu Caddesi, No: 35 1845 ada 12 parsel İskenderun/ HATAY
Tapu Bilgileri Özeti	:	Hatay İli, İskenderun İlçesi, Numune Mahallesi, arsa nitelikli 1845 ada 12 parsel (Bkz. Tapu kayıtları)
İmar Durumu	:	04.12.2019 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli "Hatay ili İskenderun İlçesi Merkezinde Yaklaşık 3.250 Hektar Alanda Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında " Ticaret Konut Alanı" olarak belirlenen bölgede Emsal 3,50, maksimum yükseklik 15 kat ve Bitişik Nizam yapılaşma koşullarına sahiptir. (Bkz. İmar Durumu)
Raporun Konusu	:	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. [1]

DEĞERLEMEYE KONU 1845 ADA 12 PARSEL İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**166.845.000,-TL**
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL) [2]	**180.192.600,-TL**

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

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

[2] 5359 sayılı Kararın 9 uncu maddesiyle 2007/13033 sayılı Kararname ekindeki (II) sayılı listeye aşağıdaki 36 nolu sıra eklenmiştir : "36- Arsa ve arazi teslimleri. "Buna göre, 1 Nisan 2022 ve sonraki tarihlerde yukarıdaki malların satışında KDV oranı %18 yerine %8 olarak dikkate alınacaktır." Bu sebeple KDV oranı %8 esas alınmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	**:** INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	**:** İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	**:** 0 212 505 35 76 – 77
FAALİYET KONUSU	**:** Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri
KURULUŞ TARİHİ	**:** 04.10.2011
SERMAYESİ	**:** 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	**:** 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	**:** 10 Ekim 2011 / 7917

Not-1 : Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697 no'lu kararı ile değerleme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	**:** Graınturk Tarım A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	**:** Levent Mahallesi Krizantem Sokak No:15 Beşiktaş/İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (212) 269 20 55
SERMAYESİ	**:** 100.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	**:** 05.03.2014
NACE KODU	**:** 46.11.01-Çiçeklerin, bitkilerin, diğer tarımsal hammaddelerin, tekstil hammaddelerinin ve yarı mamul malların bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak toptan satışını yapan aracılar
FAALİYET KONUSU	**:** Her türlü tarım ürünlerinin ve bunlardan üretilen mamuller ile yan ürünlerinin alım, satımını yapmak bunlarla ilgili yurt içinde ve yurt dışında şubeler açmak, bayilikler almak ve vermek, ithalat ve ihracatını yapmak ve anasözleşmede belirtilen diğer hususlarda faaliyet göstermek

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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

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

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

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

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

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

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

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

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

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

4.1.1 TAPU KAYITLARI

TAŞINMAZ ID	:	9431218
SAHİBİ	:	ÖZOVA HUBUBAT TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ (1/1)
İLİ	:	Hatay
İLÇESİ	:	İskenderun
MAHALLESİ	:	Şevre
PAFTA	:	-
ADA	:	1845
PARSEL	:	12
NİTELİĞİ	:	Arsa
ARSA ALANI	:	3.422,13
HİSSESİNE DÜŞEN ARSA PAYI	:	1/1
YEVMİYE NO	:	11385
CİLT NO	:	34
SAHİFE NO	:	3292
TAPU TARİHİ	:	11.08.2016

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 27.10.2022 tarihi itibariyle temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmaz üzerinde kayıtlı herhangi bir ipotek, şerh ve satış kabiliyetini kısıtlayıcı (yabancı uyruklu kişilere satış hariç) takyidat bulunmadığı, aşağıda maddler halinde belirtilen beyanların bulunduğu tespit edilmiştir.

Beyanlar Bölümü:

- 3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.) (21.01.2022 / 1470)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) (07.10.2021 / 19745)
- 2565 SK 28.Md. Gereği Yabancıların Taşınmaz Mal Edinemeyecekleri ve İzin Almadıkça Kiralayamayacakları Bölge İçerisinde Kalmaktadır. (Şablon:2565 Sayılı Kanun'un 28. Maddesi Gereği Beyan Tanımı) (08.10.2018 / 13588)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.2.1 GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmaz üzerine kayıtlı ve taşınmazın alım, satım ve kiralanmasına engel teşkil edecek herhangi bir takyidat bilgisi bulunmamaktadır.

Sermaye Piyasası'nın 28 Mayıs 2013 tarihli tebliği'nin yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar başlığı altında yer alan 22 maddesinin (C) bendinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denilmektedir.

Taşınmaz üzerinde yer alan herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Bu sebeple taşınmazın "Arsa" başlığı altında portföyde yer almasında tapu takyidatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

İskenderun Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temaslarda rapora konu taşınmazın 04.12.2019 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli "Hatay ili İskenderun İlçesi Merkezinde Yaklaşık 3.250 Hektar Alanda Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında "Ticaret Konut Alanı" olarak belirlenen bölgede kaldığı ve yapılaşma şartlarının

İnşaat Nizamı : Bitişik

Emsal : 3,50

Yençok : 15 kat

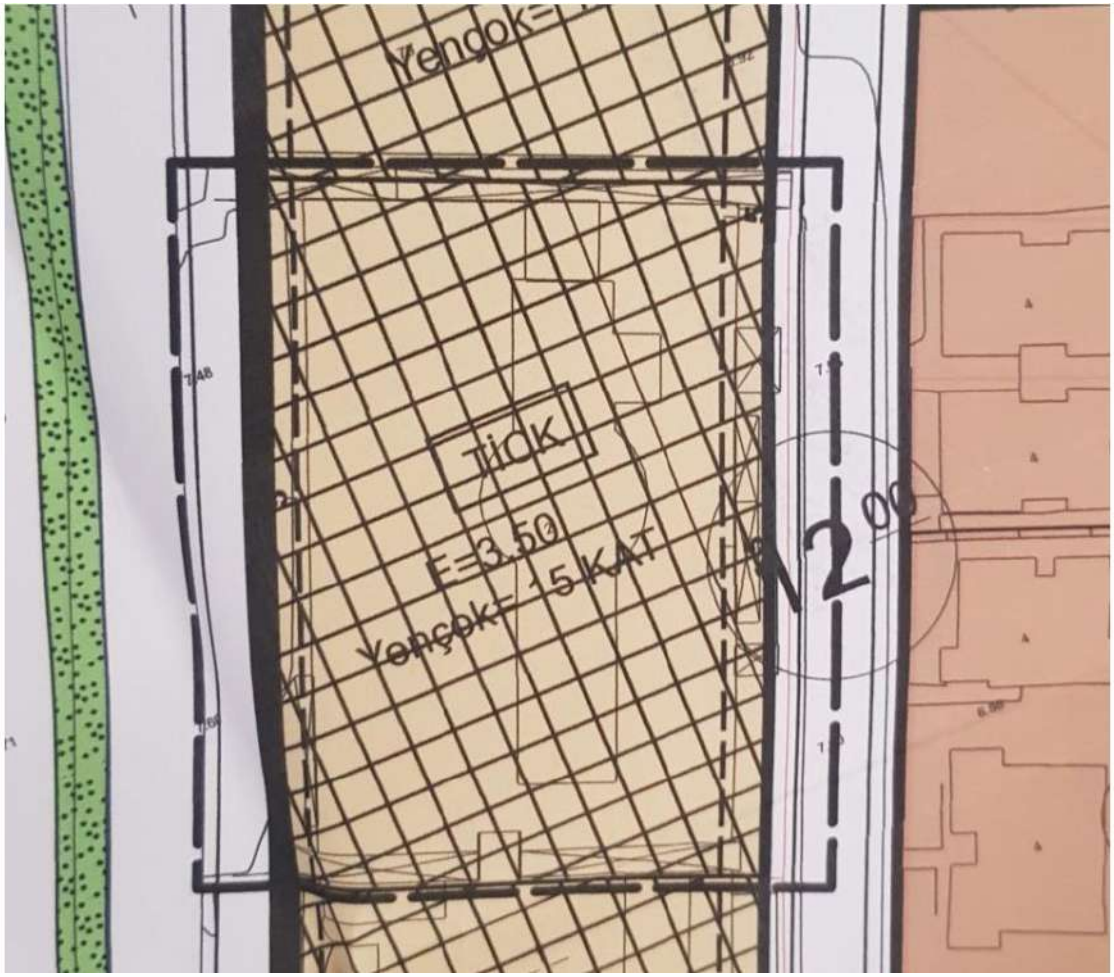
şeklinde olduğu bilgisi edinilmiştir.

Taşınmazla ilgili **Plan Notları** ise aşağıda maddeler halinde belirtilmiştir.

- Ticaret konut alanlarında; konut, iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, banka, finans kurumları gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilir.
- Bitişik nizam kullanımlı ticaret konut yapılarında; arka sınırı ölçü verilmeyen yerlerde zemin katta parsel sınırıdır. Diğer katlarda plan hükümleri doğrultusunda bahçe mesafesi bırakılması zorunludur. Ancak arka parselin konut olması durumunda, arka bahçe yapı yaklaşma mesafesi zemin katta minimum 3m bırakılacaktır.
- Ticaret konut alanlarında yola doğru basamak yapılamaz. Çatı katı ve asma kat yapılamaz, son katta içten bağlantılı çatı piyesi ile ilgili yönetmelik doğrultusunda yapılabilir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

- Ticaret konut alanlarında kullanımların tamamı konut olarak yapılaşamaz. Ticari kullanımların oranı ise toplam emsalin %30'undan az olamaz.



4.3.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmaz 11.06.2013 tarih ve 67 sayılı Meclis Kararı ile onanan 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret Alanı olarak belirlen alanda kalmakta ve yapılaşma emsali 2,80 ve maksimum yükseklik serbest olarak belirtilmişken, 04.12.2019 tarih ve 89 sayılı Meclis Kararı ile plan değişikliğine konu olmuş ve mevcut plana ilişkinson değişiklik bu tarihte yapılmıştır. 04.12.2019 tarihinden sonra herhangi bir değişikliğe rastlanmamıştır.

4.3.2 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Taşınmaz üzerinde halihazırda inşaata başlanmış olup İskenderun Belediyesi'nde yapıplan incelemelere göre taşınmazla ilgili aşağıdaki belegeler incelenmiştir.

- 06.10.2021 tarih ve 240238 kimlik numaralı bina için düzenlenmiş Risli Bina Tespit Raporu
- 22.12.2021 tarih ve 2021-134 sayılı imar durum belgesi

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

- 05.08.2022 tarih ve 1-94-94 sayılı 82 adet ofis ve işyeri ile 2 adet restaurant lokanta için düzenlenmiş toplam 23.296 m² alanlı yapı için düzenlenmiş yeni yapı ruhsatı
- 01.06.2022tarihli mimari proje

4.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerlemesi yapılan ve temel işleri tamamlanarak kaba inşaatına başlanmış ve devam edilen yapının yapı denetim işleri Çay Mahallesi 47. Sokak Dönmezoğlu Residence No: 5/28 İskenderun/HATAY adresinde kain Hatay Yükseliş Yapı Denetim firması tarafından yürütülmektedir.

Dosyasında yapılan incelemelerde işyeri teslim tutanağı görülmüştür.

4.3.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Dosyasında yapılan incelemelerde Enerji Kimlik Belgesi'ne rastlanmamıştır.

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

Parsel üzerindeki inşaatın mevcut seviyesi itibariyle ruhsat ve eki mimari projeye uygun olduğu gözlemlenmiş olup dosyasında yapılan incelemelerde ruhsat ve eklerine aykırılıkla ilgili tespit ya da tutanağa rastlanmamıştır.

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

Parsel üzerinde inşaasına devam edilen proje için ruhsat alınmış olup mevcut durumu itibariyle eksik evrakı bulunmamaktadır.

4.4 GAYRIMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir. Ancak takbis belgesinden de anlaşılacağı üzere parseldeki eski yapının riskli yapı ilan edildiğine ilişkin 07.10.2021 tarihli beyan ile 3402 sayılı kanun kapsamında yapılan kadastro çalışmalarına ilişkin olarak tapu kütüğüne işlenmiş 21.01.2022 tarihli beyan bulunmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkul için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

İlgililerinden temin edilen ve bir örneği ekte sunulan Düzenleme Şeklinde Yapım ve Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşme bilgileri aşağıda özetlenmiştir.

TARAFLAR :

- Özova Hububat Tarım Ürünleri Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi (ARSA SAHİBİ)
- Ral Yapı Mühendislik A.Ş. (YÜKLENİCİ)

SÖZLEŞME TARİHİ : 24.11.2021

SÖZLEŞMENİN KONUSU :

Taşınmaz üzerinde, müteakip maddelerde ayrıntılı olarak düzenlenmiş olan şekil ve şartlarla, tüm giderleri Yüklenici tarafından karşılanmak kaydıyla; İşyeri Yapıları yapılmak üzere, gerekli plan ve projelerinin hazırlanması, ilgili Belediye'den onaylarının ve her türlü ruhsatlarının alınması , onaylı projede öngörülen yapı ve tesislerin, Taşınmaz içinde olmak üzere teknik alt yapısı, çevre tanzimi ve peyzajı ile birlikte, Sözleşme ve eki mahal listesi doğrultusunda ve ruhsat ve eklerine uygun olarak inşa edilip tamamlanarak cins tashihlerinin yapılması , İskan Ruhsatlarının ve Kat Mülkiyeti Tapularının alınması, pazarlanması, satışı, alıcılarına teslimi ve elde edilecek hasılatın Arsa Sahibi ile Yüklenici arasında hasılat paylaşımı esaslarına göre % 50 (yüzdeelli)'i Yüklenici'ye % 50 (yüzdeelli)'si Arsa Sahibi'ne olmak üzere paylaşılması ile müteakip maddelerde düzenlendiği üzere bir kısmının da% 50 (yüzdeelli)'i Yüklenici' ye, % 50 (yüzdeelli)'si Arsa Sahibi'ne ait olmak üzere ayni (fiziki) paylaşım esaslarına göre paylaşılmasıdır.

İNŞAAT SÜRESİ :

18 Ay (Yüklenici bu yapım süresini tek taraflı iradesi ile 6 (altı) aya kadar uzatma hakkına sahiptir.)

PAYLAŞIM ESASLARI:

Taraflar,3. Kişilere satışı yapılan bağımsız bölümler haricinde ki diğer bağımsız bölümleri kendi aralarında belirleyecekleri ek bir sözleşmeye göre %50 oranında paylaşıma tabi tutacaklardır.

Satılacak bu bağımsız bölümlerden elde edilecek KDV hariç satış hasılatı % 50 (yüzde elli)'i Yüklenici'ye, % 50 (yüzde elli)'si Arsa Sahibi'ne ait olmak üzere paylaşılacaktır.

Blokların inşaatının tamamlarunasını ve yapı kullaruna izin (iskan) başvurusunun yapılmasını müteakip bağımsız bölüm satışlarının tamamlanamaması halinde, Taraflar bütün bloklar bakımından olmak üzere satılmayan bağımsız bölümleri yine Yüklenici % 50 - Arsa Sahibi % 50 oranlarına göre fiziki (ayni) olarak paylaşım yapılacaktır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu New Tower İskenderun projesi, Hatay İli, İskenderun İlçesi, Numune Mahallesi, İbrahim Karaoğlanoğlu Caddesi üzerinde konumlu 1845 ada 12 parsel nolu parsel üzerinde gerçekleştirilmektedir.

Konu taşınmaza ulaşabilmek için bölgenin ana arterlerinden İbrahim Karaoğlanoğlu Caddesi üzerinde kuzey istikametinde ilerlerken sol kol üzerinde kalan Deniz Er Eğitim Alayı geçildikten sonra yaklaşık 1,6 km ilerlenir ve sağ kol üzerinde konumlu taşınmaza ulaşılır.

Taşınmaza ulaşım toplu taşıma ve özel araçlarla sağlanmaktadır. Taşınmazın çevresinde plaza, avm ve muhtelif iş yerleri mevcut olup, altyapısı ve ulaşımı sorunsuzdur. Sosyal yaşamın gerekleri olan, camii, toplu taşıma araçlarına yakın mesafededir.

Konu taşınmaza yakın konumda bulunan bilinen noktalar; Prime Mall AVM, İskenderun Teknik Üniversitesi ve İskenderun Devlet Hastanesi'dir.

Değerlemeye konu taşınmaz uydu görüntüsünde görüldüğü üzere İskenderun şehir merkezine yakın konumda ve İskenderun Teknik Üniversitesi'ne yakınlığı nedeniyle bölgenin en işlek ana arterlerinden birinin üzerine konumludur.

İskenderun ilçesinin girişi sayılabilecek bir yerde ve ana arter üzerinde konumlu olması reklam açısından avantajlıdır. Proje dökümanlarından anlaşıldığı üzere bölgedeki plaza ve diğer işyerleri ile kıyaslandığında mimari estetik ve inşai kalite olarak bölgedeki yapılara nispetle daha yüksek şerefiyeye sahip bir proje olacağı değerlendirilmektedir.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu parsel, Hatay İli, İskenderun ilçesi, Numune Mahallesi (tapuda Şevre Mahallesi) sınıları içerisinde yer alan, 3.422,13 m² alana sahip olan 1845 ada 12 parsel numaralı arsadır.
- Parsel batıda İbrahim Karaoğlanoğlu Caddesi'ne 68,5 m, doğuda ise 574. Sokak'a 68,1 m cepheli durumda olup kuzey ve güneyde komşu konumdaki yapıplara cephelidir.
- Parsel ve genel olarak bölge düz bir topoğrafik yapıdadır.
- Geometrik olarak parsel dikdörtgen benzeri bir şekle sahiptir.
- Parselin yer aldığı bölgede altyapı unsurları mevcut olup taşınmazda altyapı ile ilgili bir eksiklik bulunmamaktadır.
- Parselin sınırları komşu konumdaki yapılar ile cepheli olduğu yollar ile belirgindir.
- Parsel "Satılabilirlik" özelliğine sahiptir.
- Parsel üzerinde halihazırda New Tower İskenderun projesi gerçekleştirilmekte olup inşaat işlerine başlanmıştır.
- Temel kazısı ve temel imalatları tamamlanmış ve kaba inşaat işerine başlanmıştır.
- Projede ortak alanların yer aldığı 3. bodrum kat kaba inşaat işleri tamamlanmış durumda olup 2. bodrum kat kolon ve perde imalatlarına devam edilmektedir. Kısmen de 1. bodrum kat döşeme kalıp imalatlarına devam edilmektedir.
- Temel işlerinin projedeki payı %3 ve kaba inşaatın mevcut durumu itibariyle tamamlanma oranı %2 olarak hesplanmış ve inşaatın tamamlanma oranı genel olarak %5 civarında hesaplanmıştır. [3]

5.3 NEW TOWER PROJESİ

- New Tower projesi değerlemeye konu parsel üzerinde 3 bodrum, zemin, tesisat katı ve 14 normal kat ile çatı katı olmak üzere toplam 20 katlı [4] planlanmış olup proje kapsamında 75 adet ofis, 2 adet çatı aralı ofis, 2 adet lokanta ve 5 adet depolu dükkan olmak üzere toplam 84 adet bölüm planlanmıştır.
- Yapı ruhsatına göre toplam alan 23.296 m²'dir.
- Ofislerin toplam brüt alanı 8.645 m² ve dükkanların toplam brüt alanı 4.324 m² olmak üzere toplam satılabilir/kiralanaiblir alan büyüklüğü 12.969 m² olarak planlanmıştır.
- Yetkililerden alınan bilgiye göre satışa esas bürt alan yaklaşık 20.000 m² olarak hesaplanmaktadır. Bu gibi projelerde satış dokümanlarında ortak alanlardan gelen payların da katılmasıyla bağımsız bölüm brüt alanları ile bağımsız bölüm genel brüt

[3] Tamamlanma oranı hesabı mevcutta tamamlanan inşaat işlerinden hareketle belirlenmiş olup zemin etüdü, projelendirme, ruhsat harcı vb inşaatın yapımında fiziksel etkisi bulunmayan işler dikkate alınmaksızın belirlenmiştir. Mevcut tamamlanma oranı itibariyle hesaplanan maliyetin kaşığındaki tamamlanma oranı ise bu orandan yüksektir. Rapor arsa sahibi için hazırlandığından katlanılan maliyetle ilgili yüklenici firmadan herhangi bir bilgi istenmemiştir.

[4] Yapı ruhsatında kat adedi 18 kat olarak belirtilmiş olup tesisat katı ve çatı katının ruhsat üzerinde kat olarak sayılmadığından projedeki kat sayısı ile yapı ruhsatındaki kat sayısı örtüşmemektedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

alanları arasındaki farklar sebebiyle projedeki satılabilir alanlarla pazarlamaya esas satılabilir alanlar arasında %40-60 mertebesinde farklar oluşabilemktedir. Çalışmamızda projedeki alanlar dikkate alınmıştır.

- Proje bünyesindeki özet alan dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

TOPLAM OFİS BRÜT ALANI	8.645
TOPLAM RESTORAN VE DÜKKAN BRÜT ALANI	4.324
TOPLAM RESTORAN VE DÜKKAN ORTAK ALANI	3.442
TOPLAM OFİS ORTAK ALANI	6.885
TOPLAM İNŞAAT BRÜT ALANI	**23.296**

- Henüz kat irtifakı kurulmamış olmakla birlikte proje bünyesinde oluşturulması planlanan ve buna göre de yapı ruhsatı alınan bağımsız bölümlerin listesi ise aşağıdaki gibidir.

BULUNDUĞU KAT	BAĞ. BÖL. NO	NİTELİĞİ	NET ALANI	KAPALI BRÜT ALANI	AÇIK BRÜT ALANI (TERAS -BALKON)	EKLENTİ BRÜT ALANI	EKLENTİLİ BRÜT ALANI	KAPALI+AÇIK BRÜT ALANI
ZEMİN KAT	80	DÜKKAN (DEPOLU)	654,00	759,00	----------	----------	----------	759,00
	81	DÜKKAN (DEPOLU)	426,00	510,00	----------	----------	----------	510,00
	82	DÜKKAN (DEPOLU)	413,00	488,00	----------	----------	----------	488,00
	83	DÜKKAN (DEPOLU)	412,00	489,00	----------	----------	----------	489,00
	84	DÜKKAN (DEPOLU)	333,00	395,00	----------	----------	----------	395,00
TESİSAT KATI	78	1. SINIF LOKANTA	376,00	439,00	375,00	76,00	890,00	814,00
	79	1. SINIF LOKANTA	413,00	472,00	397,00	82,00	951,00	869,00
1. KAT	1	OFİS	57,00	63,00	----------	----------	----------	63,00
	2	OFİS	54,00	59,00	----------	----------	----------	59,00
	3	OFİS	91,00	99,00	9,00	----------	----------	108,00
	4	OFİS	80,00	89,00	----------	----------	----------	89,00
	5	OFİS	118,00	127,00	9,00	----------	----------	136,00
	6	OFİS	57,00	63,00	7,00	----------	----------	70,00
	7	OFİS	94,00	101,00	4,00	----------	----------	105,00
2.KAT	8	OFİS	57,00	63,00	----------	----------	----------	63,00
	9	OFİS	54,00	59,00	----------	----------	----------	59,00
	10	OFİS	91,00	99,00	9,00	----------	----------	108,00
	11	OFİS	80,00	89,00	----------	----------	----------	89,00
	12	OFİS	118,00	127,00	9,00	----------	----------	136,00
	13	OFİS	57,00	63,00	7,00	----------	----------	70,00
	14	OFİS	94,00	101,00	4,00	----------	----------	105,00
3. KAT	15	OFİS	57,00	63,00	----------	----------	----------	63,00
	16	OFİS	54,00	59,00	----------	----------	----------	59,00
	17	OFİS	91,00	99,00	9,00	----------	----------	108,00
	18	OFİS	80,00	89,00	----------	----------	----------	89,00
	19	OFİS	118,00	127,00	9,00	----------	----------	136,00
	20	OFİS	57,00	63,00	7,00	----------	----------	70,00
	21	OFİS	94,00	101,00	7,00	----------	----------	108,00

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4. KAT	22	OFİS	57,00	63,00	----------	----------	----------	63,00
	23	OFİS	54,00	59,00	----------	----------	----------	59,00
	24	OFİS	91,00	99,00	9,00	----------	----------	108,00
	25	OFİS	80,00	89,00	----------	----------	----------	89,00
	26	OFİS	118,00	127,00	9,00	----------	----------	136,00
	27	OFİS	57,00	63,00	7,00	----------	----------	70,00
	28	OFİS	94,00	101,00	1,00	----------	----------	102,00
5. KAT	29	OFİS	57,00	63,00	6,00	----------	----------	69,00
	30	OFİS	54,00	59,00	----------	----------	----------	59,00
	31	OFİS	56,00	63,00	49,00	----------	----------	112,00
	32	OFİS	45,00	52,00	45,00	----------	----------	97,00
	33	OFİS	76,00	85,00	54,00	----------	----------	139,00
	34	OFİS	57,00	63,00	7,00	----------	----------	70,00
	35	OFİS	94,00	101,00	13,00	----------	----------	114,00
6. KAT	36	OFİS	57,00	63,00	6,00	----------	----------	69,00
	37	OFİS	54,00	59,00	----------	----------	----------	59,00
	38	OFİS	56,00	63,00	20,00	----------	----------	83,00
	39	OFİS	45,00	52,00	----------	----------	----------	52,00
	40	OFİS	76,00	85,00	23,00	----------	----------	108,00
	41	OFİS	57,00	63,00	7,00	----------	----------	70,00
	42	OFİS	94,00	101,00	4,00	----------	----------	105,00
7.KAT	43	OFİS	57,00	63,00	6,00	----------	----------	69,00
	44	OFİS	54,00	59,00	----------	----------	----------	59,00
	45	OFİS	56,00	63,00	20,00	----------	----------	83,00
	46	OFİS	45,00	52,00	----------	----------	----------	52,00
	47	OFİS	76,00	85,00	9,00	----------	----------	94,00
	48	OFİS	57,00	63,00	7,00	----------	----------	70,00
	49	OFİS	94,00	101,00	4,00	----------	----------	105,00
8.KAT	50	OFİS	57,00	63,00	6,00	----------	----------	69,00
	51	OFİS	54,00	59,00	----------	----------	----------	59,00
	52	OFİS	56,00	63,00	20,00	----------	----------	83,00
	53	OFİS	45,00	52,00	----------	----------	----------	52,00
	54	OFİS	110,00	118,00	6,00	----------	----------	124,00
	55	OFİS	57,00	63,00	3,00	----------	----------	66,00
	56	OFİS	94,00	101,00	1,00	----------	----------	102,00
9.KAT	57	OFİS	57,00	63,00	6,00	----------	----------	69,00
	58	OFİS	54,00	59,00	----------	----------	----------	59,00
	59	OFİS	56,00	63,00	20,00	----------	----------	83,00
	60	OFİS	45,00	52,00	----------	----------	----------	52,00
	61	OFİS	76,00	85,00	34,00	----------	----------	119,00
	62	OFİS	57,00	63,00	7,00	----------	----------	70,00
	63	OFİS	94,00	101,00	4,00	----------	----------	105,00
10. KAT	64	OFİS	170,00	186,00	20,00	----------	----------	206,00
	65	OFİS	122,00	135,00	43,00	----------	----------	178,00
	66	OFİS	134,00	144,00	7,00	----------	----------	151,00
11.KAT	67	OFİS	188,00	202,00	20,00	----------	----------	222,00
	68	OFİS	164,00	177,00	7,00	----------	----------	184,00
	69	OFİS	149,00	160,00	12,00	----------	----------	172,00
12.KAT	70	OFİS	188,00	202,00	20,00	----------	----------	222,00
	71	OFİS	164,00	177,00	7,00	----------	----------	184,00
	72	OFİS	149,00	159,00	7,00	----------	----------	166,00
13.KAT	73	OFİS	188,00	202,00	23,00	----------	----------	225,00
	74	OFİS	123,00	135,00	32,00	----------	----------	167,00
	75	OFİS	149,00	159,00	7,00	----------	----------	166,00
14.KAT	76	ÇATI ARALI OFİS	310,00	346,00	101,00	----------	----------	447,00
	77	ÇATI ARALI OFİS	397,00	439,00	146,00	----------	----------	585,00
TOPLAM			**10055,00**	**11242,00**	**1727,00**	**158,00**	**1841,00**	**12969,00**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

- Zemin kattaki dükkanların bodrum katta depo hacimleri bulunmaktadır. Bodrum kattaki toplam brüt alan 733 m² zemin kattaki toplam brüt alan ise 1908 m² olarak planlanmıştır.
- Tesisat katında yer alan 2 adet restaurant için listede gösterilen eklenti alanları hariç teras alanları dahil toplam bürt alan 1.683 m² olarak planlanmıştır.
- Ofislerin toplam brüt alanı ise listelerde yer aldığı gibi 8.645 m²'dir. Ofisler her birinin içerisinde WC ve mutfak olacak şekilde planlanmıştır.
- İlgililerinden temin edilen bazı proje görselleri rapor ekinde sunulmuştur.

5.4 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

5.5 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

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

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

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

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkulün lokasyonu, yüzölçümü büyüklüğü, fiziksel özelliği ve mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin ve gelişim potansiyeli dikkate alındığında halihazırda düzenlenmiş yapı ruhsatı ve eki projeye uygun olarak alt katları dükkan/restaurant ve üst katları işyeri olacak şekilde **"Ticari Bina"** projesi geliştirilmesinin en uygun strateji olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

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

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

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

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

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

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

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

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

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanılan bölgesel savaş, global para politikaları, COVİD19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansıması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

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

Ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2022 yılının kalanında da daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların gayrimenkül portföyü edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor olması.

Fırsatlar:

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

6.3 BÖLGE ANALİZİ

6.3.1 HATAY İLİ



Hatay, Türkiye'nin Akdeniz Bölgesi'nde, Akdeniz'in doğu ucunda kıyıları olan bir ilidir. Hatay ilinin merkezi Antakya'dır.

Hatay ili, 2021 yılında 1.670.712 kişiden oluşan bir nüfusa sahip. Akdeniz'in doğu şeridinde 35° 52' - 37° 4' kuzey enlemleri ile 35° 40' - 36° 35' boylamları arasında yer alan Hatay'ın doğusunda ve güneyinde Suriye, batısında Akdeniz, kuzeybatısında Adana, kuzeyinde Osmaniye ve kuzeydoğusunda Gaziantep bulunur.

Ankara'da, Fransa ile Türkiye arasında, 23 Haziran 1939 tarihinde "Türkiye ile Suriye Arasında Toprak Sorunlarının Kesinlikle Çözümüne İlişkin Antlaşma"nın imzalanması ile Fransa, Hatay'ın Türkiye'ye katılmasını kabul etmesiyle, Hatay Devlet Meclisi, 29 Haziran 1939 tarihinde oy birliği ile Türkiye Cumhuriyeti'ne iltihak kararı aldı. Türkiye ise, 7 Temmuz 1939 günü çıkarılan bir yasa ile "Hatay" ilini kurarak bağlanma işlemini sonuçlandırdı. 23 Temmuz 1939'da Fransız Birlikleri Hatay'ı terk ettiler.

2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile Hatay'da sınırları il mülki sınırları olan Büyükşehir Belediyesi kuruldu ve 2014 Türkiye yerel seçimlerinin ardından Büyükşehir Belediyesi çalışmalarına başladı.

İlin Altınözü, Antakya, Arsuz, Belen, Defne, Dörtyol, Erzin, Hassa, İskenderun, Kırıkhan, Kumlu, Payas, Reyhanlı, Samandağ ve Yayladağı olmak üzere 15 ilçesi vardır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Akdeniz'deki önemli bir liman şehri olan İskenderun ve merkez ilçesi Antakya, ilin en büyük iki yerleşim yeridir ve en önemli geçim kaynağı portakal ve turunçgil bahçeleridir. İl topraklarının yüzölçümü 5.524 kilometrekaredir.

Hatay il topraklarının ana çatısını Amanos Dağları oluşturur. Bu dağ sırası ile körfez arasında Erzin, Dörtyol, Payas, İskenderun ve Arsuz düzlüğü uzanır. Bu arazinin jeolojik yapısını peridotit, serpantin ve gabro gibi yeşil kütleler oluşturur. Amanos Dağları'nın bittiği noktada Kel dağı'nın başladığı kesimlerde yüzeysel kütleler vardır. Bir diğer önemli düzlük olan Amik Ovası'nda ise serpantin, plantum, peridotit ve gabro gibi sarı kütleler bulunmaktadır.

Hatay ilinin doğal bitki örtüsünü makiler ve ormanlar oluşturur. Maki türleri 4 - 5 metre boyunda ve tüylü yapraklı bitkilerdir. Bunlar 800 metre yükselti kuşağına dek yayılır. Mersin, defne, kekik ve lavanta ilde en çok rastlanan maki türleridir. Amanos Dağları'nın denize bakan yamaçlarında makilik alanlardan sonra 800 metreden 1200 metreye dek ardıç gibi ibreli ağaçlarla, meşe, kayın, kızılcık, kavak, çınar ve tespih gibi yapraklı ağaçlardan oluşan ormanlar bulunur. 1200 metrenin üzerinde, ibreli ağaçlardan kızılçam, karaçam, sedir ve yer yer ardıçlardan oluşan geniş ormanları bulunur.

İlin büyük kesimi Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Ancak yükselti ve karasallığa bağlı olarak çeşitli farklılıklar da mevcuttur. Türkiye'nin yağışlı bölgeleri arasındadır. Genel olarak kışlar ılık ve yağışlı, yazlar sıcak ve kurak geçer. En sıcak ay ortalaması İskenderun'da 28.6 °C, Antakya'da 27.6 °C; en soğuk ay ortalaması bu merkezlerde sırasıyla 11.9 °C ve 8.1 °C'dir. İskenderun'da bugüne kadar ölçülen en yüksek sıcaklık 43.2 °C (26 Ağustos 1962), en düşük sıcaklık ise -3.2 °C'dir (6 Şubat 1950). Antakya'da bugüne kadar ölçülen en yüksek sıcaklık 43.9 °C (26 Ağustos 1962), en düşük sıcaklık ise -14.6 °C (15 Ocak 1950) olmuştur. Antakya'nın yıllık sıcaklık ortalaması 18.2 °C ve ortalama karla örtülü gün sayısı 1'dir. Yıllık ortalama yağış tutarı, İskenderun'da 785 mm, Dörtyol'da 1022 mm, Antakya'da 1173.4 mm'dir.

Hatay İl Nüfusu: 1.670.712 (2021 sonu). İlin yüzölçümü 5.600 km2'dir. İlde km2'ye 302 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 1.046 kişi ile Defne'dir) İlde yıllık nüfus artış oranı % 0,69 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Arsuz (% 2,33)- Kumlu (-%-0,45)'dur. 04 Şubat 2022 TÜİK verilerine göre 15 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 593 mahalle bulunmaktadır.

Hatay'ın anavatana ilhakından önce 19. yüzyılın sonlarında yörenin başlıca tarım ürünleri tahıl, zeytin ve meyan köküdür. Bu dönemde Mısır, İngiltere, Fransa ve İtalya'ya tahıl, meyan kökü, yün, kereste ve bazı gıda maddeleri ihraç edilirken, pamuklu dokuma, çiğit, demirden yapılmış aletler ve ilaç ithal edilmektedir.

1939'a değin sanayinin en gelişmiş dalları ipekli dokuma ile sabunculuktur. Deri ve madeni eşya ile taşa ve toprağa dayalı sanayi dallarında ilkel tekniklerle çalışan imalathaneler sanayi potansiyelini oluştururken 1940'lı yıllarda gıda sanayii ağırlık kazanmıştır. 1953'te Harbiye Defne Hidroelektrik Santralinin devreye girmesiyle enerji

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

sorunu çözülünce önce çırçır sonra iplik ve dokuma fabrikaları kurulmuştur. 1954'te Sarıseki Gübre Fabrikası kurulurken, 1960'larda imalat sanayi gelişmiş; tarım araç ve gereçleri, yağ, mazot ve hava filtreleri, fren balataları, dokuma sanayiinde kullanılan makinalar üretilmeye başlanmıştır.

1970'lerde İskenderun'da Türkiye'nin üçüncü demir-çelik fabrikası olan İskenderun Demir ve Çelik A.Ş.'nin kurulmasıyla ilin sanayi potansiyeli iyice gelişmiştir ve yan sanayilerin de gelişmesini sağlamıştır. Bugün anılan tesislerin yanı sıra 40 civarında haddehane ile Hatay, önemli bir sanayii potansiyeli sergilemektedir. İskenderun Körfezi bugün en büyük demir çelik işleme ve üretim yeri haline gelmiştir. Ancak yüksek sanayi istihdamına rağmen Hatay,2013 verilerine göre %12,2 ile Türkiye'deki 70 ilden daha yüksek bir işsizlik oranına sahiptir.

Geleneksel küçük sanayi olarak dericilik, ayakkabıcılık ve mobilyacılık önemli bir potansiyele sahiptir. Ağırlıklı sanayiler orman ürünleri, dokuma, giyim, deri sanayii, metal eşya, makina teçhizat, ulaşım araçları ve ilmi ve mesleki ölçüm aletleri sanayileridir.

İskenderun Organize Sanayi Bölgesi'nden sonra kurulan Payas ve Antakya Organize Sanayi bölgeleri konumluk yer bakımından iş adamlarına önemli yatırım alanı oluştururken sanayinin yıllar itibarıyla il ve ülke ekonomisindeki payı da artmaya devam etmektedir.

Hatay ilinin toplamda %18.9'luk kısmı tarıma elverişlidir. Tarım arazisinin %63'ünde tarla tarımı yapılmakta, %13.8'inde sebze yetiştirilmekte, %9.4'ünde meyvecilik, %1.8'inde bağcılık, %11.8'inde zeytincilik yapılmaktadır.

İlin önemli tarım ürünleri arasında buğday ve pamuk başta gelmektedir. Turunçgiller, meyve grubu içinde çok önemli bir yere sahip olup, ardından üzümsü meyveler gelmektedir. Turunçgillerin yanı sıra üzüm, Trabzon hurması, incir, erik ilin önemli meyvelerindendir. Örtü altı yetiştiriciliği (seracılık) da gittikte yaygınlaşmaktadır. Zeytin üretimi de başta Altınözü ilçesi olmak üzere oldukça yaygındır.

Hatay il genelinde 1 liman, 1 demir ve çelik fabrikası, 8 organize sanayi bölgesi ve 3 küçük sanayi sitesi bulunmaktadır. İlin en önemli sanayi kuruluşu İsdemir fabrikasıdır. Yıllık üretim kapasitesi ile il ekonomisine ve ülke ekonomisine büyük katkı sağlamaktadır. Payas Organize Sanayi Bölgesi Hatay ilinin Antakya ve İskenderun Organize Sanayi Bölgelerinden sonra 3.büyük sanayi bölgesi konumundadır ve 30.000'e yakın işçi çalışmaktadır. Türkiye'nin 3.büyük limanı olan İskenderun Limanı ise Hatay ilinin en önemli sanayi kuruluşlarından birisidir.

Hatay il topraklarının %54,7'si tarım arazisidir. İl genelinde yetiştirilen başlıca tarım ürünleri arpa, buğday, tahıl, patates, soğan, domates, patlıcan, biber, pamuk, portakal, elma, limon üzüm, karpuz, yer fıstığı, muz ve zeytin en çok yetiştirilen tarım ürünleri arasındadır. İlde hayvancılıkta gelişmiştir. İlçelere bağlı köy ve yaylarda besicilik yoluyla küçük baş ve büyük baş hayvancılık yapılmaktadır. Bazı bölgelerde tavukçuluk gelişmiştir. Ancak birçok mahallede tavukçuluk gelişmemiştir. Balıkçılık Hatay'ın kıyı kesimlerinde gelişmiştir. Kıyı ilçelerinde büyük çapta balıkçılık yapılmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6.3.2 İSKENDERUN İLÇESİ

İskenderun (Yunanca: Aleksandretta, Türkçe karşılığı "Küçük İskenderiye"; Arapça: Lue İskenderun, anlamı "İskenderun Tugayı"), Hatay'ın nüfus bakımından 2. büyük ilçesidir. Nüfusu 248.335 kişidir. İlçe Türkiye'nin en büyük limanlarından birine sahip olup bu bakımdan deniz ticaretinde önemli bir konumdadır.

MÖ 333 yılında, Büyük İskender'in İssos yakınlarında kazandığı zaferden sonra Alexandreia adıyla kurulmuştur. Bu kent kurulmadan önceleri ise burada Myriandos adında bir Fenike şehri bulunmaktaydı. Makedonya Kralı Büyük İskender'in, Pers İmparatoru III. Darius'a karşı İsos Vadisi'nde üstünlük sağlamasıyla temeli atılan bu şehir, sahip olduğu coğrafi önemin etkisiyle tarihinde birçok defa işgale uğramıştır.

Selevkoslar'dan Romalılara, ardından 395 yılında Doğu Roma'ya katılmış ve 7. yüzyıl ortalarında İslam Devleti'nden 1516 yılında Memlük İmparatorluğu'na geçmiş, 1517'de Yavuz Sultan Selim'in Mısır Seferi sırasında yapılan Mercidabık Savaşı'yla da Osmanlı İmparatorluğu'na katılan İskenderun'a, I. Dünya Savaşında Birleşik Krallık ve ardından Fransa egemen olmuştur. 1938 yılına kadar Fransız himayesinde Suriye'nin bir sancağı olarak kalmıştır. 5 Temmuz 1939'da Türk Ordusu'nun İskenderun'a girmesiyle, kurtuluş hareketinin temelleri atılmıştır.

İskenderun, Türkiye'ye katıldığı zamandan 1974 yılına kadar olan dönemde oldukça küçük bir kasabaydı. 1974 yılında üretime geçen Türkiye'nin üçüncü Demir-Çelik Fabrikası, kent yaşamına büyük canlılık getirmiştir. Ayrıca, süperfosfat fabrikası, bitkisel yağ, yem, un, konserve, salça, çırçır, dokuma, çeltik, oto ve makine yedek parçaları vb. endüstri dalları vardır. Boru hattı ile Batman'dan gelen petrol, İskenderun Limanı'ndan deniz yoluyla Mersin'e gönderilir. Limanda Demir-Çelik ve Süperfosfat fabrikalarının iskeleleriyle NATO'ya bağlı bir iskele ve demiryolu istasyonu bulunur. Türkiye'nin dördüncü büyük limanı olan İskenderun Limanı'nın yıllık yük kapasitesi 8.7 milyon tondur.

İlçe çevresinde doğal plajlar ve yaylalarla çeşitli mesire yerleri vardır. İlçe merkezi, planlı bir biçimde çağdaş şehircilik anlayışına uygun olarak gelişmektedir. İlçenin ana caddeleri denize dik iner. Deniz kıyısındaki alan, Atatürk heykeli ve çevresiyle kıyıya paralel uzanan Atatürk Bulvarı, eğlence ve spor tesisleriyle yeniden düzenlenerek 1985'te hizmete açılmıştır.

Bugün, İskenderun Türkiye'nin önde gelen en büyük ilçelerinden biri olup, özellikle sanayi, deniz ticareti ve turizm alanında hızla gelişen bir şehirdir

6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumu,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- İbrahim Karaoğlanoğlu Caddesi'ne cepheli konumda yer alması,

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

- Yapı ruhsatı alınmmış ve projeye başlanmış olması
- Reklam kabiliyeti,
- Bölgenin ticari potansiyeli,
- Müşteri celbi.

Olumsuz etkenler:

- Yüksek bir değere sahip olması sebebiyle sınırlı alıcı kitlesini hitap etmesi,
- Yabancılar satış/kiralama işlemlerinde kısıtlılığın olması,
- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

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

Rapor konusu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkullerin verileri aşağıda sıralanmıştır.

Arsa Emsalleri

1. Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde ve karşı yolunda yer alan, Ticaret + Konut İmarlı 1.072 m² yüzölçümlü arsa 50.920.000,-TL bedelle satılıktır. (47.500,-TL/m²) (Emlak Ofisi: 0532 675 23 45)
2. Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde yer alan, Ticaret + Konut imarlı ve Hmaks: 12 ve Emsal: 2.80 yapılaşma şartlarına sahip 672 m² yüzölçümlü arsa 15.000.000,-TL bedelle satılıktır. (22.321,-TL/m²) (Emlak Ofisi: 0532 541 52 41)
3. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Ayakkabıcılar Caddesi üzerinde yer alan Ticaret + Konut imarlı, Hmaks: 6,50 m yapılaşma şartlarına sahip 540 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip arsa 23.500.000,-TL bedelle satılıktır. Emsalin tamamının ticari imarlı yapılabileceği belirtilmiştir. (43.519,-TL/m²) (Emlak Ofisi: 0532 642 50 40)
4. Değerleme konusu taşınmaza ve sahile yakın konumda yer alan Konut imarlı 432 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip arsa 15.000.000,-TL bedelle satılıktır. (34.722,-TL/m²) (Emlak Ofisi: 0533 795 45 67)

Dükkan Emsalleri

5. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Şehit Pamir Caddesi üzerinde yer alan 30 yıllık binanın zemin katında konumlu 30 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 2.090.000,-TL bedelle satılıktır. (69.667,-TL/m²)(Emlak Ofisi: 0532 669 20 45)
6. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Fener Caddesi üzerinde yer alan 25 yıllık binanın zemin katında konumlu 195 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen asma katlı dükkan 4.200.000,-TL bedelle satılıktır. (21.539,-TL/m²)(Emlak Ofisi: 0535 270 01 25)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

7. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, alışveriş merkezi civarında yer alan inşaatı devam etmekte olan binanın zemin katında konumlu 500 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 16.000.000,-TL bedelle satılıktır. İnşaatın şubat ayında bitirilmesi planlanmaktadır. (32.000,-TL/m²)(Emlak Ofisi: 0545 425 50 00)
8. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, alışveriş merkezi civarında yer alan inşaatı devam etmekte olan binanın zemin katında konumlu 250 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 10.000.000,-TL bedelle satılıktır. İnşaatın şubat ayında bitirilmesi planlanmaktadır. (40.000,-TL/m²)(Emlak Ofisi: 0545 425 50 00)
9. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Dr.Sadık Ahmet Caddesi üzerinde yer alan 10 yıllık binanın zemin katında konumlu 85 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 1.950.000,-TL bedelle satılıktır. (22.941,-TL/m²)(Emlak Ofisi: 0505 939 84 54)
10. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Dr.Sadık Ahmet Caddesi üzerinde yer alan 20 yıllık binanın zemin katında konumlu 50 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 3.900.000,-Tl bedelle satılıktır. (78.000,-TL/m²)(Emlak Ofisi: 0535 270 01 25

Ofis/İşyeri Emsalleri

11. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 2 yıllık Atay İş Merkezi'nin 4. katında konumlu 235 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 2 adet ofis 5.175.000,-TL bedelle satılıktır. (22.021,-TL/m²)(Emlak Ofisi: 0535 270 01 25)
12. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 2 yıllık Atay İş Merkezi'nin 2. katında konumlu 114 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 2+1 kullanımlı ofis 2.500.000,-TL bedelle satılıktır. (21.930,-TL/m²)(Emlak Ofisi: 0531 972 74 37)
13. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, sahilde, Atatürk Bulvarı üzerinde yer alan 20 yıllık binanın 2. katında konumlu 120 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 3+1 kullanımlı ofis 5.000.000,-TL bedelle satılıktır. (41.667,-TL/m²)(Emlak Ofisi: 0531 335 72 00)
14. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, sahilde, adliye ve avm karşısında olduğu beyan edilen yeni inşa edilmekte olan binanın 8. katında konumlu 200 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 3+1 kullanımlı rezidans 3.250.000,-TL bedelle satılıktır. (16.250,-TL/m²)(Emlak Ofisi: 0545 425 50 00) Taşınmazın beyan edilen alanının abartılı olduğu düşünülmektedir. Taşınmaz rezidans olarak tasarlanmış olmasına rağmen ofis kullanımına uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

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

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

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

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

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

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

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı** ve **gelir yaklaşımı** kullanılmıştır.

8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

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

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

ARSA EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	**1**	**2**	**3**	**4**
Yüzölçümü (m²)	1.072	672	540	432
İstenen Fiyat (TL)	50.920.000	15.000.000	23.500.000	15.000.000
Birim Değer (TL/m²)	47.500	22.321	43.519	34.722
Konum Düzeltmesi (%)	0%	100%	50%	50%
Yüzölçümü Düzeltmesi (%)	0%	15%	15%	15%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	0%	0%	-30%	-15%
Pazarlık Payı (%)	-5%	-5%	-10%	-10%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-5%	110%	25%	40%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	45.125	46.875	54.400	48.610
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	**48.755**			

DÜKKAN EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**
Kullanım Alanı (m²)	30	195	500	250	85	50
İstenen Fiyat (TL)	2.090.000	4.200.000	16.000.000	10.000.000	1.950.000	3.900.000
Birim Değer (TL/m²)	69.667	21.538	32.000	40.000	22.941	78.000
Konum Düzeltmesi (%)	10%	100%	50%	50%	100%	10%
Alan Düzeltmesi (%)	-5%	20%	25%	15%	-5%	-15%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	35%	35%	30%	30%	35%	35%
Pazarlık Payı (%)	-10%	-10%	-10%	-10%	-9%	-15%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	30%	145%	95%	85%	121%	15%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	90.565	52.770	62.400	74.000	50.700	89.700
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	**70.025**					

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

OFİS EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	11	12	13	14
Yüzölçümü (m²)	235	114	120	200
İstenen Fiyat (TL)	5.175.000	2.500.000	5.000.000	3.250.000
Birim Değer (TL/m²)	22.021	21.930	41.667	16.250
Konum Düzeltmesi (%)	15%	15%	-10%	20%
Alan Düzeltmesi (%)	30%	30%	30%	30%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	35%	35%	35%	35%
Pazarlık Payı (%)	-5%	-10%	-10%	-5%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	75%	70%	45%	80%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	38.535	37.280	60.415	29.250
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	**41.370**			

8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmaz için takdir edilen arsa m² birim değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. [5]

ADA NO	PARSEL NO	m² BİRİM DEĞERİ (TL)	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
1845	12	48.755	3.422,13	**166.845.000**

8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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

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

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

[5] Arsa değerinin takdirinde, parselin yaklaşık 897 m² yola terk edilecek alanı dikkate alınmıştır. 47.322,30 m² - 897 m² = 46.425,30 m² net arsa alanı üzerinden 20.283,-TL/m² birim değer ile 941.600.000,-TL değer hesaplanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Gelir indirgeme yöntemi ile arsanın toplam değerine ulaşmak için, arsa maliyetinin, arazi üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile, satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazların risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

a) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

b) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

8.2.1 Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

Parsel üzerinde geliştirilmesi muhtemel proje ve projenin büyüklükleri yapı ruhsatı ve eki mimari proje dikkate alınarak ve yanı sıra aşağıdaki varsayımlara göre hesaplanmıştır.

Varsayımlar

- Rapor içeriğinde parsel bünyesinde inşa edilebilecek ofis ve dükkan için projeler üzerinde yer alan alanlar esas alınmıştır.
- Proje bünyesindeki toplam inşaat alanı 23.296 m²'dir.
- Satılabilir ofis alanı 8.645 m², dükkan ve restaurant alanları ise toplam 4.324 m²'dir. Buna göre toplam satılabilir alan 12.969 m²'dir.
- Otopark, teknik alanlar vb nitelikteki bina ortak alanları ise 10.327 m²'dir.
- Hesaplanan bu alanların dükkan/restaurant, ofis ve ortak alan olmak üzere detayı özet şeklinde aşağıdaki tabloda verlmiştir.

FONKSİYON	ALAN (m²)
OFİS / İŞYERİ	8.645
DÜKKAN / RESTAURANT	4.324
ORTAK ALAN, OTOPARK VE TEKNİK ALANLAR	10.327
TOPLAM	**23.296**

- Gayrimenkul projesini geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- Otopark ve sığınak alanları imar yönetmeliğine göre belirlenmiştir.
- İnşaatın sözleşme hükümleri doğrultusunda yaklaşık 1 yıl içerisinde tamamlanacağı varsayılmıştır.
- İnşâ edilecek olan yapıların sınıfı yapı ruhsatında V-A olarak belirlenmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2022 yılı Eylül ayı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

V-A olan yapıların m² birim bedeli 7.700,-TL'dir. Ancak yapının kalitesi, kullanım fonksiyonu ve bu gibi binaların mevcut piyasada daha yüksek bedellere mal olduğu bilinmekte olup bu inşaat maliyeti %50 artırılarak (7.700,-TL x 1,50) 11.600,-TL/m² olarak esas alınmıştır. Bölgede yer alan projelerde genellikle ticari birimlerin natamam olarak teslim edildiği dikkate alındığında proje bünyesinde yer alan dükkan ve restaurantlar birimleri için 9.500,-TL/m², bina ortak alanlarında (giriş holü, merdivenler, sığınak vd), otopark ve teknik hacimlerde ise 5.750,-TL mertebesinde olacağı varsayılmıştır.

- Diğer yandan yapılan maliyet hesaplarına proje bünyesindeki diğer maliyet kalemleri olan altyapı maliyeti (bina oturumuna ilişkin arazi hafriyat bedeli, doğalgaz, elektrik, atık-içme suyu ve telekom altyapısı vb.), çevre düzenlemesi ve peyzaj maliyeti (bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri) dahil edilmiş proje genel giderleri (binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri ile şantiye giderleri vb.) ise ayrıca hesaplanmıştır.
- Buna göre tüm maliyetler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

FONKSİYON	ALAN (m²)	m² BİRİM MALİYETİ (TL)	MALİYET (TL)
OFİS / İŞYERİ	8.645,00	11.600	100.282.000
DÜKKAN / RESTAURANT	4.324,00	9.500	41.078.000
ORTAK ALAN, OTOPARK VE TEKNİK ALANLAR	10.327,00	5.750	59.380.250
TOPLAM	**23.296,00**	-	200.740.250
Diğer Maliyet Kalemleri			
Mühendislik ve Mimarlık Hizmetleri	2,00%	-	4.014.805
Proje Yönetim ve Yapı Denetim Giderleri	3,50%	-	7.025.909
Yatırımcı Sabit Giderleri	1,00%	-	2.007.403
Yasal İzinler ve Danışmanlık Giderleri	1,50%	-	3.011.104
Müteahhit/Taşeronluk Ücreti	10,00%	-	20.074.025
ORTALAMA / TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ		**10.167,99**	**236.873.495**

- Proje kapsamında tahmin edilen maliyetler varsayımlara dayalı olup, uygulama esnasında bu maliyetler ekonomik ya da yüklenici firmanın tercihleri doğrultusunda değişebilecektir.
- Zemin iyileştirmesi ve temel işleri için yapılmış olan imalatların bu maliyet içerisinde olacağı özetle hesaplanan ortalama inşaat maliyeti dışında ek bir maliyet oluşmayacağı varsayılmıştır.
- İnşaatın yapımında (ince inşaat kalemlerinde) proje dokümanlarından anlaşıldığı kadarıyla bölgedeki projelerin kalitesine göre daha iyi malzeme ve işçilik kullanılacağı öngörülmüştür.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

8.2.2 Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

Parsel üzerinde geliştirilen proje bünyesinde oluşacak birimlerin tamamının satılacağı varsayılmış ve projenin bugünkü finansal değeri bu doğrultuda hesaplanmıştır. Buna göre proje bünyesinde oluşacak bağımsız bölümlerin günümüzdeki değerleri Pazar yaklaşımı ile ofis / işyerleri için 41.370,-TL/m², dükkan / restaurantlar için 70.025,-TL/m² hesaplanmış ve toplam satılabilir alan üzerinden ortalama birim değer 26.593,-TL TL/m² olarak piyasa araştırmalarından hareketle s.27 ve 28'de hesaplanmıştır.

Buna göre proje hasılatının bugünkü finansal değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

FONKSİYON	ALAN (m²)	m² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	HASILAT (TL)
OFİS / İŞYERİ	8.645	41.370	357.643.650
DÜKKAN / RESTAURANT	4.324	70.025	302.788.100
		TOPLAM	**660.431.750**

8.2.3 İndirgenmiş nakit akımları yöntemi ile hesaplanan projenin bugünkü finansal değeri

Bu yöntemde, işletmenin/gayrimenkulün gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olarak belirli bir projeksiyonunu kapsar biçimde uygulanmıştır.

Projeksiyonlarda elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin/gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmıştır. Bu değer, taşınmazın mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeri ifade etmektedir.

Projeksiyonda inşaat maliyetleri dikkate alınmaksızın proje süresi boyunca gerçekleşeceği tahmin edilen satış oranları ve m² birim satış değerleri esas alınarak değerlemeye konu hissenin hasılat üzerinden alacağı paylar indirgenerek gayrimenkulün değeri tespit edilmiştir.

Varsayımlar :

Satışlarının Gerçekleşme Oranları ve Satış Fiyatları:

Satışların 3 yılda aşağıdaki tabloda belirtilen gerçekleşme oranları ve m² satış fiyatları ile realize olacağı varsayılmıştır. Satış değerleri, bölgedeki diğer projelerdeki ortalama m² birim bedelleri dikkate alınarak belirlenmiştir.

	1.YIL	2.YIL	3.YIL
Satış Gerçekleşme Oranı	25%	50%	25%
Ofis/İşyeri Ortalama m² Satış Fiyatı	41.370 TL	50.058 TL	60.069 TL
Dükkan/Restaurant Ortalama m² Satış Fiyatı	70.025 TL	84.030 TL	100.836 TL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İnşaat Alanı ve İnşaat Maliyeti:

Proje bünyesindeki toplam inşaat alanı **23.296** m² olarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyeti ise sayfa 30'da toplam **236.873.495,-TL** olarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyetinin her yıl yaklaşık %25 mertebesinde artacağı öngörülmüştür.

İnşaatın 2 yıl süreceği ve ilk yıl %40, ikinci yıl %60 oranında gerçekleşeceği varsayılmıştır.

Finansman Maliyeti:

Projenin lansman ve satışa başlanmasına kadar geçen süredeki finansmanının müteahhit firma tarafından karşılanacağı ve sonrasında ise daire satışlarından elde edilen gelirle sağlanacağı kabul edilerek finansman maliyeti hesaplamalara dahil edilmemiştir.

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

İskonto Oranı Hesaplaması:

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda 2021-2022 yılları arasında yapılan ihalelerin verilerinden (TRY) tahvil net faizinin yaklaşık ortalama %15 civarında olduğu hesaplanmıştır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasılat ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması/kiralanması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %7 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplama ise %15 Risksiz Getiri Oran + %7 Risk Primi = %22 olarak yapılmıştır.

Yukarıdaki faktörlere göre hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %22 olarak kabul edilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında (indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere) parseller üzerinde gerçekleşirilmesi muhtemel projenin bugünkü finansal değeri **411.281.000,-TL** olarak bulunmuştur.

Projeden sağlanacak toplam gelir yıllara yaygın olarak (801.983.567) yaklaşık 800.000.000 TL olduğu öngörülmüş ve bu gelirin bugünkü karşılığı ise (651.570.891) **651.570.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Yapılmış olan 24.11.2021 tarihli Düzenleme Şeklinde Yapım ve Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi kapsamında ARSA SAHİBİ olan Özova firmasının sözleşmeden doğan hakkı olan %50 hasılatın bugünkü finansal değeri ise **325.785.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU			
	1. YIL	2. YIL	3. YIL
İşyeri Birimlerin m² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	41.370	50.058	60.069
Satışa Esas İşyeri Alanı (m²)		8.645,00	
Azami Yıllık İşyeri Satış Geliri (TL)	357.643.650	432.748.817	519.298.580
Dükkan/Lokanta Birimlerin m² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	70.025	84.030	100.836
Satışa Esas Dükkan/Lokanta Alanı (m²)		4.324,00	
Azami Yıllık İşyeri Satış Geliri (TL)	302.788.100	363.345.720	436.014.864
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	660.431.750	796.094.537	955.313.444
Satış Oranı	25%	50%	25%
Tahmini Yıllık Satış Geliri (TL)	165.107.938	398.047.268	238.828.361
Toplam İnşaat Alanı (m²)		23.296,00	
Ortalama m² Birim İnşaat Maliyeti (TL)	10.168	12.710	15.887
Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	236.873.495	296.091.869	370.114.836
Risksiz Getiri Oranı	15,00%		
Risk Primi	7,00%		
Nominal İskonto Oranı	22,00%		
Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)	0%		
Satış Gelirleri	165.107.938	398.047.268	238.828.361
Satış Oranı	25%	50%	25%
Kümülatif Satış Oranı	25%	75%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	660.431.750	796.094.537	955.313.444
Gerçeklesmesi Varsayılan Yıllık Satış Geliri (TL)	165.107.938	398.047.268	238.828.361
İnşaat Maliyeti	94.749.398	177.655.121	0
İnşaat Gerçekleşme Oranı	40%	60%	0%
Kümülatif İnşaat Gerçekleşme Oranı	40%	100%	100%
Azami İnşaat Maliyeti (TL)	236.873.495	296.091.869	370.114.836
Gerçekleşmesi Beklenen İnşaat Maliyeti (TL)	94.749.398	177.655.121	0
Serbest Nakit Akımı	70.358.540	220.392.147	238.828.361
Toplam İndirgenmiş Gelir (TL)	651.570.891		
Toplam İndirgenmiş Maliyet (TL)	240.289.039		
Projenin Finansal Değeri (TL)	411.281.852		
Özova Firmasının Sözleşmeden Doğan Payının Bugünkü Değeri (TL)	325.785.445		

Ayrıca finansal yöntemle bulunan bu değerlerden çıplak arsa değerinin tespitine de gidilmiş olup aşağıdaki tablodan da görüleceği üzere proje/yüklenici kar oranı (benzer projelerin verilerinden ve şirketimizdeki bazı belge ve bilgilerden hareketle yüklenicinin katlandığı inşaat maliyeti kadar kar edeceği kabulüyle) %36,35 olarak esa alınmış ve finansal yöntem ile arsa değeri (174.435.833) **174.435.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Proje Büyüklükleri ve Arsa Değeri Hesabı	
A - Arsa Alanı (m²)	3.422,13
B - Satışa Esas Toplam Konut ve Ticaret Alanı (m²)	12.969,00
C - İnşaat Alanı (m²)	23.296,00
D - Ortalama m² Birim İnşaat Maliyeti (TL)	10.167,99
E - İnşaat Maliyeti (TL)	236.873.495
F - İndirgenmiş Toplam Hasılat	651.570.891 ₺
G - İndirgenmiş İnşaat Maliyeti	240.289.039 ₺
H - Proje / Yüklenici Kar Oranı	36,35%
J - Proje / Yüklenici Karı (F x H)	236.846.019 ₺
K - Arsa Maliyeti (F - G - J)	**174.435.833 ₺**
L - Arsa m² Birim Değeri (K / A)	**50.973 ₺**

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

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

Özetle bu yöntemde taşınmazın arsa ve üzerindeki inşai yatırımlar olmak üzere 2 bileşen dikkate alınarak değer tespiti yapılmaktadır. Rapora konu taşınmaz üzerindeki inşaat henüz temel aşamasında olduğundan ve değerleme çalışması arsa sahibinin (inşaat ile ilgili herhangi bir yükümlülüğü bulunmadığından) talebi doğrultusunda hazırlandığından bu yöntemin kullanılması uygun görülmemiştir.

8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan arsa değerleri ile finansal yöntemle bulunan diğer ilişkili değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı (Arsa Değeri)	166.845.000
Gelir Yaklaşımı (Arsa Değeri)	174.435.000
Gelir Yaklaşımı (Özova Firmasının Projedeki Gelirlerinin Bugünkü Finansal Değeri)	325.785.000
Uyumlaştırılmış Değer (Arsa Değeri)	**166.845.000**

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan "Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Her üç yaklaşım da ortada benzer veya uygun mal, eşya veya hizmet varken, içlerinde fiyatı en düşük olanın en çok talep topladığı ve en yaygın şekilde dağıtıldığını savunan ikame ilkesine dayanır." ifadesine istinaden en düşük değerin tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmıştır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Ayrıca gelir indirgeme ile bulunan değer içerisinde geliştirici karı da yer almaktadır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **pazar yaklaşımı** ile bulunan değerin alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu parsel için değer **166.845.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

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

Değerlemeye konu parsel üzerinde gerçekleştirilen proje büyüklüklerinden hareketle projeden elde edilebilecek hak ve fayanın bugünkü değeri (projenin finansal değeri) 411.281.000,-TL, projeden ede edilecek hasılatın bügünkü değeri 651.570.000,-TL ve projedeki ARSA SAHİBİ olan Özova firmasının Sözleşmeden Doğan Haklarının bugünkü değeri ise 325.785.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

Pazar yaklaşımı ile parselin yuvarlatılmış değeri ise 166.845.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

Bölgede kat karşılığı oranları %50 yüklenici %50 arsa sahibi şeklindedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

Raporda yer alan değerleme konusu gayrimenkul için, şirketimiz tarafından SPK mevzuatı kapamında son üç yıl içerisinde değerleme raporu hazırlanmamıştır.

10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen parselin yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna, fiziksel özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

1845 ADA 12 PARSEL İÇİN TAKDİR EDİLEN	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**166.845.000,-TL**
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	**180.192.600,-TL**

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

KDV oranı tüm gayrimenkuller için %8 kabul edilmiştir.

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

Bilgilerinize sunulur. 31 Ekim 2022

(Ekspertiz tarihi: 28 Ekim 2022)

Saygılarımızla,
INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

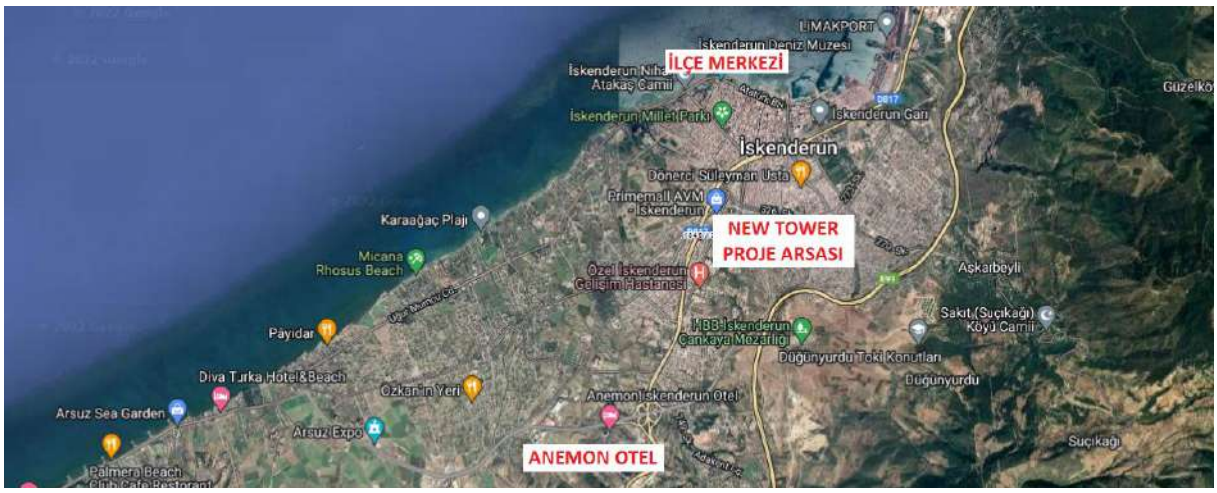
e-imzalıdır.

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

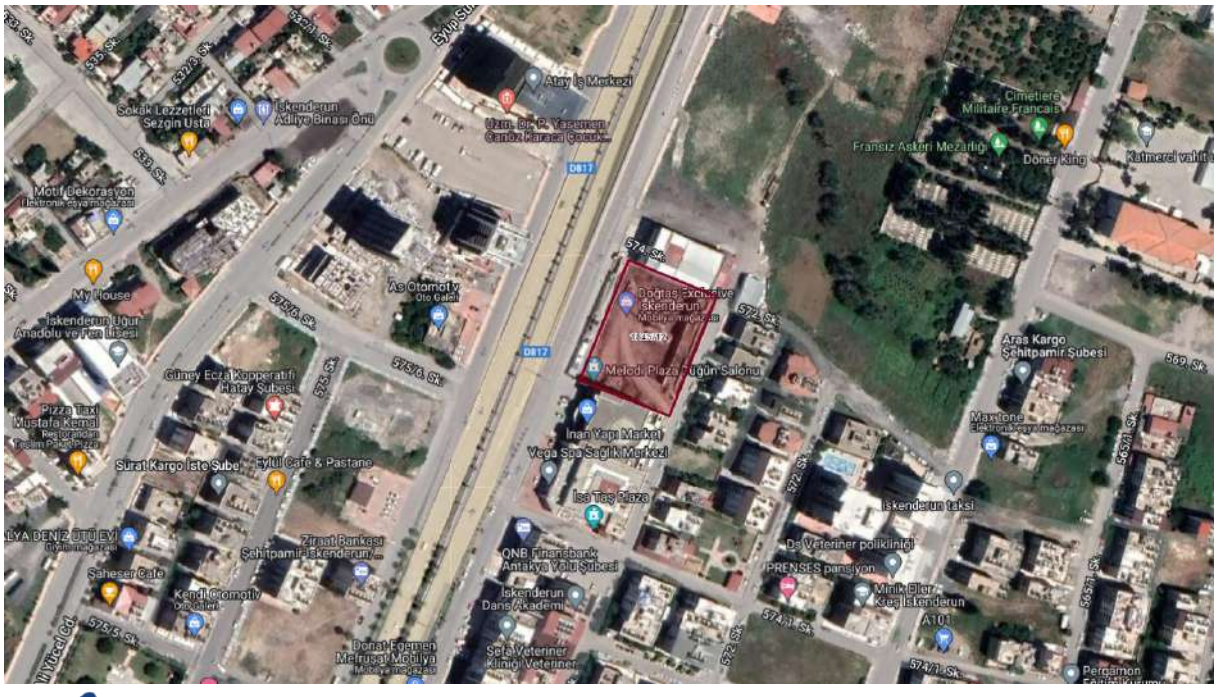
e-imzalıdır.

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.







Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



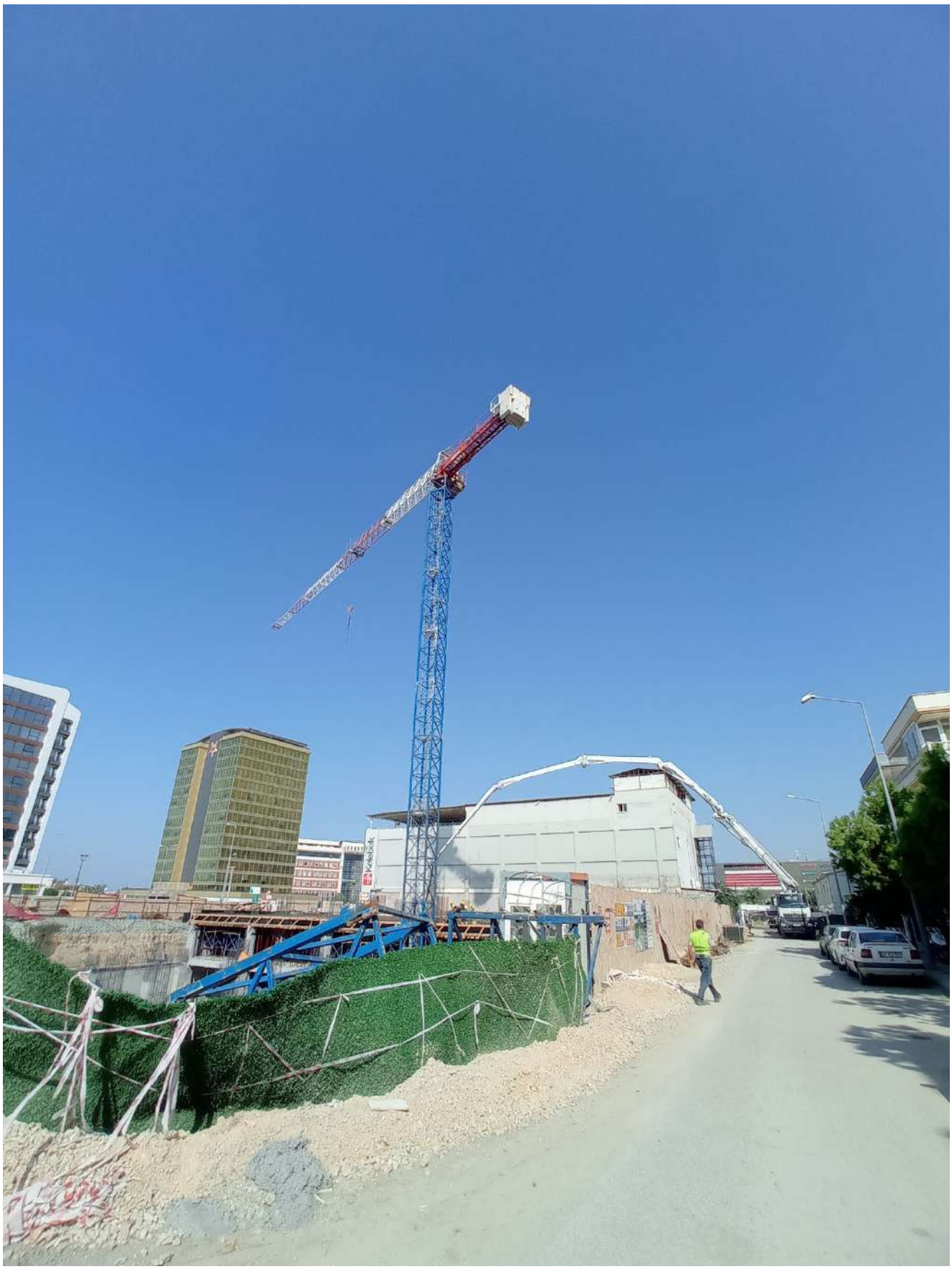


Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

webtapu tapunun kısayolu

Tapu Kaydı (login olan Malik için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	9431218
İl/İlçe:	HATAY/İSKENDERUN
Kurum Adı:	İskenderun
Mahalle/Köy Adı:	ŞEVRE Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	34/3292
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	1845/12
AT Yüzölçüm(m2):	3422.13
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İskenderun - 21-01-2022 10:19 - 1470	-
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)		İskenderun - 07-10-2021 13:51 - 19745	-
Beyan	2565 SK 28.Md. Gereği Yabancıların Taşınmaz Mal Edinemeyecekleri ve		İskenderun -	-

	İzin Almadıkça Kiralayamayacakları Bölge İçerisinde Kalmaktadır(Şablon: 2565 Sayılı Kanunun 28. Maddesi Gereği Beyan Tanımı)		08-10-2018 09:14 - 13588	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
353210102	(SN:8040986) ÖZOVA HUBUBAT TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ KIRIKHAN CUMHURİYET ŞUBESİ V	-	1/1	3422.13	3422.13	Satış 11-08-2016 11385	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **AQCQ2HWZoS** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

24 Kasım 2021 №25052

Yapım ve Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi

MADDE 1 – TARAFLAR:

Bu sözleşme Cumhuriyet Mahallesi Alparslan Türkeş Bulvarı (Kırıkhan Reyhanlı Yolu) No: 122 Kırıkhan Hatay ÖZOVA HUBUBAT TARIM ÜRÜN. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. ile Varlık Mahallesi Yakacık Sokak No: 11/2 Yenimahalle/Ankara adresinde mukim RAL YAPI MÜHENDİSLİK A.Ş. arasında sözleşme konusunu teşkil eden işlerle ilgili haklar, yükümlülükler ve diğer ilişkileri düzenlemek için aşağıdaki şartlarda tanzim, kabul ve taahhüt edilerek imza edilmiştir.

MADDE 2 – TANIMLAR VE KISALTMALAR:

ANAHTAR TESLİMİ;

"Anahtar Teslimi" deyimi ile bu sözleşme bakımından onanmış plan, mevcut proje ve yapı ruhsatları esas olmak üzere sözleşme ve mahal listesine uygun olarak yapılacak bağımsız bölümlerin ortak mahallerle birlikte tümüyle ikmal edilip, Taşınmaz sınırları içinde olmak üzere alt yapı ve çevre düzenlenmesinin projesine göre tamamlanıp, tesisatların her türlü testlerinin yapılarak, olumlu sonuç alınması, tüm peyzajın tamamlanması, yapı denetim firmasının iş bitirme belgesini vermesini müteakip ilgili belediyeye iskan (yapı kullanma izin belgesi) için başvurulmasını ve iskanın (yapı kullanma izin belgesinin) alınmasını ifade eder.

TAŞINMAZ;

Arsa Sahibinin sözleşme konusu yapım işinin gerçekleştirileceği, Hatay, İskenderun Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Numune Mahallesi 1845 Ada 12 Parsel numarası ile kayıtlı taşınmazda tapu kaydına göre maliki olduğu bağımsız bölümleri ifade eder.

ARSA SAHİBİ;

ÖZOVA HUBUBAT TARIM ÜRÜN. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.'yi ifade eder.

YÜKLENİCİ;

Sözleşme konusu işi üstlenen RAL YAPI MÜHENDİSLİK A.Ş.yi ifade eder.

TARAF;

Arsa Sahibi ve Yüklenici'yi ifade eder.

ASLINDA İMZA VARDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

24 Kasım 2021 №25052

SÖZLEŞME;

Arsa Sahibi ile Yüklenici arasında akdedilmiş olan bu sözleşmeyi ifade eder.

ALICI ;

Hasılat paylaşımına konu bağımsız bölümleri ve/veya fiziki paylaşım sonucu Yükleniciye düşen bağımsız bölümleri satın alan 3. kişiyi ifade eder.

MADDE 3 – SÖZLEŞMENİN KONUSU:

Taşınmaz üzerinde, müteakip maddelerde ayrıntılı olarak düzenlenmiş olan şekil ve şartlarla, tüm giderleri Yüklenici tarafından karşılanmak kaydıyla; İşyeri Yapıları yapılmak üzere, gerekli plan ve projelerinin hazırlanması, ilgili Belediye'den onaylarının ve her türlü ruhsatlarının alınması, onaylı projede öngörülen yapı ve tesislerin, Taşınmaz içinde olmak üzere teknik alt yapısı, çevre tanzimi ve peyzajı ile birlikte, Sözleşme ve eki mahal listesi doğrultusunda ve ruhsat ve eklerine uygun olarak inşa edilip tamamlanarak cins tashihlerinin yapılması, İskan Ruhsatlarının ve Kat Mülkiyeti Tapularının alınması, pazarlanması, satışı, alıcılarına teslimi ve elde edilecek hasılatın Arsa Sahibi ile Yüklenici arasında hasılat paylaşımı esaslarına göre % 50 (yüzdeelli)'i Yüklenici'ye % 50 (yüzdeelli)'si Arsa Sahibi'ne olmak üzere paylaşılması ile müteakip maddelerde düzenlendiği üzere bir kısmının da % 50 (yüzdeelli)'i Yüklenici'ye, % 50 (yüzdeelli)'si Arsa Sahibi'ne ait olmak üzere ayni (fiziki) paylaşım esaslarına göre paylaşılmasıdır.

MADDE 4 – MEVCUT DURUMUN TESPİTİ:

4.1. Mevcut durum: Kentsel dönüşüm kapsamında gerekli izinler alınmış olup mevcut binanın yıkımı devam etmektedir.

MADDE 5 – YAPIM İŞİ:

5.1. Yüklenici, iş bu sözleşmenin tazmin tarihinden itibaren sürelerin uzatılmasını gerektiren mücbir sebepler ve Sözleşme'nin ifasını engelleyen beklenmeyen haller dışında (bu hallerin varlığı halinde yapım süresi bu hallerin ortadan kalkmasına kadar kendiliğinden uzamış kabul edilecektir); inşaat yapım süresi "inşaat ruhsatı" tarihinden itibaren başlayacak 18 (on sekiz ay) ay içinde tamamlayacak ve yapı kullanma izin belgesi (iskan) başvurusunda bulunulması ile sona erecektir.

Yüklenici bu yapım süresini tek taraflı iradesi ile 6 (altı) aya kadar uzatma hakkına sahiptir. Bu halde Yüklenici, Arsa Sahibi'ni bilgilendirecektir.

Arsa Sahibi, işbu gecikme nedeniyle başkaca hiçbir sebep, şekil ve surette hak, talep ve alacak ile zarar, ziyan iddiasında bulunmayacaktır.

ASLINDA İMZA VARDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

24 Kasım 2021 №25052

Bu 18 aylık yapım süresi veya Yüklenici'nin kullanması halinde ilave 6 aylık (toplam 24 ay) sürenin sonunda da işin Yüklenici tarafından tamamlanmaması halinde Sözleşme kendiliğinden sona erecektir. Bu durum da sözleşme, iş bu sözleşmenin 5.3 maddesi gereğince tasfiye edilecektir.

5.2. Sözleşme'nin sona erme tarihinden önce satışı yapılmış bağımsız bölümlerden tahsil edilecek KDV hariç satış hasılatı da yine % 50 (yüzdeelli)'i Yüklenici'ye, % 50 (yüzdeelli)'si Arsa Sahibi'ne ait olacak şekilde paylaşılmaya devam edilecektir.

5.3. Yüklenici tarafından iş bu sözleşmenin tanzim tarihinden itibaren zemin etüt raporu onaylatılacak ve sonrasında ruhsata esas proje onaya sunulacaktır. İnşaat ruhsatının onayından itibaren 15 gün içerisinde inşaat yapımına başlanacaktır.
Sözleşmenin bu sürede tamamlanmaması halinde sözleşme arsa sahibi tarafından hiçbir ihtar veya ihbara gerek kalmaksızın tasfiye edebilecektir. Sözleşmesinin arsa sahibi tarafından fesih edilmesi halinde, fesih tarihine kadar yapılmış inşaat maliyeti, taraflarca birlikte oluşturulacak 5 kişilik heyet tarafından, belirlenecek ve belirlenen bedelin %30 luk kısmı cezai şart olarak iş bu belirlenen maliyetten düşülerek %70 'lik kısmı arsa sahibi tarafından yükleniciye ödenecek(Sözleşmenin feshi tarihine kadar yüklenicinin satışlardan elde ettiği bedelin de bu ödenecek maliyetin %70'lik kısmından mahsup edilmesi kaydı ile) ve neticede yüklenici bu bedelden başkaca hiçbir hak ve alacak talep etmeden inşaatı arsa sahibine terk edecektir.

MADDE 6 - TARAFLARIN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ:

6.1. ARSA SAHİBİNİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

6.1.1. İnşaatın yürütülebilmesi için ilgili mevzuat uyarınca trafo, santral, altyapı gibi Taşınmazdan kamuya bedelsiz terki gereken alanlar olursa Arsa Sahibi bunu yerine getirecektir.

6.1.2. Arsa Sahibi, Sözleşme'ye konu Taşınmaz ile ilgili olarak mülkiyet problemi çıkmayacağını, Taşınmaz üzerinde haciz, ipotek ya da herhangi bir şekil ve surette ayni veya şahsi hak veya başkaca bir kısıtlama olmadığını ve Sözleşme'nin tasfiyesine kadar da olmayacağını, ayrıca işbu Sözleşme'yi imzalamasını engelleyebilecek ya da Yüklenici'nin her türlü menfaatini olumsuz olarak etkileyebilecek herhangi bir durumun bulunmadığını/bulunmayacağını kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

Taşınmaz üzerine yukarıda belirtilen şekilde herhangi bir kısıtlama olması/gelmesi ve/veya mülkiyetle ilgili bir problem çıkması ve Arsa Sahibi'nin söz konusu kısıtlamayı/problemi, yüklenicinin kendisine bildiriminden itibaren, 90 (doksan) takvim günü içinde kaldıramaması halinde Yüklenici takdir ve tercihi tamamen kendisine ait olmak üzere dilerse Sözleşmeyi derhal haklı nedenle ve tek taraflı olarak feshedebileceği gibi, söz konusu kısıtlamanın kaldırılmasını beklemeye ve eğer bu

ASLINDA İMZA VARDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

24 Kasım 2021 №25052

kısıtlama inşaatın yapımını kısıtlayacak bir konu ise beklenilen süreyi yapım süresine eklemeye yetkilidir.
Yüklenici'nin uğrayacağı zararlarına ilişkin hakları saklıdır.

6.1.3. Arsa Sahibi, Yüklenici'nin Sözleşme gereği resmi ve özel kişi ve kuruluşlar nezdinde inşaat ile ilgili yapacağı tüm işlerin yürütülmesi için gereken yetkileri havi vekaletname, muvafakatname ve sair belgeleri yazılı talebi üzerine Yüklenici'ye derhal verecektir.

6.1.4. Hasılat paylaşımına esas bağımsız bölümler ile 8. maddenin 5. (son) paragrafında belirlenen şekilde yapılacak fiziki paylaşım uyarınca Yüklenici'ye düşecek bağımsız bölümlerin tapusu Yüklenici'nin talep ettiği zamanda Arsa Sahibi tarafından verilecektir.

Arsa Sahibi bağımsız bölümlerin tapusunun Alıcılara devri için gereken vekaletname ve yetki belgelerini de Yüklenici'nin talebi üzerine ve Arsa sahibine düşen %50 Hissenin de ödenmesi koşulu ile Yüklenici tarafından belirlenecek kişilere verecektir.

6.1.5. Arsa Sahibi; işin yapı ruhsatına, projesine ve mahal listesine uygun yürütülüp yürütülmediğini, işin devamına engel olmamak üzere kontrol ettirebilir. Arsa Sahibi'nin kontrol sırasında kontrole ilişkin alacağı hizmet ve çalıştıracağı kişiler ile ilgili her türlü masraf Arsa Sahibi'ne aittir.

6.2. YÜKLENİCİNİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

6.2.1. Yüklenici tarafından, mevcut imar durumu ve plan notları çerçevesinde, projelerine, Sözleşme ve ekleri esas alınmak suretiyle inşaat yapılacaktır.

6.2.2. İnşaatla ilgili her türlü kroki, plan, proje, rapor, v.b. evrak ve dokümanın hazırlanması ilgili makam ve merciiler nezdinde her türlü onay, tasdik, ruhsat ve müsaade alınması iş ve işlemleri Yüklenici tarafından yapılacaktır.

6.2.3. Yapım ruhsatı alma işlemleri Yüklenici tarafından ikmal edilecektir. Bu konuyla ilgili tüm masraflar Yüklenici'ye aittir.

6.2.4. Yüklenici Sözleşme konusu işi, tüm giderleri kendisi tarafından karşılanarak, gerekli özen ve çaba ile gerçekleştirecek anahtar teslimi şeklinde tamamlayacaktır.

Anahtar tesliminden maksat mahal listesi ve projelerine göre, bağımsız bölüm ve sosyal donatı inşaatının açık ve kapalı otoparkların, ada içi her türlü teknik alt yapı (yol, atık su, yağmur suyu, içme suyu, doğlagaz, elektrik hatları, trafo, saha aydınlatma, telefon, kazı, dolgu peyzaj, çevre tanzimi,v.b.) imalatların bir bütün olarak değerlendirilip eksiksiz ve kusursuz olarak, inşaatın iskan ruhsatının (yapı kullanma

ASLINDA İMZA VARDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

24 Kasım 2021 №25052

izin belgesinin) alınmasına hiçbir engel bulunmadan tamamlanması ve gerekli harç ve masrafların Yüklenici tarafından karşılanması suretiyle binanın iskanın (yapı kullanma izin belgesinin) alınmasıdır.

6.2.5. İşyerindeki tüm çalışmaların ve yapım yöntemlerinin mevzuata ve teknik gereklerine uygunluğunun ve emniyetinin bütün sorumluluğu Yüklenici'ye aittir.

Yüklenici 4857 sayılı yasanın ilgili maddelerine göre hazırlanan "Yapı İşlerinde İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği Tüzükleri" hükümleri ile ek ve değişikliklerini yerine getirmekle yükümlüdür. Yapım esnasında çıkabilecek kazalardan ve bu kazaların sebep olacağı zararlardan doğrudan doğruya Yüklenici sorumlu olacaktır.

Arsa Sahibi'ne, 3. kişiler ve/veya Yüklenici'nin çalışanları, taşeronları ya da taşeronların işçileri tarafından herhangi bir dava ikame edilmesi ve maddi, manevi tazminat, işçilik hak ve alacakları v.s. şeklinde hüküm tesis edilmesi halinde, zararı tazmin yönünde tesis edilen karar gereği Arsa Sahibi'ne yüklenen bedel, Arsa sahibince Yüklenici'ye bildirilmesine müteakip Yüklenici tarafından derhal arsa sahibine ödenecektir.

6.2.6. Yüklenici, iş programı hazırlayarak Arsa Sahibi'ne verecek ve inşaatın ilerlemesi konusunda da Arsa Sahibi'ni bilgilendirecektir. Gerek gördüğü hallerde Yüklenici tarafından iş programını değiştirilmesi halinde, Yüklenici, Arsa Sahibi'ne yapılan değişikliği de bildirecektir.

6.2.7. Yüklenici, bedelleri ile harç ve masraflarının tamamını kendisi karşılamak kaydıyla, ruhsat projesinde Arsa Sahibi'nin onayı ile dilediği zaman ve dilediği şekilde değişiklik yapabilir.

6.2.8. Yüklenici, inşaat projelerinin yetkili makamlarca tasdiki ve inşaat (yapı) ruhsatını alınmasını müteakip 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre kat irtifakı kurulmasına esas olacak Yönetim planını ve arsa payı listesini Arsa Sahibi'ni de bilgilendirmek suretiyle hazırlayarak Arsa Sahibi adına kat irtifakı tesis edilecektir. Bu işlemlerin gerektirdiği masraf, harç ve masraflar Yüklenici'ye ait olup, Arsa Sahibi bunlar ile ilgili gerekli evrak ve vekaletnameyi geciktirmeksizin Yüklenici'ye verecektir.

6.2.9. Bu sözleşme kapsamında yapılacak olan ve satışı söz konusu olmayan trafo, v.s. yapıların inşaat işleri de bağımsız bölümlerin inşaat işleri ile aynı sürede tamamlanacak, ilgili kurum veya kuruluşlara devir, teslim, kiralama gibi iş ve işlemleri tapu maliki olarak Arsa Sahibi'nin vereceği vekaletnameler ile Yüklenici tarafından yapılacaktır.

6.2.10. Yüklenici, üstlenmiş olduğu işi, sorumlu bir meslek adamı olarak Sözleşme ve ekleri ile fen ve sanat kurallarına uygun şekilde yapmak zorundadır. Sözleşme konusu inşaat

ASLINDA İMZA VARDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

24 Kasım 2021 №25052

işlerinin resmi makamlar nezdindeki tüm fenni sorumluluğu, yapı denetimi, v.b. giderleri Yüklenici'ye aittir.

6.2.11. Hasılat paylaşımına esas bağımsız bölümler ile fiziki paylaşımda kendisine ait olan bağımsız bölümlerin pazarlanması, satışı ve Alıcılarına teslimi işlemleri masraflar ortak olmak üzere Yüklenici tarafından ve Arsa Sahibi'nden ayrıca bir bedel talep edilmeksizin yapılacaktır.

Bu kapsamda Yüklenici, pazarlama ve satış politikasına, satış dönemlerine ve satışa sunacağı bağımsız bölümlerin özellik ve sayılarına, satış yöntemine (peşin, vadeli, senetli, banka kredili, leasing ve diğer şekilde) ve satış bedellerinin belirlenmesine, kampanya ve reklam politikalarına kendisi karar verecek ve bunları dilediğinde değiştirebilecek, bu hususlarda Arsa Sahibi'ne bilgi vermek ile birlikte arsa sahibinin peşin bedel karşılığı satışı harici diğer satışlara ilişkin onay vermemesi durumunda, Yüklenici tarafından 3. Kişiye yapılacak satıştan Arsa Sahibi Sorumlu olmayacağı gibi söz konusu bağımsız bölümün satışı peşin yapılmış kabul edilecek ve neticede de Tapu Devri için Arsa Sahibinden talepte bulunulduğu zaman hissesine düşen %50 bedel Yüklenici tarafından Arsa Sahibine ödenecektir. Yüklenici bu hak ve yetkisini kötü niyetle kullanamaz.

6.2.12. Projenin ismi ''NEW TOWER" olarak belirlenmiştir.

6.2.13. Hasılat paylaşımına esas bağımsız bölümlerin 3. kişilere satışına ilişkin sözleşmeler Yüklenici tarafından düzenlenecek ve değiştirilebilecek, talebi halinde satış raporları ile birlikte Alıcılar ile imzalanan sözleşmelerin birer fotokopisi Arsa Sahibi'ne verilecektir.

6.2.14. Bağımsız bölümlerin Alıcılarına teslim edilememesinden, geç teslim edilmesinden veya sözleşme ve ekleri ile diğer belgelere uygun yapılmamış olmasından ve yapım sonrası gizli ayıplardan, yapım sırasında kazalardan dolayı gelecek her türlü hukuki ve cezai yaptırımdan Yüklenici sorumludur.

Bu hususlarda Arsa Sahibi'nin hiçbir sorumluluğu yoktur. Arsa Sahibi bu nedenle bir bedel ödemek durumunda kalırsa, veya Arsa Sahibine her hangi bir şekilde ihtar, ihbar veya Dava yöneltilecek olması durumunda, Yüklenici bunları derhal Arsa Sahibi'ne ödeyeceğini kabul ve taahhüt etmiştir.

6.2.15. SİGORTA:

Yüklenici, işyerinde kullandığı her türlü araç, malzeme, ihzarat, iş ve hizmet makineleri, taşıtlar, tesisler ve benzerini özellik ve niteliklerine göre, işe başlama tarihinden iskan (yapı kullanma izin) tarihine kadar geçecek süre içinde meydana gelebilecek tehlikelere karşı, sigorta primini kendisi ödemek suretiyle, Sigorta konusu

ASLINDA İMZA VARDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

24 Kasım 2021 №25052

eşyanın değeri üzerinden, İNŞAAT ALL RISK SİGORTASI ve ek teminatlar kapsamında sigorta ettirecektir.

Bu kapsamda;

1. Malzeme ve donanımın sigortalanması: Yüklenici'nin şantiyeye getirmiş olduğu malzeme ve donanımı, şantiye tesisleri-Makine ve ekipmanın her türlü hasar ve kayıplara karşı,

2. Üçüncü şahıs mali sorumluluk sigortası: İnşaatların yürütülmesi sırasında doğabilecek ve üçüncü şahıslar tarafından iddia edilebilecek her hangi bedeni ve maddi zarara karşı,

3. İnşaat sigortası: İnşaat konusu işin tümünü (İmalat, ihzarat, vs.) hasarlara (yangın, sel, deprem, hırsızlık, sabotaj, terör, vb.) karşı

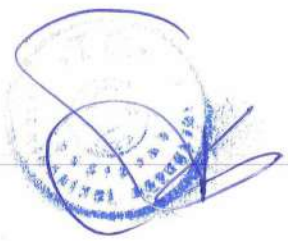
4. İşveren Mali Sorumluluk Sigortası: Düzenlenecek bu poliçe, işyerinde meydana gelebilecek iş kazaları sonucunda Yüklenici'ye terettüp edecek hukuki sorumluluk nedeniyle, Yüklenici'ye ve/veya Taşeron firmalara bir hizmet akdi ile bağlı işçiler veya bunların hak sahipleri tarafından Yüklenici'den talep edilecek veya Sosyal Sigortalar Kurumu tarafından Yüklenici'ye karşı iş kazalarından dolayı ikame edilecek rücu davaları sonunda ödenecek tazminat miktarlarını, poliçede yazılı meblağlara kadar temin edecektir. Söz konusu davalarda mahkemelerce hüküm altına alınmış tüm maddi ve manevi tazminatlar Yüklenici tarafından ödenecektir.

Bu maddedeki Teminat kapsamına ayrıca alınacak haller ;

- İşçilerin, Yüklenici tarafından sağlanan bir taşıtla işin yapıldığı yere toplu olarak getirilip götürülmeleri sırasında meydana gelen iş kazaları,
- Meslek hastalıkları sonucunda vaki olacak tazminat talepleri,
- İş yerinde Yüklenici tarafından verilen yemekler nedeniyle gıda zehirlenmesinden doğan tazminatlardır

Sigorta Süreleri yer tesliminden başlayarak binanın iskan (yapı kullanma izin) raporunun alınacağı tarihe kadar devam edecektir.

Herhangi bir hasar durumunda, poliçe teminatlarının arttırılması gerektiğinde, Ek teminat için düzenlenen zeyilnamenin EK PRİMİ, tazminattan yararlanan Yüklenici tarafından karşılanacaktır.



ASLINDA İMZA VARDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

24 Kasım 2021 No 25052

Bağımsız bölümlerin tamamlanmalarından üçüncü kişilere tapu devrinin yapıldığı tarihe kadar olan DASK sigorta primleri Yüklenici tarafından ödenecektir.

MADDE 7 - PAYLAŞMANIN ESASLARI VE SATIŞ:

Taraflar,3. Kişilere satışı yapılan bağımsız bölümler haricinde ki diğer bağımsız bölümleri kendi aralarında belirleyecekleri ek bir sözleşmeye göre %50 oranında paylaşıma tabi tutacaklardır.

Satılacak bu bağımsız bölümlerden elde edilecek KDV hariç satış hasılatı % 50 (yüzde elli)'i Yüklenici'ye, % 50 (yüzde elli)'si Arsa Sahibi'ne ait olmak üzere paylaşılacaktır.

Blokların inşaatının tamamlanmasını ve yapı kullanma izin (iskan) başvurusunun yapılmasını müteakip bağımsız bölüm satışlarının tamamlanamaması halinde, Taraflar bütün bloklar bakımından olmak üzere satılmayan bağımsız bölümleri yine Yüklenici % 50 – Arsa Sahibi % 50 oranlarına göre fiziki (ayni) olarak paylaşım yapılacaktır.

7.1. FİZİKİ (AYNİ) PAYLAŞIM ESASLARI :

7.1.1. Fiziki paylaşımı yapılacak bağımsız bölümlerin paylaşım şekli Taraflarca bir protokolle belirlenecektir.

Taraflar bu paylaşım protokolünün noterde düzenleme şeklinde yapılmamasını kararlaştırdıkları takdirde, şekil yönünden geçerli olmadığından bahisle bir iddiada bulunmayacaklarını peşinen kabul ve taahhüt etmişlerdir.

Paylaşım şeklinin belirlenmesine ilişkin protokol şartlarında uzlaşma olmadığı takdirde; Taraflar bağımsız bölümleri, % 50'i Yüklenici'ye, % 50'si Arsa Sahibine ait olmak üzere ayni olarak aşağıdaki gibi paylaşacaklardır;

Fiziki paylaşımın yapılacağı dönemde; Yüklenici tarafından paylaşılacak bağımsız bölümlerin KDV hariç satış fiyatları paylaşıma esas olmak üzere belirlenecektir. Bu belirleme sonrasında bağımsız bölümlerin belirlenen KDV hariç toplam satış tutarının % 50'ine isabet edecek sayıda bağımsız bölüm Yüklenici'ye, % 50'sine isabet edecek sayıda bağımsız bölüm de Arsa Sahibi'ne ait olacak şekilde, öncelik Arsa Sahibi'ne ait olmak üzere bir Arsa Sahibi, bir Yüklenici sırasıyla adet bazında seçim yapılarak paylaşım gerçekleştirilecektir.

Bu şekilde yapılacak paylaşımda, Taraflardan birinin bağımsız bölüm seçimi sonucunda değer olarak hissesi oranına ulaşmak için eksik kalan ve bir bağımsız bölümün değerini tam olarak karşılamayan artık bir hakkı kalırsa, bu kalan kısım diğer Tarafça nakit olarak ilgili tarafa ödenecek ve mülkiyet nakit ödemeyi yapan Taraf'a ait olacaktır.

Fiziki paylaşım sonucunda Yüklenici'ye isabet eden bağımsız bölümler, Yüklenici'nin talebi

ASLINDA İMZA VARDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

24 Kasım 2021 #25052

üzerine kendisine veya göstereceği 3. kişilere her türlü gideri yükleniciye ait olmak üzere tapuda devredilecek, devir nedeniyle Arsa Sahibi'ne ayrıca bir bedel ödenmeyecektir.

7.1.2. HASILAT PAYLAŞIMI :

Bağımsız bölümlerin üçüncü kişilere gerek taşınmaz satış vaadi sözleşmesi imzalanmak suretiyle gerekse direk tapu devri yapılmak suretiyle satışından elde edilecek hasılat, Yüklenici tarafından tahsil edilecek, alıcılar tarafından ve/veya alıcıların kredi kullandığı bankalar tarafından ödenecek bedeller, tarafların anlaşmaları gereği %50, %50 olarak paylaşılacaktır.

Hasılat tutarından paylaşım oranına göre Arsa Sahibi'ne isabet eden kısım, satışın yapılmasına müteakip aynı gün içerisinde veya sonraki iş günü Arsa Sahibi'ne aktarılacaktır.

Bağımsız bölümlerin 3. şahıslara satışı nedeniyle Yüklenici'nin Alıcılar adına düzenleyeceği bağımsız bölüm faturası ile eş zamanlı olarak Arsa Sahibi, kendi payına düşen hasılat tutarına ilişkin olarak Yüklenici adına satılan bağımsız bölümlerin KDV hariç satış bedelinin % 50'si tutarında arsa payı faturası düzenleyecektir.

İşbu Sözleşme'nin veya hasılat paylaşımına konu olan ve Yüklenici ile Alıcı arasında imzalanacak satış sözleşme(ler)inin iptali, geçersizliği/hükümsüzlüğü, feshi ve benzeri hallerde tahsil olunan satış bedelinin Alıcı(lar)a iadesi söz konusu olduğu takdirde, iade Taraflarca payları oranında (% 50 - % 50) yapılacaktır.

Bu halde Yüklenici, Arsa Sahibi payına düşen iade tutarını, mevcut hasılattan Arsa Sahibi'ne aktarılacak meblağdan mahsup yaparak iadeyi gerçekleştirilebilecektir.

Hasılat paylaşımına konu bağımsız bölümlerde mahal listesi dışında kalan dekorasyon ve diğer opsiyonel (alıcının özel talebine bağlı olarak yapılacak) imalalatlar ve malzeme bedelleri hasılat paylaşımına konu olmayacak ve Yüklenici tarafından tahsil edilecektir.

MADDE 8 - SÖZLEŞME BEDELİ VE MASRAFLARI:

8.1. Sözleşmenin tanziminden doğabilecek damga vergisi ile Noter harç ve masrafları Yüklenici'ye aittir.

8.2. Yapım ile ilgili tüm giderler Yüklenici'ye aittir.

8.3. Bağımsız bölümlerin Alıcılara satışı ile ilgili olarak Tapu harcının alıcı tarafından ödenmesi durumunda Yüklenici Arsa Sahibinden hiçbir bedel talep etmeyecektir, Ancak tapu devri sırasında ödenecek tüm masraflar Yüklenici ve Arsa Sahibi tarafından ortak olarak karşılanacaktır.

ASLINDA İMZA VARDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

8.4. Sözleşme'nin tapuya şerhi ile ilgili vergi, resim, harç ve masrafların tamamı Yüklenici'ye aittir.

24 Kasım 2021
№25052

8.5. Fiziki paylaşım uygulanması nedeniyle, Yüklenici'ye isabet edecek bağımsız bölümlerin tapuda Yüklenici'ye veya göstereceği 3. kişilere devri nedeniyle, satıcı adına doğacak tapu harç ve masrafları Yüklenici tarafından, Arsa Sahibi'ne isabet edecek bağımsız bölümlerin 3. kişilere devri nedeniyle satıcı adına doğacak tapu harç ve masrafları ise Arsa Sahibinin sorumluluğundadır.

8.6. Taşınmaz'ın emlak vergisi yapı ruhsat tarihinden öncekiler Arsa Sahibine, yapı kullanma izin belgesi (iskan) alınana kadar Yükleniciye aittir.

Fiziki paylaşıma konu bağımsız bölümlerin emlak vergileri ise, ait olduğu Taraf'ça ödenecektir.

8.7. Hasılat paylaşıma esas olan bağımsız bölümlerden satılmayanlara ait ve/veya satılmış olmalarına rağmen Alıcılar ile imzalanan satış sözleşmeleri uyarınca Alıcı yükümlülüğüne henüz geçmemiş ancak yerleşim ve kullanım/site yaşamı başlamış olanlara ait bakım ve site yönetim v.b. ortak giderleri Yüklenici ve Arsa Sahibi tarafından ortak ödenecektir.

Fiziki paylaşıma konu bağımsız bölümlere ait bakım ve site yönetim v.b. ortak giderler ise söz konusu bağımsız bölümlerin ait olduğu Taraf'ça ödenecektir. Buna göre, Arsa Sahibi fiziki paylaşım sonucu kendisine isabet eden bağımsız bölümlerin işbu Sözleşme'nin tanzim ve imza tarihinden sonraki aidatlarının tamamını site yönetimine süresinde ödeyecektir.

8.8. Yüklenici, Arsa Sahibi yükümlülüğünde bulunan ödemeleri, varsa Arsa Sahibi'nin hasılat payından da mahsup ederek tahsil etmeye yetkilidir. Bu durumda, Yüklenici Arsa Sahibi'ni bilgilendirecektir.

MADDE 9 - MÜCBİR SEBEPLER :

Savaş, seferberlik, yangın, tehlikeli, bulaşıcı ya da salgın hastalık, deprem ve sel gibi doğal afetler, global ve/veya ülke ekonomik krizi, ülke genelinde oluşan ekonomik darboğaz nedeniyle yasal düzenlemeler ve/veya hükümet tarafından getirilen kısıtlamalar ile adli merciiler de dahil olmak üzere bilumum resmi kurum ve kuruluşların işlem, tasarruf ya da kararları nedeniyle inşaatın gecikmesi ya da durması, grev ile bunlarla sınırlı olmamak üzere inşaat için gerekli malzeme, enerji ve personelin sağlanamaması gibi Sözleşme'nin imzası esnasında mevcut olmayan ve inşaatın yapımına etki eden ve/veya Yüklenici'nin yükümlülüklerini yerine getirmesine engel teşkil eden ve/veya Sözleşme'nin ifasını imkansız hale getiren olağanüstü ve/veya Sözleşme'nin ifasını engelleyen beklenmeyen haller ile sayılanların dışında kalıp da yasal mevzuata göre süre uzatımına hak veren ve mücbir sebep olarak kabul edilen sebeplerin mevcudiyeti yukarıda yazılanlara ilaveten işbu Sözleşme kapsamında "mücbir sebep" olarak kabul edilmiştir.

ASLINDA İMZA VARDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

24 Kasım 2021

Mücbir sebeplerden birinin vukuu halinde bu sebebin ortadan kalkmasına kadar geçecek süre, Sözleşme'de kararlaştırılan iş bitim tarihine eklenecek ve bu süre için taraflar birbirlerinden hiçbir sebep ve şekilde hak, alacak ve talepte bulunmayacaktır. №25052

Alıcılara yapılmış satış vaadi sözleşmelerinin Alıcılar tarafından mücbir sebep gerekçesi ile feshedilmesi halinde, elde edilen ve paylaşılan hasılatlar Taraflarca bu satış nedeni ile tahsil ettikleri oranında Alıcılara iade edilecekir.

Feshedilmeyen Alıcı sözleşmeleri bakımından henüz tahsilatı tamamlanmamış olan bedeller % 50 (yüzdeelli)'i Yüklenici'ye, % 50 (yüzdeelli)'si Arsa Sahibi'ne ait olmak üzere paylaşılmaya devam edilecektir.

İskan ruhsatı (yapı kullanma izin belgesi) alınmış olan Bloklarda henüz satışı yapılmamış bağımsız bölümler % 50 (yüzdeelli)'i Yüklenici'ye, % 50 (yüzdeelli)'si Arsa Sahibi'ne ait olmak üzere ayni (fiziki) paylaşım esaslarına göre paylaşılacaktır.

MADDE 10 - SÖZLEŞMEYE AYKIRILIK, FESİH VE TAZMİNATLAR:

10.1. Sözleşme'nin yürürlüğe girmesinden sonra, iş bu Sözleşme'de ayrıca ve açıkça belirlenen haller saklı kalmak kaydıyla, Taraflardan birinin tutum ve davranışlarıyla Sözleşme'nin uygulanmasına engel olması halinde, diğer Taraf 30 (otuz) günden aşağı olmamak kaydıyla makul süreli bir ihtardan sonra Sözleşme'yi tek taraflı fesih hakkına sahip olacaktır.

Sözleşme'den doğan yükümlülüklerini yerine getirmemesi nedeniyle feshe sebebiyet veren taraf, diğer tarafın uğradığı zarar ve ziyanı karşılayacaktır.

10.2. Tarafların kusuru olmaksızın, mevzuat değişikliği, idari makamların alacağı kararlar veya üçüncü kişilerin açacağı davalar nedeniyle inşaatın durdurulması halinde, bu gecikme inşaat süresine ilave edilecektir.

Gecikmenin işbu Sözleşmedeki yapım süresinin sonuna kadar sürmesi halinde Taraflar Sözleşme'nin tasfiyesi veya sürdürülmesi konusunu görüşerek karara bağlayacaklardır.

10.3. Arsa Sahibi; bizzat, ortakları ya da 3. şahıslar tarafından aleyhine iflas takibi ve/veya davası açılması, uzlaşma yoluyla yeniden yapılandırma, konkordato ya da sona erme talebinde bulunulması, sona ermesi, tasfiyesi, acz içine düşmesi, iflası ve bunlarla sınırlı olmaksızın işbu Sözleşme hükümlerine aykırı faaliyet ve/veya tasarruflarda bulunması, her ne şekilde olursa olsun doğrudan ya da dolaylı olarak kısmen de olsa kısıtlayıcı işlem, talep, dava, hüküm (karar/ilam) ve yaptırımlara maruz kalması ya da bizzat talep etmesi hallerinin Sözleşme konusu işin ifasını olumsuz etkilemesi halinde bu durumların Yüklenici bakımından haklı nedenle fesih sebebi olduğunu kabul etmiştir.

Aynı Şekilde;

Yüklenici; bizzat, ortakları ya da 3. şahıslar tarafından aleyhine iflas takibi ve/veya davası

ASLINDA İMZA VARDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

24 Kasım 2021

açılması, uzlaşma yoluyla yeniden yapılandırma, konkordato ya da sona erme talebinde bulunulması, sona ermesi, tasfiyesi, acz içine düşmesi, iflası ve bunlarla sınırlı olmaksızın işbu Sözleşme hükümlerine aykırı faaliyet ve/veya tasarruflarda bulunması, her ne şekilde olursa olsun doğrudan ya da dolaylı olarak kısmen de olsa kısıtlayıcı işlem, talep, dava, hüküm (karar/ilam) ve yaptırımlara maruz kalması ya da bizzat talep etmesi hallerinin Sözleşme konusu işin ifasını olumsuz etkilemesi halinde bu durumların Arsa Sahibi bakımından haklı nedenle fesih sebebi olduğunu kabul etmiştir.

№25052

MADDE 11 - DEVİR VE TEMLİK:

Taraflar, bu sözleşmede öngörülen her türlü hak ve menfaatleri ile ödeme, borç ve sorumluluklarını karşı tarafın yazılı izni olmadan üçüncü kişilere kısmen veya tamamen devir, temlik ve ciro edemez.

MADDE 12 - SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİĞİ:

Sözleşme, mahal listesi ve ekleri ile diğer belgelerin hükümlerinde değişiklik yapılması veya Sözleşme'de hüküm bulunmaması sebebiyle yeni bir hüküm eklenmesi gerektiği takdirde Tarafların karşılıklı mutabakatı ile ek protokol düzenlenerek değişiklik yapılabilir.

Taraflar resmi şekilde yapılması gereken düzenlemeleri aralarında adi şekilde de tanzim etmeyi kabul edebilirler ve bu tür bir işlem yapıldığında taraflar ileride şekle uyulmadığından bahisle geçersizlik iddiasında bulunmamayı kabul ve taahhüt etmişlerdir.

MADDE 13 - DİĞER HÜKÜMLER:

13.1. Taraflar işbu Sözleşme'de yazılı adreslerini yasal ikametgâh ve tebligat adresi olarak belirlemişler, sonraki adres değişikliklerini diğer tarafa noter marifetiyle bildirilmediği takdirde bu adreslere yapılacak (gönderilecek) her türlü tebligatın (bildirimin) geçerli sayılacağını ve bu durumda tebligatların, (bildirimlerin) adrese ulaştığı tarihte kendilerine tebliğ edilmiş olacağını kabul etmişlerdir.

13.2. İşbu Sözleşme; imzalanması ile birlikte taraflar arasında gerçekleştirilen her türlü sözleşme, görüşme, yazışma, tutanak, ihtarname gibi bilgi ve belgelerin yerine kaim olmakla, Taraflar arasındaki hukuki ilişkinin belirlenmesinde sadece bu Sözleşme esas alınacaktır.

13.3. İş ile ilgili olarak ileride imzalanabilecek muhtemel protokoller, tutanaklar ve Sözleşme eki belgeler Sözleşme'nin eki olup, Sözleşme ile birlikte ve Sözleşme gibi hüküm ifade edecektir.

Bu tür ekler ve protokoller noterde düzenleme şeklinde tanzim edilmediği takdirde Taraflar bunun yasal olarak şekle uyulmadığından bahisle geçersiz olduğunu iddia etmeyeceklerini ve

ASLINDA İMZA VARDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

24 Kasım 2021 №25052

aynen uyacaklarını şimdiden beyan, kabul ve taahhüt etmişlerdir.

13.4. Taraflar, işbu Sözleşme'deki ceza-i şart hükümlerinin ve tutarlarının ticari mahiyette olduğunu, hiçbir sebep, şekil ve surette indirimini talep etmeyeceklerini, ceza-i şart ile ilgili haklarının diğer hak, talep ve alacaklarından mahsup edilmeyeceğini kabul etmişlerdir.

MADDE 14 - SÖZLEŞMENİN EKLERİ:

* Tapu Senedi,
* Hatay Valili Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü Riskli Yapı Belgesi,
* 23-11-2021 tarihli 6306 sayılı kanun riskli raporu,
* 2021 yılı Emlak Rayiç Bedgesi,

Sözleşme ekleri olup, Sözleşme ile birlikte Sözleşme gibi hüküm ifade ederler. İşbu Sözleşme'nin 13. maddesinde belirtilen ipoteğin akit tablosu (resmi senet) düzenlediğinde işbu Sözleşme'nin eki olacaktır.

MADDE 15 - ANLAŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜLMESİ.

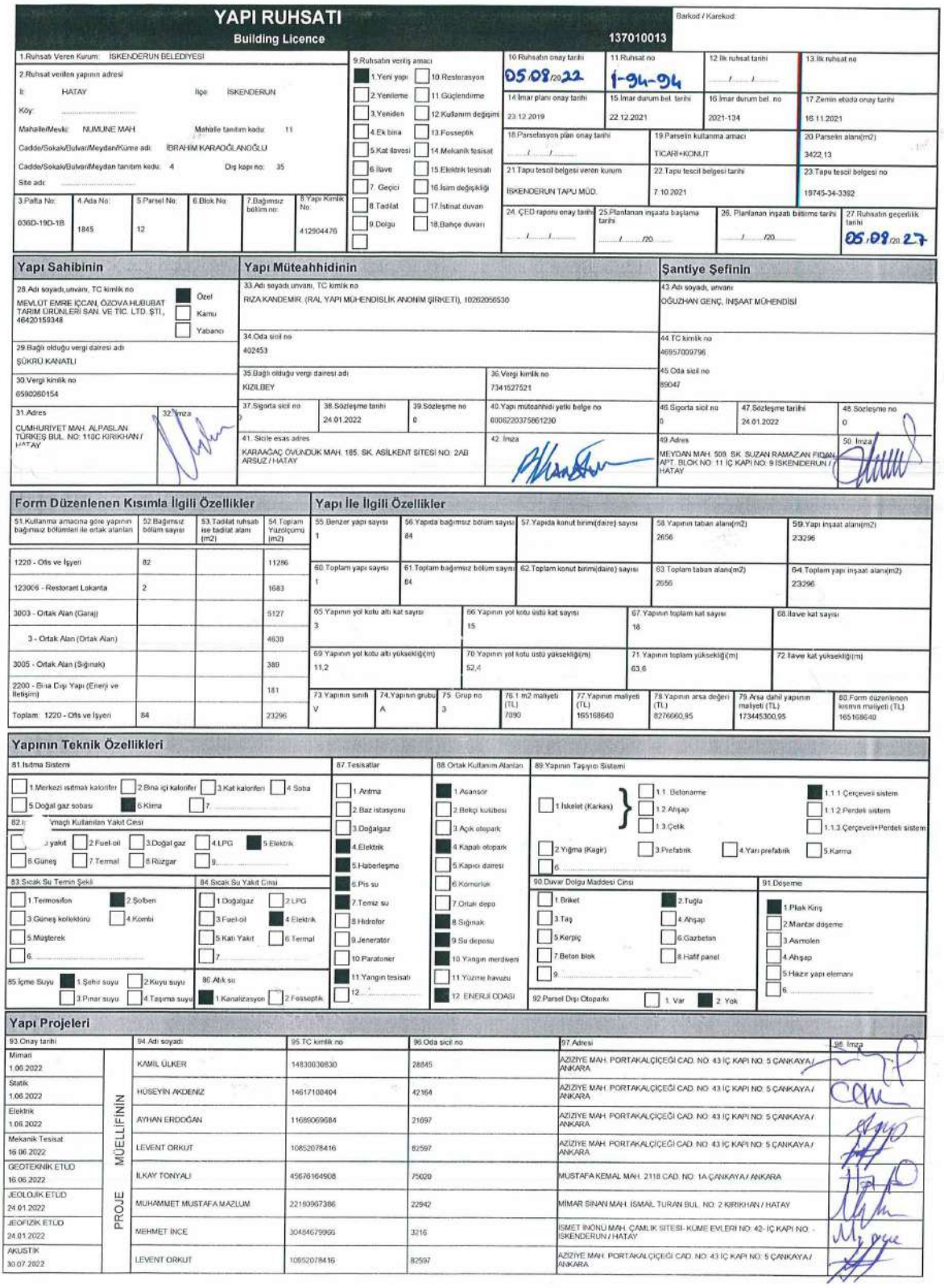
Taraflar işbu sözleşme ile ilgili olarak doğabilecek her türlü uyuşmazlığın çözümünde Kırıkhan Mahkemeleri ve İcra Dairelerinin yetkili olduğunu kabul etmişlerdir.

Bu sözleşme 15 maddeden ibaret olup, Taraflarca tam olarak okunup, anlaşıldıktan sonra 24-11-2021 tarihinde 1 asıl 2 suret nüsha olarak tanzim edilerek imza altına alınmıştır.

YÜKLENİCİ	ARSA SAHİBİ
RAL YAPI MÜHENDİSLİK A.Ş.	ÖZOVA HUBUBAT TAR.ÜRN.SAN.ve TİC.LTD.ŞTİ.

ASLINDA İMZA VARDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



YAPI RUHSATI
Building Licence

137010013

Barkod / Karekod:

1.Ruhsatı Veren Kurum: İSKENDERUN BELEDİYESİ	10.Ruhsatın onay tarihi: 05/08/2022	11.Ruhsat no: 1-94-94	12.İlk ruhsat tarihi:	13.İlk ruhsat no:
2.Ruhsat verilen yapının adresi İl: HATAY İlçe: İSKENDERUN Köy: Mahalle/Mevki: NUMUNE MAH. Mahalle tanıtım kodu: 11 Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: İBRAHİM KARAOĞLANOĞLU Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 4 Dış kapı no: 35 Site adı:	9.Ruhsatın veriliş amacı 1.Yeni yapı, 2.Yenileme, 3.Yeniden, 4.Ek bina, 5.Kat ilavesi, 6.İlave, 7.Geçici, 8.Tadilat, 9.Dolgu, 10.Restorasyon, 11.Güçlendirme, 12.Kullanım değişimi, 13.Fosseptik, 14.Mekanik tesisat, 15.Elektrik tesisatı, 16.İsim değişikliği, 17.İstinat duvarı, 18.Bahçe duvarı	14.İmar planı onay tarihi: 23.12.2019	15.İmar durum bel. tarihi: 22.12.2021	16.İmar durum bel. no: 2021-134	17.Zemin etüdü onay tarihi: 16.11.2021
3.Pafta No: 036D-19D-1B; 4.Ada No: 1845; 5.Parsel No: 12; 6.Blok No:; 7.Bağımsız bölüm no:; 8.Yapı Kimlik No: 412904476		18.Parselasyon plan onay tarihi:	19.Parselin kullanma amacı: TİCARİ+KONUT		20.Parselin alanı(m2): 3422,13
		21.Tapu tescil belgesi veren kurum: İSKENDERUN TAPU MÜD.	22.Tapu tescil belgesi tarihi: 7.10.2021		23.Tapu tescil belgesi no: 19745-34-3392
		24.ÇED raporu onay tarihi:	25.Planlanan inşaata başlama tarihi: /20	26.Planlanan inşaatı bitirme tarihi: /20	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 05/08/2027

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: MEVLÜT EMRE İÇCAN, ÖZOVA HUBURAT TARIM ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ., 46420159348 — Özel / Kamu / Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ŞÜKRÜ KANATLI

30.Vergi kimlik no: 6590260154

31.Adres: CUMHURİYET MAH. ALPASLAN TÜRKEŞ BUL. NO: 110C KIRIKHAN / HATAY

32.İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: RIZA KANDEMİR (RAL YAPI MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ), 10262056530

34.Oda sicil no: 402453

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KIZILBEY

36.Vergi kimlik no: 7341527521

37.Sigorta sicil no: 0

38.Sözleşme tarihi: 24.01.2022

39.Sözleşme no: 0

40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 6006220375861230

41.Sicile esas adres: KARAAĞAÇ ÖVÜNDÜK MAH. 185. SK. ASİLKENT SİTESİ NO: 2AB ARSUZ / HATAY

42.İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: OĞUZHAN GENÇ, İNŞAAT MÜHENDİSİ

44.TC kimlik no: 46957009796

45.Oda sicil no: 89047

46.Sigorta sicil no: 0

47.Sözleşme tarihi: 24.01.2022

48.Sözleşme no: 0

49.Adres: MEYDAN MAH. 509. SK. SUZAN RAMAZAN FIDAN APT. BLOK NO: 11 İÇ KAPI NO: 9 İSKENDERUN / HATAY

50.İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ise tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1220 - Ofis ve İşyeri	82		11286
1230/6 - Restorant Lokanta	2		1683
3003 - Ortak Alan (Garaj)			5127
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			4639
3005 - Ortak Alan (Sığınak)			389
2200 - Bina Dışı Yapı (Enerji ve İletişim)			181
Toplam: 1220 - Ofis ve İşyeri	84		23296

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı: 1	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 84	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı:	58.Yapının taban alanı(m2): 2656	59.Yapı inşaat alanı(m2): 23296
60.Toplam yapı sayısı: 1	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı: 84	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı:	63.Toplam taban alanı(m2): 2656	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2): 23296

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı: 3	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 15	67.Yapının toplam kat sayısı: 18	68.İlave kat sayısı:
69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 11,2	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 52,4	71.Yapının toplam yüksekliği(m): 63,6	72.İlave kat yüksekliği(m):

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75.Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
V	A	3	7090	165168640	8276660,95	173445300,95	165168640

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler, 2.Bina içi kaloriferler, 3.Kat kaloriferi, 4.Soba, 5.Doğal gaz sobası, 6.Klima, 7.

82.Isınmaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Kömür yakıt, 2.Fuel-oil, 3.Doğal gaz, 4.LPG, 5.Elektrik, 6.Güneş, 7.Termal, 8.Rüzgar, 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon, 2.Şofben, 3.Güneş kolektörü, 4.Kombi, 5.Müşterek, 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz, 2.LPG, 3.Fuel-oil, 4.Elektrik, 5.Katı Yakıt, 6.Termal, 7.

85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu, 2.Kuyu suyu, 3.Pınar suyu, 4.Taşıma suyu

86.Atık su: 1.Kanalizasyon, 2.Fosseptik

87.Tesisatlar: 1.Antma, 2.Baz istasyonu, 3.Doğalgaz, 4.Elektrik, 5.Haberleşme, 6.Pis su, 7.Temiz su, 8.Hidrofor, 9.Jeneratör, 10.Paratoner, 11.Yangın tesisatı, 12.

88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör, 2.Bekçi kulübesi, 3.Açık otopark, 4.Kapalı otopark, 5.Kapıcı dairesi, 6.Kömürlük, 7.Ortak depo, 8.Sığınak, 9.Su deposu, 10.Yangın merdiveni, 11.Yüzme havuzu, 12.ENERJİ ODASI

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas) — 1.1.Betonarme (1.1.1.Çerçeveli sistem, 1.1.2.Perdeli sistem, 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem), 1.2.Ahşap, 1.3.Çelik; 2.Yığma (Kagir), 3.Prefabrik, 4.Yarı prefabrik, 5.Karma, 6.

90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket, 2.Tuğla, 3.Taş, 4.Ahşap, 5.Kerpiç, 6.Gazbeton, 7.Beton blok, 8.Hafif panel, 9.

92.Parsel Dışı Otopark: 1.Var, 2.Yok

91.Döşeme: 1.Plak Kiriş, 2.Mantar döşeme, 3.Asmolen, 4.Ahşap, 5.Hazır yapı elemanı, 6.

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98.İmza
Mimari 1.06.2022	MÜELLİFİNİN PROJE	KAMİL ÜLKER	14830036830	28845	AZİZİYE MAH. PORTAKALÇİÇEĞİ CAD. NO: 43 İÇ KAPI NO: 5 ÇANKAYA / ANKARA	
Statik 1.06.2022		HÜSEYİN AKDENİZ	14617100404	42364	AZİZİYE MAH. PORTAKALÇİÇEĞİ CAD. NO: 43 İÇ KAPI NO: 5 ÇANKAYA / ANKARA	
Elektrik 1.06.2022		AYHAN ERDOĞAN	11689069684	21697	AZİZİYE MAH. PORTAKALÇİÇEĞİ CAD. NO: 43 İÇ KAPI NO: 5 ÇANKAYA / ANKARA	
Mekanik Tesisat 16.06.2022		LEVENT ORKUT	10852078416	82597	AZİZİYE MAH. PORTAKALÇİÇEĞİ CAD. NO: 43 İÇ KAPI NO: 5 ÇANKAYA / ANKARA	
GEOTEKNİK ETÜD 16.06.2022		İLKAY TONYALI	45676164908	75020	MUSTAFA KEMAL MAH. 2118 CAD. NO: 1A ÇANKAYA / ANKARA	
JEOLOJİK ETÜD 24.01.2022		MUHAMMET MUSTAFA MAZLUM	22180967386	22942	MİMAR SİNAN MAH. İSMAİL TURAN BUL. NO: 2 KIRIKHAN / HATAY	
JEOFİZİK ETÜD 24.01.2022		MEHMET İNCE	30484679966	3215	İSMET İNÖNÜ MAH. ÇAMLIK SİTESİ- KÜME EVLERİ NO: 42- İÇ KAPI NO: - İSKENDERUN / HATAY	
AKUSTİK 30.07.2022		LEVENT ORKUT	10852078416	82597	AZİZİYE MAH. PORTAKALÇİÇEĞİ CAD. NO: 43 İÇ KAPI NO: 5 ÇANKAYA / ANKARA	

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Yapı Denetimi

		99.Adı soyadı	100.TC kimlik no	101.Oda sicil no/Denetçi belge no	102.Adresi	103. İmza
Mimari	MES'ULÜN FENNİ	NECDET ŞİMŞEK	40393349768	11889/38109	SAVAŞ MAH. ŞEHİT OĞUZ YENER CAD. NO: 14 İÇ KAPI NO:: 2 İSKENDERUN / HATAY	
Statik		MEHMET ALİ BÜYÜKAŞIK	27277800362	11361/6830	KIŞLA SARAY MAH. ŞHT NEVREZ CAD. IŞIK APARTMANI BLOK NO: 4 İÇ KAPI NO: 5 ANTAKYA / HATAY	
Elektrik		ADNAN BAKIR	13556249342	11349/1470	DENİZCİLER MAH. 128. SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 3 İSKENDERUN / HATAY	
Mekanik tesisat		YILMAZ CİHAN	12371297002	14967-21976	İSMET İNÖNÜ MAH. ÇAMLIK SİTESİ- KÜME EVLERİ NO: 72- İÇ KAPI NO: 1- İSKENDERUN / HATAY	
PROJE MUELLİFİ-HARİTA MÜHENDİSİ		FARUK SÖNMEZ	44425225952	6847	ÇAY MAH. METE ASLAN BUL. AYKUT APT BLOK NO: 16 İÇ KAPI NO: 16 İSKENDERUN / HATAY	

Yapı Denetim Kuruluşu

104.Kuruluşun adı	105.Yetkilisinin adı soyadı, TC kimlik no	106.Vergi kimlik no	108. Adres	109. İmza
HATAY YÜKSELİŞ YAPI DENETİM	SAKİN KARAÖMER, 13091270160	4590319245 107.İzin belge no ve sınıfı 2367	ÇAY MAH. 47. SK. DÖNMEZOĞLU RESİDENCE BLOK NO: 5 İÇ KAPI NO: 28 İSKENDERUN / HATAY	

Ruhsat İle İlgili Muhtelif Gelirler

110.Gelirin Mahiyeti	111.Makbuz Tarihi	112.Makbuz No	113.Tutarı (TL)
1.Yol-kanal harcı			
2.Bina inşaatı harcı	5.08.2022	35896	264393,65
3.Otopark bedeli			
4.Ceza			
5.Diğerleri 1			
6.Diğerleri 2			
7.Toplam			264393,65

Toprak Bilgileri

114.Dolgu Miktarı(m3)	115.Kazı miktarı(m3)

116.Kullanılmayan kazı miktarı(m3)

117.Kullanılmayan kazının dökülceği yer

KARAHÜSEYİNLİ MAHALLESİ TAVŞANTEPE MEVKİİ,HAFRİYAT TOPR.İNŞ. VE YIKINTI ATIKLARI DEPOLAMA ALANI

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesullerin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının taahhütnameleri alınarak **YAPI RUHSATI** verilmiştir. Taahhütnamelerde yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhüt niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaasında Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belgelenmiş veya **TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI** ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaata başlanılıp, bitirilmesi **ZORUNLUDUR**. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

118.Düzenleyen teknik elemanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih	119.Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih	120.Onaylayanın adı soyadı, unvanı,TC kimlik no, imzası, tarih, mühür	121.Onay kodu
MEHMET YEŞİLDAĞ İNŞAAT TEKNİKERİ 37888436380 29.07.2022	SABRİ EMRE URAS MİMAR-RUHSAT ŞEFİ 35149622080 1.08.2022	MEHMET MUSTAFA PEKÖZ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜR V. 50354023128 1.08.2022	23849759

Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler

122.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	123.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	124.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	125.İnşaata başlama tarihi
			...../...../20.....

Vize Kontrolü

126.Vize adı	127.Kontrol tarihi	128.Fenni Mes'ullerin adı, soyadı, imzası	129.Teknik elemanın adı soyadı, imzası	130.Kontrol edenin adı soyadı, imzası
1.Toprak	...../...../20.....			
2.Zemin aplikasyon	...../...../20.....			
3.Temel	...../...../20.....			
4.Bodrum	...../...../20.....			
5.Subasman	...../...../20.....			
6.Kat	...../...../20.....			
7.Çatı	...../...../20.....			
8.Su yalıtımı	...../...../20.....			
9.Isı yalıtımı	...../...../20.....			
10.Kanalizasyon / Fosseptik	...../...../20.....			
11.Mekanik tesisat	...../...../20.....			
12.Elektrik / İletişim tesisatı	...../...../20.....			

131. Diğer Hususlar

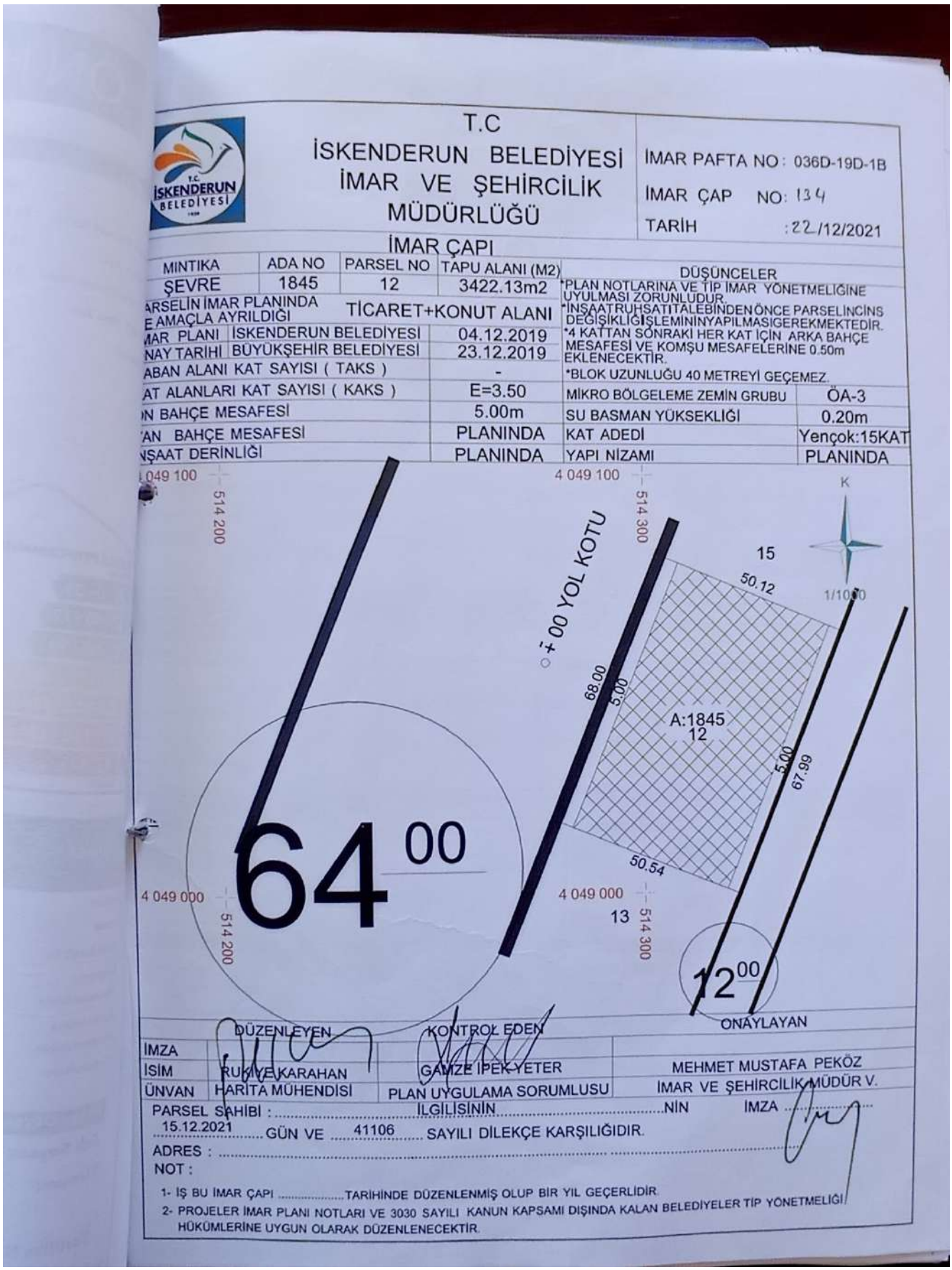
BU İNŞAAT YAPI RUHSATI 3 BODRUM ZEMİN,TESİSAT VE 14 NORMAL KAT(1 ÇATI BAĞLANTILI) OLMAK ÜZERE TOPLAM 15 KATLI YAPI İNŞAATI İÇİN DÜZENLENMİŞTİR.
İŞYERİ (BODRUM BAĞLANTILI ZEMİN KAT) 1X759 M2 , 1X510 M2, 1X488 M2 , 1X489 M2 , 1X395 M2 ,
LOKANTA (1.NKAT) 1X814 M2 , 1X869 M2 İŞYERİ (1-2-3-4 NKAT) 4X63 M2 , 4X59 M2 , 4X108 M2 , 4X89 M2 , 4X136 M2 , 4X70 M2 , 2X105 M2, 1X108 M2, 1X102 M2
İŞYERİ (5-6-7-8-9 NKAT) 5X 69 M2 , 5X59 M2 , 1X112 M2 , 1X97 M2 , 1X139 M2 , 4X70 M2 , 1X114 M2 , 4X83 M2, 4X52 M2, 1X108 M2, 1X94 M2, 1X124 M2, 1X119 M2, 1X66 M2, 3X105 M2, 1X102 M2
İŞYERİ (10.NKAT) 1X 206 M2 , 1X178M2 , 1X151M2
İŞYERİ (11-12-13 NKAT) 2X 222 M2 , 2X184 M2 , 1X172 M2, 1X166M2, 1X 225 M2 , 1X167 M2 , 1X166 M2
İŞYERİ (14.NKAT) 1X 447 M2 , 1X585 M2
ORTAK ALANLAR
OTOPARK (-1 BODRUM) 1X1286 M2 ENERJİ ODASI (-1 BODRUM) 1X31 M2 JENERATÖR ODASI (-1 BODRUM) 1X33 M2 TRAFO (-1 BODRUM) 1X88 M2 TEKNİSYEN ODASI (-1 BODRUM) 1X 29 M2 OTOPARK (-2 BODRUM) 1X2256 M2
OTOPARK (-3 BODRUM) 1X1585 M2 SIĞINAK (-3.BODRUM) 1X 389 M2 SU DEPOSU(-3 BODRUM) 1X202 M2 LOBİ (Z KAT) 1X272 M2 TOPLANTI SALONU (Z KAT) 1X59 M2 MUHASEBE-YÖNETİM ODASI (Z KAT) 1X58 M2
TESİSAT BİRİMLERİ(TESİSAT KATI) 1X561 M2
NOT:06.10.2021 TARİH VE 240238 KİMLİK NUMARALI RİSKLİ BİNA TESPİT RAPORUNA İSTİNADEN (8753.X1.5= 13129 M2 Sİ) RUHSAT HARÇLARINDAN MUAFTIR.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



T.C
İSKENDERUN BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK
MÜDÜRLÜĞÜ

İMAR PAFTA NO : 036D-19D-1B
İMAR ÇAP NO: 134
TARİH :22/12/2021

İMAR ÇAPI

MINTIKA	ADA NO	PARSEL NO	TAPU ALANI (M2)
ŞEVRE	1845	12	3422.13m2

ARSELİN İMAR PLANINDA E AMAÇLA AYRILDIĞI: TİCARET+KONUT ALANI

MAR PLANI	İSKENDERUN BELEDİYESİ	04.12.2019
NAY TARİHİ	BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	23.12.2019
ABAN ALANI KAT SAYISI (TAKS)		-
AT ALANLARI KAT SAYISI (KAKS)		E=3.50
N BAHÇE MESAFESİ		5.00m
AN BAHÇE MESAFESİ		PLANINDA
NŞAAT DERİNLİĞİ		PLANINDA

DÜŞÜNCELER
*PLAN NOTLARINA VE TİP İMAR YÖNETMELİĞİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
*İNŞAAT RUHSATI TALEBİNDEN ÖNCE PARSELİNCİNS DEĞİŞİKLİĞİ İŞLEMİNİN YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.
*4 KATTAN SONRAKİ HER KAT İÇİN ARKA BAHÇE MESAFESİ VE KOMŞU MESAFELERİNE 0.50m EKLENECEKTİR.
*BLOK UZUNLUĞU 40 METREYİ GEÇEMEZ.

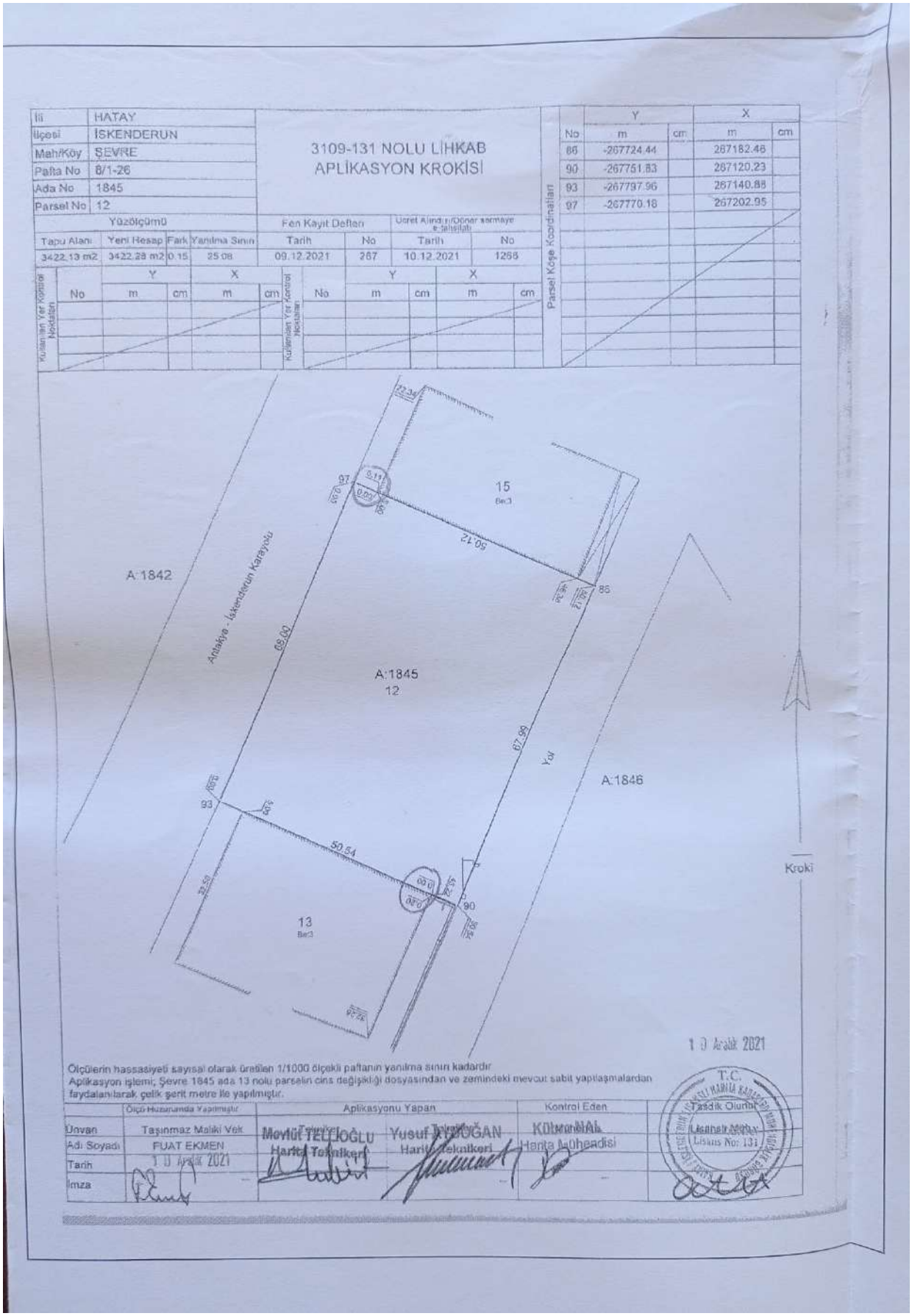
MİKRO BÖLGELEME ZEMİN GRUBU	ÖA-3
SU BASMAN YÜKSEKLİĞİ	0.20m
KAT ADEDİ	Yençok:15KAT
YAPI NİZAMI	PLANINDA

4 049 100 — 514 200 — 4 049 100 — 514 300 — K — 15 — 50.12 — 1/1000 — + 00 YOL KOTU — 68.00 — 5.00 — A:1845 12 — 5.00 — 67.99 — 50.54 — 64 00 — 4 049 000 — 514 200 — 4 049 000 — 13 — 514 300 — 12 00

	DÜZENLEYEN	KONTROL EDEN	ONAYLAYAN
İMZA			
İSİM	RUKİYE KARAHAN	GAMZE İPEK YETER	MEHMET MUSTAFA PEKÖZ
ÜNVAN	HARİTA MÜHENDİSİ	PLAN UYGULAMA SORUMLUSU	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜR V.

PARSEL SAHİBİ : ..... İLGİLİSİNİN ..... NİN İMZA .....
15.12.2021 ..... GÜN VE 41106 ..... SAYILI DİLEKÇE KARŞILIĞIDIR.
ADRES : .....
NOT :
1- İŞ BU İMAR ÇAPI ..... TARİHİNDE DÜZENLENMİŞ OLUP BİR YIL GEÇERLİDİR.
2- PROJELER İMAR PLANI NOTLARI VE 3030 SAYILI KANUN KAPSAMI DIŞINDA KALAN BELEDİYELER TİP YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK DÜZENLENECEKTİR.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



İli	HATAY
İlçesi	İSKENDERUN
Mah/Köy	ŞEVRE
Pafta No	8/1-26
Ada No	1845
Parsel No	12

3109-131 NOLU LİHKAB APLİKASYON KROKİSİ

Yüzölçümü				Fen Kayıt Defteri		Ücret Alındı/Ücret sormaya gerek yoktur	
Tapu Alanı	Yeni Hesap	Fark	Yanılma Sınırı	Tarih	No	Tarih	No
3422.13 m2	3422.28 m2	0.15	25.08	09.12.2021	267	10.12.2021	1258

Kullanılan Yer Kontrol Noktaları

No	Y m	Y cm	X m	X cm

Kullanılan Yer Kontrol Noktaları

No	Y m	Y cm	X m	X cm

Parsel Köşe Koordinatları

No	Y m	Y cm	X m	X cm
86	-267724.44		267182.46	
90	-267751.83		267120.23	
93	-267797.96		267140.88	
97	-267770.18		267202.95	

10 Aralık 2021

Ölçülerin hassasiyeti sayısal olarak üretilen 1/1000 ölçekli paftanın yanılma sınırı kadardır
Aplikasyon işlemi; Şevre 1845 ada 13 nolu parselin cins değişikliği dosyasından ve zemindeki mevcut sabit yapılaşmalardan faydalanılarak çelik şerit metre ile yapılmıştır.

	Ölçü Huzurunda Yapılmıştır	Aplikasyonu Yapan		Kontrol Eden
Ünvan	Taşınmaz Maliki Vek	Teknikeri	Teknikeri	
Adı Soyadı	FUAT EKMEN	Mevlüt TELLİOĞLU Harita Teknikeri	Yusuf AYDOĞAN Harita Teknikeri	Kübra NAL Harita Mühendisi
Tarih	10 Aralık 2021			
İmza				

T.C. Tasdik Olunur Lisans No: 131

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



İSKENDERUN BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

ADA	PARSEL	İLGİLİ EVRAKLAR
1845	12	KIRIKHAN 1. NOT. 00253 / 06.01.2022 SAYI TARİHLİ VEKALETNAME

MALİKİ

TAPU TESCİL DURUMU	31.03.2022 TARİHLİ TAPU TESCİL BELGESİ
ARAZİ DURUMU	134 / 22.12.2021 SAYI TARİHLİ İMAR DURUM BELGESİ
ARAZİYİ KONTROL EDEN	...../...../..... SAYI TARİHLİ YOL KOTU TUTANAĞI

MÜKTESEPLER	İLGİLİ KARARLAR

TASDİK EDİLDİ

PROJEYİ TETKİK EDEN	TASTİK TARİHİ	İMAR MÜDÜRÜ

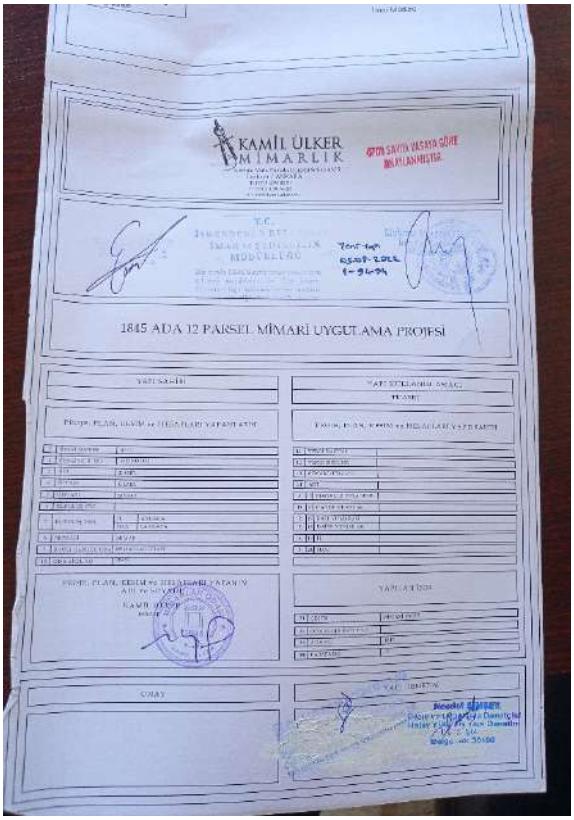
Çevre düzenleme projesi onaylanmadan yapı ruhsatı verilmez.
Çevre düzenlemesine göre çevre tanzimi yaptırılmadan iskan ruhsatı verilmez.

Kaba inşaat safhasında ve yalıtım yapılmadan yapı kullanma izni verilmez.

Bu planda yazılı meblağ ilanları ayrıca yıl içerisinde verecek kuruluşlarca uygulandığı takdirde geçerlidir.

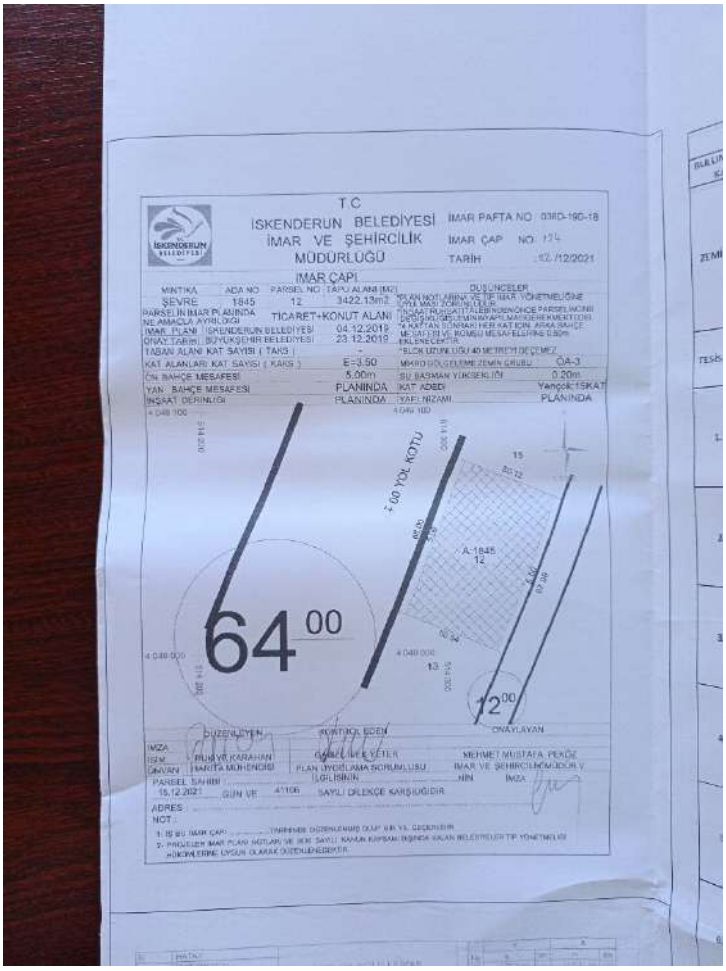
MİMAR Kamil ÜLKER tarafından hazırlanmıştır. Ancak [illegible] İmar Kanunu ve TİP İLANLI ALANLAR [illegible] İmar Yönetmeliği hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup, projenin yapılacak konumdaki gerçek durumlardan farklılıklardan ve [illegible] sonucunda ortaya çıkacak eksiklik, aykırılıktan ve imar durumu belgesinin değişikliğe esasına göre; onay tarihi yapılmış olup, projenin hatalarından ve imarın uygulanması değişikliklerinden, [illegible] hatalarından bir zarar doğmazsa vermeyecek meydan yoktur. Ancak [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] onay işlemi yapılmıştır.

İskenderun Belediye Başkanlığı
İmar Müdürü



KAMİL ÜLKER MİMARLIK

1845 ADA 12 PARSEL MİMARİ UYGULAMA PROJESİ



T.C
İSKENDERUN BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

İMAR PAFTA NO: 038D-19D-18
İMAR ÇAP NO: 134
TARİH: 22/12/2021

İMAR ÇAPI

MINTIKA	ADA NO	PARSEL NO	TAPU ALANI (M2)
ŞEVRE	1845	12	3422.13m2

PARSELİN İMAR PLANINDA NİTELİĞİNİN AYRILDIĞI	TİCARET+KONUT ALANI
İMAR PLANI	İSKENDERUN BELEDİYESİ 04.12.2019
ONAY TARİHİ	BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ 23.12.2019
TABAN ALANI KAT SAYISI (TAKS)	-
KAT ALANLARI KAT SAYISI (KAKS)	E=3.50
ÖN BAHÇE MESAFESİ	5.00m
YAN BAHÇE MESAFESİ	PLANINDA
İNŞAAT DERİNLİĞİ	PLANINDA

DÜŞÜNCELER
PLAN NOTLARINA VE TİP İMAR YÖNETMELİĞİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
İNŞAAT RUHSATI ALEBİLMESİNDE PARSELİMİZİ DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.
4 KATTAN SONRAKİ HER KAT İÇİN ARKA BAHÇE MESAFESİ VE KOMŞU MESAFELERİNE 0.50m EKLENECEKTİR.
BLOK UZUNLUĞU 40 METREYİ GEÇEMEZ.

MİKRO BÖLGELEŞME ZEMİN GRUBU	ÇA-3
SU BASMAN YÜKSEKLİĞİ	0.20m
İKAT ADEDİ	Yançok:1SKAT
YAPI NİZAMI	PLANINDA

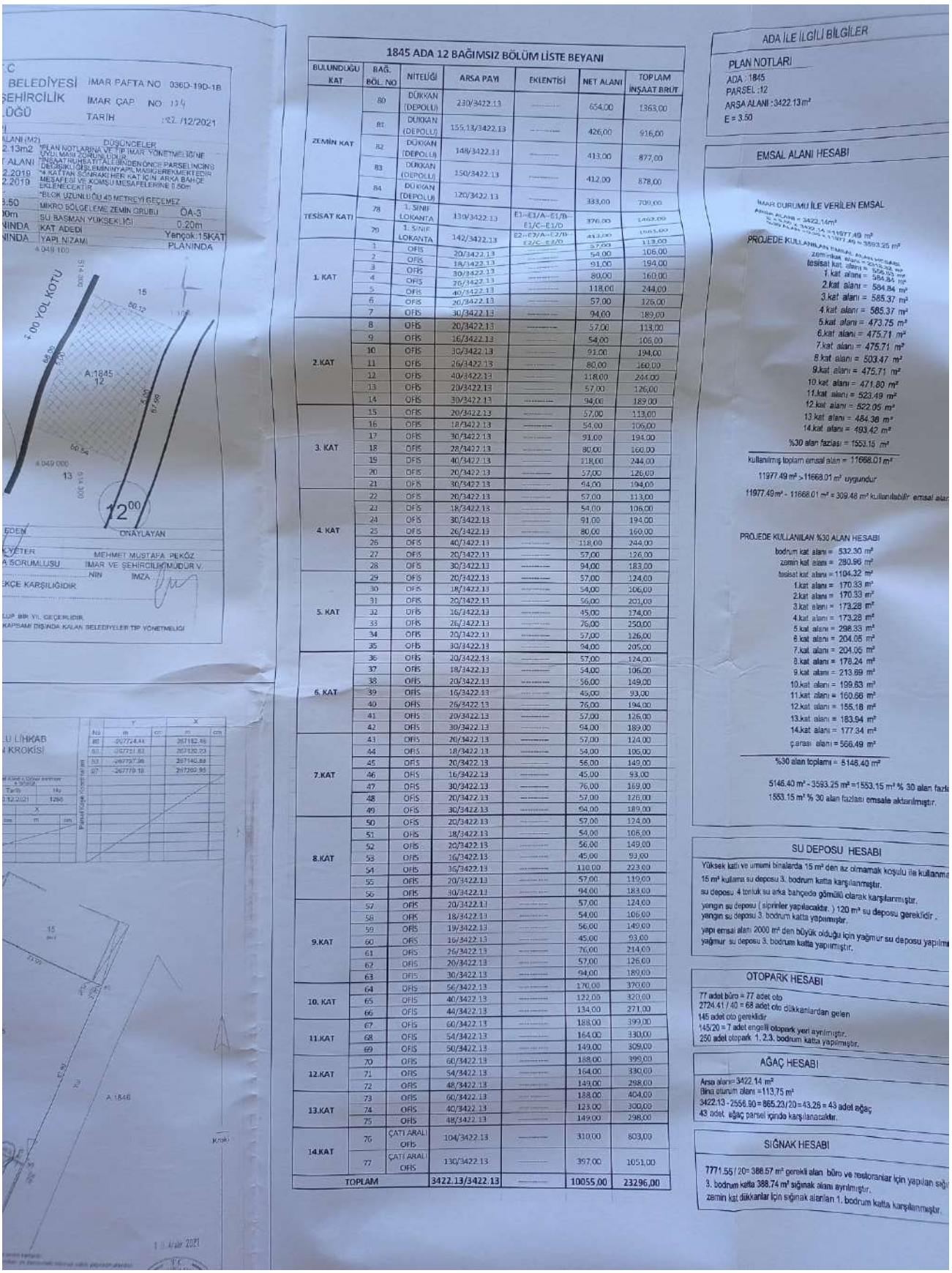
64.00
12.00
+60 YOL KOTU
A:1845 12

DÜZENLEYEN	KONTROL EDEN	ONAYLAYAN
İMZA		
İSİM	RUŞEN YILMAZHAN	Kamil ÜLKER
ÜNVAN	HARİTA MÜHENDİSİ	PLAN UYGULAMA SORUMLUSU
PARSEL SAHİBİ	İLGİLİNİN	MEHMET MUSTAFA PEKÖZ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ V. NİN İMZA

15.12.2021 GÜN VE 41106 SAYILI DİLEKÇE KARŞILIĞIDIR

ADRES :
NOT :

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



BELEDİYESİ İMAR PAFTA NO 036D-19D-1B
ŞEHİRCİLİK İMAR ÇAP NO 134
LÜĞÜ TARİH 22 /12/2021

DÜŞÜNCELER
*PLAN NOTLARINA VE 3 TP İMAR YÖNETMELİĞİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
*İHDAS TUTANAĞI TAPU KAYDINDAN ÖNCE PARSELİNİN DEĞİŞİKLİĞİ İŞLEMİNİN YAPILMASI GEREKMEKTEDİR
*4 KATTAN SONRAKİ HER KAT İÇİN ARKA BAHÇE MESAFESİ VE KOMŞU MESAFELERİNE 0.50m EKLENECEKTİR
*BLOK UZUNLUĞU 45 METREYİ GEÇEMEZ

MİKRO BÖLGELEME ZEMİN GRUBU ÖA-3
SU BASMAN YÜKSEKLİĞİ 0.20m
KAT ADEDİ Yançok:15KAT
YAPI NİZAMI PLANINDA

7.00 YOL KOTU
A:1845
12
13
12.00

GDEN ONAYLAYAN
ÜYETER MEHMET MUSTAFA PEKÖZ
A SORUMLUSU İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜR V.
NİN İMZA
EKÇE KARŞILIĞIDIR

LUP BİR YIL GEÇERLİDİR.
KAPSAMI DIŞINDA KALAN BELEDİYELER TİP YÖNETMELİĞİ

U LİHKAB
KROKİSİ

A:1846

1845 ADA 12 BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTE BEYANI

BULUNDUĞU KAT	BAĞ. BÖL. NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	EKLENTİSİ	NET ALANI	TOPLAM İNŞAAT BRÜT
ZEMİN KAT	80	DÜKKAN (DEPOLU)	230/3422.13	.....	654,00	1363,00
	81	DÜKKAN (DEPOLU)	155,13/3422.13	.....	426,00	916,00
	82	DÜKKAN (DEPOLU)	148/3422.13	.....	413,00	877,00
	83	DÜKKAN (DEPOLU)	150/3422.13	.....	412,00	878,00
	84	DÜKKAN (DEPOLU)	120/3422.13	.....	333,00	709,00
TESİSAT KATI	78	1. SINIF LOKANTA	130/3422.13	E1=E3/A=E1/B=E1/C=E1/D	376,00	1462,00
	79	1. SINIF LOKANTA	142/3422.13	E2=E3/A=E2/B=E2/C=E2/D	413,00	1565,00
1. KAT	1	OFİS	20/3422.13	.....	57,00	113,00
	2	OFİS	16/3422.13	.....	54,00	106,00
	3	OFİS	18/3422.13	.....	91,00	194,00
	4	OFİS	30/3422.13	.....	80,00	160,00
	5	OFİS	26/3422.13	.....	118,00	244,00
	6	OFİS	40/3422.13	.....	57,00	126,00
	7	OFİS	20/3422.13	.....	94,00	189,00
2.KAT	8	OFİS	30/3422.13	.....	57,00	113,00
	9	OFİS	20/3422.13	.....	54,00	106,00
	10	OFİS	16/3422.13	.....	91,00	194,00
	11	OFİS	30/3422.13	.....	80,00	160,00
	12	OFİS	26/3422.13	.....	118,00	244,00
	13	OFİS	40/3422.13	.....	57,00	126,00
	14	OFİS	20/3422.13	.....	94,00	189,00
3. KAT	15	OFİS	30/3422.13	.....	57,00	113,00
	16	OFİS	20/3422.13	.....	54,00	106,00
	17	OFİS	16/3422.13	.....	91,00	194,00
	18	OFİS	30/3422.13	.....	80,00	160,00
	19	OFİS	28/3422.13	.....	118,00	244,00
	20	OFİS	40/3422.13	.....	57,00	126,00
	21	OFİS	20/3422.13	.....	94,00	194,00
4. KAT	22	OFİS	30/3422.13	.....	57,00	113,00
	23	OFİS	20/3422.13	.....	54,00	106,00
	24	OFİS	16/3422.13	.....	91,00	194,00
	25	OFİS	30/3422.13	.....	80,00	160,00
	26	OFİS	26/3422.13	.....	118,00	244,00
	27	OFİS	40/3422.13	.....	57,00	126,00
	28	OFİS	20/3422.13	.....	94,00	183,00
5. KAT	29	OFİS	30/3422.13	.....	57,00	124,00
	30	OFİS	20/3422.13	.....	54,00	106,00
	31	OFİS	16/3422.13	.....	56,00	201,00
	32	OFİS	30/3422.13	.....	45,00	174,00
	33	OFİS	26/3422.13	.....	76,00	250,00
	34	OFİS	40/3422.13	.....	57,00	126,00
	35	OFİS	30/3422.13	.....	94,00	205,00
6. KAT	36	OFİS	20/3422.13	.....	57,00	124,00
	37	OFİS	18/3422.13	.....	54,00	106,00
	38	OFİS	20/3422.13	.....	56,00	149,00
	39	OFİS	16/3422.13	.....	45,00	93,00
	40	OFİS	26/3422.13	.....	76,00	194,00
	41	OFİS	20/3422.13	.....	57,00	126,00
	42	OFİS	30/3422.13	.....	94,00	189,00
7.KAT	43	OFİS	20/3422.13	.....	57,00	124,00
	44	OFİS	18/3422.13	.....	54,00	106,00
	45	OFİS	20/3422.13	.....	56,00	149,00
	46	OFİS	16/3422.13	.....	45,00	93,00
	47	OFİS	30/3422.13	.....	76,00	169,00
	48	OFİS	20/3422.13	.....	57,00	126,00
	49	OFİS	30/3422.13	.....	94,00	189,00
8.KAT	50	OFİS	20/3422.13	.....	57,00	124,00
	51	OFİS	18/3422.13	.....	54,00	106,00
	52	OFİS	20/3422.13	.....	56,00	149,00
	53	OFİS	16/3422.13	.....	45,00	93,00
	54	OFİS	36/3422.13	.....	110,00	223,00
	55	OFİS	20/3422.13	.....	57,00	119,00
	56	OFİS	30/3422.13	.....	94,00	183,00
9.KAT	57	OFİS	20/3422.13	.....	57,00	124,00
	58	OFİS	18/3422.13	.....	54,00	106,00
	59	OFİS	19/3422.13	.....	56,00	149,00
	60	OFİS	16/3422.13	.....	45,00	93,00
	61	OFİS	26/3422.13	.....	76,00	214,00
	62	OFİS	20/3422.13	.....	57,00	126,00
	63	OFİS	30/3422.13	.....	94,00	189,00
10. KAT	64	OFİS	56/3422.13	.....	170,00	370,00
	65	OFİS	40/3422.13	.....	122,00	320,00
	66	OFİS	44/3422.13	.....	134,00	271,00
11.KAT	67	OFİS	60/3422.13	.....	188,00	399,00
	68	OFİS	54/3422.13	.....	164,00	330,00
	69	OFİS	50/3422.13	.....	149,00	309,00
12.KAT	70	OFİS	60/3422.13	.....	188,00	399,00
	71	OFİS	54/3422.13	.....	164,00	330,00
	72	OFİS	48/3422.13	.....	149,00	298,00
13.KAT	73	OFİS	60/3422.13	.....	188,00	404,00
	74	OFİS	40/3422.13	.....	123,00	300,00
	75	OFİS	48/3422.13	.....	149,00	298,00
14.KAT	76	ÇATI ARALI OFİS	104/3422.13	.....	310,00	803,00
	77	ÇATI ARALI OFİS	130/3422.13	.....	397,00	1051,00
TOPLAM			3422.13/3422.13	.....	10055,00	23296,00

ADA İLE İLGİLİ BİLGİLER

PLAN NOTLARI
ADA :1845
PARSEL :12
ARSA ALANI :3422.13 m²
E = 3.50

EMSAL ALANI HESABI

İMAR DURUMU İLE VERİLEN EMSAL
Arsa alanı = 3422,14m²
3422,14 x 3,50 = 11977,49 m²
11977,49 = 3593,25 m²

PROJEDE KULLANILAN EMSAL ALANI HESABI
zeminkat alanı = 532,30 m²
tesisat kat alanı = 556,93 m²
1.kat alanı = 584,84 m²
2.kat alanı = 584,84 m²
3.kat alanı = 585,37 m²
4.kat alanı = 585,37 m²
5.kat alanı = 473,75 m²
6.kat alanı = 475,71 m²
7.kat alanı = 475,71 m²
8.kat alanı = 503,47 m²
9.kat alanı = 475,71 m²
10.kat alanı = 471,80 m²
11.kat alanı = 523,49 m²
12.kat alanı = 522,05 m²
13.kat alanı = 484,36 m²
14.kat alanı = 493,42 m²
%30 alan fazlası = 1553,15 m²

kullanılmış toplam emsal alanı = 11668,01 m²

11977,49 m² > 11668,01 m² uygundur

11977,49 m² - 11668,01 m² = 309,48 m² kullanılabilir emsal alanı

PROJEDE KULLANILAN %30 ALAN HESABI

bodrum kat alanı = 532,30 m²
zemin kat alanı = 280,96 m²
tesisat kat alanı = 1104,32 m²
1.kat alanı = 170,33 m²
2.kat alanı = 170,33 m²
3.kat alanı = 173,28 m²
4.kat alanı = 173,28 m²
5.kat alanı = 298,33 m²
6.kat alanı = 204,05 m²
7.kat alanı = 204,05 m²
8.kat alanı = 178,24 m²
9.kat alanı = 213,89 m²
10.kat alanı = 199,83 m²
11.kat alanı = 160,66 m²
12.kat alanı = 155,18 m²
13.kat alanı = 183,94 m²
14.kat alanı = 177,34 m²
çarası alanı = 566,49 m²

%30 alan toplamı = 5146,40 m²

5146,40 m² - 3593,25 m² = 1553,15 m² % 30 alan fazlı
1553,15 m² % 30 alan fazlası emsale aktarılmıştır.

SU DEPOSU HESABI

Yüksek katlı ve umumi binalarda 15 m² den az olmamak koşulu ile kullanma
15 m³ kullanma su deposu 3. bodrum katta karşılanmıştır.
su deposu 4 tonluk su arka bahçede gömülü olarak karşılanmıştır.
yangın su deposu (sprinler yapılacaktır.) 120 m³ su deposu gerekli'dir .
yangın su deposu 3. bodrum katta yapılmıştır.
yapı emsal alanı 2000 m² den büyük olduğu için yağmur su deposu yapılmı
yağmur su deposu 3. bodrum katta yapılmıştır.

OTOPARK HESABI

77 adet büro = 77 adet oto
2724.41 / 40 = 68 adet oto dükkanlardan gelen
145 adet oto gereklidir
145/20 = 7 adet engelli otopark yeri ayrılmıştır.
250 adet otopark 1, 2.3. bodrum katta yapılmıştır.

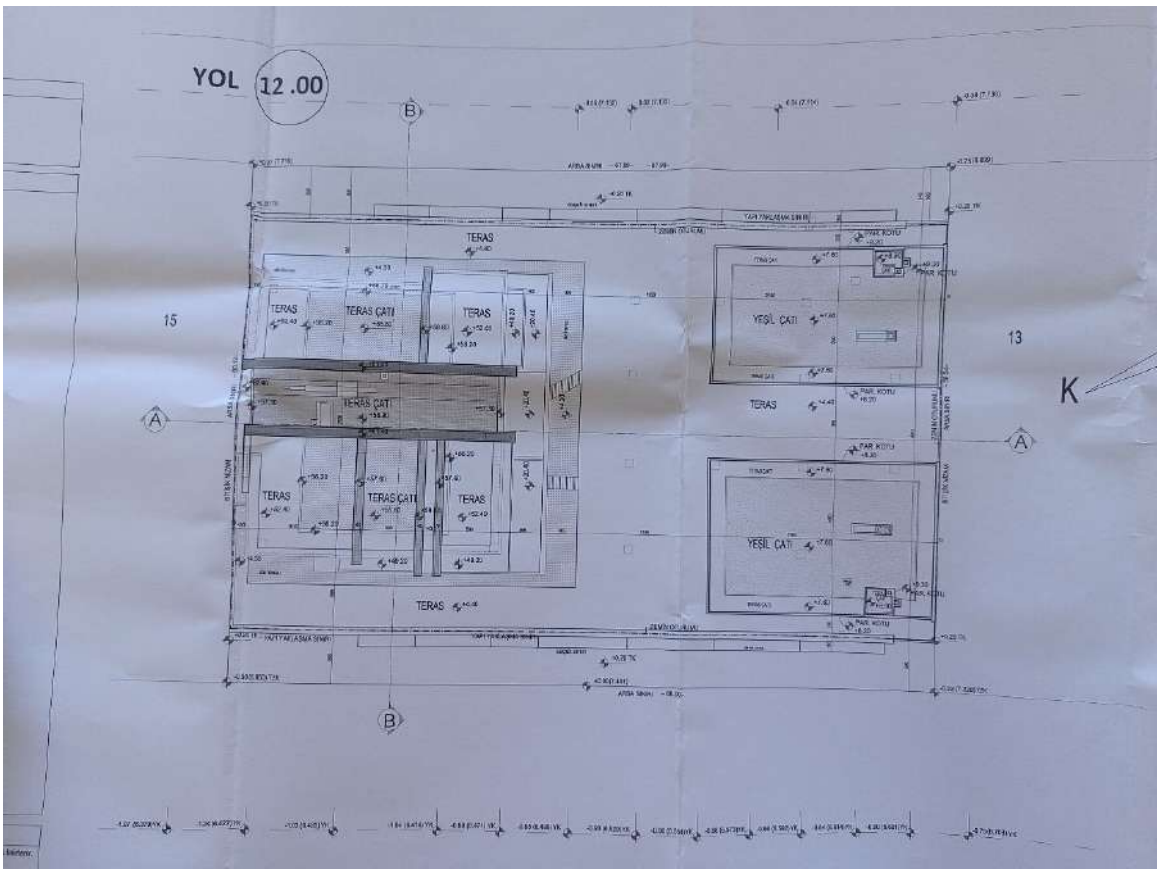
AĞAÇ HESABI

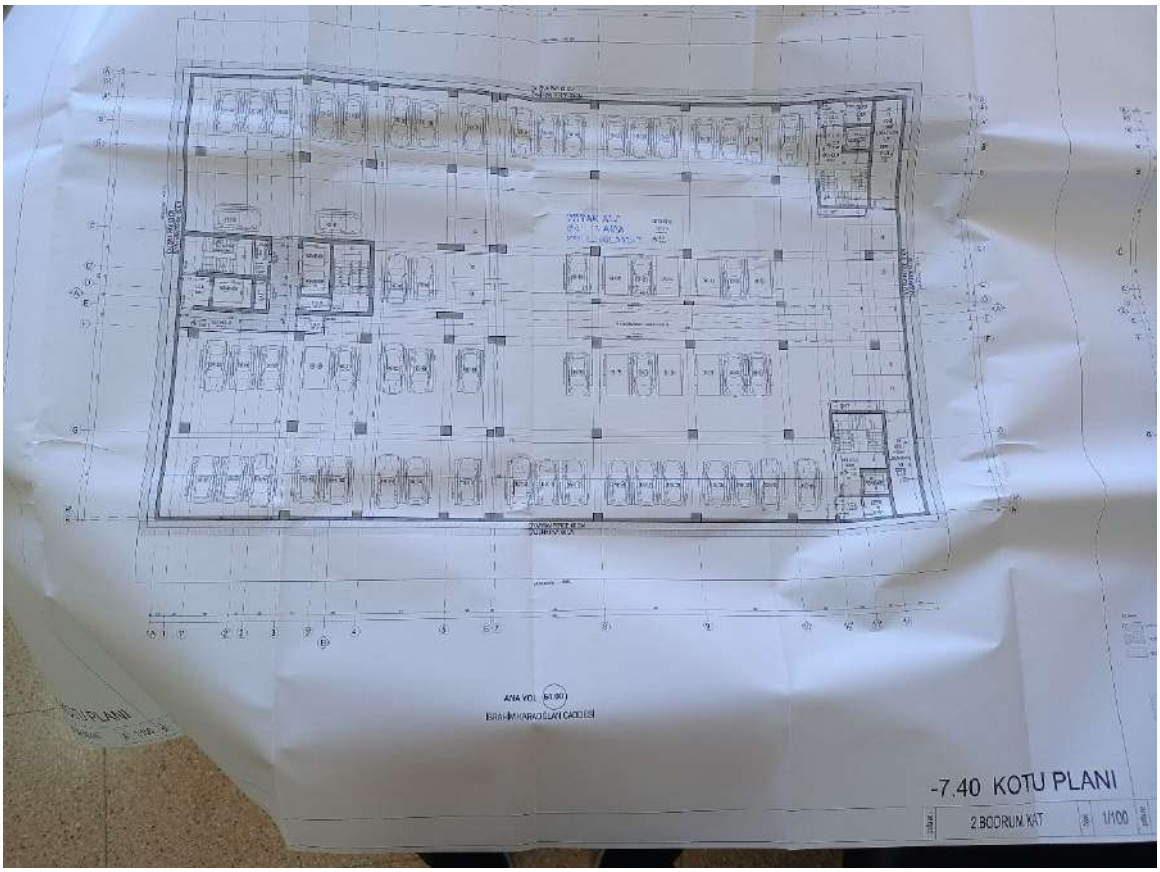
Arsa alanı= 3422.14 m²
Bina oturum alanı = 113,75 m²
3422.13 - 2556.90 = 865.23/20 = 43,25 = 43 adet ağaç
43 adet ağaç parsel içinde karşılanacaktır.

SIĞINAK HESABI

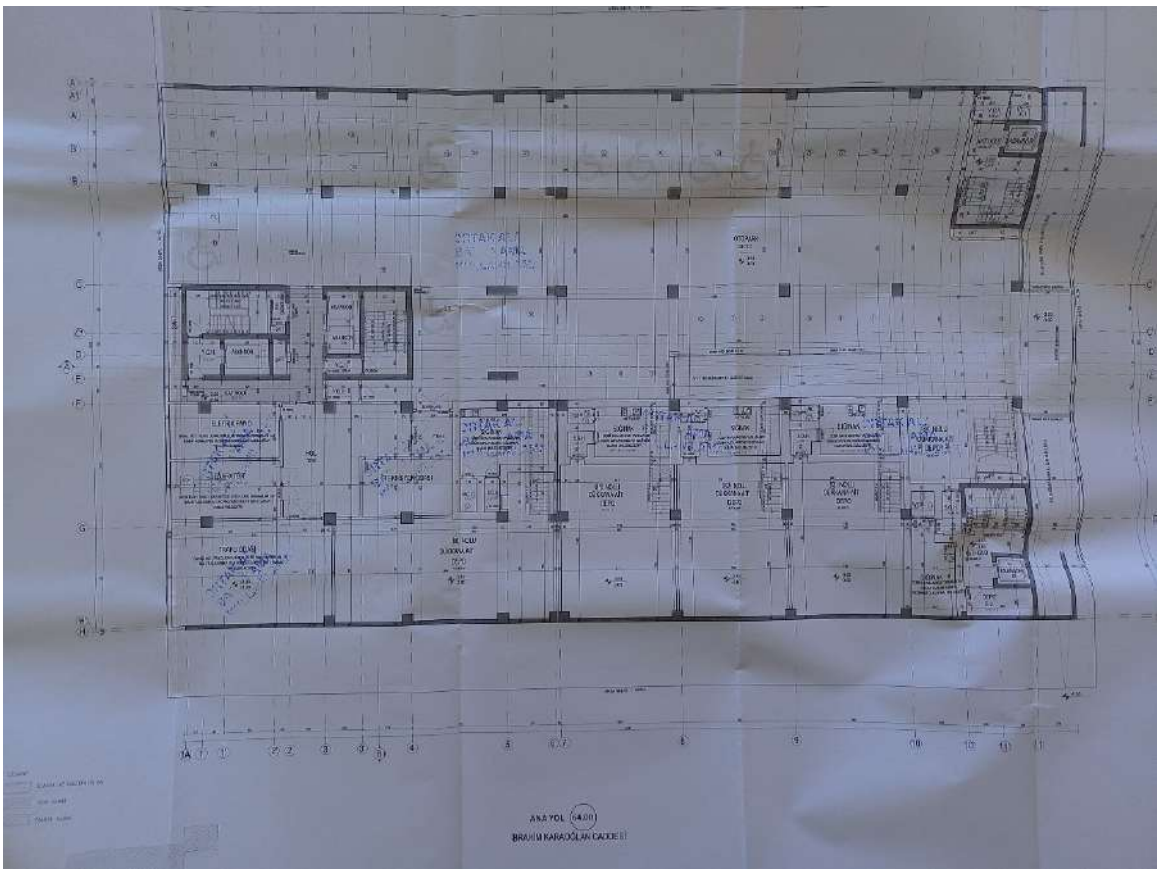
7771.55 / 20= 388.57 m² gerekli alan büro ve restoranlar için yapılan sığı
3. bodrum katta 388.74 m² sığınak alanı ayrılmıştır.
zemin kat dükkanlar için sığınak alanları 1. bodrum katta karşılanmıştır.

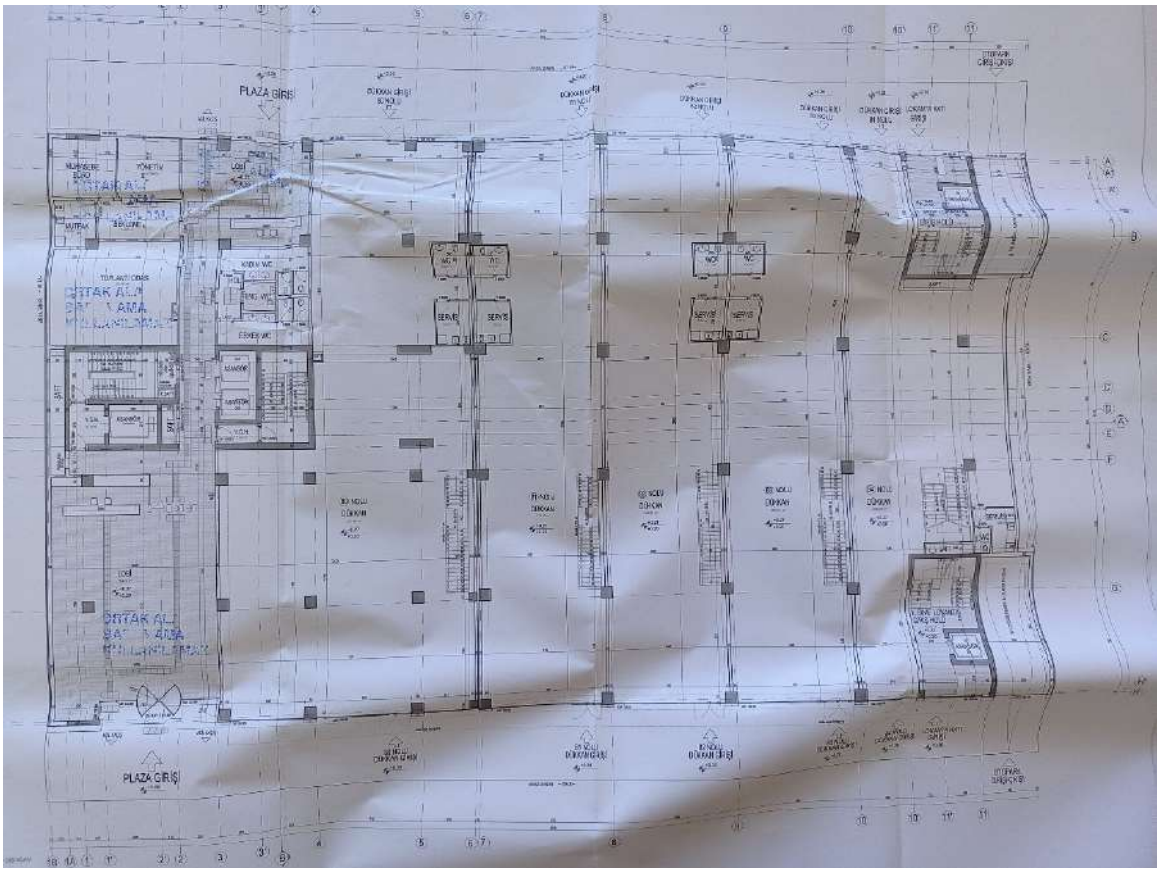
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



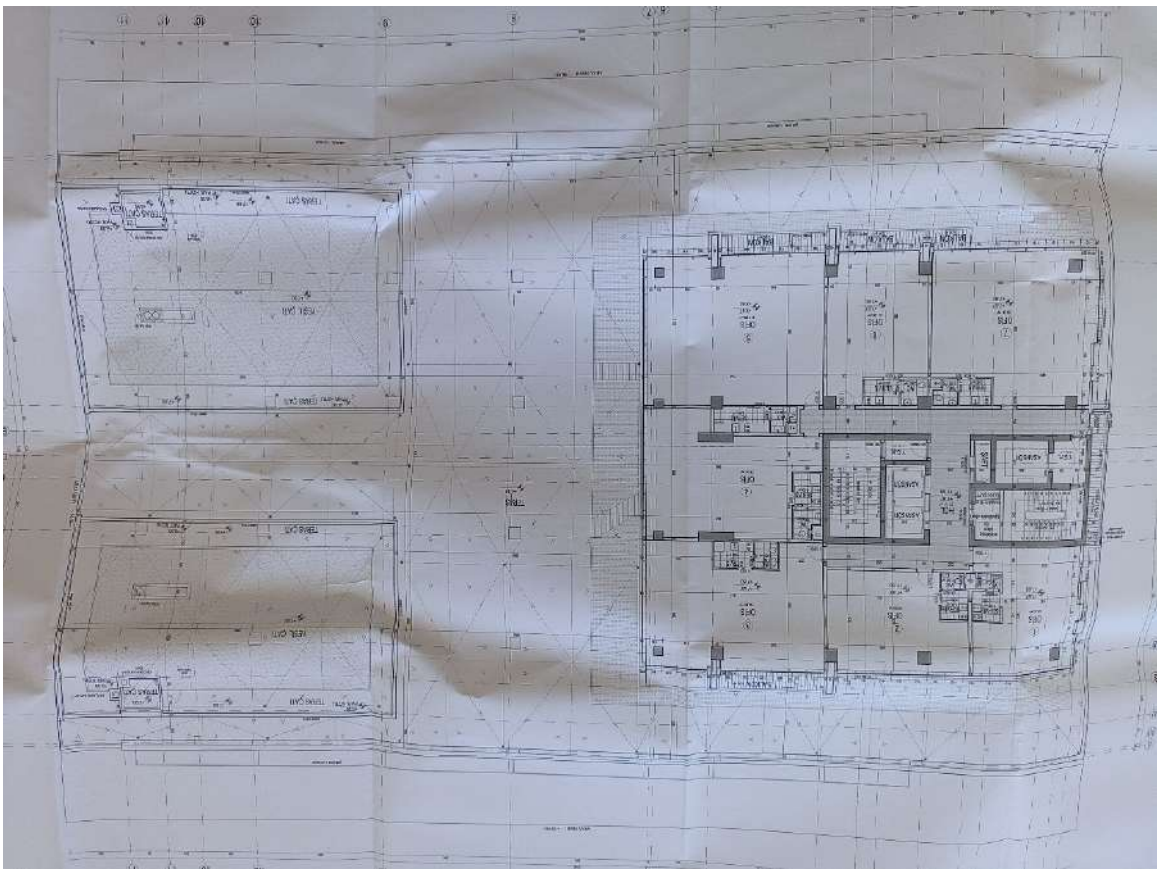


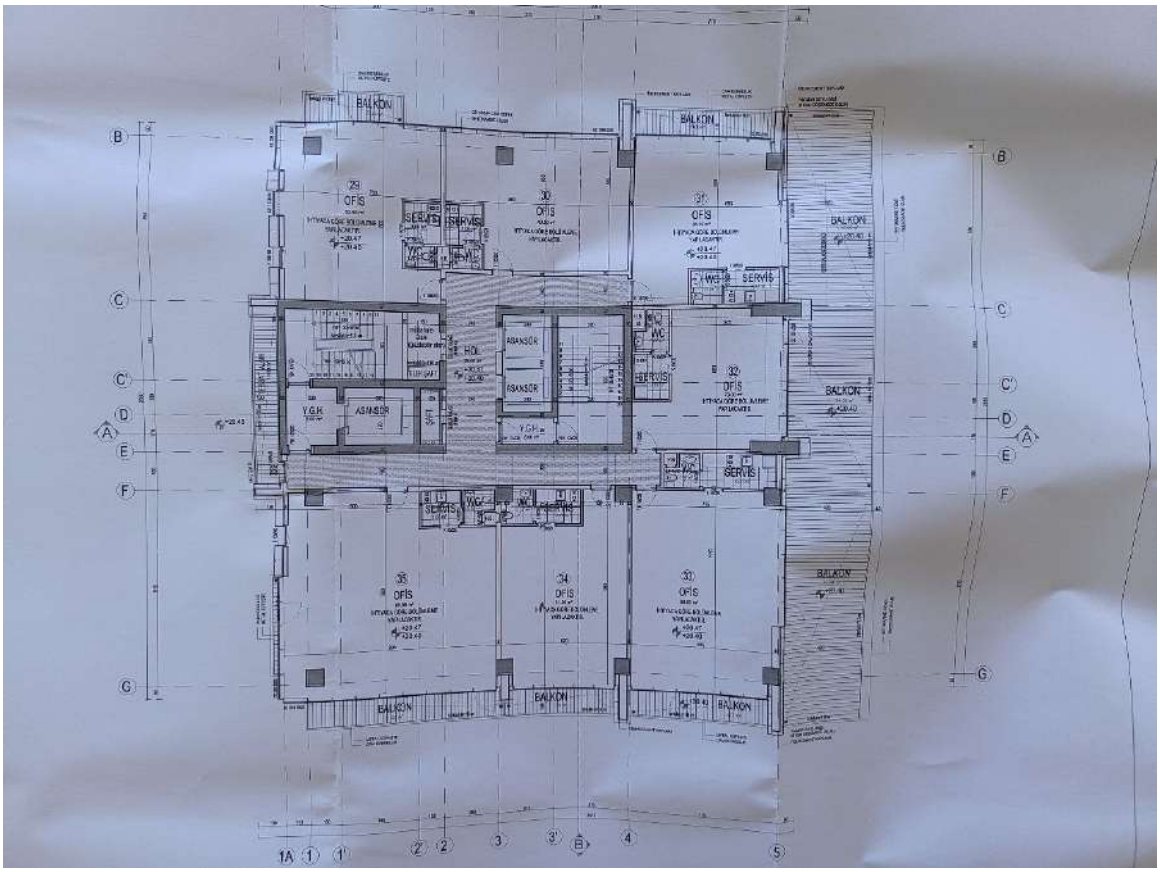
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



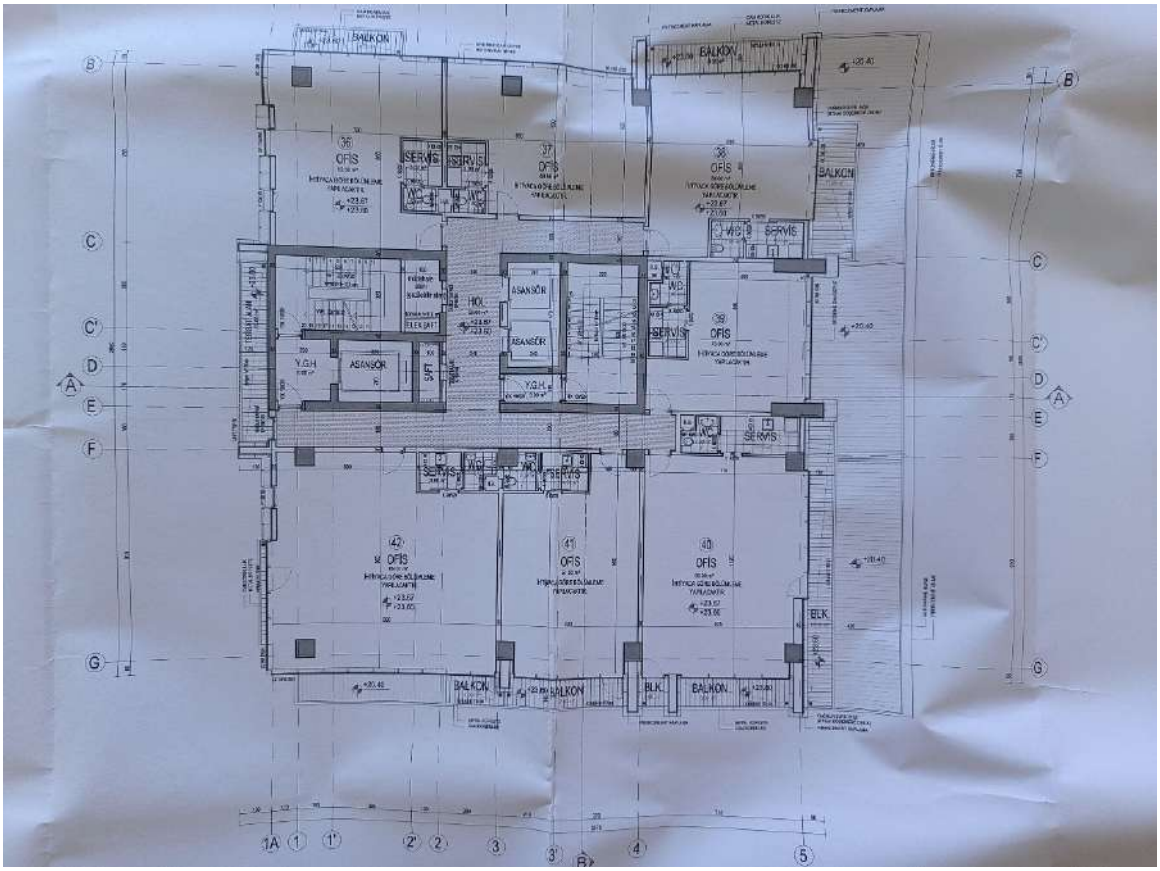


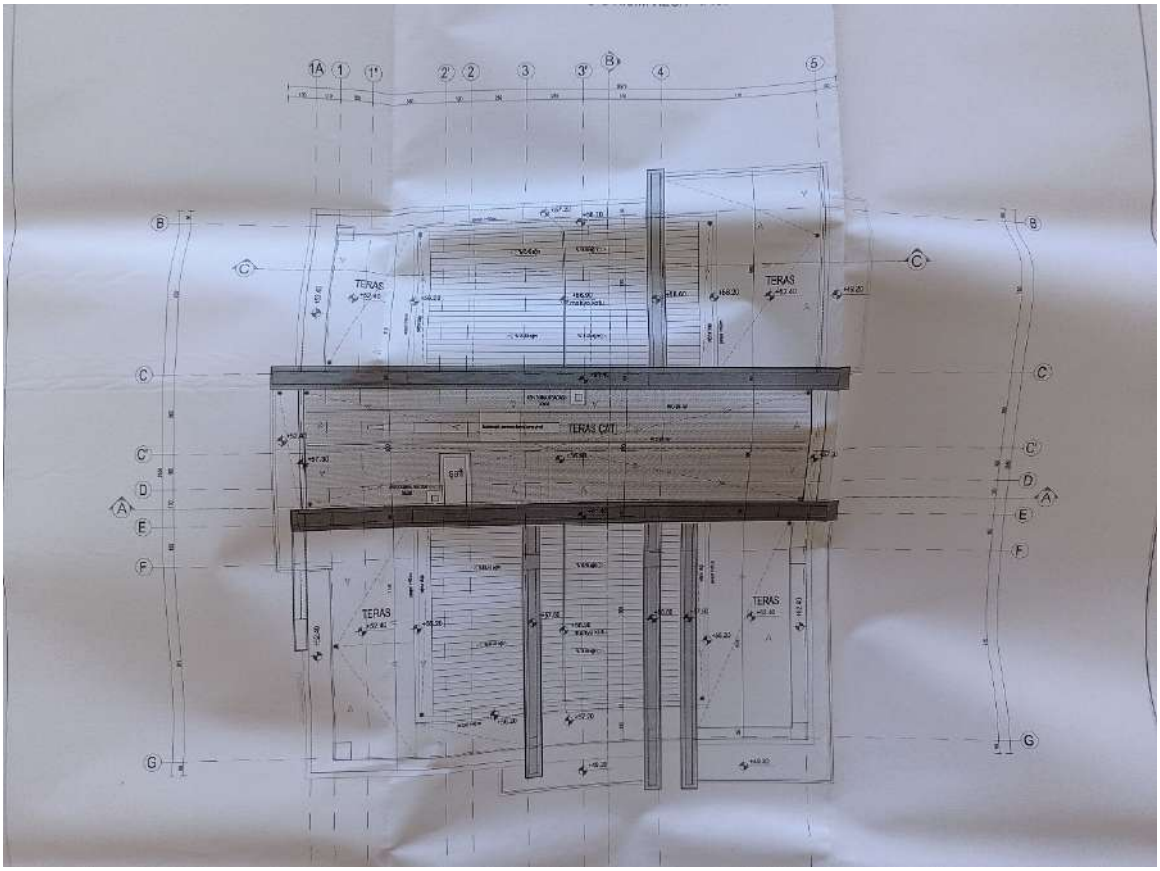
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



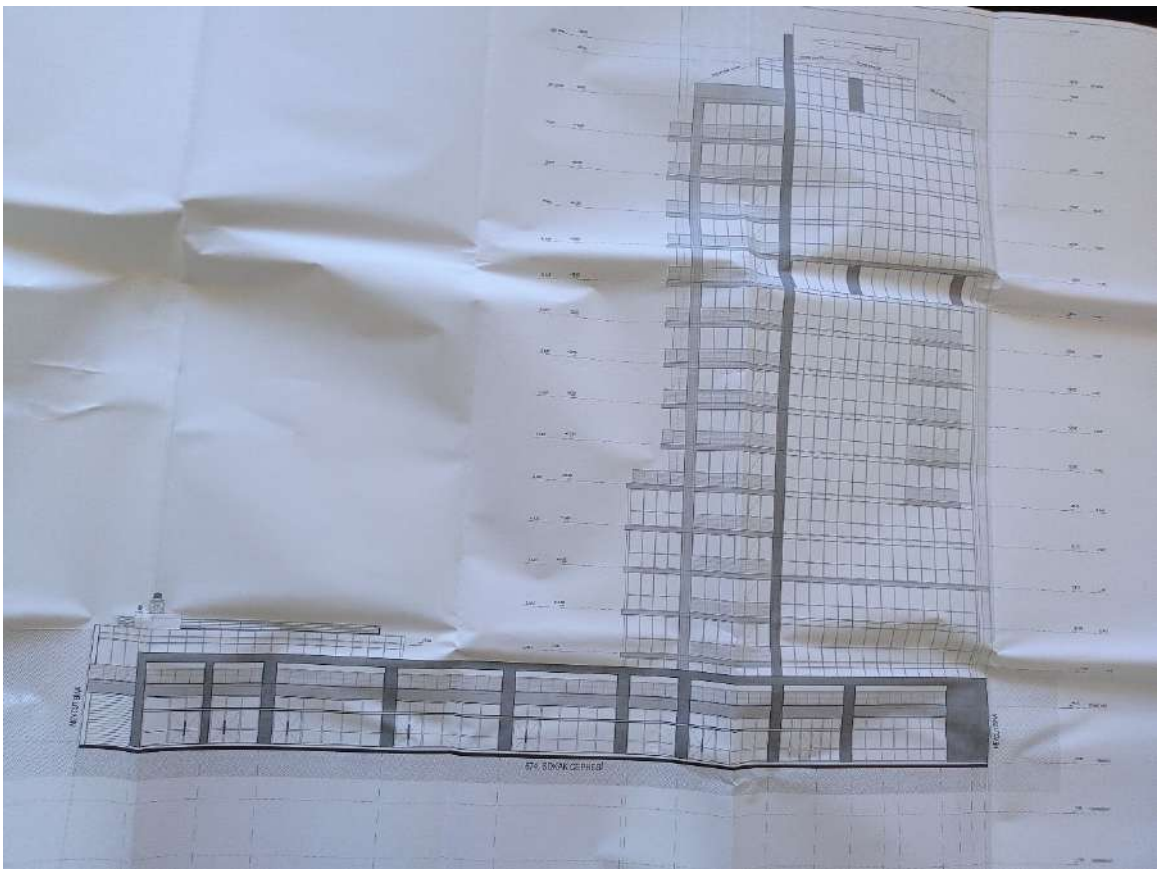


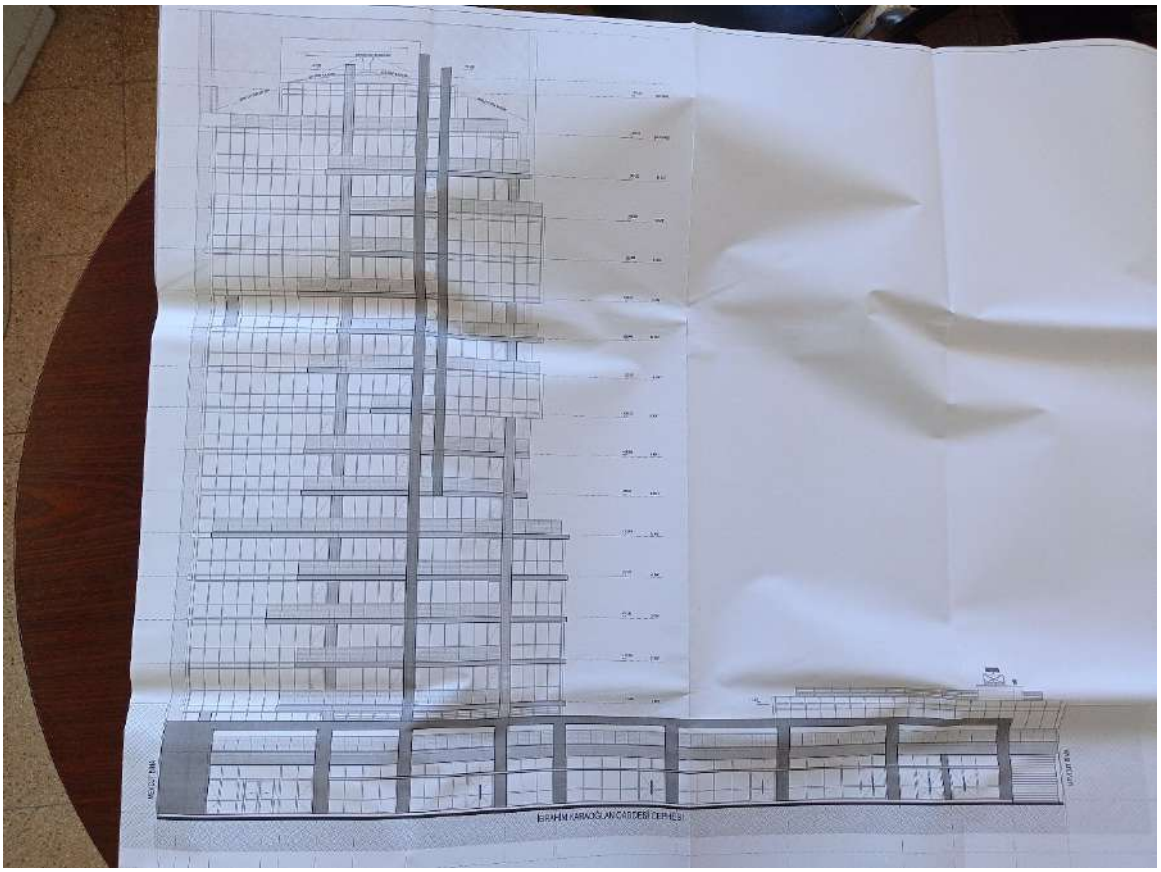
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

ADI-SOYADI	**: HALİL SERTAÇ GÜNDOĞDU**
İKAMETGAH ADRESİ	: Adnan Kahveci Mahallesi, Uludağ Caddesi, No:6, D:7 Beylikdüzü – İSTANBUL
ÖĞRENİM DURUMU (Ayrıntılı)	:
• Tekirdağ İnönü İlkokulu – Tekirdağ / 1988 – 1993 • Tekirdağ Namık Kemal Lisesi, Tekirdağ / 1993 – 1998 • Yıldız Teknik Üniversitesi – Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği / 1998 – 2003	
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI	: Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı
T.C. KİMLİK/PASAPORT NUMARASI	: 17667214242
VERGİ KİMLİK NUMARASI	: -
ORTAKLIK PAYI	: %40,91

DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ

	Kuruluşun Unvanı	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı
1-	Şahıs işletmesi (HSG Değerleme)	01.03.2011 – 04.10.2011	Değerleme Uzmanı / Eksper
2-	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	20.01.2006 – 28.02.2011	Değerleme Uzmanı / Eksper
3-	Eskidji Gayrimenkul – PM Danışmanlık	10.07.2003 – 09.03.2004	Gayrimenkul Danışmanı / Değerleme Elemanı

VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı	Değerleme Konusu	Görev Unvanı
Şahıs işletmesi (HSG Değerleme)	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Eksper
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Eksper

DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR

Yılı	Eğitimin Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika

ÇALIŞAN, YÖNETİCİ, ORTAK, DENETÇİ VEYA KURUCU KONUMUNDA BULUNDUĞU KURULUŞLAR

Başlangıç Yıl/Ay	Şirket Adı/Yeri	Faaliyet Konusu	Pozisyon İlişki Türü	% Ortaklık
2011/10	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş./ İSTANBUL	Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık	Çalışan – Yönetici – Ortak – Kurucu	40,91

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.01.2012 No : 401865

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Halil Sertaç GÜNDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

K. Attila KÖKSAL
BAŞKAN

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

ADI-SOYADI	**: MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL**
İKAMETGAH ADRESİ	: Hasanpaşa Mah., Nabizade Sokak, No: 9/14 Kadıköy / İSTANBUL
ÖĞRENİM DURUMU (Ayrıntılı)	:
• 1989 – 1992, Yalçın Eskiyapan İlkokulu, Ankara • 1992 – 1994, Vakıflar İlkokulu, Ankara • 1994 – 1997, Batıkent İlköğretim Okulu, Ankara • 1997 – 1999, Ankara Lisesi, Ankara • 1999 – 2001, Selçuk Üniversitesi, TBMYO, Harita Kadastro, Konya • 2002 – 2007, Yıldız Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, Harita Mühendisliği, İstanbul	
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI	: Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı
T.C. KİMLİK/PASAPORT NUMARASI	: 40439105624
VERGİ KİMLİK NUMARASI	: -
ORTAKLIK PAYI	: %59,09

DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ

	Kuruluşun Unvanı	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı
1-	Sahış işletmesi (Tafa Gayrimenkul Değerleme)	05.05.2011 – 04.10.2011	Değerleme Uzmanı / Eksper
2-	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	27.07.2005 – 30.03.2010	Değerleme Uzmanı / Eksper
3-	Atılım İnşaat Yapı Taahhüt Limited Şirketi	01.04.2004 – 31.01.2005	Harita Teknikeri
4-	Üstyapı İnşaat Limited Şirketi	11.05.2002 – 30.09.2002 13.06.2003 – 25.09.2003	Harita Teknikeri

VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı	Değerleme Konusu	Görev Unvanı
Sahış İşletmesi (Tafa Gayrimenkul Değerleme)	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Eksper
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Eksper

DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR

Yılı	Eğitimin Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika

ÇALIŞAN, YÖNETİCİ, ORTAK, DENETÇİ VEYA KURUCU KONUMUNDA BULUNDUĞU KURULUŞLAR

Başlangıç Yıl/Ay	Şirket Adı/Yeri	Faaliyet Konusu	Pozisyon İlişki Türü	% Ortaklık
2011/10	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş./ İSTANBUL	Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık	Çalışan – Yönetici – Ortak – Kurucu	59,09

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011 No : 401651

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Muhammed Mustafa YÜKSEL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.11.2019 **Belge No: 2019-01.2346**

Sayın Muhammed Mustafa YÜKSEL

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.11.2019 **Belge No: 2019-01.2396**

Sayın Halil Sertaç GÜNDOĞDU

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul 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

ÇINAR
TAŞINMAZ DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

2022

ÖZOVA HUBUBAT TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

HATAY İLİ KIRIKHAN İLÇESİ AHRAZLI KÖYÜ "2 ADET TARLA" VASIFLI PARSELLERİN PİYASA RAYİÇ DEĞERİNİN TESPİTİ



ÇINAR TAŞINMAZ DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

14.02.2022

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ

1.1. YÖNETİCİ ÖZETİ

2. DEĞERLEME KONUSUNUN TARAFLARI

2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİ
2.2. DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN
2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI
2.4. MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR

3. DEĞERLEME KONUSU

3.1. GAYRİMENKULÜ TANITICI BİLGİLER
- 3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE TANIMI
- 3.1.2. TAPU BİLGİLERİ
- 3.1.3. DİĞER MÜLKİYET HAKLARI

3.2. TAPU TETKİKİ
- 3.2.1. TAKYİDAT BİLGİLERİ

3.3. İMAR DURUMU
3.4. SON ÜÇ YIL İÇİNDE GERÇEKLEŞEN ALIM – SATIM VE HUKUKİ DURUM DEĞİŞİKLİKLERİ
3.5. GAYRİMENKULÜN PROJESİ İÇİN
- 3.5.1. GEREKLİ YASAL BELGELERİN DURUMU
- 3.5.2. SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜ YÖNÜNDEN İNCELENMESİ
- 3.5.3. YAPI DENETİM BİLGİLERİ
- 3.5.4. BELİRLİ PROJE DEĞERLEMESİ İÇİN GEREKLİ AÇIKLAMA

3.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI ESNASINDA ELDE EDİLEN BELGELER

4.DEĞERLEME ÇALIŞMASININ ANALİZİ

4.1. İLGİLİ BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER
4.2. MEVCUT EKONOMİK, GAYRİMENKUL PİYASASI KOŞULLARI, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER
4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMLU VE OLUMSUZ ETKİLEYEN FAKTÖRLER
4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER
4.5. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİ VE KULLANILMA NEDENLERİ
4.6. KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ
4.7. PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ DEĞERİ VE PROJE DEĞERİ
4.8. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ
4.9. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ
4.10. EMSALLER VE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ
4.11. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER
4.12. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMU
4.13. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ
- 4.13.1 KULLANILAN VERİLER
- 4.13.2. KULLANILAN VARSAYIMLAR
- 4.13.3. ULAŞILAN SONUÇ

4.14. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ
4.15. MÜŞTEREK VE BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERİ
4.16. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

ÇINAR TAŞINMAZ DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Demirciler Sitesi Aydos İş Merkezi B Blok
Kat:5 D:38 Zeytinburnu / İSTANBUL
Tel.:(0212) 415 58 23 Pbx Fax:(0212) 415 58 24
www.cinardegerleme.com.tr
Davutpaşa V.D. : 251 026 86 37
Ticaret Sicil No: 629145
Mersis No:0251026863700011

5.ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

5.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ
- 5.1.1. UYUMLAŞTIRILMASI
- 5.1.2. İZLENEN YÖNTEM
- 5.1.3. NEDENLERİ

5.2. MEVCUT OLMAYAN ASGARİ BİLGİLERİN YER VERİLMEME NEDENLERİ
5.3. YASAL GEREKLERİN VE BELGELERİN MEVCUT OLUP OLMADIĞI
5.4. GAYRİMENKULÜN, BAĞLI HAK VE FAYDALARIN SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜ YÖNÜNDEN GÖRÜŞ

6.SONUÇ

6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ
6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ
- 6.2.1. PEŞİN SATIŞ FİYATI
- 6.2.2. KDV HARİÇ VE KDV DAHİL DEĞERİ
- 6.2.3. PROJENİN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARİYLE BİTTİĞİ VARSAYILARAK DEĞERİ VE DEĞERLEME TARİHİ İTİBARİYLE TAMAMLANMIŞ KISMININ ARSA PAYI DAHİL DEĞERİ

7.RAPOR GEÇERLİLİK ŞARTLARI

8.FAYDALANILAN KAYNAKLAR

9.UYGUNLUK BEYANI

10. İZİN BEYANI

11.EKLER

11.1. FOTOĞRAFLAR
11.2. DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS ÖRNEKLERİ

1.GİRİŞ

1.1 YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPORUN TÜRÜ	Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı Kurul Toplantısı'nda yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış, gayrimenkul değerleme raporudur.		
RAPORUN KAPSAMI	Değerlemesi talep edilen 831 ve 832 no.lu tarla vasıflı parseller ile üzerinde yer alan müstakil binalar ve meyve ağaçlarının 14.02.2022 tarihindeki piyasa rayiç değerinin tespiti için sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine göre gayrimenkul değerleme raporu düzenlenmesidir.		
SÖZLEŞME TARİHİ	10.02.2022		
DEĞERLEME TARİHİ	14.02.2022		
RAPOR TARİHİ	20.02.2022		
RAPOR NUMARASI	2022-ÖZL-47		
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.		
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMİ	Değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Maliyet Analizi" ile "Gelir Kapitalizasyonu" yöntemi kullanılmıştır.		
GAYRİMENKULÜN YASAL DURUM DEĞERİ (KDV Hariç) (831 ve 832 parsel toplamı)	**11.475.000,00 TL**		
	ONBİRMİLYONDÖRTYÜZYETMİŞBEŞBİNTÜRK LİRASI		
GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV Hariç) (831 ve 832 parsel toplamı)	**31.305.000,00 TL**		
	OTUZBİRMİLYONÜÇYÜZBEŞBİNTÜRKLİRASI		
RAPORU HAZIRLAYAN	**Ahmet CANDAN** Ziraat Mühendisi SPK Lisans No: 402016 Lisanslı Değerleme Uzmanı	**Gamze TÜRKAY** İnşaat Mühendisi SPK Lisans No: 409193 Lisanslı Değerleme Uzmanı	**İsmail DUYAR** Harita Mühendisi SPK Lisans No: 400207 Sorumlu Değerleme Uzmanı

2.DEĞERLEME KONUSUNUN TARAFLARI

2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİ :

Çınar Taşınmaz Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Demirciler Sitesi, Aydaş İş Merkezi, Kat 5, Daire 38 Zeytinburnu, İstanbul
Çınar Taşınmaz Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. 28.09.2005 tarihinde kurulmuş ve 14.05.2008 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulunca Gayrimenkul Değerleme Hizmeti vermek üzere listeye alınmış bir şirkettir. Şirketimiz 13.04.2011 tarih ve B.02.1.BDK.0.13.00.0 –140-51-9446 numara ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından değerleme yetkisi listesine alınmıştır.

2.2. DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN :

Özova Hububat Tarım Ürünleri San. Ve Tic. Ltd. Şti.
Alakoyunlu Mh., Kırıkhan Yolu, 31440 Kırıkhan/Hatay

2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI:

Hatay İli, Kırıkhan İçesi, Ahrazlı Köyü 831 ve 832 parsel numaralı tarla vasıflı taşınmazlar, üzerinde yer alan müstakil binalar ve farklı cins ağaçların değerinin tespit edilmesidir.

ÇINAR TAŞINMAZ DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Demirciler Sitesi Aydaş İş Merkezi B Blok
Kat:5 D:38 Zeytinburnu / İSTANBUL
Tel.:(0212) 415 58 23 pbx Fax:(0212) 415 58 24
www.cinardegerleme.com.tr
Davutpaşa V.D. : 251 020 66 37
Ticaret Sicil No: 629145
Mersis No:0251020663700011

2.4. MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR:

Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şirketine ait gayrimenkulün değerlemesinin yapılmasını talep etmiş ve herhangi bir sınırlama getirmemiştir. Rapor içeriği ve hazırlanma süreci raporda belirtilen kabuller kapsamında hazırlanmıştır.

3.DEĞERLEME KONUSU

3.1. GAYRİMENKULÜ TANITICI BİLGİLER

3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE TANIMI

Değerleme konusu 831 ve 832 parsel numaralı Tarla vasıflı taşınmazlar, Hatay İli, Kırıkhan İlçesi, Ahrazlı Köyü sınırlarında yer almaktadır. Açık Posta adresi ise Ilıkpınar Mahallesi Gaziantep Antakya Yolu Ilıkpınar 6. Sokak No:2 (UAVT: 2623062250) ve No:4/1 (UAVT: 2155976950), No:4/2 (UAVT: 2155076983) şeklindedir. Çevre Yolu Caddesi (Gaziantep Antakya Yolu) üzerinde kuzey istikametinde ilerlerken Reyhanlı İlçesi Yoluna ayrılan kavşak geçildikten yaklaşık 1.30 km sonra sağa Ilıkpınar 6.Sokağa dönülür. Sokak üzerinde yaklaşık 500 m ilerleyince sokağın sağında yer alan 831 numaralı parsele ulaşım sağlanmaktadır. 831 parselin güneyindeki komşu parsel ise 832 numaralı parseldir.
Gaziantep Antakya Yoluna yaklaşık 550 m mesafede yolun doğusunda yer alan taşınmazların yakın çevresinde boş parseller, tarım arazileri, tarımsal nitelikli sanayi tesisleri, akaryakıt istasyonları, oto sanayi sitesi, Kırıkhan Otogarı bulunmaktadır. Gaziantep Antakya Yolunun batısında ise ilçe merkezi bulunmakta olup konut ve ticari kullanımlı yapılar bulunmaktadır.



3.1.2. TAPU BİLGİLERİ

İLİ	HATAY
İLÇESİ	KIRIKHAN
MAHALLESİ / KÖYÜ	_/ AHRAZLI KÖYÜ
MEVKİİ	-
SOKAĞI	-
SINIRI	-
PAFTA NUMARASI	-
ADA NUMARASI	-
PARSEL NUMARASI	831
YÜZÖLÇÜMÜ	37.500,00 M²
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	TARLA
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİĞİ	-
BLOK	-
KAT	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	-
ARSA PAYI	-
MALİKLERİ	FİGEN İÇCAN (1/1)

İLİ	HATAY
İLÇESİ	KIRIKHAN
MAHALLESİ / KÖYÜ	_/ AHRAZLI KÖYÜ
MEVKİİ	-
SOKAĞI	-
SINIRI	-
PAFTA NUMARASI	-
ADA NUMARASI	-
PARSEL NUMARASI	832
YÜZÖLÇÜMÜ	117.893,00 M²
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	TARLA
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİĞİ	-
BLOK	-
KAT	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	-
ARSA PAYI	-
MALİKLERİ	FİGEN İÇCAN (1/1)

ÇINAR
TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Demirciler Sitesi Aydos Cad. Merkez B Blok
Kat:5 D:23 Soyunlu/Bayrampaşa/İSTANBUL
Tel:(0212) 415 58 23 Pbx Fax:(0212) 415 58 24
www.cinardegerleme.com.tr
Bahçelievler V.D. : 251 026 86 37
Ticaret Sicil No: 620145
Mersis No:0251026863700011

3.1.3. DİĞER MÜLKİYET HAKLARI

Değerleme konusu taşınmazların 1/1 hissesine tekamül eden tamamı, değerleme tarihi itibariyle FİGEN İŞCAN adına kayıtlıdır, başka kişi veya kurumlara ait mülkiyet ve irtifak hakları yoktur.

3.2. TAPU TETKİKİ

3.2.1. TAKYİDAT BİLGİLERİ

14.02.2022 tarihinde Kırıkhan Tapu ve Kadastro Müdürlüğünden alınan tapu kayıtları (TAKBİS) belgelerine göre taşınmazların üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü:
(Her bir Taşınmaz üzerinde ayrı ayrı)
- 3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesi gereği kısıtlıdır. (22.04.2013 tarih 2433 yevmiye)
**Söz konusu beyan ile ilgili olarak Hatay İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü, Kırıkhan İlçe Tarım Müdürlüğü ve Tapu Kadastro Müdürlüğünden alınan bilgiye bilgilere göre toplulaştırma çalışmaları bölgede devam etmektedir.

** Takyidat belgeleri resim olarak raporun fotoğraflar bölümünde yer almaktadır.

3.3. İMAR DURUMU

Kırıkhan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü' nden yazılı olarak alınan imar durum bilgileri ve şifahi alınan bilgilere göre konu parseller 04.02.2022 tarih ve 8 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Kırıkhan Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı sınırları içinde TNKA (tarımsal niteliği koruncak alanda) ve kısmen de uygulama imar planı dışında kalmaktadır. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı online internet sitesinden yapılan sorgulamada ise 1/100.000 ölçekli şehir atlasları haritalarında ekilebilir alanlar olarak gösterilmiştir.



ÇINAR
TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Demirciler Sitesi Aydar İş Merkezi B Blok
Kat:5 D:3 Zeytinburnu İSTANBUL
Tel.:(0212) 415 58 23 Fax:(0212) 415 58 24
www.cinardegerleme.com.tr
Davet Sicil No: 629145
Merkez No:0231026863700011

3.4. SON ÜÇ YIL İÇİNDE GERÇEKLEŞEN ALIM – SATIM, İMAR VE HUKUKİ DURUM DEĞİŞİKLİKLERİ

Gayrimenkullerden 831 parsel 05/128/1997 tarihli satış işlemi ile, 832 parsel ise 21/02/1997 tarihli taksim işlemi ile mülkiyete geçmiş olup son üç yıl içerisinde herhangi bir alım-satım işlemi gerçekleştirilmemiştir. Gayrimenkuller 04.02.2022 tarih ve 8 sayı onay tarihli TNKA (tarımsal niteliği koruncak alanda) ve kısmen de uygulama imar planı içerisinde yer almakta olup taşınmazlar için son üç yıl içerisinde yukarıda belirtilen plan değişikliği olmuştur.

3.5. GAYRİMENKULÜN PROJESİ İÇİN

3.5.1. GEREKLİ YASAL BELGELERİN DURUMU

Değerleme konusu; 831 ve 832 parsel numaralı taşınmazlar TARLA vasıflıdır. Taşınmazlardan 832 numaralı parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 831 parsel üzerinde ise 2 adet müstakil bina ve 2 adet sundurma yapı bulunmaktadır. İlgili kurumlarda yapılan araştırmalarda herhangi bir arşiv dosyalarının bulunmadığı yapılar için düzenlenmiş ruhsat, mimari proje olmadığı öğrenilmiştir.

3.5.2. SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜ YÖNÜNDEN İNCELENMESİ

Gayrimenkullerin tapu kayıtlarında, devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Rapor, değerlemeye konu mülklerin GYO portföyüne alınması amacıyla hazırlanmamıştır, bu nedenle görüş bildirilmemiştir.

3.5.3. YAPI DENETİM BİLGİLERİ

Parsel üzerinde yer alan taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'dan sonra inşa edilmişlerdir. Yapı Denerim Kanununa tabi olması gereken yapılar ruhsatsız olarak inşa edilmiş oldukları için Yapı Denetim Bilgisi bulunmamaktadır.

3.5.4. BELİRLİ PROJE DEĞERLEMESİ İÇİN GEREKLİ AÇIKLAMA

Söz konusu gayrimenkuller, değerleme tarihinde, belirli bir projenin kapsamında değildir. Parseller üzerindeki yapılar, ağaçlar ve parsellerin imar durum özellikleri mevcut durumu için değerleme yapılmış olup, bir projeye istinaden değerleme yapılmamıştır.

3.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI ESNASINDA ELDE EDİLEN BELGELER

Konu taşınmazlar ile ilgili tapu takyidat bilgileri Kırıkhan Tapu Müdürlüğünden, imar durum bilgileri Kırıkhan Belediyesinden yazılı ve onaylı olarak, krokileri ise Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü online sisteminden ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Atlas Veri Sisteminden bilgi amaçlı temin edilmiştir.

4.DEĞERLEME ÇALIŞMASININ ANALİZİ

4.1. İLGİLİ BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Veri araştırması, değerleme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresindeki trendleri araştırmakla başlar. Bu araştırma değerleme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerleme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal,

ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

Demografik Veriler

Türkiye nüfusu 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 84 milyon 680 bin 273 kişi olmuştur. Yıllık nüfus artış hızı 2020 yılında ‰5,5 iken, 2021 yılında ‰12,7 olmuştur. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %93,2 olarak gerçekleşti İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2020 yılında %93 iken, bu oran 2021 yılında %93,2'ye yükselmiş, belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %6,8 e düşmüştür. İstanbul'da ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 378 bin 448 kişi artmıştır. Türkiye nüfusunun yüzde 18,71'inin ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 840 bin 900 kişiyle yine en çok nüfusa sahip il olmuştur. Bunu sırasıyla 5 milyon 747 bin 325 ile Ankara, 4 milyon 425 bin 789 ile İzmir, 3 milyon 147 bin 818 ile Bursa ve 2 milyon 619 bin 832 ile Antalya izledi. Tunceli ise 83 bin 645 kişiyle en az nüfusa sahip il olarak kayıtlara geçmiştir. Hatay ili 2022 nüfusu ise tahmini verilere göre 1 milyon 670 bin 712 kişidir.

Özel Veriler- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

Türkiye'nin sınır şehirlerinden biri olan Hatay İli ülkenin güneyinde İskenderun Körfezinin doğu kıyılarında yer almakta olup Akdeniz bölgesi sınırlarında konumludur. Kent ülkenin en önemli eski yerleşim yerlerinden biridir. Hatay ilinde bulunan tarihi kalıntılar milattan önce yüz binli yıllara dayanıyor. Şu anki kentin tarihi ise beş bin yıl öncesine kadar uzanıyor. Kurtuluş Savaşı sırasında imzalanan Ankara Antlaşması ile İskenderun Sancağı sınırlarımız dışında kalmıştır. Ancak 1936 yılında Fransa' nın Suriye' nin bağımsızlığını kabul etmesi ile Atatürk bu sancağa Hatay adını vermiştir. Atatürk' ün uluslararası platformdaki uzun mücadelesinin ardından 7 Temmuz 1939 yılında Hatay Türkiye Cumhuriyeti sınırlarına dahil edilmiştir.

Kent Anadolu Kıtasında Türkiye' nin güneyinde konumludur. Hatay ilinin doğusunda ve güneyinde Suriye, batısında Akdeniz, kuzeybatısında Adana, kuzeyinde Osmaniye, kuzeydoğusunda Gaziantep illeri bulunmaktadır. Hatay ilinin en önemli akarsuyu, kaynağını Lübnan'daki Bekaa Vadisi'nden alan Asi Nehri'dir.

2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile Hatay'da sınırları il mülki sınırları olan Büyükşehir Belediyesi kuruldu ve 2014 Türkiye yerel seçimlerinin ardından Büyükşehir Belediyesi çalışmalarına başladı. Yüz ölçümü 5.524 km² olan ilin 2022 yılı TÜİK verilerine göre nüfusu 1.670.712 dir. İlin merkez ilçe Antakya dışında 14 adet ilçesi bulunmaktadır. Bu ilçeler Altınözü, Arsuz, Belen, Defne, Dörtyol, Erzin, Hassa, İskenderun, Kırıkhan, Kumlu, Payas, Reyhanlı, Samandağ, Yayladağı' dır.

Kentin deniz seviyesinden yüksekliği 85 metredir. Göller hariç 5524 km² olan yüzölçümün %46,10 'ini dağlar, %33,5'ini ovalar, %20,40 ünü platolar oluşturmaktadır. İl topraklarının en önemli yükseltisini kuzey-güney hattında uzanan Nur Dağları (Gavur Dağları ve Amanos Dağları olarak da bilinir) oluşturur. Samandağı, Yayladağı, Ziyaret Dağı ve Keldağ önemli yükseltilerdir. Amik Ovası ilin en önemli düzlüğüdür ve bu topraklarda tarım oldukça gelişmiştir. Diğer önemli düzlükler Erzin, Dörtyol, Payas, İskenderun ve Arsuz Ovasıdır. En önemli akarsu Asi Nehri dir. İlde yazları sıcak ve kurak, kışları ise ılık ve yağışlı karakteristik Akdeniz iklimi egemendir. Yıllık sıcaklık ortalamalarının 15.1 - 20 °C dereceler arasında değiştiği Hatay'da aylık sıcaklık ortalamaları yaz aylarında en fazla, kış aylarında ise en düşük değerlere ulaşır. İlde yıllık ortalama toplam yağış miktarı 562.2–1216.3 mm'ler arasında değişir. En fazla yağış kış aylarında, en az yağış yaz aylarında düşer.

ÇINAR
TAŞINMAZ DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Demirciler Sitesi Aydın İş Merkezi B Blok
Kat 5 D.38 Zeytinburnu/İSTANBUL
Tel.: (0212) 415 58 23 pbx Fax: (0212) 415 58 24
www.cinardegerleme.com.tr
Davutpaşa V.D. 453 020 86 37
Ticaret Sicil No: 629145
Mersis No: 0453020863700011

HATAY İLİNİN ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ KONUMU



TÜİK tarafından 2022 yılına ilişkin hazırlanmış olan Şubat 2022'de yayımlanan 2021 Nüfus verilerine göre kentin nüfus artış hızı 2021 yılında ‰11,8 'e yükseldiği tespit edilmiştir. Nüfustaki hızlı artış kentin konut ihtiyacını artırmakta olup ortaya çıkan yeni taleplerin karşılanabilmesi için yüksek katlı yapılaşma ile birlikte kentin çeperlere yayılma eğilimi gösterdiği görülmektedir.
Coğrafi konum itibariyle ülkenin sınır illerinden olan Hatay İli İskenderun Körfezinin doğusunda bulunmaktadır. Şehirler ve ülkeler arası yollar ve İskenderun limanların bulunması sektörel olarak kent gelirindeki en önemli payın ticarete ait olmasında katkı sağlamıştır.

KIRIKHAN İLÇESİ'NİN HATAY İLİ İÇERİSİNDEKİ KONUMU VE TANITIMI



ÇINAR
TAŞINMAZ DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Demirciler Sitesi Aydaşı İş Merkezi B Blok
Kat:5 D:38 Zeytinburnu İSTANBUL
Tel.:(0212) 415 58 03 pbx Fax:(0212) 415 58 24
www.cinardegerleme.com.tr
Davutpaşa V.D. 251 026 96 37
Ticaret Sicil No: 629155
Mersis No:0251026963700011

Kırıkhan İlçesi ilin doğu kısmında konumlu olup doğusunda Suriye, kuzeyinde Hassa, güneyinde Kumlu batısında ise İskenderun ve Belen ilçeleri ile sınırlıdır. Yüzölçümü 715 km² olup ilçenin rakımı 155 metredir. İl merkezine mesafesi 45 km dir. TÜİK' ten alınan adrese dayalı nüfus kayıt sistemi bilgilerine göre ilçe nüfusu 2021 yılı sonu verilerinde 119.854 kişidir. İlçede 73 adet mahalle bulunmaktadır.

Kırıkhan 36-37 derece kuzey enlemleri, 36-37 derece doğu boylamları arasında bulunmaktadır. İklimi tipik Akdeniz özellikleri taşıyan kışları ılık ve yağmurlu yazları kurak ve sıcak geçmektedir. Kışın ortalama sıcaklı 7,31 derece, yazın ise 32,3 derecedir. Amik Gölünün kurutulması ile meydana gelen verimli ova ilçenin önemli tarım alanlarından biridir. İlçe sınırlarından geçen Karasu nehri ve ilçe merkezinden geçen Delibekirli Çayları bulunmaktadır. Hatay ilinin tek gölü olan Gölbaşı su ürünleri üretme ve sulama amaçlı kullanılmaktadır.

Kırıkhan Akdeniz den doğuya açılan ticaret yollarının kesiştiği yer olması özelliği taşıyan İskenderun Halep' e, Antakya'dan Kahramanmaraş' a ve Gaziantep' e giden yollar buradan geçtiği için yerleşim bölgesi olarak gelişimine devam etmektedir. Osmanlı İmparatorluğu döneminde Belen kazasına bağlı bir nahiye iken 1924 yılında ilçe merkezi olan Kırıkhan1939 yılında Türkiye Cumhuriyeti yönetimine girmiştir.

İlçe bir tarım bölgesi olması itibariyle halkın gelirinin büyük bir bölümü tarıma dayanmaktadır. 1980 li yıllardan önce bölgemizde daha çok hayvancılıkla geçim temin edilmekte iken amik gölünün kurutulması sonucu kazanılan verimli arazilerin çiftçilerin pamuk, buğday ve mısır gibi zirai ürünlerin yetiştirilmesine yönelmelerine neden olmuştur. Bu anda dağlık kesimlerde hayvancılık yapılmaktadır. İlçede 2 iplik, 6 yağ fabrikası ve 2 adet mısır kurutma tesisi mevcut olup, tamamı özel sektöre ait olmak üzere 27 pamuk çırçır ve prese fabrikası faal durumdadır. 4 adet karo imalathanesi, 107 ortakla marangozlar sitesi kurularak halen 80 marangozun faaliyet gösterdiği bir site mevcuttur. Bundan başka küçük sanayi sitesi yapımı için çalışmalar devam etmektedir.

İlçe il genelinde en geniş arazi varlığına sahip olduğu gibi en geniş sulanabilir arazi varlığına sahiptir. Tarıma elverişli arazi miktarı 431.300 dekar olup yaklaşık 300.000 dekar sulanabilir arazi vardır. Bu arazilerinin 72.720 dekarı DSİ sulama sahsı içerisinde olup kurulan Kırıkhan ve Karasu Sulama birlikleri vasıtasıyla 76.200 dekarı sulama kooperatifleri ve özel kuyular, 138.030 dekarı ise çiftçi imkanları ile Gölbaşı gölünden sulanmaktadır. İlçede Kırıkhan Sulama Birliği ve Karasu Sulama birliği adı altında 2 sulama birliği mevcut olup, ayrıca 3 sulama amaçlı kooperatif mevcuttur.

İlçe tarım arazilerinde genelde ağırlıklı olarak pamuk, buğday, mısır tarımı yapılmaktadır. Bunun yanı sıra ilçe tarım müdürlüğünün yayım çalışmaları neticesinde son yıllarda tünelde ve açıkta kavun tarımı, açık tarla sebzeciliği ve ikinci ürün mısır tarımı ilçe çiftçileri tarafından benimsenmiş ve ekonomik önemi anlaşılarak geniş çapta giderek artan miktarlarda ekilmeye başlanmıştır.

İlçede genellikle küçük aile işletmeciliği şeklinde hayvancılık yapılmakta olup, hayvanların büyük bir kısmını yerli ırk oluşturmaktadır. Bunun yanında besi ve süt sığırı yetiştiriciliği yapılan işletmelerde vardır. Özellikle dağ köylerinde küçükbaş hayvan olarak koyun ve keçi yetiştirilmektedir.

İlçe Nüfusunun büyük bir bölümü ilçe merkezinde oturmakta, yaz aylarında sıcak olması itibariyle yaylalara çıkmaktadır. Halkın büyük bir kısmı çiftçilikle uğraşmakta olup, seracılıkta bu alanda önemli yer tutmaktadır.

Kırıkhan, Bayezıd-i Bistami Türbesinin bulunduğu Helenistik dönemden kalma Darb-ı Sak kale kalıntısı ve su kemerleri, Ceylanlı köyü yakınlarındaki Beş Kızlar (Beş kardeşler) Kaya Mezarları ve Sütlü (Memekli) Mağara, Danaahmetli köyünde Osmanlı döneminden kalma Taş köprü, Reyhanlı yolu üzerinde Osmanlı döneminden kalma 2 adet Muratpaşa taş köprüleri, Narlıhöpür köyünde bulunan taş köprü özellikle iç turizmin ilgisini çeken bölgelerimizdir. Gölbaşı gölünde tabii manzara ve balık avcılığı da turizme küçük çapta tesir etmektedir.

ÇINAR
TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Demirciler Sanayi Arkası İş Merkezi B Blok
Kat:5 D:33 Zeytinburnu / İSTANBUL
Tel.: (0212) 415 58 23 Fax: (0212) 415 58 24
www.cinardegerleme.com.tr
Davetiye VD. : 251 026 96 37
Ticaret Sicil No: 620145
Mersis No:0251026866700011

4.2. MEVCUT EKONOMİK, GAYRİMENKUL PİYASASI KOŞULLARI, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından 2021 Ekim ayında yayımlanan Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda küresel ekonomik toparlanma sürecinin devam ettiğini vurgulamış ancak Covid-19 virüs salgının toparlanma üzerinde etkili olduğu ve zaman zaman büyümeyi aşağıya çektiğini ifade etmiştir. Raporda, küresel ekonominin 2021'de %5,9 iken 2022'de %4,9 oranında büyümesinin beklendiğini belirtmiştir. IMF'nin raporuna göre Türk ekonomisinin 2021 yılına ilişkin büyüme tahmini %5,8'den %9'a yükseltmiş ancak 2022 için büyüme beklentisini %3,3'te sabit tutmuştur.

2020 yılının ilk çeyreğinde yer alan Mart ayını takiben 2020 yılının ikinci çeyreğinde de Covid-19 Virüs Salgını küresel ölçekte ülke ekonomilerini etkilemeye devam etmiştir. Bu dönem aralığında özellikle ülkeler arası ticari ve turizm faaliyetlerinin durma noktasına gelmiş olup günümüzde halen küresel ekonomi trendi negatif yönde devam etmektedir.

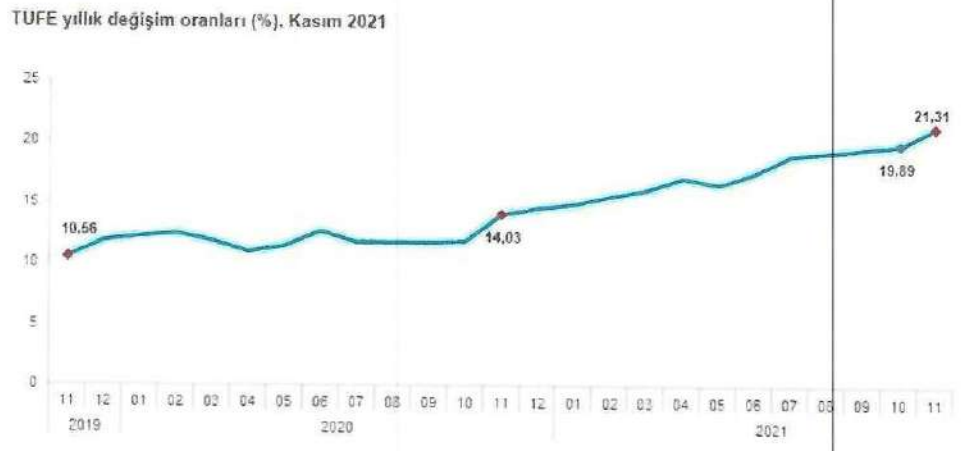
Küresel piyasaların halen kırılgan seyir izlemesiyle Fed dünya genelindeki ekonomik zorluklara dikkat çekerek yaptığı açıklamada faiz oranlarında %0-0,25 arasında sabit tutulacağı bir politika izleyeceklerini belirtmiştir.

Büyüme:

Sektörel olarak büyümeler sınıflandırıldığında yılın üçüncü çeyreğinde sanayi sektörü %10, hizmet sektörü %12,5 ve tarım sektörü %5,9 oranlarında büyüme eğilimi göstermiştir. 2021 üçüncü çeyrekte özel tüketimin %9,1 oranında ve kamu tüketiminin ise %9,6 oranında arttığı tespit edilmiş olup toplam tüketimdeki artış miktarı ise %7,4 oranında büyüme kaydetmiştir. Çeyrek dönemi içerisinde toplam sabi sermaye yatırımları %6,1 oranında gerilemiş, net mal ve hizmet ihracatının ise ekonomik küçülmeye katkısı 7,8 puan olarak açıklanmıştır. (Strateji ve Bütçe Başkanlığı, Ekonomik Veriler, 2021)

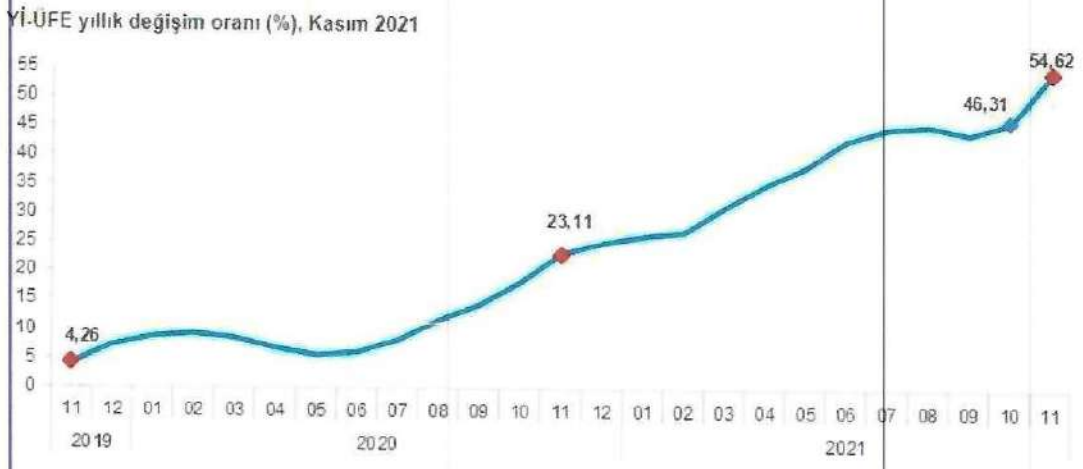
Enflasyon

2021 yılı Kasım ayı enflasyon oranı %21,31 düzeyindedir. Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) 2021 Kasım ayında bir önceki aya göre %3,51, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,82, bir önceki yılın aynı ayına göre %21,31 ve on iki aylık ortalamalara göre %17,71 oranında artış göstermiştir. (TÜİK, Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım, 2021)



Kaynak: TÜİK, Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım, 2021

Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE) 2021 Kasım ayında bir önceki aya göre %9,99, bir önceki yılın Aralık ayına göre %51,06, bir önceki yılın aynı ayına göre %54,62 ve on iki aylık ortalamalarına göre %38,94 oranında artış göstermiştir. (TÜİK, Yurt İçi Fiyat Endeksi, Kasım, 2021)



Kaynak: TÜİK, Yurt İçi Fiyat Endeksi, Kasım, 2021

TCMB politika faizi:

Türkiye'de 2021 Eylül ayından itibaren politika faizleri düşürülmektedir. Aralık ayına TCMB Para Politikası Kurulu (PPK) toplantısında Türkiye'de faizler 100 baz puanlık indirimler %14'e düşürüldü. Faiz indiim kararının ilk defa alındığı Eylül ayından sonra son PPK toplantısına kadar Türk Lirası, ABD Doları karşısında %41 oranında değer kaybı yaşamıştır. Dünya genelinde ise yerel para birimlerinin değerini korumak ve enflasyon etkisini azaltmak amacıyla politika faizleri artırılmaktadır.

Sanayi üretimi ve perakende satışlar:

Sanayinin alt sektörleri 2015 yılı referans alınarak incelendiğinde, 2021 Ocak ayında madencilik ve taşocakçılığı sektörü endeksi bir önceki yılın Ağustos ayına göre %15,4 oranında, imalat sektörü endeksi %12,1 oranında artarken elektrik, gaz, buhar ve iklimlendirme üretimi ve dağıtımı sektörü endeksi %0,1 oranında azalma gösterdiği açıklanmıştır. (TÜİK, Sanayi Üretim Endeksi, Mart, 2021)



Kaynak: TÜİK, Sanayi Üretim Endeksi, Mart, 2021

ÇINAR
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Depoticiler Sitesi Abdaş İş Merkezi B Blok
Kat:5 D:34 Yenibosna/İSTANBUL
Tel.:(0212) 415 58 23 Fax: (0212) 415 58 24
www.cinardegerleme.com
Davutpaşa V.D. 361 026 46 37
Ticaret Sicil No: 625145
Mersis No:0361026863700011

Parakende satış hacmi 2015 yılı referans alınarak incelendiğinde 2021 Haziran ayında 2020 yılının aynı ayına göre %17,4 artmıştır. Gıda, içecek ve tütün satışları %6,6, otomotiv ve yakıt hariç olmak üzere gıda dışı satışlar %26, otomotiv yakıtı satışları ise %11,4 oranında artış göstermiştir. (TÜİK, Perakende Satış Endeksi, Haziran, 2021)



Kaynak: TÜİK, Perakende Satış Endeksi, Haziran, 2021

CDS primi:

Türkiye, son dönemlerde, 5 yıllık CDS primini Kasım ayında 464 baz puan iken Aralık ayında 600 baz puan civarına yükselmiştir.

TÜRKİYEDE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

İnşaat ve gayrimenkul sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibariyle toparlanmaya başlamıştır. 2021 yılının ikinci çeyreğinde inşaat sektörü %3,1 oranında büyüme gerçekleştirmiştir. 2020 yılının ilk üç çeyreğinde toplam konut satışları 1.161.000 iken 2021 yılının ilk üç çeyreğinde toplam konut satışları 949.000'e ulaşılarak önceki yıla göre bir miktar hız kaybetmiş olduğu görülmektedir. Aynı kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2020 yılı ilk dokuz aylık dönemde 508.000 adet, 2021 yılının aynı döneminde ise %64 oranında azalarak 181.000 adet olarak gerçekleşmiştir. (GYODER 3. Çeyrek Raporu, 2021)

İkinci el satışların payı:

2021 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %36,3 oranında artış, geçen yılın aynı dönemine göre %26,1 gerileme gerçekleşmiş olup 119.278 adet konut ilk kez satılmıştır. İkinci el satışlarda ise bir önceki çeyreğe göre %37 oranına artış, geçe yılın aynı dönemine göre %26,1 oranında gerileme gerçekleşmiş olup 277.050 adet konut el değiştirmiştir. İpotekli satışlarda konut kredisi faiz oranları bir önceki çeyrek ile benzer düzeylerde olmasına karşın ipotekli satışlarda bir önceki çeyreğe göre %36,4 artış görülmüş olup 77.687 adet konut ipotekli olarak satılmıştır. Geçen yılın aynı dönemine ait konut kredisi faiz oranlarının düşük seviyelerde olmasının etkisiyle, ipotekli satışlarda %67,9 oranında gerileme görülmüştür. (GYODER 3. Çeyrek Raporu, 2021)

Yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgelerinde azalış:

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatları, 2021 yılının ilk 6 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %88,4, yüz ölçümü %45,3, değeri %93,7 ve daire sayısı %49,8 oranında artmıştır.

ÇINAR
Demirciler Sitesi Aydınlı Mah. Merkezi B Blok
Kat:5 D:8 Tuzla/İSTANBUL
Tel.:(0212) 416 58 24 pbx Faks:(0212) 416 58 24
www.cinargayrimenkul.com.tr
Davutpaşa V.D. 251 026 66 37
Ticaret Sicil No: 620145
Mersis No:0251026663700011

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgeleri sayılarında geçen yılın aynı dönemine göre %2,7 oranında artmıştır. (GYODER 3. Çeyrek Raporu, 2021)

Konut Satışları:

2021 yılının üçüncü çeyreğinde konut satışlarında bir önceki çeyreğe göre %36,8 oranında bir artış gösterilerek 396.328 adet seviyesinde kapanmıştır. Geçtiğimiz yıl aynı çeyrekte konut kredisi faiz oranlarının daha düşük seviyelerde olmasının etkisiyle geçen yılın aynı dönemine göre %26,1 oranında gerileme gözlenmiştir. 2021 yılının üçüncü çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine kıyasla birinci ve ikinci el satışlarda %26,1 oranında gerileme gözlenmiştir. (GYODER 3. Çeyrek Raporu, 2021)

Markalı konutlarda Yabancı Katkısı:

Markalı konut projelerinden konut satın alan tüketiciler, 2021 yılı 3. çeyrekte peşinat, senet ve banka kredisi kullanımı seçeneklerinden en fazla peşinat kullanımını tercih etti. 2021 yılı üçüncü çeyrek dönemde stok erime hızı %7,68 oranında gerçekleşirken, markalı konut projelerinde gerçekleştirilen satışların %9,05'i yabancı yatırımcılar tarafından gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan konut satışları geçen yılın aynı dönemine göre %42,8'lik büyüme ile 16.991 adet olarak gerçekleşmiştir. Üçüncü çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %47,9 ile İstanbul, ikinci sırada ise %17,6 pay ile Antalya bulunmaktadır. (GYODER 3. Çeyrek Raporu, 2021)

Konut kredisi hacmi:

2020 yılı Eylül ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki artış trendi, 2021 yılı Haziran ayı sonuna son bulmuştur. 2020 yılı Eylül ayındaki konut kredisi faiz oranı %1,08 iken; 2021 yılı Haziran ayındaki konut kredisi faiz oranı %1,38-1,39 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık faiz oranı 2021 yılı Haziran ayı sonunda %18, 2021 yılı Ekim ayına %17,9 seviyesinde seyretmeye devam etmiştir. 2021 yılı Ağustos ayı sonunda konut kredisi hacmi 280,1 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2020 Ağustos ayında %63,19 seviyesindeyken, 2021 yılı Ağustos ayında %61,41'e gerilemiştir. Yerli özel bankların payı %16,61'den %18,07'ye, yabancı mevduat bankalarının payı ise %11,28'den %11,84'e yükselmiştir. 2021 yılı üçüncü çeyrek sonu itibariyle toplam konut kredileri içinde en fazla konut kredisi kullanılan il %0,34 oranla İstanbul oldu. İstanbul'u, %0,21 ile Ankara, %0,22 oranıyla ise İzmir takip etmiştir. (GYODER 3. Çeyrek Raporu, 2021)

Ofis kiralamaları:

Yılın üçüncü çeyreğinde kademeli normalleşme süreci kapsamında faaliyetlerine ara veren tüm iş yerleri, kamu kurum ve kuruluşları 1 Temmuz itibariyle normal mesai saatlerine uygun çalışmaya başlamış; sokağa çıkma ve şehirler arası seyahat kısıtlamaları kaldırılmıştır. Üçüncü çeyrekte ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6,5 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 64.018 m² olarak gerçekleşirken, Ocak-Eylül ayları arasında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 178.759 m² olmuştur. İşlemlerin %84,9 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. İşlemlerin %7,77'si yenileme işlemlerinden oluşurken, %5'i mail sahibi kullanıcıları tarafından ve %2,34'ü ise genişleme işlemlerinden oluşmaktadır. Çeyrek sonunda boşluk oranı düşerek %20,85 olarak kaydedilmiştir. (GYODER 3. Çeyrek Raporu, 2021)

AVM Kiralamalarında Durum:

Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 445'e, toplam kiralanabilir alan stoku ise 13 milyon 706 bin m²'ye ulaştı. En fazla alışveriş merkezine sahip iller sırasıyla; İstanbul (132 adet), Ankara (45 adet), İzmir (27 adet) iken, İstanbul toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %37'sine sahiptir. Türkiye genelinde, ortalama 1000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 164 m² olmuştur. (GYODER 3. Çeyrek Raporu, 2021)

ÇINAR TAŞINMAZ DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Demirciler Sitesi Aydos İş Merkezi B Blok
Kat:5 D:38 Zeytinburnu / İSTANBUL
Tel.:(0212) 415 56 23 pbx Fax:(0212) 415 56 24
www.cinardegerleme.com.tr
Davutpaşa V.D. 361 028 66 37
Ticaret Sicil No: 829139
Mersis No:0361028663700011

2021 yılında yabancı turist adedi:

2020 yılına Türkiye'ye gelen yaklaşık 12,7 milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 716 Dolar olarak belirtilmektedir. Bu rakamın 2019 yılında 642 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yıllarda kişi başına yapılan harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2021 yılının ilk altı ayında ülkemizi 14,07 milyon turist ziyaret etmiştir. Turistlerin %36'sı Antalya'ya, %36'i İstanbul'a, %4,6'sı Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %2,8 ve %1,7'lik paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları 2020 yılının il üç çeyreği ile karşılaştırıldığında %94 oranında artış yaşandığı gözlemlenmiştir. Türkiye genelinde toplam 493.000 oda kapasitesi ile 4.309 işletme belgeli, 72.000 oda kapasitesi ile 608 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında ilk sırayı 813 tesis ve 216.000 oda kapasitesi ile Antalya çekiyor. Antalya'nın ardından 659 tesis ve 64.000 oda kapasitesi ile İstanbul geliyor. Muğla ise 423 işletme belgeli tesis ve 52.000 oda arzı ile üçüncü sırada yer alıyor. Türkiye'deki otellerin doluluk oranları 2021 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla %43 iken aynı dönemde İstanbul'daki doluluk oranları %75'dir. Aynı dönem için Türkiye genelinde ortalama oda fiyatı 86 Euro iken İstanbul'da 110 Euro'dur. (GYODER 3. Çeyrek Raporu, 2021)

Ticari kullanım amaçlı lojistik arzı:

Mevcut veriler itibarıyla, birincil lojistik pazarları olan İstanbul+Kocaeli bölgesinde yaklaşık 10,42 milyon m² toplam depo stokunda, 6,76 milyon m² ticari kullanım amaçlı lojistik arzı yer alıyor. 2021 yılının ilk üç çeyreği itibariyle lojistik pazarında boşluk oranı %11,1 seviyesindedir. İnşaat halindeki projelerin hacmi ise yaklaşık 554 bin m² olarak kayıt altına alınmıştır ve söz konusu projelerin tamamına yakını ticari kullanım amaçlı lojistik arzı olarak görünmektedir. İstanbul ve Kocaeli illerinde kiralama işlem hacmi 2020 yılının ilk yarısı itibarıyla lojistik piyasasındaki birincil kira USD bazında metrekare başına aylık 5 olarak görünürken TL bazında 45,00 m²/ay seviyesinde kaydedilmiştir. (GYODER 3. Çeyrek Raporu, 2021)

4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMLU VE OLUMSUZ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

❖ **OLUMLU ÖZELLİKLER**

- Gayrimenkullerin konumu
- Üzerlerinde gelir getiren meyve ağaçlarının olması
- Parsellerin etrafının çevrili ve sınırlarının belirli olması
- Peyzajlarının tam olması

❖ **OLUMSUZ ÖZELLİKLER**

- 831 numaralı parsel üzerinde yer alan yapıların ruhsatsız inşa edilmiş olması
- Gayrimenkul piyasasında yaşanan dalgalanma

ÇINAR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Demirciler Sitesi Aydos İş Merkezi B Blok
Kat:5 D:18 Zeytinburnu/İSTANBUL
Tel: (0212) 415 58 23 pbx Fax: (0212) 415 58 24
www.cinardegerleme.com.tr
Davutpaşa V.D. 251 126 86 37
Ticaret Sicil No: 620149
Mersis No:0251026886700011

4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazlar Kırıkhan İlçesi Ahrazlı Köyü sınırlarında Ilıkpınar 6.sokak üzerinde yer alan 831 parsel ve bu parselin güneyinde yer alan 832 numaralı parseldir. Parseller tarla vasıflı arazilerdir. 831 parsel 37.500,00 m² yüzölçümlü, 832 parsel ise 117.893,00 m² yüzölçümlüdür.

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü online sistemden yapılan sorgulama ve Kırıkhan Tapu Kadastro Müdürlüğünde incelenen kadastro paftasına göre 831 ve 832 parseller sadece batı yönünden sokak cepheli olup 832 parseller diğer yönlerden komşu parsellere cepheli, 831 parsel ise kuzey yönden kanal cephelidir. Ancak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Atlas Veri Sisteminden yapılan sorgulamada 832 parselin batı yönünden sokak cepheli, güney ve kuzey yönünden komşu parseller ile cepheli, kuzeydoğu yönünde ise Çevre Yolu 2. Sokak cepheli olduğu, 831 parselin ise batı yönünden sokak cepheli, doğu yönünden Çevre Yolu 2. Sokak cepheli, kuzey yönünden ise Ilıkpınar 6 Sokak cepheli olduğu görülmüştür. Ilıkpınar 6 Sokak kanalın güneyinde yer almakta olup mahallinde de taşınmazlara ulaşım bu sokak üzerinden sağlanmaktadır.

Parsellerden 831 parselin kuzeybatı köşesinde 2 adet betonarme yapı ve 2 adet sundurma yapı bulunmaktadır. **Ekli krokide 1** olarak işaretlenen yapı betonarme karkas sistemde inşa edilmiş olup zemin, 1 normal ve çatı katlı binadır. Zemin katı 21,50 m x 13 m ebatlarında yaklaşık 280m² normal katı 21,50m x 13,0 m ebatlarında 280 m², çatı katı 20m² kapalı alan, 260m² teras alanlı olmak üzere yapı yaklaşık 580m²+ 260m² teras alanlıdır. Zemin katında bina giriş holü, ofis bölümleri mutfak ve wc alanları, normal katında misafirhane şeklinde düzenlenmiş odalar ve her bir oda içinde wc / banyo bölümleri, çatı katında ise merdiven holü ve teras bölümleri bulunmaktadır. Bina dış cephesi akrilik esaslı boya ile boyalıdır. Ana giriş kapısı demir doğama kapıdır. Bina giriş holü ve kat holleri zeminleri seramik, basamakları mermer duvarları saten boyalıdır. Zemin katta ve normal katta bütün bölümlerde zeminler seramik duvarlar saten boyalıdır. Banyo / wc bölümlerinde zeminler seramik duvarlar fayans olup bu hacimlerde banyo dolapları, klozet, duş kabinleri mevcuttur. Bina iç mekan kapıları ahşap kapı, pencereler pvc doğrama ısıcamlıdır. Genel olarak bakımlı iyi işçilik ve kaliteli malzeme ile inşa edilmiştir.

Ekli krokide 2 olarak işaretlenen yapı betonarme karkas sistemde inşa edilmiş olup zemin ve 1 normal katlı binadır. Zemin katı 7,00 m x 4,0 m ebatlarında yaklaşık 28m² normal katı 8,0 m x 5,50 m ebatlarında 44 m² olmak üzere yapı yaklaşık 72m² alanlıdır. Zemin kat ve normal kata ayrı ayrı girişleri bulunan yapı halihazırda görevli çalışanlar tarafından ev olarak kullanılmaktadır. Zeminleri seramik, duvarları saten boyalı, tavanlar plastik badanadır. Giriş kapıları ve pencereler pvc doğrama ısıcamlıdır.

Ekli krokide 3 olarak işaretlenen yapı 5,50 m x 6,50 m ebatlarında yaklaşık 36m² alanlıdır. Gübreleme Bölümü olarak kullanılan yapının duvarları tuğla duvar üzeri sıva kaplı olup zemini beton, çatısı ise demir doğrama profiller ile sac kaplamadır. **Ekli krokide 4** olarak işaretlenen yapı ise sundurma olup 6,50 m x 7,0 m ebatlarında yaklaşık 45m² alanlıdır. Garaj olarak kullanılmaktadır. Demir profiller üzerinde yanları ve çatısı sac tabakalar ile kapatılmış olan bölümün zeminleri ham topraktır.

832 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

ÇINAR TAŞINMAZ DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Demirciler Sitesi Ayazağa İş Merkezi B Blok
Kat:5 D:36 Maslak/İSTANBUL
Tel.:(0212) 416 58 24 pbx Fax:(0212) 416 58 24
www.cinardegerleme.com.tr
Davutpaşa V.D. - 251 020 98 37
Ticaret Sicil No: 629149
Mersis No:0251020983700011

Taşınmazlardan 37.500,00 m² yüzölçümüne sahip 831 Parselin yaklaşık 35.000m² kısmı ağaç ekili durumdadır. Parselin yaklaşık 12.500m² yüzölçümlü bölümünde 850 adet 3-4 yaşında kapama kayısı ağacı, 22.500m² yüzölçümlü bölümünde 1500 adet 3-4 yaşında nektarin (tüysüz şeftali) ağacı bulunmaktadır. Parselde kalan yaklaşık 2500m² yüzölçümlü bölümde ise binalar dışında 20 adet palmiye ağacı bulunmakta olup bu ağaçların yaklaşık 20 yaşında olduğu ve boylarının 8m ile 10 m aralığında olduğu gözlemlenmiştir.

Taşınmazlardan 117.893,00 m² yüzölçümüne sahip 832 Parselin yaklaşık 113.000,00 m² kısmı ağaç ekili durumdadır. Parselin yaklaşık 27.000,00 m² yüzölçümlü bölümünde 1800 adet 3-4 yaşında kapama kayısı ağacı, 86.000,00 m² yüzölçümlü bölümünde 5750 adet 3-4 yaşında nektarin (tüysüz şeftali) ağacı bulunmaktadır. Ağaçlar 3mx5m aralıklar ile ekilmiştir. Meyve ağaçları 3 yaşını tamamlamış olup geçen bahar ürün alındığı ve her bahar mevsiminde ürün vereceği öğrenilmiştir.

4.5. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİ VE KULLANILMA NEDENLERİ

Emsallerin karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi: Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece söz konusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Gayrimenkuller arasındaki farkı göstermek için mukayese sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak gayrimenkullerin gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır.

Örneğin; zayıf zemin planı olan veya bir benzin istasyonuna bitişik konumdaki bir konut ile bu olumsuz özelliklere bir ev şüphesiz tam olarak karşılaştırılamaz. Satılan gayrimenkullerin birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturur.

Mutlaka her gayrimenkul eşsizdir ancak bölgesel, fiziksel ve lokasyon özellikleri bakımından bulunan emsaller ile bunların farklılıkları kalibre edilerek nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmaya çalışılmaktadır. Emsal alınan gayrimenkullerin çokluğu piyasa rayiç fiyatına ulaşmadaki standart sapmaları minimum düzeye çekmektedir. Emsallerin karşılaştırılması yönteminde temel; değer tespiti yapılacak gayrimenkul ile aynı bölgede ve yakın özellikteki emsal mülklerin yaş, bakım, kat, ısıtma sistemi, asansör, otopark, manzara, güvenlik, sosyal donatılar vs. gibi olumlu ya da olumsuz farklılıkları ortaya konularak, piyasa rayiç fiyatına etkileri değerlendirilmesidir.

Maliyet Yöntemi: Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. 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 varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Emsallerin karşılaştırılması yada gelir yöntemi ile piyasa rayiç değerine ulaşılan arazi değerinin üstüne ilave edilecek olan yapılı taşınmaz değeri, imalatta kullanılan tüm maliyet, özel imalat ve sistemler yıpranma paylarıyla birlikte dikkate alınarak hesaplanmaktadır.

Benzer bir gayrimenkulle mukayese edilerek söz konusu gayrimenkul değerinin bir tahminine ilave olarak, gelişmeleri artırıcı cari gider tahminini, ve söz konusu iyileştirmelerin ne ölçüde amortismana uğradığının bir tahminini gerektirir. Yeniden üretim giderinden amortisman bedeli düşüldükten sonra benzer gayrimenkul ile karşılaştırılan ilgili taşınmaz piyasa değerinin ilave edilmesiyle bulunan meblağ, maliyet yaklaşımı ile elde edilen gayrimenkulün değer göstergesidir. Yeni maliyet değerin üst sınırını tayin etme eğilimindedir.

ÇINAR TAŞINMAZ DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Demirciler Sitesi Aydın Sok. No:5 B Blok
Kat:5 D:38 Zeytinburnu / İSTANBUL
Tel.:(0212) 415 48 22 pbx Fax:(0212) 415 58 24
www.cinardegerleme.com.tr
Davutpaşa V.D. 1251 026 86 37
Ticaret Sicil No: 629149
Mersis No:0251026863700011

Amortisman nedeniyle değer kaybı söz konusu üç yaklaşımın her birinde dikkate alınmalıdır.
Bir yaklaşımdan sağlanan bilgiler başka bir yaklaşımda kullanılabilmektedir. Örneğin, benzer taşınmazların son satışlarıyla mukayese edilen piyasa yaklaşımında sağlanan gayrimenkul bedeli, maliyet yaklaşımı için taşınmaz bedeli tahminini verir. Gelir yaklaşımındaki analizlerden çıkarılan kira zararları genellikle maliyet yaklaşımında ve hatta piyasa yaklaşımında, değer kaybı tahminlerine baz teşkil eder. Bu üçlü yaklaşım konseptinin lehindeki en önemli argüman şudur; ilgili kategorilerden birinde veya birden fazlasında yeterli piyasa bilgilerinin bulunmaması halinde bu bilgiler başka birinde bulunabilir ve güvenilir bir değer tahmininin sunulması için bu üç değer göstergeleri buna göre birbirleriyle ilişkilendirilebilirler. Böylece nihai bir değer tahminine ulaşmada, içinde en inandırıcı ve gerçekçi bilgiler bulunan yaklaşım veya yaklaşımlara genellikle en büyük ağırlık verilecektir.
Bu çalışma kapsamında, maliyet ve emsal karşılatırma yöntemine ağırlık verilmiştir.
Gelir Yöntemi: Bir gayrimenkulün geri kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını ele alır. Bu gelir akışı benzer gayrimenkullerden elde edilen gelirle karşılaştırılır ve yatırımdan elde edilecek olan muhtemel kazanç benzer gayrimenkullerden veya diğer tür yatırımlardan elde edilen kazançlar ile karşılaştırılır. Söz konusu gayrimenkulün, tahmini net gelir akışının, adı geçen gayrimenkulün piyasa değerinin bir göstergesine yansıtılmasında kullanılacak olan faiz ve kapitalizasyon oranı için çeşitli teknikler kullanılır. Söz konusu gayrimenkulün diğer benzer gayrimenkuller ile mukayesesinde, özellikle kira konusunda, piyasa yaklaşımında olduğu gibi aynı temel fiziksel, fonksiyonel ve ekonomik faktörler dikkate alınır.
Gelir yaklaşımı tıpkı maliyet yönteminde olduğu gibi piyasa rayicini oluşturan yeterli emsal bulunamadığı takdirde çoğunlukla kullanılmaktadır.

4.6. PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ DEĞERİ VE PROJE DEĞERİ

Değerleme raporu kapsamında "proje değerlemesi" talebinde bulunulmadığı için konuya ilişkin analize yer verilmemiştir. Talebinin kapsamında olmadığından ve mevcut durumda proje geliştirme yapılamaması sebebiyle proje geliştirme yapılmamıştır.

4.7. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

Bu değerleme çalışmasında taşınmazların kiralanabilme olasılığı düşük olduğu için nakit / gelir akımları analizi yöntemi kullanılmamıştır.

4.8. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz arsa vasfında olup üzerinde yer alan yapılar maliyet analizi yöntemine göre değerlendirilmiş ve Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı' nın 2022 yılı yapı birim maliyetleri dikkate alınmış belirlenen birim maliyetlere taşınmazların yaş ve kullanım durumlarına göre yıpranma payları da dikkate alınarak amortisman uygulanmıştır.

4.10. EMSALLER VE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ

EMSALLER:

1) **Başarı Emlak: 0 (538) 249 54 47**
Kırıkhan Alabeyli Mahallesi sınırlarında ilçeye yakın konumda 3994m² yüzölçümlü boş tarla vasıflı 1600 parsel için 400.000,00 TL istenmektedir. Pazarlıklı m² birim değeri: 400.000 TL / 3994m² = 100 TL/m² x 0,90 pazarlık payı = 90 TL/m²

2) **Sahibinden Satılık:**

ÇINAR TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Demirciler Sitesi 1. Cadde Merkez B Blok
Kat:5 D:28 Zeytinburnu / İSTANBUL
Tel.:(0212) 416 58 23 Pbx Fax:(0212) 416 58 24
www.cinardegerleme.com.tr
Davet Sicil No: 251 026 86 37
Ticaret Sicil No: 620145
Mersis No: 0251026863700011

Kırıkhan Karadurmuşlu Mahallesi sınırlarında 34.000m² yüzölçümlü boş tarla vasıflı 102 ada 14 parsel için 4.760.000,00 TL istenmektedir. Asfalt yola cepheli olduğu için konum şerefiyesi yüksektir. Pazarlıklı m² birim değeri: 4.760.000 TL / 34.000 m² = 140 TL/m² x 0,90 pazarlık payı x 0,80 konum şerefiyesi= 100 TL/m²

3) **2K Gayrimenkul: 0 (532) 669 09 31**
Kırıkhan Mahmutlu Mahallesi sınırlarında Kırıkhan- Reyhanlı asfalt yoluna cepheli 64.570 m² yüzölçümü boş tarla vasıflı 3815 numaralı parsel için 15.750.000 TL istenmektedir. Ana asfalt yola cepheli olduğu için konum şerefiyesi taşınmazlardan daha iyidir. Pazarlıklı m² birim değeri: 15.750.000 TL / 64.570m² = 244 TL/m² x 0,90 pazarlık payı x 0,50 konum şerefiyesi= 110 TL/m²

4) **Hataş Emlak: 0 (326) 345 14 14**
Kırıkhan Güzelce Mahallesi sınırlarında Gaziantep- Antakya asfalt yoluna cepheli 44.000 m² yüzölçümlü boş tarla vasıflı arazi için 9.500.000,00 TL istenmektedir. İlçe merkezine 13km mesafede olmasına rağmen ana artere cepheli olduğu için konum şerefiyesi taşınmazlardan daha iyidir. Pazarlıklı m² birim değeri: 9.500.000 / 44.000 m²= 216 TL/m² x 0.90 pazarlık payı x 0,50 konum şerefiyesi = 97 TL/m²

5) **Şenel Emlak: 0 (532) 673 60 05**
Kırıkhan Cumhuriyet Mahallesi sınırlarında 6500m² yüzölçümlü boş tarla vasıflı 106 ada 9 parsel için 1.150.000,00 TL istenmektedir. Konumu taşınmazlar ile benzerdir. Yüzölçümü küçük olduğu için birim değeri yüksektir. Pazarlıklı m² birim değeri: 1.150.000 TL / 6500m² = 177 TL/m² x 0,90 pazarlık payı x 0,70 alan uyumlaştırması= 111 TL/m²

6) **Sahibinden Satılık : 0 (506) 669 99 39**

Kırıkhan Kurtlusoğuksu Mahallesi sınırlarında ilçeye uzak konumda 25.000 m² yüzölçümlü boş tarla vasıflı 820 parsel için 2.750.000,00 TL istenmektedir. Konum olarak şerefiyesi konu parseller ile benzerdir. Pazarlıklı m² birim değeri: 2.750.000 TL / 25.000 m² = 110 TL/m² x 0,90 pazarlık payı x 0,90 alan uyumlaştırma= 89 TL/m²

4.11. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Taşınmaza Kira Değeri Analizi yöntemi ile değer takdir edilmemiştir.

4.12. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMU

Değerlemeye konu taşınmazların, 14.02.2022 tarihi itibariyle tüm kullanım ve tasarruf hakları FİGEN İÇCAN a aittir.

4.13. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ

4.13.1 KULLANILAN VERİLER

Değerlemeye konu taşınmazlar tarla vasfında ve halihazırda meyve bahçesi olarak kullanılmaktadır. Bu sebepler ile proje geliştirme yapılmamıştır.

4.13.2. KULLANILAN VARSAYIMLAR

Değerlemeye konu taşınmazlar tarla vasfında ve halihazırda meyve bahçesi olarak kullanılmaktadır. Bu sebepler ile proje geliştirme yapılmamıştır.

ÇINAR
TAŞINMAZ DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Demirciler Sitesi Atatürk Bl. Merkezi B Blok
Kat:5 D:28 Zeytinburnu / İSTANBUL
Tel.:(0212) 415 58 23 pbx Fax:(0212) 415 58 24
www.cinardegerleme.com.tr
Davutpaşa V.D. 251 028 86 37
Ticaret Sicil No: 620145
Mersis No:0251028686700011

4.13.3. ULAŞILAN SONUÇ

Değerlemeye konu taşınmazlar tarla vasfında ve halihazırda meyve bahçesi olarak kullanılmaktadır. Bu sebepler ile proje geliştirme yapılmamıştır.

4.14. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımdır." (UDS Madde 6.3). "Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerleme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir.
Analizler, bir veya birkaç kullanım olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)
Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımıdır.

Değerleme konusu parsellerde meyve üretimine yönelik alt ve üst yapı yatırımlarının tamamlanması ve Pazar imkânının yurt içi ve yurt dışı itibari ile geniş olduğu dikkate alınarak " Mevcut hali ile " (Meyve Bahçesi) olarak kullanılması "En Etkin Ve Verimli Kullanım" olarak kabul edilmiştir.

4.15. MÜŞTEREK VE BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERİ

Değerlemeye konu taşınmazlar müşterek ya da bölünmüş alanlara sahip değildir.

4.16. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

Değerleme konusu mülkte, hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları bu raporun konusu değildir. Değerlemeye konu taşınmazın "Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı" sözleşmesine haiz olmaması ve değerlemede konuya ilişkin talep olmaması nedenleri ile söz konusu "emsal pay oranları" değerlemeye konu olmamıştır.

5.ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

5.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI

Taşınmazların değer tespitinde emsal karşılaştırma yöntemi, maliyet analizi yöntemi ve gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır.
Emsal karşılaştırma yönteminde; bölgede yer alan arsa / tarla vasıflı gayrimenkullerin ve konu taşınmazların konum, imar durumu, niteliği, tapudaki vasfı, kullanım durumu, yüzölçümü gibi özellikleri karşılaştırılmıştır.

ÇINAR
TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Demirciler Sitesi Ayazağa Mevkii B Blok
Kat:5 D.38 Maslak/İSTANBUL
Tel.:(0212) 415 58 24
www.cinardegerleme.com.tr
Başvuru V.D. : 251 026 86 37
Ticaret Sicil No: 620145
Mersis No:0251026863700011

*Taşınmazlar tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup mevcut durumda bahçe vasfındadır. Tapu kayıtlarında taşınmazların mevcut kullanım durumuna göre cins değişikliği yapılmamıştır. Cins değişikliği yapılmamış olduğu için değerleme konusu taşınmazların yasal durum değerinde tapu kaydındaki cins tashihi üzerinden "tarla değeri", dikkate alınmış, mevcut durum değeri "meyve bahçesi değeri" olarak takdir edilmiştir.

*Taşınmazların bahçe değerleri gelir indirgeme yöntemine göre hesaplanmıştır.

AHRAZLI 831 VE 832 PARSEL TAŞINMAZIN KARIŞIK NEKATRIN VE KAYISI GELİRİNE GÖRE DEĞERİ

Münavebe yılları	Ürün	Verim (kg/da)	Satış Fiyatı (TL/kg)	Üretim Değeri (TL/da)	Üretim Gideri TL/da	Net Gelir (TL/da)
1.Yıl	KAYISI	1650,00	6,00	9.900,00	3000,00	6.900,00
1.Yıl	NEKTARİN	1700,00	6,50	11.050,00	3050,00	8.000,00
TOPLAM						14.900,00
Yıllık Ortalama Net Gelir = Toplam Net Gelir / Münavebe Yıl Sayısı						
Yıllık Ortalama Net Gelir	14.900,00	/	2	=	7.4500,00	
Arazinin değeri (TL/da)	7.450,00	/	0,04	=	186.250,00	
Objektif Artış Oranı	186.250,00	*	%10	=	18.625,00	
Toplam	186.250,00	+	18.625,00 TL	=	204.875,00	
Arazinin toplam değeri TL/m2					204,87	

Taşınmazların m2 birim değerinin; ortalama 204,87 **~205 TL/m²** olduğu, Nektarin ve Kayısı ağaçlarının değeri taşınmazın m2 birim değeri ile birlikte hesaplanmıştır.

831 numaralı taşınmaz üzerinde yer alan yapılar ile ilgili herhangi bir yasal evrak (proje ruhsat) bulunmadığı için yasal durum değerinde dikkate alınmamıştır. Parsel üzerinde yer alan yapıların değeri maliyet analizi yöntemine göre hesaplanmış ve mevcut durum değerine ilave edilmiştir.

MALİYET YÖNTEMİ			DEĞERLEME DETAYI				
			MÜŞTERİ ADI	ÖZOVA HUBUBAT TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ.			
PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ		BİRİM RAYİÇ (TL/m2)		DEĞER (TL)		
831 PARSEL	37500		84		3.150.000,00 ₺		
YAPI ADI	İŞLENDİRİLEN YAPI SINIFI	YASAL İNŞAAT ALANI	MEVCUT İNŞAAT ALANI	BİRİM MALİYET (TL/m2)	YIPRANMA ORANI	YASAL DEĞER	MEVCUT DEĞER
ANA BİNA	4/B	0	580	4000	5%	0,00 ₺	2.204.000,00 ₺
MÜŞTEMİLAT	3/A	0	72	2400	5%	0,00 ₺	164.160,00 ₺
DÜBRETEME BÖLÜMÜ	1/B	0	36	640	10%	0,00 ₺	20.736,00 ₺
GARAJ	3/A	0	45	425	10%	0,00 ₺	17.212,50 ₺
ÇEVRE DÜZENLEMESİ						0,00 ₺	143.891,50 ₺
TOPLAM YAPI DEĞERİ							**2.550.000,00 ₺**
TOPLAM (TARLA + YAPI)						**3.150.000,00 ₺**	**5.700.000,00 ₺**

ÇINAR TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Demirciler Sitesi Aydos 1. Merkezi B Blok
Kat:5 D:34 Soğanlıdere / İSTANBUL
Tel.:(0212) 415 58 23 Faks:(0212) 415 58 24
www.cinardegerleme.com.tr
Dalgıçpaşa V.D. 251 025 66 37
Ticaret Sicil No: 629145
Mersis No:0251025663700011

Ahrazlı 831 Parsel Bahçe Değerinin; 37.500,00m2* 205 TL/m2= ~7.690.000,00 TL olduğu gelir indirgeme yöntemine göre hesaplanmıştır.

Ahrazlı 831 Parsel Boş Tarla Değeri: 37.500,00m² x 84 TL/m² = 3.150.000,00 TL olduğu ise emsal karşılaştırma yöntemine göre hesaplanmıştır.

**Buna göre parsel üzerinde yer alan 850 adet kapama kayısı ve 1500 adet nektarin ağaçlarının değeri: 7.690.000,00 TL – 3.150.000,00 TL = 4.540.000,00 TL dir.

Parsel üzerinde ayrıca 20 yaşında 20 adet palmiye ağacı bulunmakta olup, Ağaç Değeri: 20 Adet x 3.000 TL/ADET = 60.000,00 TL dir.

831 PARSEL TOPLAM AĞAÇ DEĞERİ: 4.540.000,00 TL + 60.000,00 TL = 4.600.000,00 TL
831 PARSEL YAPI DEĞERİ VE ÇEVRE DÜZENLEMESİ: 2.550.000,00 TL
831 PARSEL ARAZİ DEĞERİ: 37.500,00m² x 81,4 TL/m² = 3.150.000,00 TL
831 PARSEL TOPLAM DEĞERİ: 10.300.000,00 TL

Ahrazlı 832 Parsel Bahçe Değerinin; 117.893,00 m2* 205 TL/m2= ~24.200.000,00 TL olduğu gelir indirgeme yöntemine göre hesaplanmıştır.

Ahrazlı 832 Parsel Boş Tarla Değeri: 117.893,00 m² x 81,5 TL/m² = 9.600.000,00 TL olduğu emsal karşılaştırma yöntemine göre hesaplanmıştır.

**Buna göre parsel üzerinde yer alan 1800 adet kapama kayısı ve 5750 adet nektarin ağaçlarının değeri: 24.200.000,00 TL – 9.600.000,00 TL = 14.600.000,00 TL dir.

832 PARSEL TOPLAM AĞAÇ DEĞERİ: 14.600.000,00 TL
832 PARSEL ARAZİ DEĞERİ: 117.893,00m² x 81,5 TL/m² = 9.600.000,00 TL
832 PARSEL TOPLAM DEĞERİ: 24.200.000,00 TL

5.1.1. UYUMLAŞTIRILMASI

Değerlemeye konu bölgede tespit edilen ve piyasa rayiç fiyatlarını en iyi ifade eden emsaller ile bu emsallere bağlı olarak güncel değer tespitine ulaşılmıştır. Emsaller ile tespit edilen değerler, konu taşınmazın, konum, altyapı, fiziksel özellikler, imar durumları, potansiyelleri vs. gibi farklılıkları ile kalibre edilmiştir. Farklı özellikleri itibariyle birbirine uyumlu hale getirilebilen emsaller raporumuzda değerlendirmeye alınmıştır.

Taşınmazlardan 831 numaralı parsel için YASAL DURUM DEĞERİ:3.150.000,00 TL, MEVCUT DURUM DEĞERİ:10.300.000,00 TL, 832 numaralı parsel için YASAL DURUM DEĞERİ:9.600.000,00 TL, MEVCUT DURUM DEĞERİ:24.200.000,00 TL olarak hesaplanmıştır.

5.1.2. İZLENEN YÖNTEM

Çalışma kapsamında, arsa/ arazi değerinin tespitinde emsal karşılaştırma yöntemi, bahçe değerinin tespiti ve ağaçların değer tespitinde gelir indirgeme yöntemi, parseller üzerinde yer alan yapıların değer tespitinde ise maliyet analizi yöntemi kullanılmıştır. Bulunan emsaller bölge ve tarihlerine göre ayrılarak değer artış oranları ve birbirleriyle ilişkileri tespit edilmiştir.

5.1.3. NEDENLERİ

Piyasa rayiç değerine ulaşmaktaki en temel ve doğru veri, mümkün olan en yakın tarih ve en yakın lokasyonlarda yapılan gerçek satış emsalleri olacaktır. Ayrıca, satışlardaki rakamların doğruluğunu desteklemek amacıyla, değerleme tarihindeki resmi veriler ile maliyet hesaplaması gereklidir.

5.2. MEVCUT OLMAYAN ASGARİ BİLGİLERİN YER VERİLMEME NEDENLERİ

ÇINAR TAŞINMAZ DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Demirciler Sitesi Aydar İş Merkezi B Blok
Kat.5 D.38 Zeytinburnu / İSTANBUL
Tel.: (0212) 415 58 23 pbx Fax: (0212) 415 58 24
www.cinardegerleme.com.tr
Davutpaşa V.D. : 251 026 86 37
Ticaret Sicil No: 629145
Mersis No:0251026860700011

Değerleme çalışmamızda Uluslararası değerleme standartlarına göre yer verilmesi gereken tüm asgari bilgiler mevcuttur. Ancak, resmi olmayan ya da sözlü olarak tespit edilen emsaller, takdir ettiğimiz fiyatı desteklemesine rağmen, raporumuzda kullanılmamıştır.

5.3. YASAL GEREKLERİN VE BELGELERİN MEVCUT OLUP OLMADIĞI

Değerlemeye konu taşınmazın;
- Rapor içinde tapu senedi mevcuttur,
- Rapor içinde sunulan imar planları mevcuttur,
- Rapor içinde taşınmazların rayiç değerlerini gösteren belge mevcuttur.

5.4. GAYRİMENKULÜN, BAĞLI HAK VE FAYDALARIN SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜ YÖNÜNDEN GÖRÜŞ

Değerleme çalışması SPK mevzuatına tabi olan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyleri için yapılmamıştır.

6.SONUÇ

6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme konusu taşınmazlar tapu kayıtlarında "TARLA" vasfında olan arazilerdir. Değerleme günü itibariyle 832 parselin tamamının meyve bahçesi (kapama kayısı ve nektarin), 831 parselin ise üzerinde yer alan yapılar hariç kalan bölümlerinin meyve bahçesi (kapama kayısı ve nektarin) olarak kullanıldığı görülmüştür. Mevcut kullanım durumlarına uygun olarak tapu kayıtlarında cins değişikliği yapılmamıştır. Cins değişikliği yapılmamış olduğu için değerleme konusu taşınmazların yasal durum değerinde tapu kaydındaki cins tashihi üzerinden "tarla değeri", dikkate alınmış, mevcut durum değeri "meyve bahçesi değeri" olarak takdir edilmiştir. 831 parsel üzerinde yer alan yapılar için resmi evrak bulunmadığından (proje ruhsat) sadece mevcut durum değerine ilave edilmiştir.

Parseller 04.02.2022 tarih ve 8 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Kırıkhan Uygulama imar planı içinde TNKA (tarımsal niteliği korunacak alan) olarak ayrılmış bölgede yer almaktadır.

Taşınmazların tapu kayıtlarında 22/04/2013 tarihli "3083 sayılı yasanın 13.maddesine göre kısıtlıdır" beyanı bulunmaktadır. 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesi ve Tarım Reformu Hakkındaki Kanunun 13. maddesine göre kısıtlılık şerhi bulunan taşınmazların üçüncü kişilere satış veya başka yolla devri yasaktır. Bu tür devirler ancak İlgili kuruluşun yazılı izni ile yapılabilir. Bu kısıtlama süresi 5 yılı aşamaz. Taşınmazlar için beyan tarihi 22/04/2013 olup 5 yıllık süre aşmıştır. Ancak İlgili İlçe ve İl Tarım Müdürlüğünden alınan bilgilere göre bölgede toplulaştırma çalışmaları devam etmektedir. Söz konusu beyana ilişkin arazi düzenlemesi sonucunda parsellerin durumları, ifraz, tevhid, sınır ve alan değişikliklerine tabi olup olmayacağı bilinmediğinden NİHAİ DEĞER TAKDİRİNDE beyan dikkate alınarak **Yaklaşık %10 kesinti** yapılarak değer takdir edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkul için yapılan değerleme sonucu herhangi bir kısıtlayıcı veya engelleyici şart olmaması, ulaşım, altyapı, manzara imkânları gibi olumlu ve olumsuz özellikleri de göz önüne alınarak normal piyasa koşulları altında gerekli verilere ulaşılarak gayrimenkullerin satılabilir özelliği olduğu tespit edilmiş ve değerleme tarihindeki nihai piyasa rayiç piyasa fiyatı değerine ulaşılmıştır.

Takdir edilen değer KDV hariç net rakamdır.

ÇINAR
TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Demirciler Sitesi Ayazağa Mahallesi B Blok
Kat:5 D:[illegible] 34396 İSTANBUL
Tel.:(0212) 415 58 24 pbx Fax:(0212) 415 58 24
www.cinardegerleme.com.tr
Davutpaşa VD. : 251 025 86 37
Ticaret Sicil No: 629145
Mersis No:0251026863700011

6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

6.2.1. PEŞİN SATIŞ FİYATI 20.02.2022 İTİBARIYLE

831 PARSEL;

831 PARSEL	ÖZOVA HUBUBAT TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ		
37.500	BİRİM DEĞER	MEVCUT DEĞER	%10 KESİNTİLİ MEVCUT DEĞER
ARAZİ DEĞERİ	84,00 ₺	3.150.000,00 ₺	2.835.000,00 ₺
AĞAÇ DEĞERİ (850 ADET KAYISI VE 1500 ADET NEKTARİN)	1.932,00 ₺	4.540.000,00 ₺	4.085.000,00 ₺
AĞAÇ DEĞERİ (20 ADET PALMİYE)	3.000,00 ₺	60.000,00 ₺	55.000,00 ₺
YAPI DEĞERİ VE ÇEVRE DÜZENLEMESİ		2.550.000,00 ₺	2.550.000,00 ₺
GENEL TOPLAM		**10.300.000,00 ₺**	**9.525.000,00 ₺**

832 PARSEL;

832 PARSEL	ÖZOVA HUBUBAT TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ		
117.893,00	BİRİM DEĞER	MEVCUT DEĞER	%10 KESİNTİLİ MEVCUT DEĞER
ARAZİ DEĞERİ	81,50 ₺	9.600.000,00 ₺	8.640.000,00 ₺
AĞAÇ DEĞERİ (1800 ADET KAYISI VE 5750 ADET NEKTARİN)	1.935,00 ₺	14.600.000,00 ₺	13.140.000,00 ₺
GENEL TOPLAM		**24.200.000,00 ₺**	**21.780.000,00 ₺**

ÇINAR
TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Denizciler Sitesi Aydınlık Mahallesi [illegible]
Tel.:(0212) 815 [illegible]
www.cinardegerleme.com.tr
Dosya No: 620145
Mersis No:0251026063700011

6.2.2. KDV HARİÇ VE KDV DAHİL DEĞERİ

831 PARSEL

KDV HARİÇ YASAL DEĞER	: 2.835.000 TL	İkimilyonsekiyüzotuzbeşbin Türk Lirası
KDV ORANI	: %18	
KDV DAHİL YASAL DEĞER	: 3.345.300 TL	Üçmilyonüçyüzkırkbeşbinüçyüz Türk Lirası
KDV HARİÇ MEVCUT DEĞER	: 9.525.000 TL	Dokuzmilyonbeşyüzyirmibeşbin Türk Lirası
KDV ORANI	: %18	
KDV DAHİL MEVCUT DEĞER	: 11.239.500 TL	Onbirmilyonikiyüzotuzdokuzbinbeşyüz Türk Lirası

832 PARSEL

KDV HARİÇ YASAL DEĞER	: 8.640.000 TL	Sekizmilyonaltıyüzkırkbin Türk Lirası
KDV ORANI	: %18	
KDV DAHİL YASAL DEĞER	: 10.195.200 TL	Onmilyonyüzdoksanbeşbinikiyüz Türk Lirası
KDV HARİÇ MEVCUT DEĞER	: 21.780.000 TL	Yirmibirmilyonyediyüzseksenbin Türk Lirası
KDV ORANI	: %18	
KDV DAHİL MEVCUT DEĞER	: 25.700.400 TL	Yirmibeşmilyonyediyüzbindörtyüz Türk Lirası

6.2.3. PROJENİN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARİYLE BİTTİĞİ VARSAYILARAK DEĞERİ VE DEĞERLEME TARİHİ İTİBARİYLE TAMAMLANMIŞ KISMININ ARSA PAYI DAHİL DEĞERİ

Proje değerlemesi yapılmamıştır.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU HAZIRLAYAN	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
AHMET CANDAN	**GAMZE TÜRKAY**	**İSMAİL DUYAR**
Lisans No:402016	**Lisans No:409193**	**Lisans No: 400207**

7. RAPOR GEÇERLİLİK ŞARTLARI

- Ülke genel ekonomik koşullarında değişiklik olmaması,
- Ülke siyasi yapısında büyük değişiklikler olmaması,
- Doğal afetler sonucu gayrimenkulde ve bölgede zarar oluşması,
- Toplumsal hareketler sonucu gayrimenkulde ekonomik ve fiziksel zarar oluşmaması,
- Değerlemeden sonra ana gayrimenkulde ve bağımsız bölümde herhangi bir hasar meydana gelmemesi,
- Değerlemeden sonra ilgili bölgede imar planında değişiklik olmaması,
- Alıcının kimliği, çevreyi kirletici maddelerin varlığı veya mülkü yeniden geliştirebilme olasılığı gibi özel, olağandışı veya olağanüstü varsayımların dikkate alınmaması hallerinde rapor tarihi itibariyle uygulanabilir ve geçerlilik süresi üç aydır.

8. FAYDALANILAN KAYNAKLAR

- İlgili Belediye İmar Müdürlüğü
- İlgili Tapu ve Sicil Müdürlüğü
- Piyasa emsalleri ve bölgede faaliyet gösteren emlak komisyoncuları
- Geçmiş dönemde bölgede yapılan değerleme çalışmaları ve mesleki tecrübeler

9. UYGUNLUK BEYANI

Yapılan değerleme çalışmasının SPK mevzuatlarına ve UDES Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirildiği ve aşağıdaki hususların teyidi ile sağlandığı beyan olunur.

- Raporda sunulan bulgular değerleme uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkler herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme, ahlaki kural ve standartlarına, mesleki gereklere göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartların haizdir.
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme uzmanı mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

10. İZİN BEYANI

Değerleme uzmanının yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen ya da kısmen yayınlanması raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının veya değerleme uzmanlarının adlarının ya da mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

11. EKLER

11.1. FOTOĞRAFLAR
11.2. DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS ÖRNEKLERİ

- Bu rapora konu olan gayrimenkul GAMZE TÜRKAY tarafından incelenmiştir.

11.1 FOTOĞRAFLAR
KORKİLER







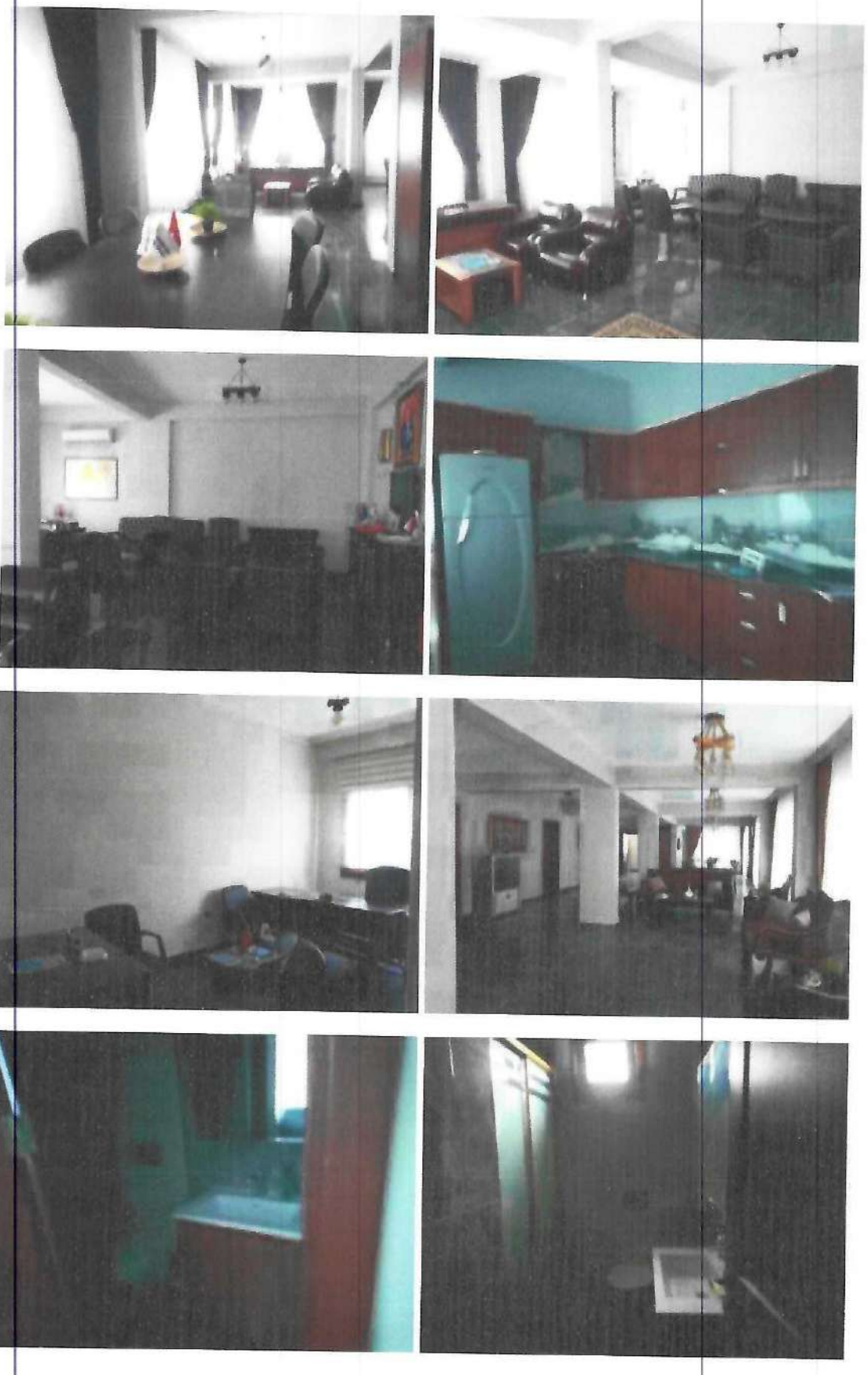


ÇINAR
TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TAŞINMAZIN DIŞARIDAN VE İÇERİDEN FOTOĞRAFLARI







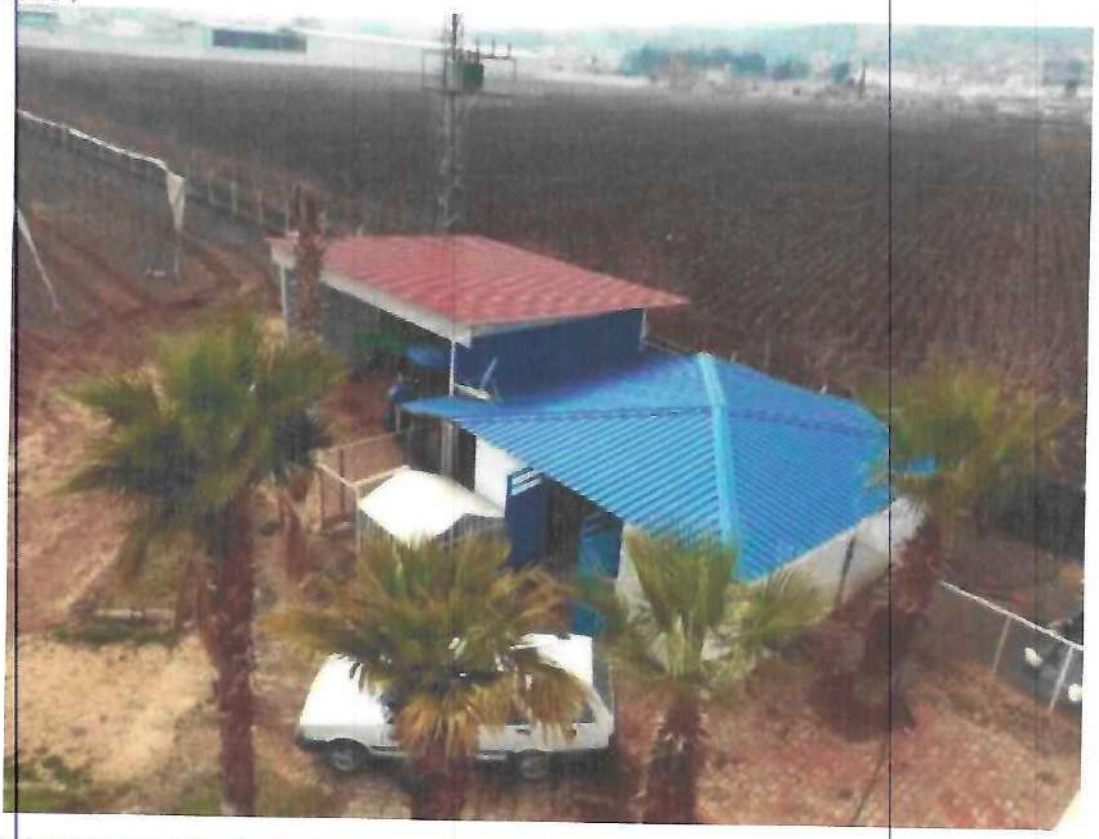

















NEKTARİN BAHÇESİ
KAPAMA KAYISI
BAHÇESİ


NEKTARİN BAHÇESİ
KAPAMA KAYISI BAHÇESİ

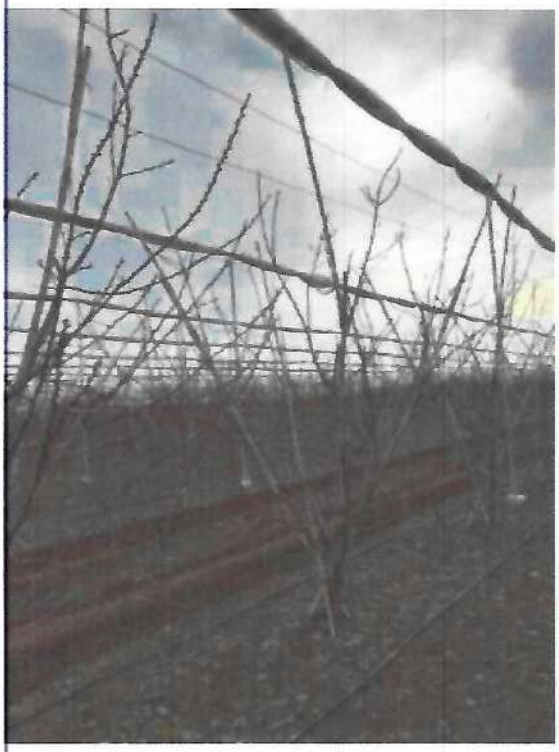




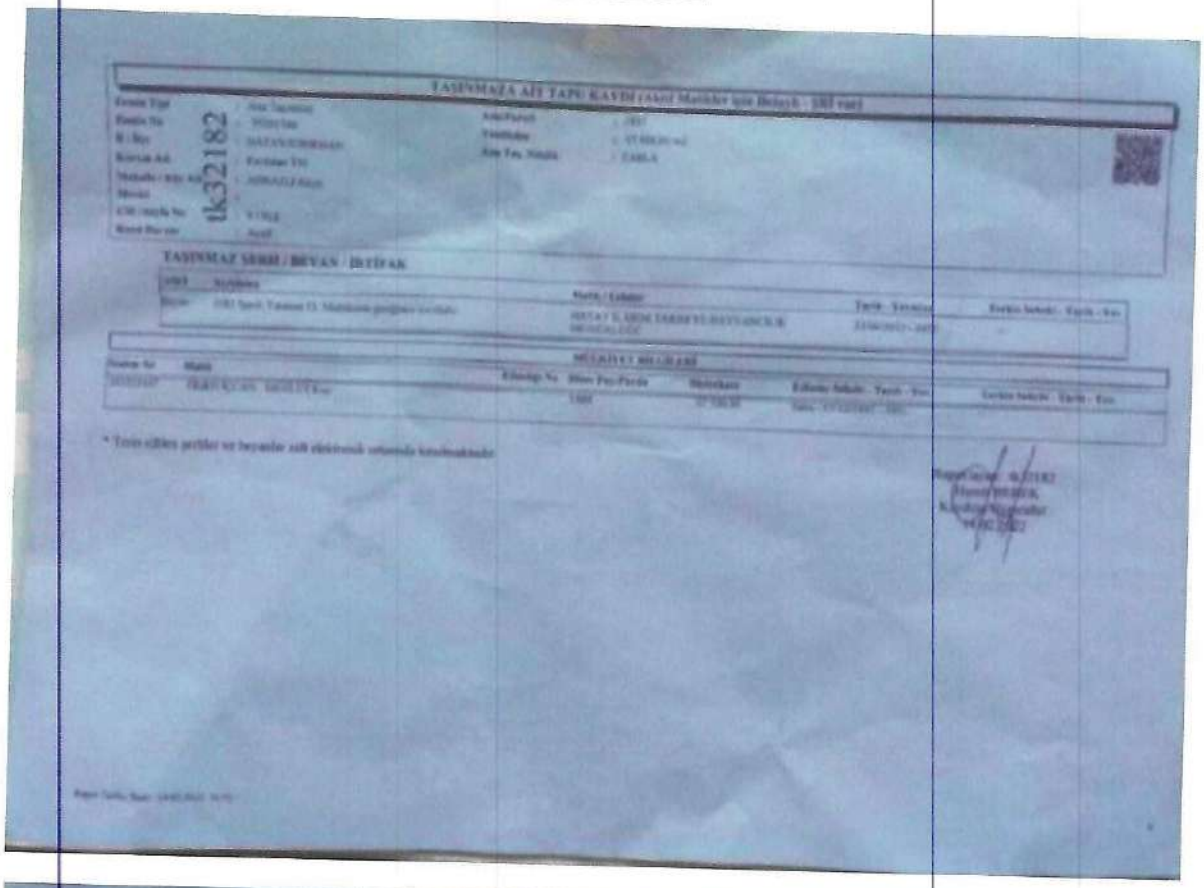







TAPU SENEDİ

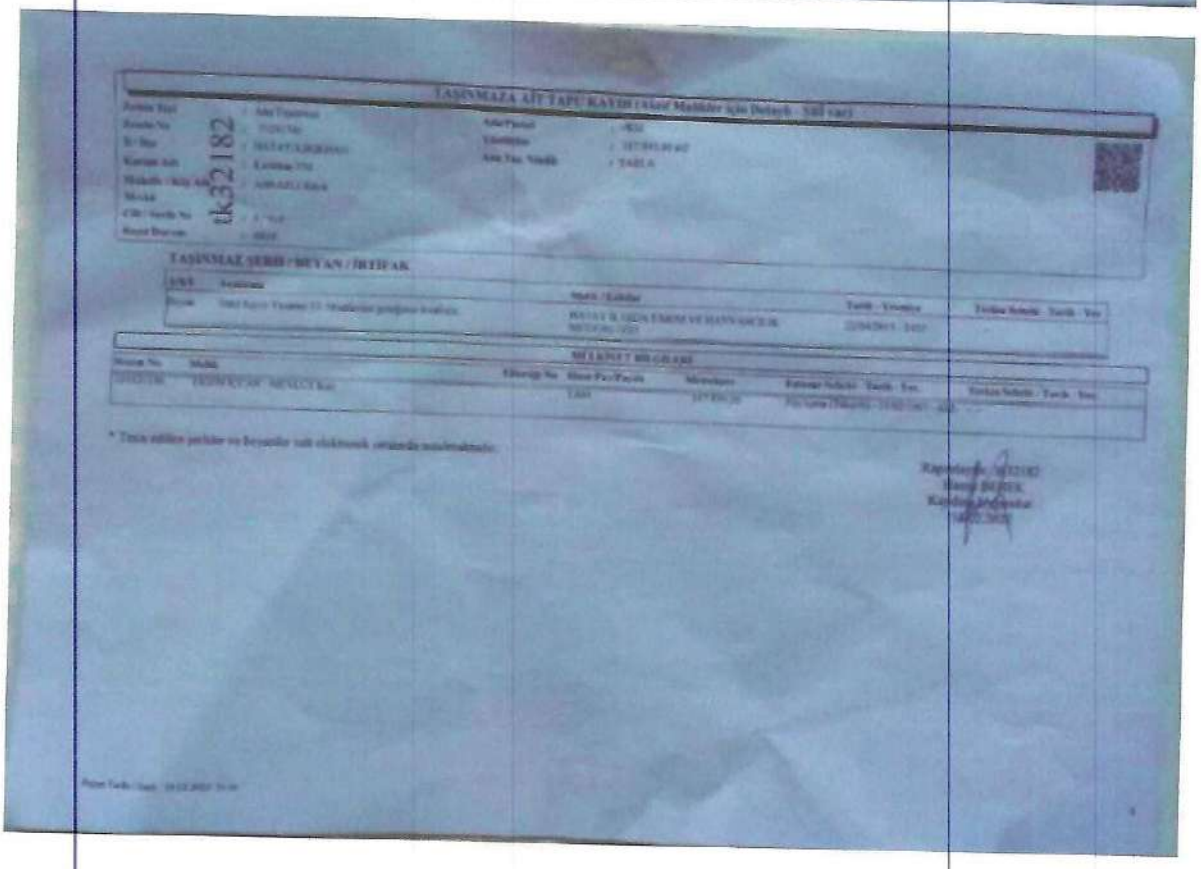

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Ayni Haklar için Bilgidir - 103 sayfa)

tk32182

TAŞINMAZ ŞEREH / BEYAN / İRTİFAK

MÜLKİYET BİLGİLERİ

* Tüm sözlü şerhler ve beyanlar sadece elektronik ortamda kaydedilmiştir.


TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Ayni Haklar için Bilgidir - 103 sayfa)

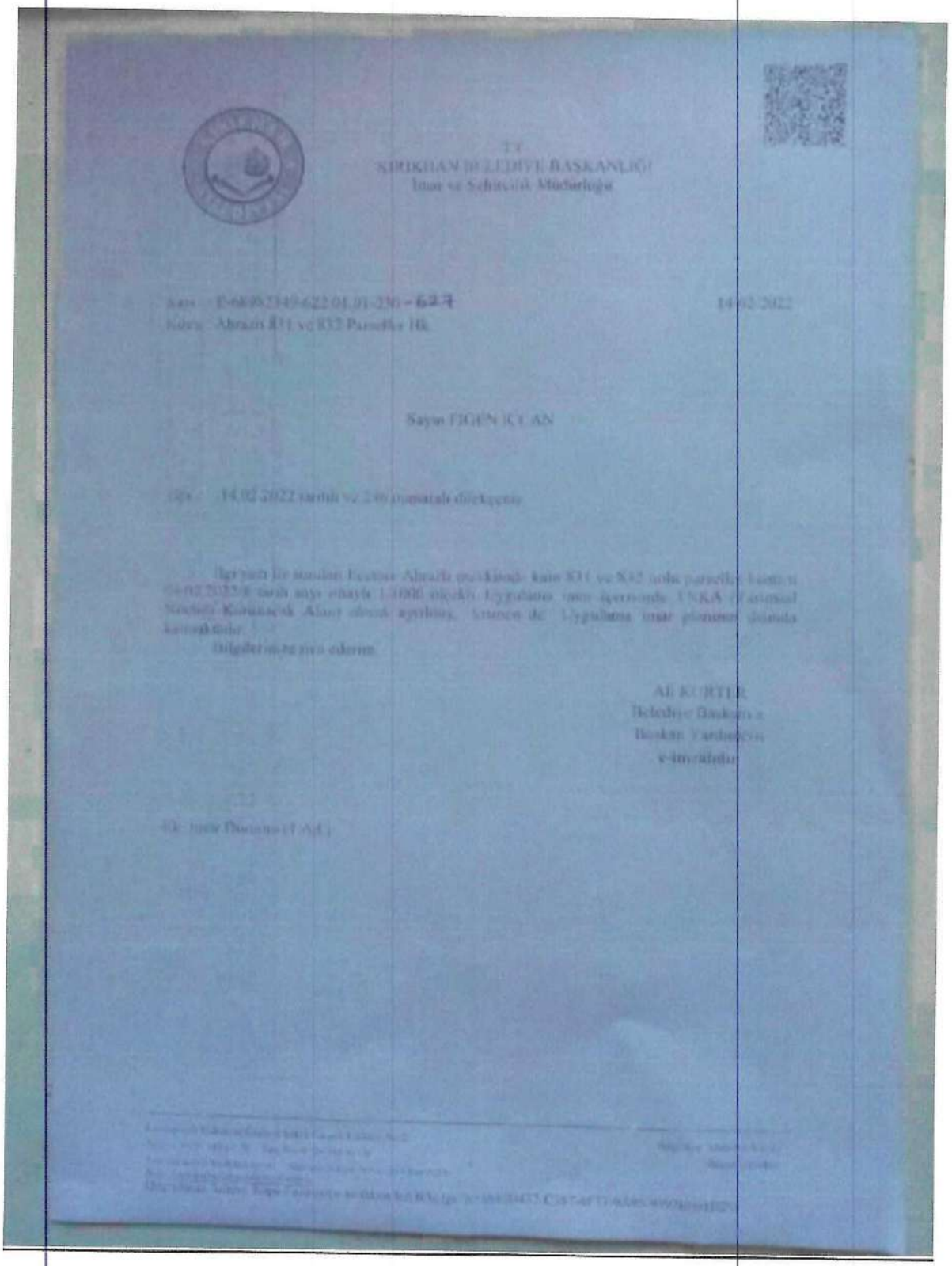
tk32182

TAŞINMAZ ŞEREH / BEYAN / İRTİFAK

MÜLKİYET BİLGİLERİ

* Tüm sözlü şerhler ve beyanlar sadece elektronik ortamda kaydedilmiştir.

İMAR DURUMU



T.C.
KIRIKHAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-68863349-622.01.01-296 - 627 14/02/2022
Konu : Abrazin 831 ve 832 Parsellere İlk

Sayın EDGEN ÇUAN

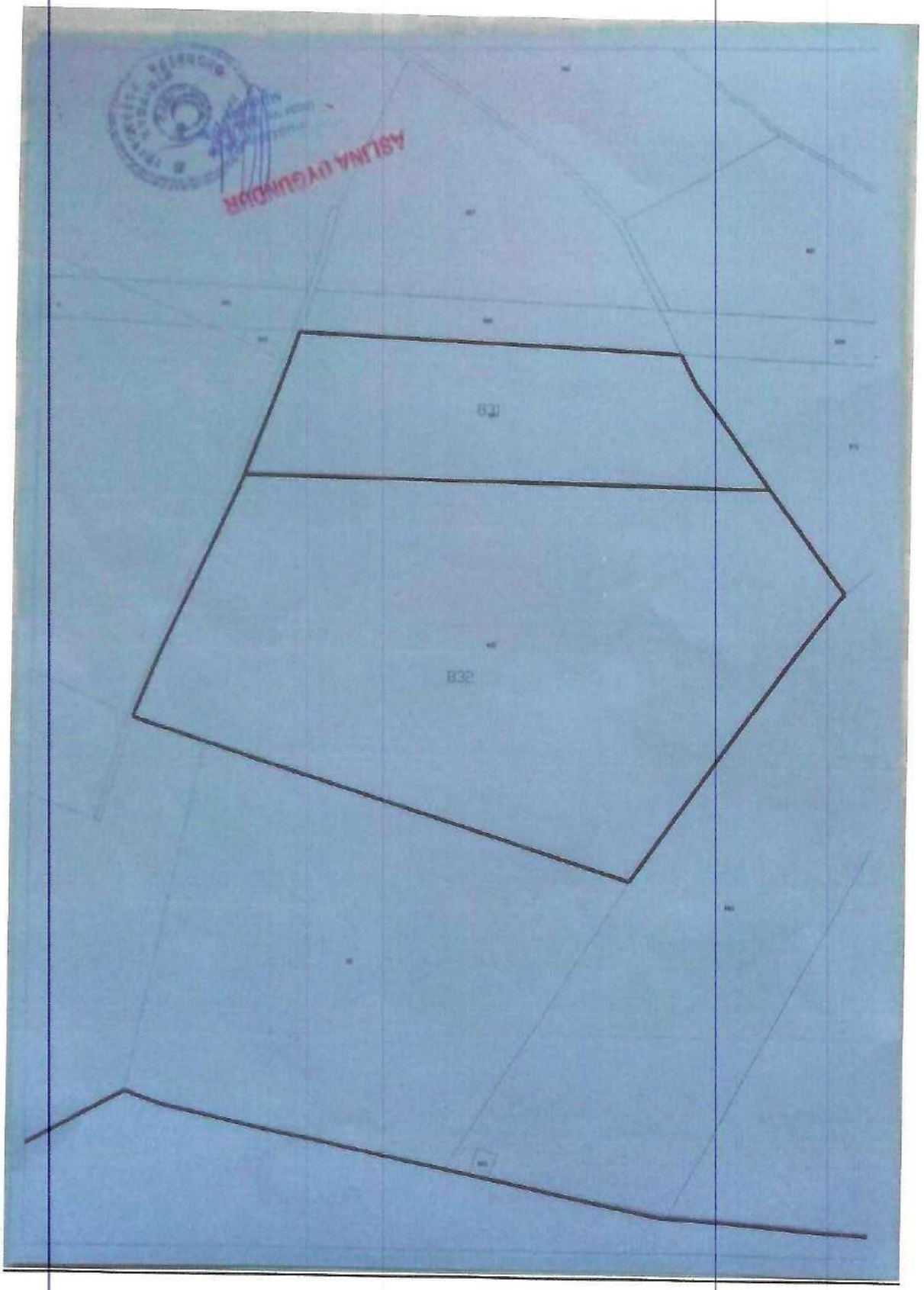
İlgi : 14.02.2022 tarihli ve 2 no'lu matrah dilekçesi

İlgi'deki dilekçe ile mevkiinde Eskitaş Abrazin mevkiinde kain 831 ve 832 nolu parsellere ilişkin 04/02/2022/8 tarih sayı ve onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama imar ilavesinde ÜNKA (Ünitelendirilmiş Nitelikli Konaklama Alanı) olarak ayrılmış, kısmen de Uygulama imar planının dışında kalmaktadır.

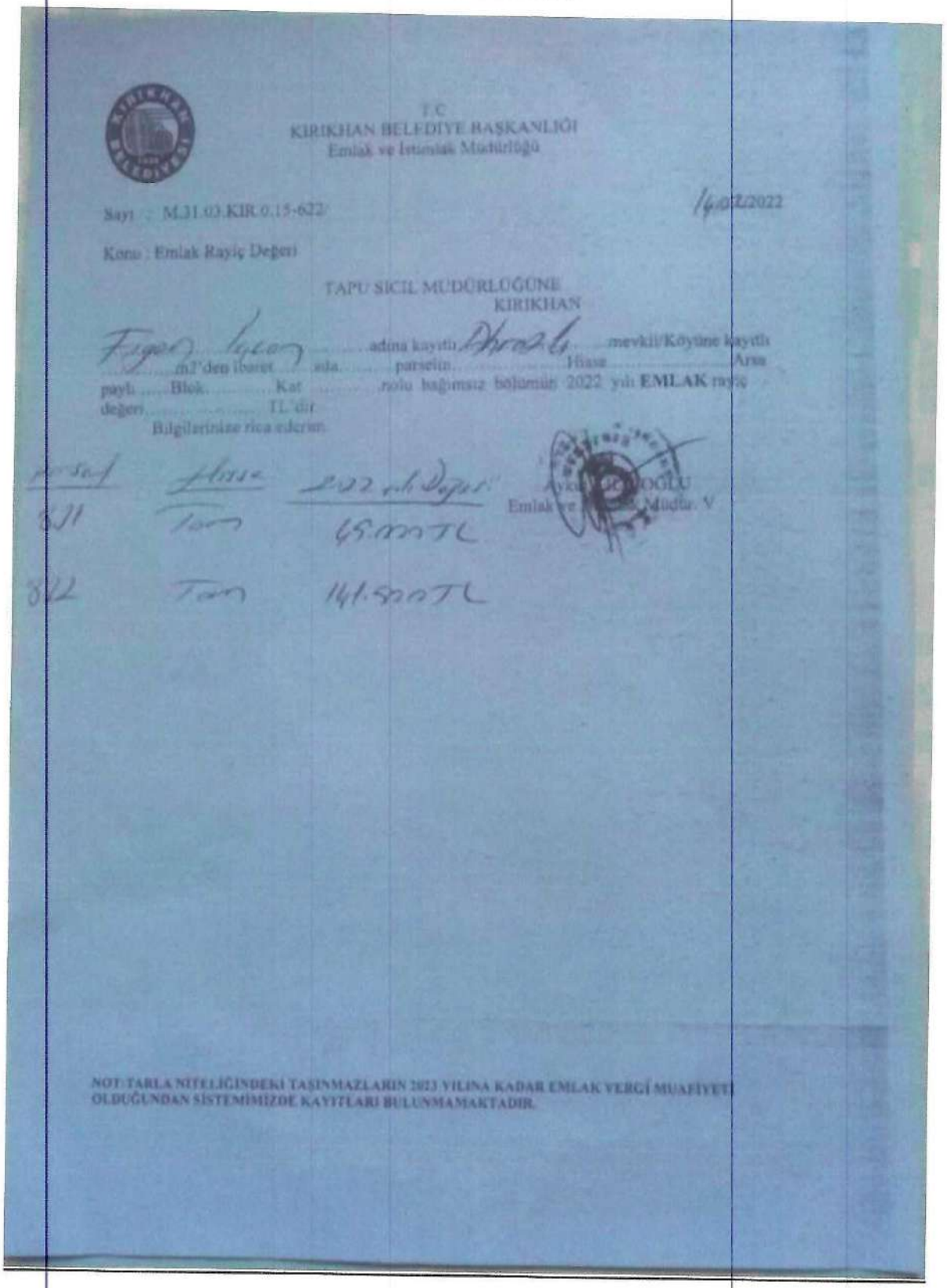
Bilgilerinize rica ederim.

ALİ KURTER
Belediye Başkanı a
Başkan Yardımcısı
e-imzalıdır

Ek: İmar Durumu (1 Adet)


832
832

RAYİÇ DEĞERLER



T.C
KIRIKHAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Emlak ve İstimlak Müdürlüğü

Sayı : M.31.0.KIR.0.15-622/ 14/12/2022

Konu : Emlak Rayiç Değeri

TAPU SICIL MÜDÜRLÜĞÜNE
KIRIKHAN

Figen Ilgaz adına kayıtlı Akıncılar mevkii/Köyüne kayıtlı
.....m2'den ibaret ada, parselin Hisse Arsa
payli Blok Kat nolu bağımsız bölümün 2022 yılı EMLAK rayiç
değeri TL'dir
Bilgilerinize rica ederim.

Pafta	Hisse	2022 Yılı Değeri
311	Tam	65.000 TL
312	Tam	141.500 TL

Emlak ve İstimlak Müdür. V

NOT: TARLA NİTELİĞİNDEKİ TAŞINMAZLARIN 2023 YILINA KADAR EMLAK VERGİ MUAFİYETİ OLDUĞUNDAN SİSTEMİMİZDE KAYITLARI BULUNMAMAKTADIR.

Appraisal Institute®

Official Academic Record for Appraisers

This document certifies that

Ismail Duyar

has successfully completed the Appraisal Institute's course 1110 - Appraisal Principles at Istanbul University in Istanbul, - TURKEY on 05/10/2006 - 05/14/2006.

Classroom hours: 36.0 Exam hours: 3.0

Attendance was 90% or better with a passing grade

Verified by Larisa Phillips on 05/18/2006

Larisa Phillips

Verified by

Istanbul University Prof. Dr. Tayfun UNAL

AD

RICS the mark of property professionalism worldwide

RICS President

19 December 2011

Mr I Duyar MRICS
Hatip Sok No: 1
Yenisehir
Bursa
16900
Turkey

Ref: 5927472

Dear Mr Duyar

It gives me great pleasure to welcome you as a professional member of RICS.

RICS is the world's leading qualification when it comes to standards in land, property and construction. Professional membership entitles you to use the designation MRICS, an internationally recognised and respected mark of excellence and integrity. It brings with it many benefits and provides an opportunity for you to play your part in shaping the future of our profession.

As a professional member of RICS you benefit from access to a wide range of professional news, knowledge and information services. You may join up to four Professional Groups and receive e-newsletters targeted to your area of interest. For further details visit www.rics.org/mytics

I would like to take this opportunity to wish you great success in your professional career.

Yours sincerely

See Lian Ong FRICS
RICS President

Royal Institution of Chartered Surveyors
Parliament Square
London
SW1P 3AD
United Kingdom
t +44 (0)870 333 1600
f +44 (0)20 7334 3811
e contactrics@rics.org
www.rics.org

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.10.2004 No : 400207

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

İsmail DUYAR

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Muslum DEMIRBILEK
BIRLIK BAŞKANI

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.09.2019 **Belge No: 2019-01.1506**

Sayın Gamze TÜRKAY

(T.C. Kimlik No: 32281722760 - Lisans No: 409193)

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

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 03.04.2018

No : 409193

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

Gamze TÜRKAY

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

KİŞİSEL TANITIM

ADI SOYADI : İSMAİL DUYAR
DOĞUM YERİ ve TARİHİ: YENİŞEHİR 1974
ADRES :
İhsaniye Mahallesi, Dörtyıldız Sokak, Dört Yıldız Sitesi, A-4 Blok, No: 5, İç Kapı No: 10 Nilüfer /BURSA
EĞİTİM DURUMU : 1992 Tapu ve Kadastro Meslek Lisesi
1998 Y.T.Ü İnş. Fak. Harita Kadastro Mühendisliği

İŞ TECRÜBESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü 1992-2000
Garanti Bankası-İnşaat Müdürlüğü 2000-2004
Çelen Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş 2004-2005
Çınar Taşınmaz Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. 2005-

KATILDIĞI KURSLAR

Garanti Bankası-Kredilendirme Süreci 2000
Garanti Bankası-Değerleme Uzmanlığında Çağdaş Eğitim Teknikleri 2003
Garanti Bankası-Temel Hukuk 2003
Garanti Bankası-Genel Bankacılık Hizmetleri 2003
Garanti Bankası-Sorunlu Krediler ve Risk Yönetimi 2003
Garanti Bankası-Teminatlar 2003
İstanbul Ticaret Üniversitesi İthalat İhracat Mevzuatı ve Uygulamaları 2003
Garanti Bankası-Finansal Matematik 2004
Garanti Bankası-Gayrimenkul Değerleme 2004
İstanbul Bilgi Üniversitesi-Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı 2004
Değerleme Uzmanları Derneği-İmar Planlarının Okunması ve Yorumlanması 2005
Değerleme Uzmanları Derneği-Makine Ekipman Ekspertizi 2005
Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Kamulaştırma Bilirkişiliği Eğitici eğitimi 2008
AppraisalInstitute-General Applications(2006)
RICS RoyalInstitution of CertifiedSurveyors (İngiliz Kraliyet Lisanslı Değerleme Enstitüsü) (2011)

DEĞERLEME TECRÜBESİ

Mahkeme Bilirkişilikleri
Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Bursa Şubesi X.dönem Yönetim Kurulu üyesi
T.Garanti Bankası A.Ş kredilerinin her ölçekte gayrimenkul teminatlarının değerlemesi
(Penguen Gıda Uluabat Tesisleri, Mercedes Benz Türk A.Ş. Hoşdere Tesisleri, İhlas Armutlu Tatil Köyü, Garanti Bankası Marmara Bölge Müdürlüğü binası v.b)
Çelen Kurumsal Değerleme ve A.Ş bünyesinde muhtelif yerli ve yabancı müşterilere ait gayrimenkul, proje ve makine ekipman değerlemeleri
(Tüpraş İzmit Tesisleri, Club Hotel İsis-Bodrum, EGS Park-Denizli, Taşel İçki Fabrikası-Gazi Magosa/Kıbrıs, Avrupa Amerika Holding Yönetim Binası-İstanbul, vb.)
Çınar Taşınmaz Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. bünyesinde muhtelif banka ekspertizleri ve kamu ile özel sektöre münferit değerlemeler.
(Holiday Inn, Almira Otelleri, İnoksan Fabrikası, Muhtelif dükkan ve konutlar.)
Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Bursa Şubesi Kamulaştırma Bilirkişiliği Eğiticisi

ADI - SOYADI: GAMZE TÜRKAY

İKAMET ADRESİ: Sivavuspasa Mah. 2.Asmalı Sok.
No:22 Daire:5 Bahçelievler/İSTANBUL

TELEFON NO: 0531-5460762

E-MAİL: g.turkay@cınardegerleme.com.tr

DOĞUM YERİ VE TARİHİ: SİVAS – 18/09/1982

T.C. KİMLİK NO: 32281722760

EĞİTİM BİLGİLERİ: İnsaat Mühendisliği Bölümü, Muhendislik Fakultesi, Cumhuriyet Universitesi 25/02/2007

DEĞERLEME SEKTÖRÜNDEKİ İŞ DENEYİMİ:

- 13.06.2007 – 19.08.2008 **Gold Ekspertiz ve Gayrimenkul Değerleme A.Ş.** / Gayrimenkul Değerleme Uzmanı / Kadrolu (Vakıfbank, İş Bankası, Albaraka, Halk Bankası, Denizbank raporları) (~ 500 rapor)
- 20.08.2008 – 01.02.2011 **T.C. Ziraat Bankası A.Ş.** Bankacılık sektöründe Ziraat Bankası bünyesinde İstanbul 3.Bölge Başkanlığında İnşaat Muhendisi ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanı olarak şube bazında değerleme raporları ve şube bakım onarım tadilat işleri)
- 11.11.2011-16.01.2015 **Prime Gayrimenkul Değerleme A.Ş.** /(Gayrimenkul Değerleme Uzmanı / Kadrolu (Ziraat Bankası, Halk Bankası, Garanti Bankası, Deniz Bank,) (~1450 rapor)
- 17.01.2015- 31.12.2017- **Eva Gayrimenkul Değerleme A.Ş., TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.Ekol Gayrimenkul Değerleme A.Ş.** Gayrimenkul Değerleme Uzmanı / Çözüm Ortağı (Ziraat Bankası, Halk Bankası, Garanti Bankası, Türkiye Ekonomi Bankası için değerleme raporları) (~1700 rapor)
- 26.02.2018-31.06.2018- **Nokta Taşınmaz Değerleme A.Ş.** Gayrimenkul Değerleme Kontrol Sorumlusu. (Halk Bankası, İş Bankası ve Garanti Bankası raporlarının kontrolü ((~ 700 adet rapor kontrolü)
- 09.09.2019 -30.06.2020 **İnvest Gayrimenkul Değ. ve Dan. A.Ş.** / Gayrimenkul Değerleme Uzmanı / Kadrolu (Kuveyt Türk Katılım Bankası ve Şekerbank A.Ş. için değerleme raporları (~400 adet rapor)
- 07.07.2021-28.02.2021 **Sümer Gayrimenkul Değ.ve Dan. A.Ş.** / Gayrimenkul Değerleme Kontrol Sorumlusu / Kadrolu (Ziraat Bankası A.Ş. raporlarının kontrolü) (~1000 adet rapor kontrolü)
- 01.03.2021 – **Çınar Değerleme ve Taşınmaz Müşavirlik A.Ş** (Değerleme Kontrol Sorumlusu /Kadrolu) (1400 adet rapor kontrolü)

DEĞERLEME SEKTÖRÜ DIŞINDAKİ İŞ DENEYİMİ:

- 03.08.2006 – 23.01.2007 Sivas TOKİ (Makro İnşaat) / İnşaat Mühendisi

SPK LİSANS DURUMU: Gayrimenkul Değerleme Lisansı / 03/04/2018/ 409193

ÇALIŞMA ŞEKLİ: Kadrolu

ÇINAR
TAŞINMAZ DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

2022

ÖZOVA HUBUBAT TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

HATAY İLİ KIRIKHAN İLÇESİ MAHMUTLU KÖYÜ "1 ADET ARSA" VASIFLI PARSELİN PİYASA RAYİÇ DEĞERİNİN TESPİTİ



ÇINAR TAŞINMAZ DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

14.02.2022

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ

1.1. YÖNETİCİ ÖZETİ

2. DEĞERLEME KONUSUNUN TARAFLARI

2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİ
2.2. DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN
2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI
2.4. MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR

3. DEĞERLEME KONUSU

3.1. GAYRİMENKULÜ TANITICI BİLGİLER
3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE TANIMI
3.1.2. TAPU BİLGİLERİ
3.1.3. DİĞER MÜLKİYET HAKLARI
3.2. TAPU TETKİKİ
3.2.1. TAKYİDAT BİLGİLERİ
3.3. İMAR DURUMU
3.4. SON ÜÇ YIL İÇİNDE GERÇEKLEŞEN ALIM – SATIM VE HUKUKİ DURUM DEĞİŞİKLİKLERİ
3.5. GAYRİMENKULÜN PROJESİ İÇİN
3.5.1. GEREKLİ YASAL BELGELERİN DURUMU
3.5.2. SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜ YÖNÜNDEN İNCELENMESİ
3.5.3. YAPI DENETİM BİLGİLERİ
3.5.4. BELİRLİ PROJE DEĞERLEMESİ İÇİN GEREKLİ AÇIKLAMA
3.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI ESNASINDA ELDE EDİLEN BELGELER

4.DEĞERLEME ÇALIŞMASININ ANALİZİ

4.1. İLGİLİ BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER
4.2. MEVCUT EKONOMİK, GAYRİMENKUL PİYASASI KOŞULLARI, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER
4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMLU VE OLUMSUZ ETKİLEYEN FAKTÖRLER
4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER
4.5. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİ VE KULLANILMA NEDENLERİ
4.6. KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ
4.7. PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ DEĞERİ VE PROJE DEĞERİ
4.8. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ
4.9. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ
4.10. EMSALLER VE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ
4.11. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER
4.12. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMU
4.13. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ
4.13.1 KULLANILAN VERİLER
4.13.2. KULLANILAN VARSAYIMLAR
4.13.3. ULAŞILAN SONUÇ
4.14. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ
4.15. MÜŞTEREK VE BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERİ
4.16. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

ÇINAR
TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Demirciler Sitesi Aydos 1. Merkezi B. Blok
Kat:5 D:18 Zeytinburnu / İSTANBUL
Tel.:(0212) 415 58 24 pbx Fax:(0212) 415 58 24
www.cinardegerleme.com.tr
Ünvan Vergi V.D. : 251 025 86 37
Ticaret Sicil No: 620545
Mersis No:0251025863700011

5.ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

5.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ
- 5.1.1. UYUMLAŞTIRILMASI
- 5.1.2. İZLENEN YÖNTEM
- 5.1.3. NEDENLERİ

5.2. MEVCUT OLMAYAN ASGARİ BİLGİLERİN YER VERİLMEME NEDENLERİ
5.3. YASAL GEREKLERİN VE BELGELERİN MEVCUT OLUP OLMADIĞI
5.4. GAYRİMENKULÜN, BAĞLI HAK VE FAYDALARIN SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜ YÖNÜNDEN GÖRÜŞ

6.SONUÇ

6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ
6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ
- 6.2.1. PEŞİN SATIŞ FİYATI
- 6.2.2. KDV HARİÇ VE KDV DAHİL DEĞERİ
- 6.2.3. PROJENİN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARİYLE BİTTİĞİ VARSAYILARAK DEĞERİ VE DEĞERLEME TARİHİ İTİBARİYLE TAMAMLANMIŞ KISMININ ARSA PAYI DAHİL DEĞERİ

7.RAPOR GEÇERLİLİK ŞARTLARI

8.FAYDALANILAN KAYNAKLAR

9.UYGUNLUK BEYANI

10. İZİN BEYANI

11.EKLER

11.1. FOTOĞRAFLAR
11.2. DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS ÖRNEKLERİ

ÇINAR TAŞINMAZ DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Demirciler Sitesi Aydos 1. Merkezi B Blok
Kat:5 D:38 Zeytinburnu / İSTANBUL
Tel.:(0212) 415 58 24 pbx Fax:(0212) 415 58 24
www.cinargegm.com.tr
Davutpaşa V.D. : 251 043 96 37
Ticaret Sicil No: 639145
Mersis No:0251028303700011

1.GİRİŞ

1.1 YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPORUN TÜRÜ	Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı Kurul Toplantısı'nda yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış, gayrimenkul değerleme raporudur.		
RAPORUN KAPSAMI	Değerlemesi talep edilen 831 ve 832 no.lu tarla vasıflı parseller ile üzerinde yer alan müstakil binalar ve meyve ağaçlarının 14.02.2022 tarihindeki piyasa rayiç değerinin tespiti için sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine göre gayrimenkul değerleme raporu düzenlenmesidir.		
SÖZLEŞME TARİHİ	10.02.2022		
DEĞERLEME TARİHİ	14.02.2022		
RAPOR TARİHİ	16.02.2022		
RAPOR NUMARASI	2022-ÖZL-53		
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.		
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMİ	Değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Maliyet Analizi" ile "Gelir Kapitülasyonu" yöntemi kullanılmıştır.		
GAYRİMENKULÜN YASAL DURUM DEĞERİ (KDV Hariç)	**14.700.000,00 TL**		
	ONDÖRTMİLYONYEDİYÜZBİNTÜRKLİRASI		
GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV Hariç)	**23.650.000,00 TL**		
	YİRMİÜÇMİLYONALTIYÜZELLİBİNTÜRKLİRASI		
RAPORU HAZIRLAYAN	**Ahmet CANDAN** Ziraat Mühendisi SPK Lisans No: 402016 Lisanslı Değerleme Uzmanı	**Gamze TÜRKAY** İnşaat Mühendisi SPK Lisans No: 409193 Lisanslı Değerleme Uzmanı	**İsmail DUYAR** Harita Mühendisi SPK Lisans No: 400207 Sorumlu Değerleme Uzmanı

2.DEĞERLEME KONUSUNUN TARAFLARI

2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİ :

Çınar Taşınmaz Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Demirciler Sitesi, Aydaş İş Merkezi, Kat 5, Daire 38 Zeytinburnu, İstanbul
Çınar Taşınmaz Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. 28.09.2005 tarihinde kurulmuş ve 14.05.2008 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulunca Gayrimenkul Değerleme Hizmeti vermek üzere listeye alınmış bir şirkettir. Şirketimiz 13.04.2011 tarih ve B.02.1.BDK.0.13.00.0 –140-51-9446 numara ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından değerleme yetkisi listesine alınmıştır.

2.2. DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN :

Özova Hububat Tarım Ürünleri San. Ve Tic. Ltd. Şti.
Alakoyunlu Mh., Kırıkhan Yolu, 31440 Kırıkhan/Hatay

2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI:

Hatay İli, Kırıkhan İçesi, Mahmutlu Köyü 3918 numaralı arsa vasıflı parsel ile üzerinde yer alan müstakil binalar ve farklı cins ağaçların değerinin tespit edilmesidir.

ÇINAR TAŞINMAZ DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Demirciler Sitesi Aydaş İş Merkezi B Blok
Kat:5 D:38 Zeytinburnu / İSTANBUL
Tel.:(0212) 415 58 23 pbx Fax:(0212) 415 58 24
www.cinardegerleme.com.tr
Davutpaşa V.D. : 251 028 86 37
Ticaret Sicil No: 629145
Mersis No:0251028863700011

2.4. MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR:

Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şirketine ait gayrimenkulün değerlemesinin yapılmasını talep etmiş ve herhangi bir sınırlama getirmemiştir. Rapor içeriği ve hazırlanma süreci raporda belirtilen kabuller kapsamında hazırlanmıştır.

3.DEĞERLEME KONUSU

3.1. GAYRİMENKULÜ TANITICI BİLGİLER

3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE TANIMI

Değerleme konusu 3918 parsel numaralı Arsa vasıflı taşınmaz, Hatay İli, Kırıkhan İlçesi, Mahmutlu Köyü sınırlarında yer almaktadır. Açık posta adresi ise Gazi Mahallesi Alparslan Türkeş Bulvarı No:73/1 (UAVT: 1444702441) No:73/2 (UAVT: 1445002437) ve No:73/3 (UAVT: 1444402455) şeklindedir.

Çevre Yolu Caddesi (Gaziantep Antakya Yolu) üzerinde kuzey istikametinde ilerlerken Reyhanlı İlçesi Yoluna ayrılan kavşaktan sağa dönülür. Bu yol üzerinde yaklaşık 600 m ilerleyip sola tali yola dönüldüğünde ilerde sağ tarafta yer alan konu parsele ulaşım sağlanmaktadır. Parsel Kırıkhan – Reyhanlı yolunun kuzeyine ikinci parsel olarak yer almaktadır.

Gaziantep Antakya Yoluna yaklaşık 600 m mesafede yolun doğusunda yer alan taşınmazın yakın çevresinde boş parseller, tarım arazileri, tarımsal nitelikli sanayi tesisleri, akaryakıt istasyonları, oto sanayi sitesi, Kırıkhan Otogarı bulunmaktadır. Gaziantep Antakya Yolunun batısında ise ilçe merkezi bulunmakta olup konut ve ticari kullanımlı yapılar bulunmaktadır.



3.1.2. TAPU BİLGİLERİ

İLİ	HATAY
İLÇESİ	KIRIKHAN
MAHALLESİ / KÖYÜ	-/ MAHMUTLU
MEVKİİ	-
SOKAĞI	-
SINIRI	-
PAFTA NUMARASI	-
ADA NUMARASI	-
PARSEL NUMARASI	3918
YÜZÖLÇÜMÜ	29.409,75 M²
GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	ARSA
MALİKLERİ	PLATİNYUM TARIM ÜRÜNLERİ LİSANSLI DEPOCULUK ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

3.1.3. DİĞER MÜLKİYET HAKLARI

Değerleme konusu taşınmazın 1/1 hissesine tekamül eden tamamı, değerleme tarihi itibariyle PLATİNYUM TARIM ÜRÜNLERİ LİSANSLI DEPOCULUK ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlıdır, başka kişi veya kurumlara ait mülkiyet ve irtifak hakları yoktur.

3.2. TAPU TETKİKİ

3.2.1. TAKYİDAT BİLGİLERİ

14.02.2022 tarihinde Kırıkhan Tapu ve Kadastro Müdürlüğünden alınan tapu kayıdı (TAKBİS) belgelerine göre taşınmazın üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.
** Takyidat belgesi resim olarak raporun fotoğraflar bölümünde yer almaktadır.

3.3. İMAR DURUMU

Kırıkhan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden yazılı olarak alınan imar durum bilgileri ve şifahi alınan bilgilere göre konu parsel 04.02.2022 tarih ve 8 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Kırıkhan Uygulama İmar Planı sınırları içinde Tarım ve Hayvancılık Tesisi Alanı olarak belirlenmiş olup E:0,80, Yençok:12,50m yapılaşma şartlarına sahiptir.



3.4. SON ÜÇ YIL İÇİNDE GERÇEKLEŞEN ALIM – SATIM, İMAR VE HUKUKİ DURUM DEĞİŞİKLİKLERİ

Kırıkhan Kadastro Müdürlüğü' nden alınan bilgilere göre konu 3918 parsel 3898 numaralı parselin 14.02.2019 tarih 11498 yevmiye ile ifraz işlemi sonrasında mülkiyete geçmiş olup son üç yıl içerisinde herhangi bir alım-satım işlemi gerçekleştirilmemiştir. 3898 numaralı parsel ifraz ile 3917, 3918 ve 3919 numaralı parseller oluşmuştur.
Gayrimenkul 06.03.2012 onay tarihli eski Kırıkhan Revizyon ve Uygulama İmar Planında "Sanayi ve Depolama Alanı" içerisinde yer almakta olup Emsal:0,80 hmax: teknolojinin elverdiği ölçüde yapılaşma şartı vardır. Taşınmazın "Tarım ve Hayvancılık Tesisi" alanına dönüştürülmesi için 1/500 ölçekli Nazım İmar Plan değişikliği Hatay Büyükşehir Meclisinin 14.01.2020 tarih 28 sayılı kararı ile onaylanmış, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı ise 04.02.2022 tarih ve 8 sayı ile onaylanmıştır.

3.5. GAYRİMENKULÜN PROJESİ İÇİN

3.5.1. GEREKLİ YASAL BELGELERİN DURUMU

Değerleme konusu 3918 parsel numaralı taşınmaz ARSA vasıflıdır. Taşınmaz üzerinde 1 adet büyük çiftlik evi, 2 adet misafirhane, 1 adet yemekhane, 1 adet depo, 2 adet hayvan damı, parselin doğu kenarı boyunca hayvan barınağı ve parselin batı cephesinde meyve ağaçları bulunmaktadır. İlgili kurumlarda yapılan araştırmalarda herhangi bir arşiv dosyalarının bulunmadığı yapılar için düzenlenmiş ruhsat, mimari proje olmadığı öğrenilmiştir.

3.5.2. SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜ YÖNÜNDEN İNCELENMESİ

Gayrimenkulün tapu kayıtlarında, devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Rapor, değerlemeye konu mülkün GYO portföyüne alınması amacıyla hazırlanmamıştır, bu nedenle görüş bildirilmemiştir.

3.5.3. YAPI DENETİM BİLGİLERİ

Parsel üzerinde yer alan taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'dan sonra inşa edilmişlerdir. Yapı Denerim Kanununa tabi olması gereken yapılar ruhsatsız olarak inşa edilmiş oldukları için Yapı Denetim Bilgisi bulunmamaktadır.

3.5.4. BELİRLİ PROJE DEĞERLEMESİ İÇİN GEREKLİ AÇIKLAMA

Söz konusu gayrimenkul, değerleme tarihinde, belirli bir projenin kapsamında değildir. Parsel üzerindeki yapılar, ağaçlar ve parselin imar durum özellikleri mevcut durumu için değerleme yapılmış olup, bir projeye istinaden değerleme yapılmamıştır.

3.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI ESNASINDA ELDE EDİLEN BELGELER

Konu taşınmaz ile ilgili tapu takyidat bilgileri Kırıkhan Tapu Müdürlüğünden, imar durum bilgileri Kırıkhan Belediyesinden yazılı ve onaylı olarak, krokileri ise Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü online sisteminden ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Atlas Veri Sisteminden bilgi amaçlı temin edilmiştir.

4.DEĞERLEME ÇALIŞMASININ ANALİZİ

4.1. İLGİLİ BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

ÇINAR TAŞINMAZ DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Demirciler Sitesi Aydos 1a Merkezi B Blok
Kat:5 Ofis:[illegible] Zeytinburnu / İSTANBUL
Tel.:(0212) 415 58 23 Fax:(0212) 415 58 24
www.cinardegerleme.com.tr
Dernek Sicil No: 629145

Veri araştırması, değerleme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresindeki trendleri araştırmakla başlar. Bu araştırma değerleme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerleme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

Demografik Veriler

Türkiye nüfusu 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 84 milyon 680 bin 273 kişi olmuştur. Yıllık nüfus artış hızı 2020 yılında ‰5,5 iken, 2021 yılında ‰12,7 olmuştur. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %93,2 olarak gerçekleşti İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2020 yılında %93 iken, bu oran 2021 yılında %93,2'ye yükselmiş, belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %6,8 e düşmüştür. İstanbul'da ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 378 bin 448 kişi artmıştır. Türkiye nüfusunun yüzde 18,71'inin ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 840 bin 900 kişiyle yine en çok nüfusa sahip il olmuştur. Bunu sırasıyla 5 milyon 747 bin 325 ile Ankara, 4 milyon 425 bin 789 ile İzmir, 3 milyon 147 bin 818 ile Bursa ve 2 milyon 619 bin 832 ile Antalya izledi. Tunceli ise 83 bin 645 kişiyle en az nüfusa sahip il olarak kayıtlara geçmiştir. Hatay ili 2022 nüfusu ise tahmini verilere göre 1 milyon 670 bin 712 kişidir.

Özel Veriler- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

Türkiye'nin sınır şehirlerinden biri olan Hatay İli ülkenin güneyinde İskenderun Körfezinin doğu kıyılarında yer almakta olup Akdeniz bölgesi sınırlarında konumludur. Kent ülkenin en önemli eski yerleşim yerlerinden biridir. Hatay ilinde bulunan tarihi kalıntılar milattan önce yüz binli yıllara dayanıyor. Şu anki kentin tarihi ise beş bin yıl öncesine kadar uzanıyor. Kurtuluş Savaşı sırasında imzalanan Ankara Antlaşması ile İskenderun Sancağı sınırlarımız dışında kalmıştır. Ancak 1936 yılında Fransa' nın Suriye' nin bağımsızlığını kabul etmesi ile Atatürk bu sancağa Hatay adını vermiştir. Atatürk' ün uluslararası platformdaki uzun mücadelesinin ardından 7 Temmuz 1939 yılında Hatay Türkiye Cumhuriyeti sınırlarına dahil edilmiştir.

Kent Anadolu Kıtasında Türkiye' nin güneyinde konumludur. Hatay ilinin doğusunda ve güneyinde Suriye, batısında Akdeniz, kuzeybatısında Adana, kuzeyinde Osmaniye, kuzeydoğusunda Gaziantep illeri bulunmaktadır. Hatay ilinin en önemli akarsuyu, kaynağını Lübnan'daki Bekaa Vadisi'nden alan Asi Nehri'dir.

2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile Hatay'da sınırları il mülki sınırları olan Büyükşehir Belediyesi kuruldu ve 2014 Türkiye yerel seçimlerinin ardından Büyükşehir Belediyesi çalışmalarına başladı.

Yüz ölçümü 5.524 km² olan ilin 2022 yılı TÜİK verilerine göre nüfusu 1.670.712 dir. İlin merkez ilçe Antakya dışında 14 adet ilçesi bulunmaktadır. Bu ilçeler Altınözü, Arsuz, Belen, Defne, Dörtyol, Erzin, Hassa, İskenderun, Kırıkhan, Kumlu, Payas, Reyhanlı, Samandağ, Yayladağı' dır.

Hatay ilinin deniz seviyesinden yüksekliği 85 metredir. İl topraklarının en önemli yükseltisini kuzey-güney hattında uzanan Nur Dağları (Gavur Dağları ve Amanos Dağları olarak da bilinir) oluşturur. Samandağı, Yayladağı, Ziyaret Dağı ve Keldağ önemli yükseltilerdir. Amik Ovası ilin en önemli düzlüğüdür ve bu topraklarda tarım oldukça gelişmiştir. Diğer önemli düzlükler Erzin, Dörtyol, Payas, İskenderun ve Arsuz Ovasıdır. En önemli akarsu Asi Nehri dir. İlde yazları sıcak ve kurak, kışları ise ılık ve yağışlı karakteristik Akdeniz iklimi egemendir. Yıllık sıcaklık ortalamalarının 15.1 - 20 °C dereceler arasında değiştiği Hatay'da aylık sıcaklık ortalamaları yaz aylarında en fazla, kış aylarında ise en düşük değerlere ulaşır. İlde yıllık ortalama toplam yağış miktarı 562.2–1216.3 mm'ler arasında değişir. En fazla yağış kış aylarında, en az yağış yaz aylarında düşer.

ÇINAR
TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Demirciler Sitesi Aydos 1. Merkez B Blok
Kat:5 D:38 Zeytinburnu / İSTANBUL
Tel.:(0212) 415 58 24 pbx Fax:(0212) 415 58 24
www.cinardegerleme.com.tr
Darüşşafaka VD 225 825 86 37
Ticaret Sicil No: 629145
Mersis No:0225102586300011

HATAY İLİNİN ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ KONUMU



TÜİK tarafından 2022 yılına ilişkin hazırlanmış olan Şubat 2022'de yayımlanan 2021 Nüfus verilerine göre kentin nüfus artış hızı 2021 yılında ‰11,8 'e yükseldiği tespit edilmiştir. Nüfustaki hızlı artış kentin konut ihtiyacını artırmakta olup ortaya çıkan yeni taleplerin karşılanabilmesi için yüksek katlı yapılaşma ile birlikte kentin çeperlere yayılma eğilimi gösterdiği görülmektedir.
Coğrafi konum itibariyle ülkenin sınır illerinden olan Hatay İli İskenderun Körfezinin doğusunda bulunmaktadır. Şehirler ve ülkeler arası yollar ve İskenderun limanların bulunması sektörel olarak kent gelirindeki en önemli payın ticarete ait olmasında katkı sağlamıştır.

KIRIKHAN İLÇESİ'NİN HATAY İLİ İÇERİSİNDEKİ KONUMU VE TANITIMI



Kırıkhan İlçesi ilin doğu kısmında konumlu olup doğusunda Suriye, kuzeyinde Hassa, güneyinde Kumlu batısında ise İskenderun ve Belen ilçeleri ile sınırlıdır. Yüzölçümü 715 km² olup ilçenin rakımı 155

ÇINAR
TAŞINMAZ DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Dereboyu Cad. Sitesi Arıtalı İş Merkezi B Blok
Kat:6 34335 Zincirlikuyu / İSTANBUL
Tel.:(0212) 415 58 23 pbx Fax:(0212) 415 58 24
www.cinardegerleme.com.tr
Davutpaşa V.D. : 251 025 86 37
Ticaret Sicil No: 629148

metredir. İl merkezine mesafesi 45 km dir. TÜİK' ten alınan adrese dayalı nüfus kayıt sistemi bilgilerine göre ilçe nüfusu 2021 yılı sonu verilerinde 119.854 kişidir. İlçede 73 adet mahalle bulunmaktadır.

Kırıkhan 36-37 derece kuzey enlemleri, 36-37 derece doğu boylamları arasında bulunmaktadır. İklimi tipik Akdeniz özellikleri taşıyan kışları ılık ve yağmurlu yazları kurak ve sıcak geçmektedir. Kışın ortalama sıcaklı 7,31 derece, yazın ise 32,3 derecedir. Amik Gölünün kurutulması ile meydana gelen verimli ova ilçenin önemli tarım alanlarından biridir. İlçe sınırlarından geçen Karasu nehri ve ilçe merkezinden geçen Delibekirli Çayları bulunmaktadır. Hatay ilinin tek gölü olan Gölbaşı su ürünleri üretme ve sulama amaçlı kullanılmaktadır.

Kırıkhan Akdeniz den doğuya açılan ticaret yollarının kesiştiği yer olması özelliği taşıyan İskenderun Halep' e, Antakya'dan Kahramanmaraş' a ve Gaziantep' e giden yollar buradan geçtiği için yerleşim bölgesi olarak gelişimine devam etmektedir. Osmanlı İmparatorluğu döneminde Belen kazasına bağlı bir nahiye iken 1924 yılında ilçe merkezi olan Kırıkhan1939 yılında Türkiye Cumhuriyeti yönetimine girmiştir.

İlçe bir tarım bölgesi olması itibariyle halkın gelirinin büyük bir bölümü tarıma dayanmaktadır. 1980 li yıllardan önce bölgemizde daha çok hayvancılıkla geçim temin edilmekte iken amik gölünün kurutulması sonucu kazanılan verimli arazilerin çiftçilerin pamuk, buğday ve mısır gibi zirai ürünlerin yetiştirilmesine yönelmelerine neden olmuştur. Bu anda dağlık kesimlerde hayvancılık yapılmaktadır. İlçede 2 iplik, 6 yağ fabrikası ve 2 adet mısır kurutma tesisi mevcut olup, tamamı özel sektöre ait olmak üzere 27 pamuk çırçır ve prese fabrikası faal durumdadır. 4 adet karo imalathanesi, 107 ortakla marangozlar sitesi kurularak halen 80 marangozun faaliyet gösterdiği bir site mevcuttur. Bundan başka küçük sanayi sitesi yapımı için çalışmalar devam etmektedir.

İlçe il genelinde en geniş arazi varlığına sahip olduğu gibi en geniş sulanabilir arazi varlığına sahiptir. Tarıma elverişli arazi miktarı 431.300 dekar olup yaklaşık 300.000 dekar sulanabilir arazi vardır. Bu arazilerinin 72.720 dekarı DSİ sulama sahsı içerisinde olup kurulan Kırıkhan ve Karasu Sulama birlikleri vasıtasıyla 76.200 dekarı sulama kooperatifleri ve özel kuyular, 138.030 dekarı ise çiftçi imkanları ile Gölbaşı gölünden sulanmaktadır. İlçede Kırıkhan Sulama Birliği ve Karasu Sulama birliği adı altında 2 sulama birliği mevcut olup, ayrıca 3 sulama amaçlı kooperatif mevcuttur.

İlçe tarım arazilerinde genelde ağırlıklı olarak pamuk, buğday, mısır tarımı yapılmaktadır. Bunun yanı sıra ilçe tarım müdürlüğünün yayım çalışmaları neticesinde son yıllarda tünelde ve açıkta kavun tarımı, açık tarla sebzeciliği ve ikinci ürün mısır tarımı ilçe çiftçileri tarafından benimsenmiş ve ekonomik önemi anlaşılarak geniş çapta giderek artan miktarlarda ekilmeye başlanmıştır.

İlçede genellikle küçük aile işletmeciliği şeklinde hayvancılık yapılmakta olup, hayvanların büyük bir kısmını yerli ırk oluşturmaktadır. Bunun yanında besi ve süt sığırı yetiştiriciliği yapılan işletmelerde vardır. Özellikle dağ köylerinde küçükbaş hayvan olarak koyun ve keçi yetiştirilmektedir.

İlçe Nüfusunun büyük bir bölümü ilçe merkezinde oturmakta, yaz aylarında sıcak olması itibariyle yaylalara çıkmaktadır. Halkın büyük bir kısmı çiftçilikle uğraşmakta olup, seracılıkta bu alanda önemli yer tutmaktadır.

Kırıkhan, Bayezıd-i Bistami Türbesinin bulunduğu Helenistik dönemden kalma Darb-ı Sak kale kalıntısı ve su kemerleri, Ceylanlı köyü yakınlarındaki Beş Kızlar (Beş kardeşler) Kaya Mezarları ve Sütlü (Memekli) Mağara, Danaahmetli köyünde Osmanlı döneminden kalma Taş köprü, Reyhanlı yolu üzerinde Osmanlı döneminden kalma 2 adet Muratpaşa taş köprüleri, Narlıhöpür köyünde bulunan taş köprü özellikle iç turizmin ilgisini çeken bölgelerimizdir. Gölbaşı gölünde tabii manzara ve balık avcılığı da turizme küçük çapta tesir etmektedir.

ÇINAR TAŞINMAZ DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Demirciler Sitesi Aydın İş Merkezi B Blok
Kat:5 D:38 Zeytinburnu / İSTANBUL
Tel: (0212) 415 58 23 pbx Fax: (0212) 415 58 24
www.cinardegerleme.com.tr
Davutpaşa V.D : 251 036 86 37
Ticaret Sicil No: 623145
Mersis No:0251036863700011

4.2. MEVCUT EKONOMİK, GAYRİMENKUL PİYASASI KOŞULLARI, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından 2021 Ekim ayında yayımlanan Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda küresel ekonomik toparlanma sürecinin devam ettiğini vurgulamış ancak Covid-19 virüs salgının toparlanma üzerinde etkili olduğu ve zaman zaman büyümeyi aşağıya çektiğini ifade etmiştir. Raporda, küresel ekonominin 2021'de %5,9 iken 2022'de %4,9 oranında büyümesinin beklendiğini belirtmiştir. IMF'nin raporuna göre Türk ekonomisinin 2021 yılına ilişkin büyüme tahmini %5,8'den %9'a yükseltmiş ancak 2022 için büyüme beklentisini %3,3'te sabit tutmuştur.

2020 yılının ilk çeyreğinde yer alan Mart ayını takiben 2020 yılının ikinci çeyreğinde de Covid-19 Virüs Salgını küresel ölçekte ülke ekonomilerini etkilemeye devam etmiştir. Bu dönem aralığında özellikle ülkeler arası ticari ve turizm faaliyetlerinin durma noktasına gelmiş olup günümüzde halen küresel ekonomi trendi negatif yönde devam etmektedir.

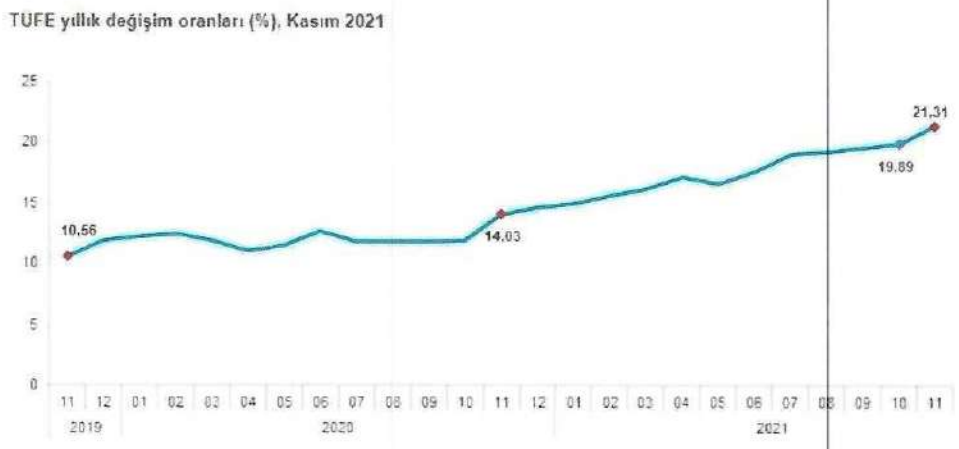
Küresel piyasaların halen kırılgan seyir izlemesiyle Fed dünya genelindeki ekonomik zorluklara dikkat çekerek yaptığı açıklamada faiz oranlarında %0-0,25 arasında sabit tutulacağı bir politika izleyeceklerini belirtmiştir.

Büyüme:

Sektörel olarak büyümeler sınıflandırıldığında yılın üçüncü çeyreğinde sanayi sektörü %10, hizmet sektörü %12,5 ve tarım sektörü %5,9 oranlarında büyüme eğilimi göstermiştir. 2021 üçüncü çeyrekte özel tüketimin %9,1 oranında ve kamu tüketiminin ise %9,6 oranında arttığı tespit edilmiş olup toplam tüketimdeki artış miktarı ise %7,4 oranında büyüme kaydetmiştir. Çeyrek dönemi içerisinde toplam sabi sermaye yatırımları %6,1 oranında gerilemiş, net mal ve hizmet ihracatının ise ekonomik küçülmeye katkısı 7,8 puan olarak açıklanmıştır. (Strateji ve Bütçe Başkanlığı, Ekonomik Veriler, 2021)

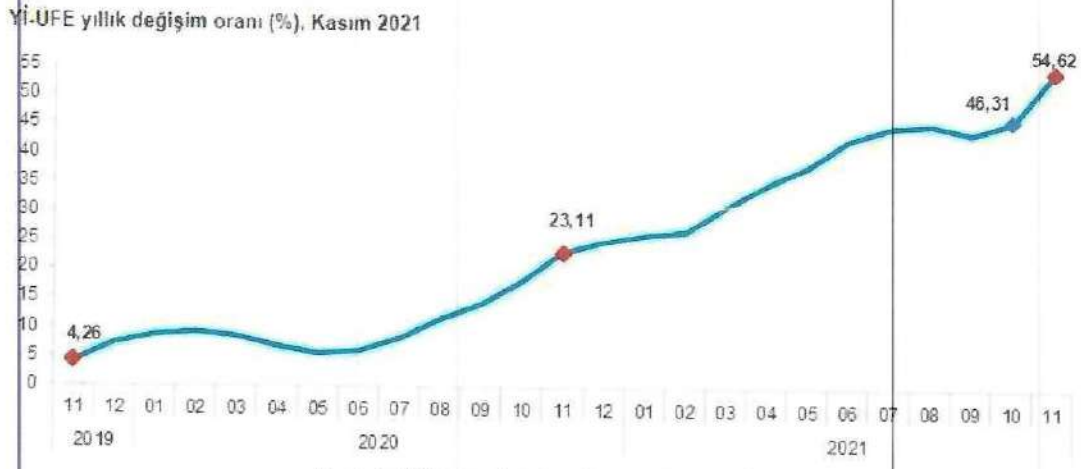
Enflasyon

2021 yılı Kasım ayı enflasyon oranı %21,31 düzeyindedir. Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) 2021 Kasım ayında bir önceki aya göre %3,51, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,82, bir önceki yılın aynı ayına göre %21,31 ve on iki aylık ortalamalara göre %17,71 oranında artış göstermiştir. (TÜİK, Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım, 2021)



Kaynak: TÜİK, Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım, 2021

Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE) 2021 Kasım ayında bir önceki aya göre %9,99, bir önceki yılın Aralık ayına göre %51,06, bir önceki yılın aynı ayına göre %54,62 ve on iki aylık ortalamalarına göre %38,94 oranında artış göstermiştir. (TÜİK, Yurt İçi Fiyat Endeksi, Kasım, 2021)



Kaynak: TÜİK, Yurt İçi Fiyat Endeksi, Kasım, 2021

TCMB politika faizi:

Türkiye'de 2021 Eylül ayından itibaren politika faizleri düşürülmektedir. Aralık ayına TCMB Para Politikası Kurulu (PPK) toplantısında Türkiye'de faizler 100 baz puanlık indirimler %14'e düşürüldü. Faiz indiirm kararının ilk defa alındığı Eylül ayından sonra son PPK toplantısına kadar Türk Lirası, ABD Doları karşısında %41 oranında değer kaybı yaşamıştır. Dünya genelinde ise yerel para birimlerinin değerini korumak ve enflasyon etkisini azaltmak amacıyla politika faizleri artırılmaktadır.

Sanayi üretimi ve perakende satışlar:

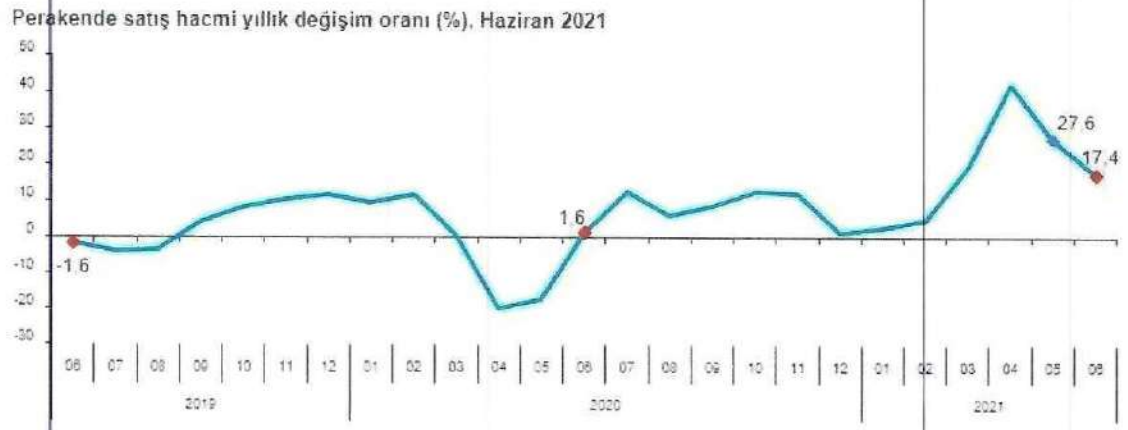
Sanayinin alt sektörleri 2015 yılı referans alınarak incelendiğinde, 2021 Ocak ayında madencilik ve taşocakçılığı sektörü endeksi bir önceki yılın Ağustos ayına göre %15,4 oranında, imalat sektörü endeksi %12,1 oranında artarken elektrik, gaz, buhar ve iklimlendirme üretimi ve dağıtımı sektörü endeksi %0,1 oranında azalma gösterdiği açıklanmıştır. (TÜİK, Sanayi Üretim Endeksi, Mart, 2021)



Kaynak: TÜİK, Sanayi Üretim Endeksi, Mart, 2021

ÇINAR
TAŞINMAZ DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Demirciler Sitesi Aydaş İş Merkezi B Blok
Kat:5 D:38 Zeytinburnu/İSTANBUL
Tel.:(0212) 415 58 24 pbx Faks:(0212) 416 58 24
www.cinargayrimenkul.com.tr
Ticaret Sicil No: 620145
Mersis No:0251026863700011

Parakende satış hacmi 2015 yılı referans alınarak incelendiğinde 2021 Haziran ayında 2020 yılının aynı ayına göre %17,4 artmıştır. Gıda, içecek ve tütün satışları %6,6, otomotiv ve yakıt hariç olmak üzere gıda dışı satışlar %26, otomotiv yakıtı satışları ise %11,4 oranında artış göstermiştir. (TÜİK, Perakende Satış Endeksi, Haziran, 2021)



Kaynak: TÜİK, Perakende Satış Endeksi, Haziran, 2021

CDS primi:

Türkiye, son dönemlerde, 5 yıllık CDS primini Kasım ayında 464 baz puan iken Aralık ayında 600 baz puan civarına yükselmiştir.

TÜRKİYEDE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

İnşaat ve gayrimenkul sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibariyle toparlanmaya başlamıştır. 2021 yılının ikinci çeyreğinde inşaat sektörü %3,1 oranında büyüme gerçekleştirmiştir. 2020 yılının ilk üç çeyreğinde toplam konut satışları 1.161.000 iken 2021 yılının ilk üç çeyreğinde toplam konut satışları 949.000'e ulaşılarak önceki yıla göre bir miktar hız kaybetmiş olduğu görülmektedir. Aynı kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2020 yılı ilk dokuz aylık dönemde 508.000 adet, 2021 yılının aynı döneminde ise %64 oranında azalarak 181.000 adet olarak gerçekleşmiştir. (GYODER 3. Çeyrek Raporu, 2021)

İkinci el satışların payı:

2021 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %36,3 oranında artış, geçen yılın aynı dönemine göre %26,1 gerileme gerçekleşmiş olup 119.278 adet konut ilk kez satılmıştır. İkinci el satışlarda ise bir önceki çeyreğe göre %37 oranına artış, geçe yılın aynı dönemine göre %26,1 oranında gerileme gerçekleşmiş olup 277.050 adet konut el değiştirmiştir. İpotekli satışlarda konut kredisi faiz oranları bir önceki çeyrek ile benzer düzeylerde olmasına karşın ipotekli satışlarda bir önceki çeyreğe göre %36,4 artış görülmüş olup 77.687 adet konut ipotekli olarak satılmıştır. Geçen yılın aynı dönemine ait konut kredisi faiz oranlarının düşük seviyelerde olmasının etkisiyle, ipotekli satışlarda %67,9 oranında gerileme görülmüştür. (GYODER 3. Çeyrek Raporu, 2021)

Yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgelerinde azalış:

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatları, 2021 yılının ilk 6 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %88,4, yüz ölçümü %45,3, değeri %93,7 ve daire sayısı %49,8 oranında artmıştır. Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgeleri sayılarında geçen yılın aynı dönemine göre %2,7 oranında artmıştır. (GYODER 3. Çeyrek Raporu, 2021)

ÇINAR
TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Demirciler Sitesi Aydos 1. Merkez B. Blok
Kat:5 D:36 Zeytinburnu/İSTANBUL
Tel.:(0212) 415 55 20 Pbx Fax.:(0212) 415 58 24
www.cinardegerleme.com.tr
Duyuru: V.D. : 251 023 86 37
Ticaret Sicil No: 629145
Mersis No:0251026863700011

Konut Satışları:

2021 yılının üçüncü çeyreğinde konut satışlarında bir önceki çeyreğe göre %36,8 oranında bir artış gösterilerek 396.328 adet seviyesinde kapanmıştır. Geçtiğimiz yıl aynı çeyrekte konut kredisi faiz oranlarının daha düşük seviyelerde olmasının etkisiyle geçen yılın aynı dönemine göre %26,1 oranında gerileme gözlenmiştir. 2021 yılının üçüncü çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine kıyasla birinci ve ikinci el satışlarda %26,1 oranında gerileme gözlenmiştir. (GYODER 3. Çeyrek Raporu, 2021)

Markalı konutlarda Yabancı Katkısı:

Markalı konut projelerinden konut satın alan tüketiciler, 2021 yılı 3. çeyrekte peşinat, senet ve banka kredisi kullanımı seçeneklerinden en fazla peşinat kullanımını tercih etti. 2021 yılı üçüncü çeyrek dönemde stok erime hızı %7,68 oranında gerçekleşirken, markalı konut projelerinde gerçekleştirilen satışların %9,05'i yabancı yatırımcılar tarafından gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan konut satışları geçen yılın aynı dönemine göre %42,8'lik büyüme ile 16.991 adet olarak gerçekleşmiştir. Üçüncü çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %47,9 ile İstanbul, ikinci sırada ise %17,6 pay ile Antalya bulunmaktadır. (GYODER 3. Çeyrek Raporu, 2021)

Konut kredisi hacmi:

2020 yılı Eylül ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki artış trendi, 2021 yılı Haziran ayı sonuna son bulmuştur. 2020 yılı Eylül ayındaki konut kredisi faiz oranı %1,08 iken; 2021 yılı Haziran ayındaki konut kredisi faiz oranı %1,38-1,39 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık faiz oranı 2021 yılı Haziran ayı sonunda %18, 2021 yılı Ekim ayına %17,9 seviyesinde seyretmeye devam etmiştir. 2021 yılı Ağustos ayı sonunda konut kredisi hacmi 280,1 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2020 Ağustos ayında %63,19 seviyesindeyken, 2021 yılı Ağustos ayında %61,41'e gerilemiştir. Yerli özel bankların payı %16,61'den %18,07'ye, yabancı mevduat bankalarının payı ise %11,28'den %11,84'e yükselmiştir. 2021 yılı üçüncü çeyrek sonu itibariyle toplam konut kredileri içinde en fazla konut kredisi kullanılan il %0,34 oranla İstanbul oldu. İstanbul'u, %0,21 ile Ankara, %0,22 oranıyla ise İzmir takip etmiştir. (GYODER 3. Çeyrek Raporu, 2021)

Ofis kiralamaları:

Yılın üçüncü çeyreğinde kademeli normalleşme süreci kapsamında faaliyetlerine ara veren tüm iş yerleri, kamu kurum ve kuruluşları 1 Temmuz itibariyle normal mesai saatlerine uygun çalışmaya başlamış; sokağa çıkma ve şehirler arası seyahat kısıtlamaları kaldırılmıştır. Üçüncü çeyrekte ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6,5 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 64.018 m² olarak gerçekleşirken, Ocak-Eylül ayları arasında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 178.759 m² olmuştur. İşlemlerin %84,9 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. İşlemlerin %7,77'si yenileme işlemlerinden oluşurken, %5'i mail sahibi kullanıcıları tarafından ve %2,34'ü ise genişleme işlemlerinden oluşmaktadır. Çeyrek sonunda boşluk oranı düşerek %20,85 olarak kaydedilmiştir. (GYODER 3. Çeyrek Raporu, 2021)

AVM Kiralamalarında Durum:

Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 445'e, toplam kiralanabilir alan stoku ise 13 milyon 706 bin m²'ye ulaştı. En fazla alışveriş merkezine sahip iller sırasıyla; İstanbul (132 adet), Ankara (45 adet), İzmir (27 adet) iken, İstanbul toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %37'sine sahiptir. Türkiye genelinde, ortalama 1000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 164 m² olmuştur. (GYODER 3. Çeyrek Raporu, 2021)

ÇINAR
TAŞINMAZ DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Demirciköy Sitesi Alışveriş Merkezi B Blok
Tel.:(0212) 415 58 24 Fax:(0212) 415 58 24
www.cinardegerleme.com.tr
Ticaret Sicil No: 920145
Mersis No:0251025863700011

2021 yılında yabancı turist adedi:

2020 yılına Türkiye'ye gelen yaklaşık 12,7 milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 716 Dolar olarak belirtilmektedir. Bu rakamın 2019 yılında 642 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yıllarda kişi başına yapılan harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2021 yılının ilk altı ayında ülkemizi 14,07 milyon turist ziyaret etmiştir. Turistlerin %36'sı Antalya'ya, %36'i İstanbul'a, %4,6'sı Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %2,8 ve %1,7'lik paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları 2020 yılının il üç çeyreği ile karşılaştırıldığında %94 oranında artış yaşandığı gözlemlenmiştir. Türkiye genelinde toplam 493.000 oda kapasitesi ile 4.309 işletme belgeli, 72.000 oda kapasitesi ile 608 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırınımlarına bakıldığında ilk sırayı 813 tesis ve 216.000 oda kapasitesi ile Antalya çekiyor. Antalya'nın ardından 659 tesis ve 64.000 oda kapasitesi ile İstanbul geliyor. Muğla ise 423 işletme belgeli tesis ve 52.000 oda arzı ile üçüncü sırada yer alıyor. Türkiye'deki otellerin doluluk oranları 2021 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla %43 iken aynı dönemde İstanbul'daki doluluk oranları %75'dir. Aynı dönem için Türkiye genelinde ortalama oda fiyatı 86 Euro iken İstanbul'da 110 Euro'dur. (GYODER 3. Çeyrek Raporu, 2021)

Ticari kullanım amaçlı lojistik arzı:

Mevcut veriler itibarıyla, birincil lojistik pazarları olan İstanbul-Kocaeli bölgesinde yaklaşık 10,42 milyon m² toplam depo stokunda, 6,76 milyon m² ticari kullanım amaçlı lojistik arzı yer alıyor. 2021 yılının ilk üç çeyreği itibariyle lojistik pazarında boşluk oranı %11,1 seviyesindedir. İnşaat halindeki projelerin hacmi ise yaklaşık 554 bin m² olarak kayıt altına alınmıştır ve söz konusu projelerin tamamına yakını ticari kullanım amaçlı lojistik arzı olarak görünmektedir. İstanbul ve Kocaeli illerinde kiralama işlem hacmi 2020 yılının ilk yarısı itibarıyla lojistik piyasasındaki birincil kira USD bazında metrekare başına aylık 5 olarak görünürken TL bazında 45,00 m²/ay seviyesinde kaydedilmiştir. (GYODER 3. Çeyrek Raporu, 2021)

4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMLU VE OLUMSUZ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

❖ **OLUMLU ÖZELLİKLER**

- Gayrimenkullün konumu
- Üzerlerinde gelir getiren meyve ağaçlarının olması
- Parselin etrafının çevrili ve sınırlarının belirli olması
- Peyzajının tam olması

❖ **OLUMSUZ ÖZELLİKLER**

- Parsel üzerinde yer alan yapıların ruhsatsız inşa edilmiş olması
- Gayrimenkul piyasasında yaşanan dalgalanma

4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmaz Kırıkhan İlçesi Mahmutlu Köyü sınırlarında yer alan 3918 numaralı ARSA vasıflı parseldir. Parsel 29.409,75 m² yüzölçümlüdür. Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü online sistemden

ÇINAR TAŞINMAZ DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Demirciler Sitesi Aydaşlı Mevkii B Blok
Kat:5 D:38 Zeytinburnu İSTANBUL
Tel.:(0212) 415 58 23 (4 hat) Fax:(0212) 415 58 24
www.cinardegerleme.com.tr
Davet no: 241 626 66 37
Ticaret Sicil No: 629145
Mersis No:0261026663700011

yapılan sorgulama ve Kırıkhan Tapu Kadastro Müdürlüğünde incelenen kadastro paftasına göre Parselin kuzey yönünden sokak cephesi yaklaşık 224m, doğu yönünde ise sokak cephesi yaklaşık 266m, güney yönünden ise 75m olup batı yönünden komşu parseller ile cephelidir.

Parselin güney kısmında depo, kuzeydoğu kısmında büyük villa, 2 adet misafirhane, 1 adet yemekhane, kuzeybatı bölümünde ise meyve ağaçları vardır. Parselin doğu cephesinde hayvan barınağı yapılmış olup barınak karşısında 2 adet havan damı bulunmaktadır. Etrafı duvarlar ile çevrili olan parselin peyzajı tamdır. Konutların olduğu bölüme ulaşım asfalt yol ile sağlanmaktadır.

Ekli krokide 1 olarak işaretlenen depo yapısı prefabrik betonarme sistemi ile inşa edilmiştir. Beton zemin üzerinde çelik / demir doğrama profiller ve çelik sac kaplama olan depo halihazırda mısır deposu olarak kullanılmaktadır. Yapı yüksekliği yaklaşık 9,0 m dir. Yapı 80 m x 25 m ebatlarında yaklaşık 2.000 m² alanlıdır.

Ekli Krokide 2 olarak işaretlenen yapı büyük villa yapısıdır. Betonarme karkas sistemde inşa edilmiştir. Güney yönünden bakıldığında 2 adet girişi bulunmakta olup sol taraftaki giriş bölümü zemin ve çatı katlı sağ taraftaki giriş bölümü zemin katlıdır. Zemin kat alanı 250m², çatı katı 100m² olmak üzere toplam alanı 350m² dir. Ayrıca giriş bölümünde yanları açık ahşap sundurmadan imal edilmiş yaklaşık 50m² alanlı zemin terası bulunmaktadır. Bina dış cephesi ahşap kaplama ve akrilik esaslı boya ile boyalıdır. Giriş kapıları demir doğama kapıdır. Çatı ahşap üzeri kiremit kaplamadır. Sol taraftaki giriş içinde zemin katta antre mutfak salon, çatı katta 2 oda her bir odada bir banyo / wc bölümü vardır. Zeminler giriş katta seramik, salon bölümünde laminat, çatı katta yer alan odalarda zeminler laminat duvarlar bütün mahallerde saten boyalı ve duvar kağıdı ile kaplanmıştır. Tavanlar zemin katta spot aydınlatmalı alçı ve plastik boyalı, çatı katında ahşap kaplamadır. Banyo / wc bölümlerinde zeminler seramik duvarlar fayans olup bu hacimlerde banyo dolapları, klozet, duş kabinleri mevcuttur. İç mekan kapıları ahşap kapı, pencereler pvc doğrama ısıcamlıdır. Genel olarak bakımlı iyi işçilik ve kaliteli malzeme ile inşa edilmiştir.

Ekli krokide 3 ve 4 olarak işaretlenen yapılar misafirhane olarak kullanılmaktadır. Betonarme karkas sistemde inşa edilmiş olup zemin ve çatı katlı binalardır. Her birinin zemin katları 80m², çatı katları 55m² olmak üzere toplam alanları 135m² dir. Zemin katta salon, mutfak, wc, çatı katta antre 2 oda odaların her birinde banyo / wc bölümleri vardır. Zeminleri laminat parke, duvarlar saten boyalı ve duvar kağıdı ile kaplı, tavanlar spot aydınlatmalı alçı ve boyalıdır. Bina dış cephesi ahşap kaplama ve akrilik esaslı boya ile boyalıdır. Giriş kapıları demir doğama kapıdır. Çatı ahşap üzeri kiremit kaplamadır. İç mekan kapıları ve pencereler pvc doğrama ısıcamlıdır. Banyo / wc bölümlerinde zeminler seramik duvarlar fayans olup bu hacimlerde banyo dolapları, klozet, duş kabinleri mevcuttur. Genel olarak bakımlı iyi işçilik ve kaliteli malzeme ile inşa edilmiştir.

Ekli krokide 5 olarak işaretlenen yapı yemekhane olarak kullanılmaktadır. Zemin katlı olan yapı 6,40 m x 13,50 m ebatlarında yaklaşık 85m² alanlıdır. Ön bölümü yemek salonu, arka bölümünde mutfak ve wc bölümleri vardır. Bina dış cephesi ahşap kaplama ve akrilik esaslı boya ile boyalıdır. Giriş kapısı ile ön ve yan cepheleri alüminyum doğrama camekandır. Çatı ahşap üzeri kiremit kaplamadır. Zemini ahşap parke, tavanı ahşap kaplamadır.

ÇINAR
TAŞINMAZ DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Ikitelli Org. San. Bölgesi Atatürk Cad. Ş Merkezi B Blok
Kat:5 D:38 Zeytinburnu / İSTANBUL
Tel.:(0212) 415 58 23 (6 Hat) Fax:(0212) 415 58 24
www.cinardegerleme.com
Duyuru Vergi Dairesi / V.D. : 251 025 86 37
Ticaret Sicil No: 629145
Mersis No:0251025863700011

*Parselin doğu kenarında hayvan barınağı bulunmaktadır. Barınağın karşısında ise ekli krokide 6 ve 7 olarak işaretlenen havyan damları bulunmakta olup her biri yaklaşık 25 m² alanlıdır. Biri koyunlar için diğer ise ördek / kaz için kullanılmakta olup ayrıca bu bölümde hayvanlar için küçük bir açık havuz bulunmaktadır.

*Parsel üzerinde yapıların olduğu bölümlere parke taş kaplama yollar ile ulaşım sağlanmakta olup ayrıca depo bölümünden bu yapıların olduğu kısma asfalt yol ile ulaşım sağlanmaktadır. Parsellin yapılar ve ulaşımı sağlayan yollar dışında kalan bölümünde ağaçlar bulunmaktadır. Kuzey ve batı cephesinde yaklaşık 15.000,00 m² yüzölçümlü bölümünde kapama şeftali bahçesi bulunmaktadır. Dönümde 66 adet olan ve 3 x 5 m aralıklar ile ekilen kapama şeftali ağaçlarının sayısı yaklaşık 1.000 adettir. Parselin çevresinde 300 adet yaklaşık 4 yaşında Kanada Kavağı bulunmaktadır. Ayrıca parsel üzerinde 2 yaşında 500 adet palmiye ağacı (Boyları 3 m ile 4 m), 25 yaşında 25 adet palmiye ağacı (boyları 10 m ile 12 m) , 2 yaşında 30 adet kumkuat ağacı, 3 yaşında 10 adet nar ağacı, 3 yaşında 90 adet muz ağacı, 4 yaşında 150 adet limon selvi ağaçları, her biri 6 yaşında olan 7 adet portakal ağacı, 5 adet mandalina ağacı, 8 adet elma ağacı, 12 adet ayva ağacı, 6 adet limon ağacı bulunmaktadır. Ağaçlardan üçüncü yıldan itibaren ürün alındığı ve her baharda ürün alınacağı öğrenilmiştir.

4.5. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİ VE KULLANILMA NEDENLERİ

Emsallerin karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi: Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece söz konusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Gayrimenkuller arasındaki farkı göstermek için mukayese sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak gayrimenkullerin gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır.
Örneğin; zayıf zemin planı olan veya bir benzin istasyonuna bitişik konumdaki bir konut ile bu olumsuz özelliklere bir ev şüphesiz tam olarak karşılaştırılamaz. Satılan gayrimenkullerin birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturur.
Mutlaka her gayrimenkul eşsizdir ancak bölgesel, fiziksel ve lokasyon özellikleri bakımından bulunan emsaller ile bunların farklılıkları kalibre edilerek nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmaya çalışılmaktadır. Emsal alınan gayrimenkullerin çokluğu piyasa rayiç fiyatına ulaşmadaki standart sapmaları minimum düzeye çekmektedir. Emsallerin karşılaştırılması yönteminde temel; değer tespiti yapılacak gayrimenkul ile aynı bölgede ve yakın özellikteki emsal mülklerin yaş, bakım, kat, ısıtma sistemi, asansör, otopark, manzara, güvenlik, sosyal donatılar vs. gibi olumlu ya da olumsuz farklılıkları ortaya konularak, piyasa rayiç fiyatına etkileri değerlendirilmesidir.

Maliyet Yöntemi: Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. 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 varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Emsallerin karşılaştırılması yada

ÇINAR TAŞINMAZ DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Demirciler Sitesi Alışveriş Merkezi B Blok
Kat:5 D 38 Zeytinburnu / İSTANBUL
Tel.:(0212) 415 58 23 pbx Fax:(0212) 415 58 24
www.cinardegerleme.com.tr
Davutpaşa V.D. : 251 026 46 37
Ticaret Sicil No: 620146

gelir yöntemi ile piyasa rayiç değerine ulaşılan arazi değerinin üstüne ilave edilecek olan yapılı taşınmaz değeri, imalatta kullanılan tüm maliyet, özel imalat ve sistemler yıpranma paylarıyla birlikte dikkate alınarak hesaplanmaktadır.

Benzer bir gayrimenkulle mukayese edilerek söz konusu gayrimenkul değerinin bir tahminine ilave olarak, gelişmeleri artırıcı cari gider tahminini, ve söz konusu iyileştirmelerin ne ölçüde amortismana uğradığının bir tahminini gerektirir. Yeniden üretim giderinden amortisman bedeli düşüldükten sonra benzer gayrimenkul ile karşılaştırılan ilgili taşınmaz piyasa değerinin ilave edilmesiyle bulunan meblağ, maliyet yaklaşımı ile elde edilen gayrimenkulün değer göstergesidir. Yeni maliyet değerin üst sınırını tayin etme eğilimindedir.
Amortisman nedeniyle değer kaybı söz konusu üç yaklaşımın her birinde dikkate alınmalıdır.
Bir yaklaşımdan sağlanan bilgiler başka bir yaklaşımda kullanılabilmektedir. Örneğin, benzer taşınmazların son satışlarıyla mukayese edilen piyasa yaklaşımında sağlanan gayrimenkul bedeli, maliyet yaklaşımı için taşınmaz bedeli tahminini verir. Gelir yaklaşımındaki analizlerden çıkarılan kira zararları genellikle maliyet yaklaşımında ve hatta piyasa yaklaşımında, değer kaybı tahminlerine baz teşkil eder. Bu üçlü yaklaşım konseptinin lehindeki en önemli argüman şudur; ilgili kategorilerden birinde veya birden fazlasında yeterli piyasa bilgilerinin bulunmaması halinde bu bilgiler başka birinde bulunabilir ve güvenilir bir değer tahmininin sunulması için bu üç değer göstergeleri buna göre birbirleriyle ilişkilendirilebilirler. Böylece nihai bir değer tahminine ulaşmada, içinde en inandırıcı ve gerçekçi bilgiler bulunan yaklaşım veya yaklaşımlara genellikle en büyük ağırlık verilecektir.
Bu çalışma kapsamında, maliyet ve emsal karşılatırma yöntemine ağırlık verilmiştir.

Gelir Yöntemi: Bir gayrimenkulün geri kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını ele alır. Bu gelir akışı benzer gayrimenkullerden elde edilen gelirle karşılaştırılır ve yatırımdan elde edilecek olan muhtemel kazanç benzer gayrimenkullerden veya diğer tür yatırımlardan elde edilen kazançlar ile karşılaştırılır. Söz konusu gayrimenkulün, tahmini net gelir akışının, adı geçen gayrimenkulün piyasa değerinin bir göstergesine yansıtılmasında kullanılacak olan faiz ve kapitalizasyon oranı için çeşitli teknikler kullanılır. Söz konusu gayrimenkulün diğer benzer gayrimenkuller ile mukayesesinde, özellikle kira konusunda, piyasa yaklaşımında olduğu gibi aynı temel fiziksel, fonksiyonel ve ekonomik faktörler dikkate alınır.
Gelir yaklaşımı tıpkı maliyet yönteminde olduğu gibi piyasa rayicini oluşturan yeterli emsal bulunamadığı takdirde çoğunlukla kullanılmaktadır.

4.6. PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ DEĞERİ VE PROJE DEĞERİ

Değerleme raporu kapsamında "proje değerlemesi" talebinde bulunulmadığı için konuya ilişkin analize yer verilmemiştir. Talebinin kapsamında olmadığından ve mevcut durumda proje geliştirme yapılamaması sebebiyle proje geliştirme yapılmamıştır.

4.7. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

Bu değerleme çalışmasında taşınmazın kiralanabilme olasılığı düşük olduğu için nakit / gelir akımları analizi yöntemi kullanılmamıştır.

4.8. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz arsa vasfında olup üzerinde yer alan yapılar maliyet analizi yöntemine göre değerlendirilmiş ve Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı' nın 2022 yılı yapı birim maliyetleri dikkate alınmış belirlenen birim maliyetlere taşınmazların yaş ve kullanım durumlarına göre yıpranma payları da dikkate alınarak amortisman uygulanmıştır.

'18

ÇINAR
TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Demirciler Sitesi Ayaspaşa Mah. Aydın B Blok
Kat:5 D:28 Zeytinburnu/İSTANBUL
Tel.:(0212) 415 58 23 pbx Fax:(0212) 415 58 24
www.cinardegerleme.com.tr
Davutpaşa V.D. : 281 028 86 37
Ticaret Sicil No: 620149
Mersis No:0251026663700011

4.10. EMSALLER VE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ

EMSALLER:

1) **2K Gayrimenkul: 0 (532) 669 09 31**
Kırıkhan Mahmutlu Mahallesi sınırlarında Kırıkhan- Reyhanlı asfalt yoluna cepheli 64.570 m² yüzölçümü boş tarla vasıflı 3815 numaralı parsel için 15.750.000 TL istenmektedir. Ana asfalt yola cepheli olduğu için konum şerefiyesi taşınmazdan iyidir. Ancak taşınmaz imarlı olduğu için imar şerefiyesi yüksektir. Pazarlıklı m² birim değeri: 15.750.000 TL / 64.570m² = 244 TL/m² x 0,90 pazarlık payı x 1,80 imar şerefiyesi= 395 TL/m²

2) **Hataş Emlak: 0 (326) 345 14 14**
Kırıkhan Güzelce Mahallesi sınırlarında Gaziantep- Antakya asfalt yoluna cepheli 44.000 m² yüzölçümlü boş tarla vasıflı arazi için 9.500.000,00 TL istenmektedir. İlçe merkezine 13km mesafede olmasına rağmen ana artere cepheli olduğu için konum şerefiyesi benzerdir. Pazarlıklı m² birim değeri: 9.500.000 / 44.000 m²= 216 TL/m² x 0.90 pazarlık payı x 1,80 imar şerefiyesi = 350 TL/m²

3) **İnşaat Firması: 0 (326) 345 15 35**
Kırıkhan Mahmutlu Mahallesi sınırlarında Antakya Gaziantep asfalt yoluna cepheli 8774m² yüzölçümlü emsal:0,60 sanayi ve depolama alanı imarlı parsel 4.900.000 TL bedel ile satılmıştır. m² birim değeri; 4.900.000 / 8774 m² = 558 TL/m²

4) **Ergörün Emlak: 0 (326) 681 23 21**
Erzin İlçesi Mahmutlu Mahallesi sınırlarında 5706,65 m² yüzölçümlü Emsal:0,60 sanayi ve depolama alanı imarlı 415 ada 2 parsel için 2.510.000 TL istenmektedir. Konum ve imar durum emsal şerefiyesi taşınmazdan daha düşüktür. Pazarlıklı m² birim değeri; 2.515.000 / 5706,65 m² = 440 TL/m² x 0,90 pazarlık payı x 1,30 konum ve imar şerefiyesi= 515 TL/m²

5) **Sahibinden Satılık :**

Kırıkhan Karataş Mahallesi sınırlarında kadastro yol cepheli tarla vasfında ancak imarlı bölgede yer alan 72.468 m² yüzölçümlü 6 numaralı parselin 3000m² hissesi için 1.650.000,00 TL istenmektedir. Pazarlıklı m² birim değeri; 1.650.000 / 3.000 m² = 550 TL/m²

6) **Orhanlar Gayrimenkul: 0 (530) 420 07 14**
Dörtyol Özerli Mahallesi sınırlarında kadastro yol cepheli tarla vasfında ancak imarlı bölgeye çok yakın alanda yer alan üzerinde meyve bahçesi ve eski müstakil 3 adet konut bulunan 26.171 m² yüzölçümlü 3 ada 173 parsel numaralı tarla için 19.000.000,00 TL istenmektedir. Pazarlıklı m² birim değeri; 19.000.000 / 26.171 m² = 726 TL/m²

4.11. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Taşınmaza Kira Değeri Analizi yöntemi ile değer takdir edilmemiştir.

ÇINAR
TAŞINMAZ DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Demirciler Sitesi Anadış İş Merkezi B Blok
Kat:5 D:18 Zeytinburnu / İSTANBUL
Tel.:(0212) 415 58 23 pbx Fax:(0212) 415 58 24
www.cinardegerleme.com.tr
Darüşşafaka V.D. : 25 028 86 37
Ticaret Sicil No: 520145
Mersis No:0250202863700011

4.12. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMU

Değerlemeye konu taşınmazların, 14.02.2022 tarihi itibariyle tüm kullanım ve tasarruf hakları PLATİNYUM TARIM ÜRÜNLERİ LİSANSLI DEPOCULUK ANONİM ŞİRKETİ ne aittir.

4.13. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ

4.13.1 KULLANILAN VERİLER

Değerlemeye konu taşınmaz arsa vasfında ve halihazırda çiftlik / meyve bahçesi kullanımlı olduğu için proje geliştirme yapılmamıştır.

4.13.2. KULLANILAN VARSAYIMLAR

Değerlemeye konu taşınmaz arsa vasfında ve halihazırda çiftlik / meyve bahçesi kullanımlı olduğu için proje geliştirme yapılmamıştır.

4.13.3. ULAŞILAN SONUÇ

Değerlemeye konu taşınmaz arsa vasfında ve halihazırda çiftlik / meyve bahçesi kullanımlı olduğu için proje geliştirme yapılmamıştır.

4.14. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımdır." (UDS Madde 6.3).
"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerleme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir.
Analizler, bir veya birkaç kullanım olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)
Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımıdır.
-

Değerleme konusu parsellerde meyve üretimine yönelik alt ve üst yapı yatırımlarının tamamlanması ve Pazar imkânının yurt içi ve yurt dışı itibari ile geniş olduğu dikkate alınarak " Mevcut hali ile " (Meyve Bahçesi + Çiftlik) olarak kullanılması "En Etkin Ve Verimli Kullanım" olarak kabul edilmiştir.

4.15. MÜŞTEREK VE BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERİ

Değerlemeye konu taşınmaz yaklaşık 15.000 m² yüzölçümlü bölümü meyve bahçesi (kapama kayısı) olarak kullanılmakta kalan bölümünde ise çeşitli meyve ağaçları ve müstakil konutların bulunduğu çiftlik olarak kullanılmaktadır.

ÇINAR TAŞINMAZ DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Demirciler Sitesi Aydos Sk. No: Merkez B Blok
Kat:5 [illegible] İSTANBUL
Tel.: (0212) 415 58 23 pbx Fax: (0212) 415 58 24
www.cinardegerleme.com.tr
Darıca Başa V.D. : 251 026 86 37
Ticaret Sicil No: 629145
Mersis No:0251026863700011

4.16. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

Değerleme konusu mülkte, hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları bu raporun konusu değildir. Değerlemeye konu taşınmazın "Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı" sözleşmesine haiz olmaması ve değerlemede konuya ilişkin talep olmaması nedenleri ile söz konusu "emsal pay oranları" değerlemeye konu olmamıştır.

5.ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

5.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI

Taşınmazın değer tespitinde emsal karşılaştırma yöntemi, maliyet analizi yöntemi ve gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır.
Emsal karşılaştırma yönteminde; bölgede yer alan arsa / tarla vasıflı gayrimenkullerin ve konu taşınmazın konum, imar durumu, niteliği, tapudaki vasfı, kullanım durumu, yüzölçümü gibi özellikleri karşılaştırılmıştır.
*Taşınmaz tapu kayıtlarında ARSA vasıflı olup mevcut durumda kısmen meyve bahçesi kısmen ise üzerinde çeşitli ağaçların ve müstakil yapıların olduğu çiftlik vasfındadır. Tapu kayıtlarında taşınmazın mevcut kullanım durumuna göre cins değişikliği yapılmamıştır.
*Taşınmazın bahçe değerleri gelir indirgeme yöntemine göre hesaplanmıştır.

MAHMUTLU KÖYÜ 3918 PARSEL TAŞINMAZIN KAPAMA KAYISI GELİRİNE GÖRE DEĞER TESPİTİ

Münavebe yılları	Ürün	Verim (kg/da)	Satış Fiyatı (TL/kg)	Üretim Değeri (TL/da)	Üretim Gideri TL/da	Net Gelir (TL/da)
1.Yıl	ŞEFTALİ	1700,00	6,50	11.050,00	3050,00	8.000,00
TOPLAM						8.000,00
Yıllık Ortalama Net Gelir = Toplam Net Gelir / Münavebe Yıl Sayısı						
Yıllık Ortalama Net Gelir		8.000,00	/	1	=	8.000,00
Arazinin değeri (TL/da)		8.000,00	/	0,04	=	200.000,00
Objektif artış oranı		200.000,00	*	%10	=	20.000,00
Toplam		200.000,00	+	20.000,00	=	220.000,00
Arazinin toplam değeri TL/m2						**220,00**

Taşınmazın m2 birim değerinin; ortalama **220,00 TL/m²** olduğu, Şeftali ağaçlarının değeri taşınmazın m2 birim değeri ile birlikte hesaplanmıştır.

Taşınmaz üzerinde yer alan yapılar ile ilgili herhangi bir yasal evrak (proje ruhsat) bulunmadığı için yasal durum değerinde dikkate alınmamıştır. Parsel üzerinde yer alan yapıların değeri maliyet analizi yöntemine göre hesaplanmış ve mevcut durum değerine ilave edilmiştir.

Parselin kapama kayısı bahçesi olan arazi değeri; 15.000,00 m² *220 TL/m²= 3.300.000,00 TL olduğu gelir indirgeme yöntemine göre hesaplanmıştır.

Parselin kayısı bahçesi olarak kullanılan 15.000,00 m² bölümünün boş arazi değeri emsal karşılaştırma yöntemine göre 15.000,00m² x 90 TL/m² = 1.350.000,00 TL

ÇINAR TAŞINMAZ DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Demirciler Sitesi Aydos Sok. Merkezi B Blok
Kat:5 D:38 Zeytinburnu/İSTANBUL
Tel.:(0212) 415 58 23 Fax:(0212) 415 58 24
www.cinardegerleme.com.tr
Davutpaşa V.D. : 251 026 86 37
Ticaret Sicil No: 629145
Mersis No:0251026863700011

Buna göre yaklaşık 1000 adet kapama kayısı ağaçlarının değeri: 3.300.000 TL – 1.350.000 TL= 1.950.000,00 TL olarak hesaplanmıştır.

MALİYET YÖNTEMİ			DEĞERLEME DETAYI				
			MÜŞTERİ ADI			OZOVA HUBUBAT TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ.	
PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ		BİRİM RAYİÇ (TL/m2)			DEĞERİ (TL)	
3918 PARSEL	29409,75		500			14.700.000,00 ₺	
YAPI ADI	İŞLEK NORMLE N YAPI SINIFI	YASAL İNŞAAT ALANI	MEVCUT İNŞAAT ALANI	BİRİM MALİYET (TL/m2)	YIPRANMA ORANI	YASAL DEĞER	MEVCUT DEĞER
DEPO	2/C		2000	2000	5%	0,00 ₺	3.800.000,00 ₺
BÜYÜK VİLLA	4/B		150	4000	4%	0,00 ₺	1.344.000,00 ₺
MİSAFİRHANE	4/B		135	4000	4%	0,00 ₺	518.400,00 ₺
MİSAFİRHANE	4/B		135	4000	4%	0,00 ₺	518.400,00 ₺
YEMEKHANE	4/B		85	4000	4%	0,00 ₺	326.400,00 ₺
HAYVAN DAMLARI	1/B		50	640	15%	0,00 ₺	27.200,00 ₺
KÜMES	1/A		80	425	15%	0,00 ₺	28.900,00 ₺
ÇEVRE DÜZENLEMESİ							136.750,00 ₺
TOPLAM YAPI DEĞERİ							6.700.050,00 ₺
TOPLAM (ARSA + YAPI)						14.700.000,00 ₺	21.400.000,00 ₺

** Kapama niteliği göstermeyen diğer meyve ağaçlarına maktu değer verilerek hesaplanmıştır.*

MAHMUTLU KÖYÜ 3918 PARSEL				
CİNSİ	YAŞI	ADET	DEĞERİ (TL/ADET)	TOPLAM TUTARI (TL)
KANADA KAVAĞI	4	300	117,00	35.000,00
PALMİYE	2	500	140,00	70.000,00
PALMİYE	25	25	3.200,00	80.000,00
KUMKUAT	2	30	200,00	6.000,00
NAR	3	10	500,00	5.000,00
MUZ	2	90	500,00	45.000,00
LİMON SERVİ	4	150	200,00	30.000,00
PORTAKAL	6	7	715,00	5.000,00
MANDALİNA	6	5	1.000,00	5.000,00
ELMA	6	8	625,00	5.000,00
AYVA	6	12	585,00	7.000,00
LİMON	6	6	1.000,00	6.000,00
TOPLAM		1.143		300.000,00
KAPAMA KAYISI		1.000		1.950.000,00
GENEL TOPLAM		2.143		2.250.000,00

3918 PARSEL TOPLAM AĞAÇ DEĞERİ: 300.000,00 TL + 1.950.000,00 TL = 2.250.000,00 TL

3918 PARSEL YAPI DEĞERİ VE ÇEVRE DÜZENLEMESİ: 6.700.000,00 TL

3918 PARSEL ARAZİ DEĞERİ: 29.409,75m² x 500 TL/m² = 14.700.000,00 TL

3918 PARSEL TOPLAM DEĞERİ: 23.650.000,00 TL

ÇINAR
TAŞINMAZ DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Demirciler Sitesi Abdi İpekçi Merkezi B Blok
Kat:5 D:38 Zeytinburnu/İSTANBUL
Tel.:(0212) 415 58 23 Fax:(0212) 415 58 24
www.cinardegerleme.com.tr
Davutpaşa V.D. : 251 026 86 37
Ticaret Sicil No: 529145
Mersis No:0251026863700011

5.1.1. UYUMLAŞTIRILMASI

Değerlemeye konu bölgede tespit edilen ve piyasa rayiç fiyatlarını en iyi ifade eden emsaller ile bu emsallere bağlı olarak güncel değer tespitine ulaşılmıştır. Emsaller ile tespit edilen değerler, konu taşınmazın, konum, altyapı, fiziksel özellikler, imar durumları, potansiyelleri vs. gibi farklılıkları ile kalibre edilmiştir. Farklı özellikleri itibariyle birbirine uyumlu hale getirilebilen emsaller raporumuzda değerlendirmeye alınmıştır. Taşınmaz için YASAL DURUM DEĞERİ:14.700.000,00 TL, MEVCUT DURUM DEĞERİ: 23.650.000,00 TL, olarak hesaplanmıştır

5.1.2. İZLENEN YÖNTEM

Çalışma kapsamında, arsa/arazi değerinin tespitinde emsal karşılaştırma yöntemi, bahçe değerinin tespiti ve ağaçların değer tespitinde gelir indirgeme yöntemi, parsel üzerinde yer alan yapıların değer tespitinde ise maliyet analizi yöntemi kullanılmıştır. Bulunan emsaller bölge ve tarihlerine göre ayrılarak değer artış oranları ve birbirleriyle ilişkileri tespit edilmiştir.

5.1.3. NEDENLERİ

Piyasa rayiç değerine ulaşmaktaki en temel ve doğru veri, mümkün olan en yakın tarih ve en yakın lokasyonlarda yapılan gerçek satış emsalleri olacaktır. Ayrıca, satışlardaki rakamların doğruluğunu desteklemek amacıyla, değerleme tarihindeki resmi veriler ile maliyet hesaplaması gereklidir.

5.2. MEVCUT OLMAYAN ASGARİ BİLGİLERİN YER VERİLMEME NEDENLERİ

Değerleme çalışmamızda Uluslararası değerleme standartlarına göre yer verilmesi gereken tüm asgari bilgiler mevcuttur. Ancak, resmi olmayan ya da sözlü olarak tespit edilen emsaller, takdir ettiğimiz fiyatı desteklemesine rağmen, raporumuzda kullanılmamıştır.

5.3. YASAL GEREKLERİN VE BELGELERİN MEVCUT OLUP OLMADIĞI

Değerlemeye konu taşınmazın;
- Ekte sunulan tapu senedi mevcuttur,
- Rapor içinde sunulan imar planları mevcuttur,
- Rapor içinde taşınmazların rayiç değerlerini gösteren belge mevcuttur.

5.4. GAYRİMENKULÜN, BAĞLI HAK VE FAYDALARIN SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜ YÖNÜNDEN GÖRÜŞ

Değerleme çalışması SPK mevzuatına tabi olan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyleri için yapılmamıştır.

6.SONUÇ

6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme konusu taşınmaz tapu kayıtlarında "ARSA" vasfında olan arazidir. Değerleme günü itibariyle parselin bir bölümünün meyve bahçesi (kapama kayısı) kalan bölümlerinin ise üzerinde çeşitli meyve ağaçlarının ve süs ağaçlarının ayrıca müstakil yapıların bulunduğu çiftlik olarak kullanıldığı görülmüştür. Mevcut kullanım durumuna uygun olarak tapu kayıtlarında cins değişikliği yapılmamıştır. Cins değişikliği yapılmamış olduğu için değerleme konusu taşınmazın yasal durum değerinde tapu kaydındaki cins tashihi üzerinden "arsa değeri", dikkate alınmış, mevcut durum değeri "meyve bahçesi değeri" ve "arsa

ÇINAR TAŞINMAZ DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Demirciler Sitesi Aydos Caddesi Merkezi B Blok
Kat:5 D:36 Esenkent/Ümraniye / İSTANBUL
Tel:(0212) 415 58 23 Pbx Fax:(0212) 415 58 24
www.cinardegerleme.com.tr
Davutpaşa V.D. : 253 826 86 37
Ticaret Sicil No: 629145
Mersis No:0251026863700011

+ yapı değeri" olarak takdir edilmiştir. Parsel üzerinde yer alan yapılar için resmi evrak (proje ruhsat) bulunmadığından sadece mevcut durum değerine ilave edilmiştir.

Parsel 04.02.2022 tarih ve 8 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Kırıkhan Uygulama imar planı içinde Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı olarak ayrılmış bölgede yer almakta olup Emsal:0,90 Yençok:12,50 m yapılaşma şartları vardır.

Değerleme konusu gayrimenkul için yapılan değerleme sonucu herhangi bir kısıtlayıcı veya engelleyici şart olmaması, ulaşım, altyapı, manzara imkânları gibi olumlu ve olumsuz özellikleri de göz önüne alınarak normal piyasa koşulları altında gerekli verilere ulaşılarak gayrimenkulün satılabilir özelliği olduğu tespit edilmiş ve değerleme tarihindeki nihai piyasa rayiç piyasa fiyatı değerine ulaşılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazın tapu kayıtlarında satış kabiliyetini etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

6.2.1. PEŞİN SATIŞ FİYATI 20.02.2022 İTİBARIYLE

3918 PARSEL	ÖZOVA HUBUBAT TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	
29.409,75	BİRİM DEĞER (TL)	MEVCUT DEĞER
ARAZİ DEĞERİ	500,00 ₺	14.700.000,00 ₺
AĞAÇ DEĞERİ (ŞEFTALİ) (~1000 ADET)	1.950,00 ₺	1.950.000,00 ₺
AĞAÇ DEĞERİ (ÇEŞİTLİ AĞAÇLARI) (1143 ADET)		300.000,00 ₺
YAPI DEĞERİ VE ÇEVRE DÜZENLEMESİ		6.700.000,00 ₺
GENEL TOPLAM		**23.650.000,00 ₺**

6.2.2. KDV HARİÇ VE KDV DAHİL DEĞERİ

KDV HARİÇ YASAL DEĞER	: 14.700.000 TL	Ondörtmilyonyediyüzbin Türk Lirası
KDV ORANI	: %18	
KDV DAHİL YASAL DEĞER	: 17.346.000, TL	Onyedimilyonüçyüzkırkaltıbin Türk Lirası
KDV HARİÇ MEVCUT DEĞER	: 23.650.000 TL	Yirmiüçmilyonaltıyüzellibin Türk Lirası
KDV ORANI	: %18	
KDV DAHİL MEVCUT DEĞER	: 27.907.000 TL	Yirmiyedimilyondokuzyüzyedibin Türk Lirası

6.2.3. PROJENİN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARİYLE BİTTİĞİ VARSAYILARAK DEĞERİ VE DEĞERLEME TARİHİ İTİBARİYLE TAMAMLANMIŞ KISMININ ARSA PAYI DAHİL DEĞERİ

Proje değerlemesi yapılmamıştır.

RAPORU HAZIRLAYAN
AHMET CANDAN
Lisans No:402016

RAPORU HAZIRLAYAN
GAMZE TÜRKAY
Lisans No:409193

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
İSMAİL DUYAR
Lisans No: 400207

7. RAPOR GEÇERLİLİK ŞARTLARI

- Ülke genel ekonomik koşullarında değişiklik olmaması,
- Ülke siyasi yapısında büyük değişiklikler olmaması,
- Doğal afetler sonucu gayrimenkulde ve bölgede zarar oluşması,
- Toplumsal hareketler sonucu gayrimenkulde ekonomik ve fiziksel zarar oluşmaması,
- Değerlemeden sonra ana gayrimenkulde ve bağımsız bölümde herhangi bir hasar meydana gelmemesi,
- Değerlemeden sonra ilgili bölgede imar planında değişiklik olmaması,
- Alıcının kimliği, çevreyi kirletici maddelerin varlığı veya mülkü yeniden geliştirebilme olasılığı gibi özel, olağandışı veya olağanüstü varsayımların dikkate alınmaması hallerinde rapor tarihi itibariyle uygulanabilir ve geçerlilik süresi üç aydır.

8. FAYDALANILAN KAYNAKLAR

- İlgili Belediye İmar Müdürlüğü
- İlgili Tapu ve Sicil Müdürlüğü
- Piyasa emsalleri ve bölgede faaliyet gösteren emlak komisyoncuları
- Geçmiş dönemde bölgede yapılan değerleme çalışmaları ve mesleki tecrübeler

9. UYGUNLUK BEYANI

Yapılan değerleme çalışmasının SPK mevzuatlarına ve UDES Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirildiği ve aşağıdaki hususların teyidi ile sağlandığı beyan olunur.

- Raporda sunulan bulgular değerleme uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkler herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme, ahlaki kural ve standartlarına, mesleki gereklere göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartların haizdir.
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme uzmanı mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

10. İZİN BEYANI

Değerleme uzmanının yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen ya da kısmen yayınlanması raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının veya değerleme uzmanlarının adlarının ya da mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

11. EKLER

11.1. FOTOĞRAFLAR

11.2. DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS ÖRNEKLERİ

- Bu rapora konu olan gayrimenkul GAMZE TÜRKAY tarafından incelenmiştir.

11.1 FOTOĞRAFLAR
KROKİLER






3918
Dugun Salonu
Kirkhan
Merkezi
Cagın Cırcır Ve Pres Fabr
Kırkhan Reyhanlı Yolu
1 Nolu Kume Evleri



ÇINAR

TAŞINMAZIN DIŞARIDAN VE İÇERİDEN FOTOĞRAFLARI









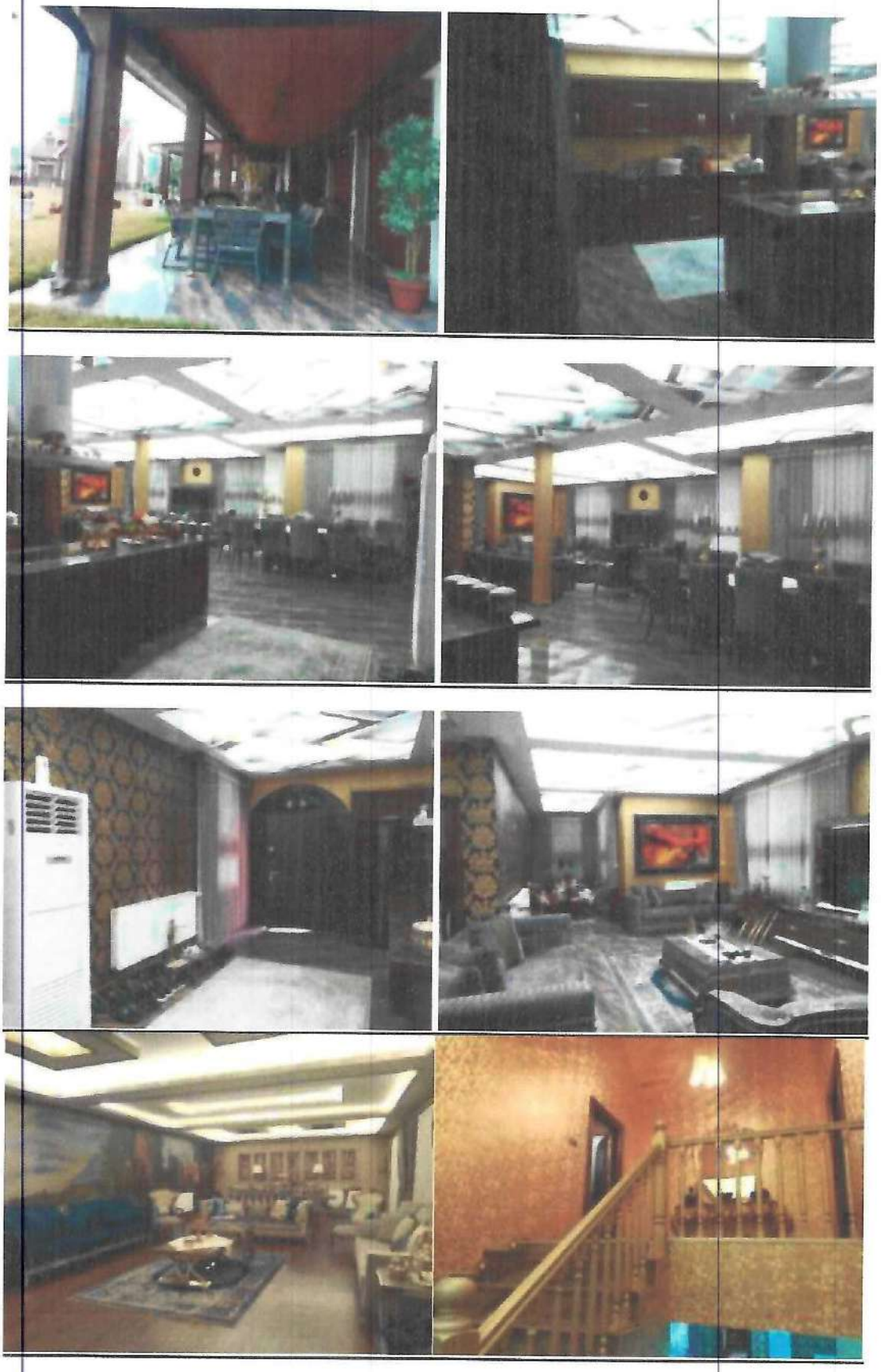





VİLLA
YEMEKHANE


VİLLA
YEMEKHANE


VİLLA
VİLLA










MİSAFİRHANE


MİSAFİRHANE

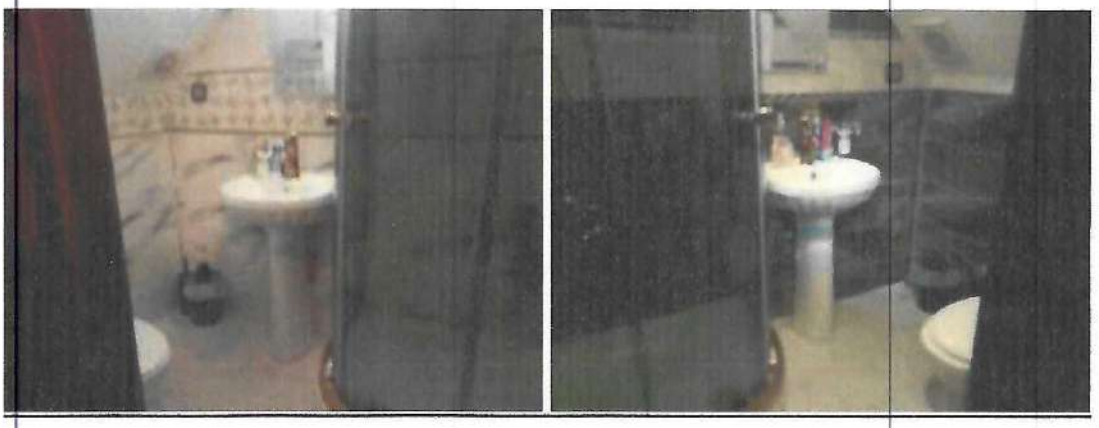




















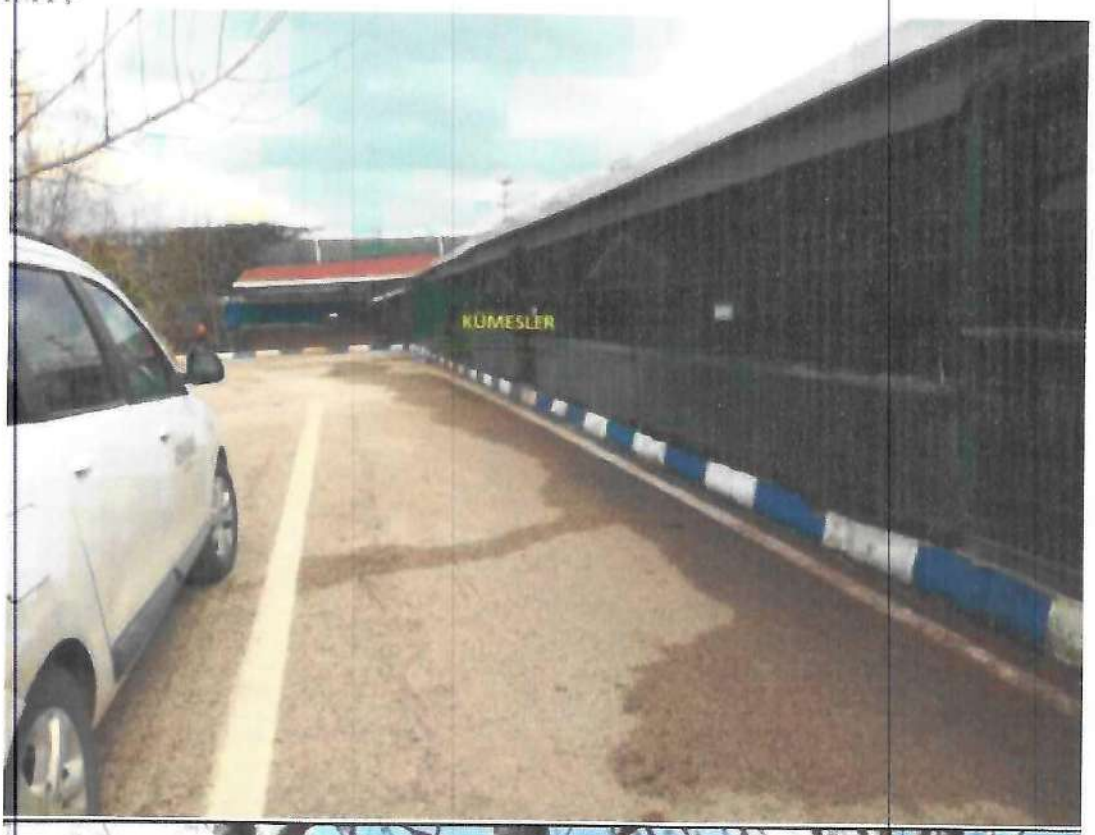




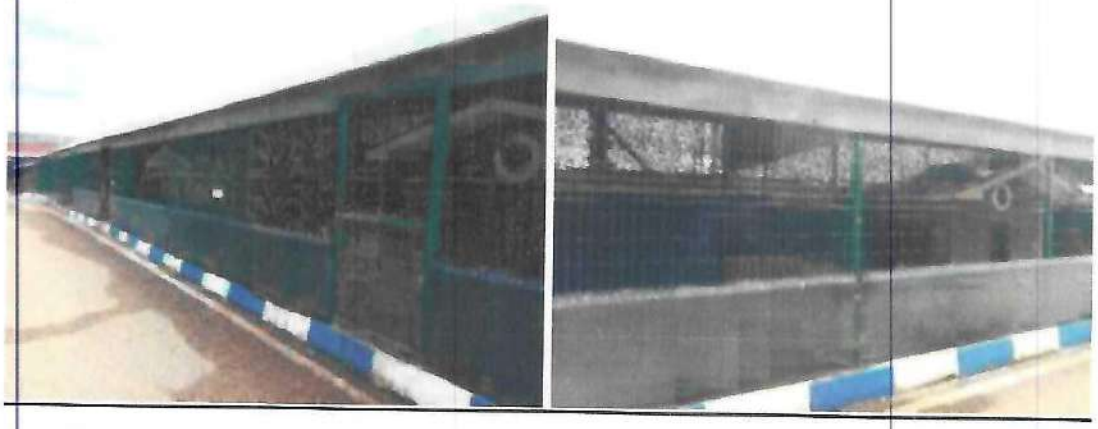






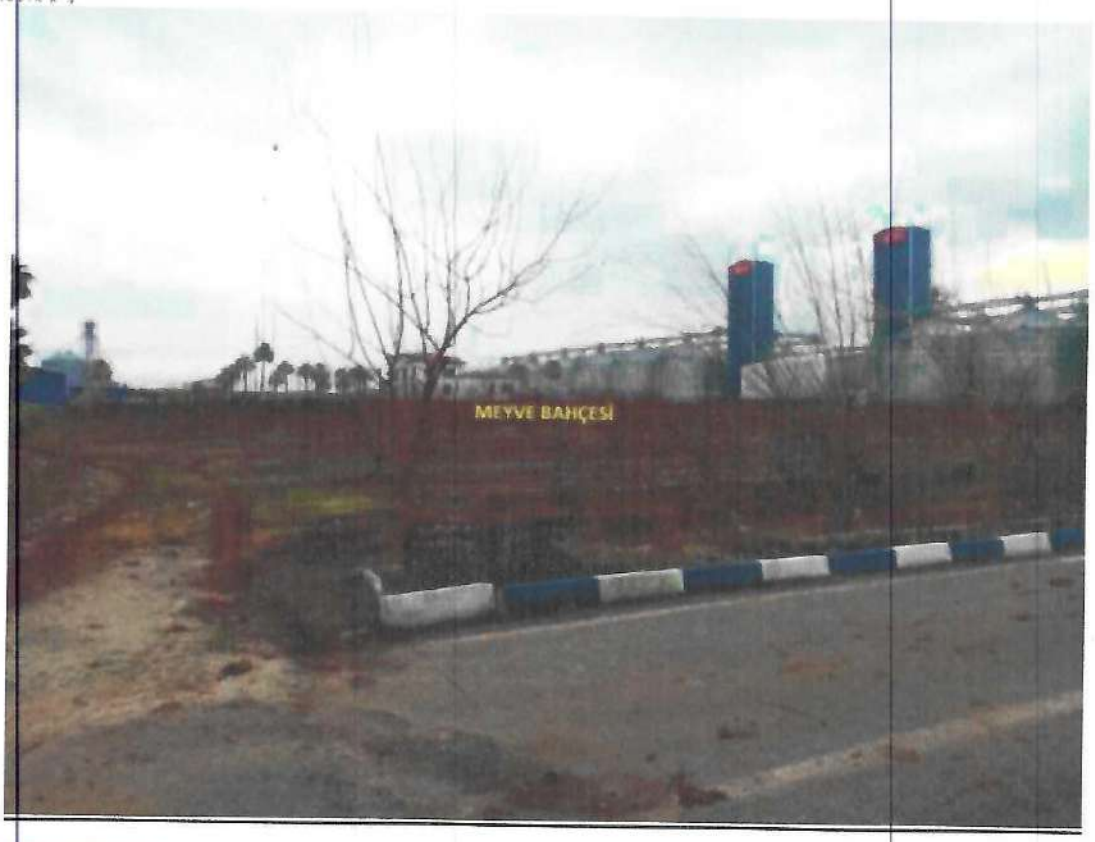


KÜMESLER


HAYVAN BARI






MEYVE BAHÇESİ


MEYVE BAHÇESİ





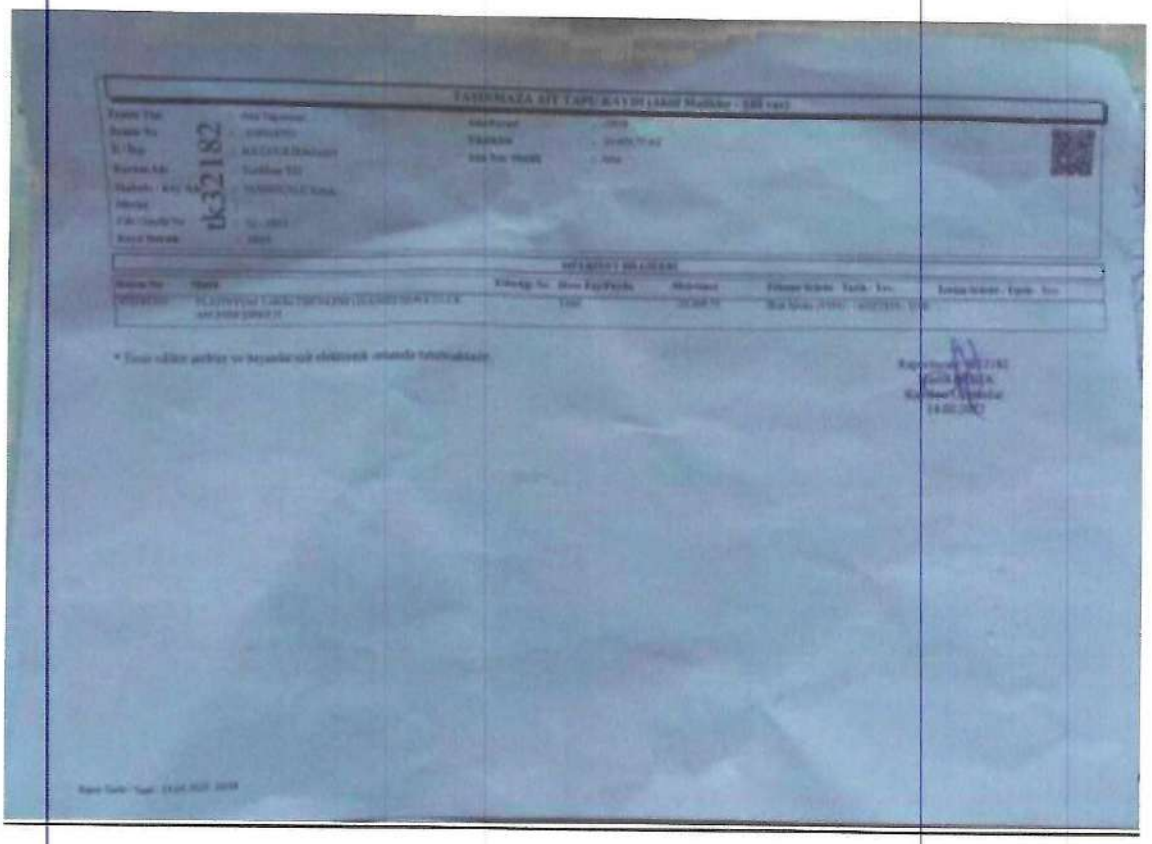




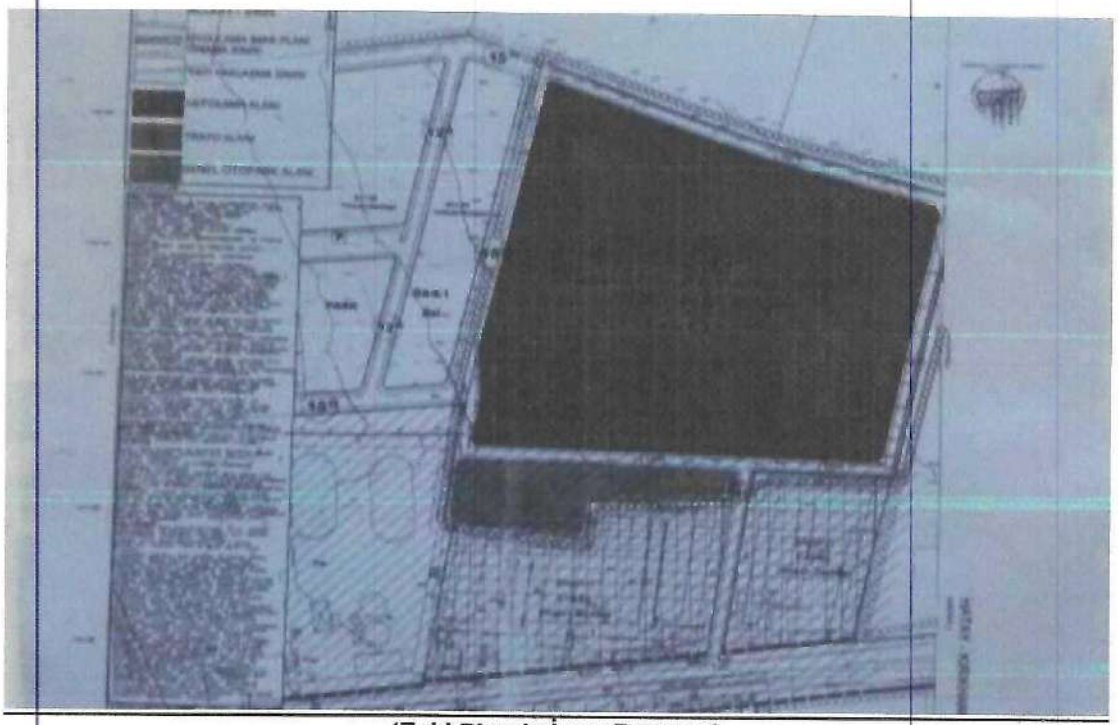




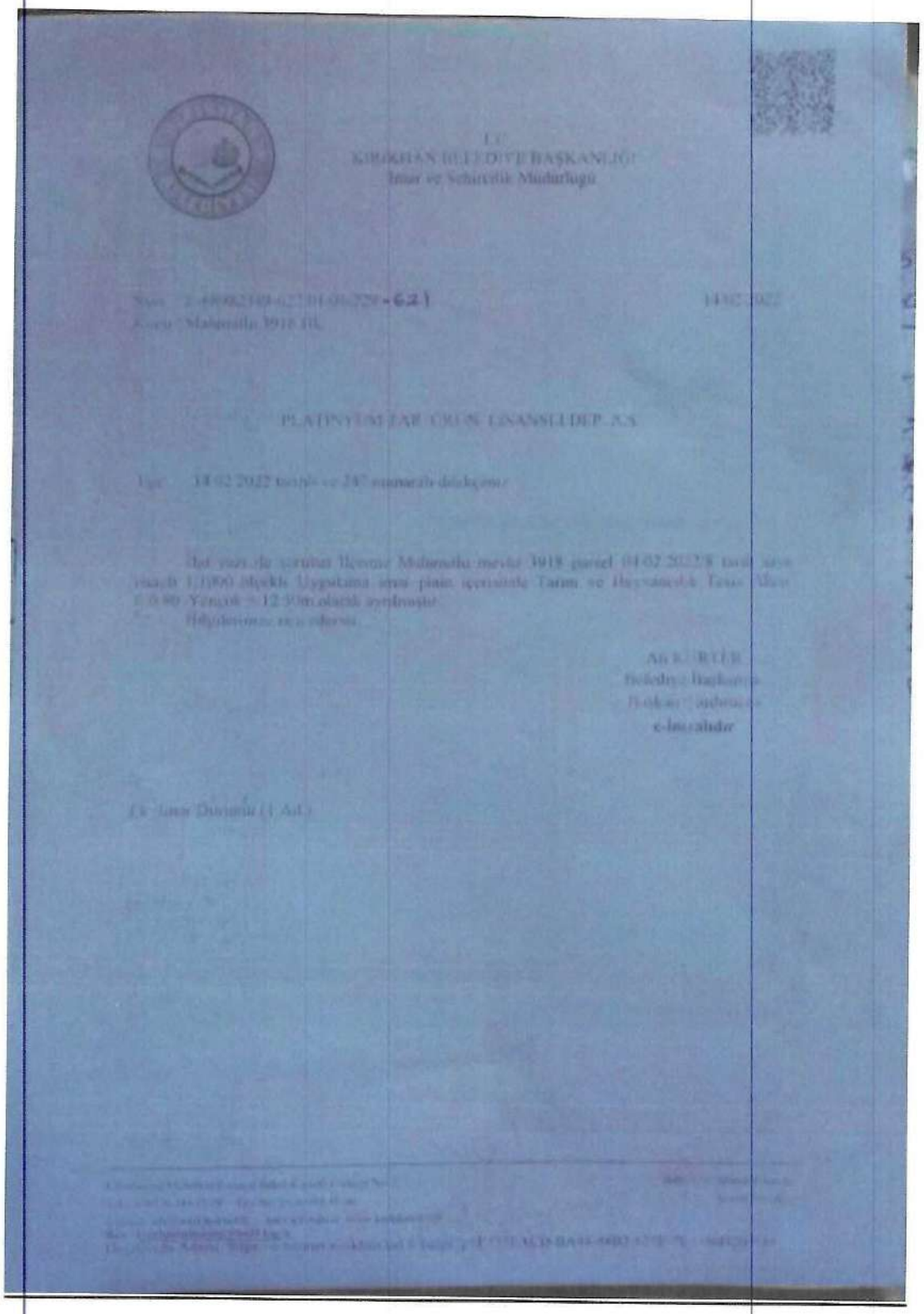
TAPU SENEDİ



İMAR DURUMU



(Eski Planda İmar Durumu)



T.C.
KIRIKHAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-69062169-622.01.01-6229-621 14/02/2022
Konu : Malumatlı 3918 İfl.

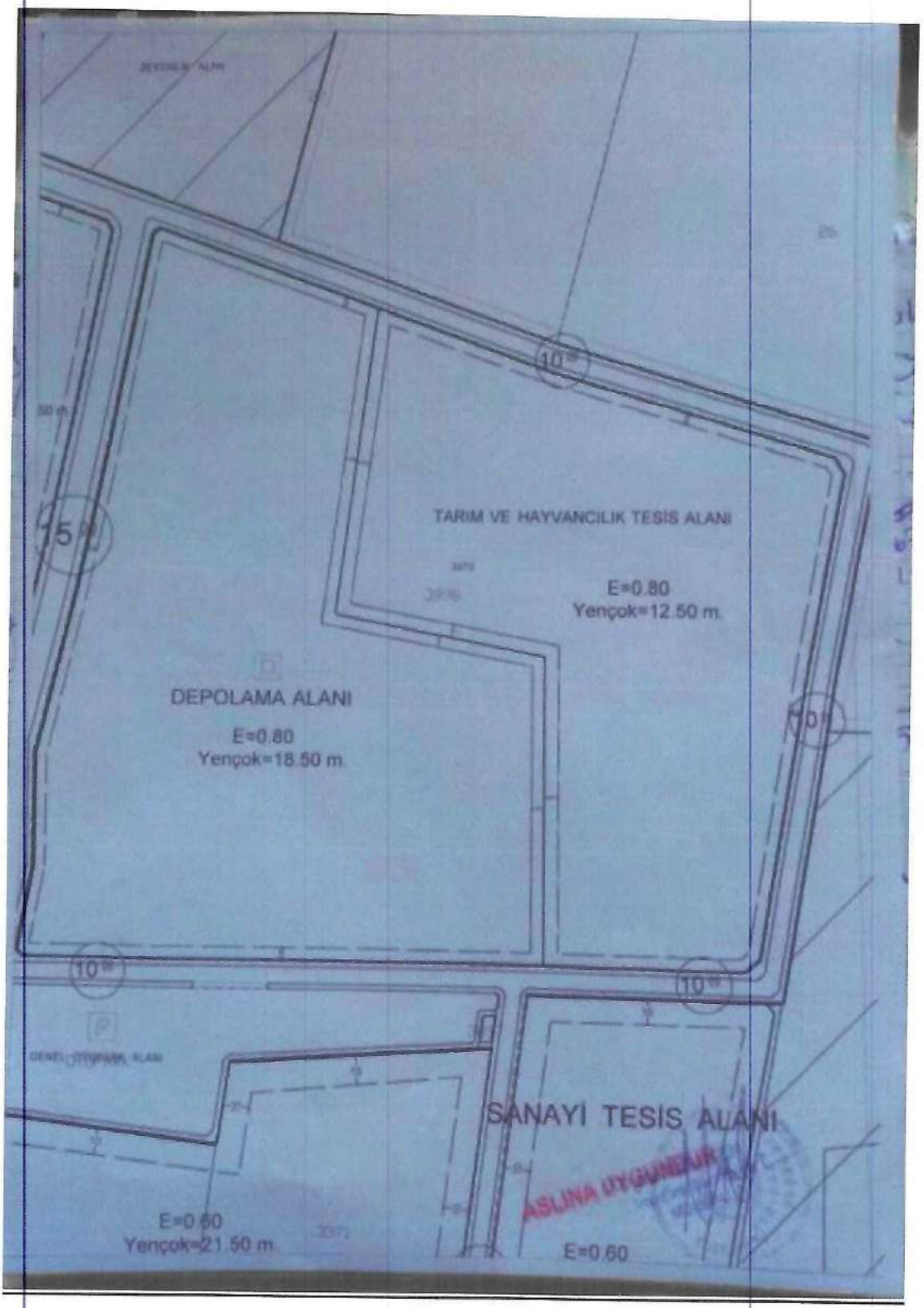
PLATİN YEM TAR. ÜRÜN. ENAN.SLİDEP. A.Ş.

İlgi : 14/02/2022 tarihli ve 247 numaralı dilekçeniz

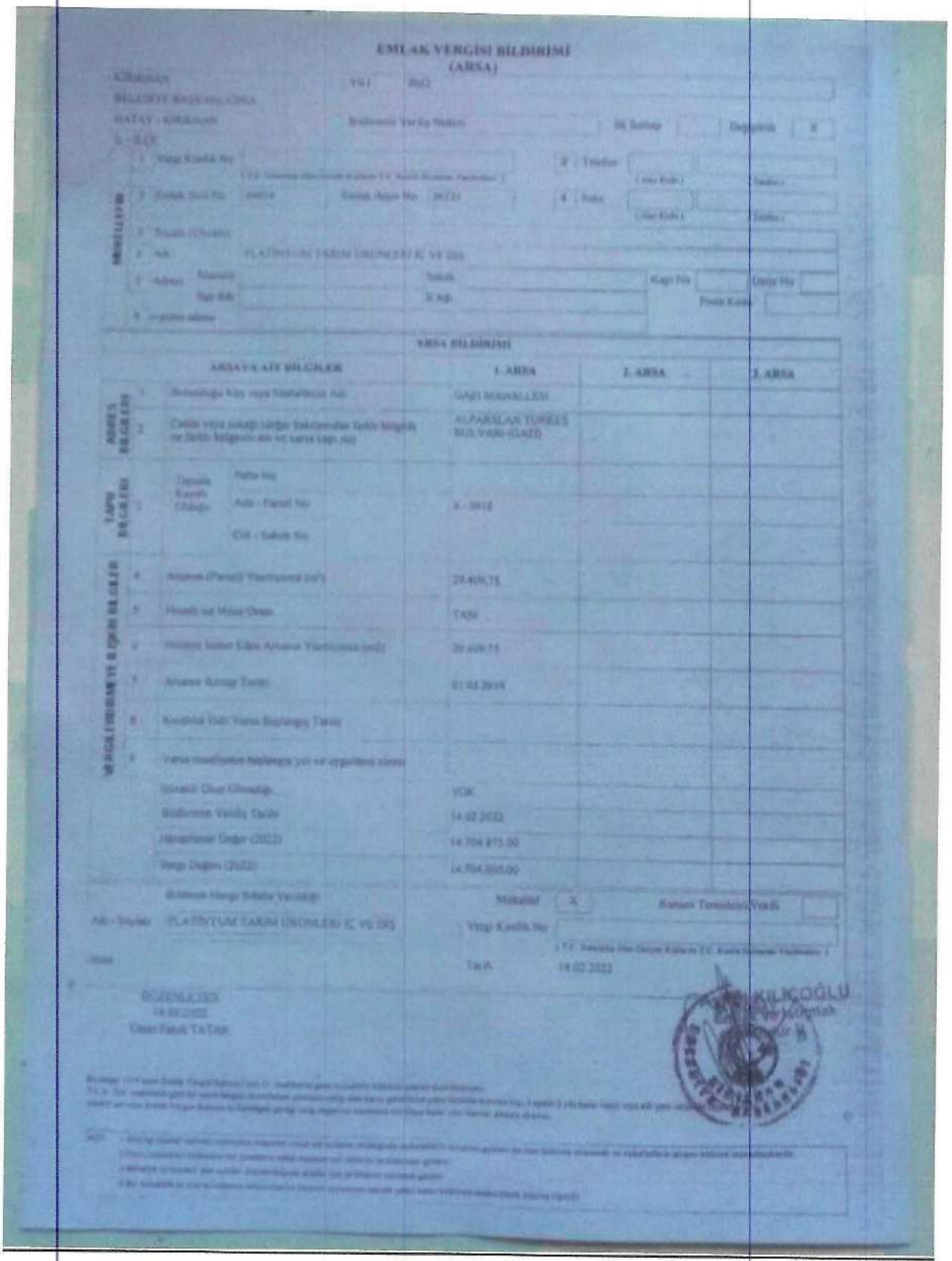
İlgi yazı ile verilen İlçemiz Müdürlüğü mevkii 3918 parsel 01/02/2022/8 tarih ayın onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı içerisinde Tarım ve Hayvancılık Tesisi Alanı (T-0.40 Yençok = 12.50m olarak ayrılmıştır.
Bilgilerinize rica ederim.

Ali KAYA
Belediye Başkanı
Bilgisayar Kodu
e-imzalıdır

Ek: İmar Durumu (1 Adet)


TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI
E=0.80
Yençok=12.50 m.
DEPOLAMA ALANI
E=0.80
Yençok=18.50 m.
SANAYİ TESİS ALANI
E=0.60
Yençok=21.50 m.
E=0.60
10 m
15 m

RAYİÇ DEĞER



EMLAK VERGİSİ BİLDİRİMİ
(ARSA)

ARSA BİLDİRİMİ

ARSAYA AİT BİLGİLER	1. ARSA	2. ARSA	3. ARSA
Bulunduğu Köy veya Mahallenin Adı	GAZİ MAHALLESİ		
Cadde veya sokağı (değişiklik halinde bildirim ve önceki bildirimin alındığı vergi dairesine ait bilgiler)	ALPARSLAN TÜRKEŞ BULVARI (GAZİ)		
Tapuda Kayıtlı (Dikili) Pafta No			
Ada - Parsel No	X - 3918		
Cilt - Sahife No			
Arsanın (Parsel) Yüzölçümü (m²)	29.409,75		
Hisseli ise Hisse Oranı	TAM		
Hisseler İtibari Edilen Arsanın Yüzölçümü (m2)	29.409,75		
Arsanın İktisap Tarihi	01.02.2019		
Kısmî/Kat Vaki Varsa Başlangıç Tarihi			
Varsa inşaatların başlangıç yılı ve uygulama esası			
İktisabı Olup Olmadığı	YOK		
Bildirimin Verildiği Tarih	14.02.2022		
Hesaplanan Değer (2022)	14.704.875,00		
Vergi Değeri (2022)	14.704.500,00		

Bildirimi Hangi Sıfatla Verdiğiniz: Maliklerl X Kanuni Temsilcisi / Vekili

Adı - Soyadı: PLATİNYUM TARIM ÜRÜNLERİ İÇ. VE DIŞ. Vergi Kimlik No:

İmza: Tarih: 14.02.2022

BÜŞRA KILIÇOĞLU

14.02.2022

Cihan Faruk TATAR

Appraisal Institute®

Professionals Providing Real Estate Solutions

Official Academic Record for Appraisers

This document certifies that

Ismail Duyar

has successfully completed the Appraisal Institute's course 110 - Appraisal Principles at Istanbul University in Istanbul, - TURKEY on 05/10/2006 - 05/14/2006.

Classroom hours: 30.0 Exam hours: 3.0

Attendance was 90% or better with a passing grade

Verified by Larisa Phillips on 05/18/2006.

Larisa Phillips

Verified by

Istanbul University Prof. Dr. Tayfun UNAL

AD

RICS | the mark of property professionalism worldwide

RICS President

19 December 2011

Mr I Duyar MRICS
Hatip Sok No: 1
Yenisehir
Bursa
16900
Turkey

Ref: 5927472

Dear Mr Duyar

It gives me great pleasure to welcome you as a professional member of RICS.

RICS is the world's leading qualification when it comes to standards in land, property and construction. Professional membership entitles you to use the designation MRICS, an internationally recognised and respected mark of excellence and integrity. It brings with it many benefits and provides an opportunity for you to play your part in shaping the future of our profession.

As a professional member of RICS you benefit from access to a wide range of professional news, knowledge and information services. You may join up to four Professional Groups and receive e-newsletters targeted to your area of interest. For further details visit www.rics.org/mytics

I would like to take this opportunity to wish you great success in your professional career.

Yours sincerely

See Lian Ong FRICS
RICS President

Royal Institution of Chartered Surveyors
Parliament Square
London
SW1P 3AD
United Kingdom
t +44 (0)870 333 1600
f +44 (0)20 7334 3811
e contactrics@rics.org
www.rics.org

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 15.10.2004 No : 400207

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

İsmail DUYAR

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Muslum DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.09.2019 **Belge No: 2019-01.1506**

Sayın Gamze TÜRKAY

(T.C. Kimlik No: 32281722760 - Lisans No: 409193)

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

Tarih : 03.04.2018

No : 409193

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

Gamze TÜRKAY

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

KİŞİSEL TANITIM

ADI SOYADI : İSMAİL DUYAR
DOĞUM YERİ ve TARİHİ: YENİŞEHİR 1974
ADRES :
İhsaniye Mahallesi, Dörtyıldız Sokak, Dört Yıldız Sitesi, A-4 Blok, No: 5, İç Kapı No: 10 Nilüfer /BURSA
EĞİTİM DURUMU : 1992 Tapu ve Kadastro Meslek Lisesi
1998 Y.T.Ü İnş. Fak. Harita Kadastro Mühendisliği

İŞ TECRÜBESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü 1992-2000
Garanti Bankası-İnşaat Müdürlüğü 2000-2004
Çelen Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş 2004-2005
Çınar Taşınmaz Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. 2005-

KATILDIĞI KURSLAR

Garanti Bankası-Kredilendirme Süreci 2000
Garanti Bankası-Değerleme Uzmanlığında Çağdaş Eğitim Teknikleri 2003
Garanti Bankası-Temel Hukuk 2003
Garanti Bankası-Genel Bankacılık Hizmetleri 2003
Garanti Bankası-Sorunlu Krediler ve Risk Yönetimi 2003
Garanti Bankası-Teminatlar 2003
İstanbul Ticaret Üniversitesi İthalat İhracat Mevzuatı ve Uygulamaları 2003
Garanti Bankası-Finansal Matematik 2004
Garanti Bankası-Gayrimenkul Değerleme 2004
İstanbul Bilgi Üniversitesi-Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı 2004
Değerleme Uzmanları Derneği-İmar Planlarının Okunması ve Yorumlanması 2005
Değerleme Uzmanları Derneği-Makine Ekipman Ekspertizi 2005
Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Kamulaştırma Bilirkişiliği Eğitici eğitimi 2008
AppraisalInstitute-General Applications(2006)
RICS RoyalInstitution of CertifiedSurveyors (İngiliz Kraliyet Lisanslı Değerleme Enstitüsü) (2011)

DEĞERLEME TECRÜBESİ

Mahkeme Bilirkişilikleri
Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Bursa Şubesi X.dönem Yönetim Kurulu üyesi
T.Garanti Bankası A.Ş kredilerinin her ölçekte gayrimenkul teminatlarının değerlemesi
(Penguen Gıda Uluabat Tesisleri, Mercedes Benz Türk A.Ş. Hoşdere Tesisleri, İhlas Armutlu Tatil Köyü, Garanti Bankası Marmara Bölge Müdürlüğü binası v.b)
Çelen Kurumsal Değerleme ve A.Ş bünyesinde muhtelif yerli ve yabancı müşterilere ait gayrimenkul, proje ve makine ekipman değerlemeleri
(Tüpraş İzmit Tesisleri, Clup Hotel İsis-Bodrum, EGS Park-Denizli, Taşel İçki Fabrikası-Gazi Magosa/Kıbrıs, Avrupa Amerika Holding Yönetim Binası-İstanbul, vb.)
Çınar Taşınmaz Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. bünyesinde muhtelif banka ekspertizleri ve kamu ile özel sektöre münferit değerlemeler.
(Holiday Inn, Almira Otelleri, İnoksan Fabrikası, Muhtelif dükkan ve konutlar.)
Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Bursa Şubesi Kamulaştırma Bilirkişiliği Eğiticisi

ADI - SOYADI: GAMZE TÜRKAY

İKAMET ADRESİ: Sivavuspaşa Mah. 2.Asmalı Sok.
No:22 Daire:5 Bahçelievler/İSTANBUL

TELEFON NO: 0531-5460762

E-MAİL: g.turkay@cınardegerleme.com.tr

DOĞUM YERİ VE TARİHİ: SİVAS – 18/09/1982

T.C. KİMLİK NO: 32281722760

EĞİTİM BİLGİLERİ: İnsaat Mühendisliği Bölümü, Mühendislik Fakültesi, Cumhuriyet Üniversitesi 25/02/2007

DEĞERLEME SEKTÖRÜNDEKİ İŞ DENEYİMİ:

- 13.06.2007 – 19.08.2008 **Gold Ekspertiz ve Gayrimenkul Değerleme A.Ş.** / Gayrimenkul Değerleme Uzmanı / Kadrolu (Vakıfbank, İş Bankası, Albaraka, Halk Bankası, Denizbank raporları) (~ 500 rapor)
- 20.08.2008 – 01.02.2011 **T.C. Ziraat Bankası A.Ş.** Bankacılık sektöründe Ziraat Bankası bünyesinde Istanbul 3.Bolge Başkanlığında İnşaat Mühendisi ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanı olarak şube bazında değerleme raporları ve şube bakım onarım tadilat işleri)
- 11.11.2011-16.01.2015 **Prime Gayrimenkul Değerleme A.Ş.** /Gayrimenkul Değerleme Uzmanı / Kadrolu (Ziraat Bankası, Halk Bankası, Garanti Bankası, Deniz Bank,) (~1450 rapor)
- 17.01.2015- 31.12.2017- **Eva Gayrimenkul Değerleme A.Ş., TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.Ekol Gayrimenkul Değerleme A.Ş.** Gayrimenkul Değerleme Uzmanı / Çözüm Ortağı (Ziraat Bankası, Halk Bankası, Garanti Bankası, Türkiye Ekonomi Bankası için değerleme raporları) (~1700 rapor)
- 26.02.2018-31.06.2018- **Nokta Taşınmaz Değerleme A.S.** Gayrimenkul Değerleme Kontrol Sorumlusu. (Halk Bankası, İş Bankası ve Garanti Bankası raporlarının kontrolü ((~ 700 adet rapor kontrolü)
- 09.09.2019 -30.06.2020 **İnvest Gayrimenkul Değ. ve Dan. A.Ş.** / Gayrimenkul Değerleme Uzmanı / Kadrolu (Kuveyt Türk Katılım Bankası ve Şekerbank A.Ş. için değerleme raporları (~400 adet rapor)
- 07.07.2021-28.02.2021 **Sümer Gayrimenkul Değ.ve Dan. A.Ş.** / Gayrimenkul Değerleme Kontrol Sorumlusu / Kadrolu (Ziraat Bankası A.Ş. raporlarının kontrolü) (~1000 adet rapor kontrolü)
- 01.03.2021 – **Çınar Değerleme ve Taşınmaz Müşavirlik A.Ş** (Değerleme Kontrol Sorumlusu /Kadrolu) (1400 adet rapor kontrolü)

DEĞERLEME SEKTÖRÜ DIŞINDAKİ İŞ DENEYİMİ:

- 03.08.2006 – 23.01.2007 Sivas TOKI (Makro İnşaat) / İnşaat Mühendisi

SPK LİSANS DURUMU: Gayrimenkul Değerleme Lisansı / 03/04/2018/ 409193

ÇALIŞMA ŞEKLİ: Kadrolu