

ROTATD

ROTA TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

“Değer Bilir”

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

8 ADET TARLA

KULA / MANİSA

OZEL-20231834601 / 23.01.2023

İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	3
1. KULLANILAN DEĞERLEME YAKLAŞIMLARINI AÇIKLAYICI BİLGİLER.....	4
2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK BİLGİLER.....	5
3. RAPOR BİLGİLERİ	8
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET VE TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	10
5. İMAR DURUMU, PROJE VE RUHSAT BİLGİLERİ.....	11
6. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU, ÇEVRE ÖZELLİKLERİ, ULAŞIM DURUMU İLE BELLİ MERKEZLERE UZAKLIĞI ve BÖLGE ANALİZİ.....	12
7. GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	13
8. SWOT ANALİZİ.....	15
9. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN DEĞER ANALİZİ	15
10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ.....	19

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Bu raporun konusu olan mülkle ilgili bilgi ve belgelerin kamu kurumlarından (Tapu, Belediye, Kadastro vb.) elde edildiği kadarı ile yer aldığını ve bu edinilen bilgi ve belgelere göre değerlendirme yapıldığını; taşınmazın yerinde bizzat görüp incelendiğini,
- Değerlemenin etik kurallar çerçevesinde ve performans standartlarına göre gerçekleştirildiğini,
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şart ve kabiliyetlerine sahip olduğumuzu ve değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu,
- Bu çalışmanın tamamlanması için alınan ve alınacak olan ücretin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkulle ve taraflarla herhangi bir ilişkimiz, bir çıkar çatışması ve önyargımızın olmadığını,
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Raporda belirtilen değer hazırlanmış tarih için geçerli olduğunu; değerlendirme uzmanının bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu olmadığını,
- Jeolojik araştırmalar konusunda ihtisasımız olmaması nedeniyle zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığını kabulü ile değerlendirme yapıldığını,
- Mülkiyet hakkının sorunsuz ve serbest piyasada el değişimine uygun olduğu varsayımına dayandığımızı, bundan dolayı mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir yorumda bulunmadığımızı,
- Değerleme konusu taşınmazın mülkiyet hakkına sahip olanların, mülkiyet sorumluluğunu taşıdığı varsayımına dayalı olarak değer biçtiğimizi,
- Rota TD AŞ'in onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, rapor veya raporda yer alan değerlerin ya da görevli personel bilgilerinin paylaşılmasının yasak olduğunu,
- Bu raporun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmadığı ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- Bu raporun 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.

YÖNETİCİ ÖZETİ

TAŞINMAZLARIN AÇIK ADRESİ	Kenger Mahallesi, Gördes Mevkii, Kula / MANİSA
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Raporun 3. Bölümünde gösterilmiştir.
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	Raporun 3. Bölümünde gösterilmiştir.
MÜLKİYET DURUMU	Raporun 3. Bölümünde gösterilmiştir.
İMAR DURUMU	Tarım Alanı
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Tarım Alanı
DEPREM RİSK BÖLGESİ	1. Derece

DEĞERLEMENİN AMACI	Şirket aktifinde yer alan taşınmazların değer tespiti
KISITLAMALAR	Çalışma kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Çalışma kapsamında özel varsayım bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Çalışma kapsamında müşteri talebi bulunmamaktadır.

ARSA BİRİM DEĞERLERİ	Detaylar 9. bölümde gösterilmiştir. (27,-TL/m ² - 37,80-TL/m ²)
----------------------	--

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	23.01.2023
DEĞER TARİHİ	23.01.2023

PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)
2.180.000,-TL	2.572.400,-TL

Bu sayfa, rapor içerisindeki analiz ve detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

1. KULLANILAN DEĞERLEME YAKLAŞIMLARINI AÇIKLAYICI BİLGİLER

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

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

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmakta olup Yaklaşımların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Bu yaklaşımlar ve tanımları aşağıda belirtilmiştir.

- "Pazar Yaklaşımı"
- "Maliyet Yaklaşımı"
- "Gelir Yaklaşımı"

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırılmalı olarak belirlenmesini sağlar. Pazar yaklaşımında ilk olarak, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan satış işlemlerinin bedellerinin incelenmesidir.

İşlem sayısı az ise, benzer veya konu varlıklara ait gerçekleşmiş veya telif bedellerinin de dikkate alınması pazarda yer alan bedellerin geçerliliğini saptamak ve hassas bir şekilde analizini gerçekleştirebilmek için uygun olabilir. Gerçek pazar koşulları ile değer birleşenleri ve değerlemede yapılan varsayımlar arasındaki ayırt edici özellikleri incelenmelidir. İnceleme ile farklı işlemlerden sağlanan fiyat/bedel bilgileri üzerinde ve değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlere konu (benzer) varlıklar arasında niteliksel ve niceliksel (yasal, ekonomik, fiziksel vb.) özellikler bakımından benzerlik ve farklılıklar için düzeltme yapılmasına ihtiyaç duyulabilir.

Maliyet Yaklaşımı

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 değer belirlendiği yaklaşımdır.

Maliyet yaklaşımında, 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. Kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, karşılaştırılabilir (benzer) varlığın maliyeti üzerinde düzeltme yapılmasına ihtiyaç duyulabilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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 yaklaşımı ile değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler bulunmaktadır. Yöntemlerin ortak özelliği, değer taşınmazdan fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanmasıdır.

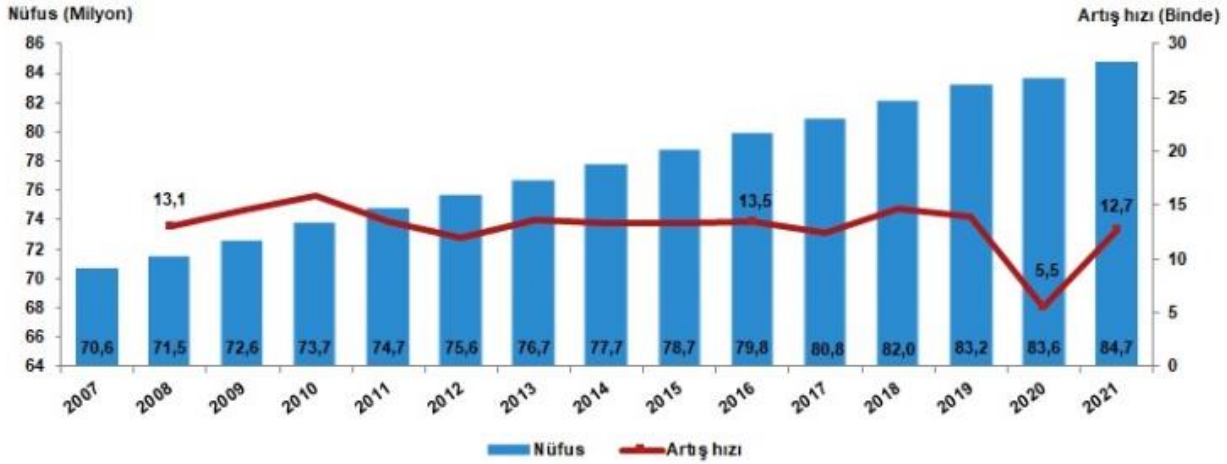
Yatırım amaçlı gayrimenkulden elde edilecek gelir, kira geliri veya mülk sahibinin benzer bir varlığı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayım niteliğinde bir kira bedeli de olabilir. Tanımlanan nakit akışları ile kapitalizasyon uygulanarak değer belirlenebilir. Düzenli olması beklenen gelir akışları, çoğunlukla kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize işlemine konu olur.

2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK BİLGİLER

Türkiye

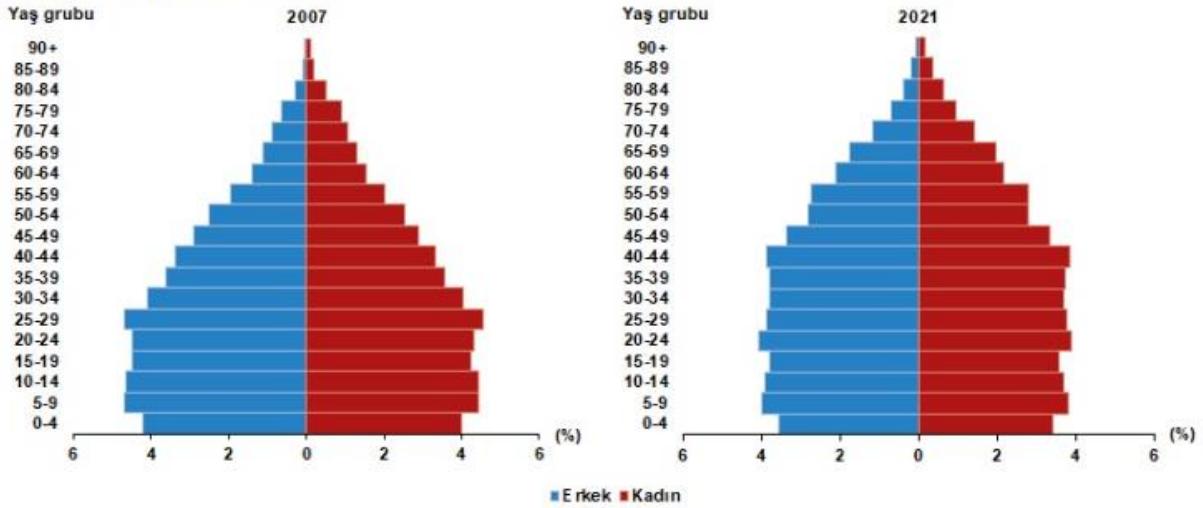
TÜİK verilerine göre, 31 Aralık 2021 tarihinde yapılan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sayımı sonucunda, ülke genelinde ikamet eden kişi sayısının 2020 yılına göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştığı görülmüştür. Nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlardan oluşturmaktadır.

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2021



ADNKS verilerine göre ulusal nüfusun yaş ve eğitim durumuna göre dağılımı, ülke sınırları içerisinde yaşayan vatandaşların eğitim seviyesi grubu açısından dağılımları aşağıda yer alan grafiklerde belirtilmiştir.

Nüfus piramidi, 2007, 2021

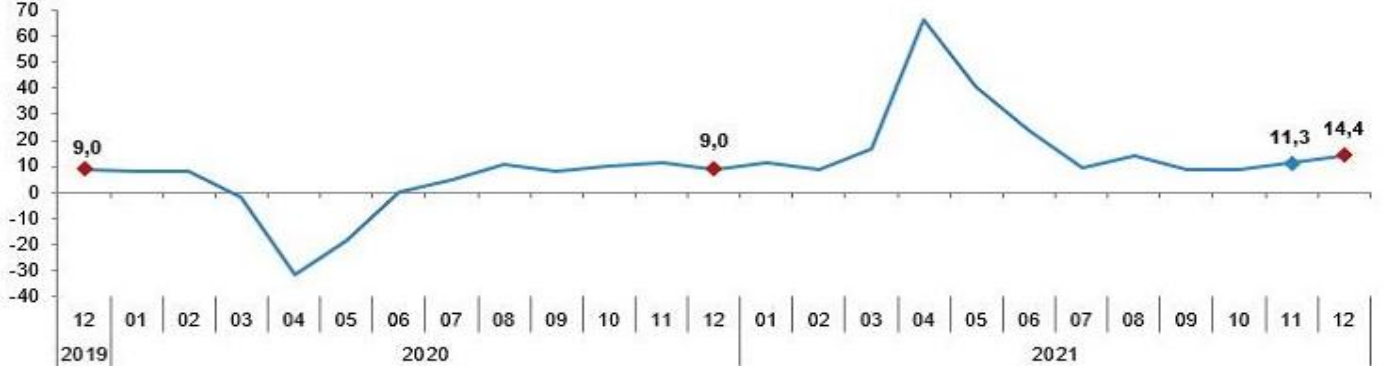


Veriler incelendiğinde nüfusun, çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2021 yılında %67,9 olduğu, çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,4'e gerilediği, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,7'ye yükseldiği görülmüştür. Ülke genelinde iş gücü potansiyelinin genç nüfus nedeni ile yüksek olduğu görülebilmektedir. Ülke genelinde nüfusun yüzde 93'ü nü kentsel ve yakın çevresinde %7'lik kısmının ise kırsal alanda yaşadığı bilgisine ulaşılmıştır.

Türkiye'de Endüstri ve Sanayi

TÜİK verilerine göre sanayi üretim endeksinde 2020 yılından 2021'e %14,4 büyüme yaşandığı görülmektedir. Ülke genelinde sektör ölçekli gelişim incelendiğinde madencilik ve taş ocaklığı sektörü endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %1,5 azalırken, imalat sanayi sektörü endeksi %16,2 ve elektrik, gaz, buhar ve iklimlendirme üretimi ve dağıtım sektörü endeksi %6,0 arttığı görülmüştür.

Sanayi üretim endeksi yıllık değişim oranları (%), Aralık 2021



Manisa

TÜİK Manisa Bölge Müdürlüğü tarafından 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçları açıklandı. 2020 yılında 1 milyon 450 bin 616 bin nüfusa sahip olan Manisa'nın nüfusu 6 bin 10 kişi artarak 1 milyon 456 bin 626 kişi oldu. Türkiye'nin nüfusu ise 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun yüzde 50,1'ini erkekler yüzde 49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.



Manisa ilinde yıllık nüfus artış hızı 2016 - 2017 döneminde binde 11,5 iken 2017-2018 döneminde ise binde 11,7 olarak gerçekleşmiştir. 2018 ADNKS sonuçlarına göre Manisa ilinde erkek nüfusun oranı 720 bin 337 kişi ile yüzde 50,4, kadın nüfusun oranı ise 709 bin 306 kişi ile yüzde 49,6 olarak gerçekleşmiştir. Manisa ilinde 2017 yılında 108 olan nüfus yoğunluğu, 2018 yılında artarak 109 olarak gerçekleşmiştir. 2018 ADNKS sonuçlarına Manisa ili, 1 milyon 429 bin 643 nüfus büyüklüğü ile İzmir'den sonra Ege Bölgesinde nüfusu en yüksek olan 2. il konumundadır.

Kula

Manisa İline bağlı olan Kula; İlin doğusunda Uşak il sınırında, İzmir-Ankara karayolu üzerinde, Kara Divlit Dağı yakınlarındaki volkanik bir arazi üzerinde yer almaktadır. İlçenin doğusunda Uşak'ın Eşme ve Gediz ilçeleri, batısında Salihli, kuzeyinde Selendi ve Demirci, güneyinde ise Alaşehir bulunmaktadır.

Volkanik özelliğinden dolayı tarihte "Yanık Ülke" anlamına gelen "Katakekaumene" adıyla anılan Kula; Lidya, Pers, Roma ve Bizans yönetiminde kaldıktan sonra 1300'lerin başında Germiyanogulları'nın 1420'lerde ise Osmanogulları'nın egemenliğine girmiştir. 1896 yılına kadar Kütahya Sancağı'na bağlı bir kaza olan Kula, bu tarihte Saruhan Sancağı'na bağlanmıştır. Kurtuluş Savaşı sırasında, 28 Haziran 1920 – 4 Eylül 1922 tarihleri arasında işgal altında kalmıştır.

Özellikle kırsal kesim itibarıyla tarım ve hayvancılık en önemli gelir kaynağıdır. Başlıca ürünler tütün başta olmak üzere buğday, arpa, sebze ve meyvedir. Dokumacılık, dericilik, ayakkabıcılık, leblebicilik ve halıcılık da ilçede gelişmiş işkollarıdır.

İLÇELERE GÖRE MANİSA NÜFUSU

İLÇE ADI	İLÇE TOPLAM NÜFUS	İLÇE ERKEK NÜFUS	İLÇE KADIN NÜFUS	NÜFUS YÜZDESİ
YUNUSEMRE NÜFUSU	257.993	129.885	128.108	% 17,71
AKHİSAR NÜFUSU	176.000	88.452	87.548	% 12,08
TURGUTLU NÜFUSU	172.413	86.677	85.736	% 11,84
ŞEHZADELER NÜFUSU	167.661	85.253	82.408	% 11,51
SALİHLİ NÜFUSU	164.710	81.969	82.741	% 11,31
SOMA NÜFUSU	111.218	55.752	55.466	% 7,64
ALAŞEHİR NÜFUSU	105.380	53.876	51.504	% 7,23
SARUHANLI NÜFUSU	56.166	28.272	27.894	% 3,86
KULA NÜFUSU	43.421	21.419	22.002	% 2,98
KIRKAĞAÇ NÜFUSU	37.699	18.907	18.792	% 2,59
DEMİRCİ NÜFUSU	37.021	17.639	19.382	% 2,54
SARIGÖL NÜFUSU	35.766	17.746	18.020	% 2,46
GÖRDES NÜFUSU	26.858	13.221	13.637	% 1,84
SELENDİ NÜFUSU	19.505	9.741	9.764	% 1,34
AHMETLİ NÜFUSU	16.807	8.401	8.406	% 1,15
GÖLMARMARA NÜFUSU	15.197	7.661	7.536	% 1,04
KÖPRÜBAŞI NÜFUSU	12.811	6.337	6.474	% 0,88

3. RAPOR BİLGİLERİ

TALEP EDEN	İZDEMİR ENERJİ ELEKTRİK ÜRETİM A.Ş.
RAPOR NO	OZEL-20231834601
RAPOR TARİHİ	23.01.2023

RAPOR TÜRÜ	Bu rapor, Manisa ili, Kula İlçesi, Kenger Mahallesi, 101 ada 24 ve 30, 128 ada 11 ve 12, 129 ada 18 ve 19, 131 ada 2 ve 3 no.lu parsellerin 23.01.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.
	Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
DEĞERLEMENİN AMACI	Şirket aktifinde yer alan taşınmazların değer tespiti
DEĞERLEME TARİHİ	Bu danışmanlık raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 11.01.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 23.01.2023 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NO	09.01.2023 / SPK- 2023001

RAPORU HAZIRLAYANLAR	Değerleme Uzmanı (*)	Güney Cesur ÖZTEKİN	Lisans No: 410885
	Değerleme Uzmanı	Can TEMİZİÇ	Lisans No: 405022
	Değerleme Uzmanı	Burcu EKİLDİ ŞEN	Lisans No: 403220
	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Gökten ERGÜN	Lisans No: 404267

Güney Cesur Öztekin değerlendirme uzman yardımcısı olarak ilgili çalışmada görev almıştır.

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN İÇİN FİRMAMIZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMELERE İLİŞKİN BİLGİ

RAPOR	RAPOR TARİHİ	RAPOR NUMARASI	RAPORU HAZIRLAYANLAR	TOPLAM DEĞER (TL) KDV HARİÇ
-	-	-	-	-

Değerleme konusu taşınmaz için firmamızca daha önceki tarihlerde düzenlenmiş değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	Çalışma kapsamında müşteri talebi bulunmamaktadır.
DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	Çalışmayı genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

FİRMA BİLGİLERİ	<p>ROTA Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi; taşınmaz ve taşınmaza dayalı haklar konularında değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek amacıyla kurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nın Seri: VIII, No:35 Sayılı Tebliği çerçevesinde, taşınmaz değerlendirme hizmeti vermek üzere kurul listesine alınmak için başvuruda bulunmuş olup SPK'nın 01.04.2011 tarih 10/332 sayılı toplantısında değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmasına karar verilmiş ve 06.04.2011 tarih B.02.1.SPK.0.15 340.01-337/3709 sayılı yazısı ile kurul listesine alındığı tebliğ edilmiştir.</p> <p>Ekim 2012 'de BDDK'nın 18.10.2012 tarih 5007 sayılı Kararı ile Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 11. Maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti yetkisi verilmiştir.</p> <p>GENEL MÜDÜRLÜK</p> <p>Mansuroğlu Mahallesi, 286 Sokak, No:35 Kat:7/18 Bayraklı /İZMİR Tel : +90 (232) 259 09 45 - +90 (232) 400 01 02 Faks: +90(232)46314 83 e-posta : rota@rotatd.com.tr</p>
MÜŞTERİ BİLGİLERİ	<p>İZDEMİR ENERJİ ELEKTRİK ÜRETİM A.Ş. İsmet Kaptan Mahallesi, Şair Eşref Bulvarı, No:23/5, Konak/İzmir Telefon: 0232 441 43 83 Fax: 0232 441 22 25 E mail: info@izdemirenerji.com.tr KEP: izdemirenerji@hs03.kep.tr Vergi dairesi/No: Konak / 483 033 08 98</p>

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

4.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Manisa								
İLÇESİ	Kula								
MAHALLESİ /KÖYÜ	Kenger								
No	Mevkii	Ada	Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt / Sayfa No	Nitelik	Malik	Hisse	Tapu Tarihi / Yevmiye No
1	Gördes	101	24	46.621,64	3/264	Palamutlu Tarla	İZDEMİR ENERJİ ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ	1/2	15.12.2022 / 14098
							İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ	1/2	10.01.2023 / 416
2	Gördes	101	30	7.036,38	3/270	Palamutlu Tarla	İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ	1/1	10.01.2023 / 416
3	Gördes	128	11	6.281,33	6/548	Palamutlu Tarla	İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ	1/1	10.01.2023 / 416
4	Gördes	128	12	4.486,30	6/546	Palamutlu Tarla	İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ	1/1	10.01.2023 / 416
5	Gördes	129	18	1.305,21	6/596	Palamutlu Tarla	İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ	1/1	10.01.2023 / 416
6	Gördes	129	19	1.031,55	6/597	Palamutlu Tarla	İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ	1/1	10.01.2023 / 416
7	Gördes	131	2	2.934,97	7/628	Palamutlu Tarla	İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ	1/1	10.01.2023 / 416
8	Gördes	131	3	4.821,39	7/629	Palamutlu Tarla	İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ	1/1	10.01.2023 / 416

4.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

10.01.2023 tarihi itibarıyla müşteri tarafından alınan ve tarafımıza iletilen taşınmaza ait tapu kütüğü kayıt bilgilerini gösteren TAKBİS belgesi üzerinde yapılan incelemelerde; taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmadığı görülmüştür.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazlar 31.12.2014 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin Devri Yönetmeliği kapsamında olup devredilebilmesi İl/ İlçe Müdürlüğü onayına bağlıdır. (*)

(*)(1) Tarımsal arazilerin her türlü mülkiyeti devir taleplerinde aşağıdaki işlemler uygulanır:

a) 5403 sayılı Kanunun 8/B maddesinin üçüncü fıkrası gereğince, tarım arazilerinde; ifraz, hisselendirme, pay temlik, elbirliği mülkiyetinin paylı mülkiyete dönüştürülmesi, elbirliği mülkiyetinin devri, paylı mülkiyet olarak intikal, taksim ve vasıf değişikliği taleplerinde Bakanlık il/ilçe tarım ve orman müdürlüklerinin görüşü alınarak işlem yapılması gerekmektedir.

b) Paylı mülkiyetli taşınmazlarda, payın tamamının hisselendirilerek diğer paydaşların hisseleriyle birleştirilmesi durumunda, bu işlemler Bakanlık il/ilçe tarım ve orman müdürlüklerinin görüşü alınmaksızın tapu müdürlükleri tarafından doğrudan karşılanabilir.

c) Paylı mülkiyetli taşınmazlarda, payın bir kısmının hisselenilerek diğer paydaşlara kısmen devrinin söz konusu olması halinde, Bakanlık il/ilçe tarım ve orman müdürlüklerinin görüşü alınarak işlem yapılması gerekmektedir.

ç) Paylı tarım arazilerinde, kendisine kalan pay miktarının asgari tarımsal arazi büyüklüğünün altına düşürülmemesi kaydıyla bir veya birden fazla paydaşa devrine izin verilir. Bu işlemlerin Bakanlık il/ilçe tarım ve orman müdürlüklerinin görüşü alınarak yapılması gerekmektedir.

d) Hazine arazilerinin satışa konu olması durumunda, asgari tarımsal arazi büyüklüklerinin altına düşmeyecek şekilde ifrazına ve satılan hisse miktarına bakılmaksızın hisseli satışına izin verilir. Hazine arazilerinin ifraz taleplerinde Bakanlık il/ilçe tarım ve orman müdürlüklerinin görüşü alınarak işlem yapılması gerekmektedir.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullerin kayıtlarında herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

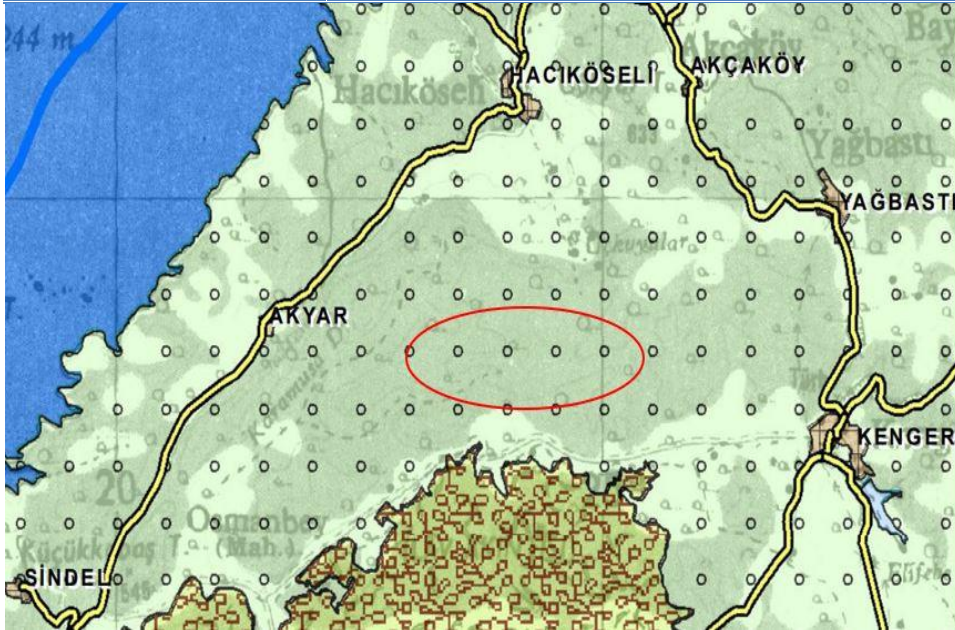
4.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlem Bilgisi

Son üç yıllık dönemde; taşınmazların 10.01.2023 tarihinde 413 yevmiye numarası ve "Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği" sebebi ile "İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ" adına tescil edildiği görülmüştür.

5. İMAR DURUMU, PROJE VE RUHSAT BİLGİLERİ

Değerleme konusu taşınmaz Kula Belediyesi yetki ve sorumluluk sınırları içerisinde yer almaktadır. Kula Belediyesi, İmar ve Müdürlüğü yetkilisi ile 12.01.2023 tarihinde yapılan görüşmede edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların uygulama imar planının bulunmadığı ve 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planlarının bulunduğu bilgisi alınmıştır. Belediye yetkilileri resmi yazılı imar durumu başvurusuna dönüş yapmadığından bilgiler şifahi olarak belirtilmiştir.

PLAN ADI	İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı
PLAN ONAY TARİHİ	23.06.2014
MAHALLESİ /KÖYÜ	Kenger
LEJANDI	Tarım Arazisi



	KIRSAL YERLEŞME ALANI
	TARIM ARAZİSİ
	JEOLJİK ÖZELLİKLERİ NEDENİYLE KORUNACAK ALAN
	BARAJ
	ÜÇÜNCÜ DERECE YOL

1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Taşınmazlar; 23.06.2014 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında taşınmazlar "Tarım Arazisi" sınırları içerisinde kalmaktadır.

5.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklik Bilgisi

Değerleme konusu taşınmazların hukuki durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Proje ve Ruhsat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlar "Palamutlu Tarla" vasıflı olup Kula Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan araştırmalarda taşınmaza ait herhangi bir imar arşiv dosyası bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

5.3 Gayrimenkul için Düzenlenmiş Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar ve Gayrimenkul için İlgili Mevzuat Kapsamında Düzenlenmesi Gereken Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Kula Belediyesi'nde yapılan araştırmalar sonucunda herhangi bir olumsuz tutanağa rastlanmamıştır. Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir inşai yapı bulunmamaktadır.

5.4 Yapı Denetim Firmasına ve Enerji Kimlik Belgesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar, üzerinde inşai yapı bulunmayan boş parseldir. Taşınmaz üzerinde yeni yapı inşaa edilmesi durumunda 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olacaktır.

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

Değerleme konusu taşınmazlara yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

5.6 Proje Bilgisi ve Değerin Mevcut Projeye ait Olduğu ve Farklı Bir Proje Uygulanması Durumunda Değerin Farklı Olma Durumuna İlişkin Açıklama

Taşınmazların proje değerlemesi kapsamında olmadığı görülmüştür.

6. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU, ÇEVRE ÖZELLİKLERİ, ULAŞIM DURUMU İLE BELLİ

MERKEZLERE UZAKLIĞI ve BÖLGE ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar Kenger Mahallesi'nin batısında, Akıyar Mahallesi'nin doğusunda ve Hacıköseli Mahallesi'nin güneyinde kalan alanda bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım için; Kula Akhisar Yolu ile Kula Simav Yolu kesişiminden Kula Simav Yoluna kuzey istikametine dönülür. Söz konusu yol üzerinde yaklaşık 12,25 kilometre ilerlenir ve sağa Dombaylı yoluna dönülür. Söz konusu yol üzerinde yaklaşık 16 kilometre ilerlenir ve Avşar Mahallesi'ne ulaşılır. Avşar Mahallesi'ni kuzey istikametine geçip yaklaşık 1 kilometre daha ilerlendiğinde sağda bulunan toprak yola girilir. Söz konusu yol üzerinde yaklaşık 1 kilometre ilerlenir ve değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu bölgeye ulaşılmış olur.

KROKİ



E: 38.6421

B: 28.4233

BAZI ÖNEMLİ MERKEZLERE UZAKLIKLAR

NO	YER	MESAFE (km)
1	Kenger	2,5
2	Kenger	3,2
3	E96 Karayolu	12,0
4	Kula	22,0
5	Kula	30,0

Değerlemeye konu taşınmazın yakın çevresinde tarım arazileri ve yerleşim yeri olarak ise Kenger, Hacıköseli, Akyar, Yağbastı ve Akçaköy Mahalleleri bulunmaktadır. Taşınmazlara ulaşım hava şartlarına bağlı olarak değişiklik göstermektedir.

7. GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu 101 ada 24 no.lu parsel; geometrik olarak dikdörtgen şekline benzer, amorf formda, 46.621,64 m² yüz ölçümüne ve topoğrafik olarak kuzeyden güneye doğru eğime sahip, tapuda "Palamutlu Tarla" vasıflı taşınmazdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu 101 ada 30 no.lu parsel; geometrik olarak dikdörtgen şekline benzer, amorf formda, 7.036,38 m² yüz ölçümüne ve topoğrafik olarak kuzeyden güneye doğru eğime sahip, tapuda "Palamutlu Tarla" vasıflı taşınmazdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu 128 ada 11 no.lu parsel; geometrik olarak dikdörtgen şekline benzer, amorf formda, 6.281,33 m² yüz ölçümüne ve topoğrafik olarak kuzeyden güneye doğru eğime sahip, tapuda "Palamutlu Tarla" vasıflı taşınmazdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu 128 ada 12 no.lu parsel; geometrik olarak dikdörtgen şekline benzer, amorf formda, 4.486,30 m² yüz ölçümüne ve topoğrafik olarak kuzeyden güneye doğru eğime sahip, tapuda "Palamutlu Tarla" vasıflı taşınmazdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



Değerlemeye konu 129 ada 18 no.lu parsel; geometrik olarak yamuk şekline benzer, amorf formda, 1.305,21m² yüz ölçümüne ve topoğrafik olarak doğudan batıya doğru eğime sahip, tapuda "Palamutlu Tarla" vasıflı taşınmazdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu 129 ada 19 no.lu parsel; geometrik olarak kare şekline benzer, amorf formda, 1.031,55 m² yüz ölçümüne ve topoğrafik olarak doğudan batıya doğru eğime sahip, tapuda "Palamutlu Tarla" vasıflı taşınmazdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu 131 ada 2 no.lu parsel; geometrik olarak yamuk şekline benzer, amorf formda, 2.934,97 m² yüz ölçümüne ve topoğrafik olarak eğimsiz yapıya sahip, tapuda "Palamutlu Tarla" vasıflı taşınmazdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu 131 ada 3 no.lu parsel; geometrik olarak dikdörtgen şekline benzer, amorf formda, 4.821,39 m² yüz ölçümüne ve topoğrafik olarak eğimsiz yapıya sahip, tapuda "Palamutlu Tarla" vasıflı taşınmazdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Sıra No	Ada	Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Eğim	Sıra No	Ada	Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Eğim
1	101	24	46.621,64	K-G	5	129	18	1.305,21	D-B
2	101	30	7.036,38	K-G	6	129	19	1.031,55	D-B
3	128	11	6.281,33	K-G	7	131	2	2.934,97	-
4	128	12	4.486,30	K-G	8	131	3	4.821,39	-

7.1 Mevcut Yapı ve İnşaatı Devam Eden Yapı İlgili Ruhsata Aykırı İmalatlara İlişkin Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir inşai faaliyet bulunmamaktadır.

7.2 Ruhsatlı Yapılarda Yapılan Farklı İmalatların 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsatlandırılmasını Gerektiren Değişiklikler Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmalar üzerinde herhangi bir inşai faaliyet bulunmamaktadır. İlgili belediyede yapılan araştırmada söz konusu taşınmazlara ait herhangi bir arşiv dosyası olmadığı bilgisi alınmıştır.

8. SWOT ANALİZİ

İlk olarak 1970'lerde iş yönetimi amacıyla kullanılmaya başlanan SWOT analizi, ileriki yıllarda farklı uygulama alanları için de bir analiz ve planlama aracı olarak ele alınmıştır. SWOT, güçlü yönler (Strengths), zayıf yönler (Weaknesses), fırsatlar (Opportunities) ve tehditler (Threats) kelimelerinin baş harflerini içeren bir kısaltmadır. Kısaca SWOT analizi, iç ve dış durum değerlendirmesini içeren ve yönetim açısından şu anki konumunu ve önünü görebilmeye büyük kolaylık sağlayan stratejik bir yönetim uygulamasıdır. Başka bir deyişle SWOT analizi, planlamada dikkate alınacak temel bilgilerin elde edilmesi için kullanılmaktadır. Çalışma bölgelerimizdeki gelişim, yapıya ait önerilerin uygulanıp uygulanamayacağını anlamak için SWOT analizi yapılmıştır.

GÜÇLÜ YANLAR	Taşınmazların genel olarak güney ve batı yönlerine eğimli olmaları 101 ada 24 ve 30 no.lu parsellerin geometrik olarak düzgün şekle sahip olmaları
ZAYIF YANLAR	Taşınmazlara ulaşımın zor olması Tarıma elverişli olmamaları
FIRSATLAR	Değerlemeye konu taşınmazların toplu şekilde bir alanda yer alması
TEHDİTLER	COVID 19 salgınının yarattığı global belirsizlik ve ekonomik daralma

9. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN DEĞER ANALİZİ

9.1 Değerleme Çalışması kapsamında Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmaz için yapılan araştırmalar, geçmiş tecrübelerimiz sonucunda ve pazarda arsa vasıflı taşınmazların satılık emsal verilerine ulaşılabilir olması sebebi ile "Pazar Yaklaşımı" uygulanmıştır.

Bölgede yapılan araştırmalar, yapılan resmi kurum incelemeleri, taşınmazların konum ve bulunduğu bölgenin müşteri talep seviyesi, bölge emlak komisyoncularından alınan bilgiler, bölgenin potansiyeli, ulaşım kolaylığı, vb. bilgiler ile mevcut ekonomik koşullar doğrultusunda piyasa analizi yapılmıştır. Tüm bu incelemeler ile elde edilen verilerin taşınmaza olumlu/olumsuz etkileri göz önünde bulundurularak taşınmazların değeri takdir edilmiştir.

Pazar Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede detaylı piyasa/pazar araştırması yapılmıştır. Bu kapsamda araştırmalar sonucunda ulaşılan emsal bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Emsal 1

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Kenger Mahallesi 139 ada 3 no.lu parselde konumlu, 30.245,14 m² yüz ölçümüne sahip tarla nitelikli taşınmazın 680.000,-TL bedel ile pazarlandığı ve 600.000,-TL bedel ile satış görebileceği bilgisi alınmıştır.

(19,84-TL/m²) Saha Bilgisi

Emsal 2

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Kenger Mahallesi 118 ada 15 no.lu parselde konumlu, 9.705,26 m² yüz ölçümüne sahip tarla nitelikli taşınmazın 200.000,-TL bedel ile pazarlandığı ve bu bedel ile satış görebileceği bilgisi alınmıştır.

(20,61-TL/m²) Bein Gayrimenkul: 0506 999 98 99

Emsal 3

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Kaplan Mahallesi 132 ada 2 no.lu parselde konumlu, 15.358,73 m² yüz ölçümüne sahip tarla nitelikli taşınmazın 355.000,-TL bedel ile pazarlandığı ve 320.000,-TL bedel ile satış görebileceği bilgisi alınmıştır.

(20,84-TL/m²) Bein Gayrimenkul: 0506 999 98 99

Emsal 4

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Oraklar Mahallesi 117 ada 6 ve 7 no.lu parsellerde konumlu, toplam 42.443,88 m² yüz ölçümüne sahip tarla nitelikli taşınmazın 1.200.000,-TL bedel ile pazarlandığı ve 1.000.000,-TL bedel ile satış görebileceği bilgisi alınmıştır.

(23,56-TL/m²) Faydalı Emlak: 0533 327 00 76

Emsal 5

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Kenger Mahallesi 118 ada 1 no.lu parselde konumlu, 27.948,95 m² yüz ölçümüne sahip tarla nitelikli taşınmazın 715.000,-TL bedel ile pazarlandığı ve 700.000,-TL bedel ile satış görebileceği bilgisi alınmıştır. Ayrıca Söz konusu taşınmazın yıllık 8.500,-TL/Yıl bedel ile kiralanabileceği bilgisi alınmıştır.

(25,05-TL/m²) Sahibinden: 0507 138 28 31

Emsal 6

Kenger Mahallesi muhtarı ile yapılan görüşmede; bölgede bulunan köye yakın sulama imkanı olan tarlaların 40,-TL/m² bandında, köye uzak ve yukarıda bulunan tarlaların 20,-TL/m² ile 30,-TL/m² aralığında satışa konu olduğu bilgisi alınmıştır. Ayrıca bölgede bulunan tarla vasıflı taşınmazların yüzölçümü vb. özelliklerine göre 0,30,-TL/m²/Yıl bandında kiralandığı bilgisi alınmıştır.

(25,-TL/m² – 0,30,-TL/m²/Yıl) Kenger Muhtar:0532 572 27 68

Emsal 7

Kenger Mahallesi muhtarı ile yapılan görüşmede; bölgede bulunan köye yakın sulama imkanı olan tarlaların 40,-TL/m² bandında, köye uzak ve yukarıda bulunan tarlaların 25,-TL/m² ile 35,-TL/m² aralığında satışa konu olduğu bilgisi alınmıştır.

(27,50-TL/m²) Kenger Muhtar: 0536 371 52 13

Emsal 8

Akyar Mahallesi muhtarı ile yapılan görüşmede; bölgede bulunan köye yakın sulama imkanı olan tarlaların 40,-TL/m² bandında, köye uzak ve yukarıda bulunan tarlaların 25,-TL/m² ile 35,-TL/m² aralığında satışa konu olduğu bilgisi alınmıştır.

(27,50-TL/m²) Akyar Muhtar: 0536 367 79 45

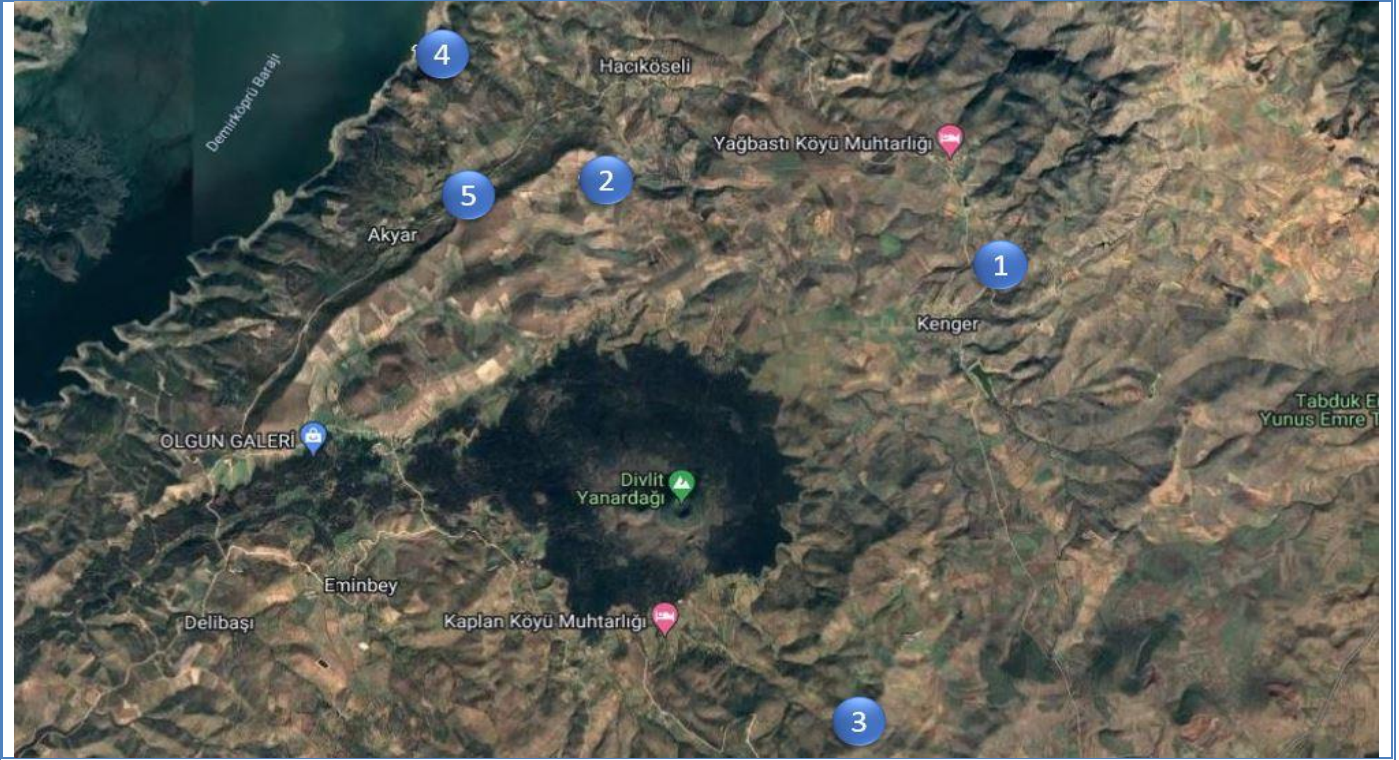
Emsal Karşılaştırmaları İle İlgili Notlar:

Taşınmazın arazi değeri tespitinde "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır. Bölgeye hakim emlak ofisleri ile görüşmeler yapılmış, satılık emsal verilerine ulaşılmıştır. Yapılan araştırmalar sonucu bölgede yer alan tarla vasıflı taşınmazların yüzölçümüne, topoğrafyasına, yapılaşma koşullarına, geometrik formuna, konumuna göre 20,-TL/m² ile 30,-TL/m² aralığında satış göreceği bilgisi alınmıştır. Değerlemeye konu taşınmazların sahip olduğu yapılaşma hakkı, yüzölçümü, konumu, geometrik ve topografik yapısı göz önüne alındığında 27,-TL/m² ile 37,-TL/m² aralığında satışa konu olabileceği düşünülmektedir. Bölgede tarla vasıflı taşınmazların yüzölçümüne, konumuna vb. özelliklerine göre yıllık 0,30-TL/m² ile bandında kiralamaya konu olduğu görülmüştür.

Cephe Kriteri	
K-G	1,08
G-K	1,00
B-D	1,04
D-B	1,06
K-G, G-K	1,02
-	1,06

Alan Kriter	
10000	30,00
10000-50000	25,00
50000	20,00

EMSAL KROKİSİ



EMSAL	1	2	3	4	5
PAZARLIKLI SATIŞ BİRİM DEĞERİ (TL/m2)	19,84	20,61	20,84	23,56	25,05
KONUM	-5%	-5%	-5%	-10%	-5%
YÜZ ÖLÇÜM	15%	5%	10%	20%	15%
YAPILAŞMA HAKKI	0%	0%	0%	0%	0%
YASAL ÖZELLİKLERİ	0%	0%	0%	0%	0%
FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	5%	5%	5%	0%	0%
SATIŞ VE PİYASA DURUMU	0%	0%	0%	0%	0%
MÜLKİYET (HİSSE/TAM) DURUMU	0%	0%	0%	0%	0%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER	23,00	22,00	23,00	26,00	28,00

Pazar Yaklaşımında taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın teknik özellikleri, yasal durumu, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi, bölgenin müşteri talep seviyesi, bölgenin potansiyeli ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ				
ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	YAKLAŞIK DEĞER (TL)
101	24	46.621,64	27,00	1.260.000
101	30	7.036,38	32,40	230.000
128	11	6.281,33	32,40	205.000
128	12	4.486,30	32,40	145.000
129	18	1.305,21	37,10	50.000
129	19	1.031,55	37,80	40.000
131	2	2.934,97	32,40	95.000
131	3	4.821,39	32,40	155.000
TOPLAM DEĞER				₺2.180.000

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın ve benzer nitelikteki taşınmazların kiralamaya konu olabilmesi durumu ve çevresinde kiralık benzer taşınmaz verilerine ulaşılması nedeniyle ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon olarak adlandırılan bir yıllık getiri ile uygulanan yaklaşım, yatırım amaçlı gayrimenkulden elde edilecek gelir ile taşınmazın pazar değerini belirlemek için kullanılmaktadır.

Kapitalizasyon oranını elde edebilmek için bölgede yapılan araştırmalar ile belirlenen emsallerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra elde edilen yıllık faaliyet geliri ile bu oran elde edilen veriler ile benzer düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla bu yöntem uygulanır.

Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı formülünden yararlanılır.

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Kenger Mahallesi 118 ada 1 no.lu parselde konumlu, 27.948,95 m² yüz ölçümüne sahip tarla nitelikli taşınmazın 700.000,-TL bedel ile satış görebileceği ve yıllık 8.500,-TL/Yıl bedel ile kiralanabileceği bilgisi alınmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 8.500 \text{ TL} / \text{Yıl} / 700.000 \text{ TL} = 0,012$$

- Bölgedeki muhtarlar ile yapılan görüşmede; köye uzak ve yukarıda bulunan tarlaların, 1.000 m²'sinin yıllık ortalama 300,-TL/Yıl bedel ile kiralandığı ve 30,-TL/m² bandında satışa konu olduğu bilgisi alınmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 300 \text{ TL} / \text{Yıl} / 30.000 \text{ TL} = 0,010$$

Bölgede yapılan emsal araştırması ile tarla kira değerlerinin; 0,30 – 0,40 TL/m²/ay aralığında olacağı bilgisi alınmıştır. Yukarıda belirtilen satış ve kira rakamları incelendiğinde; yapılan araştırmalar ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak kapitalizasyon oranının %1,1 olarak uygulanmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Gayrimenkullerden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ						
ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ² /YIL)	KİRA DEĞERİ (TL/YIL)	KAP. ORANI (%)	YAKLAŞIK DEĞER (TL)
101	24	46.621,64	0,28	13.054,06	1,1%	1.185.000,00
101	30	7.036,38	0,34	2.364,22	1,1%	215.000,00
128	11	6.281,33	0,34	2.110,53	1,1%	190.000,00
128	12	4.486,30	0,34	1.507,40	1,1%	135.000,00
129	18	1.305,21	0,38	502,17	1,1%	45.000,00
129	19	1.031,55	0,39	404,37	1,1%	35.000,00
131	2	2.934,97	0,34	986,15	1,1%	90.000,00
131	3	4.821,39	0,34	1.619,99	1,1%	145.000,00
TOPLAM DEĞERİ						₺2.040.000

9.2 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

En verimli ve en iyi kullanım; değerlemeye konu olan taşınmazın yasal olarak izin verilen, finansal açıdan uygulanabilir, fiziki olarak olanaklı, en yüksek düzeyde verimli, olası ve yasal kullanımudur. Bu kullanım değeri, doğrudan ve dolaylı tüm ölçütleri sağlamalıdır.

Bu çalışma kapsamında taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejantı ve mevcut kullanımı ile uyumlu "Tarım" amaçlı kullanımudur.

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Raporda belirtilen tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

10.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda yer Verilmeyen Unsurlar ve Neden Yer Almadıkları Hakkında Bilgilendirme

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

10.3 Taşınmaz Üzerinde Yer Alan Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

10.4 Değerleme Konusu Taşınmazın Üzerinde Yer Alan İpotek veya Taşınmazın Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Kaydı Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hususunda Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz 31.12.2014 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin Devri Yönetmeliği kapsamında olup devredilebilmesi İl/ İlçe Müdürlüğü onayına bağlıdır. (*)

(*)(1) Tarımsal arazilerin her türlü mülkiyeti devir taleplerinde aşağıdaki işlemler uygulanır:

a) 5403 sayılı Kanunun 8/B maddesinin üçüncü fıkrası gereğince, tarım arazilerinde; ifraz, hisselendirme, pay temlik, elbirliği mülkiyetinin paylı mülkiyete dönüştürülmesi, elbirliği mülkiyetinin devri, paylı mülkiyet olarak intikal, taksim ve vasıf değişikliği taleplerinde Bakanlık il/ilçe tarım ve orman müdürlüklerinin görüşü alınarak işlem yapılması gerekmektedir.

b) Paylı mülkiyetli taşınmazlarda, payın tamamının hisselendirilerek diğer paydaşların hisseleriyle birleştirilmesi durumunda, bu işlemler Bakanlık il/ilçe tarım ve orman müdürlüklerinin görüşü alınmaksızın tapu müdürlükleri tarafından doğrudan karşılanabilir.

c) Paylı mülkiyetli taşınmazlarda, payın bir kısmının hisselendirilerek diğer paydaşlara kısmen devrinin söz konusu olması halinde, Bakanlık il/ilçe tarım ve orman müdürlüklerinin görüşü alınarak işlem yapılması gerekmektedir.

ç) Paylı tarım arazilerinde, kendisine kalan pay miktarının asgari tarımsal arazi büyüklüğünün altına düşürülmemesi kaydıyla bir veya birden fazla paydaşa devrine izin verilir. Bu işlemlerin Bakanlık il/ilçe tarım ve orman müdürlüklerinin görüşü alınarak yapılması gerekmektedir.

d) Hazine arazilerinin satışa konu olması durumunda, asgari tarımsal arazi büyüklüklerinin altına düşmeyecek şekilde ifrazına ve satılan hisse miktarına bakılmaksızın hisseli satışına izin verilir. Hazine arazilerinin ifraz taleplerinde Bakanlık il/ilçe tarım ve orman müdürlüklerinin görüşü alınarak işlem yapılması gerekmektedir.

10.5 Değerleme Konusu Taşınmaz Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Oluşturan Sözleşme Kapsamında Özel Kanun Hükümleri ile Oluşan Durumlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

10.6 Değerleme Konusu Taşınmaz Arsa veya Arazi İse, Ediniminden İtibaren 5 Yıl Süre Geçmesine Karşın Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgilendirme

Değerleme konusu taşınmazlar "Tarla" niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

10.7 Yasal Gereksinimlerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hususunda Görüş

Taşınmaz üzerinde herhangi bir inşai yapı ve faaliyet bulunmamakta olup ilgili belediyesinde yapılan araştırmalarda söz konusu taşınmaz için alınmış herhangi bir ruhsat bulunmadığı görülmüştür.

10.8 Farklı Değerleme Yöntemlerinin ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlener Yöntemlerin ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Değerleme işleminde Pazar yaklaşımı ile erişilen değer esas alınmıştır.

YAKLAŞIM	DEĞER (TL)
PAZAR YAKLAŞIMI	2.180.000
GELİR YAKLAŞIMI	2.040.000

10.9 Nihai Değer Takdiri

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

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

PAZAR DEĞERİ (TL)	
RAPOR TARİHİ	23.01.2023
DEĞER TARİHİ	23.01.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	2.180.000 TL İkimilyonyüzseksenbin-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	2.572.400 TL İkimilyonbeşyüzyetmişikibindörtüyüz-TL

Güney Cesur ÖZTEKİN Değerleme Uzman Yardımcısı Lisans No: 410885	Can TEMİZİÇ Değerleme Uzmanı Lisans No: 405022	Burcu EKİLDİ ŞEN Değerleme Uzmanı Lisans No: 403220	Gökten ERGÜN Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 404267
---	---	--	--

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır.
- Döviz kuru 1 USD = 18.79 TL
- Değerlemede % 15 yanılma payı mevcuttur.
- 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 oranı işyeri/konut teslimlerinde %18 olarak belirlenmiştir. Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmazlar için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

EKLER	
1	ONAYLI TAKYİDAT BELGESİ
2	FOTOĞRAFLAR
3	SPK LİSANSLARI VE MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ

EK-1 TAKYİDAT BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-1-2023-16:29



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBi var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	101/24
Taşınmaz Kimlik No:	72217760	AT Yüzölçüm(m2):	46621.64
İl/ilçe:	MANİSA/KULA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kula	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KENGER Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	GÖRDES	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	3/264	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	PALAMUTLU TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
716290007	(SN:8446845) İZDEMİR ENERJİ ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/2	23310.82	46621.64	Satış 15-12-2022 14098	-
723405498	(SN:8446048) İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/2	23310.82	46621.64	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 10-01-2023	-

1 / 2

						416	
--	--	--	--	--	--	-----	--

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) P9GRDEuHEX_sdm kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-1-2023-16:29



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	101/30
Taşınmaz Kimlik No:	72217590	AT Yüzölçüm(m2):	7036.38
İl/ilçe:	MANİSA/KULA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kula	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KENGER Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	GÖRDES	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	3/270	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	PALAMUTLU TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
723405516	(SN:8446048) İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	7036.38	7036.38	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 10-01-2023 416	-

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

1 / 2

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) W-flzHf4voQ9o kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-1-2023-16:30



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	128/11
Taşınmaz Kimlik No:	72222416	AT Yüzölçüm(m2):	6281.33
İl/ilçe:	MANİSA/KULA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kula	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KENGER Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	GÖRDES	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	6/548	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	PALAMUTLU TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
723405499	(SN:8446048) İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6281.33	6281.33	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 10-01-2023 416	

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

1 / 2

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) d2_Efu5GVftV9 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-1-2023-16:30



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	128/12
Taşınmaz Kimlik No:	72222417	AT Yüzölçüm(m2):	4486.30
İl/ilçe:	MANİSA/KULA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kula	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KENGER Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	GÖRDES	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	6/549	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	PALAMUTLU TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
723405502	(SN:8446048) İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4486.30	4486.30	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 10-01-2023 416	-

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

1 / 2

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 8yRNLSXdr1r17 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-1-2023-16:30



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	129/18
Taşınmaz Kimlik No:	72222431	AT Yüzölçüm(m2):	1305.21
İl/ilçe:	MANİSA/KULA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kula	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KENGER Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	GÖRDES	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	6/596	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	PALAMUTLU TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
723405509	(SN:8446048) İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1305.21	1305.21	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 10-01-2023 416	-

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

1 / 2

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) fhnSFKgcv5E0 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-1-2023-16:31



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	129/19
Taşınmaz Kimlik No:	72222430	AT Yüzölçüm(m2):	1031.55
İl/İlçe:	MANISA/KULA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kula	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KENGER Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	GÖRDES	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	6/597	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	PALAMUTLU TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
723405511	(SN:8446048) İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1031.55	1031.55	Tüzel Kişiliklerin Ürvan Değişikliği 10-01-2023 416	-

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

1 / 2

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) xtNP77eXvhDmZ kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-1-2023-16:31



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	131/2
Taşınmaz Kimlik No:	72217770	AT Yüzölçüm(m2):	2934.97
İl/ilçe:	MANİSA/KULA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kula	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KENGER Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	GÖRDES	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	7/628	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	PALAMUTLU TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
723405513	(SN:8446048) İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2934.97	2934.97	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 10-01-2023 416	-

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

1 / 2

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



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-1-2023-16:32



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	131/3
Taşınmaz Kimlik No:	72217769	AT Yüzölçüm(m2):	4821.39
İl/İlçe:	MANİSA/KULA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kula	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KENGER Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	GÖRDES	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	7/629	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	PALAMUTLU TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
723405514	(SN:8446048) İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4821.39	4821.39	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 10-01-2023 416	-

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

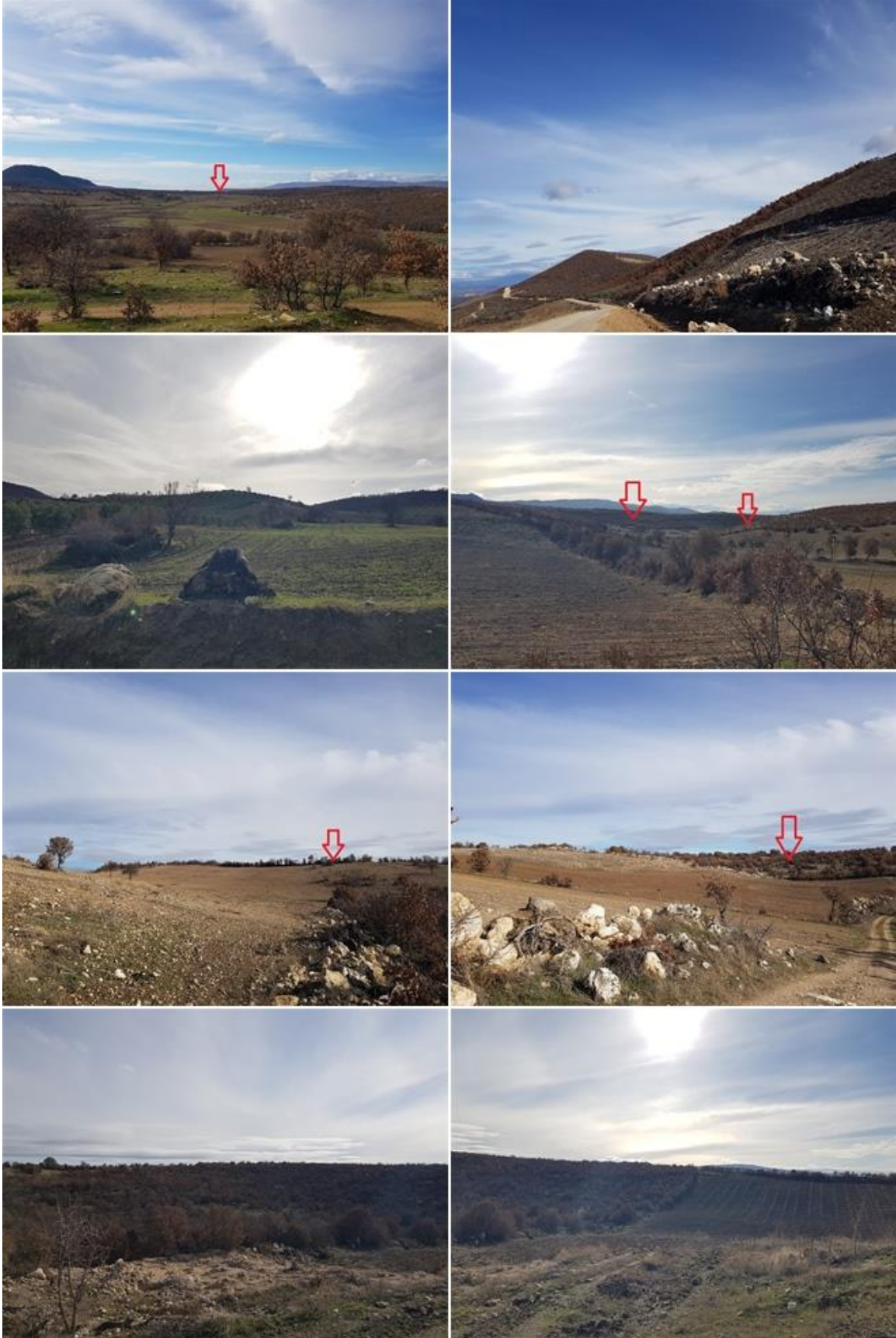
1 / 2

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) labE6cKrRBO_o kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

EK-2 FOTOĞRAFLAR



EK-3 SPK LİSANSLARI VE MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ


Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 16.10.2018 No : 410885

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

Güney Cesur ÖZTEKİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR




Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 09.02.2016 No : 408022

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

Can TEMİZİÇ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR




Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 30.12.2014 No : 403220

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

Burcu EKİLDİ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)




Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 24.03.2015 No : 404267

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

Gökten ERGÜN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI




MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 12.08.2022 Belge No: 2022-01.2511

Sayın Can TEMİZİÇ
(T.C. Kimlik No: 17846273604 - Lisans No: 405022)

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


İbrahim Cihan KURTULAN
Başkan Vekili


Yaşar BAHÇECİ
Başkan


MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 12.02.2019 Belge No: 2019-01.1040

Sayın Gökten ERGÜN
(T.C. Kimlik No: 47047397304 - Lisans No: 404267)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Şinasi BAYRAKTAR
Başkan


MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 04.02.2022 Belge No: 2022-03.1355

Sayın Güney Cesur ÖZTEKİN
(T.C. Kimlik No: 46252378412 - Lisans No: 410885)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Konut Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 1 (bir) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Yaşar BAHÇECİ
Başkan


MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 26.04.2019 Belge No: 2019-01.1184

Sayın Burcu EKİLDİ
(T.C. Kimlik No: 37960658026- Lisans No: 403220)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Şinasi BAYRAKTAR
Başkan