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

Artemis Halı A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

1 Adet Tarla

Serdivan / Sakarya

2023A632 / Rapor Tarihi: 22.09.2023

Değer Tarihi: 30.06.2023

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

Artemis Halı A.Ş.

Balmumcu Mahallesi, Itri Sokak, No:8/1, Beşiktaş / İstanbul

Sayın Erdem DEMİR,

Talebiniz doğrultusunda Serdivan'da konumlu olan **"1 Adet Tarla"**nın pazar değerine yönelik **2023A632** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 2.714,21 m² yüz ölçümüne sahip tarladır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	22.09.2023	
Değer Tarihi	30.06.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	3.475.000.-TL	Üçmilyondörtyüzyetmişbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	3.753.000.-TL	Üçmilyonyediyüzelliüçbin.-TL

Değerleme konusu taşınmazın 03.10.2022 tarihli değeri KDV hariç 1.100.000.-TL olarak hesaplanmış olup müşteri talebi doğrultusunda bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

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 13.09.2023 tarih, 2187 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
Burak YÜRÜR

Yaşar ÇARK **Değerleme Uzmanı** **Lisans No: 411337**	**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 **24**

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi **26**

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	Halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı bir gayrimenkul olması nedeniyle hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazın 03.10.2022 tarihli değeri de takdir edilmiştir.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Çubuklu Mahallesi, Serdivan ilçesi / Sakarya 2298 ada 17 no.lu parsel.
TAPU KAYDI	Sakarya ili, Serdivan ilçesi, Çubuklu Mahallesi, 2298 ada 17 parsel.
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	2.714,21 m²
İMAR DURUMU	Lejant: Tarımsal Alan
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Tarımsal Alan
FİNANSAL GÖSTERGELER	
ARSA BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.250 TL/m²
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	30.06.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	3.475.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	3.753.000.-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, Artemis Halı A.Ş. için şirketimiz tarafından 22.09.2023 tarihinde, 2023A632 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Sakarya ili, Serdivan ilçesi, Çubuklu Mahallesi, 2298 ada, 17 parsel no.lu gayrimenkulün 30.06.2023 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 nedeniyle 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, Değerleme Uzmanı Yaşar ÇARK (Lisans No: 411337) tarafından hazırlanmıştır. Değerleme raporunun hazırlanmasına Burak YÜRÜR yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı belirtilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 21.09.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 22.09.2023 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Artemis Halı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2187 no.lu ve 13.09.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu,2187 no.lu ve 13.09.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Sakarya ili, Serdivan ilçesi, Çubuklu Mahallesi, 2298 ada, 17 parsel no.lu gayrimenkulün 30.06.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazın 03.10.2022 tarihli değeri de 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 Gayrimenkul İçin 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, Balmumcu Mahallesi, Itri Sokak, No:8/1, Beşiktaş / İstanbul adresinde faaliyet gösteren Artemis Halı 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.

Bölüm 2

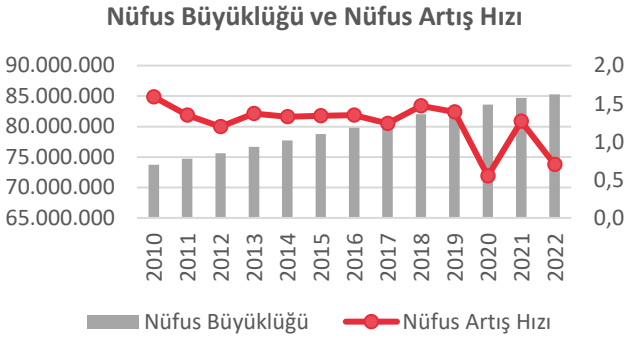
Demografik ve Ekonomik Veriler

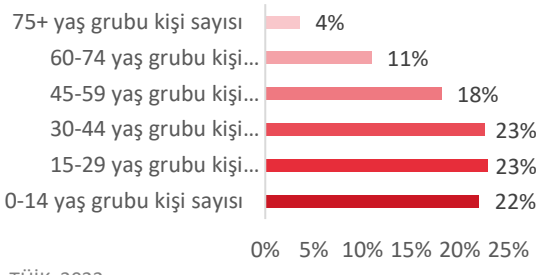
2.1 Demografik Veriler

Türkiye

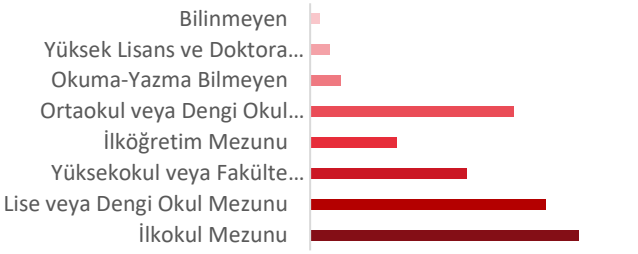
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,007 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1'ini (42.704.112 kişi) erkekler, %49,9'unu (42.575.441 kişi) 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.





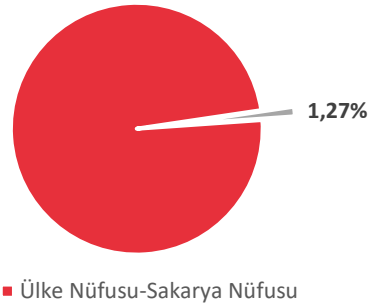
TÜİK, 2022

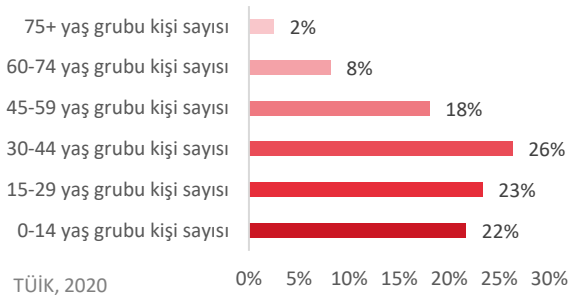


TÜİK

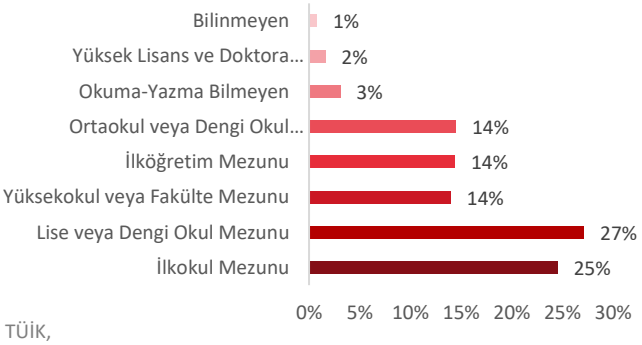
Sakarya

2022 yılında, Türkiye nüfusunun %1,2'inin ikamet ettiği Sakarya, 1.080.080 kişilik nüfusa sahiptir. Sakarya nüfusu, 2022 yılında yaklaşık yüzde 1,81 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,5 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Sakarya ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.





TÜİK, 2020

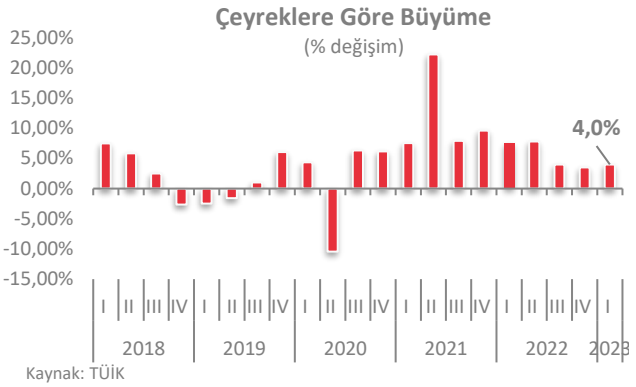


TÜİK,

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

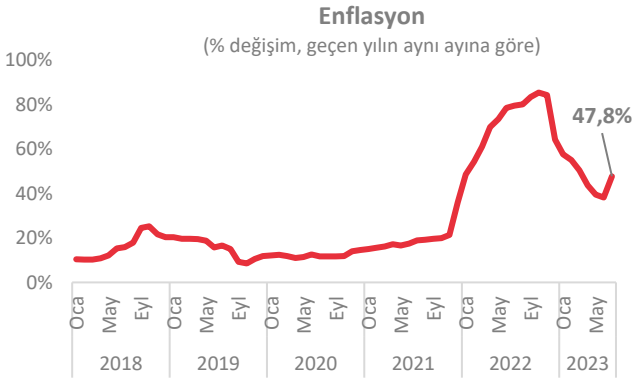
2.2 Ekonomik Veriler[1]

2023 ilk çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH), takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,3 artarken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi ise %3,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış veride %3,5'ten %3,8'e, arındırılmamış seride %3,5'ten %4,0'a toparlanmıştır. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Bununla birlikte şubat ayındaki depremin toplam GSYH üzerindeki etkisi çok belirgin olmamıştır.

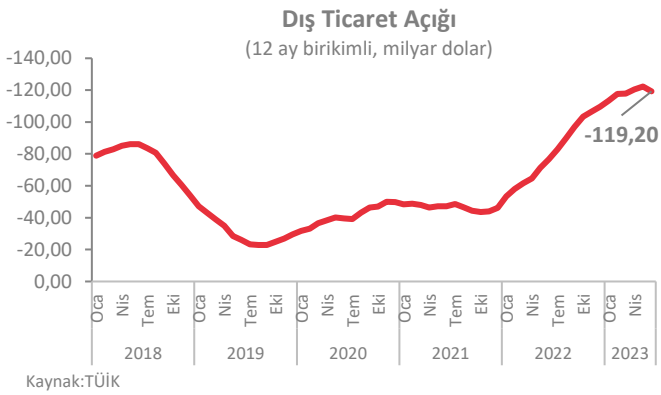


Kaynak: TÜİK

Temmuz ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) piyasa ortalama beklentilerinin hafif üzerinde gelirken yıllık enflasyonda düşüş son bulmuştur. TÜFE aylık bazda %9,5 artarken yıllık enflasyon haziran ayındaki %38,2'den %47,8'e yükselmiştir. Momentum göstergelerindeki yükseliş yukarı yönlü risklerin sürdüğünü teyit etmiş olup vergi artışlarının ve birikmiş maliyetlerin etkileri öne çıkmıştır. Yurtiçi üretici fiyat endeksinde (Yi-ÜFE) de güçlü artışlar devam etmiştir. Yi-ÜFE aylık bazda %8,2 artarken yıllık bazda haziran ayındaki %40,4'ten %44,5'e çıkmıştır.



Kaynak:TÜİK



Kaynak:TÜİK

Haziran ayında ihracat ve ithalat öncü verilerle uyumlu biçimde düşüş göstermiştir. İhracat yıllık bazda %10,5 gerilemeyle 20,9 milyar dolar olurken ithalat %17,5 daralarak 26,1 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ise ihracatta %0,3, ithalatta %9,7 düşüş kaydedilmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı yükselirken dış ticaret açığında daralma gözlenmiştir. Haziran sonuçlarıyla, ilk yarıda ihracat %1,9 gerilerken ithalatta %4,1 artış olmuş ve dış ticaret açığı %18,7 artışla 61,2 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

[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	Sakarya
İlçesi	Serdivan
Mahallesi	Çubuklu
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Çökekler
Ada No	2298
Parsel No	17
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	2.714,21 m²
Malik / Hisse	Artemis Halı A.Ş. / 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.

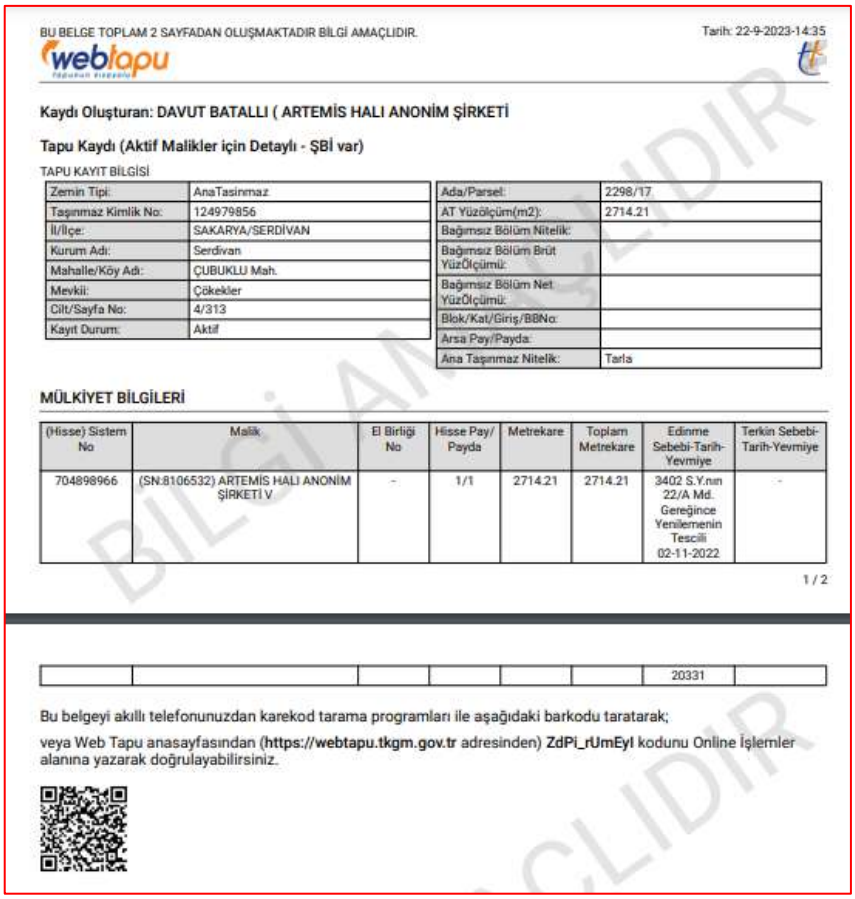
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 22.09.2023 tarih, saat 14:35 itibarıyla alınan onaylı takyidat belgesine/TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-9-2023-14:35

webtapu

Kaydı Oluşturan: DAVUT BATALLI (ARTEMİS HALI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	2298/17
Taşınmaz Kimlik No:	124979856	AT Yüzölçüm(m2):	2714.21
İl/İlçe:	SAKARYA/SERDİVAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Serdivan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇUBUKLU Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Çökekler	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	4/313	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
704898966	(SN:8106532) ARTEMİS HALI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2714.21	2714.21	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenenin Tescili 02-11-2022	-

1 / 2

						20331	

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

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

BİLGİ AMAÇLIDIR

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'nde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

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.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, tarım alanları, bahçeler, tarımsal nitelikli yapılar ve 2-3 katlı yapılar mevcuttur.

Serdivan Belediyesi'nde 21.09.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/25.000 ölçekli "Merkez Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 10.12.2012

Lejandı: Diğer Tarım Alanı

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

Plan Notları

Diğer Tarım Alanlarında (Marjinal ve Dikili Tarım Arazileri); Tarımsal/hayvancılık amaçlı faaliyetlerde; kırsal kalkınma yatırımlarının desteklenmesi çerçevesinde, 5403 Sayılı kanuna göre gerekli iznin alınması şartıyla, "tarım ve hayvancılığa yönelik" tesisler yer alabilir. Bu tesisler için;

ARANILAN ŞARTLAR:

- Parsel büyüklüğünün, 5.000 m²'den az olmaması,
- Parselin bir kadastral yola cephesi olması,
- İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, DSİ, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünden uygun görüşün alınması,
- İçme-kullanma suyu havzalarında kalan alanlara ilişkin SASKİ'den gerekli izinlerin alınması,
- Parselin karayoluna, ormana, demiryoluna, enerji nakil hattı, gaz veya petrol boru hattı vb. yakın olması durumunda ilgili kurum görüşünün alınması,
- Kentsel yerleşim alanlarına ve onaylı imar planlarına 500 metreden yakın olmaması, kırsal yerleşim alanına 300 metreden yakın olmaması, (seralarda mesafe şartı aranmaz)
- Küçük ve büyük baş hayvancılık tesisleri (ahır ve ağıl), arıhane, sera ve mandıra hariç; 500 m²'den büyük inşaat alanına sahip kümes, kuluçkahane ve damızlık kanatlı işletmeleri, yumurta üretim ve paketleme, soğuk hava depoları, tarımsal amaçlı depo taleplerinde Mekânsal Planlar Yapım
- Yönetmeliğine göre 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı yapılması gerekmektedir.

YAPILAŞMA ŞARTLARI:

- Emsal (E)=0.30' dur.
- Bu faaliyet için gerekli olan bakıcı evinin, 1500 m²'ye kadar inşaat alanı için 75 m²; 3000 m² kadar inşaat alanı için 150 m²; 3000 m² ve daha fazla inşaat alanı için 250 m² olacak şekilde yapılmasına da izin verilir. Bu yapılar toplam Emsal alanına dâhildir.
- Yapı yüksekliği; (yençok) 7,50 metreyi geçemez. Ancak tesisin ihtiyacı olan müştemilatlarda yapı yüksekliği, yapının teknik özelliğine göre belirlenecektir.
- Tesisin yapı yaklaşma mesafesi yoldan ve komşu parsellerden 5 metre olacaktır.
- Bu alanlarda, aşağıda belirtilen şartlara uyulması koşuluyla beton santrali tesisi yapılabilir. Söz konusu tesisler için Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları yapılacaktır.

BU TESİSLER İÇİN ARANILAN ŞARTLAR:

- Parselin bir kadastral yola cephesi olması,
- Parsel büyüklüğü, 10.000 m²'den az olmaması,
- İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, DSİ, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünden uygun görüşün alınması,
- Parselin karayoluna, ormana, demiryoluna, enerji nakil hattı, gaz veya petrol boru hattı vb. yakın olması durumunda ilgili kurum görüşünün alınması,
- Kırsal yerleşim alan sınırına 500 m., kentsel yerleşim alan sınırına 1.000 m. den daha yakın olmaması,
- Planda gösterilen ana ulaşım akslarının üzerinde, koruma alanlarının bitişiğinde yer almaması, gerekmektedir.

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

YAPILAŞMA ŞARTLARI:

- Emsal: 0,05

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 taşınmaz, 10.12.2012 onay tarihli, 11/25.000 ölçekli "Merkez Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planı" kapsamında kalmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz "Diğer Tarım Alanı" lejandına sahiptir. Değerleme konusu taşınmazın yüz ölçümü Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 22.09.2023 tarih, saat 14:35 itibarı ile alınan takyidat belgesine göre 02.11.2022 tarih ve 20331 yevmiye no. ile 3402 Sayılı Kadastro Kanunu'nun 22/A Maddesi gereğince 2.714,21 m^2 olarak güncellenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın 03.10.2022 tarih ve saat 13:28 itibarı ile alınmış takyidat belgesine göre yüz ölçümü 2.700 m^2'dir.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 3-10-2022-13:28

webtapu

Kaydı Oluşturan: ÖMER MÜFİT ERDOĞAN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
016222250988	20221002-1753-F06353	25098

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	0/313
Taşınmaz Kimlik No:	15450741	AT Yüzölçüm(m2):	2700.00
İl/İlçe:	SAKARYA/SERDİVAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Serdivan	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇUBUKLU Köyü	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	ÇÖKEKLER	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	4/313	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Serdivan - 29-01-2021 12:56 - 1344	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

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

Serdivan Belediyesi'nde 21.09.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belge bulunmamaktadır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı yer almayıp yapılan incelemelerde yapı denetim bilgisine rastlanmamıştır.

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 incelemelere göre değerleme konusu taşınmaz "tarla" nitelikli olup taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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.

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

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

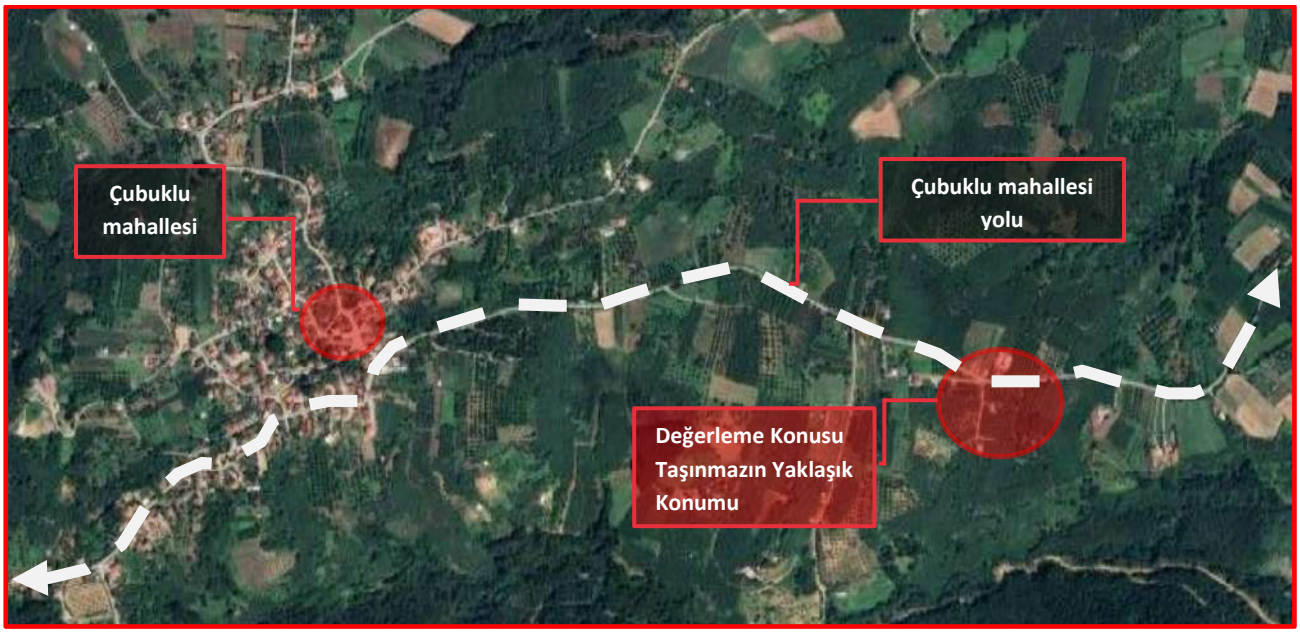
Gayrimenkulün açık adresi: Çubuklu Mahallesi, 2298 ada 17 no.lu parsel, Çökekler Mevkii Serdivan/Sakarya

Değerleme konusu taşınmaz, Sakarya'nın nüfusu en yüksek ikinci ilçesi olan Serdivan ilçesinde konumludur. Serdivan, Doğu Marmara Bölgesinde Sakarya il merkezinin batısında yer almaktadır. Serdivan ilçesinin kuzeyinde ve kuzeydoğusunda Adapazarı ilçesi, batısında Kocaeli ili, güneyinde Sapanca ilçesi ve Sapanca Gölü, doğusunda Arifiye ilçesi yer almaktadır.

Serdivan, Adapazarı ovasında kurulmuştur ve Sapanca Gölü'nün bir kısmı ilçe sınırlarının içine girmektedir. Serdivan İlçesi Sakarya il merkezine yakın konumda olup Sakarya Üniversitesi Serdivan ilçe sınırlarında yer almaktadır.

Taşınmaz özel araçla kolaylıkla erişilebilir bir konumda olmasına rağmen yapılaşmamış doğal bir bölgede bulunduğundan toplu ulaşım imkanları kısıtlıdır. D-100 ve E-80 gibi önemli Karayolları'nın kuzeyinde bulunmaktadır. Serdivan'da sanayi ve ticaret sektörleri ön plana çıktığından pek çok tesis ve alışveriş merkezi bulunmaktadır.

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



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Adapazarı	14 km
Sakarya Merkez	9 km
Arifiye	16 km
Sapanca Gölü	23 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.

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, Sakarya ili, Serdivan ilçesi, Çubuklu Mahallesi'nde yer alan 2298 ada 17 no.lu parseldir. Değerleme konusu taşınmaz 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı kapsamında "Diğer Tarım Alanı" lejandına sahiptir. Değerleme konusu taşınmaz 2.714,21 m² yüz ölçümüne sahiptir. Parsel topografik olarak düz bir yapıda olup geometrik olarak dikdörtgene yakındır. Değerleme konusu taşınmazın etrafı tel çitle çevirili olup taşınmazın bulunduğu bölgede sulama sorunu bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmayıp taşınmaz üzerinde doğal bitki örtüsü ve fındık ağaçları bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın ana yola cephesi vardır. Asfalt yola yaklaşık 75 m, toprak yola ise yaklaşık 36 m cephesi bulunmaktadır.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından fiziki ve yapısal özellikleri incelenmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından iç mekân inşaat ve teknik özellikleri incelenmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı yer bulunmayıp 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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 konumlu olduğu ana gayrimenkule özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede herhangi bir sulama ve elektrik sorunu bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın asfalt yola cephesibulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz yerleşik alan dışında kalmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza toplu ulaşım imkanları kısıtlıdır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmaz Çubuklu Mahalle merkezine yakın konumludur.

✘ TEHDİTLER

- Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.

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, değerleme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabiliyor olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı" uygulanmıştır. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması nedeniyle "Gelir Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" uygulanmamıştır.

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 taşınmazaolumlu / 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	Satış Durumu / Zamanı	Niteliği	Yüz Ölçümü (m²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Kantarcı Emlak 0535 211 77 45	Çubuklu Köyü, Serdivan konumludur.	Satılmış/1 ay önce	Tarla	1.597	1.750.000	1.095,8	*Değerleme konusu taşınmaz ile benzer konum avantajlarına sahip olup söz konusu taşınmaz Çubuklu Köyü'nde yer almaktadır. *Köy merkezine yakınlık açısından değerleme konusu taşınmaz ile benzer avantajlara sahiptir. *Söz konusu taşınmaz üzerinde çok sayıda ceviz ağacı bulunmaktadır. *Söz konusu taşınmaz 2 adet parselin birleşiminden oluşmaktadır. *Toprak yola cephelidir. *Asfalt yola cephesi bulunmamakta olup değerleme konusu taşınmaza kıyasla dezavantajlıdır.
2	Kantarcı Emlak 0535 211 77 46	Çubuklu Köyü, Serdivan konumludur.	Satılmış/20 gün önce	Tarla	1.986	2.500.000	1.258,8	*Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu olup benzer konum avantajlarına sahiptir. *Çubuklu Köyü'nde yer almaktadır. *Söz konusu taşınmaz asfalt köy yoluna cephe olup acil olarak satıldığı bilgisi edinilmiştir. *Söz konusu taşınmaz hisseli tapuya sahiptir. Söz konusu taşınmaz üzerinde çeşitli meyve ağaçları bulunmaktadır.
3	Loca Ada Gayrimenkul 0 501 304 56 22	Çubuklu Köyü, Serdivan konumludur.	Satılık	Bahçe	3.430	4.250.000	1.239,1	*Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumlu olup değerleme konusu taşınmaza göre Çubuklu Köyü yönüne doğru 750 m ileride yer almaktadır. *Söz konusu taşınmaz 2299 ada 20 no.lu parselin 3430 m2'lik hissesidir. *Söz konusu taşınmaz üzerinde çeşitli meyve ağaçları mevcuttur. *Söz konusu taşınmazın asfalt köy yoluna yaklaşık 50 m cephesi olup toprak yola yaklaşık 90 m cephesi bulunmaktadır. *Değerleme konusu taşınmaza göre kısmen daha büyük bir yüz ölçümüne sahiptir. *Söz konusu taşınmazın yakın zaman önce 3.500.000.- TL teklif gördüğü bilgisi edinilmiştir. *Pazarlık payı kısmen mevcuttur.

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

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Satış Durumu / Zamanı	Niteliği	Yüz Ölçümü (m²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
4	Nasipoğlu Gayrimenkul 0 505 912 63 33	Çubuklu Köyü, Serdivan konumludur.	Satılık	Tarla	2.240	3.250.000	1.450,6	*Değerleme konusu taşınmaza kıyasla köy merkezine yakın olması açısından avantajlı konumda yer almaktadır. *Değerleme konusu taşınmaza kıyasla kısmen daha küçük bir yüz ölçümüne sahiptir. *Söz konusu taşınmaz üzerinde çok sayıda ceviz ağacı mevcuttur. *Söz konusu taşınmaz asfalt yola cephelidir. *2313 ada 68 no.lu parseldir. *Söz konusu taşınmazın yakın zamanda 2.500.000.-TL teklif aldığı bilgisi edinilmiştir. *Pazarlık payı mevcuttur.
5	Enes Atik 0 532 342 82 54	Çubuklu Köyü, Serdivan konumludur.	Satılık / 04.10.2022 tarihinde	Tarla	3.540	1.347.000	380,5	*Söz konusu taşınmaz Çubuklu Köyü'nde yer almaktadır. *Asfalt yola cephelidir. *Söz konusu taşınmaz üzerinde yetişkin fındık ağaçları bulunmaktadır. *Değerleme konusu taşınmaza kıyasla daha büyük bir yüz ölçümüne sahiptir. *Söz konusu taşınmaz 04.10.2022 tarihinde satılıktır.
6	Ada Yıldız Emlak 0 536 766 79 09	Çubuklu Köyü, Serdivan konumludur.	Satılık / 03.10.2022 tarihinde	Tarla	1.800	900.000	500	*Değerleme konusu taşınmaza yakın konumdadır. *Üzerinde meyve ve ceviz ağaçları bulunmaktadır. *Söz konusu taşınmaz 04.12.2022 tarihinde satılıktır. *Yüz ölçümü konu taşınmaza göre küçüktür. *Pazarlık payı bulunmaktadır.
7	Enes Atik 0 532 342 82 54	Çubuklu Köyü, Serdivan konumludur.	Satılık / 03.10.2022 tarihinde	Tarla	3.540	1.347.000	381	*Değerleme konusu taşınmaza yakın konumdadır. *Üzerinde yetişkin fındık ağaçları bulunmaktadır. *Söz konusu taşınmaz 04.12.2022 tarihinde satılıktır. *Yüz ölçümü konu taşınmaza göre büyüktür. *Ana yola cephelidir. *Pazarlık payı bulunmaktadır.

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

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Serdivan ilçesi ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazom konumlu olduğu Çubuklu bölgesinde benzer niteliklere sahip "Diğer Tarım Alanı" lejandına sahip parsellerin yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınmıştır. Tüm bu değerlendirmeler ışığında, değerleme konusu taşınmazın 30.06.2023 tarihli birim satış değerlerinin 1.250-1.350.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.
- Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazın 03.10.2022 tarihli değeri için satılmış ve o dönemde satılık olan emsaller dikkate alınmıştır. Konu taşınmazın bu değer tarihi itibarıyla birim satış değerinin 400-450.-TL/m2 aralığında olabileceği tespit edilmiştir

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

Emsal Krokisi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m²)	1.096	1.259	1.239	1.451
	Pazarlık Payı	0%	0%	-5%	-7%
	Mülkiyet Durumu	0%	5%	5%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	3%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	0%	0%	-7%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-3%	-2%	2%	0%
	Fiziksel Özellikleri	20%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		1.282	1.334	1.261	1.255

✓ **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.

TAŞINMAZIN 30.06.2023 TARİHLİ PAZAR DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Arsa Değeri (TL)
2298/17	2.714,21	1.280	3.474.189
		TOPLAM DEĞERİ	**3.474.189**
		TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	**3.475.000**

TAŞINMAZIN 03.10.2022 TARİHLİ PAZAR DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Arsa Değeri (TL)
2298/17	2.700,00	410	1.107.000
		TOPLAM DEĞERİ	**1.107.000**
		TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	**1.100.000**

Değerleme konusu taşınmazın 03.10.2022 tarihli değeri müşteri talebi doğrutusunda bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

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

Maliyet Yaklaşımı

Değerleme çalışması kapsamında maliyet yaklaşımı yöntemi uygulanmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme çalışması kapsamında gelir yaklaşımı yöntemi uygulanmamıştır.

7.6 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 dikkate alınarak "**Diğer Tarım Alanı**" amaçlı kullanımıdır.

7.8 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerleme konusu taşınmaz için %8 KDV uygulaması yapılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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 taşınmaz 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 taşınmaz "tarla" niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik 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 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 pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

30.06.2023 Değeri

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	**3.475.000**

03.10.2022 Değeri

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	**1.100.000**

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmaz ile benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

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

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	22.09.2023	
Değer Tarihi	30.06.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	3.475.000.-TL	Üçmilyondörtyüzyetmişbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	3.753.000.-TL	Üçmilyonyediyüzelliüçbin.-TL

***Değerleme konusu taşınmazın 03.10.2022 tarihli değeri KDV hariç 1.100.000.-TL olarak hesaplanmış olup müşteri talebi doğrultusunda bilgi amaçlı olarak verilmiştir.**

Değerlemeye Yardım Eden
Burak YÜRÜR

Yaşar ÇARK	**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS**
Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
Lisans No: 411337	**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 Belgesi
2	İmar Durumu
3	Fotoğraflar
4	Özgeçmişler
5	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-9-2023-14:35

webtapu

Kaydı Oluşturan: DAVUT BATALLI (ARTEMİS HALI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	124979856
İl/İlçe:	SAKARYA/SERDİVAN
Kurum Adı:	Serdivan
Mahalle/Köy Adı:	ÇUBUKLU Mah.
Mevkii:	Çökekler
Cilt/Sayfa No:	4/313
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	2296/17
AT Yüzölçüm(m2):	2714.21
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
704898966	(SN:8106532) ARTEMİS HALI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2714.21	2714.21	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 02-11-2022	-

1 / 2

						20331	

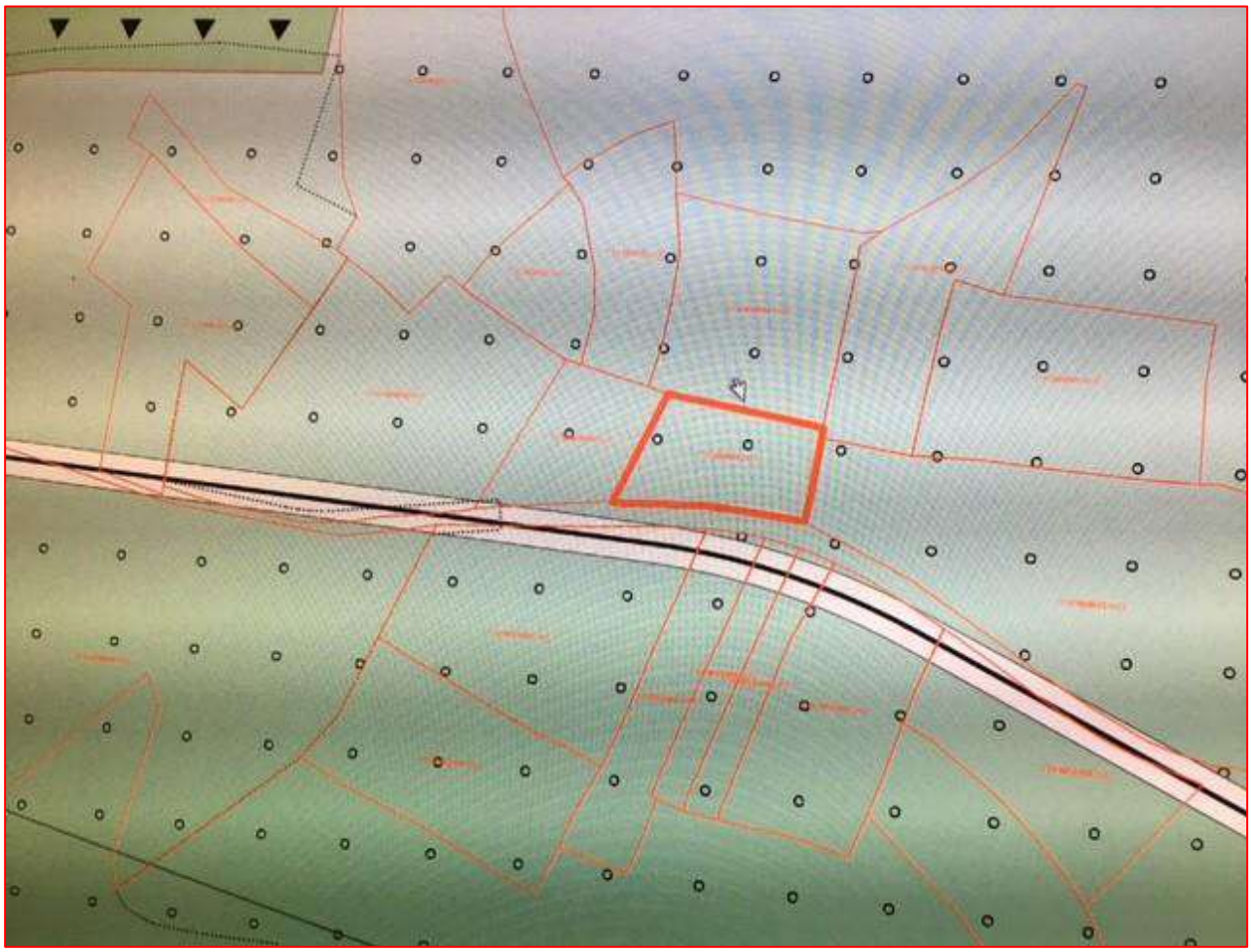
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **ZdPi_rUmEyI** 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: Fotoğraflar

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

Ek 4: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Yaşar ÇARK		
Doğum Yeri, Tarihi	Giresun, 01.01.1991		
Mesleği	Harita Mühendisi, Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme, Yönetici Yardımcısı		
Eğitim Durumu	**Lisans** Yıldız Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, Harita Mühendisliği, (2010 – 2014) **Yüksek Lisans** Bahçeşehir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, MBA-Genel İşletmecilik (2017-)		
	2021-…	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
İş Tecrübesi	2020-2021	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2017- 2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2015-2017	Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Üyelikler	TMMOB Harita Mühendisleri Odası		
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, No:411337		
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		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Genel Müdür Yardımcısı		
Eğitim Durumu	**Lisans** Yıldız Teknik Üniversitesi / Elektrik-Elektonik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 **Yüksek Lisans** İstanbul Üniversitesi / MBA / 2005-2007 **Sertifika Programı** University of Florida / Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / Sertifika Programı / 2013-2014		
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.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2006-2006	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 (iyi düzey)		

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

Ek 5: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 27.12.2018 No : 411337

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

Yaşar ÇARK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

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

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

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.01.2021 **Belge No: 2021-01.3798**

Sayın Yaşar ÇARK

(T.C. Kimlik No: 39535352612 - Lisans No: 411337)

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