



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23/2  
Üsküdar/İSTANBUL  
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46  
bilgi@ygd.com.tr  
www.ygd.com.tr

**TEKİRDAĞ İLİ MURATLI İLÇESİ**  
**İSTİKLAL MAHALLESİ**  
**603 ADA 8, 9, 10 PARSEL VE 604 ADA 4 PARSEL**  
**NUMARALI TAŞINMAZLARA YÖNELİK**  
**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

22-082  
MAYIS, 2022



RAPOR ÖZETİ	
Müşteri Adı	Eksun Gıda Tarım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
Raporu Hazırlayan	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Numarası	22-082
Rapor Tarihi	26.05.2022
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
İl	Tekirdağ
İlçe	Muratlı
Mahalle/Köy	İstiklal Mahallesi
Ada/Parsel Numarası	603 Ada 8, 9, 10 Parsel 604 Ada 4 Parsel
Anagayrimenkul Niteliği	603/8-9: Arsa 603/10: Un Fabrikası ve Müştemilatı ve Arsası 604/4: Arsa
Anagayrimenkul Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	603/8: 6.218,40 603/9: 9.999,00 603/10: 36.894,63 604/4: 5.518,66
İmar Durumu	Organize Sanayi Alanı - H: Serbest - KAKS: 0,70
Mevcut Kullanım Durumu	603/8-9: Boş Arsa 603/10: Un Fabrikası ve Müştemilatı ve Arsası 604/4: Boş Arsa
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
Toplam Yasal Durum Değeri, ₺	126.795.000,00
Toplam Mevcut Durum Değeri, ₺	127.715.000,00

## İÇİNDEKİLER

<b>1.RAPOR BİLGİLERİ</b> .....	<b>3</b>
1.1 Rapor Tarihi .....	3
1.2 Rapor Numarası .....	3
1.3 Rapor Türü .....	3
1.4 Şirket Bilgileri .....	3
1.5 Raporu Hazırlayanlar .....	3
1.6 Müşteri Adı ve Bilgileri .....	3
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar) .....	4
1.8 Değerleme Tarihi .....	4
1.9 Dayanak Sözleşme .....	4
1.10 Uygunluk Beyanı .....	4
<b>2. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI</b> .....	<b>5</b>
2.1 Pazar Yaklaşımı .....	5
2.2 Gelir Yaklaşımı .....	5
2.3 Maliyet Yaklaşımı .....	6
<b>3. GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER</b> .....	<b>7</b>
3.1 Yeri, Konumu, Ulaşımı ve Çevre Analizi .....	7
3.2 Tapu ve Takyidat Bilgileri .....	10
3.3 Kadastral Durum .....	12
3.4 İmar Durumu .....	13
3.5 Kullanıma Dair Yasal İzin ve Belgeler .....	15
3.6 Anagayrimenkul Özellikleri .....	16
3.7 Yasal Durum – Mevcut Durum Karşılaştırması .....	19
3.8 Olumlu ve Olumsuz Özellikler .....	19
<b>4. DEĞER TAKDİRİ</b> .....	<b>20</b>
4.1 Kullanılan Değerleme Yöntemleri, Kullanılma Nedenleri ve Varsayımlar .....	20
4.2 Emsal Araştırması .....	20
4.3 Değer Takdiri .....	21
4.4 Değerleme Uzman Görüşü .....	24
<b>RAPOR EKLERİ</b> .....	<b>24</b>

## **1.RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1 Rapor Tarihi**

26.05.2022

### **1.2 Rapor Numarası**

22-082

### **1.3 Rapor Türü**

Bu rapor, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca hazırlanan, Tekirdağ İli, Muratlı İlçesi, İstiklal Mahallesi sınırları içindeki 603 ada 8, 9, 10 parsel ile 604 ada 4 parsel numaralı gayrimenkullerin güncel pazar değerinin tespitine yönelik, ilgili Kamu Kurum ve Kuruluşlarından temin edilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanmış Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

### **1.4 Şirket Bilgileri**

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi [www.ygd.com.tr](http://www.ygd.com.tr) olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

### **1.5 Raporu Hazırlayanlar**

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Nursel YAZGAN tarafından hazırlanmış, Değerleme Uzmanı Hasan Serhat BERKLİ tarafından kontrol edilmiştir.

### **1.6 Müşteri Adı ve Bilgileri**

Müşteri Unvanı : Eksun Gıda Tarım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

Müşteri Adresi : Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim G.Kay Cad. Eksim Yatırım Hol. No: 36 İç Kapı No: 3 Üsküdar/İstanbul

### **1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)**

Tekirdağ İli, Muratlı İlçesi, İstiklal Mahallesi sınırları içindeki 603 ada 8, 9, 10 parsel ile 604 ada 4 parsel numaralı gayrimenkullerin değeri ile ilgili temin edilen bilgi ve belgeler ışığında pazar değerlerinin tespiti. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

### **1.8 Değerleme Tarihi**

25.05.2022

### **1.9 Dayanak Sözleşme**

Bu rapor, Şirketimiz ile Eksun Gıda Tarım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi arasında imzalanan 11.05.2022 tarih ve 2022/035 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

### **1.10 Uygunluk Beyanı**

İşbu Değerleme Raporu, İncelemeye konu taşınmazlar için resmi kurumlardan temin edilebilen arşiv kayıtları ile ilgililerinden alınan bilgi ve belgeler uyarınca Şirketimiz Değerleme Uzmanlarının tecrübe ve bilgileri doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak, azami dikkatle hazırlanmıştır. Temin edilemeyen bilgi ve belgeler sonucu oluşabilecek değişimlerden rapor etkilenebilir.

Rapor'da yer alan veriler fiili değerlendirme tarihi esas alınarak belirlenmiş olup, bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden Şirketimiz sorumlu tutulamaz.

İşbu rapor, iki nüshası müşteriye verilmek üzere üç nüsha olarak, Şirketimizce oluşturulan "Gayrimenkul Değerleme Rapor Formatı"nda düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

## 2. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

### 2.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir. Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayılaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir. Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

### 2.2 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. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir. Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir. Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine

indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

### 2.3 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. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. *Katılımcıların* değerlendirme konusu *varlıkla* önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir *varlığı* yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın*, *katılımcıların* değerlendirme konusu *varlığı* bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir*. Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

- (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer *varlığın* aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- (c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

### 3. GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

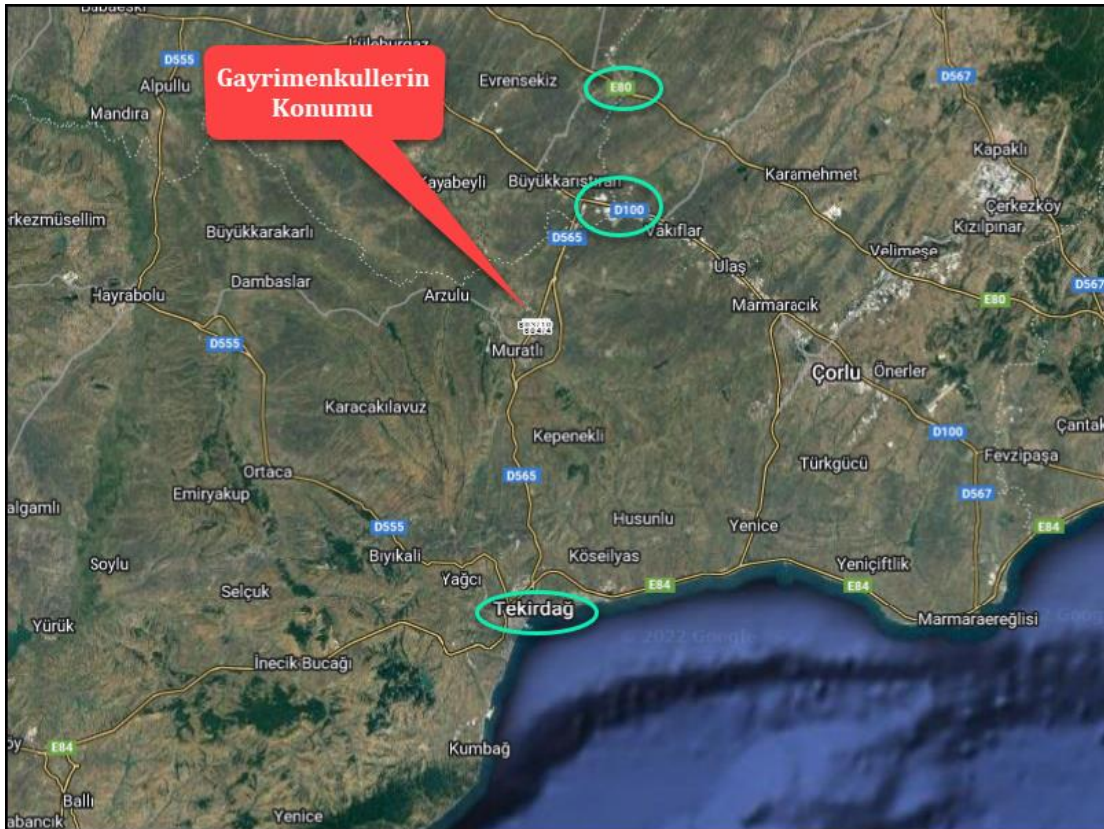
#### 3.1 Yeri, Konumu, Ulaşımı ve Çevre Analizi

Değerleme konusu gayrimenkuller, Tekirdağ İli, Muratlı İlçesi, İstiklal Mahallesi'nde konumlu toplamda 58.630,69 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 603 ada 8, 9, 10 ve 604 ada 4 numaralı parsellerdir.

Taşınmazlara ulaşım, Muratlı ilçe merkezinden kuzey istikametinde Muratlı OSB yönünde ilerlenir ve Atatürk Caddesi üzerinden Eksun Un Fabrikası bitiminde sağ dönerek rapora konu 603 ada 8, 9 ve 10 parsel ile ulaşılır. 604 ada 4 parselin ulaşım imkanları kısıtlıdır.

Taşınmazın yakın çevresinde yüksek hacimli sanayi tesisleri, Muratlı OSB Arıtma Tesisi, benzer nitelikte boş arsalar, tarlalar ve Muratlı ilçe merkezi bulunmakta olup tüm altyapı hizmetleri tamamlanmış vaziyettedir.

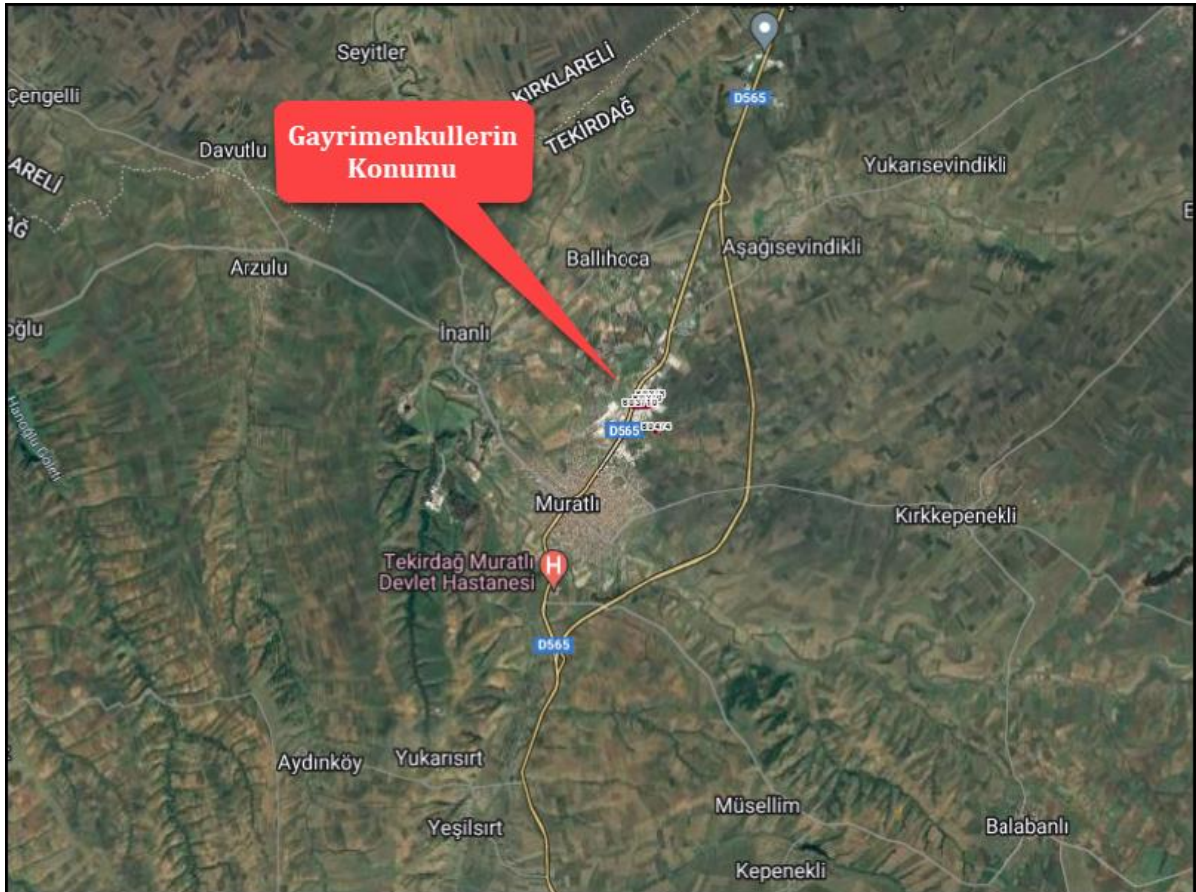
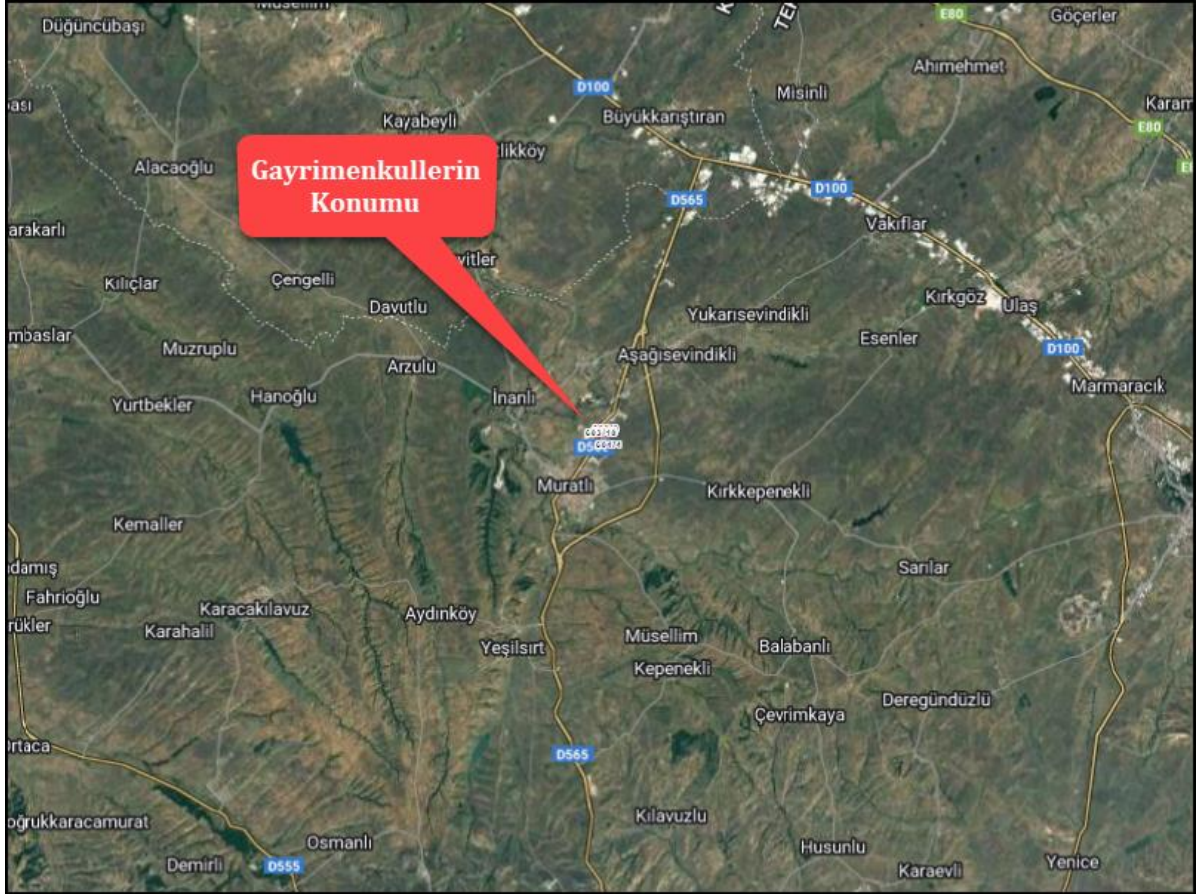
Rapora konu taşınmazlardan 603 ada 8 ve 9 parsel yaklaşık olarak 41,190826 derece enlem, 27,515246 derece boylam, 603 ada 10 parsel yaklaşık olarak 41,190089 derece enlem, 27,512516 boylam, 604 ada 4 parsel yaklaşık olarak 41,186203 derece enlem, 27,516825 derece boylam koordinatlarında yer almaktadır.

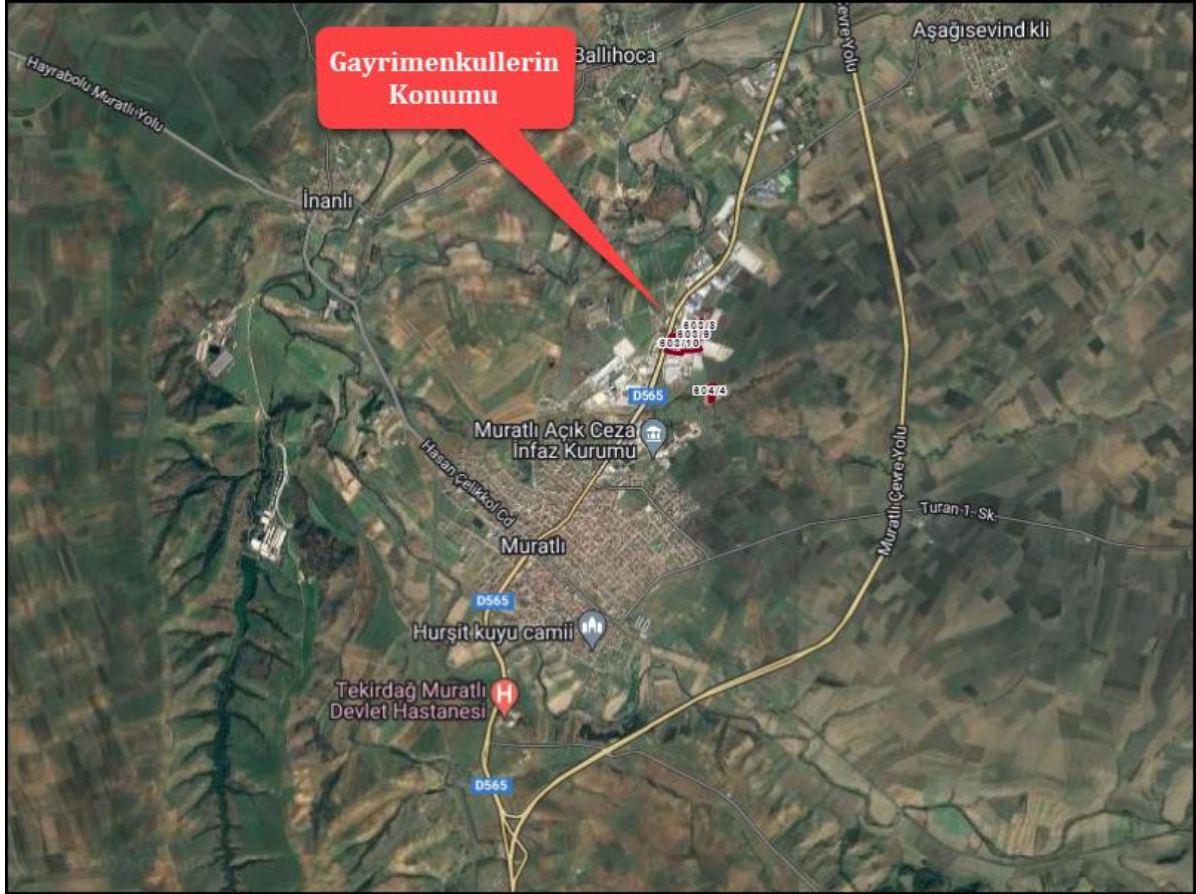


#### Gayrimenkulün Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölge, Tekirdağ İl merkezine 23 km, Çorlu İlçe merkezine takribi 25 km, Lüleburgaz İl merkezine takribi 25 km, Çorlu Havaalanına takribi 35 km uzaklıktadır.







### 3.2 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Gayrimenkullere ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 18.05.2022 tarihinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (webtapu) üzerinden alınmıştır. Taşınmazlara yönelik tapu ve takyidat bilgileri aşağıdaki gibi olup, tapu kayıt belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

TAPU KAYIT BİLGİSİ			
Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	603/8
Taşınmaz Kimlik No:	116928776	AT Yüzölçüm(m2):	6218.40
İl/İlçe:	TEKİRDAĞ/MURATLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Muratlı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İSTİKLAL Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Kuruderekarşısı	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	15/1417	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAPU KAYIT BİLGİSİ			
Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	603/9
Taşınmaz Kimlik No:	116928777	AT Yüzölçüm(m2):	9999.00
İl/İlçe:	TEKİRDAĞ/MURATLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Muratlı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İSTİKLAL Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Kuruderekarşısı	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	15/1418	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAPU KAYIT BİLGİSİ			
Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	603/10
Taşınmaz Kimlik No:	116928778	AT Yüzölçüm(m2):	36894.63
İl/İlçe:	TEKİRDAĞ/MURATLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Muratlı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İSTİKLAL Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Kuruderekarşısı	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	15/1419	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	UN FABRİKASI VE MÜŞTEMİLATI VE ARSASI

TAPU KAYIT BİLGİSİ			
Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	604/4
Taşınmaz Kimlik No:	116287080	AT Yüzölçüm(m2):	5518.66
İl/İlçe:	TEKİRDAĞ/MURATLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Muratlı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İSTİKLAL Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Kuru Dere	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	15/1407	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

→ **603 ada 8, 9 ve 10 parsel üzerinde müşterek olarak aşağıdaki takyidat bilgileri yer almaktadır.**

- Bila tarih ve yevmiye numarası ile “İş bu taşınmaz Muratlı OSB adına Organize Sanayi Bölgesi amacıyla kullanılmak üzere 15.04.2000 tarihli ve 4562 sayılı kanunun 4. maddesine göre satılmıştır. Söz konusu taşınmaz satış amacı dışında kullanılamaz.” beyanı bulunmaktadır.
- 03.02.2012 tarih ve 280 yevmiye no ile “3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.” beyanı bulunmaktadır.
- 10.12.2012 tarih 3392 yevmiye numarası ile “4562 Sayılı Organize Bölgeleri Kanununun 18. Maddesi uyarınca OSB’den uygunluk görüşü alınması zorunludur.” beyanı bulunmaktadır.
- 27.05.2013 tarih ve 1571 yevmiye numarası ile “Krokisinde N, O, P, R, S, Ş, T, U, Ü, V, Y, Z, AB, AC, AD, AE, AF harfleri ile gösterilen yapılar tescilsizdir.” beyanı bulunmaktadır.
- 20.11.2020 tarih ve 5349 yevmiye numarası ile “İş bu taşınmaz Muratlı OSB adına Organize Sanayi Bölgesi amacıyla kullanılmak üzere 15.04.2000 tarihli ve 4562 sayılı kanunun 4. maddesine göre satılmıştır. Söz konusu taşınmaz satış amacı dışında kullanılamaz.” beyanı bulunmaktadır.
- 23.11.2020 tarih 5385 yevmiye numarası ile “Cins değişikliği harcı tahsil edilmiştir.” beyanı bulunmaktadır.
- 26.06.2013 tarih ve 1970 yevmiye numarası ile “TEDAŞ Genel Müdürlüğü Lehine 928,31 m<sup>2</sup>’lik kısımda irtifak hakkı tesis edilmiştir.”

→ **603 ada 10 parsel** üzerinde 24.02.2022 tarih ve 1432 yevmiye numarası ile “1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi şerhi vardır. (TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 49 yıllığına)

→ **604 ada 4 parsel** üzerinde

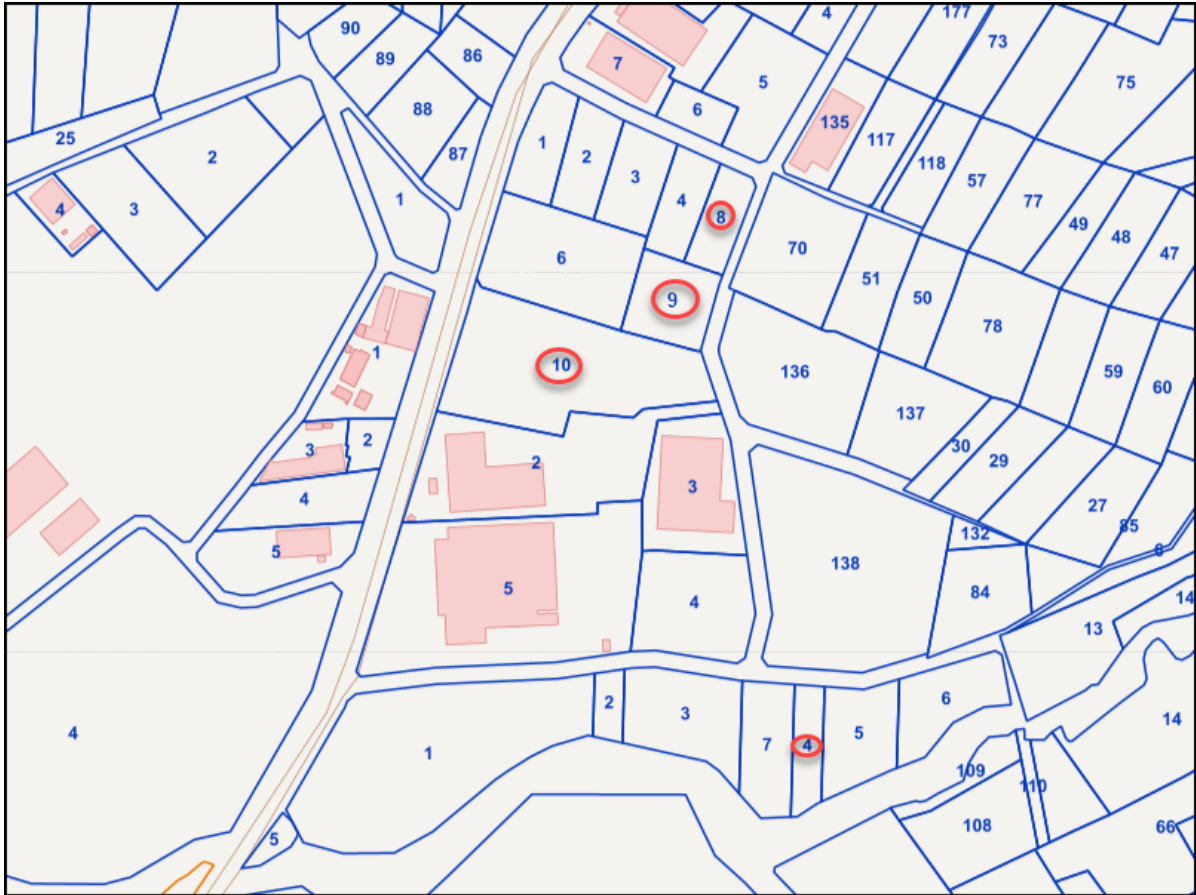
- 08.01.2015 tarih ve 59 yevmiye numarası ile “Maliye Hazinesi adına EPDK lehine a: 675,71 m<sup>2</sup>’lik kısımda daimi irtifak hakkı tesis edilmiştir.”
- 10.12.2012 tarih 3392 yevmiye numarası ile “4562 Sayılı Organize Bölgeleri Kanununun 18. Maddesi uyarınca OSB’den uygunluk görüşü alınması zorunludur.” beyanı bulunmaktadır.
- 30.12.2014 tarih ve 4603 yevmiye numarası ile “Maliye Hazinesi adına EPDK lehine krokide gösterilen 348,83 m<sup>2</sup>’lik kısımda daimi irtifak hakkı tesis edilmiştir.”

- Rapora konu taşınmazlardan 603 ada 8, 9 ve 10 parsel, 01.10.2021 tarih ve 5349 yevmiye numaralı satış işlemi ile 604 ada 4 parsel ise 23.08.2021 tarih ve 4448 yevmiye numaralı ifraz işlemi ile Eksun Gıda Tarım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.
- Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

### 3.3 Kadastral Durum

Değerleme konusu gayrimenkuller, Tekirdağ İli, Muratlı İlçesi, İstiklal Mahallesi'nde konumlu toplamda 58.630,69 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 603 ada 8, 9, 10 ve 604 ada 4 numaralı parsellerdir.

Ada	Parsel	Nitelik	Parsel Alanı, m <sup>2</sup>
603	8	Arsa	6.218,40
603	9	Arsa	9.999,00
603	10	Un Fabrikası ve Müştemilatı ve Arsası	36.894,63
604	4	Arsa	5.518,66
<b>Toplam</b>			<b>58.630,69</b>



### 3.4 İmar Durumu

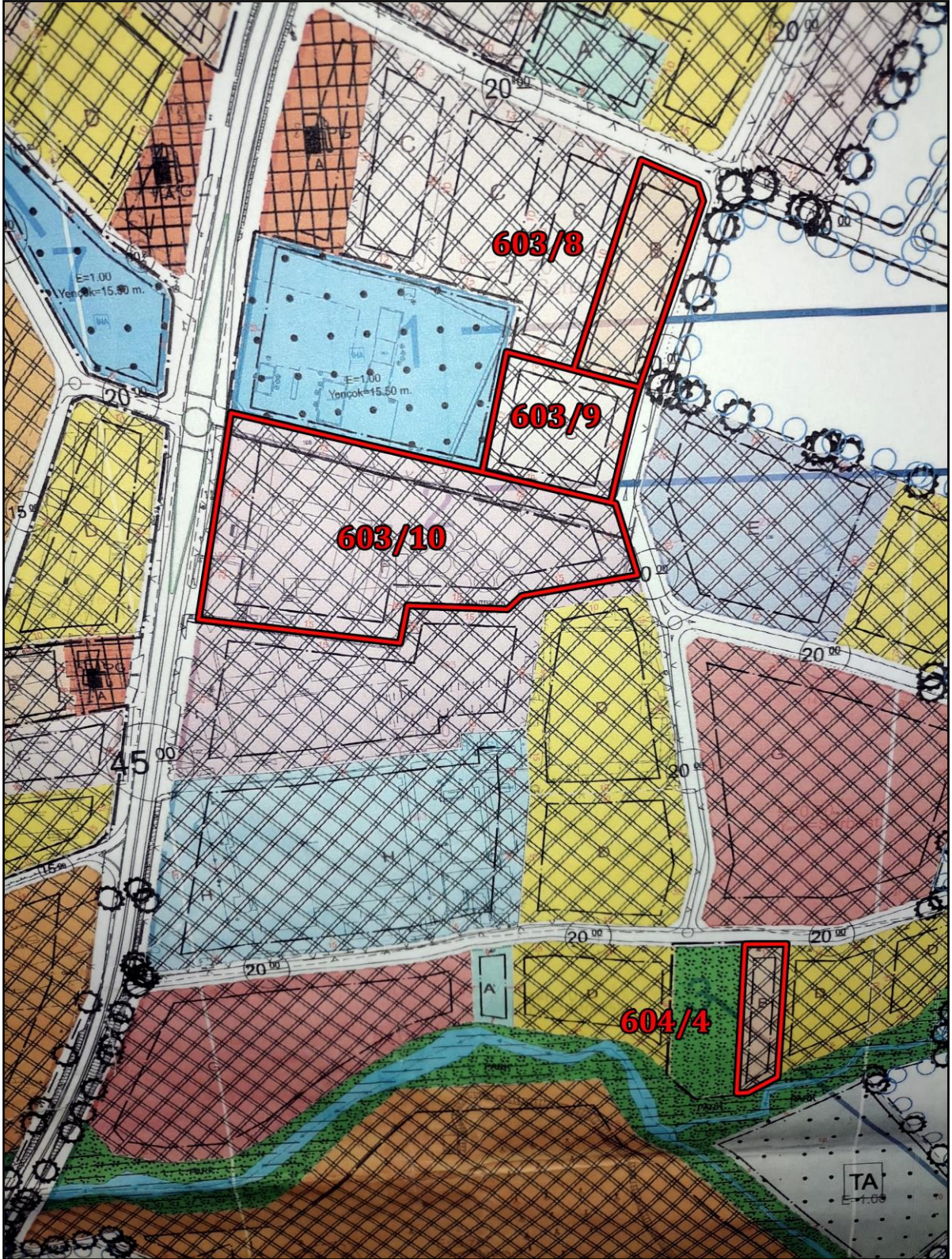
Muratlı Organize Sanayi Genel Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre rapora konu parsellerin Tekirdağ-Muratlı OSB Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında H: Serbest, KAKS: 0,70 yapılaşma koşullarında **“Organize Sanayi Alanı”** lejantında kaldığı öğrenilmiştir. Plan notlarına göre parsellerdeki çekme mesafeleri parsel tiplerine göre belirlenmiştir. Plan paftasına göre değerlendirme konusu taşınmazların parsel tipleri aşağıdaki tablodaki gibidir.

Ada	Parsel	Parsel Tipi
603	8	B
603	9	C
603	10	F
604	4	B

YAPININ TEKNOLOJİSİNİN GEREKTİRDİĞİ YÜKSEKLİĞE GÖRE BELİRLENECEK  
39. PARSELLERDE UYGULANACAK ÇEKME MESAFELERİ. OSB UYGULAMA İMAR PLANI  
YÖNETMELİĞİNE İSTİNADEN AŞAĞIDAKİ TABLODAKİ GİBİDİR.

Parsel Alanı (m <sup>2</sup> )	Parsel Tipi	Geri Çekme Mesafesi (Çevre Yeşili Dahil) (m)			Çevre Yeşili Geri Çekme Mesafesi İçinde ve Parsel Sınırından İtibaren (m)		
		Ön	Yan	Arka	Ön	Yan	Arka
3.000-5.000	A	8.00	7.00	7.00	1.00	2.00	2.00
5.001-7.000	B	12.00	8.00	8.00	2.00	2.50	2.00
7.001-10.000	C	13.00	10.00	12.00	3.00	3.00	3.00
10.001-20.000	D	15.00	10.00	15.00	4.00	4.00	4.00
20.001-30.000	E	20.00	12.00	20.00	5.00	4.00	4.00
30.001-40.000	F	25.00	15.00	20.00	5.00	5.00	5.00
40.001-50.000	G	27.00	15.00	20.00	5.00	5.00	5.00
50.001-100.000	H	30.00	15.00	25.00	6.00	5.00	6.00
100.001- —	I	33.00	18.00	30.00	10.00	8.00	7.00

40. ÖN ÇEKME MESAFESİNİ PARSEL GENİŞLİĞİNDEN (UZUN KENAR) (5001-7000), (7001-10000), (10001-20000) ARALIĞINDA YER ALAN PARSELLERİN KATSAYISI 4'DEN AZ OLMAMAK KOŞULUYLA BİR ALT PARSEL TİPİNİN



### 3.5 Kullanıma Dair Yasal İzin ve Belgeler

Rapora konu taşınmazlardan 603 ada 8, 9 parsel ile 604 ada 4 parsel "Arsa" nitelikli olup parsel üzerinde yasal olarak izin alınmasını gerektiren herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Rapora konu 603 ada 10 parsel üzerinde yer alan yapılara ilişkin Muratlı Organize Sanayi Genel Müdürlüğü arşivinde yapılan araştırmalar sonucu ulaşılan Yapı Kullanma İzin Belgesi ve Enerji Kimlik Belgesi bilgileri aşağıda sunulmuş olup belgeler rapor eklerinde sunulmuştur.

Tarih	Numara	Veriliş	Nitelik	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Alanı, m <sup>2</sup>	Yapı Sınıfı
08.02.2017	2017/02D	Ek Bina	İkamet Harici	1	86,00	IIIA
08.02.2017	2017/02I	Ek Bina	İkamet Harici	1	14,00	IIC
08.02.2017	2017/02F	Ek Bina	İkamet Harici	1	135,00	IIIA
08.02.2017	2017/02H	Ek Bina	İkamet Harici	1	27,00	IIC
08.02.2017	2017/02E	Ek Bina	İkamet Harici	1	270,00	IIIA
08.02.2017	2017/02G	Ek Bina	İkamet Harici	1	131,00	IIC
08.02.2017	2017/02C	Ek Bina	İkamet Harici	1	283,00	IIIA
08.02.2017	2017/02AF	Ek Bina	Sanayi	1	201,00	IIC
08.02.2017	2017/02AG	Ek Bina	Sanayi	1	201,00	IIC
08.02.2017	2017/02B	Tadilat	Sanayi	1	258,00	IIC
08.02.2017	2017/02AE	Ek Bina	Sanayi	1	201,00	IIC
08.02.2017	2017/02A	Tadilat	Sanayi	1	1.241,00	IIIA
08.02.2017	2017/02AD	Ek Bina	Sanayi	1	201,00	IIC
08.02.2017	2017/02	Ek Bina	İkamet Harici	1	40,00	IIIA
08.02.2017	2017/02AC	Yenileme	Sanayi	1	201,00	IIC
08.02.2017	2017/02T	Yeni Yapı	Sanayi	1	172,00	IIIA
08.02.2017	2017/02AB	Ek Bina	Sanayi	1	201,00	IIC
08.02.2017	2017/02AA	Yenileme	Sanayi	1	1.680,00	IIC
08.02.2017	2017/02Z	Yenileme	Sanayi	1	258,00	IIC
08.02.2017	2017/02Ş	Yenileme	İkamet Harici	1	104,00	IIC
08.02.2017	2017/02Y	Yenileme	Sanayi	1	104,00	IIC
08.02.2017	2017/02S	Yenileme	İkamet Harici	1	104,00	IIC
08.02.2017	2017/02V	Yenileme	Sanayi	1	104,00	IIC
08.02.2017	2017/02Ü	Yenileme	Sanayi	1	104,00	IIC
08.02.2017	2017/02U	Yeni Yapı	Sanayi	1	153,00	IIC
08.02.2017	2017/02P	Ek Bina	İkamet Harici	1	210,00	IIC
08.02.2017	2017/02Ö	Ek Bina	İkamet Harici	1	75,00	IIC
08.02.2017	2017/02O	Ek Bina	İkamet Harici	1	99,00	IIC
08.02.2017	2017/02W	Ek Bina	İkamet Harici	1	242,00	IIC
08.02.2017	2017/02M	Ek Bina	İkamet Harici	1	76,00	IIC
08.02.2017	2017/02L	Ek Bina	İkamet Harici	1	134,00	IIC
08.02.2017	2017/02K	Ek Bina	İkamet Harici	1	270,00	IIC
08.02.2017	2017/02R	Yenileme	İkamet Harici	1	104,00	IIC
08.02.2017	2017/02J	Ek Bina	İkamet Harici	1	1.672,00	IIC
08.02.2017	2017/02İ	Ek Bina	İkamet Harici	1	12,00	IIC
16.12.2020	2020/02	Yeni Yapı	Sanayi	1	4.718,00	IIIA
16.12.2020	2020/02A	Yeni Yapı	Silolar	1	152,00	IIC
16.12.2020	2020/02B	Yeni Yapı	Silolar	1	280,00	IIC



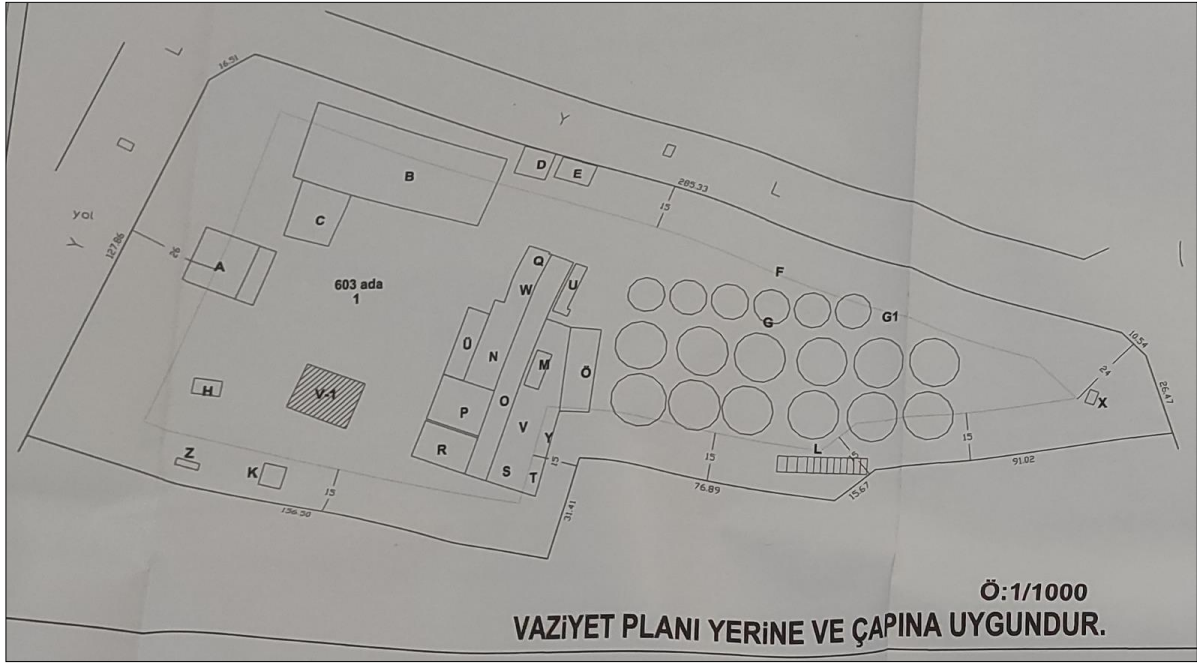
Tarih	Numara	Veriliş	Nitelik	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Alanı, m <sup>2</sup>	Yapı Sınıfı
16.12.2020	2020/02C	Tadilat	Sanayi	1	279,00	IIIA
29.12.2003	42/10	İlave - Tadilat	İdari Bina	1	1.349,00	IIIB

### ➤ Enerji Kimlik Belgesi Bilgileri

Blok	Belge Numarası	Tarih	Geçerlilik Tarihi	Performans Sınıfı	Emisyon Sınıfı
-	Y245999D10DED	02.09.2020	02.09.2030	C	C

### 3.6 Anagayrimenkul Özellikleri

- **603 Ada 8 Parsel:** Geometrik olarak dikdörtgene yakın bir formda ve topografik olarak düz bir yapıya sahiptir. Arsa vasıflı olan parsel 6.218,40 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup bitki örtüsü ile kaplıdır. Taşınmazın sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. İmar planlarına göre parsel köşe konumlu olup, kuzey ve doğu yönlerinde 20 metrelik imar yoluna cephelidir.
- **603 Ada 9 Parsel:** Geometrik olarak kare bir formda ve topografik olarak düz bir yapıya sahiptir. Arsa vasıflı olan parsel 9.999,00 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup bitki örtüsü ile kaplıdır. Taşınmazın sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. İmar planlarına göre parsel ara konumlu olup, doğu yönünde 20 metrelik imar yoluna cephelidir.
- **604 Ada 4 Parsel:** Geometrik olarak dikdörtgene yakın bir formda ve topografik olarak hafif eğimli bir yapıya sahiptir. Arsa vasıflı olan parsel 5.518,66 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup bitki örtüsü ile kaplıdır. Taşınmazın sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. İmar planlarına göre parsel ara konumlu olup, kuzey yönünde 20 metrelik imar yoluna cephelidir.
- **603 Ada 10 Parsel:** Geometrik olarak amorf bir formda ve topografik olarak düz bir yapıya sahiptir. Un Fabrikası ve Müstemilatı ve Arsası vasıflı olan parsel 36.894,63 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahiptir. İmar planlarına göre parsel ara konumlu olup, batı yönünde 45 metrelik (D565 Karayolu/Atatürk Caddesi), doğu yönünde 20 metrelik imar yoluna cephelidir.



Vaziyet planında A ile gösterilen idari bina, betonarme karkas nizamda bodrum, zemin, 2 normal kat olmak üzere toplamda 1.349,00 m<sup>2</sup> alana sahip 4 katlı binadır. Yapı içerisinde ofis alanları, yemekhane, laboratuvar ve wc hacimleri bulunmaktadır.

B ile gösterilen yatay depo olarak adlandırılan yapı, prefabrik yapı elemanları ile zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplamda 1.672,00 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Yapı içerisinde üretim alanı ve ofis yer almaktadır.

C ile gösterilen sundurma, tek katlı olarak inşa edilmiş olup 270,00 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Yapının duvarları ve tavanı sandviç panel kaplamadır.

D ile gösterilen depo, yığma yapı tarzında inşa edilmiş olup 134,00 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

E ile gösterilen su deposu, yığma yapı tarzında inşa edilmiş olup 86,00 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

F ile gösterilen 6 adet küçük silo, her biri 104,00 m<sup>2</sup> taban oturumuna sahip, 11,40 m çapında 1.250 ton kapasitesine sahiptir.

G ile gösterilen 12 adet büyük silo, her biri 201,00 m<sup>2</sup> taban oturumuna sahip, 14,60 m çapında 2.500 ton kapasitesine sahiptir.

H ile gösterilen bekçi kulübesi, prefabrik olmak üzere 40,00 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

L ile gösterilen hırdavat-atık bölümü, prefabrik yapı elemanları ile tek katlı olarak inşa edilmiş olup 135,00 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

M ile gösterilen trafo binası, betonarme karkas nizamda zemin ve 2 normal kat olmak üzere toplamda 270,00 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

N ile gösterilen üretim binası, betonarme karkas nizamda zemin ve 5 normal kat olmak üzere toplamda 1.680,00 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

O ile gösterilen mevcut değirmen, üretim binası olarak kullanılmakta olup, betonarme karkas nizamda zemin ve 5 normal kat olmak üzere toplamda 1.110,00 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Yapı içerisinde toplamda 20 adet beton silo olduğu bilgisi alınmıştır.

Ö ile gösterilen tremi, prefabrik yapı elemanları ile inşa edilmiş olup 242,00 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

P ile gösterilen un deposu, betonarme karkas nizamda tek katlı ancak kat yüksekliği 25 m olacak şekilde inşa edilmiş olup taban oturumu 258,00 m<sup>2</sup>'dir. Yapı içerisinde 20 adet çelik silo olduğu bilgisi alınmıştır.

R ile gösterilen paketleme binası, betonarme karkas nizamda zemin ve 5 normal kat olmak üzere toplamda 1.241,00 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

S ile gösterilen kepek razmol depo, prefabrik yapı elemanları ile zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplamda 99,00 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

T ile gösterilen kepek yükleme, prefabrik yapı elemanları ile tek katlı olarak inşa edilmiş olup 75,00 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

V ile gösterilen çelik un silosu, prefabrik olarak tek katlı ancak kat yüksekliği fazla olacak şekilde inşa edilmiş olup taban oturumu 210,00 m<sup>2</sup>'dir. Yapı içerisinde 14 adet çelik silo olduğu bilgisi alınmıştır.

Y ile gösterilen kepek yükleme deposu, prefabrik yapı elemanları ile tek katlı olarak inşa edilmiş olup 76,00 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

X ile gösterilen atık bölümü, prefabrik yapı elemanları ile tek katlı olarak inşa edilmiş olup 12,00 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

W ile gösterilen değirmen fabrika silosu, prefabrik yapı elemanları ile zemin ve 2 normal kat olmak üzere toplamda 258,00 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Yapı içerisinde 16 adet beton silo olduğu bilgisi alınmıştır.

Q ile gösterilen depo, prefabrik yapı elemanları ile zemin ve 2 normal kat olmak üzere toplamda 131,00 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

U ile gösterilen buğday silosu, betonarme karkas nizamda zemin ve 2 normal kat olmak üzere toplamda 171,40 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Yapı içerisinde 4 adet beton silo olduğu bilgisi alınmıştır.

Ü ile gösterilen silobas, prefabrik yapı elemanları ile tek katlı olarak inşa edilmiş olup 152,25 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

N1 ile gösterilen, 3. Hat değirman binası, betonarme karkas nizamda zemin, 7 normal kat olmak üzere toplamda 4.718,00 m<sup>2</sup> alana sahip 8 katlı binadır.

V1 ile gösterilen çelik silosu, prefabrik olarak tek katlı ancak kat yüksekliği fazla olacak şekilde inşa edilmiş olup taban oturumu 280,00 m<sup>2</sup>'dir. Yapı içerisinde 20 adet çelik silo olduğu bilgisi alınmıştır.

### **3.7 Yasal Durum – Mevcut Durum Karşılaştırması**

R ile gösterilen paketleme binasının 450,00 m<sup>2</sup> projesine aykırı olarak sundurma alanı olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu aykırılık düzeltilebilir nitelikte aykırılıktır.

### **3.8 Olumlu ve Olumsuz Özellikler**

#### **Olumlu Özellikler**

- Parsellerin Organize Sanayi Bölgesi içinde yer almaları.
- Bölgeye ulaşım imkanlarının rahat olması.
- D100 Karayoluna yakın konumda yer almaları.
- Müstakil mülkiyet yapısında olması.
- 603 ada 10 parselin cadde cepheli olması.
- 603 ada 8 ve 10 parselin çift cepheli olması.
- İmar planlarına göre parselin çift cepheli olması.

#### **Olumsuz Özellikler**

- Bölgede benzer nitelikte arsa arzının fazla olması.
- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıtacak etkileri.

#### 4. DEĞER TAKDİRİ

##### 4.1 Kullanılan Değerleme Yöntemleri, Kullanılma Nedenleri ve Varsayımlar

Bu değerleme çalışmasında, gayrimenkulün nitelikleri doğrultusunda “Pazar Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı” kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımında, arsa ve arazinin değer tespitinde, gayrimenkule önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır. Pazar Yaklaşımı ile tespit edilen arsa değeri üzerine yapı değerleri eklenerek toplam değere ulaşılmıştır.

##### 4.2 Emsal Araştırması

**Emsal 1:** Fırat Emlak Ofisi: 0282 361 67 68 - Değerleme konusu taşınmaz ile aynı OSB’de, aynı yapılaşma şartlarında kalan 40.000,00 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen arsanın 60.000.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. İstenilen fiyatın bölge ortalamasının üzerinde olduğu, pazarlıklı değerinin 50.000.000 ₺ olabileceği düşünülmektedir. **(Birim Değer: 1.250,00 ₺/ m<sup>2</sup>)**

**Emsal 2:** Turyap Armada Temsilciliği-Recep Cebe: 0532 202 08 42 - Değerleme konusu taşınmaz ile aynı OSB’de, aynı yapılaşma şartlarında kalan 24.500,00 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen arsanın 27.000.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlıklı değerinin 25.000.000,00 ₺ olabileceği düşünülmektedir. **(Birim Değer: 1.020,00 ₺/ m<sup>2</sup>)**

**Emsal 3:** Fırat Emlak Ofisi: 0282 361 67 68 - Değerleme konusu taşınmaz ile aynı OSB’de, aynı yapılaşma şartlarında kalan 45.000,00 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen arsanın 67.500.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. İstenilen fiyatın bölge ortalamasının üzerinde olduğu, pazarlıklı değerinin 55.000.000,00 ₺ olabileceği düşünülmektedir. **(Birim Değer: 1.222,22 ₺/ m<sup>2</sup>)**

**Emsal 4:** Emre Aslantaş: 0506 331 19 65 - Değerleme konusu taşınmaz ile aynı OSB’de, aynı yapılaşma şartlarında kalan 8.485,08 m<sup>2</sup> alanlı olduğu bilinen arsanın 12.000.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. İstenilen fiyatın bölge ortalamasının üzerinde olduğu, pazarlıklı değerinin 10.000.000,00 ₺ olabileceği düşünülmektedir. **(Birim Değer: 1.178,54 ₺/ m<sup>2</sup>)**

**Emsal 5:** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede ana cadde cephe parsellerin büyüklüğüne göre birim m<sup>2</sup> fiyatlarının 1.200,00-1.400,00 ₺/ m<sup>2</sup> aralığında, ana caddeye mesafeli parsellerin büyüklüğüne göre birim m<sup>2</sup> fiyatlarının 900,00-1.100,00 ₺/ m<sup>2</sup> aralığında olabileceği görülmüştür. 604 ada 4 parselin bulunduğu bölgenin ise henüz altyapısının tam olarak hazır olmaması sebebi ile bu bölgenin birim değerinin ise 800,00 ₺/ m<sup>2</sup> civarında olabileceği bilgileri edinilmiştir.

### 4.3 Değer Takdiri

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkullerin Arsa/Arazi Değeri ve Yapı Değeri ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkullerin toplam değeri tespit edilmiştir.

- Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parsellerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan arsa/arazi emsal araştırmaları doğrultusunda parsel değeri belirlenmektedir.
- Maliyet Yaklaşımı ile yapıların özellikleri dikkate alınarak bugünkü yapı değerlerine ulaşılmaktadır.

Yukarıdaki iki farklı yöntemle elde edilen arsa ve yapı değerlerinin toplanması ile değerlemesi yapılan gayrimenkullerin toplam değerine ulaşılmaktadır.

#### ➤ Arsa Değeri Tespiti:

Yapılan araştırmalar ve emsallere ilişkin değerlendirmeler sonucunda, rapora konu parsellerin konumu, büyüklüğü, imar koşulları, arazi yapısı, yola cephe durumu, emsallerine göre olumlu ve olumsuz özellikleri, emsallerin pazarlık payları birlikte değerlendirilerek birim m<sup>2</sup> değeri takdir edilmiştir. Bu hususlar doğrultusunda takdir edilen değerler aşağıdaki gibidir.

**Arsa Değeri**= Arsa Alanı (m<sup>2</sup>) x Arsa m<sup>2</sup> Birim Değeri (₺/m<sup>2</sup>) olarak hesap edilmiştir.

Ada	Parsel	Nitelik	Parsel Alanı, m <sup>2</sup>	Birim Değeri, ₺/m <sup>2</sup>	Arsa Değeri, ₺	Takdir Edilen Arsa Değeri, ₺
603	8	Arsa	6.218,40	1.100,00	6.840.240,00	<b>6.840.000,00</b>
603	9	Arsa	9.999,00	1.000,00	9.999.000,00	<b>10.000.000,00</b>
603	10	Un Fabrikası ve Müştemilatı ve Arsası	36.894,63	1.350,00	49.807.750,50	<b>49.810.000,00</b>
604	4	Arsa	5.518,66	800,00	4.414.928,00	<b>4.415.000,00</b>
<b>Toplam</b>			<b>58.630,69</b>		<b>71.061.918,50</b>	<b>71.065.000,00</b>

Gayrimenkullerin toplam arsa değeri **71.065.000,00 ₺** olarak hesap edilmiştir.

### ➤ 603 Ada 10 Parsel Maliyet (Yapı) Değeri Tespiti:

Parsel üzerinde yer alan un fabrikası bünyesindeki yapılara ilişkin olarak, kullanılan malzemeler, kat yükseklikleri, çevre düzenlemeleri, strüktüre entegre edilen çelik ve beton silolar göz önünde bulundurularak piyasada gerçekleşen birim maliyetler kabul edilerek yapı değeri hesaplanmıştır. Rapora konu 603 ada 10 parsel üzerinde yer alan yapılara ilişkin Muratlı Organize Sanayi Genel Müdürlüğü arşivinde yapılan araştırmalar ile yerinde yapılan tespitler sonucunda vaziyet planında R ile gösterilen paketleme binasının 450,00 m<sup>2</sup>'sinin projesine aykırı olarak sundurma alanı olarak yapıldığı tespit edilmiştir. Onaylı mimari projesine göre parsel üzerindeki yapılara ilişkin hesaplanan alanlara göre yasal yapı değeri verilmiştir. Onaylı mimari projesine göre aykırı imal edilen söz konusu alan ise mevcut durum değeri hesabında gösterilmiştir.

### Yasal Yapı Değeri

Yasal Yapı Değeri= Toplam İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>) x Yapı Değeri (₺/m<sup>2</sup>) x (1 - Yıpranma Oranı %)

Bina Kodu	Yapı Niteliği	İnşaat Alanı, m <sup>2</sup>	Yapı Sınıfı/Grubu	Birim Maliyet (₺/m <sup>2</sup> )	Yıpranma Oranı (%)	Yapı Değeri (₺)
A	Yeni İdari Bina	1.349,00	3/B	4.500,00	15%	5.159.925,00
B	Yatay Depo	1.672,00	2/C	2.550,00	15%	3.624.060,00
C	Sundurma Yatay Depo Yanı	270,00	2/B	2.325,00	5%	596.362,50
D	Depo su Deposu Yanı	134,00	1/B	960,00	15%	109.344,00
E	Su Deposu	86,00	1/B	960,00	15%	70.176,00
H	Bekçi Kulübesi	40,00	1/B	960,00	15%	32.640,00
L	Hırdavat Atık Bölümü	135,00	1/B	960,00	15%	110.160,00
M	Trafo	270,00	2/C	2.550,00	15%	585.225,00
N	Değirmen Fabrika	1.680,00	3/B	4.500,00	15%	6.426.000,00
O	Mevcut Değirmen	1.110,00	3/B	4.500,00	25%	3.746.250,00
Ö	Tremi	242,00	2/B	2.325,00	15%	478.252,50
P	Un Deposu	257,80	2/C	2.550,00	15%	558.781,50
R	Paketleme Deposu	1.240,33	3/B	4.500,00	15%	4.744.262,25
S	Kepek Razmol Depo	99,00	2/B	2.325,00	15%	195.648,75
T	Kepek Yükleme	75,00	2/B	2.325,00	15%	148.218,75
V	Çelik Un Silosu	210,00	2/C	2.550,00	15%	455.175,00
Y	Kepek Yükleme Depo	76,00	2/B	2.325,00	15%	150.195,00
X	Siloların Arkasındaki Atık Bölümü	12,00	2/B	2.325,00	15%	23.715,00
W	Değirmen Fabrika Silo	258,00	2/C	2.550,00	15%	559.215,00
Q	Değirmen Fabrika İlave Depo	131,00	2/C	2.550,00	15%	283.942,50
U	Buğday Silo	171,40	2/C	2.550,00	15%	371.509,50
Ü	Silobas	152,25	2/C	2.550,00	15%	330.001,88
N-1	3. Hat Değirmen Binası	4.648,40	3/B	4.500,00	4%	20.081.088,00
V-1	Çelik Un Silosu	280,00	2/C	2.550,00	4%	685.440,00
H-1	Sevkiyat Nakliye	279,00	3/B	4.500,00	4%	1.205.280,00
	Çevre Düzenlemesi					5.000.000,00
<b>TOPLAM</b>		<b>14.878,18</b>				<b>55.730.868,13</b>

Parsel üzerinde yer alan yapıların toplam yasal değeri ~**55.730.000,00 ₺** olarak hesap edilmiştir.

### **Mevcut Yapı Değeri Tespiti:**

Mevcut Yapı Değeri= Toplam İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>) x Yapı Değeri (₺/m<sup>2</sup>) x (1 - Yıpranma Oranı %)

Bina Kodu	Yapı Niteliği	İnşaat Alanı, m <sup>2</sup>	Yapı Sınıfı/Grubu	Birim Maliyet (₺/m <sup>2</sup> )	Yıpranma Oranı (%)	Yapı Değeri (₺)
A	Yeni İdari Bina	1.349,00	3/B	4.500,00	15%	5.159.925,00
B	Yatay Depo	1.672,00	2/C	2.550,00	15%	3.624.060,00
C	Sundurma Yatay Depo Yanı	270,00	2/B	2.325,00	5%	596.362,50
D	Depo su Deposu Yanı	134,00	1/B	960,00	15%	109.344,00
E	Su Deposu	86,00	1/B	960,00	15%	70.176,00
H	Bekçi Kulübesi	40,00	1/B	960,00	15%	32.640,00
L	Hırdavat Atık Bölümü	135,00	1/B	960,00	15%	110.160,00
M	Trafo	270,00	2/C	2.550,00	15%	585.225,00
N	Değirmen Fabrika	1.680,00	3/B	4.500,00	15%	6.426.000,00
O	Mevcut Değirmen	1.110,00	3/B	4.500,00	25%	3.746.250,00
Ö	Tremi	242,00	2/B	2.325,00	15%	478.252,50
P	Un Deposu	257,80	2/C	2.550,00	15%	558.781,50
R	Paketleme Deposu	1.240,33	3/B	4.500,00	15%	4.744.262,25
S	Kepek Razmol Depo	99,00	2/B	2.325,00	15%	195.648,75
T	Kepek Yükleme	75,00	2/B	2.325,00	15%	148.218,75
V	Çelik Un Silosu	210,00	2/C	2.550,00	15%	455.175,00
Y	Kepek Yükleme Depo	76,00	2/B	2.325,00	15%	150.195,00
X	Siloların Arkasındaki Atık Bölümü	12,00	2/B	2.325,00	15%	23.715,00
W	Değirmen Fabrika Silo	258,00	2/C	2.550,00	15%	559.215,00
Q	Değirmen Fabrika İlave Depo	131,00	2/C	2.550,00	15%	283.942,50
U	Buğday Silo	171,40	2/C	2.550,00	15%	371.509,50
Ü	Silobas	152,25	2/C	2.550,00	15%	330.001,88
N-1	3. Hat Değirmen Binası	4.648,40	3/B	4.500,00	4%	20.081.088,00
V-1	Çelik Un Silosu	280,00	2/C	2.550,00	4%	685.440,00
H-1	Sevkiyat Nakliye	279,00	3/B	4.500,00	4%	1.205.280,00
	Paketleme Binası Sundurma	450,00	2/C	2.550,00	20%	918.000,00
	Çevre Düzenlemesi					5.000.000,00
<b>TOPLAM</b>		<b>15.328,18</b>				<b>56.648.868,13</b>

Parsel üzerinde yer alan yapıların toplam mevcut değeri ~**56.650.000,00 ₺** olarak hesap edilmiştir.

### **Fabrika Toplam Değeri;**

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda Arsa Değeri ve Yapı Değeri ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkulün tamamlanması halindeki toplam değeri tespit edilmiştir.

Toplam Değeri= Arsa Değeri + Maliyet Bedeli (Yapı Değeri)

Arsa Değeri	Yasal Yapı Değeri	Mevcut Yapı Değeri	Toplam Yasal Durum Değeri, ₺	Toplam Mevcut Durum Değeri, ₺
49.810.000,00	55.730.000,00	56.650.000,00	<b>105.540.000,00</b>	<b>106.460.000,00</b>



#### 4.4 Değerleme Uzman Görüşü

Değerleme konusu gayrimenkuller, Tekirdağ İli, Muratlı İlçesi, İstiklal Mahallesi'nde konumlu toplamda 58.630,69 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 603 ada 8, 9, 10 ve 604 ada 4 numaralı parsellerdir.

Gayrimenkullerin tapu kayıtları incelendiğinde; satışlarına engel teşkil edecek herhangi bir kısıtlayıcı hüküm bulunmadığı görülmüştür.

Bu değerlendirme çalışmasında, gayrimenkullerin nitelikleri doğrultusunda "Pazar Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı" kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımında, arsanın değer tespitinde, gayrimenkule önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır. Ayrı ayrı hesaplanan değerler toplanarak gayrimenkulün toplam değeri tespit edilmiştir. Takdir edilen değerler aşağıdaki tablodaki gibidir.

Ada	Parsel	Nitelik	Parsel Alanı, m <sup>2</sup>	Yasal Durum Değeri, ₺	Mevcut Durum Değeri, ₺
603	8	Arsa	6.218,40	6.840.000,00	6.840.000,00
603	9	Arsa	9.999,00	10.000.000,00	10.000.000,00
603	10	Un Fabrikası ve Müstemilatı ve Arsası	36.894,63	105.540.000,00	106.460.000,00
604	4	Arsa	5.518,66	4.415.000,00	4.415.000,00
<b>Toplam</b>			<b>58.630,69</b>	<b>126.795.000,00</b>	<b>127.715.000,00</b>

Sonuç olarak değerlendirme konusu gayrimenkullerin toplam yasal durum değeri **126.795.000,00 ₺ (Yüzyirmialtmilyonyediyüzdoksanbeşbin Türk Lirası)**, mevcut durum değeri ise **127.715.000,00 ₺ (Yüzyirmiyedimilyonyediyüzonbeşbin Türk Lirası)** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

**Nursel YAZGAN**  
Harita Mühendisi  
Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 401180

**Hasan Serhat BERKLİ**  
İşletme  
Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 403376

*Bu değerlere KDV dahil değildir.  
Bu rapor SPK faaliyetlerinde kullanılamaz.*

#### RAPOR EKLERİ

- Gayrimenkullere İlişkin Fotoğraflar
- Gayrimenkullere Ait Tapu Kayıt Belgesi
- Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri
- SPK ve BDDK Yetki Belgesi
- Ruhsat, İskan ve Enerji Kimlik Belgesi
- Mimari Proje Görselleri

## Gayrimenkullere İlişkin Fotoğraflar

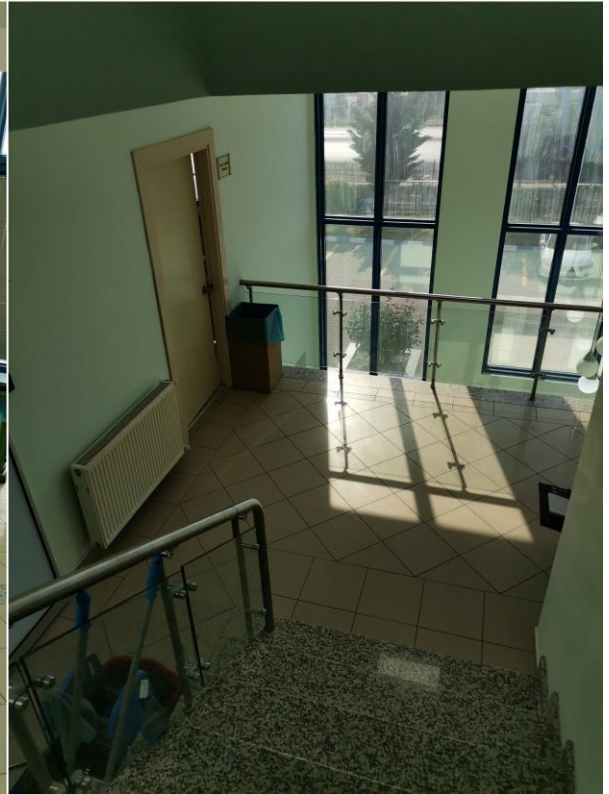
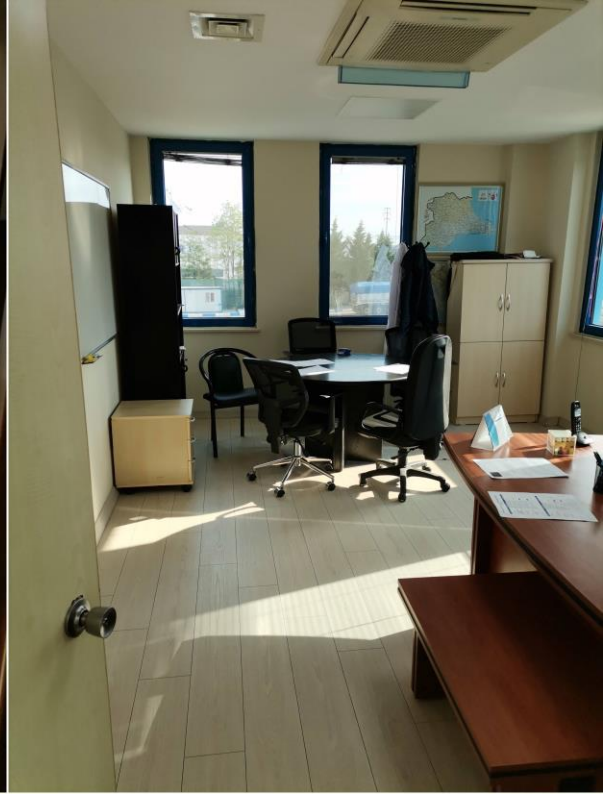
















## Gayrimenkullere Ait Tapu Kayıt Belgesi

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2022-13:55



### Kayıd Oluşturan: ŞÜKRÜ SEZER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
073422046373	20220518-1403-F02464	4637

### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	603/8
Taşınmaz Kimlik No:	116928776	AT Yüzölçümü(m2):	6218.40
İl/ilçe:	TEKİRDAĞ/MURATLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Muratlı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İSTIKLAL Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Kuruderekarşısı	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Çift/Sayfa No:	15/1417	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: İş bu taşınmaz Muratlı OSB adına Organize Sanayi Bölgesi amacıyla kullanmak üzere 15.04.2000 tarihli ve 4562 sayılı kanununun 4.maddesine göre satılmıştır.Söz konusu taşınmaz ,satış amacı dışında kullanılamaz. ) Tarih: 01/01/1900 Sayı: -( Şablon: Diğer)	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806		-

1 / 3

Beyan	Diğer (Konusu: CİNS DEĞİŞİKLİĞİ HARCİ TAHSİL EDİLMİŞTİR. ) Tarih: - Sayı: -( Şablon: Diğer)	(SN:8148187) MURATLI VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Muratlı - 23-11-2020 14:35 - 5385	-
Beyan	İŞBU TAŞINMAZ MURATLI OSM ADINA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ AMACINDA KULLANILMAK ÜZERE 15.04.2000 TARİHLİ VE 4562 SAYILI KANUNUN 4.MADDESİNE GÖRE SATILMIŞTIR.SÖZ KONUSU TAŞINMAZ SATIŞ AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.( Şablon: 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununa Göre Belirtme)		Muratlı - 20-11-2020 14:24 - 5349	-
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 928,31 M² LİK KISIMDA İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLMİŞTİR. ( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Muratlı - 26-06-2013 17:17 - 1970	-
Beyan	Krokisinde N, O, P, R, S, Ş, T, U, Ü, V, Y, Z, AB, AC, AD, AE, AF harfleri ile gösterilen yapılar tescilsizdir.( Şablon: Geçici Yapıların Belirtilmesi)		Muratlı - 27-05-2013 14:15 - 1571	-
Beyan	3402 Sayılı Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.( Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Muratlı - 03-02-2012 11:29 - 280	-

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
611166301	(SN:7846974) EKSUN GIDA TARIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6218.40	6218.40	Satış 01-10-2021 5349	-

### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

2 / 3

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca , OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur.	EKSUN GIDA TARIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Muratlı - 10-12-2012 15:48 - 3392	
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca , OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur.	EKSUN GIDA TARIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Muratlı - 10-12-2012 15:48 - 3392	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **5bjjMa31M69** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2022-13:55


**Kayıd Oluşturan: ŞÜKRÜ SEZER**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
073422046373	20220518-1403-F02464	4637

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	603/9
Taşınmaz Kimlik No:	116928777	AT Yüzölçüm(m2):	9999.00
İl/ilçe:	TEKİRDAĞ/MURATLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Muratlı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İSTİKLAL Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Kuruderekarşısı	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	15/1418	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: İş bu taşınmaz Muratlı OSB adına Organize Sanayi Bölgesi amacıyla kullanılmak üzere 15.04.2000 tarihli ve 4562 sayılı kanununun 4.maddesine göre satılmıştır.Söz konusu taşınmaz ,satış amacı dışında kullanılamaz. ) Tarih: 01/01/1900 Sayı: -( Şablon: Diğer)	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806		-

1 / 3

Beyan	Diğer (Konusu: CİNS DEĞİŞİKLİĞİ HARCİ TAHSİL EDİLMİŞTİR. ) Tarih: - Sayı: -( Şablon: Diğer)	(SN:8148187) MURATLI VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Muratlı - 23-11-2020 14:35 - 5385	-
Beyan	İŞBU TAŞINMAZ MURATLI OSM ADINA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ AMACINDA KULLANILMAK ÜZERE 15.04.2000 TARİHLİ VE 4562 SAYILI KANUNUN 4.MADDESİNE GÖRE SATILMIŞTIR.SÖZ KONUSU TAŞINMAZ SATIŞ AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.( Şablon: 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununa Göre Belirtme)		Muratlı - 20-11-2020 14:24 - 5349	-
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 928,31 M² LİK KISIMDA İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLMİŞTİR.( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Muratlı - 26-06-2013 17:17 - 1970	-
Beyan	Krokisinde N, O, P, R, S, Ş, T, U, Ü, V, Y, Z, AB, AC, AD, AE, AF harfleri ile gösterilen yapılar tescilsizdir.( Şablon: Geçici Yapıların Belirtilmesi)		Muratlı - 27-05-2013 14:15 - 1571	-
Beyan	3402 Sayılı Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.( Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Muratlı - 03-02-2012 11:29 - 280	-

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
611166311	(SN:7846974) EKSUN GIDA TARIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	9999.00	9999.00	Satış 01-10-2021 5349	-

**MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

2 / 3

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca , OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur.	EKSUN GIDA TARIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Muratlı - 10-12-2012 15:48 - 3392	
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca , OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur.	EKSUN GIDA TARIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Muratlı - 10-12-2012 15:48 - 3392	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **Xk2G1OzqEG1** kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2022-13:56


**Kayıd Oluşturan: ŞÜKRÜ SEZER**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
073422046373	20220518-1403-F02464	4637

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	603/10
Taşınmaz Kimlik No:	116928778	AT Yüzölçüm(m2):	36894.63
İl/ilçe:	TEKİRDAĞ/MURATLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Muratlı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İSTİKLAL Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Kuruderekarşısı	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	15/1419	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	UN FABRİKASI VE MÜŞTEMİLATI VE ARSASI

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: İş bu taşınmaz Muratlı OSB adına Organize Sanayi Bölgesi amacıyla kullanılmak üzere 15.04.2000 tarihli ve 4562 sayılı	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ		-

1 / 4

	kanunun 4.maddesine göre satılmıştır.Söz konusu taşınmaz ,satış amacı dışında kullanılamaz. ) Tarih: 01/01/1900 Sayı: -( Şablon: Diğer)	VKN:6110312806		
Beyan	Diğer (Konusu: CİNS DEĞİŞİKLİĞİ HARCİ TAHSİL EDİLMİŞTİR. ) Tarih: - Sayı: -( Şablon: Diğer)	(SN:8148187) MURATLI VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Muratlı - 23-11-2020 14:35 - 5385	-
Beyan	İŞBU TAŞINMAZ MURATLI OSM ADINA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ AMACINDA KULLANILMAK ÜZERE 15.04.2000 TARİHLİ VE 4562 SAYILI KANUNUN 4.MADDESİNE GÖRE SATILMIŞTIR.SÖZ KONUSU TAŞINMAZ SATIŞ AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.( Şablon: 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununa Göre Belirtme)		Muratlı - 20-11-2020 14:24 - 5349	-
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 928,31 M² LİK KISIMDA İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLMİŞTİR.( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Muratlı - 26-06-2013 17:17 - 1970	-
Beyan	Krokisinde N, O, P, R, S, Ş, T, U, Ü, V, Y, Z, AB, AC, AD, AE, AF harfleri ile gösterilen yapılar tescilsizdir.( Şablon: Geçici Yapıların Belirtilmesi)		Muratlı - 27-05-2013 14:15 - 1571	-
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.( Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Muratlı - 03-02-2012 11:29 - 280	-

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
611166315	(SN:7846974) EKSUN GIDA TARIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	36894.63	36894.63	Satış 01-10-2021 5349	-

2 / 4

#### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca , OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur.	EKSUN GIDA TARIM SANAYI VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Muratlı - 10-12-2012 15:48 - 3392	
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca , OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur.	EKSUN GIDA TARIM SANAYI VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Muratlı - 10-12-2012 15:48 - 3392	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 49 yılına 1,00 TL.(birtürklirası) bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. )	EKSUN GIDA TARIM SANAYI VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7850026) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Muratlı - 24-02-2022 14:39 - 1432	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) w78qSCCVjFY kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3 / 4



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2022-13:55


**Kayıd Oluşturan: ŞÜKRÜ SEZER**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
073422046373	20220518-1403-F02464	4637

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	604/4
Taşınmaz Kimlik No:	116287080	AT Yüzölçüm(m2):	5518.66
İl/ilçe:	TEKİRDAĞ/MURATLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Muratlı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İSTİKLAL Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Kuru Dere	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	15/1407	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : Maliye Hazinesi adına EPDK lehine a:675,71 m2 daimi irtifak hakkı tesis edilmiştir.( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:8164198) ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURUMU	Muratlı - 08-01-2015 14:58 - 59	-

1 / 3

	VKN:3350233334	
--	----------------	--

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
601936108	(SN:7846974) EKSUN GIDA TARIM SANAYI VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	5518.66	5518.66	İfraz İşlemi (TSM) 23-08-2021 4448	-

**MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/l	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca , OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur.	EKSUN GIDA TARIM SANAYI VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Muratlı - 10-12-2012 15:48 - 3392	
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca , OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur.	EKSUN GIDA TARIM SANAYI VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Muratlı - 10-12-2012 15:48 - 3392	
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : MALİYE HAZİNESİ ADINA EPDK LEHİNE KROKİDE	EKSUN GIDA TARIM	(SN:8164198) ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURUMU VKN:3350233334	Muratlı - 30-12-2014 11:17 -	

2 / 3

	GÖSTERİLEN 348,83 M2 LİK KISMINDA DAİMİ İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLMİŞTİR. )	SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		4603	
--	--	---	--	------	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **Lg58S9AEv7mz** kodunu Online İşlemler  
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





## Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

№09811

Tarih : 05.03.2015 No : 401180

24 Mart 2015

### 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

### Nursel YAZGAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

OSKÜDAR 9. NOTERLİĞİ  
Alhancade - İstanbul  
TEL: 0216 474 72 70

**ASLINA UYGUN OLDUĞUNU**  
Aşının tasdikli örnekleri ile birlikte imza karşılığı  
geçirne geri tale. edildiğini tasdik ederim



OSKÜDAR 9. NOTERİ  
Halil Ayhan SERİM  
Yerine İmza Yetkili Başkağ  
Yusuf AMAÇ



Tarih : 30.12.2014

No : 403376

## 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

**Hasan Serhat BERKLİ**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR (V)



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 15.10.2020

Belge No: 2019-02.6924

**Sayın Nursel YAZGAN**

(Lisans No: 401180)

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

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 29.08.2019

Belge No: 2019-01.1407

**Sayın Hasan Serhat BERKLİ**

(Lisans No: 403376 )

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

Encan AYDOĞDU  
Başkan

## SPK ve BDDK Yetki Belgesi



T.C.  
BAŞBAKANLIK  
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 357  
Konu :

14675

25/12/2009

**YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Altınzade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23 D:2  
Üsküdar-İSTANBUL

İlgi: 27.10.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.


Kurulumuz Karar Organı'nın 24.12.2009 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarımızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

  
Ceyda İSKENDER  
Daire Başkanı

## BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU

(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.00.140.46 - 25704

12 Aralık 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

### YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

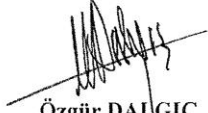
Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımı da yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketinizin sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

  
Özgür DALGIÇ  
Daire Başkanı

EK: Bildirim Formu (2 sayfa)

Atatürk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA  
Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 08 71  
İnternet adresi: www.bddk.org.tr