

VERTLOX CO.

MANİSA İLİ- SALIHLI İLÇESİ

SERBENT-BAĞDEMÇİK-ARÇAMLARI KÖYLERİ

MEYVE BAHÇESİ

DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN

Archi Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

13.08.2013

İÇİNDEKİLER

1.	DEĞERLEME RAPORU HAKKINDAKİ BİLGİLER	3
1.1.	SÖZLEŞME TARİHİ.....	3
1.2.	DEĞERLEME TARİHİ	3
1.3.	RAPOR TARİHİ VE NUMARASI.....	3
1.4.	RAPOR TÜRÜ	3
1.5.	MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN KISITLAMALAR.....	3
1.6.	RAPOR' UN SERMAYE PİYASASI KURULU DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA OLUP, OLMADIĞI.....	3
1.7.	RAPORU HAZIRLAYANLAR.....	3
2.	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1.	DEĞERLEMEYİ YAPAN ŞİRKETİN UNVAN VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	4
2.2.	DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ UNVAN VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	4
3.	DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM VE İLKELERİ.....	4
3.1.	DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI	4
3.2.	SINIRLAYICI KOŞULLAR	4
3.3.	BEYANLAR	5
3.4.	RAPOR' DA KULLANILAN KISALTMALAR	5
4.	EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER	5
4.1.	TÜRKİYE' DE YAŞ MEYVE ÜRETİM SEKTÖRÜNÜN GENEL GÖRÜNÜMÜ	5
4.2.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	10
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER VE ANALİZLER	12
5.1.	GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU, TANIMI, TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER,	12
5.1.1.	Gayrimenkullerin Yeri/Konumu ve Tanımı.....	12
5.1.2.	Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri	14
5.1.3.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri	17
5.2.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL SÜREÇ ANALİZİ	20
5.2.1.	Gayrimenkulün Son Üç Yıl İçerisinde Konu Oldukları Alım-Satım İşlemleri	20
5.2.2.	Gayrimenkule Ait Takyidat İncelemeleri.....	21
5.2.3.	Gayrimenkule Ait İmar Planı, İnşaat Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi vb. Resmi Belgeler	22
5.2.4.	Yapı Denetim Kuruluşu Ve Denetimleri	23
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	23
6.1.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	23
6.2.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	23
6.3.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER VE VARSAYIMLAR	23
6.4.	PIYASA/MALİYET YAKLAŞIMI	24
6.6.	GELİRLERİN KAPİTALİZASYONU İLE TAŞINMAZLARIN ÇIPLAK ARAZİ VE TOPLAM DEĞERİNİN HESAPLANMASI	26
6.7.	KULLANILAN DEĞERLEME ANALİZ YÖNTEMLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU ANALİZLERİN SEÇİLME NEDENLERİ	30
6.7.1.	En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi.....	30
6.7.2.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	30
6.7.3.	Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	30
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	30
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN KULLANIM NEDENLERİ	30
7.2.	ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	31
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER.....	31
8.	SONUÇ.....	31

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDAKİ BİLGİLER

1.1.Sözleşme Tarihi

19.07.2013

1.2.Değerleme Tarihi

01.08.2013

1.3.Rapor Tarihi ve Numarası

06.09.2013 / VERTLOX CO._ ARCHİ RN:10080

1.4.Rapor Türü

İş bu Rapor; Archi Danışmanlık Ve Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından, Rapor' da detayları verilen Manisa İli, Salihli İlçesi;

- **Serbent Köyü**, Puslak mevkii, 1 pafta, 2, 3, 4 ve 6 no.lu parseller,
- **Bademcik Köyü**, Bayraklı mevkii, 709, 807, 809, 815, 816, 819, 820, 822, 823, 824, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 841, 848, 851, 852, 860, 861, 862, 863, 866, 867, 868, 880, 882, 883, 888, 900 ve 901 no.lu parseller
- **Arçamları Köyü**, Pulluca mevkii, 128, 129, 136, 137 no.lu 41 adet parselin adil piyasa değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmış olan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

1.5.Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar

Değerleme konusu taşınmazın değerlendirme çalışmalarını etkileyecek herhangi kısıtlama getirilmemiştir.

1.6.Rapor' un Sermaye Piyasası Kurulu Düzenlemeleri Kapsamında Olup, Olmadığı

Bu Rapor; kuralları Uluslararası Değerleme Standartlarında (UDES) yer alan ve Formatı Archi Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenen (Doküman no: A-EKS 008) SPK 35 sayılı Tebliğ Formatı kapsamında hazırlanmıştır.

1.7.Raporu Hazırlayanlar

Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanları : Ş. Bülent **ÜNSAL** Şehir Plancısı Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı
Halil **AYDOĞAN** Ziraat Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı
Nurcan **NEŞELİ** S. Değerleme Uzmanı(Lisans No:401213)

Kontrol Eden Değerleme Uzmanı : Ş.Süheyla **KISAKÜREK** (SPK Lisans No: 401527)

Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanı : Ö. Önder **NEŞELİ** (SPK Lisans No: 400501)

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1.Değerlemeyi Yapan Şirketin Unvan Ve İletişim Bilgileri

ÜN VANI	:	Archi Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ	:	Salacak Mah. İhsaniye İskele Sok. No: 13/1 Üsküdar/İSTANBUL
VERGİ DAİRESİ /TÜRÜ	:	Üsküdar/Kurumlar
VERGİ NUMARASI	:	0730404001
TEL. / FAX	:	0216 553 90 33 /0216 532 66 10
WEB ADRESİ	:	www.archi.com.tr
E-mail	:	archi@archi.com.tr
Açıklama	:	01.04.2010 tarihinden itibaren faaliyet gösteren şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No: 35 sayılı SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine 20.08.2010 tarihinde alınmıştır.

2.2.Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvan Ve İletişim Bilgileri

ÜN VANI	:	VERTLOX CO. ŞİRKETİ
ADRESİ	:	Aşkan Mah. Neptün Sok. No:14 Kadıköy İSTANBUL

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM VE İLKELERİ

3.1.Değerleme Raporunun Amacı

Rapor 'da detaylı bilgileri verilen gayrimenkullerin, yasal durumunun irdelenmesi, güncel piyasa değerinin tespiti amacıyla düzenlenmiş olan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

3.2.Sınırlayıcı Koşullar

Bu Rapor, Archi tarafından, Müşteri'nin yazılı talebi üzerine söz konusu gayrimenkulün fiili değerlendirme tarihindeki adil (rayiç) piyasa değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Müşteri tarafından Archi' ye sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde yapılan inceleme ve araştırmalar ile ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler, tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiştir. Rapor 'da nihai değeri ve analiz sonuçlarını etkileyebilecek nitelikte eksik ve/veya yanlış, belge ve/veya bilgilerin olması durumunda Archi sorumluluk kabul etmeyecektir.

Rapor 'da gayrimenkulün adil (rayiç) piyasa değeri, fiili değerlendirme tarihi esas alınarak belirlenmiş olup bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden dolayı Archi sorumlu tutulamaz.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, Müşteri Rapor'u kamu kurum ve kuruluşları ile mahkemeye sunabilir. Rapor 'un teslimi ile Müşteri, Rapor 'da yer verilen bilgilerin kamu kurum ve kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde gizli tutulacağını Archi' ye taahhüt eder. Rapor hiçbir zaman Archi' nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.

Bankaların teminat kriterleri farklı özellikler taşıdığından düzenlenen bu raporun Banka teminatına esas alınması uygun değildir. Ancak arsa ve yapı yatırım bedelleri teminata esas oluşturabilir. Diğer yatırımlar teminat açısından sakıncalı olduğundan Bankalar açısından yatırım maliyeti ve gelir bilgileri açısından faydalanılması uygun olacaktır.

3.3.Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu
- Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı
- Değerleme Uzmanı ücretinin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara göre gerçekleştiği
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve vasfı konusunda daha önceden deneyimi olduğu
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.

3.4.Rapor' da Kullanılan Kısaltmalar

RAPOR'DA KULLANILAN KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	VERTLOX CO.
ARCHİ	Archi Danışmanlık Ve Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
TAKS	Taban Alanı Kat Sayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	İnşaat Emsali
H _{max}	Maksimum Yapı Yüksekliği
m ²	Metrekare
İNA	İndirgenmiş Nakit Akımı
DED	Devam Eden Değer
R _f	Risksiz Getiri Oranı
R _p	Risk Primi
β	Beta Katsayısı
%	Yüzde
000	Bin
€	Euro
ABD \$	ABD Doları
ABD \$ / TL	12.08.2013 tarihli TCMB efektif satış kuru 1,9327 ABD \$/TL esas alınmıştır.
€ / TL	12.08.2013 tarihli TCMB efektif satış kuru 2,5653 €/TL esas alınmıştır.

4. EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1.Türkiye' de Yaş Meyve Üretim Sektörünün Genel Görünümü¹

Türkiye, sahip olduğu iklim ve toprak özellikleri nedeniyle oldukça yüksek düzeyde meyve üretim potansiyeline sahiptir. Son on yıllık ortalama itibarıyla; tarımsal üretim değerinde yaş meyve üretim değerinin payının %22, bitkisel üretim değerinin ise %33 olması, meyvecilik sektörünün ülkeye sağladığı ekonomik katkının göstergesidir.

Ancak, Dünya'da önemli meyve ihracatçıları arasında yer alabilmek için üretim tek başına yeterli olamamaktadır. Üretim kadar ihracat değerinin de yüksek olması gerekmektedir. Üretim açısından potansiyeli yüksek olarak değerlendirilen Türkiye'nin, meyve ihracat verileri incelendiğinde ise istenen

¹ Tarım Ekonomisi Dergisi 2011; 17(1): 37 – 45

düzyde olmadığı anlaşılmaktadır.

Gün geçtikçe sağlığa ve sağlıklı gıdaya verilen önem artmaktadır. Meyveler, şüphesiz ki sağlıklı ve dengeli beslenmede önemli bir yere sahiptir. Bu nedenle, giderek artan nüfusun yeterli ve dengeli beslenmesi açısından meyve üretim ve pazarlaması da önemli hale gelmektedir.

Meyvecilik sektörü, insan beslenmesinde önemli olduğu kadar, ekonomik anlamda da ülkeler adına artı değer yaratmaktadır. Meyve üretiminde birim alandan elde edilen gelir, diğer bazı ürün gruplarına göre daha fazladır (TKB, 2005). Meyve yetiştiriciliğine dayalı katma değeri yüksek ürünler ülke ekonomilerine önemli katkılar yapmakta ve bu katkılar yetiştiricilik yapılan yöreye yansımaktadır. Meyveler toplandıktan sonra doğrudan tüketilebilir ürünler olmaları nedeniyle işlenmemiş halleri de gelir kaynağı olmaktadır. Ayrıca meyveciliğin ihracata sağladığı katkı da yadsınamayacak düzeydedir.

Türkiye sahip olduğu iklim ve toprak özellikleri nedeniyle meyve üretimine son derece uygundur. Bu nedenle, meyve üretim potansiyeli de oldukça yüksektir. Hemen her mevsimde, birçok meyve çeşidi, birçok ilde yetiştirilebilmektedir. Uygun ekolojik koşullar birçok meyve çeşidinin de erkenci olarak üretimine fırsat vermektedir. Bu özellikleriyle, Türkiye meyve ihracatında diğer ülkeler karşısında avantajlı bir konumdadır.

Bununla birlikte, Dünya'da önemli meyve ihracatçıları arasında yer alabilmek için üretim tek başına yeterli olmamaktadır. Üretim kadar ihracat değerinin de yüksek olması gerekmektedir. Üretim açısından potansiyeli yüksek olarak değerlendirilen Türkiye, meyve ihracatı açısından istenen düzeye erişmemiştir.

Meyvecilik, Türkiye'nin tarımsal ekonomisi içinde önemli bir yere sahiptir. Meyve üretimi, yurtiçi meyve talebinin, yine yurtiçi üretimle karşılanmasını sağlamanın yanı sıra, tarıma dayalı sanayiye de hammadde sağlayan bir üretim dalıdır. Aynı zamanda meyvelerin ihraç edilmesi ile ülkeye döviz girişi sağlanmaktadır. Yetiştirilen meyvelerin, ihraç edilmesi sonucu iç pazarda elde edilenden daha fazla gelir elde edilebilmektedir.

Yaş meyve üretim değerinin tarımsal üretim değeri içindeki payı (Milyon TL)

Yıllar	Tarımsal Üretim Değeri (1)	İndeks	Yaş Meyve Üretim Değeri (2)	İndeks	(%) (2/1)
2000*	20 073	100	4 645	100	23.1
2001	16 722	83	3 696	80	22.1
2002	18 194	91	4 385	94	24.1
2003	18 690	93	4 328	93	30.8
2004	18 255	91	3 622	78	19.8
2005	18 131	90	4 674	101	25.8
2006	18 308	91	4 834	104	26.4
2007	18 891	94	4 782	103	25.3
2008**	26 456	132	5 463	118	36.1
2009	27 833	139	5 170	111	18.6
TOPLAM	201 553		45 599		22.6

*Kaynak: *TÜİK, (2000-2007), " Tarımsal Yapı, Üretim, Fiyat, Değer", Ankara. **TÜİK, www.tuik.gov.tr , Erişim: 26.12.2010*

2000-2009 yılları yaş meyve üretim değerleri ortalamasına göre üretimdeki payları itibariyle meyvelerin öncelik sırası şöyledir; üzüm (%17.2), elma (%11.7), portakal (%4.7), kayısı (%3.7), şeftali (%3.2), armut (%2.5), mandalina (%2.3), muz (%2.3), incir (%2.1), çilek (%1.6), erik (%1.3), nar (%0.6) dir. Son on yıllık dönemde yaş meyve türleri arasında en yüksek getiriyi sağlayan üç ürün sırasıyla üzüm, elma ve portakal olmuştur.

Yaş meyve üretim değerinin bitkisel üretim değerindeki payı (Milyon TL)

Yıllar	Bitkisel Üretim Değeri (1)	İndeks	Yaş Meyve Üretim Değeri (2)	İndeks	(%) (2/1)
2000*	14 920	100	4 645	100	31.1
2001	12 832	86	3 696	80	28.8
2002	14 089	94	4 385	94	31.1
2003	14 038	94	4 328	93	30.8
2004	13 014	87	3 622	78	27.8
2005	13 694	92	4 674	101	34.1
2006	13 595	91	4 834	104	35.6
2007	13 460	90	4 782	103	35.5
2008**	15 140	101	5 463	118	36.1
2009	15 445	104	5 169	111	33.5
TOPLAM	140 227		45 598		32.5

Kaynak: * TÜİK, (2000-2007), "Tarımsal Yapı, Üretim, Fiyat, Değer", Ankara. **TÜİK, www.tuik.gov.tr, Erişim: 15.12.2010.

Aşağıda yer alan tabloda; son on yıllık veriler baz alınarak toplam meyve üretim değeri içinde %48 paya sahip olan 13 adet meyvenin üretim değerleri ve meyve veren ağaç/omca sayıları her meyve için ayrı ayrı verilmiştir.

Meyvelerin 2000-2009 yılları arası on yıllık üretim değerleri ve meyve veren ağaç-omca sayıları

Yıllar	Üzüm (Milyon TL)	Meyve Veren (Bin Adet)	Elma (Milyon TL)	Meyve Veren (Bin Adet)	Portakal (Milyon TL)	Meyve Veren (Bin Adet)	Kayısı (Milyon TL)	Meyve Veren (Bin Adet)	Şeftali (Milyon TL)	Meyve Veren (Bin Adet)	Armut (Milyon TL)	Meyve Veren (Bin Adet)
2000*	3 388	535	1 960	32 300	609	11 680	633	10 730	471	12 260	405	10 760
2001	2 795	525	1 694	32 550	546	11 800	467	10 925	451	12 700	389	10 640
2002	3 507	530	1 734	33 000	521	11 770	361	11 130	476	13 000	356	10 510
2003	3 637	530	1 985	35 000	553	12 200	595	11 350	503	13 300	415	10 450
2004	2 099	520	1 551	35 498	622	12 400	399	11 500	411	13 650	371	10 420
2005	2 568	516	2 056	36 294	800	12 071	1 010	12 000	555	13 900	441	10 400
2006	2 419	5 138	1 650	36 444	725	12 275	513	12 202	574	13 840	440	9 956
2007	2 529	4 846	2 103	38 328	735	12 221	639	12 605	599	14 375	507	10 007
2008**	2 426	4 827	2 030	38 906	749	13 044	746	13 261	554	14 076	454	9 877
2009	3 135	(-)	1 957	39 951	635	13 394	753	13 490	560	13 928	450	9 919

Yıllar	Mandalina (Milyon TL)	Meyve Veren (Bin Adet)	Muz (Milyon TL)	Meyve Veren (Bin Adet)	İncir (Milyon TL)	Meyve Veren (Bin Adet)	Çilek (Milyon TL)	Meyve Veren (Bin Adet)	Erik (Milyon TL)	Meyve Veren (Bin Adet)	Nar (Milyon TL)	Meyve Veren (Bin Adet)
2000*	333	8 370	193	2	389	8 950	195	9	187	7 360	54	2 485
2001	304	8 580	183	2	367	9 400	143	10	185	7 335	52	2 530
2002	312	8 700	236	2	306	9 600	193	10	181	7 350	53	2 670
2003	335	9 400	306	3	383	9 700	198	10	198	7 450	69	3 190
2004	382	9 100	331	3	343	9 700	202	9	201	7 600	64	3 200
2005	394	9 230	459	3	427	9 450	273	10	212	7 600	73	3 220
2006	411	9 456	509	39	377	9 958	283	99	207	7 572	99	3 136
2007	421	8 937	490	44	302	9 855	361	108	243	7 737	121	3 611
2008**	403	8 977	501	43	279	9 271	353	112	233	7 750	134	4 017
2009	466	9 232	450	(-)	264	9 337	354	(-)	238	7 743	173	5 092

Kaynak: * TÜİK, (2000-2007), "Tarımsal Yapı, Üretim, Fiyat, Değer", Ankara. **TÜİK, www.tuik.gov.tr, 12.12.2010

İstatistik bölge sınıflandırmasına göre yaş meyve üretim değeri (Milyon TL)

İLLER	2000-2007 Üretim Değeri (Milyon TL)	Bölge Toplamında İllerin Payı (%)	Türkiye Toplam MÜD' de İllerin Payı (%)
Afyon	35	3.6	0.8
Aydın	219	22.6	5.1
Denizli	119	12.3	2.7
İzmir	227	23.4	5.3
Kütahya	23	2.4	0.5
Manisa	232	23.9	5.4
Muğla	101	10.4	2.4
Uşak	14	1.4	0.3
Bölge toplamı	970	100	16.8
TÜRKİYE	4,263		100

Tarımsal bölge sınıflandırmasına göre yaş meyve üretimi (Milyon TL)

İLLER	2000-2007 Üretim Değeri (Milyon TL)	Bölge Toplamında İllerin Payı (%)	Türkiye Toplam MÜD' de İllerin Payı (%)
Aydın	219	17.3	5.1
Balıkesir	111	8.8	2.6
Burdur	16	1.3	0.4
Çanakkale	96	7.6	2.2
Denizli	119	9.4	2.8
Isparta	141	11.2	3.3
İzmir	227	18	5.3
Manisa	232	18.4	5.4
Muğla	101	8	2.4
Toplam	1,262	100	29.6
TÜRKİYE	4,264		100

Kaynak: TÜİK, (2000-2007), "Tarımsal Yapı, Üretim, Fiyat, Değer", Ankara

Türkiye İstatistik Kurumunun 2012 yılı itibarıyla değerlendirme konusu araziler üzerinde yetiştirilmekte olan ürünlerin tarladan çıkış fiyatlarını aylar bazında gösteren tablo aşağıda yer almaktadır.

TARIMSAL FİYAT İSTATİSTİKLERİ VERİ TABANI														
Çiftçinin Eline Geçen Fiyatlar														
Yıl	Ürün adı	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Ortalama
2012	Elma Golden							1.50	1.50	1.45	1.08	1.11		1.33
2012	Erik					1.08	0.63	1.12	1.19					1.01
2012	Kayısı					1.14	1.12							1.13
2012	Şeftali						0.76	0.80	1.11	1.27				0.99

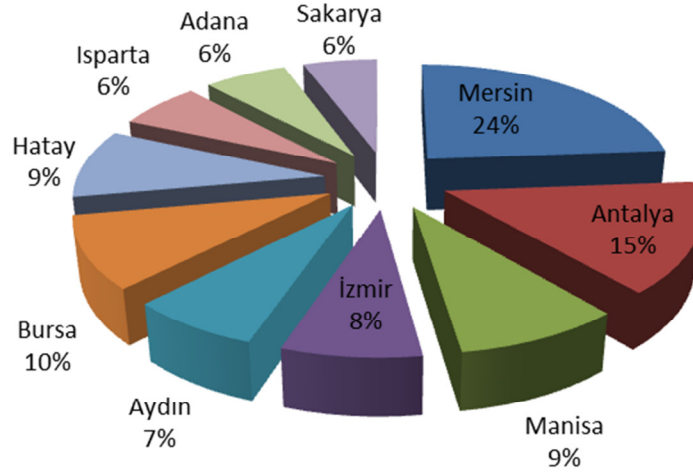
Türkiye'de yaş meyve üretim değerinin ülke genelinde en yüksek olduğu on il ise, sırasıyla Mersin, Antalya, **Manisa**, İzmir, Aydın, Bursa, Hatay, Isparta, Adana ve Sakarya'dır.

Yaş Meyve Üretim Değeri En yüksek On İl (Milyon TL)

Yıllar	Mersin	Antalya	Manisa	İzmir	Aydın	Bursa	Hatay	Isparta	Adana	Sakarya
2000	1 176	589	877	1 412	941	672	525	539	436	617
2001	1 042	663	820	524	465	499	391	470	448	449
2002	1 273	632	1 145	1 032	954	559	492	519	430	400
2003	1 362	920	1 080	595	487	667	492	482	464	312
2004	1 316	914	489	814	1 015	490	564	490	497	491
2005	1 610	1 125	712	635	708	721	690	543	577	462
2006	1 669	1 161	814	935	1 177	741	758	499	534	636
2007	1 961	1 232	742	621	589	808	778	523	524	470

Kaynak: TÜİK, (2000-2007), "Tarımsal Yapı, Üretim, Fiyat, Değer", Ankara

2007 Yılı Üretim Değeri En Yüksek 10 İl



Türkiye uygun iklim koşulları ve toprak yapısı, üretimde erkenciliğin sağlanabilmesi, gelişmekte olan meyve üretim teknolojileri, tarımsal işgücünün yoğun olması, meyve yetiştiriciliğinde deneyimli üreticileri nedenleriyle meyve üretimi açısından büyük bir potansiyele sahiptir. Fakat girdi fiyatlarındaki belirsizlikler, üretim planlamasına gereken önemin verilmemesi, meyve yetiştiriciliği ve pazarlaması konularında AR-GE faaliyetlerine ayrılan bütçenin yeterli olmaması, üretici örgütlerinin zayıf yapısı gibi nedenlerden dolayı sahip olduğu üretim potansiyelinin tam olarak değerlendirilmesi kısıtlanmaktadır.

Türkiye'nin yaş meyve ihracatında ise büyük pazar konumundaki ülkelere yakın olması, dış pazarın isteklerine cevap verebilecek bir yapının oluşmaya başlaması, dış ticaret şirketlerinin sayısının giderek artması, kalite ve standardizasyon uygulamalarının yaygınlaşması gibi noktalar dikkat çekmektedir. Üretimde olduğu gibi ihracatta da zirai kalıntı problemi, standartların istenen düzeye henüz gelmemiş olması, yabancı paraların değer değişimleri, pazarlama organizasyonunun zayıflığı gibi kısıtlayıcı etkenler bulunmaktadır.

Dünya'da, üretici ülkeler arasında yer alabilmek, ihracatın ne ölçüde başarıyla gerçekleştirildiğine bağlıdır. Bu anlamda da üretim miktarı, endüstri kalitesi, alt yapı ve kullanılan girdiler, finans ve pazar koşulları gibi dünyada kabul görmüş rekabet kriterleri doğrultusunda, Türkiye yaş meyve sektörünün yapılandırılması gerekmektedir. Aksi takdirde, üretici olmak rekabet açısından tek başına bir anlam ifade etmemektedir.

Türkiye'de son on yılda tarımsal üretimde yaş meyve üretiminin payı %22 olmasına rağmen, tarımsal ihracatta yaş meyve ihracatının oranı yaklaşık %8'dir. İhracat oranını arttırabilmek için yerine getirilmesi gereken bazı zorunluluklar bulunmaktadır.

4.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler²



Manisa;

Manisa, Batı Anadolu'nun denize kıyısı bulunmayan, fakat kıyıya en yakın ilidir. Coğrafi bakımdan, Ege Bölgesi'nin orta ve kuzeyinde olup, batısı Asil Ege, doğusu ise İç Batı Anadolu Bölgesi'nde yer almaktadır. Gediz Havzası'nın büyük bölümü il sınırları içinde bulunmaktadır. İl idari bakımdan, doğudan Uşak'ın Merkez ve Eşme, Kütahya'nın Gediz ve Simav, kuzeyden Balıkesir'in Sındırgı, Merkez, Savaştepe ve İvrindi, güneyden Aydın'ın Nazilli ve Kuyucak, güneydoğudan Denizli'nin Buldan ve Güney, güneybatıdan İzmir'in Kiraz, Ödemiş, Bayındır ve Kemalpaşa, batıdan ise İzmir'in Bornova, Menemen, Aliağa, Bergama ve Kınık ilçeleriyle çevrilidir. Ege Bölgesi'nde yer alan Manisa İli' nin yüzölçümü 13.810 km² ' dir. Yükselti ise 50 m. ile 850 m. arasında değişmektedir. İl merkezinden doğuya gidildikçe yükselti artmaktadır.

ADNK Sistemi 2012 yılı verilerine göre Manisa İli' nin toplam nüfusu, 673.700' ü erkek, 672.472' si kadın olmak üzere 1.346.162 kişidir.

	Toplam	Erkek	Kadın
Türkiye - toplam nüfus	75.627.384	37.956.168	37.671.216
Manisa - il nüfusu	1.346.162	673.700	672.472
Manisa - il/ilçe merkezleri nüfusu	904.513	453.589	450.924
Manisa - belde ve köyler nüfusu	441.649	220.111	221.538

Manisa İli, meyve üretimi açısından Türkiye ve Ege Bölgesinde büyük öneme sahiptir. Manisa İlinde TUIK verilerine göre 2012 yılında yetiştirilen meyve türleri, alanları ve üretim miktarlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Ürün adı	Toplu meyveliklerin alanı(dekar)	Üretim(ton)	Ağaç başına ortalama verim(kg)	Meyve veren yaşta ağaç sayısı	Meyve vermeyen yaşta ağaç sayısı	Toplam ağaç sayısı
Elma (Golden)	3.359	2.41	31	77.53	16.495	94.025
Elma (Starking)	3.354	2.501	36	69.798	8.99	78.788
Elma (Amasya)	288	242	34	7.15	190	7.34
Elma (Grannysmith)	480	342	33	10.41	5.02	15.43
Elma (Diğer)	3.453	2.78	24	118.08	20.795	138.875
Armut	4.504	6.836	29	235.76	35.705	271.465
Ayva	977	2.218	27	82.04	7.01	89.05
Muşmula	17	207	23	9.114	1.11	10.224

² Gayrimenkulün bulunduğu bölgeye ilişkin analizlerde ilgili kaymakamlık, belediye web sayfaları ile wikipedia ' da yer alan bilgilerden yararlanılmıştır. Nüfus verileri ise TUIK ADNKS web sayfasından alınan 2012 verileridir.

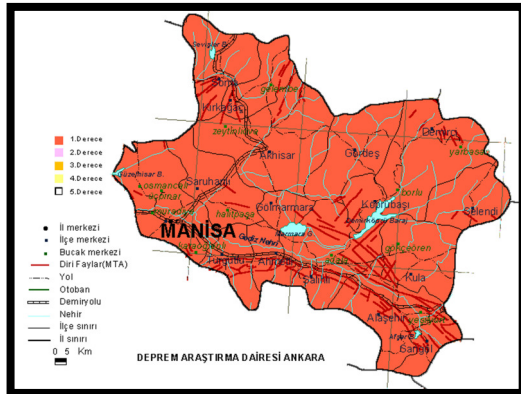
Şeftali (Nektarin)	760	264	26	10.2	13.8	24
Şeftali (Diğer)	11.065	12.847	40	323.314	36.931	360.245
Erik	19.645	19.513	39	499.635	103.222	602.857
Kayısı	3.195	2.301	21	109.076	3.875	112.951
Zerdali	0	166	19	8.75	0	8.75
Kiraz	97.952	35.144	16	2.181.275	1.240.771	3.422.046
Vişne	1.384	1.229	24	51.12	23.37	74.49
İğde	0	275	14	19.36	50	19.41
Çilek	5.231	11.131	2.128	5.231	0	5.231
Böğürtlen	61	30	492	61	0	61
Dut	0	821	19	43.37	460	43.83
Nar	4.413	1.814	18	98.619	148.144	246.76
Trabzon Hurması	122	70	23	3.01	300	3.31

Salihli;

Salihli İlçesi, İzmir-Ankara (E-96) karayolu ve İzmir-Uşak-Afyon demiryolu üzerindedir. Manisa il merkezine 72 km ve İzmir il merkezine yaklaşık 96 km uzaklıkta bulunan ilçe, batıdan Ahmetli, kuzeybatıdan Gölarmara, kuzeyden Gördes ve Köprübaşı, kuzeydoğudan Demirci, doğudan Kula, güneydoğudan Alaşehir ve güneyden Ödemiş tarafından çevrilmiştir. Salihli ilçesi, güneyinde Bozdağlar Silsilesi, (2.157 m) kuzeyinde Gediz Ovası ile kaplı olup, ovanın kuzeyinde Dibek dağları (1.120 m), kuzeydoğusunda Uşumüş Dağları (2095 m) bulunmaktadır.

İlçe ekonomisi, tarım ve tarıma dayalı ticaret ve sanayi ağırlıktadır. Başlıca yetiştirilen tarımsal ürünler çekirdeksiz üzüm, buğday, arpa, pamuk, tütün ve mısırdır. Ayrıca çeşitli sebze ve meyve yetiştirilmekte olup, bunlardan Gökköy ve Allahdiyen köylerinde yetiştirilen kiraz çevrede "Napolyon" kirazı, Üniversitelerde de "SALİHLİ" kirazı adıyla literatüre geçmiştir. Hayvancılık da, önemli gelir kaynağı olup, 2000'li yıllardan sonra besicilik sayısında artış görülmüştür.

İlçe merkezindeki sanayi çarşısına ek olarak; Salihli-Alaşehir-Kula üçgeninde 111 hektarlık alan üzerinde kurulan Salihli Organize Sanayi Bölgesi'nin Salihli'nin ekonomik yaşamına önemli ölçüde katkı sağlayacağı düşünülmektedir. Türkiye Deprem Haritasına göre Manisa İli, Salihli İlçesi 1' inci deprem bölgesinde



kalmaktadır.

Serbent Köyü; Manisa iline 94 km, Salihli ilçesine 22 km uzaklıktadır. Köyün iklimi, Akdeniz iklimi etki alanı içerisindedir. Köyün ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayalıdır. Köyde, ilköğretim okulu yoktur fakat taşımali eğitimden yararlanılmaktadır. Köyün içme suyu şebekesi ve kanalizasyon şebekesi yoktur. PTT şubesi yoktur ancak PTT acentesi vardır. Sağlık ocağı ve sağlık evi yoktur. Köye ulaşımı sağlayan yol asfalt olup köyde elektrik ve sabit telefon vardır.



Bademcik Köyü; Manisa iline 97 km, Salihli ilçesine 25 km uzaklıktadır. Köyün iklimi, Akdeniz iklimi etki alanı içerisindedir. Köyün ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayalıdır. Köyde, ilköğretim okulu vardır ancak kullanılmaması nedeniyle taşımali eğitimden yararlanılmaktadır. Köyün içme suyu şebekesi vardır ancak kanalizasyon şebekesi yoktur. PTT şubesi yoktur ancak PTT acentesi vardır. Sağlık ocağı ve sağlık evi yoktur. Köye ayrıca ulaşımı sağlayan yol asfalt olup köyde elektrik ve sabit telefon vardır.

Arçamları Köyü; Manisa iline 96 km, Salihli ilçesine 24 km uzaklıktadır. Daha önceleri Kınızıköy'e bağlı olan köy, tipik bir yörük köyüdür. Köy Karaçeli Yörükleri tarafından kurulmuş, daha önceleri Puslak olarak kullanılmaktayken, zamanla yerleşik hayata geçişle birlikte, köy statüsüne kavuşmuştur. Köyün iklimi, Akdeniz iklimi etki alanı içerisindedir. Köyün ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayalıdır. Köyde, ilköğretim okulu yoktur fakat taşınmalı eğitimden yararlanılmaktadır. Köyün içme suyu şebekesi vardır. Kanalizasyon şebekesi yapılmaktadır. PTT şubesi yoktur ancak PTT acentesi vardır. Sağlık ocağı ve sağlık evi yoktur. Köye ulaşımı sağlayan yol asfalt olup köyde elektrik ve sabit telefon vardır. Salihli İlçesi ve değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı Serbent, Bademcik ve Arçamları köylerine ilişkin ADNKS 2012 nüfus verileri aşağıdaki tablolarda yer almaktadır.

		İl/İlçe merkezi			Belde/Köy			Toplam		
Manisa		Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Salihli		98.618	48.323	50.295	56.673	28.313	28.36	155.291	76.636	78.655
Toplam		98.618	48.323	50.295	56.673	28.313	28.36	155.291	76.636	78.655
İlçe	Bucak	Belde/Köy			Toplam	Erkek	Kadın			
Merkez		Şehir			309.05	155.121	153.929			
Salihli		Şehir			98.618	48.323	50.295			
	Adala	(B) Adala			2.156	1.058	1.098			
		Serbent			180	88	92			
		Bademcik			230	106	124			
		Arçamları			261	128	133			
		Bucak toplamı			25.719	12.824	12.895			
		İlçe toplamı			155.291	76.636	78.655			

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler,

5.1.1. Gayrimenkullerin Yeri/Konumu ve Tanımı,



Değerleme konusu taşınmazlar, Manisa İli, Salihli İlçesi,

- **Serbent Köyü**, Puslak Mevkii, 1 pafta;
 - 60.240,00 m² yüzölçümlü, "tarla" vasıflı 2 no.lu parsel,
 - 38.640,00 m² yüzölçümlü, "tarla" vasıflı 3 no.lu parsel,
 - 28.300,00 m² yüzölçümlü, "tarla" vasıflı 4 no.lu parsel,
 - 17.280,00 m² yüzölçümlü, "tarla" vasıflı 6 no.lu parsel,
 -

- **Bademcik Köyü, Bayraklı Mevkii**
 - 13.070,00 m² yüzölçümlü, “palamutlu tarla” vasıflı 709 no.lu parsel,
 - 23.812,50 m² yüzölçümlü, “palamutlu tarla” vasıflı 807 no.lu parsel,
 - 19.312,00 m² yüzölçümlü, “palamutlu tarla” vasıflı 809 no.lu parsel,
 - 14.375,00 m² yüzölçümlü, “palamutlu tarla” vasıflı 815 no.lu parsel,
 - 23.875,00 m² yüzölçümlü, “palamutlu tarla” vasıflı 816 no.lu parsel,
 - 2.250,00 m² yüzölçümlü, “palamutlu tarla” vasıflı 819 no.lu parsel,
 - 11.312,00 m² yüzölçümlü, “palamutlu tarla” vasıflı 820 no.lu parsel,
 - 7.400,00 m² yüzölçümlü, “palamutlu tarla” vasıflı 822 no.lu parsel,
 - 31.000,00 m² yüzölçümlü, “palamutlu tarla” vasıflı 823 no.lu parsel,
 - 10.400,00 m² yüzölçümlü, “palamutlu tarla” vasıflı 824 no.lu parsel,
 - 6.625,00 m² yüzölçümlü, “palamutlu tarla” vasıflı 827 no.lu parsel,
 - 16.750,00 m² yüzölçümlü, “palamutlu tarla” vasıflı 828 no.lu parsel,
 - 13.875,00 m² yüzölçümlü, “palamutlu tarla” vasıflı 829 no.lu parsel,
 - 21.312,50 m² yüzölçümlü, “palamutlu tarla” vasıflı 830 no.lu parsel,
 - 4.875,00 m² yüzölçümlü, “palamutlu tarla” vasıflı 831 no.lu parsel,
 - 6.562,00 m² yüzölçümlü, “palamutlu tarla” vasıflı 832 no.lu parsel,
 - 25.625,00 m² yüzölçümlü, “palamutlu tarla” vasıflı 841 no.lu parsel,
 - 8.312,00 m² yüzölçümlü, “palamutlu tarla” vasıflı 848 no.lu parsel,
 - 49.600,00 m² yüzölçümlü, “palamutlu tarla” vasıflı 851 no.lu parsel,
 - 36.375,00 m² yüzölçümlü, “palamutlu tarla” vasıflı 852 no.lu parsel,
 - 54.000,00 m² yüzölçümlü, “palamutlu tarla” vasıflı 860 no.lu parsel,
 - 7.500,00 m² yüzölçümlü, “palamutlu tarla” vasıflı 861 no.lu parsel,
 - 13.375,00 m² yüzölçümlü, “palamutlu tarla” vasıflı 862 no.lu parsel,
 - 27.875,00 m² yüzölçümlü, “palamutlu tarla” vasıflı 863 no.lu parsel,
 - 17.125,00 m² yüzölçümlü, “palamutlu tarla” vasıflı 866 no.lu parsel,
 - 12.625,00 m² yüzölçümlü, “palamutlu tarla” vasıflı 867 no.lu parsel,
 - 6.250,00 m² yüzölçümlü, “palamutlu tarla” vasıflı 868 no.lu parsel,
 - 13.000,00 m² yüzölçümlü, “palamutlu tarla” vasıflı 880 no.lu parsel,
 - 18.600,00 m² yüzölçümlü, “palamutlu tarla” vasıflı 882 no.lu parsel,
 - 12.200,00 m² yüzölçümlü, “palamutlu tarla” vasıflı 883 no.lu parsel,
 - 42.600,00 m² yüzölçümlü, “palamutlu tarla” vasıflı 900 no.lu parsel,
 - 41.200,00 m² yüzölçümlü, “palamutlu tarla” vasıflı 901 no.lu parseldir.
 -
- **Arçamları Köyü, Pulluca mevkii,**
 - 32.600,00 m² yüzölçümlü, “palamutlu tarla” vasıflı 128 no.lu parsel,
 - 26.000,00 m² yüzölçümlü, “palamutlu tarla” vasıflı 129 no.lu parsel,
 - 73.000,00 m² yüzölçümlü, “palamutlu tarla” vasıflı 136 no.lu parsel,
 - 8.160,00 m² yüzölçümlü, “palamutlu tarla” vasıflı 137 no.lu parseldir.

Serbent Köyüne Ulaşım; Salihli İlçesi merkezinden, İzmir-Ankara karayolunda batı yönde (İzmir istikametinde) ilerlenir. Karayolu üzerinde yer alan Organize Sanayi Bölgesi geçildikten sonra yaklaşık 15 km ileride karayolunu kuzey yönde kesen Serbent köyü Yoluna dönülerek ilerlenir.

Bademcik Köyüne Ulaşım; Salihli İlçesi merkezinde, İzmir-Ankara karayolunda batı yönde (İzmir istikametinde) ilerlenir. Ulaşehir Kavşağı geçildikten sonra yaklaşık 2 km ileride Aksallı Beldesinde kuzey-batı yönde belde içine dönülür. Aksallı Beldesinin kuzey çıkışında kuzey-doğu yönde Bören Köyü yoluna dönülür. Yol üzerinde yer alan Bören Köyü geçildikten sonra yaklaşık 12 km ileride Bademcik Köyüne ulaşılır. Taşınmazlara ulaşım için Serbent köyü yolu da kullanılmakta olup, Serbent Köyü yoluna girildikten sonra yaklaşık 150 m ileride yolu batı yönde kesen sokağa dönülerek ilerlenir. Sokak

sonunda kadastral yol izlenerek kuzey-batı yönde devam edilir. Söz konusu parseller Bademcik Köyü sınırları içinde kalmasına karşın, Serbent Köyüne daha yakın konumda yer almaktadır.

Arçamları Köyüne ulaşım; Salihli İlçesi merkezinde, İzmir-Ankara karayolunda batı yönde (İzmir istikametinde) ilerlenir. Karayolunu kuzey-doğu yönde kesen Akça Yoluna dönülür. Akça yolu üzerinde yer alan Funda Beldesi merkezine dönülür, Funda Beldesinin batı yönde çıkışında kuzey-batıya Arçamları Köyüne dönülerek yaklaşık 10 km ilerlenir ve Arçamları Köyüne ulaşılır.

Serbent Köyü-Salihli arasındaki uzaklık	32,20 km
Bademcik Köyü-Salihli Merkez arasındaki uzaklık	25,20 km
Arçamları Köyü-Salihli Merkez arasındaki uzaklık	25,00 km

5.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların yapısal özelliklerine ilişkin bilgiler konumlu oldukları köyler bazında ayrıştırma yapılmak suretiyle aşağıda yer almaktadır.

5.1.2.1. Serbent Köyünde Yer Alan Parsellere İlişkin Yapısal Özellikler

Değerleme konusu 41 adet parselden oluşan meyve bahçelerinin 4 adedi Serbent Köyü tapulama sınırları içinde yer almakta olup, toplam yüzölçümü 144.460 m², VERTLOX CO. mülkiyetinde bulunan bölümü ise 120.614 m² dir. Söz konusu arazinin 98.000 m² si üzerinde yaklaşık 5.000³ adet ortalama 3 yaşında kayısı ağacı bulunmakta olup, henüz verim aşamasında değildir. 80.340 m² si ise sürülmüş ve ekime hazır hale getirilmiş olup, fiili değerlendirme tarihi itibarıyla üzerinde herhangi yatırım unsuru bulunmamaktadır. Serbent Köyü sınırları içinde kalan arazilerin parsel bazında özelliklerine aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

PARSEL NO	DEĞERLEME KONUSU PARSELLERİN YAPISAL ÖZELLİKLERİ
2	60.240 m ² alanlı olan taşınmaz köyün yaklaşık 1800 m kuzey-batısında yer almaktadır. Parsel geometrik olarak üçgen şeklindedir. Kuzey-batı yönde kadastral yola cephelidir. Taşınmaz %25-30 eğime sahip olup killi-tınlı toprak yapısındadır.
3	38.640 m ² alanlı olan taşınmaz köyün yaklaşık 1700 m kuzey-batısında yer almaktadır. Parsel geometrik olarak yamuk dikdörtgen şeklindedir. Kuzey-batı yönde kadastral yola cephelidir. Taşınmaz %25-30 eğime sahip olup killi-tınlı toprak yapısındadır.
4	28.300 m ² alanlı olan taşınmaz köyün yaklaşık 1550 m kuzey-batısında yer almaktadır. Parsel geometrik olarak üçgen şeklindedir. Taşınmaz %20-25 eğime sahip olup killi-tınlı toprak yapısındadır.
6	17.280 m ² alanlı olan taşınmaz köyün yaklaşık 1700 m kuzey-batısında yer almaktadır. Parsel geometrik olarak üçgen şeklindedir. Kuzey yönde kadastral yola cephelidir. Taşınmaz %20-25 eğime sahip olup killi-tınlı toprak yapısındadır.

5.1.2.2. Bademcik Köyünde Yer Alan Parsellere İlişkin Yapısal Özellikler

Değerleme konusu 41 adet parselden oluşan meyve bahçelerinin 33 adedi Bademcik Köyü tapulama sınırları içinde yer almakta olup, toplam yüzölçümü 666.944 m², VERTLOX CO. mülkiyetinde bulunan bölümü ise 654.269 m² dir. Söz konusu arazinin yaklaşık 47.000 m² si üzerinde yaklaşık 2.300⁴ adet ortalama 4 yaşında erik ağacı, yaklaşık 120.000 m² si üzerinde yaklaşık 7.700 adet ortalama 4 yaşında şeftali ağacı, yaklaşık 245.000 m² si üzerinde yaklaşık 61.000 adet ortalama 5 yaşında elma ağacı, yaklaşık 243.000 m² si üzerinde yaklaşık 11.000 adet ortalama 5 yaşında kayısı ağacı bulunmakta olup, kalan bölümünün bir kısmında ise meyve fidanlarının geliştirilmesi amacıyla kültür fideleri yer almaktadır. Söz konusu meyve ağaçlarından elma ve kayısı ağaçları 2011 yılı itibarıyla verim aşamasına gelmiştir. Bademcik Köyü sınırları içinde kalan arazilerin parsel bazında özelliklerine aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

³ Arazi üzerindeki ağaç sayısı ve yaşına ilişkin bilgiler Müşteri' den temin edilmiştir.

⁴ Arazi üzerindeki ağaç sayısı ve yaşına ilişkin bilgiler Müşteri' den temin edilmiştir.

PARSEL NO	DEĞERLEME KONUSU PARSELLERİN YAPISAL ÖZELLİKLERİ
709	13.070 m ² alanlı olan taşınmaz köyün yaklaşık 2.000 m güney-doğusunda yer almaktadır. Parsel geometrik olarak dikdörtgen şeklindedir. Güney yönde kadastral yola cephelidir. Taşınmaz %20-25 eğimli olup kili-tınlı toprak yapısındadır.
807	23.812,50 m ² alanlı olan taşınmaz köyün yaklaşık 2.300 m güney-doğusunda yer almaktadır. Parsel geometrik olarak yamuk dikdörtgen şeklindedir. Herhangi bir yola cephesi bulunmamaktadır.
809	19.312,50 m ² alanlı olan taşınmaz köyün yaklaşık 2.400 m güney-doğusunda yer almaktadır. Parsel geometrik olarak yamuk dikdörtgen şeklindedir. Batı yönde kadastral yola cephelidir. Taşınmaz %10-15 eğimli olup kili-tınlı toprak yapısındadır.
815	14.375 m ² alanlı olan taşınmaz köyün yaklaşık 2.100 m güney-doğusunda yer almaktadır. Parsel geometrik olarak yamuk üçgen şeklindedir. Güney yönde kadastral yola cephelidir. Taşınmaz %20-25 eğimli olup kili-tınlı toprak yapısındadır.
816	23.875 m ² alanlı olan taşınmaz köyün yaklaşık 2.000 m güney-doğusunda yer almaktadır. Parsel geometrik olarak yamuk dikdörtgen şeklindedir. Batı yönde kadastral yola cephelidir. Taşınmaz %20-25 eğimli olup kili-tınlı toprak yapısındadır.
819	2.250 m ² alanlı olan taşınmaz köyün yaklaşık 2.100 m güney-doğusunda yer almaktadır. Parsel geometrik olarak üçgen şeklindedir. Güney yönde kadastral yola cephelidir. Taşınmaz %10-15 eğimli olup kili-tınlı toprak yapısındadır.
820	11.312 m ² alanlı olan taşınmaz köyün yaklaşık 2.150 m güney-doğusunda yer almaktadır. Parsel geometrik olarak yamuk üçgen şeklindedir. Doğu ve kuzey yönde kadastral yola cephelidir. Taşınmaz %10-15 eğimli olup kili-tınlı toprak yapısındadır.
822	7.400 m ² alanlı olan taşınmaz köyün yaklaşık 2.000 m güney-doğusunda yer almaktadır. Parsel geometrik olarak yamuk dikdörtgen şeklindedir. Kuzey yönde kadastral yola cephelidir. . Taşınmaz %10-15 eğimli olup kili-tınlı toprak yapısındadır.
823	31.000 m ² alanlı olan taşınmaz köyün yaklaşık 2.000 m güney-doğusunda yer almaktadır. Parsel geometrik olarak yamuk dikdörtgen şeklindedir. Kuzey yönde kadastral yola cephelidir. Taşınmaz kısmen boş kısmen de fidanlık olarak kullanılmaktadır, %10-15 eğimli olup kili-tınlı toprak yapısındadır.
824	10.400 m ² alanlı olan taşınmaz köyün yaklaşık 2.200 m güney-doğusunda yer almaktadır. Parsel geometrik olarak yamuk üçgen şeklindedir. Güney ve kuzey yönde kadastral yola cephelidir. Taşınmaz %20-25 eğimli olup kili-tınlı toprak yapısındadır.
827	6.625 m ² alanlı olan taşınmaz köyün yaklaşık 2.300 m güney-doğusunda yer almaktadır. Parsel geometrik olarak yamuk üçgen şeklindedir. Batı yönde kadastral yola cephelidir. Taşınmaz %10-15 eğimli olup kili-tınlı toprak yapısındadır.
828	16.750 m ² alanlı olan taşınmaz köyün yaklaşık 2.150 m güney-doğusunda yer almaktadır. Parsel geometrik olarak yamuk üçgen şeklindedir. Batı yönde kadastral yola cephelidir. Taşınmaz %5-10 eğimli olup kili-tınlı toprak yapısındadır.
829	13.875 m ² alanlı olan taşınmaz köyün yaklaşık 2.200 m güney-doğusunda yer almaktadır. Parsel geometrik olarak yamuk dikdörtgen şeklindedir. Güney yönde kadastral yola cephelidir. Taşınmaz %5-10 eğimli olup kili-tınlı toprak yapısındadır.
830	21.312,50 m ² alanlı olan taşınmaz köyün yaklaşık 2.400 m güney-doğusunda yer almaktadır. Parsel geometrik olarak yamuk üçgen şeklindedir. Kadastral yola cephe yoktur. Taşınmaz %5-10 eğimli olup kili-tınlı toprak yapısındadır.
831	4.875 m ² alanlı olan taşınmaz köyün yaklaşık 2.450 m güney-doğusunda yer almaktadır. Parsel geometrik olarak yamuk üçgen şeklindedir. Güney yönde kadastral yola cephelidir. Taşınmaz %3-5 eğimli olup kili-tınlı toprak yapısındadır.
832	6.562 m ² alanlı olan taşınmaz köyün yaklaşık 2.500 m güney-doğusunda yer almaktadır. Parsel geometrik olarak yamuk dikdörtgen şeklindedir. Kuzey yönde kadastral yola cephelidir. Taşınmaz %5-10 eğimli olup kili-tınlı toprak yapısındadır.
841	25.625 m ² alanlı olan taşınmaz köyün yaklaşık 2.900 m güney-doğusunda yer almaktadır. Parsel geometrik olarak yamuk dikdörtgen şeklindedir. Kadastral yola cepheli değildir. Taşınmaz %10-15 eğimli olup kili-tınlı toprak yapısındadır.
848	14.375 m ² alanlı olan taşınmaz köyün yaklaşık 2.800 m güney-doğusunda yer almaktadır. Parsel geometrik olarak dikdörtgen şeklindedir. Kadastral yola cepheli değildir. Taşınmaz %10-15 eğimli olup kili-tınlı toprak yapısındadır.
851	49.600 m ² alanlı olan taşınmaz köyün yaklaşık 2.400 m güney-doğusunda yer almaktadır. Parsel geometrik olarak yamuk üçgen şeklindedir. Kuzey-batı yönde kadastral yola cephelidir. Taşınmaz %10-15 eğimli olup kili-tınlı toprak yapısındadır.
852	36.375 m ² alanlı olan taşınmaz köyün yaklaşık 2.900 m güney-doğusunda yer almaktadır. Parsel geometrik olarak dikdörtgen şeklindedir. Kadastral yola cepheli değildir. Taşınmaz %10-15 eğimli olup kili-tınlı toprak yapısındadır.
860	54.000 m ² alanlı olan taşınmaz köyün yaklaşık 3.100 m güney-doğusunda yer almaktadır. Parsel geometrik olarak yamuk dikdörtgen şeklindedir. Batı yönde kadastral yola cephelidir. Taşınmaz %10-15 eğimli olup kili-tınlı toprak yapısındadır.
861	7.500 m ² alanlı olan taşınmaz köyün yaklaşık 2.900 m güney-doğusunda yer almaktadır. Parsel geometrik olarak dikdörtgen şeklindedir. Batı yönde kadastral yola cephelidir. Taşınmaz %10-15 eğimli olup kili-tınlı toprak yapısındadır.
862	13.375 m ² alanlı olan taşınmaz köyün yaklaşık 2.700 m güney-doğusunda yer almaktadır. Parsel geometrik olarak üçgen şeklindedir. Batı yönde kadastral yola cephelidir. Taşınmaz %10-15 eğimli olup kili-tınlı toprak yapısındadır.
863	27.875 m ² alanlı olan taşınmaz köyün yaklaşık 3.400 m güney-doğusunda yer almaktadır. Parsel geometrik olarak dikdörtgen şeklindedir. Doğu yönde kadastral yola cephelidir. Taşınmaz %10-15 eğimli olup kili-tınlı toprak yapısındadır.
866	17.125 m ² alanlı olan taşınmaz köyün yaklaşık 3.600 m güney-doğusunda yer almaktadır. Parsel geometrik olarak yamuk dikdörtgen şeklindedir. Batı yönde kadastral yola cephelidir. Taşınmaz %10-15 eğimli olup kili-tınlı toprak yapısındadır. Parsel içerisinde 4-5 yaşlarında elma ağaçları mevcuttur. Ağaçlar verim aşamasındadır.

867	12.625 m ² alanlı olan taşınmaz köyün yaklaşık 3.700 m güney-doğusunda yer almaktadır. Parsel geometrik olarak dikdörtgen şeklindedir. Batı yönde kadastral yola cephelidir. Taşınmaz %10-15 eğimli olup kili-tınlı toprak yapısındadır.
868	6.250 m ² alanlı olan taşınmaz köyün yaklaşık 3.600 m güney-doğusunda yer almaktadır. Parsel geometrik olarak yamuk dikdörtgen şeklindedir. Doğu yönde kadastral yola cephelidir. Taşınmaz % 5-10 eğimli olup kili-tınlı toprak yapısındadır.
880	13.000 m ² alanlı olan taşınmaz köyün yaklaşık 3.400 m güney-doğusunda yer almaktadır. Parsel geometrik olarak yamuk üçgen şeklindedir. Kuzey-batı yönde kadastral yola cephelidir. Taşınmaz %10-15 eğimli olup kili-tınlı toprak yapısındadır.
882	18.600 m ² alanlı olan taşınmaz köyün yaklaşık 3.200 m güney-doğusunda yer almaktadır. Parsel geometrik olarak yamuk dikdörtgen şeklindedir. Kadastral yola cepheli değildir. Taşınmaz % 5-10 eğimli olup kili-tınlı toprak yapısındadır.
883	12.200 m ² alanlı olan taşınmaz köyün yaklaşık 3.300 m güney-doğusunda yer almaktadır. Parsel geometrik olarak dikdörtgen şeklindedir. Güney yönde kadastral yola cephelidir. Taşınmaz % 5-10 eğimli olup kili-tınlı toprak yapısındadır. Parsel içerisinde 4-5 yaşlarında elma ağaçları mevcuttur.
888	13.875 m ² alanlı olan taşınmaz köyün yaklaşık 3.700 m güney-doğusunda yer almaktadır. Parsel geometrik olarak dikdörtgen şeklindedir. Batı yönde kadastral yola cephelidir. Taşınmaz %5-10 eğimli olup kili-tınlı toprak yapısındadır.
900	42.600 m ² alanlı olan taşınmaz köyün yaklaşık 2200 m güney-doğusunda yer almaktadır. Parsel geometrik olarak yamuk dikdörtgen şeklindedir. Doğu yönde kadastral yola cephelidir. Taşınmaz %5-10 eğimli olup kili-tınlı toprak yapısındadır.
901	41.200 m ² alanlı olan taşınmaz köyün yaklaşık 2.100 m güney-doğusunda yer almaktadır. Parsel geometrik olarak yamuk dikdörtgen şeklindedir. Doğu yönde kadastral yola cephelidir. Taşınmaz %5-10 eğimli olup kili-tınlı toprak yapısındadır.

5.1.2.3. Arçamları Köyünde Yer Alan Parsellere İlişkin Yapısal Özellikler

Değerleme konusu 41 adet parselden oluşan meyve bahçelerinin 4 adedi Arçamları Köyü tapulama sınırları içinde yer almakta olup, toplam yüzölçümü 139.760 m², VERTLOX CO. mülkiyetinde bulunan bölümü ise 138.135 m² dir. Söz konusu arazinin tamamının üzerinde yaklaşık 6.750⁵ adet ortalama 7 yaşında kayısı ağacı bulunmaktadır. Arçamları Köyü sınırları içinde kalan arazilerin parsel bazında özelliklerine aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

139,760.00	138,135.00
PARSEL NO	DEĞERLEME KONUSU PARSELLERİN YAPISAL ÖZELLİKLERİ
128	32.600 m ² alanlı olan taşınmaz köyün yaklaşık 500 m güney-batısında yer almaktadır. Parsel geometrik olarak yamuk-üçgen şeklindedir. Kuzey-doğu yönde kadastral yola cephelidir. Taşınmaz eğimli yapıdadır. Toprak yapısı killi-tınlı ve süzek yapıdadır.
129	26.000 m ² alanlı olan taşınmaz köyün yaklaşık 600 m güney-batısında yer almaktadır. Parsel geometrik olarak yamuk-üçgen şeklindedir. Güney-batı yönde dereye cephelidir. Taşınmaz eğimli yapıdadır. Toprak yapısı killi-tınlı ve süzek yapıdadır.
136	73.000 m ² alanlı olan taşınmaz köyün yaklaşık 700 m güney-batısında yer almaktadır. Parsel geometrik olarak yamuk-dikdörtgen şeklindedir. Doğu yönde dereye cephelidir. Taşınmaz eğimli yapıdadır. Toprak yapısı killi-tınlı ve süzek yapıdadır.
137	8.160 m ² alanlı olan taşınmaz köyün yaklaşık 650 m güney-batısında yer almaktadır. Parsel geometrik olarak yamuk-dikdörtgen şeklindedir. Doğu yönde dereye cephelidir. Taşınmaz eğimli yapıdadır. Toprak yapısı killi-tınlı ve süzek yapıdadır.

⁵ Arazi üzerindeki ağaç sayısı ve yaşına ilişkin bilgiler Müşteri' den temin edilmiştir.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

İLİ	İLÇESİ	KÖYÜ	MEVKİİ	CİNSİ	PAFTA	ADA	PARSEL	HİSSE	PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ, m ²	PARSELİN VERTLOX CO. HİSSESİNE DÜŞEN BÖLÜMÜNÜN YÜZÖLÇÜMÜ, m ²	EDİNME TARİHİ/YEV	MALİK
MANİSA	SALİHLİ	SERBENT	PUSLAK	TARLA	1	0	2	52/64	60,240.00	48,945.00	19.12.2011/17824	VERTLOX CO. İşletmesi Ticaret Ltd Şti 52/64 ??? 12/64
MANİSA	SALİHLİ	SERBENT	PUSLAK	TARLA	1	0	3	52/64	38,640.00	31,395.00	19.12.2011/17825	VERTLOX CO. İşletmesi Ticaret Ltd Şti VERTLOX CO. İşletmesi Ticaret Ltd Şti 52/64 ??? 12/64
MANİSA	SALİHLİ	SERBENT	PUSLAK	TARLA	1	0	4	52/64	28,300.00	22,993.75	19.12.2011/17825	VERTLOX CO. İşletmesi Ticaret Ltd Şti 52/64 ??? 12/64
MANİSA	SALİHLİ	SERBENT	PUSLAK	TARLA	1	0	6	TAM	17,280.00	17,280.00	30.09.2010/15219	VERTLOX CO. İşletmesi Ticaret Ltd Şti
MANİSA	SALİHLİ	BADEMCİK	BAYRAKLI	PALAMUTLU TARLA	28	0	709	TAM	13,070.00	13,070.00	16.02.2009/6203	VERTLOX CO. İşletmesi Ticaret Ltd Şti
MANİSA	SALİHLİ	BADEMCİK	BAYRAKLI	PALAMUTLU TARLA	34	0	807	TAM	23,812.50	23,812.50	07.03.2012/2628	VERTLOX CO. İşletmesi Ticaret Ltd Şti
MANİSA	SALİHLİ	BADEMCİK	BAYRAKLI	PALAMUTLU TARLA	34	0	809	TAM	19,312.50	19,312.50	07.09.2009/410	VERTLOX CO. İşletmesi Ticaret Ltd Şti
MANİSA	SALİHLİ	BADEMCİK	BAYRAKLI	PALAMUTLU TARLA	34	0	815	TAM	14,375.00	14,375.00	18.05.2011/8216	VERTLOX CO. İşletmesi Ticaret Ltd Şti
MANİSA	SALİHLİ	BADEMCİK	BAYRAKLI	PALAMUTLU TARLA	34	0	816	TAM	23,875.00	23,875.00	12.06.2009/6204	VERTLOX CO. İşletmesi Ticaret Ltd Şti
MANİSA	SALİHLİ	BADEMCİK	BAYRAKLI	PALAMUTLU TARLA	34	0	819	TAM	2,250.00	2,250.00	24.09.2009/1327	VERTLOX CO. İşletmesi Ticaret Ltd Şti
MANİSA	SALİHLİ	BADEMCİK	BAYRAKLI	PALAMUTLU TARLA	34	0	820	TAM	11,312.00	11,312.00	10.06.2009/6067	VERTLOX CO. İşletmesi Ticaret Ltd Şti
MANİSA	SALİHLİ	BADEMCİK	BAYRAKLI	PALAMUTLU TARLA	34	0	822	TAM	7,400.00	7,400.00	24.09.2009/1327	VERTLOX CO. İşletmesi Ticaret Ltd Şti

MANİSA	SALİHLİ	BADEMCİK	BAYRAKLI	PALAMUTLU TARLA	35	0	823	TAM	31,000.00	31,000.00	23.08.2011/12467	VERTLOX CO. İşletmesi Ticaret Ltd Şti
MANİSA	SALİHLİ	BADEMCİK	BAYRAKLI	PALAMUTLU TARLA	35	0	824	TAM	10,400.00	10,400.00	23.08.2011/12647	VERTLOX CO. İşletmesi Ticaret Ltd Şti
MANİSA	SALİHLİ	BADEMCİK	BAYRAKLI	PALAMUTLU TARLA	34	0	827	TAM	16,625.00	16,625.00	27.01.2010/1330	VERTLOX CO. İşletmesi Ticaret Ltd Şti
MANİSA	SALİHLİ	BADEMCİK	BAYRAKLI	PALAMUTLU TARLA	34	0	828	TAM	16,750.00	16,750.00	15.07.2009/8421	VERTLOX CO. İşletmesi Ticaret Ltd Şti
MANİSA	SALİHLİ	BADEMCİK	BAYRAKLI	PALAMUTLU TARLA	35	0	829	TAM	13,875.00	13,875.00	16.02.2009/1516	VERTLOX CO. İşletmesi Ticaret Ltd Şti
MANİSA	SALİHLİ	BADEMCİK	BAYRAKLI	PALAMUTLU TARLA	35	0	830	TAM	21,312.50	21,312.50	25.03.2008/2171	VERTLOX CO. İşletmesi Ticaret Ltd Şti
MANİSA	SALİHLİ	BADEMCİK	BAYRAKLI	PALAMUTLU TARLA	35	0	831	TAM	4,875.00	4,875.00	08.10.2009/2036	VERTLOX CO. İşletmesi Ticaret Ltd Şti
MANİSA	SALİHLİ	BADEMCİK	BAYRAKLI	PALAMUTLU TARLA	35	0	832	TAM	6,562.50	6,562.50	27.01.2010/1330	VERTLOX CO. İşletmesi Ticaret Ltd Şti
MANİSA	SALİHLİ	BADEMCİK	BAYRAKLI	PALAMUTLU TARLA	35	0	841	19/24	25,625.00	20,286.46	26.07.2012/8105	VERTLOX CO. İşletmesi Ticaret Ltd Şti 19/24 Süleyman Uyan 10/48
MANİSA	SALİHLİ	BADEMCİK	BAYRAKLI	PALAMUTLU TARLA	35	0	848	TAM	8,312.00	8,312.00	06.08.2012/8379	VERTLOX CO. İşletmesi Ticaret Ltd Şti
MANİSA	SALİHLİ	BADEMCİK	BAYRAKLI	PALAMUTLU TARLA	35	0	851	151/16 0	49,600.00	46,810.00	20.07.2012/7951	VERTLOX CO. İşletmesi Ticaret Ltd Şti 151/160 Kerime Türkay 1/32 Mehmet Türkeli 1/40
MANİSA	SALİHLİ	BADEMCİK	BAYRAKLI	PALAMUTLU TARLA	35	0	852	21/24	36,375.00	31,828.13	26.02.2008/1416	VERTLOX CO. İşletmesi Ticaret Ltd Şti 21/24 Ayfer Erbay 3/24
MANİSA	SALİHLİ	BADEMCİK	BAYRAKLI	PALAMUTLU TARLA	35	0	860	TAM	54,000.00	54,000.00	09.12.2011/17437	VERTLOX CO. İşletmesi Ticaret Ltd Şti
MANİSA	SALİHLİ	BADEMCİK	BAYRAKLI	PALAMUTLU TARLA	35	0	861	TAM	37,500.00	37,500.00	17.01.2008/347	VERTLOX CO. İşletmesi Ticaret Ltd Şti
MANİSA	SALİHLİ	BADEMCİK	BAYRAKLI	PALAMUTLU TARLA	35	0	862	TAM	13,375.00	13,375.00	09.11.2011/17437	VERTLOX CO. İşletmesi Ticaret Ltd Şti
MANİSA	SALİHLİ	BADEMCİK	BAYRAKLI	PALAMUTLU TARLA	35	0	863	TAM	27,875.00	27,875.00	09.01.2008/150	VERTLOX CO. İşletmesi Ticaret Ltd Şti
MANİSA	SALİHLİ	BADEMCİK	BAYRAKLI	PALAMUTLU TARLA	35	0	866	TAM	17,125.00	17,125.00	27.05.2008/4111	VERTLOX CO. İşletmesi Ticaret Ltd Şti

MANİSA	SALİHLİ	BADEMCİK		PALAMUTLU TARLA	0	0	867	TAM	12,625.00	12,625.00	31.12.2010/20467	VERTLOX CO. İşletmesi Ticaret Ltd Şti
MANİSA	SALİHLİ	BADEMCİK	BAYRAKLI	PALAMUTLU TARLA	35	0	868	TAM	6,250.00	6,250.00	24.05.2013/6417	VERTLOX CO. İşletmesi Ticaret Ltd Şti
MANİSA	SALİHLİ	BADEMCİK	BAYRAKLI	PALAMUTLU TARLA	35	0	880	TAM	13,000.00	13,000.00	25.06.2009/6803	VERTLOX CO. İşletmesi Ticaret Ltd Şti
MANİSA	SALİHLİ	BADEMCİK	BAYRAKLI	PALAMUTLU TARLA	35	0	882	TAM	18,600.00	18,600.00	24.05.2013/6417	VERTLOX CO. İşletmesi Ticaret Ltd Şti
MANİSA	SALİHLİ	BADEMCİK	BAYRAKLI	PALAMUTLU TARLA	35	0	883	TAM	12,200.00	12,200.00	09.08.2010/12974	VERTLOX CO. İşletmesi Ticaret Ltd Şti
MANİSA	SALİHLİ	BADEMCİK	BAYRAKLI	PALAMUTLU TARLA	35	0	888	TAM	13,875.00	13,875.00	08.01.2008/109	VERTLOX CO. İşletmesi Ticaret Ltd Şti
MANİSA	SALİHLİ	BADEMCİK	BAYRAKLI	PALAMUTLU TARLA	35	0	900	TAM	42,600.00	42,600.00	08.01.2008/110 06.07.2012/7512	VERTLOX CO. İşletmesi Ticaret Ltd Şti
MANİSA	SALİHLİ	BADEMCİK	BAYRAKLI	PALAMUTLU TARLA	36	0	901	TAM	41,200.00	41,200.00	08.01.2008/112	VERTLOX CO. İşletmesi Ticaret Ltd Şti
MANİSA	SALİHLİ	ARÇAMLARI	PULLUCA	PALAMUTLU TARLA	0	0	128	TAM	32,600.00	32,600.00	19.09.2007/6679	VERTLOX CO. İşletmesi Ticaret Ltd Şti
MANİSA	SALİHLİ	ARÇAMLARI	PULLUCA	PALAMUTLU TARLA	0	0	129	210/22 4	26,000.00	24,375.00	17.07.2007/5050	VERTLOX CO. İşletmesi Ticaret Ltd Şti 210/224 Emine Gök 14/224
MANİSA	SALİHLİ	ARÇAMLARI	PULLUCA	PALAMUTLU TARLA	0	0	136	TAM	73,000.00	73,000.00	12.05.2006/3496	VERTLOX CO. İşletmesi Ticaret Ltd Şti
MANİSA	SALİHLİ	ARÇAMLARI	PULLUCA	PALAMUTLU TARLA	0	0	137	TAM	8,160.00	8,160.00	14.11.2006/7246	VERTLOX CO. İşletmesi Ticaret Ltd Şti

5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi

01.08.2013 tarih, saat 11.30 itibari ile Salihli Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan inceleme ve Müşteri tarafından alınan yazılı tapu takyidatı bilgileri aşağıda sunulmuştur.

5.2.1. Gayrimenkulün Son Üç Yıl İçerisinde Konu Oldukları Alım-Satım İşlemleri

NO	İLİ/İLÇESİ/KÖYÜ	PAFTA	ADA	PARSEL	EDİNME TARİHİ/YEV	SON ÜÇ YILDA ALIM SATIMA KONU OLUP/OLMADIĞI
1	MANİSA/SALİHLİ/SERBENT	1	0	2	19.12.2011/17824	Olmuştur
2	MANİSA/SALİHLİ/SERBENT	1	0	3	19.12.2011/17825	Olmuştur
3	MANİSA/SALİHLİ/SERBENT	1	0	4	19.12.2011/17825	Olmuştur
4	MANİSA/SALİHLİ/SERBENT	1	0	6	30.09.2010/15219	Olmuştur
5	MANİSA/SALİHLİ/BADEMCİK	28	0	709	16.02.2009/6203	Olmamıştır.
6	MANİSA/SALİHLİ/BADEMCİK	34	0	807	07.03.2012/2628	Olmuştur.
7	MANİSA/SALİHLİ/BADEMCİK	34	0	809	07.09.2009/410	Olmamıştır
8	MANİSA/SALİHLİ/BADEMCİK	34	0	815	18.05.2011/8216	Olmuştur
9	MANİSA/SALİHLİ/BADEMCİK	34	0	816	12.06.2009/6204	Olmamıştır
10	MANİSA/SALİHLİ/BADEMCİK	34	0	819	24.09.2009/1327	Olmamıştır
11	MANİSA/SALİHLİ/BADEMCİK	34	0	820	10.06.2009/6067	Olmamıştır
12	MANİSA/SALİHLİ/BADEMCİK	34	0	822	24.09.2009/1327	Olmamıştır
13	MANİSA/SALİHLİ/BADEMCİK	35	0	823	23.08.2011/12467	Olmuştur
14	MANİSA/SALİHLİ/BADEMCİK	35	0	824	23.08.2011/12647	Olmuştur
15	MANİSA/SALİHLİ/BADEMCİK	34	0	827	27.01.2010/1330	Olmuştur
16	MANİSA/SALİHLİ/BADEMCİK	34	0	828	15.07.2009/8421	Olmamıştır
17	MANİSA/SALİHLİ/BADEMCİK	35	0	829	16.02.2009/1516	Olmamıştır
18	MANİSA/SALİHLİ/BADEMCİK	35	0	830	25.03.2008/2171	Olmamıştır
19	MANİSA/SALİHLİ/BADEMCİK	35	0	831	08.10.2009/2036	Olmamıştır
20	MANİSA/SALİHLİ/BADEMCİK	35	0	832	27.01.2010/1330	Olmuştur
21	MANİSA/SALİHLİ/BADEMCİK	35	0	841	26.07.2012/8105	Olmuştur
22	MANİSA/SALİHLİ/BADEMCİK	35	0	848	06.08.2012/8379	Olmuştur
23	MANİSA/SALİHLİ/BADEMCİK	35	0	851	20.07.2012/7951	Olmuştur
24	MANİSA/SALİHLİ/BADEMCİK	35	0	852	26.02.2008/1416	Olmamıştır
25	MANİSA/SALİHLİ/BADEMCİK	35	0	860	09.12.2011/17437	Olmuştur
26	MANİSA/SALİHLİ/BADEMCİK	35	0	861	17.01.2008/347	Olmamıştır
27	MANİSA/SALİHLİ/BADEMCİK	35	0	862	09.11.2011/17437	Olmuştur
28	MANİSA/SALİHLİ/BADEMCİK	35	0	863	09.01.2008/150	Olmamıştır
29	MANİSA/SALİHLİ/BADEMCİK	35	0	866	27.05.2008/4111	Olmamıştır
30	MANİSA/SALİHLİ/BADEMCİK	0	0	867	31.12.2010/20467	Olmuştur
31	MANİSA/SALİHLİ/BADEMCİK	35	0	868	24.05.2013/6417	Olmuştur
32	MANİSA/SALİHLİ/BADEMCİK	35	0	880	25.06.2009/6803	Olmamıştır
33	MANİSA/SALİHLİ/BADEMCİK	35	0	882	24.05.2013/6417	Olmuştur
34	MANİSA/SALİHLİ/BADEMCİK	35	0	883	09.08.2010/12974	Olmuştur
35	MANİSA/SALİHLİ/BADEMCİK	35	0	888	08.01.2008/109	Olmamıştır
36	MANİSA/SALİHLİ/BADEMCİK	35	0	900	08.01.2008/110 06.07.2012/7512	Olmuştur
37	MANİSA/SALİHLİ/BADEMCİK	36	0	901	08.01.2008/112	Olmamıştır
38	MANİSA/SALİHLİ/ARÇAMLARI	0	0	128	19.09.2007/6679	Olmamıştır
39	MANİSA/SALİHLİ/ARÇAMLARI	0	0	129	17.07.2007/5050	Olmamıştır
40	MANİSA/SALİHLİ/ARÇAMLARI	0	0	136	12.05.2006/3496	Olmamıştır
41	MANİSA/SALİHLİ/ARÇAMLARI	0	0	137	14.11.2006/7246	Olmamıştır

5.2.2. Gayrimenkule Ait Takyidat İncelemeleri

NO	İLİ/İLÇESİ/KÖYÜ	PAFTA	ADA	PARSEL	ŞERH / İPOTEK
1	MANİSA/SALİHLİ/SERBENT	1	0	2	Herhangi kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.
2	MANİSA/SALİHLİ/SERBENT	1	0	3	Herhangi kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.
3	MANİSA/SALİHLİ/SERBENT	1	0	4	Satış Vaadi vardır. Vaad Bedeli: 2.067 TL Başlama Tarihi: 15.03.2012 Süre: 5 yıl VERTLOX CO. İşletmesi Ticaret LTD 16.03.2012/3121 yev
4	MANİSA/SALİHLİ/SERBENT	1	0	6	Herhangi kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.
5	MANİSA/SALİHLİ/BADEMÇİK	28	0	709	TC Ziraat Bankası 1. derece %15 faizle FBK 500.000 ETL ipotek 20.01.2010/952
6	MANİSA/SALİHLİ/BADEMÇİK	34	0	807	616 Sayılı Yeşilova TK 250.000.000 ETL akdi fazi 1. derece FBK 09.12.1993/1252 VERTLOX CO. İşletmesi Ticaret LTD adına 1.000.000.000 ETL 09.12.1993/1252
7	MANİSA/SALİHLİ/BADEMÇİK	34	0	809	TC Ziraat Bankası AŞ 1. derece %15 faizli FBK 500.000 ETL ipotek 20.01.2010/952
8	MANİSA/SALİHLİ/BADEMÇİK	34	0	815	Herhangi kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.
9	MANİSA/SALİHLİ/BADEMÇİK	34	0	816	TC Ziraat Bankası 1. derece %15 faiz, FBK, 500.000 ETL 20.01.2010/952
10	MANİSA/SALİHLİ/BADEMÇİK	34	0	819	TC Ziraat Bankası 1. derece %15 faiz FBK 500.000 ETL 20.01.2010/952
11	MANİSA/SALİHLİ/BADEMÇİK	34	0	820	TC Ziraat Bankası AŞ 1. derece %15 faizli FBK 500.000 ETL ipotek 20.01.2010/952
12	MANİSA/SALİHLİ/BADEMÇİK	34	0	822	TC Ziraat Bankası AŞ 1. derece %15 faizli FBK 500.000 ETL ipotek 20.01.2010/952
13	MANİSA/SALİHLİ/BADEMÇİK	35	0	823	HACİZ 16.12.2002/3628 İstanbul 14. İcra Müdürlüğü 2000/15184 E Süleyman Uyan Hissesi HACİZ 23.08.2011/12641 VERTLOX CO. Tic Ltd Şti geçmiştir.
14	MANİSA/SALİHLİ/BADEMÇİK	35	0	824	HACİZ 16.12.2002/3628 İstanbul 14. İcra Müdürlüğü 2000/15184 E Süleyman Uyan Hissesi HACİZ 23.08.2011/12641 VERTLOX CO. Tic Ltd Şti geçmiştir.
15	MANİSA/SALİHLİ/BADEMÇİK	34	0	827	Herhangi kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.
16	MANİSA/SALİHLİ/BADEMÇİK	34	0	828	TC Ziraat Bankası AŞ 1. derece %15 faizli FBK 500.000 ETL ipotek 20.01.2010/952
17	MANİSA/SALİHLİ/BADEMÇİK	35	0	829	TC Ziraat Bankası AŞ 1. derece %15 faizli FBK 500.000 ETL ipotek 20.01.2010/952
18	MANİSA/SALİHLİ/BADEMÇİK	35	0	830	TC Ziraat Bankası AŞ 1. derece %15 faiz FBK 500.000 ETL 20.01.2010/952
19	MANİSA/SALİHLİ/BADEMÇİK	35	0	831	TC Ziraat Bankası AŞ 1. derece %15 FBK 500.000 ETL 20.01.2010/952
20	MANİSA/SALİHLİ/BADEMÇİK	35	0	832	Herhangi kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.
21	MANİSA/SALİHLİ/BADEMÇİK	35	0	841	HACİZ 16.12.2002/3628 İstanbul 14. İcra Müdürlüğü 2000/15184 E Süleyman Uyan Hissesi
22	MANİSA/SALİHLİ/BADEMÇİK	35	0	848	Herhangi kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.
23	MANİSA/SALİHLİ/BADEMÇİK	35	0	851	Salihli Sulh Hukuk Mahkemesi 2011/36 Satışa arz şerhi (Tamamı) 03.11.2011/15773 Satış Vaadi vardır. Vaad Bedeli 2.067 TL Başlama Tarihi: 15.03.2012 Süre: 5 yıl 16.03.2012/3121
24	MANİSA/SALİHLİ/BADEMÇİK	35	0	852	TC Ziraat Bankası 1. derece %17,50 faiz, FBK 600.000 ETL VERTLOX CO. 21/24 hissesi üzerinde 12.06.2009/6204
25	MANİSA/SALİHLİ/BADEMÇİK	35	0	860	HACİZ 22.03.2005 /1247 yev 2. İcra 2005/190 Eşef Karaaslan' a inta edecek paya 22.03.2005/1247
26	MANİSA/SALİHLİ/BADEMÇİK	35	0	861	TC Ziraat Bankası 1. derece %17,50 faiz, FBK 600.000 ETL 12.06.2009/6205
27	MANİSA/SALİHLİ/BADEMÇİK	35	0	862	HACİZ 22.03.2005 /1247 yev 2. İcra 2005/190 Eşef Karaaslan' a inti edecek paya 22.03.2005/1247
28	MANİSA/SALİHLİ/BADEMÇİK	35	0	863	TC Ziraat Bankası AŞ 1. derece %17,5 faiz FBK 250.000 TL 23.05.2008/3958
29	MANİSA/SALİHLİ/BADEMÇİK	35	0	866	TC Ziraat Bankası AŞ 1. derece %17,5 faiz FBK 600.000 ETL 12.06.2009/6205

30	MANİSA/SALİHLİ/BADEMÇİK	0	0	867	Herhangi kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.
31	MANİSA/SALİHLİ/BADEMÇİK	35	0	868	Herhangi kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.
32	MANİSA/SALİHLİ/BADEMÇİK	35	0	880	TC Ziraat Bankası 1. derece %15 faiz FBK 500.000 ETL 20.01.2010/952
33	MANİSA/SALİHLİ/BADEMÇİK	35	0	882	Herhangi kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.
34	MANİSA/SALİHLİ/BADEMÇİK	35	0	883	Herhangi kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.
35	MANİSA/SALİHLİ/BADEMÇİK	35	0	888	TC Ziraat Bankası AŞ 1. derece %17,5 faiz FBK 250.000 TL 23.05.2008/3958
36	MANİSA/SALİHLİ/BADEMÇİK	35	0	900	TC Ziraat Bankası AŞ 1/2 VERTLOX CO. 1. derece %43,50 faiz FBK 700.000.000 ETL 15.04.1997/1025 TC Ziraat Bankası AŞ 1. derece %17,50 FBK 250.000 ETL 23.05.2008/3958
37	MANİSA/SALİHLİ/BADEMÇİK	36	0	901	TC Ziraat Bankası AŞ 1. derece %17,50 faiz FBK 250.000 TL 23.05.2008/3958
38	MANİSA/SALİHLİ/ARÇAMLARI	0	0	128	TC Ziraat Bankası AŞ 1. derece %17,50 faiz FBK 375.000 ETL 12.12.2007/9363
39	MANİSA/SALİHLİ/ARÇAMLARI	0	0	129	TC Ziraat Bankası AŞ 1. derece %17,50 FBK 210/224 VERTLOX CO. Hissesi 375.000 ETL 12.12.2007/9363
40	MANİSA/SALİHLİ/ARÇAMLARI	0	0	136	İrtifak: A M 2.300 m ² saha içerisinde Etibank Umum Md. Lehine Enerji Nakil Hattı için irtifak hakkı (Başlama Tarihi: 29.01.1960 Bitiş Tarihi: 29.01.1960 Süre:0 TC Ziraat Bankası AŞ 1. derece %17,50 faiz FBK 375.000 ETL 12.12.2007/9363
41	MANİSA/SALİHLİ/ARÇAMLARI	0	0	137	TC Ziraat Bankası AŞ 1. derece %17,50 faiz FBK 375.000 ETL 12.12.2007/9363

5.2.3. Gayrimenkule Ait İmar Planı, İnşaat Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi vb. Resmi Belgeler

İmar Bilgileri: Değerleme konusu taşınmazlar, Salihli İlçesi Uygulama İmar Planı sınırları dışarısında ve plansız alanda yer almaktadır. Buna göre 3194 Sayılı imar Kanununun "Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışındaki Yerleşme Alanı dışında Kalan (İskân Dışı) Alanlarda Uygulanacak Esaslar" yönetmeliği hükümleri geçerli olup, bu yönetmeliğin 6. Bölüm 63. Maddesi yapı şartlarını düzenlemektedir.

Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışındaki Yerleşme Alanı dışında Kalan (İskân Dışı) Alanlarda Uygulanacak Esaslar Hakkındaki Yönetmeliğin 63 Maddesi; Üst ölçek planı bulunmayan iskân dışı alanlarda bulunan parsellerde; inşaat alanı katsayısı %5 den fazla olmamak, yapı inşaat alanları toplamı hiçbir koşulda (250) m yi geçmemek, saçak seviyelerinin tabii zeminden yüksekliği (6.50) m.'yi ve 2 katı aşmamak, yola ve parsel sınırlarına (5.00) m.'den fazla yaklaşmamak şartı ile bir ailenin oturmasına mahsus bağ ve sayfiye evleri, kır kahvesi, lokanta ve bu tesislerin müştemilat binaları yapılabilir.

Bu alanlarda tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmamak kaydıyla, konutla birlikte veya ayrı yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, hububat depoları, gübre ve silaj çukurları, arıhaneler, balık üretim tesisleri ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılar, mahreç aldığı yola (10.00) m.'den, parsel hudutlarına (5.00) m.'den fazla yaklaşmamak, parselde bulunan bütün yapılara ait inşaat alanı katsayısı %40 ı ve yapı yüksekliği (6.50) m.'yi ve 2 katı aşmamak şartı ile yapılabilir. Bu yapıların birinci fıkra koşullarına uyulmak üzere yapılacak konutla birlikte yapımı halinde de inşaat alanı katsayısı (0.40) ı geçemez.

Beton temel ve çelik çatılı seralar yapı yaklaşma mesafelerine uyulmak şartı ile inşaat alanı katsayısına tabi değildir.

Ayrıca bu tesisler hakkında Tarım ve Köyşleri Bakanlığı ve diğer ilgili kurum ve kuruluşların taşra teşkilatlarının uygun görüşünün alınması ve başka bir amaçla kullanılmayacağı hususunda tesis sahiplerince ilgili idareye noterlikçe tasdikli yazılı taahhütte bulunulması gerekmektedir.

Bu maddede anılan yapılar ilgili bakanlık ve kuruluşlarca hazırlanmış bulunan 1/50 veya 1/100 ölçekli tip projeler üzerinden yapılabilir.

İskân dışı alanlarda yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni, yapının niteliğine göre "3030 sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tıp İmar Yönetmeliğinin" Yapı Ruhsat İşleri başlıklı bölümünde yer alan hükümlere uygun olarak ilgili idarece verilir.

Ayrıca, bu bölümde bulunmayan yapılaşmaya ilişkin hususlarda bu Yönetmeliğin Dördüncü Bölüm hükümlerine uyulur." Buna göre imar planı dışında, tarımsal arazi bölgesinde imar planı bulunmayan, tarımsal arazi niteliği taşıyan bölgede, bu türlü yerlerdeki taşınmazın alanının % 5 ini geçmeyecek ve 250 m² den fazla kapalı alanı olmayacak şekilde tarımsal nitelikli bağ evi, kır kahvesi, besi damı bağ evi ve depo, ağıl gibi tesisler yapılabileceği, öğrenilmiştir

Onaylı Mimari Proje; Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi yapı bulunmamaktadır.

Yapı Ruhsat/ Yapı Kullanma İzin Belgesi: Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi yapı bulunmamaktadır.

5.2.4. Yapı Denetim Kuruluşu Ve Denetimleri

Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi yapılaşma bulunmamaktadır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme konusu parsellerle ilgili değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor 'un 5.1.2.'nci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler Ve Varsayımlar

Değerleme çalışmalarında Piyasa Yaklaşımı çerçevesinde öncelikle taşınmazların yer aldığı Serbent, Bademcik ve Arçamları köylerinde alım satıma konu olmuş ve/veya olan emsal araştırması yapılmış ve bu araştırmalar sonucunda değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde yer alan meyve ağaçlarının yaşı, verim aşamasında olup, olmadığı arazinin yapısı gibi özellikler dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılmak suretiyle değer tespiti yapılmaya çalışılmıştır.

Ayrıca söz konusu arazilerin üzerinde meyve yetiştiriciliği için yapılan yatırımlara ilişkin Müşteri' den alınan bilgiler esas alınarak yatırım maliyeti hesaplanarak piyasadaki elde edilen değere ilave edilmek suretiyle toplam değere ulaşılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların gelir getirici mülk olması nedeniyle Gelirlerin Kapitalizasyonu Yöntemi çerçevesinde analizler yapılarak taşınmazın toplam değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

Bu yaklaşım çerçevesinde öncelikle taşınmazların **çıplak değeri** tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların **çıplak arazi değerinin** bulunması amacıyla kamulaştırmalarda takdir komisyonları ve bilirkişiler tarafından meyve arazilerinin değer takdiri yapılan hesaplama yöntemleri, gerek SPK 45 no.lu tebliğin Tarımsal Mülklerin Değerlemesine ilişkin kılavuz notları dikkate alınarak söz konusu arazilerde meyve yetiştiriciliği sonsuza yapılamayacağı ve/veya herhangi bir şekilde devam ettirilememesi halinde bölgede yapılan tarımsal üretim faaliyetleri dikkate alınarak araziler üzerinde farklı ürünler ekilmesi halinde taşınmazların Gelirlerin Kapitalizasyonu çerçevesinde birim değerinin ne olacağına ilişkin hesaplamalar yapılmıştır. Yapılan hesaplamalar sonucunda ulaşılan değer tespit edilen kapitalizasyon oranı ile kapitalize edilerek taşınmazların çıplak arazi değerine ulaşılmıştır.

Ancak bu çalışmada Kapitalizasyon oranının tespiti büyük önem arz etmektedir. Kapitalizasyon oranı; bölgeden bölgeye ve hatta aynı bölgede yer alan araziden araziye ve arazi alım-satımına göre farklılık göstermektedir. Ancak taşınmazların yer aldığı bölgede taşınmazlarla benzer özellikte ve kullanımda alım satıma konu arazi bulunamamıştır. Yöreyle ilişkin olarak yapılan araştırma ve görüşmelerde

birlikçilerin ve takdir komisyonlarının meyve bahçesi değer takdirinde kullandıkları kapitalizasyon oranı, Yargıtay' ın yerleşmiş uygulamalarında, İklim koşulları, arazinin topoğrafik yapısı ve bölgesindeki konumu (büyük yerleşim yerlerine uzaklığı vb) göz önünde tutulduğunda, taşınmazın bulunduğu yerle benzer nitelikte olan, ülkemizin değişik yörelerindeki (değeri önemli şekilde etkileyen kanıtlanmış, farklı ve özel bir; faktör bulunması hali hariç) sulu tarım arazilerinin değerlendirilmesinde ilke kararı olarak esas alınan %5, kuru tarım arazilerinde ise %6 kapitalizasyon faiz oranı dikkate alınarak, taşınmazın yer aldığı bölgenin kırsal alan olması nedeniyle, doğal yolla sulama imkânının kısıtlı olması, ancak mevcut durumda arazilerin sulu tarıma uygun hale getirilmiş olması özellikleri birlikte yorumlanarak kapitalizasyon oranının %5,5 olarak esas alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Yukarıda açıklanan hususlar çerçevesinde **tespit edilen arazi çıplak değerine** arazi üzerinde bulunan meyve ağaçlarının değeri ile meyve bahçesi olarak kullanılmasına yönelik yapılmış yatırımlar ilave edilmek suretiyle taşınmazın toplam değerine ulaşılmıştır.

Değerleme konusu araziler üzerinde yer alan meyve ağaçlarının tespitinde ise aşağıda yer verilen bilgiler ve metotlardan yararlanılmıştır.

- **Değerleme konusu taşınmazların farklı köylerde yer alması, her bir köyde Rapor' un ilgili bölümlerinde detaylı şekilde yer verildiği üzere araziler üzerinde bulunan meyve ağaçlarının yaşı, ürün verip vermediği, adedi ve her bir meyve ağaçlarının yaşlarına göre yer aldığı arazi yüzölçümü gibi bilgiler Müşteri' den temin edilmiş olan bilgilerdir.**
- Söz konusu meyve ağaçlarından verime geçmiş, diğer bir deyişle ürün alınan türlerin değeri Junge Metodu ile hesaplanmıştır. Bu metotta özetle ağacın hangi meyve ağacı olduğu dikkate alınarak kaç yaşında olduğu, daha kaç yıl verim alınacağı tespit edilip, bu metot çerçevesinde hazırlanmış olan katsayının tespit edilerek ağaç değeri hesaplanmıştır.
- Henüz verim alınmaya başlanmayan meyve ağaçlarının değerinin tespiti için de İl ve İlçe Tarım Müdürlüklerinden görüş/bilgi alınmak istenmiş ancak, konu kurumlarda meyve fidesi satışının yapılmaması nedeniyle fiyatların verilmesinin söz konusu olmadığı ancak fide fiyatlarının serbest piyasadan araştırma yapılarak tespit edilmesi gerektiği belirtilmiştir. Tarafımızca Manisa/Salihli' de fide satışı yapan yerlerle yapılan görüşmeler sonucundan fide fiyatları tespit edilmiştir. (Tespitlere ilişkin detaylı açıklamalar değerlendirme/analiz bölümünde verilmektedir.)
- Değerleme konusu arazinin meyve yetiştiriciliği için uygun hale getirilmesine yönelik toprağa bağlı/bağlı olmayan yatırım bedelleri de Müşteri' den alınan bilgiler esas alınarak tespit edilmiştir.

6.4.Piyasa/Maliyet Yaklaşımı

Değerlemeye konu olan 41 adet parsel;

- Toplam 951.164 m² yüzölçümüne sahip olup, parsellerin VERTLOX CO. hissesine düşen bölümü 913.017,33 m² ' dir.
- Taşınmazlar Serbent, Bademcik ve Arçamları Köylerinde yer almakta olup, yoğunlukla Bademcik Köyü tapulama sınırları içinde kalmaktadır.
- 41 adet parselin bir bölümü üzerinde ürün veren elma, şeftali, kayış ve erik olmak üzere farklı meyve ağacı yer almaktadır.
- Parsellerden bir bölümünün üzerinde ise meyve ağacı yer almasına karşın, henüz ürün verme aşamasında değildir.
- Parsellerin bir kısmı ise fidan dikilmesi için sürülmüş ve işlenmiş boş tarla durumundadır.
- Rapor' un ilgili 5.1.2' nci bölümünde değerlendirilmeye konu parsellerin kadastral yola cepheli olup, olmadıkları; arazinin topoğrafyası, toprak yapısı gibi detaylı bilgilere yer verilmiştir.

Taşınmazların yukarıda ve ilgili bölümde açıklanan özellikleri dikkate alınarak yapılan emsal araştırması sonucunda aşağıda yer alan bilgilere ulaşılmıştır.

Emsal 1: Serbent Köyü Muhtarı Ali Sarı(0.533.2172547) değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede boş tarlaların konumuna, yola cephesine, eğim durumuna göre 2-3 TL/m² · meyve bahçelerinin ise 10-15 TL/m² den alınıp satılabildiğini beyan etmiştir.

Emsal 2: Serbent Köyü İhtiyar Heyeti üyesi Adem Ayan değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede boş tarlaların 2-3 TL/m² · meyve bahçelerinin ise 10-15 TL/m² den alınıp satılabildiğini beyan etmiştir.

Emsal 3: Serbent Köyü İhtiyar Heyeti üyesi Hakkı Bulegil değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede boş tarlaların 3-4 TL/m² · meyve bahçelerinin ise 10-15 TL/m² den alınıp satılabildiğini beyan etmiştir.

Emsal 4: Bademcik Köyü Muhtarı Mehmet Akkoç (0.532.3845267) değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede boş tarlaların konumuna, yola cephesine, eğim durumuna göre 2-3 TL/m² · meyve bahçelerinin ise 8-15 TL/m² den alınıp satılabildiğini beyan etmiştir.

Emsal 5: Arçamları Köyü Muhtarı Ahsan Gölen (0.532.3445391) değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede boş tarlaların konumuna, yola cephesine, eğim durumuna göre 2,50-3 TL/m² · meyve bahçelerinin ise 6-10 TL/m² den alınıp satılabildiğini beyan etmiştir.

Emsal 6: Arçamları Köyü İhtiyar Heyeti üyesi Metin Uslu değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede boş tarlaların 2-3 TL/m² · meyve bahçelerinin ise 8-10 TL/m² den alınıp satılabildiğini beyan etmiştir.

Emsal 7: Arçamları Köyü İhtiyar Heyeti üyesi Ümit Gür değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede boş tarlaların 2-3 TL/m² · meyve bahçelerinin ise 6-10 TL/m² den alınıp satılabildiğini beyan etmiştir.

Emsal 8: Serbent Köyünde 4.500 m² tarla 15.000,-TL bedelle satılıktır. Birim Değer 3,-TL/m² Er-Ma Emlak

Emsal 9: Serbent Köyünde 27.800 m² tarla 50.000,-TL bedelle satılıktır. Birim Değer 2,-TL/m² Er-Ma Emlak

Emsal 10: Serbent Köyünde 10.250 m² tarla 35.000,-TL bedelle satılıktır. Birim Değer 3,-TL/m² Er-Ma Emlak

Emsal 11: Serbent Köyünde 18.500 m² tarla 55.000,-TL bedelle satılıktır. Birim Değer 3,-TL/m² Er-Ma Emlak

Yukarıda yer verilen emsaller ve görüşler ile değerlemeye konu parsellerin buldukları köyler bazında ayrıştırma yapmak suretiyle arazilerin üzerinde bulunan meyve ağaçlarının yaşı, ürün aşamasında olup, olmadığı, arazilerin topoğrafyası, toprak yapısı gibi özellikleri birlikte yorumlanarak şerefiyelendirme yapılmak suretiyle taşınmazların şerefiyelendirilmiş birim piyasa değeri tespit edilmiştir.

Yapılan tespitler ve analizler ışığında değerlendirme konusu arazilerin değer tespitine yönelik hesaplamalara aşağıdaki tablolarda yer verilmiştir.

PIYASA YAKLAŞIMINA GÖRE SERBENT KÖYÜNDE YER ALAN ARAZİNİN DEĞER TESPİTİ	
Üzerinde 3 Yaşında Kayısı Fidanı Bulunan Arazi Yüzölçümü, m ²	99,000.00
Birim Piyasa Değeri, TL/m ²	6.00
Üzerinde 3 Yaşında Kayısı Fidanı Bulunan Arazinin Rayiç Değeri, TL	594,000.00
İşlenerek Fidan Dikimine Uygun Hale Getirilmiş Boş Arazinin Yüzölçümü, m ²	45,460.00
Birim Piyasa Değeri, TL/m ²	3.00
Boş Arazinin Rayiç Değeri, TL	136,380.00
Serbent Köyünde Yer Alan Arazinin Toplam Değeri, TL	730,380.00

PIYASA YAKLAŞIMINA GÖRE İĞDECİK KÖYÜNDE YER ALAN ARAZİNİN DEĞER TESPİTİ	
Üzerinde 4 Yaşında Erik Fidanı Bulunan Arazi Yüzölçümü, m ²	47,000.00
Birim Piyasa Değeri, TL/m ²	5.00
Üzerinde 4 Yaşında Erik Fidanı Bulunan Arazi Arazinin Rayiç Değeri, TL	235,000.00
Üzerinde 4 Yaşında Şeftali Fidanı Bulunan Arazi Yüzölçümü, m ²	120,000.00
Birim Piyasa Değeri, TL/m ²	6.00

Üzerinde 4 Yaşında Şeftali Fidanı Bulunan Arazi Arazinin Rayiç Değeri, TL	720,000.00
Üzerinde 5 Yaşında Elma Ağacı Bulunan Arazi Yüzölçümü, m ²	245,000.00
Birim Piyasa Değeri, TL/m ²	15.00
Üzerinde 5 Yaşında Elma Ağacı Bulunan Arazi Arazinin Rayiç Değeri, TL	3,675,000.00
Üzerinde 5 Yaşında Kayısı Ağacı Bulunan Arazi Yüzölçümü, m ²	243,000.00
Birim Piyasa Değeri, TL/m ²	10.00
Üzerinde 5 Yaşında Kayısı Ağacı Bulunan Arazi Arazinin Rayiç Değeri, TL	2,430,000.00
Boş/Kültür Arazisinin Yüzölçümü, m ²	11,944.00
Birim Piyasa Değeri, TL/m ²	2.00
Boş/Kültür Arazisinin Piyasa Değeri, TL	23,888.00
Bademcik Köyünde Yer Alan Arazinin Toplam Değeri, TL	7,083,888.00

PİYASA YAKLAŞIMINA GÖRE ARÇAMLARI KÖYÜNDE YER ALAN ARAZİNİN DEĞER TESPİTİ	
Üzerinde 7 Yaşında Kayısı Ağacı Bulunan Arazi Yüzölçümü, m ²	139,760.00
Birim Piyasa Değeri, TL/m ²	11.00
Üzerinde 7 Yaşında Kayısı Fidanı Bulunan Arazinin Rayiç Değeri, TL	1,537,360.00
Arçamları Köyünde Yer Alan Arazinin Toplam Değeri, TL	1,537,360.00

PİYASA YAKLAŞIMI ÇERÇEVESİNDE ARAZİLERİN TOPLAM DEĞER, TL	
Serbent Köyünde Yer Alan Toplam Arazinin Piyasa Değeri, TL	730,380.00
Bademcik Köyünde Yer Alan Toplam Arazinin Piyasa Değeri, TL	7,083,888.00
Arçamları Köyünde Yer Alan Toplam Arazinin Piyasa Değeri, TL	1,537,360.00
Değerleme Konusu Arazilerin Toplam Değeri, TL	9,351,628.00

PARSELLER ÜZERİNDE YER ALAN YATIRIM UNSURLARININ DEĞERİ	
Bina Maliyet Değeri, TL	65,000.00
Tel Çit Maliyeti değeri TL	50,000.00
10 Adet Sondaj Kuyusu ve dalgıç pompa maliyeti, TL	300,000.00
Elektrik hat ve trafo maliyet değeri, TL	200,000.00
Damlama Sulama boruları, otomasyon sistemleri, filtreler, selenoid vanalar, ana su boruları, direkler, taşlar, teller, klipsler, file örtü, işçilik, nakliye vd. maliyet değeri, TL	1,250,000.00
Toplam; TL	1,865,000.00

PİYASA/MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	
Toplam Arazi Değeri, TL	9,351,628.00
Yatırım Unsurlarının Değeri, TL	1,865,000.00
Toplam Değer, TL	11,216,628.00

Sonuç olarak Piyasa/Maliyet Yaklaşımı çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazların tamamı için yapılan değer tespiti çalışmalarında (VERTLOX CO. hissesine düşen değer ayrıca hesaplanmamıştır.)⁶ Taşınmazların toplam değeri ~11.215.000,-TL olarak takdir edilmiştir.

6.5.Gelir Yaklaşımı (Gelirlerin Kapitalizasyonu) Çerçevesinde Taşınmazların Çıplak Arazi ve Toplam Değerinin Hesaplanması

Günümüzde farklı amaçlarla (kamulaştırma, vergilendirme, sigorta vb.) meyve arazilerinin değer takdiri gündeme gelmektedir. Değer takdirinde kullanılacak esas ve yöntemler ise, amaca göre değişmektedir. Örneğin 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanuna göre değer takdirinde meyve arazisinden elde edilecek gelir

⁶ Değerleme konusu 41 adet parselin toplam yüzölçümü 951.164 m², söz konusu parsellerin bir kısmı VERTLOX CO. ile başka maliklerce hisseli durumda olup, VERTLOX CO.nin hissesine düşen bölüm 913.017 m² dir. Değerleme parsellerin kullanım şekli nedeniyle değerlendirme parsel bazında yapılamamış olup, köyler bazında her bir köy için toplam alan esas alınarak yapılmış olması nedeniyle VERTLOX CO. hissesine düşen hisse değeri hesaplanamamıştır

esas alınmakta ve gelir yöntemi uygulanmaktadır. Kamulaştırmalarda takdir komisyonları ve bilirkişiler tarafından meyve arazilerinin değer takdiri sıkça yapılmaktadır. Ancak uygulamada meyve arazilerinin değerlerinin belirlenmesinde güçlüklerle karşılaşıldığı görülmektedir. Bu güçlükler ise genelde meyve arazisinden elde edilecek gelirin hesaplanması ve kullanılacak kapitalizasyon faiz oranının belirlenmesine ilişkin olmaktadır.

Gelir Kapitalizasyonu yönteminde taşınmazın gelecekte getireceği tüm ortalama gelirler değerlendirme günündeki değere dönüştürülür. Bu yöntemde en önemli nokta arazi net gelirinin bulunmasıdır. Bunun için üretim miktarları, üretim giderleri, birim fiyatları, uzman bilirkişilerden ve yörede bulunan ziraat odası, Tarım İl Müdürlükleri gibi resmi kuruluşlardan alınan verilerle karşılaştırılarak bulunur. Değerleme çalışmalarında taşınmazların kente ya da köye yakınlığı, ana ulaşım yollarına bağlantısı, arazinin tek parçadan oluşması, toprağın biçiminin ve eğiminin düzgün olması, mülk güvenliğinin olması, taşınmazların ve ürünlerinin serbestçe alınıp satılabilmesi, toprak sahibinin can güvenliğinin bulunması, kadastro görmüş olması, ürün deseninin değiştirilebilir özelliğinin bulunup bulunmadığı araştırılır.

Bu kapsamda değerlendirme konusu arazilerin öncelikle **çılak arazi değeri** tespit edilmeye çalışılmıştır. Konu arazilerin hâlihazırda meyve bahçesi olarak geliştirilmiş olmasına karşın, meyve bahçesi dışında hangi ürünlerin yetiştirilebileceği arazilerin konumu, topoğrafyası ve diğer özellikleri ile bölgenin özellikleri dikkate alınarak söz konusu araziler üzerinde arpa, buğday gibi kuru tarım ürünlerinin veya domates gibi sulu tarıma uygun ürünün yetiştirilebileceği kanaati ile söz konusu 3 farklı ürünün yetiştirilmesi halinde elde edilebilecek gelirler kapitalize edilerek bu ürünlerin ekimi sonucunda arazinin olası birim değeri tespit edilmiş ve 3 ayrı ürün için tespit edilen birim değerlerin ortalaması alınarak arazilerin çılak arazi değerine ulaşılmıştır. Taşınmazlarda 3 farklı ürün yetiştirilmesi sonucunda elde edilecek net gelirlerin tespitinden sonra kapitalizasyon oranının tespiti için inceleme ve analizler yapılmıştır. Bu analizler ve tespitler sonucunda değerlendirme konusu taşınmazların kırsal alanda yer alması, merkezlere olan ulaşım bağı ve diğer özellikleri dikkate alınarak %5,5 olarak esas alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Yapılan analizler, tespitler ve esas alınan varsayımlar ışığında yapılan hesaplamalara ilişkin detaylı bilgilere aşağıdaki tablolarda yer verilmiştir.

MALİYET UNSURLARI(TL/Da)	DOMATES	BUĞDAY	ARPA
KİRA BEDELİ	250.00	100.00	100.00
İLK SÜRÜM	40.00	30.00	20.00
İKİLEME TIRMIK	30.00	20.00	15.00
GÜBRE VE İŞÇİLİĞİ	60.00	40.00	30.00
TOHURLUK	270.00	30.00	20.00
EKİM	50.00	15.00	15.00
ÇAPALAMA	80.00	0.00	0.00
SU BEDELİ	120.00	5.00	0.00
SULAMA İŞÇİLİĞİ	30.00	5.00	0.00
İLAÇLA MÜCADELE VE İŞÇİLİĞİ	100.00	20.00	10.00
KORUMA MASRAFI	20.00	20.00	20.00
HASAT-HARMAN	300.00	50.00	50.00
ÇUVAL KASA BEDELİ	0.00	0.00	0.00
PAZARA TAŞIMA	70.00	20.00	20.00
MASRAFLAR TOPLAMI	1,420.00	355.00	300.00
MASRAFLAR TOPLAMI FAİZİ(%8) (*)	113.60	28.40	24.00
GENEL İDARE GİDERLERİ	60.00	12.00	10.00
MASRAFLAR GENEL TOPLAMI	1,593.60	395.40	334.00
SAMAN -POSA GELİRİ	0.00	80.00	80.00
DGD VE MAZOT DESTEĞİ (**)	10.00	10.00	10.00
NET MASRAFLAR TOPLAMI	1,583.60	305.40	244.00
VERİM(Kg/Da)	7,000.00	600.00	500.00
1 KG' ININ MALİYETİ, TL/kg	0.23	0.51	0.49
1 KG' ININ SATIŞ FİYATI, TL	0.30	0.65	0.55

(*) Faiz Oranı olarak Haziran ve Temmuz aylarına ait TEFE-ÜFE oranlarının ortalaması alınmıştır.

(**)DGD ve Mazot Desteği ise İl Tarım Müdürlüğünden alınmıştır.

ÜRÜNLER	DEKARA TOPLAM MASRAF (TL)	DEKARA TOPLAM GELİR(TL)	DEKARA NET GELİR(TL)	METREKAREYE NET GELİR(TL)
DOMATES	1,583.60	2,100.00	516.40	0.5164
BUĞDAY	305.40	390.00	84.60	0.0846
ARPA	244.00	275.00	31.00	0.0310
ORTALAMA	711.00	921.67	210.67	0.2107

Arazi Çıplak Değeri= Ortalama Net Gelir /Kapitalizasyon Oranı formülü ile hesaplanması sonucunda arazinin çıplak değerine ulaşılmıştır.

Birim Arazi Çıplak Değeri= 0,2107 TL / 0,055= **3,820 TL/m²**

	TOPLAM ALAN, m ²	ÇIPLAK ARAZİ DEĞERİ, TL
SERBENT KÖYÜ	144,460.00	553,325.58
İĞDECİK KÖYÜ	666,944.00	2,554,597.62
ARÇAMLARI KÖYÜ	139,760.00	535,323.15
TOPLAM	951,164.00	3,643,246.35

Gelirlerin Kapitalizasyonu Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazların toplam çıplak arazi değeri~**3.650.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

⁷Meyve bahçelerinde, bir ömür boyunca ondan sağlanan yıllık üretim ve ona yapılan yıllık giderler yıldan yıla değişmektedir. Üretim ve giderlerin değişmesine göre, bir meyve ağacının ömrünün dört döneme ayrıldığı varsayılmaktadır. Bu dönemler tesis, artış, normal üretim ve eksiliş dönemleridir.

Tesis Dönemi: Bu dönemde üretim ya hiç yoktur veya çok az miktarda olsa dahi giderleri karşılayacak düzeyde değildir. Bu dönemde yapılan giderlerin en önemlisi dikim gideridir. Bu dönemin süresi ve bu dönemde yapılan giderlerin miktarı, dikim durumuna ve toprağın yapısı vb. özelliklere bağlıdır.

Artış Dönemi: Bu dönemde meyve ağaçlarının yaşlarıyla oranlı olarak yıldan yıla artmaktadır. Bakım giderleri (Budama, ilaçlama vb.) de aynı biçimde ağaçların yaşları ile ilgili olarak artmaktadır.

Normal Üretim Dönemi: Bu dönemde yıllık üretim ve bakım giderleri bütün yaşlar için aynıdır.

Eksiliş Dönemi: Bu dönemde, ağaçların yaşları arttıkça üretim azalmakta, yıllık bakım giderleri ise sabit kalmaktadır.

Fiili değerlendirme tarihi itibarıyla yapılan tespitler ve Müşteri tarafından verilen bilgiler değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan meyve ağaçlarının esas alınarak hangi dönemde olduğu tespit edilmiştir.

Arazi	Arazi Yüzölçümü, m ²	Ağaç Tipi	Ağaç Yaşı (Ortalama)	Dönemi	Ağaç Sayısı
Serbent	99,000.00	Kayısı	3.00	Tesis	5,000.00
Serbent	45,460.00	Bos	-	-	-
Bademcik	47,000.00	Erik	4.00	Tesis	2,300.00
Bademcik	120,000.00	Şeftali	4.00	Tesis	7,700.00
Bademcik	245,000.00	Elma	5.00	Artış	61,000.00
Bademcik	243,000.00	Kayısı	5.00	Artış	11,000.00
Bademcik	11,944.00	Kültür/Boş Arazisi	-	-	-
Arçamları	139,760.00	Kayısı	7.00	Normal Üretim	6,750.00
TOPLAM	951,164.00				93,750.00

Yukarıdaki tablo incelendiğinde fiili değerlendirme tarihi itibarıyla

- Serbent Köyünde yer alan yaklaşık 99.000 m² yüzölçümlü alandaki 3 yaşındaki 5.000 adet kayısı ağacının,
- Bademcik Köyünde yer alan yaklaşık 47.000 m² yüzölçümlü alandaki 4 yaşındaki 2.300 adet erik ağacı ve 120.000 m² alandaki 4 yaşındaki 7.700 adet şeftali ağacının tesis döneminde olduğu

⁷ MÜLAYİM Z Tarımsal Değer Bıçme ve Bilirkişilik Ankara 2008

- Bademcik Köyünde yer alan yaklaşık 245.000 m² alandaki 5 yaşındaki 61.000 adet elma ağacının fiili değerlendirme tarihi itibarıyla henüz ürün verme döneminde olmaması nedeniyle artış döneminde olduğu kabul edilmiş olmasına karşın önümüzdeki hasat döneminden itibaren normal üretim dönemine geçeceği,
- Bademcik Köyünde yer alan yaklaşık 243.000 m² alandaki 5 yaşındaki 11.000 adet kayısı ağacının artış döneminde olduğu,
- Arçamları köyünde yer alan 139.760 m² alandaki 7 yaşındaki 6.750 adet kayısı ağacının ise normal üretim döneminde olduğu tespit edilmiştir.

Bu tespitler sonucunda değerlendirme konusu araziler üzerinde yer alan meyve ağaçlarının farklı dönemlerde olması nedeniyle ağaç değerlerinin tespiti, tesis döneminde olan ağaçlarda ilk yıl için fide bedeli+ tesis bedeli hesaplanmış, şimdiki yaşına kadar geçen her yıl için ise yıllık bakım bedeli eklenmek suretiyle tespit edilmiştir.

Söz konusu tesis dönemindeki fide fiyatları için serbest piyasada yapılan aşılı fide fiyatları esas alınmış, tesis bedeli İl Tarım Müdürlüğü ile bölge çiftçilerinin görüşler doğrultusunda belirlenmiş, ilk yıldan sonra fiili değerlendirme tarihine kadar yaşlarına göre bölge çiftçilerinin görüşü esas alınarak her yıl için ağaç başına 3,-TL ilave edilmek suretiyle tesis döneminde olan ağaç bedelleri tespit edilmiştir.

Artış ve normal üretim döneminde olan meyve ağaçlarının bedelinin tespitinde ise Junge Metodu çerçevesinde fiili değerlendirme tarihi itibarıyla daha kaç yıl verim alınabileceği tespit edilerek bu metot çerçevesinde tespit edilen katsayı ile bir ağaçtan fiili durumda kaç kilogram ürün alınabileceği ve ürünlerin tarla çıkışı (kg) fiyatı belirlenerek Ekonomik olarak kaç yıl verim alınabileceğine ilişkin katsayı x birim tarla çıkışı satış fiyatı (TL) x ortalama verim (Ağaç/kg) formülünden yararlanılmıştır.

Yukarıda yapılan hesaplamalar sonucunda tespit edilen birim ağaç değerlerinin müşteri tarafından verilen ağaç sayılarının çarpılması sonucunda elde edilen toplam ağaç değerinin çıplak arazi değeri ile toplanması sonucunda taşınmazın toplam değerine ulaşılmıştır.

TESİS DÖNEMİNDE OLAN AĞAÇLARIN DEĞER TESPİTİ							
SERBENT KÖYÜ							
AĞAÇ TÜRÜ	YAŞI, YIL	FİDAN BEDELİ, TL	TESİS BEDELİ, TL	ORTALAMA YILLIK BAKIM BEDELİ, YIL/TL	FİİLİ DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA AĞAÇ BEDELİ, TL	AĞAÇ SAYISI, ADET(*)	TOPLAM DEĞER, TL
KAYISI	3.00	9.00	10.00	3.00	25.00	5,000.00	125,000.00
BADEMCIK KÖYÜ							
ERİK	3.00	9.00	10.00	3.00	28.00	2,300.00	64,400.00
ŞEFTALİ	4.00	12.00	10.00	3.00	31.00	7,700.00	238,700.00
TOPLAM							428,100.00

ARTIŞ VE NORMAL ÜRETİM DÖNEMİNDE OLAN AĞAÇLARI DEĞER TESPİTİ								
BADEMCIK KÖYÜ								
AĞAÇ TÜRÜ	YAŞI, YIL	ÜRÜN VERMESİ BEKLENEN YIL	ORTALAMA VERİM, AĞAÇ/KG	KATSAYI	TARLA ÇIKIŞ SATIŞ FİYATI, KG	AĞAÇ DEĞERİ, TL/AĞAÇ	AĞAÇ SAYISI, ADET(*) Müşteri Tarafından verilen bilgilerdir.	TOPLAM DEĞER, TL
ELMA	5.00	20.00	5.00	14.13	1.20	85	61,000.00	5,171,580.00
KAYISI	5.00	20.00	5.00	14.13	1.10	78	11,000.00	854,865.00
ARÇAMLARI KÖYÜ								
KAYISI	7.00	18.00	6.00	11.56	1.10	76	6,750.00	514,998.00
TOPLAM								6,541,443.00

GELİR YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	
ÇIPLAK ARAZİ DEĞERİ, TL	3,643,246.35
TOPLAM AĞAÇ DEĞERİ, TL	6,969,543.00
ARAZİ ÜZERİNDEKİ YATIRIM UNSURLARININ TOPLAM DEĞERİ, TL (*)	1,865,000.00
TOPLAM, TL	12,477,789.35

(*) Müşteri Tarafından verilen bilgilerdir.

Gelir Yaklaşımı sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın toplam değeri (VERTLOX CO. hissesine düşen bölüm hesaplanmamıştır.)⁸ ~12.480.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

6.6.Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri

6.6.1. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parsellerde meyve üretimine yönelik alt ve üst yapı yatırımlarının tamamlanması ve Pazar imkânının yurt içi ve yurt dışı itibari ile geniş olduğu dikkate alınarak “Mevcut hali ile” (Meyve Bahçesi) olarak kullanılması “En Etkin Ve Verimli Kullanım” olarak kabul edilmiştir.

6.6.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu parsellerin üzerinde ürün veren meyve bahçesi olup, olmaması dikkate alınarak “Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi” kullanılmıştır.

6.6.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu 41 adet parselin bir kısmında ipotek ve/veya haciz, satış vaadi bulunmakta olup, bu parsellerin alıcısının İpotek/Haczi kabulü halinde söz konusu takyidatlar alım satımında herhangi bir sorun teşkil etmemektedir. Ancak Bademcik Köyü, 851 no.lu parsel üzerinde “Satışa Arz” şerhi bulunmakta olup, söz konusu şerh taşınmazın satış kabiliyetini düşürmektedir.

Değerleme Uzman Görüşü: Alacağı olan kişi ya da kurum gayrimenkulü icra kanalı ile sattırarak satış bedelinden alacağını alır. İcra ve İflas Kanununun 150/C maddesi, icra müdürünü, ipoteğin paraya çevrilmesi hakkındaki takibin başladığını tapu sicil müdürlüğüne haber vermeye mecbur tutmuş ve bu hususun gayrimenkulün kütük sayfasına şerh verilmesini öngörmüştür. Böylece, bu şerh sicile verildikten sonra, gayrimenkulü icra takibinden sonra satın almış olanların Medeni Kanununun 1023. maddesine dayanarak iyi niyet iddiasında bulunmaları söz konusu olmayacaktır. Bu şerhin kütüğe işlenebilmesi için, gayrimenkulün üzerinde bir ipotek olmalıdır. Bu şerhin bulunması tasarrufa veya teminat alınmasına yasal olarak engel olmamakla birlikte satış kabiliyeti yok denecek kadar azalacağından; teminat alınması önerilmez.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1.Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Kullanım Nedenleri

Bu çalışmada; Piyasa/Maliyet Yaklaşımı ile Gelir Yaklaşımı kullanılmış olup, Rapor’ un değerlendirme bölümünde detayları verilen analiz, tespit, görüş ve varsayımlar altında değerlendirme işlemleri gerçekleştirilmiştir.

Piyasa/Maliyet Yaklaşımı çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazların toplam değeri **11.215.000,-TL**; Gelir Yaklaşımı çerçevesinde ise **12.480.000,-TL** olarak tespit edilmiş olup, farklı iki yaklaşım sonucunda ulaşılan değerlerin birbirini desteklediği sonucuna varılmıştır.

⁸ Değerleme konusu 41 adet parselin toplam yüzölçümü 951.164 m², söz konusu parsellerin bir kısmı VERTLOX CO. ile başka maliklerce hisseli durumda olup, VERTLOX CO.nin hissesine düşen bölüm 913.017 m² dir. Değerleme parsellerin kullanım şekli nedeniyle değerlendirme parsel bazında yapılamamış olup, köyler bazında her bir köy için toplam alan esas alınarak yapılmış olması nedeniyle VERTLOX CO. hissesine düşen hisse değeri hesaplanamamıştır

Ancak değerleme konusu taşınmazların gelir getiren özel kullanım amaçlı nitelikte olması nedeniyle taşınmazın değeri olarak Gelir yaklaşımı sonucunda ulaşılan **12.480.000,-TL'** lik değerin esas alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

7.2.Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

İş bu Rapor' da yer verilmeyen herhangi bilgi bulunmamaktadır.

7.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde tarımsal amaçlı yatırım unsurları hariç herhangi bina bulunmamaktadır.

8. SONUÇ

Rapor' da detayları verilen Manisa İli, Salihli İlçesi;

- **Serbent Köyü**, Puslak mevkii, 1 pafta, 2, 3, 4 ve 6 no.lu parseller,
- **Bademcik Köyü**, Bayraklı mevkii, 709, 807, 809, 815, 816, 819, 820, 822, 823, 824, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 841, 848, 851, 852, 860, 861, 862, 863, 866, 867, 868, 880, 882, 883, 888, 900 ve 901 no.lu parseller
- **Arçamları Köyü**, Pulluca mevkii, 128, 129, 136, 137 no.lu 41 adet parselin adil piyasa değerinin tespitine yönelik olarak yapılan çalışmalar sonucunda;

A. Taşınmazların Çıplak Arazi Değerinin

- i. **KDV hariç 3.650.000,-TL** (Üç milyon altı yüz elli bin Türk Lirası)
- ii. **KDV dahil 4.307.000,-TL** (Dört milyon üç yüz yedi bin Türk Lirası)

B. Nihai Değer Toplam Değerinin

- i. **KDV hariç 12.480.000,-TL** (On iki milyon dört yüz seksen bin Türk Lirası)
- ii. **KDV dahil 14.726.400,-TL** (On dört milyon yedi yüz yirmi altı bin dört yüz Türk Lirası)

Olduğu kanaatine varılmıştır.

Rapor' a konu olan 41 adet parselden tapu kaydında üzerinde ipotek/haciz bulunan parsellerin alıcının kabulü ile alım satımda kısıtlayıcı nitelikte olmadığı, ancak taşınmazların kullanım amacına yönelik sektörle kısıtlı alıcıya sahip olacağından satış kabiliyeti "**Alıcısı Az**" olarak öngörülmüştür. Söz konusu parsellerden tapu kaydında üzerinde "Satışa Arz" şerhi bulunan Bademcik Köyü, 851 no.lu parselin satış kabiliyeti ise "**Satışı Güç**" olarak öngörülmektedir.

Saygılarımızla,