



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

QUICK SİGORTA A.Ş.

Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Kızılkeçili Köyü
118 Ada 12 Parsel

Quick Sigorta Anonim Şirketi'ne,

Kuruluşunuz ile Şirketimiz arasında düzenlenen 03/12/2025 tarihli "Gayrimenkul Değerleme Hizmet Sözleşmesi" gereği, Quick Sigorta Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan, Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Kızılkeçili Köyü, Kurtepe Mevkii, 118 ada 12 parsel numaralı, 17.639,82 m² yüz ölçümlü, "Tarla" nitelikli ana gayrimenkulün, güncel pazar değerinin belirlenmesi amacıyla gayrimenkul değerleme çalışmaları yapılarak, tarafımızca bu gayrimenkul değerleme raporu düzenlenmiştir.

Gayrimenkulün değerlemesi, Uluslararası Değerleme Standartlarına (UDS) bağlı kalınarak yapılmıştır. Gayrimenkulün değeri takdir edilirken "Pazar Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" kullanılmıştır. Gayrimenkul değerleme raporu, 31/08/2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında, gayrimenkulün portföye alınması sürecinde kullanılması amacıyla hazırlanmıştır.

Rapora konu gayrimenkulün, 31/12/2025 tarihi itibarıyla pazar değeri aşağıda belirtildiği şekilde takdir edilmiştir.

KDV Hariç Toplam Pazar Değeri	8.820.000.-TL
KDV Dahil Toplam Pazar Değeri	9.702.000.-TL

Gayrimenkul değerleme çalışmasında Şirketimizi tercih ettiğiniz için teşekkür ederiz. Farklı gayrimenkul değerleme çalışmalarında sizlere hizmet vermekten mutluluk duyacağımızı bilmenizi isteriz.

Saygılarımızla.

Akademi Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

İÇİNDEKİLER

A-GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU BEYANLARI, KABULLERİ VE ÖNGÖRÜLERİ	6
B-DEĞER TANIMLARI	7
C-DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	8
1. RAPOR BİLGİLERİ	10
1.1. Gayrimenkul Değerleme Raporunun Konusu, Tarihi ve Numarası	10
1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporunu Hazırlayanların Bilgileri	10
1.3. Gayrimenkul Değerleme Tarihi	10
1.4. Gayrimenkul Değerleme Hizmet Sözleşmesi Tarihi ve Numarası	10
1.5. Gayrimenkul Değerleme Raporunun Tebliğin Birinci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	10
1.6. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler	10
2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	11
2.1. Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Unvanı ve Adresi	11
2.2. Müşterinin Unvanı ve Adresi	11
2.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	11
2.4. İşin Kapsamı	11
3. DEMOGRAFİK, EKONOMİK VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ	11
3.1. Demografik Veriler	11
3.2. Ekonomik Veriler	12
3.3. Gayrimenkul Sektörü Verileri	13
4. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	15
4.1. Gayrimenkulün Tanımı	15
4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt ve Takyidat Bilgileri	15
4.2.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	15
4.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	15
4.2.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgilerinin İncelenmesi	19
4.2.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	20
4.3. Gayrimenkule Ait Yasal İzinler ve İmar Durum Bilgileri	20
4.3.1. Gayrimenkule İlişkin Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlara Ait Bilgiler	20
4.3.2. Gayrimenkule İlişkin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Ve Benzeri Durumlara Dair Bilgiler	20
4.3.3. Yapı Denetim Kuruluşu Ve Denetimleri Hakkında Bilgiler	20
4.3.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	20
4.3.5. Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgiler	20
4.3.6. Gayrimenkule Ait İmar Durum Bilgileri	20
4.3.7. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen	

Değişikliklere İlişkin Bilgiler	21
4.4. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri, Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) İlişkin Bilgiler	21
4.5. Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	21
5. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE BÖLGE ANALİZİ	21
6. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	23
6.1. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri	23
6.2. Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	23
6.3. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	23
6.4. Gayrimenkulün Kullanım Amacı	23
7. GAYRİMENKUL DEĞERLEME İŞLEMİNİ VE GAYRİMENKUL DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	23
7.1. Gayrimenkul Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Ve Sınırlayan Faktörler	23
7.2. Gayrimenkul Değerini Etkileyen Faktörler	23
7.2.1. Güçlü Yönler	23
7.2.2. Zayıf Yönler	23
7.2.3. Fırsatlar	24
7.2.4. Tehditler	24
8. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ	24
8.1. Pazar Yaklaşımı	24
8.1.1. Pazar Değeri Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri	24
8.1.2. Pazar Değeri Emsal Karşılaştırma Açıklama Ve Tablosu	26
8.1.3. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	26
8.2. Maliyet Yaklaşımı	26
8.2.1. Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri	26
8.2.2. Arsa Emsal Karşılaştırma Açıklama ve Tablosu	27
8.2.3. Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler	27
8.2.4. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	27
8.3. Gelir Yaklaşımı	27
8.3.1. Pazar Kirası Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri	27
8.3.2. Pazar Kirası Emsal Karşılaştırma Açıklama Ve Tablosu	28
8.3.3. İndirge/İskonto/Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi	29
8.3.4. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	29
8.4. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	29
8.5. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	29

8.6. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	30
8.7. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	30
8.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	30
9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	30
9.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması	30
9.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	30
9.3. Gayrimenkulün Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	30
9.4. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	31
9.5. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	31
9.6. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
10. SONUÇ	31
10.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	31
10.2. Nihai Değer Takdiri	31
11. EKLER	32

A-GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU BEYANLARI, KABULLERİ VE ÖNGÖRÜLERİ

BEYANLARIMIZ

- Gayrimenkul değerleme raporunda sunulan bulgular, temin edilen bilgiler çerçevesinde gerçek ve doğrudur.
- Gayrimenkul değerleme raporunda yer alan analizler, fikirler ve sonuçlar, yalnızca belirtilen varsayımlar ve kısıtlayıcı koşullarla sınırlıdır.
- Gayrimenkul değerleme raporu, tarafsız ve önyargısız analizlerden, fikirlerden ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Gayrimenkul değerleme raporunu hazırlayan uzmanlarımızın ve Şirketimizin, gayrimenkul değerleme raporunun konusu olan gayrimenkulle veya gayrimenkullerle, mevcut veya potansiyel menfaati, ilişkisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Gayrimenkul değerleme raporunu hazırlayan uzmanlarımızın ve Şirketimizin, gayrimenkul değerleme raporunu talep eden kişi/şirket/kurum ile ilişkisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Gayrimenkul değerleme raporuna konu gayrimenkul veya gayrimenkuller, gayrimenkul değerleme uzmanı tarafından kişisel olarak denetlenmiş, ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılmıştır.
- Gayrimenkul değerleme raporunu hazırlayan uzmanlarımız, gayrimenkul değerleme raporunun düzenlenmesi için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime haiz bulunmaktadır.
- Gayrimenkul değerleme hizmetinin bedeli, gayrimenkul değerleme raporunun her hangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Gayrimenkul değerleme çalışması, ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Gayrimenkul değerleme raporunu hazırlayan uzmanlarımızın, gayrimenkulün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimleri mevcuttur.
- Bu gayrimenkul değerleme raporu, 31/08/2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası ile aynı tebliğin ekinde bulunan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" kapsamında hazırlanmıştır.
- Bu gayrimenkul değerleme raporu, 01/02/2017 tarih ve 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmış Sermaye Piyasası Kurulunun (Kurul) III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" ile Kurul Karar Organının 22/06/2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen "Uluslararası Değerleme Standartları 2017"na uygun olarak hazırlanmıştır.

KABULLERİMİZ VE ÖNGÖRÜLERİMİZ

- Gayrimenkul değerleme raporu, Şirketimiz ve gayrimenkul değerleme uzmanlarının ehliyet ve bilgileri doğrultusunda raporun hazırlandığı tarih itibarıyla temin edilebilen bilgi, belge ve piyasa koşullarına göre azami dikkatle hazırlanmıştır.
- Gayrimenkul değerleme raporunda belirtilen geleceğe yönelik tahminlere ve projeksiyon parametrelerine, gayrimenkul değerleme raporunda tahmin ve kanaat edilen sonuçlara yardımcı olması amacı ile yer verilmiştir. Bu gayrimenkul değerleme raporuna konu olan projeksiyonlar, değerleme sürecindeki mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasası dikkate alınarak, gelecekte ekonomik koşulların ve gayrimenkul piyasasının istikrarlı olacağı kabul edilerek yapılmıştır.
- Gayrimenkul değerlemesinde, gayrimenkul değerleme uzmanının, uzmanlık sahibi olmadığı konularda, zemin etüdü, deprem riski, sel riski, erozyon riski, bölgede tehlikeli madde mevcudiyeti, yer altı kaynakları vb., herhangi bir riskin mevcut olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkul değerleme raporu, değerlemeye konu gayrimenkulle veya gayrimenkullerle

ilgili resmi kurum ve/veya benzer kuruluşlardan temin edilebilen dokümanlar ve arşiv kayıtlarındaki dijital/fiziksel bilgi, belge ve verileriyle hazırlanmıştır. İmar dosyalarında bazı durumlarda olduğu düşünülen/iddia edilen veriler bulunamayabilir. Bu nedenle resmi kurum ve kuruluşlardan temin edilemeyen belgelere istinaden oluşabilecek değişimler sonucunda rapor etkilenebilir. Raporun söz konusu bu durumdan etkilenmesinden ötürü Şirketimiz sorumlu tutulamaz.

- Gayrimenkul değerleme işleminin başlangıcı ve teslimi süresince ilgili Müşteri ve resmi kurumlar tarafından gizlenmiş/saklanmış, herhangi bir bilgi/veri olmadığı varsayılmıştır. Gayrimenkulün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Gayrimenkul sahiplerinin sorumluluk sahibi, akılcı, en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Resmi kurumlardan temin edilen bilgi ve belgelerin doğru ve güvenilir olduğu kabul edilmiş, bilgi ve belgelerin gerçekliği teyit edilmemiştir.
- Gayrimenkul değerleme raporu içerisinde, aksi belirtilmediği sürece yer altı zenginlikleri dikkate alınmamıştır.
- Gayrimenkul değerleme raporunda kullanılan harita, şekil ve çizimler, sadece görsel amaçlıdır. Gayrimenkul değerleme raporundaki konuların kavranmasına, görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır. Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Bu gayrimenkul değerleme raporunun kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterilerek yayımlanması, ancak ve ancak Akademi Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı iznine tabidir.
- Bu gayrimenkul değerleme raporunda belirtilen kanaatlerin geçerli olma tarihi, rapor tarihi olarak belirlenmiştir. Gayrimenkul değerleme çalışmasını yapan gayrimenkul değerleme uzmanlarının çalışmasını teslim ettiği tarihten sonra, ülke içinde yaşanabilecek tahmin edilmesi öngörülemez; ekonomik gelişmeler, ekonomik krizler, siyasal faktörler, doğal afetler vb. tüm sorun ve değişimler, gayrimenkul değerleme raporumuzun etkilenmesinde sorumluluk taşımaz ve bu durumdan ötürü kaynaklanan değişikliklerden dolayı gayrimenkul değerleme uzmanlarımız ve Şirketimiz sorumlu tutulamaz.
- Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği dikkate alınarak konu gayrimenkullerin nitelikleri sebebi ile KDV oranı %20 olarak alınmıştır.

B-DEĞER TANIMLARI

Gayrimenkulün değerlemesi sonucunda, gayrimenkul için "Pazar Değeri" takdir edilmiştir. Değerleme yaklaşımlarında "Pazar Kirası" değerinden de faydalanılmıştır.

Pazar Değeri

Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değeri, "bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır." şeklinde tanımlanmıştır.

Pazar Kirası

Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar kirası, "taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır." şeklinde tanımlanmıştır.

C-DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Uluslararası Değerleme Standartlarında, "Pazar Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" olmak üzere üç temel değerleme yaklaşımı tanımlanmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar yaklaşımı, "varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder." şeklinde tanımlanmıştır. Pazar yaklaşımında, değerlendirme konusu gayrimenkule benzer olan, yakın dönemde satış veya kiralama görmüş veya mevcut piyasada satışa ve kiralamaya sunulmuş gayrimenkul bilgileri, farklılıkları dikkate alınarak gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Pazar yaklaşımının uygulanması için aşağıda belirtilen durum veya durumların mevcut olması gerekmektedir.

- Değerleme konusu varlığın esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Maliyet Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar 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." şeklinde tanımlanmıştır. 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.

Maliyet yaklaşımının uygulanması için aşağıda belirtilen durum veya durumların mevcut olması gerekmektedir.

- 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,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Uluslararası Değerleme Standartlarında maliyet yaklaşımı altında, a) İkame Maliyeti Yöntemi, b) Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi, c) Toplama Yöntemi olmak üzere üç yöntem tanımlanmıştır. Ayrıca maliyet ile ilgili olarak aşağıda belirtilen unsurların dikkate alınması gerektiği belirtilmiştir.

(a) Direkt Maliyetler:

İçerenköy Mahallesi Değirmen Yolu Caddesi Birman İş Merkezi No:23/17 34752 Ataşehir / İstanbul

☎:(216) 361 50 01 • 📠:(216) 361 50 02 • ✉:akademi@akademigd.com • 🌐:www.akademigd.com

1. Malzemeler
2. İşçilik

(b) Endirekt Maliyetler:

1. Nakliye maliyetleri
2. Kurulum maliyetleri
3. Profesyonel hizmet maliyetleri (tasarım, izin, mimari, yasal vb.)
4. Diğer ücretler (komisyonlar vb.)
5. Genel üretim giderleri
6. Vergiler
7. Finansman maliyetleri (alınan borçlara ilişkin faizler vb.)
8. Varlığı oluşturan ait kâr marjı/girişimci kârı (yatırımcı getirisi vb.)

Gelir Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartlarına göre gelir yaklaşımı, “gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.” şeklinde tanımlanmıştır. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının uygulanması için aşağıda belirtilen durum veya durumların mevcut olması gerekmektedir.

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, geliş yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Gayrimenkul Değerleme Raporunun Konusu, Tarihi ve Numarası

Gayrimenkul değerleme raporu, Quick Sigorta A.Ş. ile Şirketimiz arasında düzenlenen gayrimenkul değerleme hizmet sözleşmesine istinaden, Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Kızılkeçili Köyü, Kurtepe Mevkii, 118 ada 12 parsel numaralı, 17.639,82 m² yüz ölçümlü, "Tarla" nitelikli ana gayrimenkulün, 31/12/2025 tarihli güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla 31/12/2025 tarih ve 2025-PD-163 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporunu Hazırlayanların Bilgileri

Gayrimenkul değerleme raporunun hazırlanmasında, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mert Şimşek (SPK Lisans No:915294) görev almış, hazırlanan gayrimenkul değerleme raporu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Ali Parlak (SPK Lisans No:406211) tarafından kontrol edilmiş, Sorumlu Değerleme Uzmanı Samim Cereb (SPK Lisans No:400668) tarafından onaylanmıştır.

1.3. Gayrimenkul Değerleme Tarihi

Gayrimenkul değerleme raporunun hazırlanması amacıyla, gayrimenkul değerleme uzmanlarımız tarafından 03/12/2025 tarihinde değerleme çalışmalarına başlanmıştır. 30/12/2025 tarihine kadar gayrimenkul değerleme uzmanlarımız gayrimenkulün mahallinde, gayrimenkulün bağlı olduğu resmî kurumlarda incelemelerini ve ofis çalışmalarını yerine getirmişlerdir. Yapılan inceleme ve çalışmalar sonucunda 31/12/2025 tarihinde gayrimenkul değerleme raporu tamamlanmıştır.

1.4. Gayrimenkul Değerleme Hizmet Sözleşmesi Tarihi ve Numarası

Gayrimenkul değerleme raporu, Quick Sigorta A.Ş. ile Şirketimiz arasında düzenlenen, 03/12/2025 tarihli Gayrimenkul Değerleme Hizmet Sözleşmesine istinaden düzenlenmiştir. Gayrimenkul değerleme hizmet sözleşmesinde, tarafların hak ve yükümlülükleri belirtilmiş, gayrimenkul değerleme raporu sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.5. Gayrimenkul Değerleme Raporunun Tebliğin Birinci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Gayrimenkul değerleme raporu, 31/08/2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası ile aynı tebliğin ekinde bulunan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" kapsamında hazırlanmıştır.

Gayrimenkul değerleme raporunun hazırlanmasında, 01/02/2017 tarih ve 29966 sayılı Resmî Gazetede yayımlanmış Sermaye Piyasası Kurulunun (Kurul) III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" ile Kurul Karar Organının 22/06/2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen "Uluslararası Değerleme Standartları 2017" esas alınmıştır.

1.6. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için Şirketimiz tarafından 31/12/2024 tarihinde 2024-PD-455 rapor numarası ile değerleme çalışması yapılmış ve 8.200.000.-TL, 01/07/2024 tarihinde 2024-PD-268 rapor numarası ile değerleme çalışması yapılmış ve 7.055.000.-TL değer takdir edilmiştir.

2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Unvanı ve Adresi

Akademi Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Genel Müdürlüğü İçerenköy Mahallesi, Değirmen Yolu Caddesi, Birman İş Merkezi, No:23/17, 34752 Ataşehir / İstanbul adresinde faaliyetlerini sürdürmektedir.

2.2. Müşterinin Unvanı ve Adresi

Quick Sigorta A.Ş. unvanı ile İçerenköy Mahallesi, Umut Sokak, Quick Tower, No:10-12, Kat:7, 34752 Ataşehir / İstanbul adresinde faaliyetlerini sürdürmektedir.

2.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından, Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Kızılkeçili Köyü, Kurtepe Mevkii, 118 ada 12 parsel numaralı, 17.639,82 m² yüz ölçümlü, "Tarla" nitelikli ana gayrimenkulün, 31/12/2024 tarihli güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi talep edilmiştir.

Gayrimenkul değerlendirme talebine, Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4. İşin Kapsamı

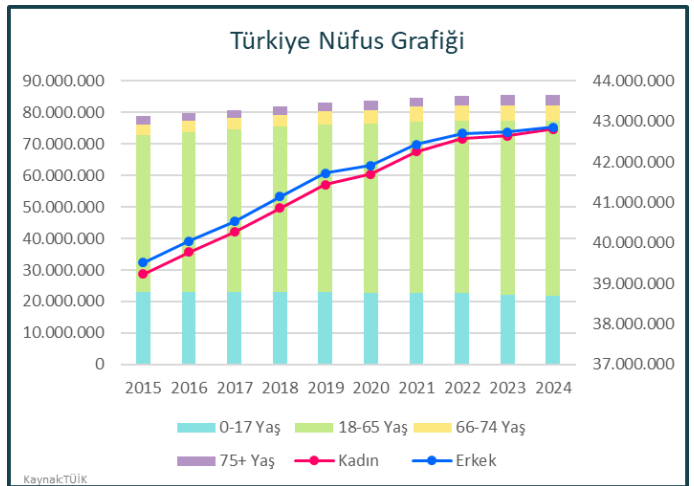
Gayrimenkul değerlendirme raporu, Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Kızılkeçili Köyü, Kurtepe Mevkii, 118 ada 12 parsel numaralı, 17.639,82 m² yüz ölçümlü, "Tarla" nitelikli ana gayrimenkulün, 31/12/2025 tarihli güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacı ile düzenlenmiştir.

3. DEMOGRAFİK, EKONOMİK VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ

3.1. Demografik Veriler

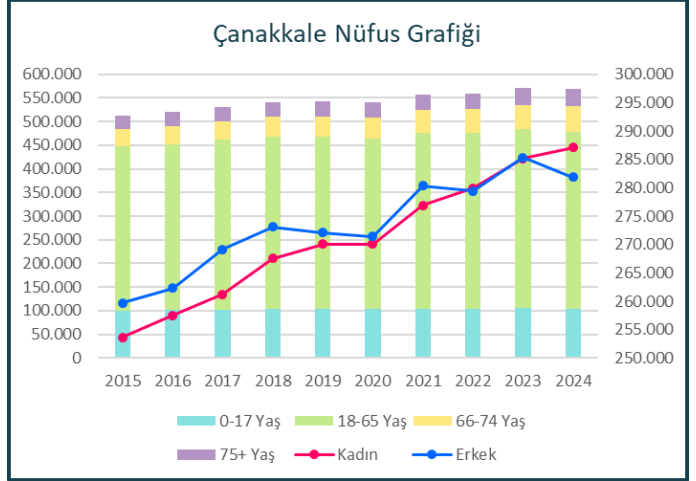
Türkiye Geneli

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre; 31/12/2024 tarihi itibarıyla, Türkiye'de ikamet eden nüfus 85 milyon 664 bin 944 kişiye ulaşmıştır. 2024 yılında bir önceki yıla göre nüfus 292 bin 567 kişi yani binde 3,4 oranında artış göstermiştir. Nüfusun kadın, erkek oranı neredeyse eşittir. Kadın nüfusu, toplam nüfusun yaklaşık %49,98'ini oluşturmakta olup mevcut değişim eğrisinin devam etmesi durumunda kadın nüfusu öne geçecektir. Türkiye nüfusunun %64,77'lik kısmını, iş gücüne katılabilecek yaş grubu olan 18 – 65 yaş aralığındaki kişiler oluşturmaktadır. 0-17 yaş grubunun oranı %25,47'dir. Türkiye nüfusunun yaş ortalaması yaklaşık 35,0 olup, Türkiye genç nüfusa sahip olma avantajını sürdürmektedir. Ancak her geçen yıl yaş ortalaması artış göstermektedir.



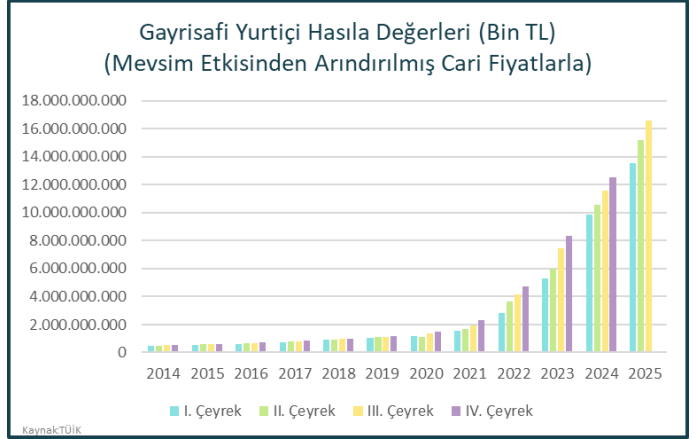
Çanakkale İli

31/12/2024 tarihi itibarıyla Çanakkale ilinin toplam nüfusu 568 bin 966 kişiye gerilemiştir. Çanakkale, Türkiye nüfus sıralamasında 40. sıradadır. İlin nüfusu bir önceki yıla göre binde 2,7 oranında düşüş göstermiştir. Çanakkale ilinde kadın, erkek nüfus oranları çok yakın seviyede olup kadın nüfusu daha fazladır. Kadın nüfusu, toplam nüfusun %50,46'sını oluşturarak, erkek nüfusundan sadece 5.200 kişi daha azdır. Son beş yıllık dönemde kadın nüfusu daha düzenli artış hızına sahip şekilde artış göstermiştir. İlin nüfusunun %65,73'lük kısmını iş gücüne katılabilecek yaş grubu olan 18 – 65 yaş aralığındaki kişiler oluşturmaktadır. 0-17 yaş grubunun oranı %18,39'dur. İlin yaş ortalaması ise yaklaşık 40,4'dür.

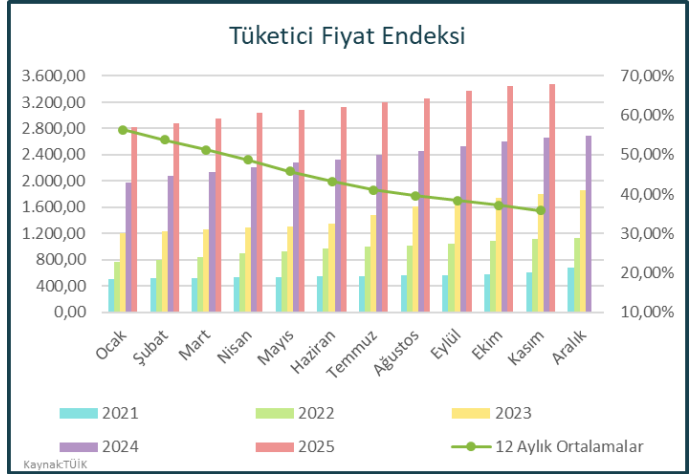


3.2. Ekonomik Veriler

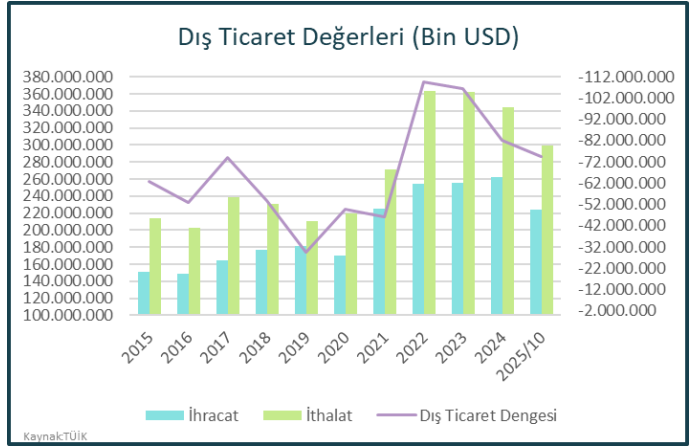
Türkiye'nin 2014 ile 2020 arası dönemdeki, cari fiyatlarla Gayrisafi Yurtiçi Hasıla Değerleri, yıllık ortalama yaklaşık %15 oranında artış gösterirken, 2021 yılı itibarı ortalamanın yaklaşık üç katı artış gösterirken 2022 yılında %106 oranında tarihi artış göstermiştir. 2023 yılında, bir önceki yıla göre daha düşük artış oranı gösterse bile %77 gibi ortalamanın 5 katı artış göstermiştir. 2024 yılında ise yaklaşık %65'lik artışla ey yüksek artışlarından birini gerçekleştirmiştir. 2023 yılında toplam gayrisafi yurtiçi hasıla değeri yaklaşık 27 trilyon 91 milyar Türk Lirası olmuş, bir önceki yıla göre yaklaşık %77 oranında artış göstermiştir. 2024 yılında toplam 44 trilyon 587 milyar Türk Lirası olarak gerçekleşmiş ve bir önceki yıla göre yaklaşık %65 oranında artış göstermiştir. 2025 yılının ilk üç çeyreğinde ise toplam gayrisafi yurtiçi hasıla değeri 45 trilyon 320 milyar Türk Lirasına ulaşmıştır. Bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık yüzde 41'lik artış göstermiştir. 2025 yıl sonu itibarı ile bir önceki yıla göre artışın, geçmiş üç yıla göre daha düşük kalacağı tahmin edilmektedir. Son yıllarda yaşanan yüksek orandaki değer artışları, üretime dayalı olmayıp, büyük ölçüde ülke içinde yaşanan yüksek enflasyon ortamı ve Türk Lirasındaki yüksek değer kayıpları ile açıklanabilir.



Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksine göre; 2025 yılı Ekim ayında endeks bir önceki aya göre binde 8,7 oranında, Aralık ayına göre %29,74 oranında, bir önceki yılın aynı ayına göre %31,07 oranında artış göstermiştir. 2025 yılı Ekim ayında, oniki aylık ortalamalara göre artış oranı %35,91 olarak gerçekleşmiştir. Yeni maliye politikaları ve alınan ilave önlemler ile endeksin artış hızında (enflasyonda) düşüşün devam etmesi beklenmektedir. 2026 yılı Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programında, 2026 yıl sonu itibari ile hedeflenen yıllık TÜFE %16 seviyesindedir.



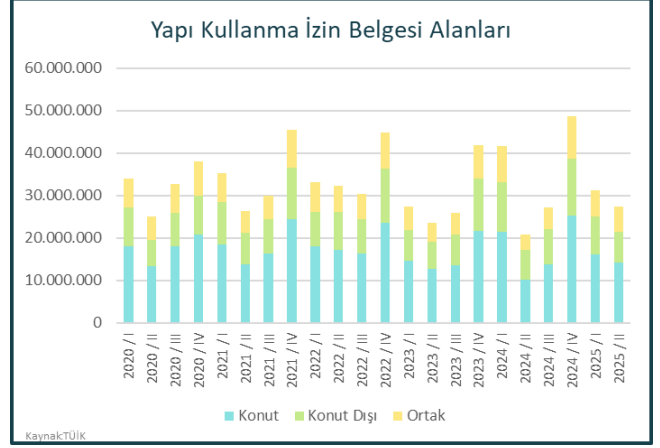
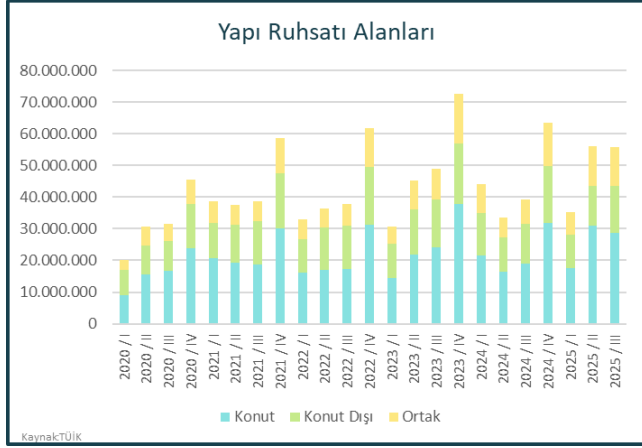
Türkiye'nin dış ticaret hacmi yıllara göre değişkenlik göstermektedir. Son on yıl içerisinde en düşük değeri 2016 yılında yaklaşık 351 milyar 436 milyon Amerikan Doları olarak gerçekleşmiştir. 2021 yılında bir önceki yıla göre dış ticaret hacminde %27,62 oranında yüksek artış olmuştur. 2022 yılında ise toplam 617 milyar 880 milyon Amerikan Doları büyüklüğünde dış ticaret hacmi ile %24,41 oranında artış oluşmuştur. 2023 yılında, 2022 yılına çok yakın olsa bile onbinde 5'lik kayıpla 617 milyar 594 milyon Amerikan Doları olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılında, 2023 yılına göre yüzde 2'lik kayıpla 605 milyar 788 milyon Amerikan Doları olarak gerçekleşmiştir. 2025 yılının 10 aylık döneminde, dış ticaret hacmi 523 milyar 621 milyon Amerikan Doları büyüklüğüne ulaşmıştır. Mevcut büyüklüğe göre 2022 ve 2023 yıllarının üzerinde hacimle 2025 yılının tamamlanacağı tahmin edilebilir. İhracatın, dış ticaret içerisindeki oranı 2021 yılında %45,35 oranında gerçekleşmişken, 2022 ve 2023 yıllarında %41 seviyesine gerilemiş, 2024 yılında %43 seviye yükselmiştir. 2025 yılının 10 aylık döneminde bu oran %42-43 aralığında devam etmektedir. Dış ticaret dengesi, 2019 yılında -29 milyar 512 milyon Amerikan Doları ile en düşük seviyesine inmişken, 2022 yılı itibarıyla yaklaşık 3,7 katına çıkarak -109 milyar 540 milyon Amerikan Doları olarak gerçekleşmiştir. 2023 yılında -106 milyar 339 milyon Amerikan Doları, 2024 yılında -82 milyar 232 milyon Amerikan Doları olarak gerçekleşmiş, 2022 ve 2023 yıllarına oranla azda olsa düşüş yaşanmıştır. 2025 yılının 10 aylık döneminde ise -74 milyar 682 milyon Amerikan Doları seviyesindedir.



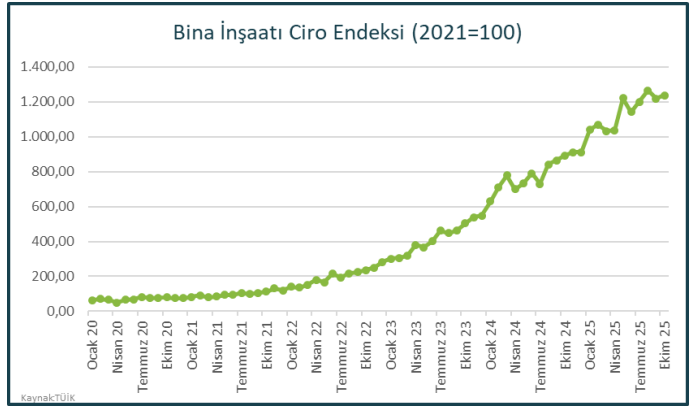
3.3. Gayrimenkul Sektörü Verileri

Türkiye genelinde 2024 yılında toplam 180 milyon 167 bin 599 metrekare alan için yapı ruhsatı düzenlenmiştir. Bir önceki yıla göre %8,70 oranında yapı ruhsatı alanında düşüş yaşanmıştır. 2025 yılının ilk üç çeyreğinde toplam 147 milyon 6 bin 739 metrekare alan için yapı ruhsatı düzenlenmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %25,90 oranında artış olmuştur. Yapı kullanma izin belgelerinin alanı ise 2024 yılında, bir önceki yıla göre %16,43 oranında artış göstermiştir. 2025 yılının ilk üç çeyreğinde, bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,52 oranında artış olmuştur. Yapı kullanma izin belgesi düzenlenen alanların ortalama %53'lük kısmını konut kullanım alanları, %27'lik kısmını konut dışı kullanım alanları, %20'lik kısmını ortak alanlar

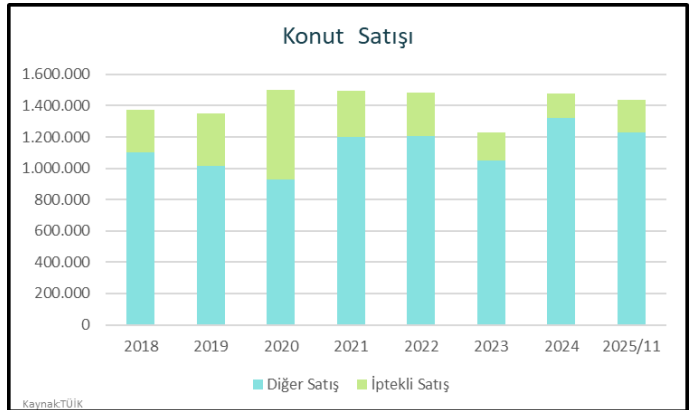
oluşturmaktadır.



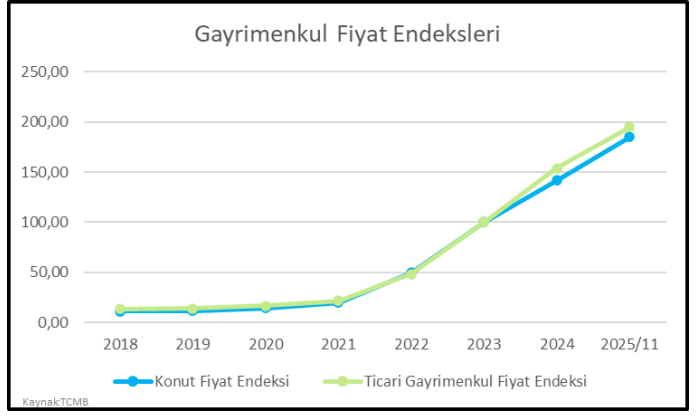
2020 yılı Ocak ayından 2025 yılı Ekim ayına kadar olan döneme ait mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış, bina inşaat ciro endeksleri incelendiğinde, 2021 yılı Mayıs ayı itibarıyla yükseliş trendine girmiştir. Endeks 2024 yılı son aylarında ve 2025 yılı ilk aylarında değişimde farklılıklar gösterse de 2025 yılı Ağustos ayı itibarı ile en yüksek seviyesi olan 1.263,46 puana kadar yükselmiştir. 2025 yılı Ekim ayında, 2024 yılı Aralık ayına göre yüzde 35,78 oranında artış göstermiştir. 2025 yılı içerisinde bazı aylarda düşüş yaşandığı görülmüştür. Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 3,54 artış gösterirken, Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 1,52 oranında artış göstermiştir.



Türkiye genelinde 2023 yılında toplam 1 milyon 225 bin 926 adet konut satışı yapılmıştır. Bir önceki yıla göre yaklaşık yüzde 17,50 oranında düşüş yaşanmıştır. 2024 yılında ise toplam 1 milyon 478 bin 025 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yıla göre, konut satışında yaklaşık %20,50 oranında artış göstermiş, ciro endeksi artış oranı bu oranın çok daha üzerindedir. 2021 yılı ortalarından itibaren gayrimenkul değerlerindeki, özellikle konutlardaki değer artışları sebebi ile satış sayıları düşüş eğilimindeyken, ciro endeksi yükselmiştir. 2025 yılının 11 aylık döneminde toplam 1 milyon 434 bin 133 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bu veriye göre 2025 yılındaki toplam konut satışının, 2024 yılının üzerinde olması beklenebilir. Konutların satış şekilleri irdelendiğinde, 2020 yılında konut satışlarının yaklaşık %38'lik kısmı ipotekli konut satışı olarak gerçekleşmiş olmasına karşın, yıllar itibarı ile bu oran düşerek 2024 yılında %10,72 seviyesine düşmüştür. 2025 yılı 11 aylık döneminde ise ipotekli satış oranı %14,47 seviyesine yükselmiştir.



Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından yayımlanan gayrimenkul fiyat endeksi verilerine göre 2020 yılı itibari ile gerek konut fiyat endeksinde gerek ticari gayrimenkul fiyat endeksinde ani yükselişin başladığı, 2022 yılında konut fiyat endeksinde %150'lik, ticari gayrimenkul fiyat endeksinde %123'lük olmak üzere rekor seviyede artışların yaşandığı görülmektedir. 2023 yılında da artışlar devam etmiş konut fiyat endeksinde %102'lik, ticari gayrimenkul fiyat endeksinde %109'luk artışlar gerçekleşmiştir. 2024 yılında, 2022 ve 2023 yıllarına göre artış oranların çok daha geride kaldığı, konut fiyat endeksinde %42'lik, ticari gayrimenkul fiyat endeksinde %54'lük artış yaşanmıştır. 2025 yılı 1 aylık döneminde ise konut fiyat endeksinde %31'lik, ticari gayrimenkul fiyat endeksinde %27'lik artış meydana gelmiştir. 2024 ve 2025 yıllarındaki düşüş oranları gayrimenkul piyasasında fiyat dengesinin oluşmaya çalıştığı şeklinde yorumlanabilir.



4. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkul değerleme raporuna konu gayrimenkul, Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Kızılkeçili Köyü, Kurtepe Mevkii, 118 ada 12 parsel numaralı, 17.639,82 m² yüz ölçümlü, "Tarla" nitelikli ana gayrimenkuldür.

4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt ve Takyidat Bilgileri

4.2.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

GAYRİMENKUL KİMLİK NO	23325385		
İL	Çanakkale		
İLÇE	Merkez		
MAHALLE/KÖY	Kızılkeçili Köyü		
MEVKİİ	Kurtepe		
ADA	118		
PARSEL	12		
ANA GAYRİMENKUL YÜZ ÖLÇÜM (m²)	17.639,82		
ANA GAYRİMENKUL NİTELİK	Tarla		
CİLT/SAYFA NO	4/302		
BLOK	-		
KAT	-		
GİRİŞ	-		
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	-		
ARSA PAY/PAYDA	-		
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	-		
MALİK	HİSSE	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
Quick Sigorta Anonim Şirketi	1/1	20.05.2024	11303

4.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Müşteriden temin edilen, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu portalı üzerinden, 02/12/2025 tarih ve saat 12:18 itibari ile oluşturulmuş takyidat belgesine göre, değerlendirme konusu gayrimenkule ait takyidat bilgilerini içeren tapu kayıt belgesi temin edilmiş ve ekler bölümünde yer verilmiştir. Temin edilen tapu kayıt belgesine göre rapora konu gayrimenkul üzerinde aşağıdaki kayıtların mevcut olduğu belirlenmiştir.

Beyanlar Bölümünde

- 06/02/2007 TARİHLİ BAKANLAR KURULU KARARINA İSTİNADEN YABANCI GERÇEK KİŞİLERE VE TÜZEL KİŞİLERE SATILAMAZ.SINIRLI VE AYNI HAK TESİS EDİLEMEZ. TARİH: 16/04/2007 YEV:3255 (16.04.2007 tarih, 3255 yevmiye)

Şerhler Bölümünde

-İcrai Haciz : Malatya İcra Dairesi nin 27/05/2024 tarih 2024/4442 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 35688.29 TL bedel ile Alacaklı : Ramazan Çalış lehine haciz işlenmiştir. (27.05.2024 tarih, 11897 yevmiye)

-İcrai Haciz : Kocaeli İcra Dairesi nin 02/07/2024 tarih 2024/52564 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2525.10 TL bedel ile Alacaklı : Sevdâ Oktay lehine haciz işlenmiştir. (03.07.2024 tarih, 14387 yevmiye)

-İcrai Haciz : Ağrı İcra Dairesi nin 22/07/2024 tarih 2024/4759 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 417203.91 TL bedel ile Alacaklı : Bünyamin Karataş lehine haciz işlenmiştir. (22.07.2024 tarih, 15579 yevmiye)

-İcrai Haciz : Ankara 4. Genel İcra Dairesi nin 30/07/2024 tarih 2023/245650 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 25847.34 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (30.07.2024 tarih, 16395 yevmiye)

-İcrai Haciz : Bursa 5. Genel İcra Dairesi nin 06/08/2024 tarih 2023/13147 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 45087.99 TL bedel ile Alacaklı : Akıncı Nalburiye İzolasyon İnşaat Emlakçılık Taşımacılık Turizm Otomotiv Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (06.08.2024 tarih, 17140 yevmiye)

-İcrai Haciz : İzmir 28. İcra Dairesi nin 15/08/2024 tarih 2024/4127 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 22945.23 TL bedel ile Alacaklı : Meltem Taflanoglu lehine haciz işlenmiştir. (15.08.2024 tarih, 17865 yevmiye)

-İcrai Haciz : Bursa 1. Genel İcra Dairesi nin 02/10/2024 tarih 2024/26315 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3486.19 TL bedel ile Alacaklı : Mert Teknik Isıtma Soğutma Doğal Gaz Ve Yenilenebilir Enerji Sistemleri Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (02.10.2024 tarih, 22417 yevmiye)

-İhtiyati Haciz : Bitlis İcra Dairesi nin 09/10/2024 tarih 2024/1843 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 2611449.06 TL . (Alacaklı : Ahmet Onuler, Bedirhan Onuler, Güleser Onuler, Timur Onuler) (09.10.2024 tarih, 23352 yevmiye)

-İhtiyati Haciz : Bitlis İcra Dairesi nin 09/10/2024 tarih 2024/1843 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 2611449.06 TL . (Alacaklı : Ahmet Onuler, Bedirhan Onuler, Güleser Onuler, Timur Onuler) (09.10.2024 tarih, 23354 yevmiye)

-İcrai Haciz : Elazığ İcra Dairesi nin 26/11/2024 tarih 2024/20083 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 72856.10 TL bedel ile Alacaklı : Ayhan Efe Tutuşturan lehine haciz işlenmiştir. (26.11.2024 tarih, 28442 yevmiye)

-İcrai Haciz : Kahramanmaraş İcra Dairesi nin 31/12/2024 tarih 2024/38773 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 81460.42 TL bedel ile Alacaklı : İsmail Nedirli lehine haciz işlenmiştir. (31.12.2024 tarih, 32674 yevmiye)

-İhtiyati Haciz : İzmir 2. İcra Dairesi nin 10/01/2025 tarih 2025/219 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 486779.10 TL . (Alacaklı : Mustafa Celayir) (10.01.2025 tarih, 847 yevmiye)

-İcrai Haciz : Ankara Batı İcra Dairesi nin 28/01/2025 tarih 2024/51880 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 117507.57 TL bedel ile Alacaklı : Sabit Kılıç lehine haciz işlenmiştir. (28.01.2025 tarih, 2421 yevmiye)

-İcrai Haciz : İskenderun İcra Dairesi nin 04/02/2025 tarih 2025/1297 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 539868.63 TL bedel ile Alacaklı : Emin Köken lehine haciz işlenmiştir. (04.02.2025 tarih, 2939 yevmiye)

-İhtiyati Haciz : Kilis İcra Dairesi nin 07/02/2025 tarih 2025/270 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 205000 TL . (Alacaklı : Hasan Hamdo) (07.02.2025 tarih, 3269 yevmiye)

-İcrai Haciz : İzmir 23. İcra Dairesi nin 13/02/2025 tarih 2025/1413 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 30363.52 TL bedel ile Alacaklı : Özgür Can lehine haciz işlenmiştir. (13.02.2025 tarih, 3690 yevmiye)

-İcrai Haciz : Kahramankazan İcra Dairesi nin 05/03/2025 tarih 2025/393 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 70383.41 TL bedel ile Alacaklı : Damla Büşra Uysal lehine haciz işlenmiştir. (05.03.2025 tarih, 5417 yevmiye)

-İhtiyati Haciz : Gaziantep İcra Dairesi nin 07/05/2025 tarih 2025/55951 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 2875704.52 TL . (Alacaklı : Sadık Ergün) (07.05.2025 tarih, 10819 yevmiye)

-İcrai Haciz : Ankara 4. Genel İcra Dairesi nin 07/05/2025 tarih 2025/18986 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 11425.38 TL bedel ile Alacaklı : Emine Memiş lehine haciz işlenmiştir. (08.05.2025 tarih, 10913 yevmiye)

-İcrai Haciz : Ankara 3. Genel İcra Dairesi nin 05/06/2025 tarih 2025/32955 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 899444.27 TL bedel ile Alacaklı : Halilibrahim Derin, Hilal Derin lehine haciz işlenmiştir. (05.06.2025 tarih, 13481 yevmiye)

-İcrai Haciz : Çarşamba İcra Dairesi nin 11/06/2025 tarih 2025/2371 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3782109.30 TL bedel ile Alacaklı : Çiğdem Çamoğlu lehine haciz işlenmiştir. (11.06.2025 tarih, 13625 yevmiye)

-İcrai Haciz : Kahramanmaraş İcra Dairesi nin 23/06/2025 tarih 2025/14487 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1466873.24 TL bedel ile Alacaklı : Berk Ramazan Nergiz lehine haciz işlenmiştir. (23.06.2025 tarih, 14722 yevmiye)

-İcrai Haciz : İskenderun İcra Dairesi nin 23/06/2025 tarih 2025/14847 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1991938.86 TL bedel ile Alacaklı : Mikail Çakmak, Mustafa Çakmak lehine haciz işlenmiştir. (24.06.2025 tarih, 14731 yevmiye)

-İcrai Haciz : İskenderun İcra Dairesi nin 23/06/2025 tarih 2025/14847 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1991938.86 TL bedel ile Alacaklı : Mikail Çakmak, Mustafa Çakmak lehine haciz işlenmiştir. (24.06.2025 tarih, 14734 yevmiye)

-İcrai Haciz : Bakırköy 3. İcra Dairesi nin 24/06/2025 tarih 2025/8308 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 84816.75 TL bedel ile Alacaklı : Engin Yavuz lehine haciz işlenmiştir. (24.06.2025 tarih, 14778 yevmiye)

-İcrai Haciz : Turgutlu İcra Dairesi nin 18/07/2025 tarih 2025/3156 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8181.01 TL bedel ile Alacaklı : Mustafa Oğuz Bayraktar lehine haciz işlenmiştir. (18.07.2025 tarih, 17113 yevmiye)

-İcrai Haciz : Turgutlu İcra Dairesi nin 24/07/2025 tarih 2025/3156 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8320.25 TL bedel ile Alacaklı : Mustafa Oğuz Bayraktar lehine haciz işlenmiştir. (24.07.2025 tarih, 17633 yevmiye)

-İcrai Haciz : Kayseri Genel İcra Dairesi nin 31/07/2025 tarih 2025/35307 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 60658.91 TL bedel ile Alacaklı : Ömer Çakır lehine haciz işlenmiştir. (31.07.2025 tarih, 18355 yevmiye)

-İhtiyati Haciz : Kangal İcra Dairesi nin 04/08/2025 tarih 2025/374 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 954055.31 TL . (Alacaklı : Bayram Acar) (04.08.2025 tarih, 18666 yevmiye)

-İcrai Haciz : Kırıkkale İcra Dairesi nin 07/08/2025 tarih 2025/7589 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1528939.80 TL bedel ile Alacaklı : Emre Dadak lehine haciz işlenmiştir. (07.08.2025 tarih, 19102 yevmiye)

-İcrai Haciz : Bursa 3. Genel İcra Dairesi nin 18/08/2025 tarih 2025/15439 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1456423.29 TL bedel ile Alacaklı : Nakşiye Elif Alak lehine haciz işlenmiştir. (18.08.2025 tarih, 20136 yevmiye)

-İcrai Haciz : Diyarbakır İcra Dairesi nin 22/08/2025 tarih 2025/52770 sayılı Haciz Yazısı sayılı

yazıları ile 4417.90 TL bedel ile Alacaklı : Fehmi Erdem, Gülli Erdem lehine haciz işlenmiştir. (22.08.2025 tarih, 20689 yevmiye)

-İcrai Haciz : Diyarbakır İcra Dairesi nin 22/08/2025 tarih 2025/52770 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4417.90 TL bedel ile Alacaklı : Fehmi Erdem, Gülli Erdem lehine haciz işlenmiştir. (22.08.2025 tarih, 20691 yevmiye)

-İcrai Haciz : Diyarbakır İcra Dairesi nin 22/08/2025 tarih 2025/52770 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4417.90 TL bedel ile Alacaklı : Fehmi Erdem, Gülli Erdem lehine haciz işlenmiştir. (22.08.2025 tarih, 20700 yevmiye)

-İcrai Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 25/08/2025 tarih 2025/59399 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6677.86 TL bedel ile Alacaklı : Dilek Ecza Deposu İthalat Ve İhracat Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (25.08.2025 tarih, 20820 yevmiye)

-İcrai Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 25/08/2025 tarih 2025/59399 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6677.86 TL bedel ile Alacaklı : Dilek Ecza Deposu İthalat Ve İhracat Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (25.08.2025 tarih, 20822 yevmiye)

-İcrai Haciz : Ankara 6. Genel İcra Dairesi nin 26/08/2025 tarih 2022/18385 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 263358.69 TL bedel ile Alacaklı : Kadir Karanlı lehine haciz işlenmiştir. (26.08.2025 tarih, 20988 yevmiye)

-İcrai Haciz : Ankara 5. Genel İcra Dairesi nin 27/08/2025 tarih 2022/12221 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 988246.23 TL bedel ile Alacaklı : Erdoğan Avcı lehine haciz işlenmiştir. (28.08.2025 tarih, 21190 yevmiye)

-İcrai Haciz : Denizli İcra Dairesi nin 04/09/2025 tarih 2025/54448 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 120572.21 TL bedel ile Alacaklı : Uğur Gür lehine haciz işlenmiştir. (04.09.2025 tarih, 21883 yevmiye)

-İcrai Haciz : Alanya İcra Dairesi nin 05/09/2025 tarih 2025/21128 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 902586.32 TL bedel ile Alacaklı : Aydın Yün lehine haciz işlenmiştir. (05.09.2025 tarih, 22000 yevmiye)

-İcrai Haciz : Emet İcra Dairesi nin 11/09/2025 tarih 2025/189 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 349139.01 TL bedel ile Alacaklı : Hacer Ayyıldız lehine haciz işlenmiştir. (11.09.2025 tarih, 22726 yevmiye)

-İcrai Haciz : Ankara 2. Genel İcra Dairesi nin 19/09/2025 tarih 2025/54786 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 239627.02 TL bedel ile Alacaklı : Derya Er, Esmâ Uzun lehine haciz işlenmiştir. (19.09.2025 tarih, 23567 yevmiye)

-İcrai Haciz : Adana 1. Genel İcra Dairesi nin 03/10/2025 tarih 2025/42194 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1798267.43 TL bedel ile Alacaklı : Muhammed Taha Zegzug lehine haciz işlenmiştir. (03.10.2025 tarih, 24916 yevmiye)

-İcrai Haciz : İzmir 28. İcra Dairesi nin 15/10/2025 tarih 2025/7831 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 10230.33 TL bedel ile Alacaklı : Emre Aydoğdu lehine haciz işlenmiştir. (15.10.2025 tarih, 26087 yevmiye)

-İcrai Haciz : Denizli İcra Dairesi nin 23/10/2025 tarih 2025/66773 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1386676.51 TL bedel ile Alacaklı : Gökhan Özsoy lehine haciz işlenmiştir. (23.10.2025 tarih, 26874 yevmiye)

-İcrai Haciz : Gaziantep İcra Dairesi nin 23/10/2025 tarih 2025/113319 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 112709.30 TL bedel ile Alacaklı : Görkem Çınar lehine haciz işlenmiştir. (24.10.2025 tarih, 27128 yevmiye)

-İcrai Haciz : Ağrı İcra Dairesi nin 03/11/2025 tarih 2025/5978 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2285777.75 TL bedel ile Alacaklı : Sinan Daşdemir lehine haciz işlenmiştir. (03.11.2025 tarih, 27675 yevmiye)

-İcrai Haciz : Ordu İcra Dairesi nin 13/11/2025 tarih 2025/24310 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 590638.19 TL bedel ile Alacaklı : Gülizar Türüt lehine haciz işlenmiştir. (13.11.2025 tarih, 28756 yevmiye)

-İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 19. İcra Dairesi nin 13/11/2025 tarih 2025/19522 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 159179.76 TL bedel ile Alacaklı : Zekerya Torbalı lehine haciz işlenmiştir.

(13.11.2025 tarih, 28759 yevmiye)

-İcrai Haciz : Dörtüol İcra Dairesi nin 13/11/2025 tarih 2025/3712 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 914279.69 TL bedel ile Alacaklı : Gökhan Sarı lehine haciz işlenmiştir. (13.11.2025 tarih, 28794 yevmiye)

-İhtiyati Haciz : İzmir 12. İcra Dairesi nin 14/11/2025 tarih 2025/9482 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 291695.60 TL . (Alacaklı : Yusuf Demirci) (14.11.2025 tarih, 28895 yevmiye)

-İcrai Haciz : Alanya İcra Dairesi nin 14/11/2025 tarih 2025/23122 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 580082.44 TL bedel ile Alacaklı : Burcu Karagül Aydoğan lehine haciz işlenmiştir. (14.11.2025 tarih, 28946 yevmiye)

-İcrai Haciz : Adana 3. Genel İcra Dairesi nin 14/11/2025 tarih 2025/53624 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1973745.18 TL bedel ile Alacaklı : İlknur Aksoy lehine haciz işlenmiştir. (17.11.2025 tarih, 29052 yevmiye)

-İcrai Haciz : Bartın İcra Dairesi nin 18/11/2025 tarih 2025/4020 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6021.86 TL bedel ile Alacaklı : Yunus Kağan Akın lehine haciz işlenmiştir. (18.11.2025 tarih, 29259 yevmiye)

-İcrai Haciz : Adana 3. Genel İcra Dairesi nin 25/11/2025 tarih 2025/56412 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 36592.59 TL bedel ile Alacaklı : Ramazan Arslan lehine haciz işlenmiştir. (25.11.2025 tarih, 29887 yevmiye)

-İcrai Haciz : Mersin 2. İcra Dairesi nin 27/11/2025 tarih 2025/11855 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 11710.84 TL bedel ile Alacaklı : Zübeyde Yakar lehine haciz işlenmiştir. (28.11.2025 tarih, 30245 yevmiye)

-İcrai Haciz : Gaziantep İcra Dairesi nin 28/11/2025 tarih 2025/121990 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 75769.75 TL bedel ile Alacaklı : İsmet Günüş lehine haciz işlenmiştir. (28.11.2025 tarih, 30265 yevmiye)

-İcrai Haciz : Gaziantep İcra Dairesi nin 28/11/2025 tarih 2025/121990 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 73186.47 TL bedel ile Alacaklı : İsmet Günüş lehine haciz işlenmiştir. (28.11.2025 tarih, 30272 yevmiye)

-İcrai Haciz : Gaziosmanpaşa İcra Dairesi nin 01/12/2025 tarih 2025/54334 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 10376.59 TL bedel ile Alacaklı : Hüseyin Enes Çiftçi lehine haciz işlenmiştir. (01.12.2025 tarih, 30558 yevmiye)

Hak Ve Mükellefiyetler Bölümünde

- Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Rehinler Bölümünde

- Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Eklenti

- Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

4.2.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgilerinin İncelenmesi

Müşteri tarafından temin edilen değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtları incelenmiş olup, değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere satılamayacağı yönünde beyan mevcuttur. İlgili beyan gayrimenkulün sadece yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere satışını kısıtlayıcı niteliktedir. Ayrıca tapu kayıtlarında ihtiyati haciz şerhleri bulunmakta olup, ihtiyati haciz şerhleri gayrimenkulün devrini kısıtlamaktadır. Bu nedenle mevcut ihtiyati haciz şerhleri terkin edilmeden gayrimenkulün satışı mümkün değildir.

4.2.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu gayrimenkul, 20/05/2024 tarihinde satış işlemi nedeni ile Quick Sigorta Anonim Şirketi mülkiyetine geçmiştir.

4.3. Gayrimenkule Ait Yasal İzinler ve İmar Durum Bilgileri

4.3.1. Gayrimenkule İlişkin Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlara Ait Bilgiler

Değerleme konusu ana gayrimenkul ile ilgili, Çanakkale Merkez Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemeler sonucunda, herhangi bir mimari proje, yapı ruhsatı veya yapı kullanma izin belgesine ulaşılamamıştır.

Konu taşınmaz ana gayrimenkul vasfında olup Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü WEBTAPU portalında herhangi bir mimari proje bulunmamaktadır.

4.3.2. Gayrimenkule İlişkin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Ve Benzeri Durumlara Dair Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul tarla niteliğinde olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Çanakkale Merkez Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde, gayrimenkule ait herhangi bir olumsuz belge veya karar bulunmamaktadır.

4.3.3. Yapı Denetim Kuruluşu Ve Denetimleri Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir yapı mevcut olmadığı için herhangi bir yapı denetim kuruluşu ve hizmeti bulunmamaktadır.

4.3.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir yapı mevcut olmadığı için herhangi bir Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

4.3.5. Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul tarla niteliğinde olup gayrimenkul üzerinde geliştirilmiş proje mevcut değildir. Buna istinaden gayrimenkul için alınması gerekli yasal izin bulunmamaktadır.

4.3.6. Gayrimenkule Ait İmar Durum Bilgileri

Çanakkale İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirmeler Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre; değerlendirme konusu gayrimenkulün belediye ve imar planı dışında yer aldığı bilgisine ulaşılmıştır. Taşınmazın halihazırda yapılaşmaya kapalı olduğu bilgisi verilmiştir. Konu parselin ada/parsel bazında yerinin doğruluğu, Çanakkale Merkez Kadastro Müdürlüğü, Çanakkale İl Özel İdaresinden ve TKGM parsel sorgulama sisteminden kontrol edilmiştir.

1/100.000 ölçekli Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı kapsamında kısmen "Tarım" alanında kaldığı bilgisine ulaşılmıştır. Konu taşınmaza ilişkin alt ölçekli plan bulunmadığı öğrenilmiştir. Rapora konu parselin güncel imar bilgilerine aşağıda Tablo2'de yer verilmiştir.

TABLO2	
İmar Planı Ölçeği	1/100.000
İmar Planı Onay Tarihi	-
İmar Planı Adı	Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı
İmar Lejantı	Tarım
Yapılaşma Şartları	-
Terk, Tevhit, Satın Alma Şartları	-
Plan Notları	-
Açıklama	-

4.3.7. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu ana gayrimenkulün, hukuki durumunda son üç yıl içerisinde 20/05/2024 tarihinde satış işlemi gerçekleşmiştir.

4.4. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri, Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak tapuya şerh edilmiş herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

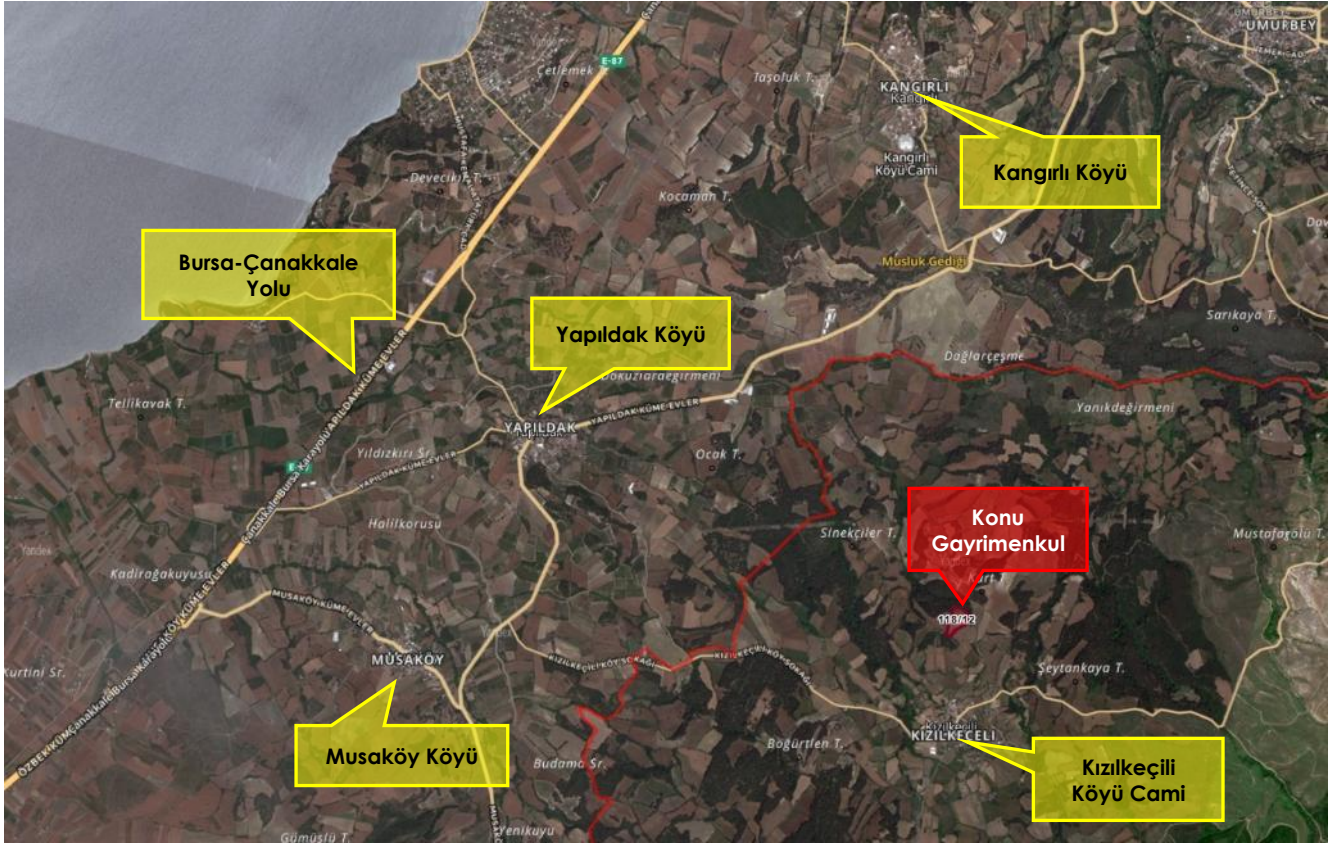
4.5. Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Gayrimenkul değerleme raporu, proje değerlemesi olmayıp ana gayrimenkul niteliğindeki gayrimenkulün değerlemesini içermektedir.

5. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE BÖLGE ANALİZİ

Rapora konu gayrimenkul, Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Kızılkeçili Köyü Mahallesi, 118 ada 12 numaralı parseldir. Konu gayrimenkule ait UAVT numarası bulunmamaktadır.

Konu gayrimenkulün yer aldığı bölgede parsel ile aynı nitelikte tarlalar ve 1-2 katlı müstakil yapılaşmalar bulunmaktadır. Çanakkale merkezine yaklaşık 20,2 km mesafededir. Ulaşım taşınmazın konumlu olduğu Kızılkeçili Köyü Mahallesi üzerinden toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile rahatlıkla sağlanmaktadır. Taşınmazın güney cephesinde yer alan Kızılkeçili Küme Evler Sokak'a cephesi olması sayesinde özel araçlar ile taşınmaza ulaşma imkanı vardır. Kızılkeçili Küme Evler Sokak asfalt kaplı olmayıp yol toprak ve micir dökülü durumdadır. Bu nedenle kış aylarında yolun engebeli olması sebebiyle tarım araçları ile ulaşım sağlanmaktadır. Kızılkeçili Köyü Mahallesi sosyo ekonomik yönden alt düzey gelir grubunun ikamet alanı olarak tercih ettiği bölgedir. Tarif; Bursa-Çanakkale Yolu üzerinde doğru istikametinde ilerlenirken sağ kolda ayrılan Musaköy Küme Evler Sokak'a girilir. Musaköy Küme Evler Sokak üzerinde yaklaşık 2 kilometre ilerlenerek sol koldan ilerlenir ve 500 m ilerde sağ kolda yer alan Kızılkeçili Köy Sokak'a girilir. Kızılkeçili Köy Sokak üzerinde yaklaşık 3,5 kilometre ilerlenerek Kızılkeçili Köyü Mahallesi'ne ulaşılır. Kızılkeçili Köyü Mahallesi'nde sol kolda ayrılan Kızılkeçili Küme Evler Sokak'a girilir. Kızılkeçili Evler Sokak üzerinde yaklaşık 750 m ilerde sağ kolda yer alan taşınmaza ulaşılır. Gayrimenkulün yaklaşık 700 metre güneyinde Kızılkeçili Köyü Cami, batısında Musaköy Köyü, Yapıdaki Köyü ve Bursa-Çanakkale Yolu yer almaktadır.



Koordinat:	Enlem(X): 40.196688	Boylam(Y): 26.581541
-------------------	---------------------	----------------------

6. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

6.1. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu 118 ada 12 parsel numaralı gayrimenkul, Kızılkeçili Köyü Mahallesi sınırları içerisinde Kızılkeçili Küme Evler Sokak üzerinde 500 metre ileride sağ kolda konumlanmaktadır. Tarla nitelikli gayrimenkulün yüz ölçümü 17.639,82 m²'dir. Konu gayrimenkulün bulunduğu lokasyon topoğrafik açıdan eğimli arazidir. Değerleme konusu gayrimenkul geometrik olarak girintili çıkıntılı yamuk çokgene yakın şekildedir. Taşınmazın güney cephesinden Kızılkeçili Küme Evler Sokak'a yaklaşık 28 metre, kuzey cephesinden 118 ada 22 nolu parsel 135 m, doğu cephesinden 118 ada 13-15-16 parsellere toplam 210 m, batı cephesinden 118 ada 11-22 parsellere toplam 210 m cephesi bulunmaktadır. Konu gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bölgede altyapı köy içinde ana caddeler ve asfalt kaplı sokaklar üzerinde bulunmakta, konu taşınmazın cepheli olduğu konum üzerinde alt yapı çalışmaları tamamlanmamıştır.

6.2. Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Parsel üzerinde yapılması planlanan herhangi bir proje veya yapı bulunmamakta olup tarla niteliğindeki taşınmazın değerlemesi yapılmıştır.

6.3. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Parsel üzerinde yapılması planlanan herhangi bir proje bulunmamakta olup parsel üzerinde proje geliştirilmesi ve ruhsatlandırma yapılabilmesi için öncelikle parselin imar planı kapsamına alınması gerekmektedir.

6.4. Gayrimenkulün Kullanım Amacı

Değerleme konusu gayrimenkul, mevcut durumda tarla olarak kullanılmaktadır.

7. GAYRİMENKUL DEĞERLEME İŞLEMİNİ VE GAYRİMENKUL DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

7.1. Gayrimenkul Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Ve Sınırlayan Faktörler

Konu gayrimenkulün değerlemesini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

7.2. Gayrimenkul Değerini Etkileyen Faktörler

7.2.1. Güçlü Yönler

- 1915 Çanakkale Köprüsü vasıtasıyla kolay ulaşılabilir olması.
- Sokak cepheli olması.
- Köy merkezine yakın olması.

7.2.2. Zayıf Yönler

- İmar planı içerisinde yer almaması.
- Parselin eğimli olması.

- Cepheli olduğu sokağa asfalt dökülmemiş olması.
- Belediye sınırları içerisinde yer almaması.

7.2.3. Fırsatlar

- Bölgedeki benzer taşınmazların yatırım amaçlı olarak alınıp satılması.

7.2.4. Tehditler

- Mevcut piyasalarda yaşanan durgunluk.
- Bölgede gelişim hızının yavaş olması.
- Büyük ölçekli gayrimenkullerin alıcı profilinin kısıtlı olması.

8. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ

8.1. Pazar Yaklaşımı

Rapora konu gayrimenkulün değerlemesinde, konu gayrimenkulün veya konu gayrimenkule önemli ölçüde benzerlik taşıyan gayrimenkullerin aktif olarak işlem görmeleri ile sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması sebebiyle "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır.

8.1.1. Pazar Değeri Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri

Satılık Tarla Emsal Bilgileri

Emsal 1	Fidan Emlak	0533 025 77 06
Niteliği:	Tarla	Alanı (m²): 13.967,90 Pazarlıklı Bedeli (TL): 6.000.000
Açıklama:	Değerleme konusu gayrimenkul ile aynı bölgede, taşınmaza yakın konumda, düz bir zemine sahip, yapılaşma şartı bulunmayan, 119 ada 22 parsel numaralı, 13.967,90 m² yüz ölçümlü tarla vasıflı gayrimenkulün 8.000.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiş olup pazarlıkla satış fiyatının 6.000.000.-TL olabileceği düşünülmektedir.	

Emsal 2	Tanyeri Emlak	0533 500 33 17
Niteliği:	Tarla	Alanı (m²): 24.641,09 Pazarlıklı Bedeli (TL): 10.500.000
Açıklama:	Değerleme konusu gayrimenkul ile aynı bölgede, taşınmaza yakın konumda, düz bir zemine sahip, yapılaşma şartı bulunmayan, 124 ada 94 parsel numaralı, 24.641,09 m² yüz ölçümlü tarla vasıflı gayrimenkulün 15.000.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiş olup pazarlıkla satış fiyatının 10.500.000.-TL olabileceği düşünülmektedir.	

Emsal 3	Kut Emlak Gayrimenkul	0546 573 60 64
Niteliği:	Tarla	Alanı (m²): 5.988,08 Pazarlıklı Bedeli (TL): 2.625.000
Açıklama:	Değerleme konusu gayrimenkul ile aynı bölgede, taşınmaza yakın konumda, düz bir zemine sahip, yapılaşma şartı bulunmayan, 124 ada 73 parsel numaralı, 5.988,08 m² yüz ölçümlü tarla vasıflı gayrimenkulün 3.500.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiş olup pazarlıkla satış fiyatının 2.625.000.-TL olabileceği düşünülmektedir.	

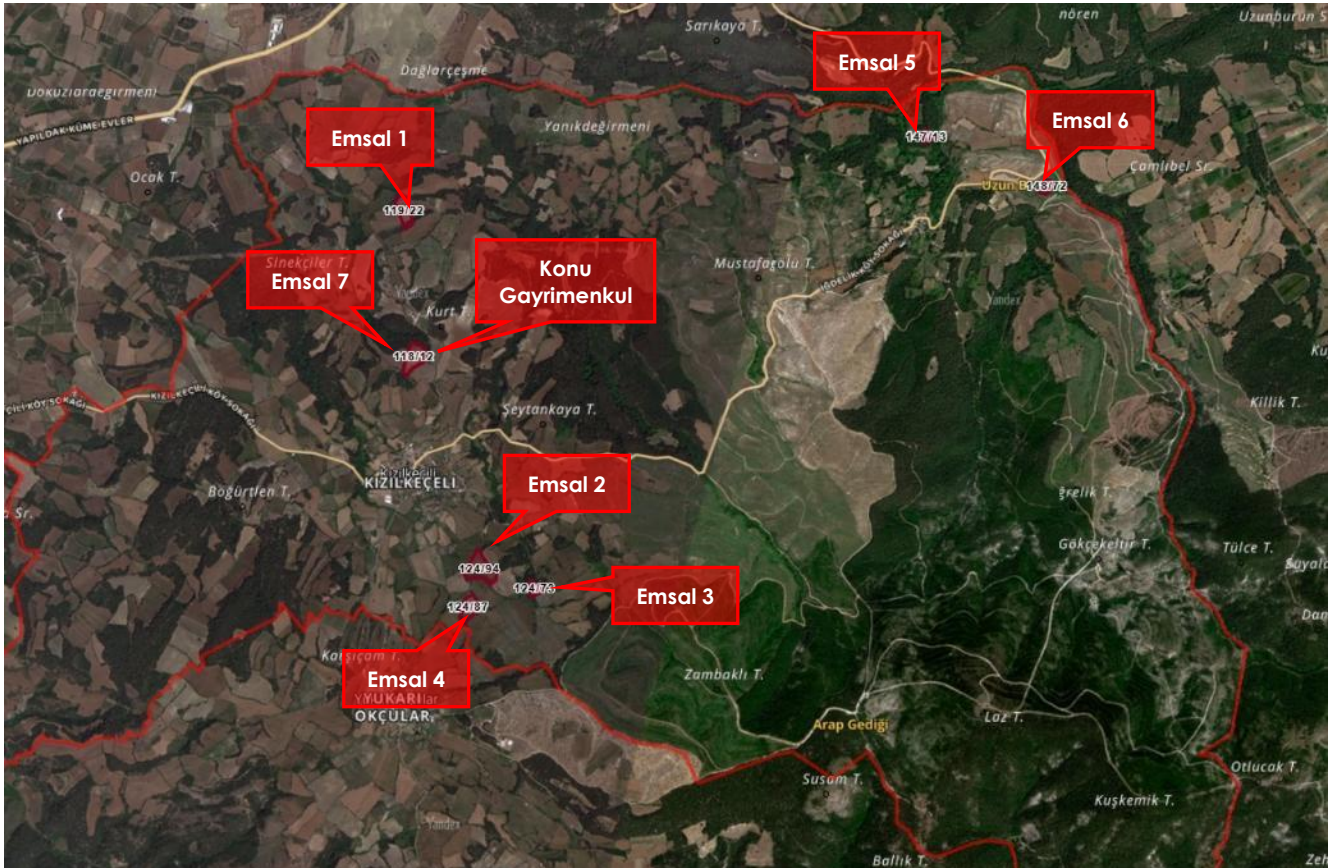
Emsal 4	Ersev Gayrimenkul	0505 223 97 35
Niteliği:	Tarla	Alanı (m²): 13.934,31 Pazarlıklı Bedeli (TL): 6.000.000
Açıklama:	Değerleme konusu gayrimenkul ile aynı bölgede, taşınmaza yakın konumda, düz	

	bir zemine sahip, yapılaşma şartı bulunmayan, 124 ada 87 parsel numaralı, 13.934,31 m ² yüz ölçümlü tarla vasıflı gayrimenkulün 8.000.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiş olup pazarlıkla satış fiyatının 6.000.000.-TL olabileceği düşünülmektedir.
--	--

Emsal 5	Emin Emlak	0536 922 17 17
Niteliği:	Tarla	Alanı (m²): 4.042,64 Pazarlıklı Bedeli (TL): 1.360.000
Açıklama:	Değerleme konusu gayrimenkul ile aynı bölgede, taşınmaza yakın konumda, düz bir zemine sahip, yapılaşma şartı bulunmayan, 147 ada 13 parsel numaralı, 4.042,64 m ² yüz ölçümlü tarla vasıflı gayrimenkulün 1.600.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiş olup pazarlıkla satış fiyatının 1.360.000.-TL olabileceği düşünülmektedir.	

Emsal 6	Avrupa17 Gayrimenkul	0535 877 33 88
Niteliği:	Tarla	Alanı (m²): 5.182,57 Pazarlıklı Bedeli (TL): 2.400.000
Açıklama:	Değerleme konusu gayrimenkul ile aynı bölgede, taşınmaza yakın konumda, düz bir zemine sahip, yapılaşma şartı bulunmayan, 148 ada 72 parsel numaralı, 5.182,57 m ² yüz ölçümlü tarla vasıflı gayrimenkulün 4.000.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiş olup satış fiyatının mal sahibinin isteği doğrultusunda yüksek olduğu şifahen öğrenilmiş olup pazarlıkla satış fiyatının 2.400.000.-TL olabileceği düşünülmektedir.	

Emsal 7	Tanyeri Emlak	0533 500 33 17
Niteliği:	Tarla	Alanı (m²): 17.639,82 Pazarlıklı Bedeli (TL): 8.750.000
Açıklama:	Değerleme konusu gayrimenkulün yer aldığı bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede satış hızının yavaş olduğu, konu taşınmazın hızlı satış değerinin 7.500.000.-TL ile 8.000.000.-TL arasında, orta vade de satış değerinin 8.500.000.-TL ile 9.000.000.-TL arasında olabileceği bilgisi alınmıştır.	



8.1.2. Pazar Değeri Emsal Karşılaştırma Açıklama Ve Tablosu

Değerlemeye konu gayrimenkulün yer aldığı bölgede yapılan incelemeler sonucunda, konu gayrimenkule denk olabilecek satılmış/satılık emsal bilgileri temin edilmiş, bölgeye hizmet veren gayrimenkul danışmanlarından bölge piyasası ve konu gayrimenkuller hakkında görüşler edinilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkul ile tespit edilen emsallerin birebir aynı özelliklere sahip olmamaları sebebiyle emsallerin, değer farklılığı oluşturacak özelliklerinde düzeltmeler yapılmış, olası pazarlık payları düşülmüştür. Yapılan düzeltmeler sonucunda konu gayrimenkule metrekare birim değer takdirinde bulunulmuştur.

Tarla nitelikli gayrimenkuller için düzenlenmiş "Pazar Değeri Emsal Karşılaştırma Tablosu (Tarla)" aşağıda yer almaktadır.

PAZAR DEĞERİ EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (TARLA)							
Emsal No	1	2	3	4	5	6	7
Niteliği	Tarla	Tarla	Tarla	Tarla	Tarla	Tarla	Tarla
Alanı (m ²)	13.967,90	24.641,09	5.988,08	13.934,31	4.042,64	5.182,57	17.639,82
Talep Edilen Değer (TL)	8.000.000	15.000.000	3.500.000	8.000.000	1.600.000	4.000.000	9.000.000
Pazarlık Oranı (%)	25,0%	30,0%	25,0%	25,0%	15,0%	40,0%	0,0%
Konum Düzeltmesi (%)	-5,0%	-10,0%	-10,0%	-15,0%	-45,0%	-40,0%	0,0%
İmar Düzeltmesi (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Alan Düzeltmesi (%)	0,0%	-10,0%	5,0%	0,0%	5,0%	5,0%	0,0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	451	516	458	495	463	616	510
Birim Değer Takdiri (TL/m ²)	501						

8.1.3. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu gayrimenkul ile elde edilen emsal bilgilerinin karşılaştırılması sonucunda, konu gayrimenkulün emsaller ile aynı yapılaşma şartlarına sahip olmasına karşın, konumu ve büyüklüğü dikkate alınarak tarla birim metrekare değerinin 500.-TL olacağı kanaatine varılmıştır. Pazar yaklaşımına göre değerlendirme konusu gayrimenkulün değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ				
ADA	PARSEL	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	PAZAR DEĞERİ (TL)
118	12	17.639,82	500	8.820.000

8.2. Maliyet Yaklaşımı

Rapor konusu gayrimenkul üzerinde herhangi yapı mevcut olmaması sebebi ile gayrimenkulün değer tespitinde "Maliyet Yöntemi" kullanılmamıştır.

8.2.1. Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri

Rapora konu gayrimenkulün tarla değerinin belirlenmesinde kullanılan emsallere 8.1.1 maddesinde yer verilmiştir.

8.2.2. Arsa Emsal Karşılaştırma Açıklama ve Tablosu

Rapora konu gayrimenkulün tarla değerinin belirlenmesinde kullanılan emsal karşılaştırma tablosuna 8.1.2 maddesinde yer verilmiştir.

8.2.3. Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler

Rapora konu gayrimenkulün değer tespitinde "Maliyet Yöntemi" kullanılmamıştır.

8.2.4. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Rapora konu gayrimenkulün değer tespitinde "Maliyet Yöntemi" kullanılmamıştır.

8.3. Gelir Yaklaşımı

Rapora konu gayrimenkulün değerlemesinde, konu gayrimenkulün gelir yaratma kabiliyetinin mevcut olması, yarattığı gelirin değeri etkilemesi ve pazar kira emsallerinin mevcut olması sebebiyle "Gelir Yaklaşımı" kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi uygulanmıştır.

8.3.1. Pazar Kirası Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri

Kiralık Tarla Emsal Bilgileri

Emsal 1	Temur Emlak	0536 423 34 34
Niteliği:	Tarla	Alanı (m²): 17.639,82 Pazarlıklı Bedeli (TL): 8.750
Açıklama:	Değerleme konusu gayrimenkul ile aynı bölgede faaliyet gösteren yerel emlakçı ile yapılan görüşmede değerleme konusu taşınmazın yıllık kira değerinin son bir yıl içerisinde değişiklik göstermediği bilgisi alınmış olup bir yıl önce beyan edilen 100.000.-TL ile 110.000.-TL arasında olabileceği bilgisi alınmıştır.	

Emsal 2	Tanyeri Emlak	0533 500 33 17
Niteliği:	Tarla	Alanı (m²): 1.000,00 Pazarlıklı Bedeli (TL): 500
Açıklama:	Değerleme konusu gayrimenkul ile aynı bölgede faaliyet gösteren yerel emlakçı ile yapılan görüşmede değerleme konusu taşınmazın dönümünün aylık 450.-TL ile 550.-TL arasında kiralanabileceği, bölgede tarla kiralama işleminin sınırlı olduğu, geçen sene ile bu sene arasında bir değişim olmadığı bilgisi alınmıştır.	

Emsal 3	Artı Gayrimenkul	0543 831 51 23
Niteliği:	Tarla	Alanı (m²): 17.639,82 Pazarlıklı Bedeli (TL): 8.500
Açıklama:	Değerleme konusu gayrimenkul ile aynı bölgede faaliyet gösteren yerel emlakçı ile yapılan görüşmede değerleme konusu taşınmazın yıllık kira değerinin 100.000.-TL ile 105.000.-TL arasında olabileceği bilgisi alınmıştır. (Alınan beyana göre 102.000.-TL yıllık kira değeri üzerinden aylık kira değeri hesaplanıldığında 8.500.-TL olabileceği hesaplanmıştır.)	

Emsal 4	Remax İda	0506 144 46 60
Niteliği:	Tarla	Alanı (m²): 1,00 Pazarlıklı Bedeli (TL): 0,48
Açıklama:	Değerleme konusu gayrimenkul ile aynı bölgede faaliyet gösteren yerel emlakçı ile yapılan görüşmede değerleme konusu taşınmazın metrekare birim kira değerinin bir yıl içerisinde değişiklik göstermediği bilgisi alınmış olup bir yıl önce beyan edilen 0,45TL ile 0,50TL değerlerinin güncel olduğunu, bölgede tarla kiralama işlemlerinin	

çok az ve sınırlı olduğu bilgisi öğrenilmiştir.



8.3.2. Pazar Kirası Emsal Karşılaştırma Açıklama Ve Tablosu

Değerlemeye konu gayrimenkulün yer aldığı bölgede yapılan incelemeler sonucunda, konu gayrimenkule denk olabilecek kiralanmış/kiralık emsal bilgileri temin edilmiş, bölgeye hizmet veren gayrimenkul danışmanlarından bölge piyasası ve konu gayrimenkuller hakkında görüşler edinilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede kiralama işlemlerinin çok düşük olduğu bilgisi edinilmiş olup, emsal kiralık tarlaların güncel durumda bulunmadığı tespit edilmiştir. Bölge emlakçıları ile yapılan görüşmeler neticesinde taşınmazın kira değer tespiti yapılmıştır.

Tarla nitelikli gayrimenkuller için düzenlenmiş “Pazar Kirası Emsal Karşılaştırma Tablosu (Tarla)” aşağıda yer almaktadır.

PAZAR KİRASİ EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (TARLA)				
Emsal No	1	2	3	4
Niteliği	Tarla	Tarla	Tarla	Tarla
Alanı (m ²)	17.639,82	1.000,00	17.639,82	1,00
Talep Edilen Aylık Kira Değeri (TL)	8.750	500	8.500	0,48
Pazarlık Oranı (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Konum Düzeltmesi (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
İmar Düzeltmesi (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Alan Düzeltmesi (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Düzeltilmiş Birim Kira Değer (TL/m ² /Ay)	0,50	0,50	0,48	0,48
Birim Kira Değer Takdiri (TL/m ² /Ay)	0,49			

8.3.3. İndirge/İskonto/Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

Konu gayrimenkulün yer aldığı bölgede yapılan incelemeler sonucunda, elde edilen satış ve kiralama emsalleri dikkate alınmıştır. Buna göre bölgede tarla nitelikli gayrimenkullerin pazarlıklı metrekare birim satış değerleri ortalaması 438.-TL, pazarlıklı metrekare birim kira değerleri ortalaması 0,49TL olarak belirlenmiştir. Bu verilere göre bölgedeki tarla nitelikli gayrimenkuller için kapitalizasyon oranı aşağıda hesaplanmıştır.

Kapitalizasyon Oranı: $(0,49\text{TL/m}^2/\text{Ay} \times 12 \text{ Ay}) / 438.-\text{TL/m}^2 = 0,0134$

8.3.4. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu gayrimenkul ile elde edilen emsal bilgilerinin karşılaştırılması sonucunda, konu gayrimenkulün metrekare birim kira değerinin 0,49TL olacağı kanaatine varılmıştır. Tarla nitelikli gayrimenkuller için kapitalizasyon oranı 0,0134 olarak hesaplanmıştır. Gelir yaklaşımına göre değerleme konusu gayrimenkulün değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

GELİR YAKLAŞIMINA GÖRE GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ							
ADA	PARSEL	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)	BRÜT ALAN BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ² /Ay)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL/Yıl)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	PAZAR DEĞERİ (TL)
118	12	17.639,82	0,49	8.644	103.728	1,34%	7.740.000

8.4. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Değerleme tarihi itibarıyla gayrimenkul için düzenlenmiş hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi mevcut değildir.

8.5. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme çalışması, konu gayrimenkulün tarla değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. Pazar Yaklaşımına göre tarla değeri 8.820.000.-TL olarak belirlenmiştir. Konu gayrimenkule ait herhangi bir proje bulunmadığından proje değerlemesi yapılmamıştır.

8.6. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme çalışması, konu gayrimenkulün tarla değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. Tarla değerinin belirlenmesi amacı ile Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı kullanılmıştır. Pazar Yaklaşımı sonucunda tarla değeri 8.820.000.-TL, Gelir Yaklaşımı sonucunda tarla değeri 7.740.000.-TL olarak belirlenmiştir.

8.7. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul tarla vasıflı ana gayrimenkul niteliğinde olup imar planı kapsamında bulunmamaktadır. Bu sebep ile en verimli ve en iyi kullanım değeri tarla olarak kullanılması olduğu tespit edilmiştir.

8.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Gayrimenkulün tamamı, Quick Sigorta Anonim Şirketi mülkiyetinde olup müşterek veya bölünmüş mülkiyet bulunmamaktadır.

9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

9.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu gayrimenkulün pazar değeri takdir edilirken, "Pazar Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" kullanılmıştır. İki yaklaşım ile ulaşılan sonuçlar arasında anlamlı fark olduğu belirlenmiştir. Konu gayrimenkulün yer aldığı bölgede, kiralama talebinin çok düşük olduğu, düzenli kiralama piyasasının oluşmadığı belirlenmiştir. Pazar yaklaşımında, konu gayrimenkule denk ve yeterli emsallerin belirlenmiş olması ile pazar yaklaşımının daha güvenilir olacağı dikkate alınmış ve pazar yaklaşımı ile takdir edilen değer, gayrimenkulün nihai değeri olarak belirlenmiştir.

Gayrimenkulün Pazar Değeri	
Pazar Yaklaşımına Göre Değer	8.820.000.-TL
Gelir Yaklaşımına Göre Değer	7.740.000.-TL
Nihai Değer	8.820.000.-TL

9.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Gayrimenkul değerleme raporunda yer alması gereken asgari husus ve bilgilerin tamamına, gayrimenkul değerleme raporu içerisinde yer verilmiştir.

9.3. Gayrimenkulün Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında, yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere devrini kısıtlayıcı nitelikte beyan mevcuttur. Bu nedenle gayrimenkulün devri söz konusu olduğunda alıcının yabancı uyruklu olmaması zorunluluğu bulunmaktadır. Ayrıca tapu kayıtlarında ihtiyati haciz şerhleri mevcut olup taşınmazın devredilebilmesi için ilgili şerhlerin terkin edilmesi gerekmektedir.

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

Değerleme konusu gayrimenkul, 20/05/2024 tarihinde Quick Sigorta Anonim Şirketi mülkiyetine geçmiştir. Gayrimenkulün alımından itibaren beş yıllık süre geçmemiştir. Gayrimenkul imar planı kapsamında olmaması sebebi ile yapılaşma hakkı bulunmamakta bu nedenle gayrimenkul üzerinde proje geliştirme imkanı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul ana gayrimenkul niteliğinde olup, üst hakkı veya devre mülk niteliğinde değildir.

9.6. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul tapu kaydında "Tarla" niteliğinde olup mevcut durumda tarla durumundadır. Gayrimenkulün niteliği ve fiili kullanımı uyumlu durumdadır.

Değerleme çalışması konu gayrimenkulün, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması amacı ile hazırlanmamıştır.

10. SONUÇ**10.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Gayrimenkul değerleme uzmanının, gayrimenkul değerleme raporu içerisinde belirttiği tespitlere, analizlere ve sonuçlara katıldığını beyan ederim.

Arsa ve arazi teslimleri için belirlenen KDV oranı %10 olarak dikkate alınmıştır.

10.2. Nihai Değer Takdiri

Quick Sigorta Anonim Şirketi mülkiyetinde yer alan, Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Kızılkeçili Köyü, Kurtepe Mevkii, 118 ada 12 parsel numaralı, 17.639,82 m² yüz ölçümlü, "Tarla" nitelikli ana gayrimenkulün 31/12/2025 tarihi itibarıyla pazar değeri aşağıda belirtilmiştir.

KDV Hariç Toplam Pazar Değeri	8.820.000.-TL
KDV Dahil Toplam Pazar Değeri	9.702.000.-TL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Mert Şimşek	Ali Parlak	Samim Cereb
SPK Lisans No:915294	SPK Lisans No:406211	SPK Lisans No:400668

11. EKLER
Tapu Örneği

			
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ			
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	ÇANAKKALE	
	İlçe:	MERKEZ	
	Mahalle/Köy:	KIZILKEÇİLİ	
	Mevki:	KURTEPE	
	Ada:	118	
	Parsel:	12	
	Yüz Ölçümü:	17.639,82 m2	
Niteliği:	1 ARLA		
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ	
	Hissesi:	Tanı:	
	hisseye düşen m ² :	17.639,82	
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	23325385	
	Edinme Nedeni:	Satış	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	
		20/05/2024 - 11303	
		İşlem Bedeli:	7.000.000,00
		Sicilne Ücreti:	
		Veriliş Tarihi:	20/05/2024
		Görevli Yetkili:	Gökhan TAŞ
		Yetkili Müdür Yardımcısı:	

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsî haklar ile serh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

TAKBİS Belgesi

BU BELGE TOPLAM 11 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-12-2025-12:18



Kaydı Oluşturan: EYÜP ÖZSOY (QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	118/12
Taşınmaz Kimlik No:	23325385	AT Yüzölçümü(m2):	17639.82
İl/İlçe:	ÇANAKKALE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çanakkale	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KIZILKEÇİLİ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KURTEPE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	4/302	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	06/02/2007 TARİHLİ BAKANLAR KURULU KARARINA İSTİNADEN YABANCI GERÇEK KİŞİLERE VE TÜZEL KİŞİLERE SATILAMAZ.SINIRLI VE AYNI HAK TESİS EDİLEMEZ. TARİH: 16/04/2007 YEV:3255(Şablon: Yabancıların Taşınmaz ve Sınırlı Aynı Hak Edinimlerinin Kısıtlanması Belirtmesi)		Çanakkale - 16-04-2007 00:00 - 3255	

1 / 11

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
819541801	(SN:8431746) QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	17639.82	17639.82	Satış 20-05-2024 11303	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İcrai Haciz : Malatya İcra Dairesi nin 27/05/2024 tarih 2024/4442 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 35688.29 TL bedel ile Alacaklı : Ramazan Çalış lehine haciz işlenmiştir.	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çanakkale - 27-05-2024 10:36 - 11897	
Serh	İcrai Haciz : Kocaeli İcra Dairesi nin 02/07/2024 tarih 2024/52564 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2525.10 TL bedel ile Alacaklı : Sevdâ Oktay lehine haciz işlenmiştir.	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çanakkale - 03-07-2024 09:05 - 14387	
Serh	İcrai Haciz : Ağrı İcra Dairesi nin 22/07/2024 tarih 2024/4759 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 417203.91 TL bedel ile Alacaklı : Bünyamin Karataş lehine haciz işlenmiştir.	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çanakkale - 22-07-2024 10:18 - 15579	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 4. Genel İcra Dairesi nin 30/07/2024 tarih 2023/245650 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 25847.34	QUICK SİGORTA ANONİM		Çanakkale - 30-07-2024 11:00 - 16395	

2 / 11

	TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	ŞİRKETİ VKN			
Serh	İcrai Haciz : Bursa 5. Genel İcra Dairesi nin 06/08/2024 tarih 2023/13147 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 45087.99 TL bedel ile Alacaklı : Akıncı Nalburiye İzolasyon İnşaat Emlakçılık Taşımacılık Turizm Otomotiv Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çanakkale - 06-08-2024 16:40 - 17140	
Serh	İcrai Haciz : İzmir 28. İcra Dairesi nin 15/08/2024 tarih 2024/4127 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 22945.23 TL bedel ile Alacaklı : Meltem Taflanoglu lehine haciz işlenmiştir.	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çanakkale - 15-08-2024 09:29 - 17865	
Serh	İcrai Haciz : Bursa 1. Genel İcra Dairesi nin 02/10/2024 tarih 2024/26315 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3486.19 TL bedel ile Alacaklı : Mert Teknik Isıtma Soğutma Doğal Gaz Ve Yenilenebilir Enerji Sistemleri Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çanakkale - 02-10-2024 09:36 - 22417	
Serh	İhtiyati Haciz : Bitlis İcra Dairesi nin 09/10/2024 tarih 2024/1843 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 2611449.06 TL . (Alacaklı : Ahmet Onuler, Bedirhan Onuler, Güleser Onuler, Timur Onuler)	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çanakkale - 09-10-2024 17:06 - 23352	
Serh	İhtiyati Haciz : Bitlis İcra Dairesi nin 09/10/2024 tarih 2024/1843 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 2611449.06 TL . (Alacaklı : Ahmet Onuler, Bedirhan Onuler, Güleser Onuler, Timur Onuler)	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çanakkale - 09-10-2024 17:17 - 23354	
Serh	İcrai Haciz : Elazığ İcra Dairesi nin	QUICK		Çanakkale -	

3 / 11

	26/11/2024 tarih 2024/20083 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 72856.10 TL bedel ile Alacaklı : Ayhan Efe Tutuşturan lehine haciz işlenmiştir.	SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN		26-11-2024 15:04 - 28442	
Serh	İcrai Haciz : Kahramanmaraş İcra Dairesi nin 31/12/2024 tarih 2024/38773 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 81460.42 TL bedel ile Alacaklı : İsmail Nedirli lehine haciz işlenmiştir.	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çanakkale - 31-12-2024 15:01 - 32674	
Serh	İhtiyati Haciz : İzmir 2. İcra Dairesi nin 10/01/2025 tarih 2025/219 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 486779.10 TL . (Alacaklı : Mustafa Celayir)	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çanakkale - 10-01-2025 10:02 - 847	
Serh	İcrai Haciz : Ankara Batı İcra Dairesi nin 28/01/2025 tarih 2024/51880 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 117507.57 TL bedel ile Alacaklı : Sabit Kılıç lehine haciz işlenmiştir.	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çanakkale - 28-01-2025 16:48 - 2421	
Serh	İcrai Haciz : İskenderun İcra Dairesi nin 04/02/2025 tarih 2025/1297 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 539868.63 TL bedel ile Alacaklı : Emin Köken lehine haciz işlenmiştir.	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çanakkale - 04-02-2025 15:23 - 2939	
Serh	İhtiyati Haciz : Kilis İcra Dairesi nin 07/02/2025 tarih 2025/270 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 205000 TL . (Alacaklı : Hasan Hamdo)	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çanakkale - 07-02-2025 11:57 - 3269	
Serh	İcrai Haciz : İzmir 23. İcra Dairesi nin 13/02/2025 tarih 2025/1413 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 30363.52 TL bedel ile Alacaklı : Özgür Can lehine haciz işlenmiştir.	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çanakkale - 13-02-2025 12:20 - 3690	
Serh	İcrai Haciz : Kahramankazan İcra Dairesi	QUICK		Çanakkale -	

4 / 11

	nin 05/03/2025 tarih 2025/393 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 70383.41 TL bedel ile Alacaklı : Damla Büşra Uysal lehine haciz işlenmiştir.	SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN		05-03-2025 12:24 - 5417	
Serh	İhtiyati Haciz : Gaziantep İcra Dairesi nin 07/05/2025 tarih 2025/55951 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 2875704.52 TL . (Alacaklı : Sadık Ergün)	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çanakkale - 07-05-2025 11:56 - 10819	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 4. Genel İcra Dairesi nin 07/05/2025 tarih 2025/18986 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 11425.38 TL bedel ile Alacaklı : Emine Memiş lehine haciz işlenmiştir.	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çanakkale - 08-05-2025 09:09 - 10913	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 3. Genel İcra Dairesi nin 05/06/2025 tarih 2025/32955 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 899444.27 TL bedel ile Alacaklı : Halilibrahim Derin, Hilal Derin lehine haciz işlenmiştir.	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çanakkale - 05-06-2025 11:57 - 13481	
Serh	İcrai Haciz : Çarşamba İcra Dairesi nin 11/06/2025 tarih 2025/2371 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3782109.30 TL bedel ile Alacaklı : Çiğdem Çamoğlu lehine haciz işlenmiştir.	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çanakkale - 11-06-2025 13:21 - 13625	
Serh	İcrai Haciz : Kahramanmaraş İcra Dairesi nin 23/06/2025 tarih 2025/14487 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1466873.24 TL bedel ile Alacaklı : Berk Ramazan Nergiz lehine haciz işlenmiştir.	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çanakkale - 23-06-2025 16:59 - 14722	
Serh	İcrai Haciz : İskenderun İcra Dairesi nin 23/06/2025 tarih 2025/14847 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1991938.86 TL bedel ile Alacaklı : Mikail Çakmak, Mustafa Çakmak lehine haciz işlenmiştir.	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çanakkale - 24-06-2025 08:54 - 14731	

5 / 11

Serh	İcrai Haciz : İskenderun İcra Dairesi nin 23/06/2025 tarih 2025/14847 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1991938.86 TL bedel ile Alacaklı : Mikail Çakmak, Mustafa Çakmak lehine haciz işlenmiştir.	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çanakkale - 24-06-2025 09:19 - 14734	
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy 3. İcra Dairesi nin 24/06/2025 tarih 2025/8308 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 84816.75 TL bedel ile Alacaklı : Engin Yavuz lehine haciz işlenmiştir.	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çanakkale - 24-06-2025 13:45 - 14778	
Serh	İcrai Haciz : Turgutlu İcra Dairesi nin 18/07/2025 tarih 2025/3156 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8181.01 TL bedel ile Alacaklı : Mustafa Oğuz Bayraktar lehine haciz işlenmiştir.	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çanakkale - 18-07-2025 14:53 - 17113	
Serh	İcrai Haciz : Turgutlu İcra Dairesi nin 24/07/2025 tarih 2025/3156 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8320.25 TL bedel ile Alacaklı : Mustafa Oğuz Bayraktar lehine haciz işlenmiştir.	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çanakkale - 24-07-2025 10:14 - 17633	
Serh	İcrai Haciz : Kayseri Genel İcra Dairesi nin 31/07/2025 tarih 2025/35307 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 60658.91 TL bedel ile Alacaklı : Ömer Çakır lehine haciz işlenmiştir.	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çanakkale - 31-07-2025 10:35 - 18355	
Serh	İhtiyati Haciz : Kangal İcra Dairesi nin 04/08/2025 tarih 2025/374 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 954055.31 TL . (Alacaklı : Bayram Acar)	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çanakkale - 04-08-2025 12:48 - 18666	
Serh	İcrai Haciz : Kırıkkale İcra Dairesi nin 07/08/2025 tarih 2025/7589 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1528939.80 TL bedel ile Alacaklı : Emre Dadak lehine haciz işlenmiştir.	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çanakkale - 07-08-2025 13:02 - 19102	

6 / 11

Serh	İcrai Haciz : Bursa 3. Genel İcra Dairesi nin 18/08/2025 tarih 2025/15439 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1456423.29 TL bedel ile Alacaklı : Nakşiye Elif Alak lehine haciz işlenmiştir.	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN	Çanakkale - 18-08-2025 15:39 - 20136
Serh	İcrai Haciz : Diyarbakır İcra Dairesi nin 22/08/2025 tarih 2025/52770 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4417.90 TL bedel ile Alacaklı : Fehmi Erdem, Gülli Erdem lehine haciz işlenmiştir.	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN	Çanakkale - 22-08-2025 14:36 - 20689
Serh	İcrai Haciz : Diyarbakır İcra Dairesi nin 22/08/2025 tarih 2025/52770 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4417.90 TL bedel ile Alacaklı : Fehmi Erdem, Gülli Erdem lehine haciz işlenmiştir.	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN	Çanakkale - 22-08-2025 14:37 - 20691
Serh	İcrai Haciz : Diyarbakır İcra Dairesi nin 22/08/2025 tarih 2025/52770 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4417.90 TL bedel ile Alacaklı : Fehmi Erdem, Gülli Erdem lehine haciz işlenmiştir.	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN	Çanakkale - 22-08-2025 14:57 - 20700
Serh	İcrai Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 25/08/2025 tarih 2025/59399 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6677.86 TL bedel ile Alacaklı : Dilek Ecza Deposu İthalat Ve İhracat Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN	Çanakkale - 25-08-2025 12:08 - 20820
Serh	İcrai Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 25/08/2025 tarih 2025/59399 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6677.86 TL bedel ile Alacaklı : Dilek Ecza Deposu İthalat Ve İhracat Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN	Çanakkale - 25-08-2025 12:10 - 20822
Serh	İcrai Haciz : Ankara 6. Genel İcra Dairesi nin 26/08/2025 tarih 2022/18385 sayılı	QUICK SİGORTA	Çanakkale - 26-08-2025 16:03 -

7 / 11

	Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 263358.69 TL bedel ile Alacaklı : Kadir Karşlı lehine haciz işlenmiştir.	ANONİM ŞİRKETİ VKN	20988
Serh	İcrai Haciz : Ankara 5. Genel İcra Dairesi nin 27/08/2025 tarih 2022/12221 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 988246.23 TL bedel ile Alacaklı : Erdoğan Avcı lehine haciz işlenmiştir.	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN	Çanakkale - 28-08-2025 10:22 - 21190
Serh	İcrai Haciz : Denizli İcra Dairesi nin 04/09/2025 tarih 2025/54448 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 120572.21 TL bedel ile Alacaklı : Uğur Gür lehine haciz işlenmiştir.	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN	Çanakkale - 04-09-2025 14:33 - 21883
Serh	İcrai Haciz : Alanya İcra Dairesi nin 05/09/2025 tarih 2025/21128 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 902586.32 TL bedel ile Alacaklı : Aydın Yün lehine haciz işlenmiştir.	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN	Çanakkale - 05-09-2025 11:40 - 22000
Serh	İcrai Haciz : Emet İcra Dairesi nin 11/09/2025 tarih 2025/189 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 349139.01 TL bedel ile Alacaklı : Hacer Ayıldız lehine haciz işlenmiştir.	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN	Çanakkale - 11-09-2025 17:28 - 22726
Serh	İcrai Haciz : Ankara 2. Genel İcra Dairesi nin 19/09/2025 tarih 2025/54786 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 239627.02 TL bedel ile Alacaklı : Derya Er, Esmâ Uzun lehine haciz işlenmiştir.	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN	Çanakkale - 19-09-2025 14:30 - 23567
Serh	İcrai Haciz : Adana 1. Genel İcra Dairesi nin 03/10/2025 tarih 2025/42194 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1798267.43 TL bedel ile Alacaklı : Muhammed Taha Zegzug lehine haciz işlenmiştir.	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN	Çanakkale - 03-10-2025 09:10 - 24916

8 / 11

Serh	İcrai Haciz : İzmir 28. İcra Dairesi nin 15/10/2025 tarih 2025/7831 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 10230.33 TL bedel ile Alacaklı : Emre Aydoğdu lehine haciz işlenmiştir.	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN	Çanakkale - 15-10-2025 10:57 - 26087
Serh	İcrai Haciz : Denizli İcra Dairesi nin 23/10/2025 tarih 2025/66773 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1386676.51 TL bedel ile Alacaklı : Gökhan Özsoy lehine haciz işlenmiştir.	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN	Çanakkale - 23-10-2025 13:21 - 26874
Serh	İcrai Haciz : Gaziantep İcra Dairesi nin 23/10/2025 tarih 2025/113319 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 112709.30 TL bedel ile Alacaklı : Görkem Çınar lehine haciz işlenmiştir.	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN	Çanakkale - 24-10-2025 17:02 - 27128
Serh	İcrai Haciz : Ağrı İcra Dairesi nin 03/11/2025 tarih 2025/5978 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2285777.75 TL bedel ile Alacaklı : Sinan Daşdemir lehine haciz işlenmiştir.	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN	Çanakkale - 03-11-2025 10:18 - 27675
Serh	İcrai Haciz : Ordu İcra Dairesi nin 13/11/2025 tarih 2025/24310 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 590638.19 TL bedel ile Alacaklı : Gülizar Türüt lehine haciz işlenmiştir.	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN	Çanakkale - 13-11-2025 08:52 - 28756
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 19. İcra Dairesi nin 13/11/2025 tarih 2025/19522 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 159179.76 TL bedel ile Alacaklı : Zekerya Torbalı lehine haciz işlenmiştir.	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN	Çanakkale - 13-11-2025 09:04 - 28759
Serh	İcrai Haciz : Dörtüyl İcra Dairesi nin 13/11/2025 tarih 2025/3712 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 914279.69 TL bedel ile Alacaklı : Gökhan Sarı lehine	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN	Çanakkale - 13-11-2025 11:44 - 28794

9 / 11

	haciz işlenmiştir.		
Serh	İhtiyati Haciz : İzmir 12. İcra Dairesi nin 14/11/2025 tarih 2025/9482 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 291695.60 TL . (Alacaklı : Yusuf Demirci)	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN	Çanakkale - 14-11-2025 10:36 - 28895
Serh	İcrai Haciz : Alanya İcra Dairesi nin 14/11/2025 tarih 2025/23122 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 580082.44 TL bedel ile Alacaklı : Burcu Karagül Aydoğan lehine haciz işlenmiştir.	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN	Çanakkale - 14-11-2025 13:56 - 28946
Serh	İcrai Haciz : Adana 3. Genel İcra Dairesi nin 14/11/2025 tarih 2025/53624 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1973745.18 TL bedel ile Alacaklı : İlkur Aksoy lehine haciz işlenmiştir.	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN	Çanakkale - 17-11-2025 08:33 - 29052
Serh	İcrai Haciz : Bartın İcra Dairesi nin 18/11/2025 tarih 2025/4020 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6021.86 TL bedel ile Alacaklı : Yunus Kağan Akın lehine haciz işlenmiştir.	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN	Çanakkale - 18-11-2025 16:16 - 29259
Serh	İcrai Haciz : Adana 3. Genel İcra Dairesi nin 25/11/2025 tarih 2025/56412 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 36592.59 TL bedel ile Alacaklı : Ramazan Arslan lehine haciz işlenmiştir.	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN	Çanakkale - 25-11-2025 14:36 - 29887
Serh	İcrai Haciz : Mersin 2. İcra Dairesi nin 27/11/2025 tarih 2025/11855 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 11710.84 TL bedel ile Alacaklı : Zübeyde Yakar lehine haciz işlenmiştir.	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN	Çanakkale - 28-11-2025 08:45 - 30245
Serh	İcrai Haciz : Gaziantep İcra Dairesi nin 28/11/2025 tarih 2025/121990 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 75769.75 TL	QUICK SİGORTA ANONİM	Çanakkale - 28-11-2025 09:51 - 30265

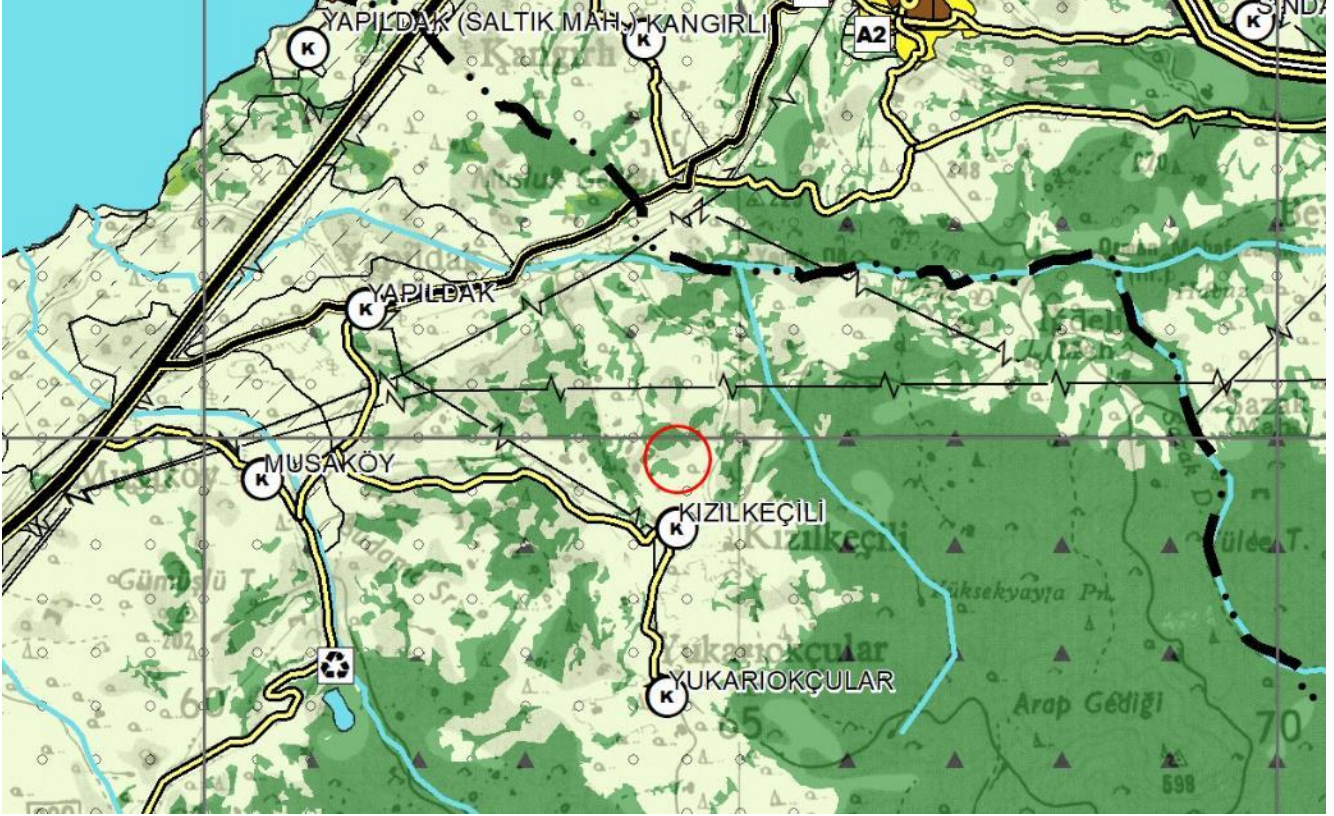
10 / 11

	bedel ile Alacaklı : İsmet Güneç lehine haciz işlenmiştir.	ŞİRKETİ VKN			
Serh	İcrai Haciz : Gaziantep İcra Dairesi nin 28/11/2025 tarih 2025/121990 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 73186.47 TL bedel ile Alacaklı : İsmet Güneç lehine haciz işlenmiştir.	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çanakkale - 28-11-2025 10:34 - 30272	
Serh	İcrai Haciz : Gaziosmanpaşa İcra Dairesi nin 01/12/2025 tarih 2025/54334 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 10376.59 TL bedel ile Alacaklı : Hüseyin Enes Çiftçi lehine haciz işlenmiştir.	QUICK SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çanakkale - 01-12-2025 16:44 - 30558	

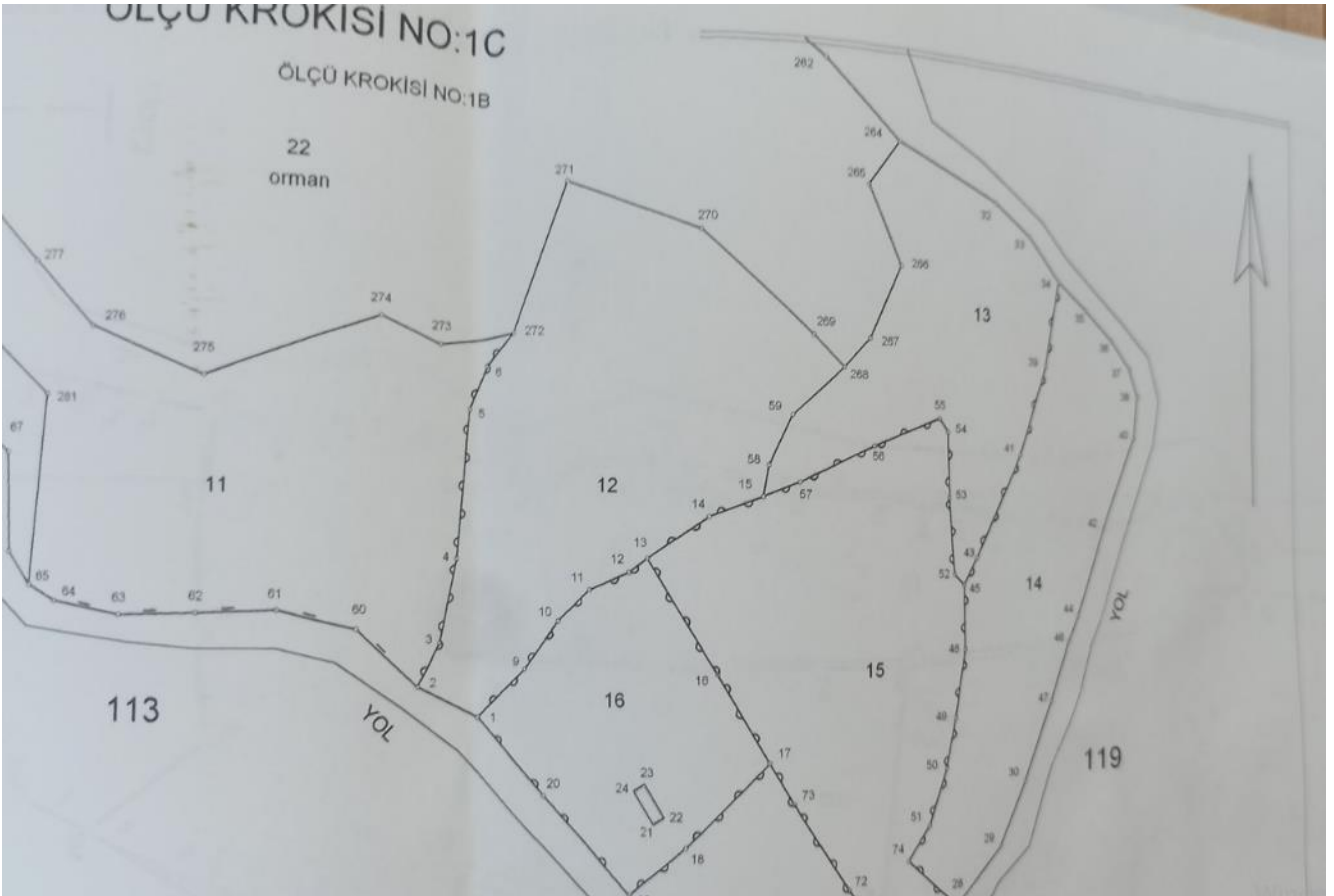
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **_bVgXeqVilm** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Örneği



Kadastro Paftası



Gayrimenkul Görselleri





Lisans ve Tecrübe Belgeleri



Düzenlenme Tarihi: 1.04.2021

Belge No: 915294

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

MERT ŞİMŞEK

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 24.07.2024

Belge No: 2024-02.13453

Sayın Mert ŞİMŞEK

(T.C. Kimlik No: 34063730680- Lisans No: 915294)

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.

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan



Tarih : 03.02.2017

No : 406211

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

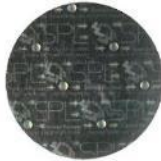
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Ali PARLAK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 05.04.2019

Belge No: 2019-01.1130

Sayın Ali PARLAK

(T.C. Kimlik No: 12754543450- Lisans No: 406211)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 19.03.2008

No : 400668

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Samim CEREB

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. ARIKAN

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat ÖZTANGUT

E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.10.2019

Belge No: 2019-01.1999

Sayın Samim CEREB

(T.C. Kimlik No: 29587723676 - Lisans No: 400668)

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

Doruk KARŞI

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

E. Aydoğdu

Encan AYDOĞDU
Başkan



**T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu**

Sayı : B.02.1.SPK.0.15-134

7.2/2011

Konu :

103

AKADEMİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Güzelyalı Mahallesi 81170 Sokak 8/B Anka-2 Apt.

ADANA

İlgi: 18.10.2010 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 değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 04.02.2011 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme 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 değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme 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.

Hüseyin Emre UZER
Daire Başkan Yardımcısı