

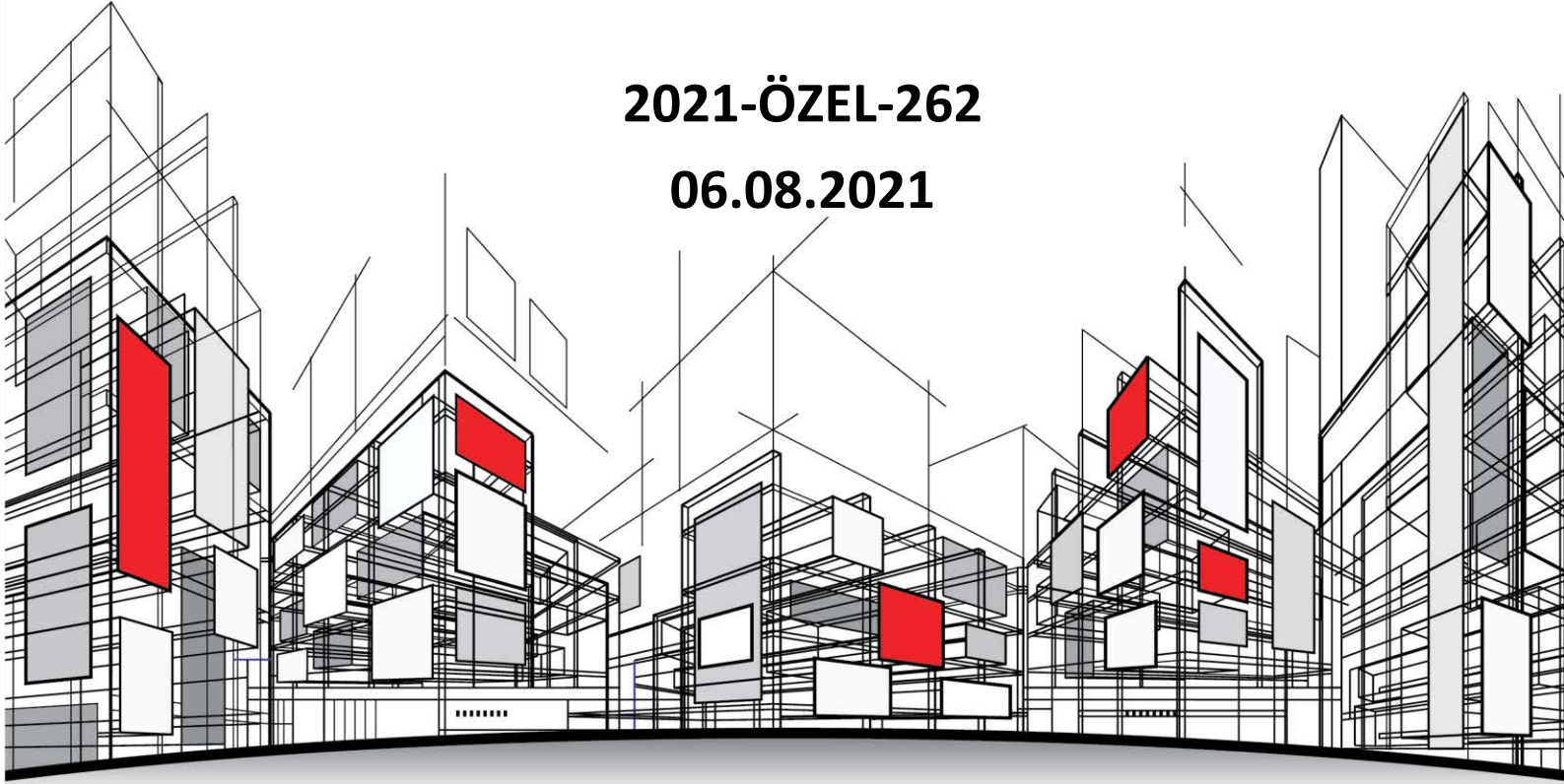
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ
İMALAT İTHALAT İHRACAT TİC. VE
SAN. A.Ş.**

**DİNAR-KONAK MAHALLESİ
1 ADET FABRİKA-1 ADET ARSA- 1 ADET ELMA BAHÇESİ**

2021-ÖZEL-262

06.08.2021



aden[®]
Değerleme

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 6 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR	- 8 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 10 -
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ	- 10 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 11 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 12 -
4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 14 -
4.1. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.2. GAYRİMENKULLERİN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 15 -
4.3. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 15 -
4.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 16 -
4.5. GAYRİMENKULLERİN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 16 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 17 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN TANIMI, GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 17 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 22 -
4.8. GAYRİMENKULLERİN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 23 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 25 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 25 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 25 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 25 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 26 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 26 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 26 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 26 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 27 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 29 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 29 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 29 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 29 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 31 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 32 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 43 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 43 -
7. SONUÇ	- 45 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 45 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 45 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 45 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 45 -
8. RAPOR EKLERİ	- 47 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 47 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ	- 58 -
8.3. RESMİ BELGELER	- 60 -
8.4. BDDK YETKİLENDİRME	- 75 -
8.5. SPK LİSTEYE ALINMA	- 76 -

8.6. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 77 -
8.7. LİSANS BELGELERİ	- 78 -
8.8. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 81 -

UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile 03.10.2019 tarih ve 55/1294 sayılı “Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemeleri İçin Hazırlanan Raporlarda Bulunması Gerekli Asgari Hususlar”, 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu varlıklarla herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme rapor ücreti raporda takdir edilen değer ile bağlantılı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan varlıkların/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında hazırlanmıştır.
- Değerleme Uzmanı Sermaye Piyasası Kurulunun 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı kararı uyarınca “Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar”da belirtilen niteliklere sahip olduğunu beyan ederiz.

BÖLÜM 1

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 24.06.2021/A098
Değerleme Tarihi	: 06.08.2021
Rapor Tarihi	: 06.08.2021
Rapor Numarası	: 2021-ÖZEL-0262
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Bu rapor 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına göre hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Raporda bilgileri verilen, Afyonkarahisar ili, Dinar ilçesi, Konak Mahallesi, Beşpınar Mevki, 4 ada 1 parselde yer alan Elma Bahçesi, Çivril Yolu mevki, 5 ada 4 parselde yer alan fabrika, 5 ada 5 parselde yer alan arsanın 06.08.2021 tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: 24.06.2021 tarih A098 numaralı sözleşmenin "5.2 Müşterinin Yükümlülükleri" maddesi gereğince son 3 yıllık aktif/pasif kayıt belgelerini içeren takyidat belgesi ve son 3 yıllık imar durumu ve varsa değişiklik durumunu içeren imar durumu yazısının temini müşteri yükümlülüğünde olup müşteri tarafından temin edilemediğinden raporda yer verilememiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Ülkemizde ve Dünyada Covid-19 salgınından dolayı oluşan mücbir sebeplerden dolayı kamu kurumlarında araştırma ve belge temini sınırlı olanaklarla kısmen yapılabilmektedir.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri talebi: Raporda bilgileri verilen taşınmazın değerlemesidir. Kısıtlamalar ilgili bölümde belirtilmiştir.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre şirketimiz bünyesinde daha önce rapor hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; gayrimenkuller için "Pazar Yaklaşımı", "Gelir Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemleri kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.
Takdir Edilen Toplam Yasal Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: 46.510.000-TL KırkAltıMilyonBeşYüzOnBin-Türk Lirası
Takdir Edilen Toplam Yasal Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	: 54.881.800-TL EllidörtMilyonSekizYüzSeksenBirBinSekizYüzTürk Lirası
Takdir Edilen Yasal Pazar Değeri (USD)¹ KDV Hariç	: 5.422.452-USD BeşMilyonDörtYüzYirmilkiBinDörtYüzEllilki-Amerikan Doları
Takdir Edilen Yasal Pazar Değeri (USD) KDV Dahil	: 6.398.494-USD AltıMilyonÜçYüzDoksanSekizBinDörtYüzDoksanDört-Amerikan Doları
Müşteri Unvanı	: Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş.
Müşteri Adresi	: Erler Mahallesi 2716. Cadde No:1,06135 Etimesgut/Ankara
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 603400000001227 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2021 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U): Eda GÜNEŞ 915264 Hazırlayan (D.U.): Şefik Ercan KESKİNER 408115 Kontrol Eden (S.D.U): Mustafa L. MAZMANCI 401823 Onaylayan (S.D.U): Ahmet KARABIYIK 400577

KDV Uygulaması ile İlgili Karar: "2007/13033 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" doğrultusunda KDV oranı %18 olarak varsayılmış, bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir.

Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

¹ Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın 06.08.2021 tarih, saat 15:30'da belirlenen EUR satış kuru 10,1331 TL, USD satış kuru 8,5773 TL olarak kabul edilmiştir.

BÖLÜM 2

KABULLER - VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR



2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Değerlemenin amacı, müşteri bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup, sözleşmede ve raporda belirtilen amaç dışında kullanılması uygun değildir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamiyle uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- Covid-19 salgın hastalığının önlemesi amacıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüklerinde kısıtlı işlemler yapılmaktadır. Bu bilgilerdeki tapaj hataları ve/veya yorumlardaki farklılıklardan firmamız sorumlu değildir.
- Gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmektedir.

BÖLÜM 3

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



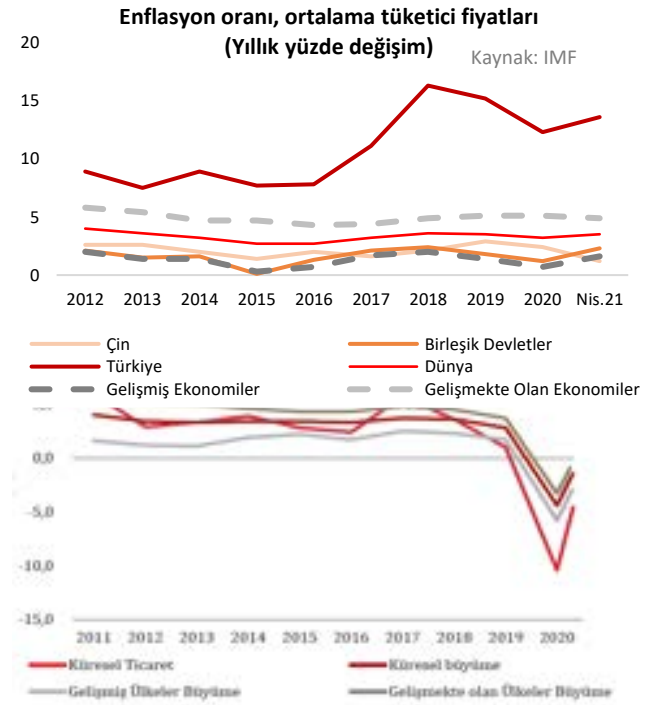
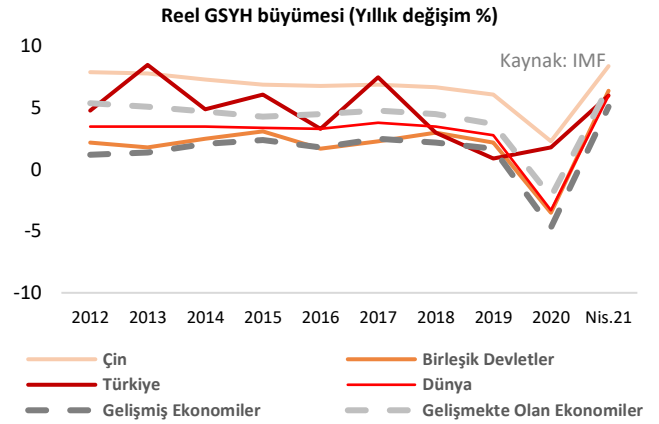
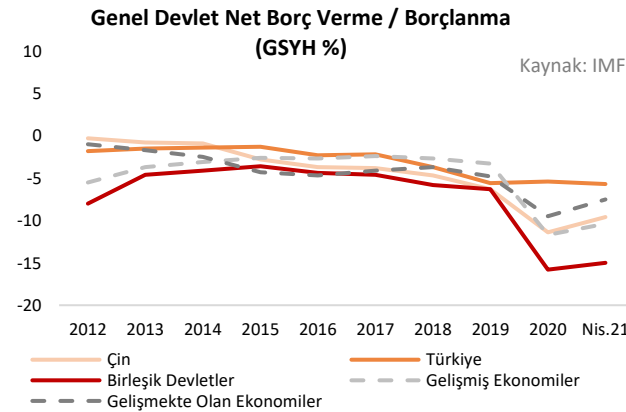
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Dünya Ekonomisi²

Yılın üçüncü çeyreğinin sonu itibarıyla gelişmiş ülkeler GSYH'larının yaklaşık % 20'si, gelişmekte olan ülkeler ise GSYH'larının yaklaşık yüzde 5,5'i oranında salgının olumsuz etkilerini hafifletmeye yönelik doğrudan harcama yapmış ve likidite desteği sağlamıştır. 2012 yılından 2020'ye kadarki süreçte Türkiye'de 2013, 2015 ve 2017 yıllarında kırılmalar görülmekteyken gelişmiş ülkeler ve gelişmekte olan ülkelerde 2019 yılında bir kırılma görülmektedir. Küresel ölçekte görülen bu kırılma ile 2019-2020 yılları arası %5 kadar bir düşüş görülmektedir.

2020 yılının ilk çeyreğinde Avrupa'daki dört büyük ekonomi olan Almanya(%2), Fransa(%5,9) , Birleşik Krallık(%2,5) ve İtalya(%5,5) bir önceki çeyreğe göre daralırken, benzer şekilde, ABD ekonomisi aynı dönemde % 1,3 oranında küçülmüştür.

Gelişmiş ekonomilerde ortalama enflasyon, 2019 yılsonundan bu yana 1,3 puan azalarak, Nisan 2020 itibarıyla yıllık bazda yüzde 0,4'e gerilemiş, gelişmekte olan ekonomilerde ise aynı dönemde 1,2 puan düşerek yüzde 4,2 olmuştur.



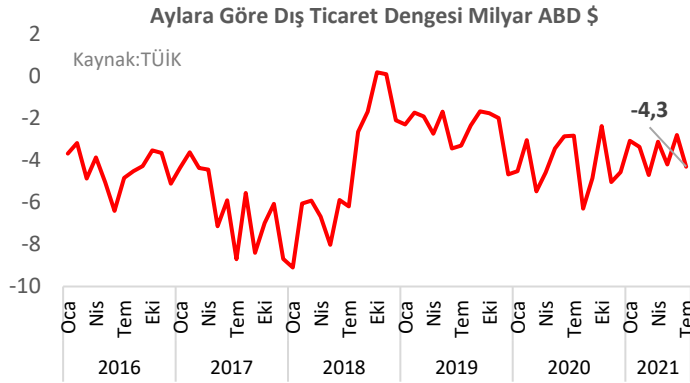
Covid-19 salgınının başladığı ilk çeyrekte küresel borçluluk 1,2 trilyon dolar artışla 258 trilyon dolar olmuştur. Küresel borcun Gayri Safi Yurt İçi Hasıla'ya (GSYH) oranı ilk çeyrekte 10 baz puandan fazla artışla tarihi rekor olan %331 düzeyine ulaşmıştır. Salgının seyrine bağlı olarak özellikle 2020'nin ilk çeyreğinde finansal piyasalarda oynaklık hızla artmış, özellikle hisse senedi piyasalarında tarihsel düşüşler gözlenmiştir. Riskli varlık fiyatları keskin düşerken, sermaye akımları gelişmekte olan ülkeler aleyhine bozulmuştur. Dünya ticaret hacmi, aylık verilere göre Nisan 2020'de %12,1 oranında gerilemiş ve böylece seri içerisindeki en keskin düşüş gerçekleşmiştir. 2020 ilk çeyreğindeki yüzde 6,8 daralmanın ardından Çin, Covid-19 salgınına rağmen, 2020 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 3,2 oranında büyümüştür. Birleşik Devletlerde ise ikinci çeyrekte yüzde 9,0 oranındaki küçülmenin ardından üçüncü çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 2,9 oranında daralma kaydedilmiştir.

²IMF

3.2. Türkiye Ekonomisi³

GSYH 2021 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre **%7,0** artmıştır. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri **%18,1**, diğer hizmet faaliyetleri **%14,4**, sanayi **%11,7**, tarım **%7,5**, hizmetler **%5,9**, finans ve sigorta faaliyetleri **%2,9**, inşaat **%2,8** ve gayrimenkul faaliyetleri **%2,4** artmıştır. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2021 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre **%29,1** artarak 1 trilyon 386 milyar 347 milyon TL oldu. GSYH'nin birinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 188 milyar 65 milyon olarak gerçekleşmiştir.

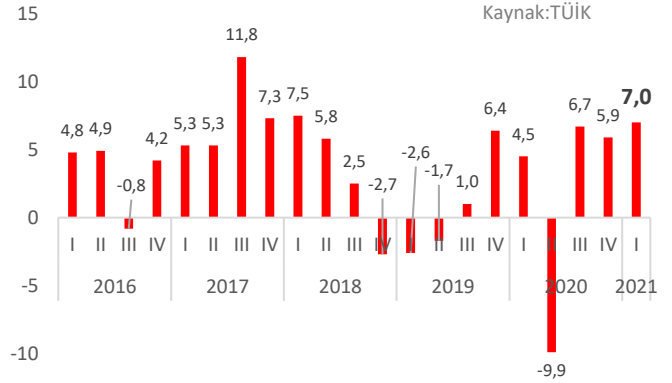
Temmuz ayında tüketici fiyatları yüzde 1,80 oranında yükselmiş ve yıllık enflasyon 1,42 puan artarak yüzde **18,95** olmuştur. Alt grupların yıllık tüketici enflasyonuna katkıları incelendiğinde, bir önceki aya göre gıda, enerji ve hizmet gruplarının katkıları sırasıyla 1,12, 0,58 ve 0,07 puan artmış, temel mal ve alkol-tütün-altın gruplarının katkıları sırasıyla 0,19 ve 0,16 puan azalmıştır. Enerji fiyatları Temmuz ayında yüzde 6,19 oranında artmıştır. Elektrik ve doğalgaz fiyatları sırasıyla yüzde 15,01 ve yüzde 9,84 oranında yükselerek bu gelişmeyi sürükleyen temel kalemler olmuştur.



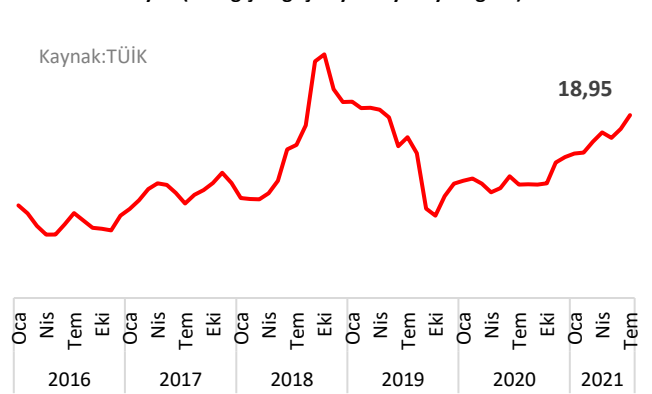
Mayıs ayında ihracat bir önceki yılın aynı ayına kıyasla % 10,2 oranında artarak 16 milyar 413 milyon dolar olarak gerçekleşmiştir. İhracatımız bu değer ile tüm zamanların en yüksek Temmuz ayı ihracat rakamına ulaşmıştır. Temmuz ayında ithalatımız ise bir önceki yılın aynı ayına göre % 17 artışla 20 milyar 723 milyon dolar olmuştur. Temmuz ayında dış ticaret hacmimiz bir önceki yılın aynı ayına göre % 13,9 artarak 37 milyar 136 milyon dolar olmuş, ihracatın ithalatı karşılama oranı ise % 79,2 olarak gerçekleşmiştir. Enerji ticareti hariç tutulduğunda, Temmuz ayında enerji

hariç ihracatımız bir önceki yılın aynı ayına göre % 8,1, enerji hariç ithalatımızın ise %9,5 oranında arttığı görülmektedir. Bununla birlikte, enerji dış ticareti hariç olarak bakıldığında Temmuz ayında ihracatın ithalatı karşılama oranının % 94,2 olduğu anlaşılmaktadır. 2021 yılı Temmuz ayında Geniş Ekonomik Grupların sınıflamasına göre ithalat incelendiğinde; en çok ithalat "Ham madde (Ara mallar)" (16 milyar 129 milyon dolar) grubunda yapılırken, bu grubu sırasıyla "Yatırım (Sermaye) malları" (2 milyar 674 milyon dolar) ve "Tüketim malları" (1 milyar 844 milyon dolar) grupları takip etmiştir. 2021 yılı Temmuz ayında en fazla ihracat yapılan ülke Almanya (1 milyar 441 milyon dolar) olurken, bu ülkeyi sırasıyla ABD (1 milyar 44 milyon dolar) ve İngiltere (983 milyon dolar) izlemektedir.

GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)



Enflasyon (% değişim geçen yılın aynı ayına göre)



³ TÜİK, TCMB

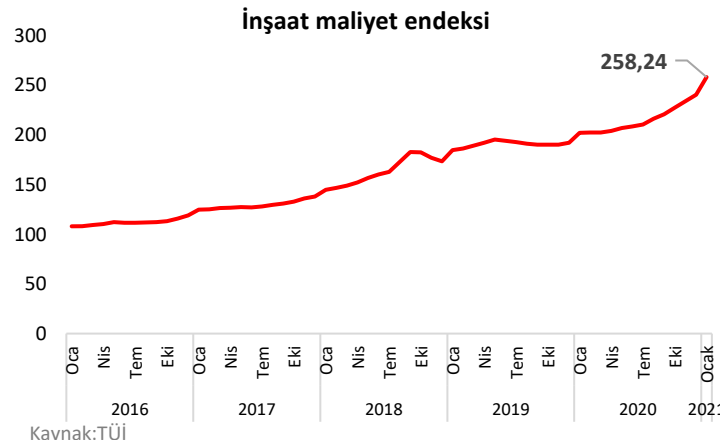
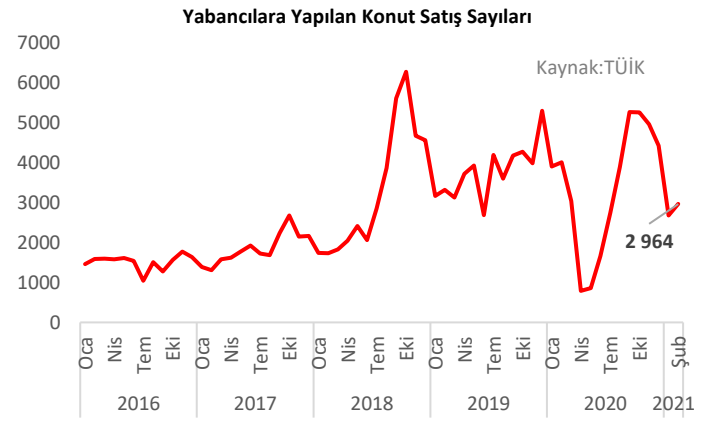
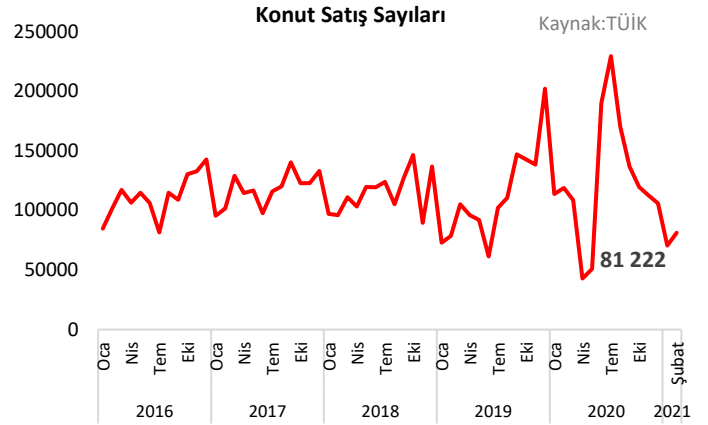
3.3. Gayrimenkul Sektörü⁴

Türkiye genelinde konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %31,6 azalarak **81 bin 222** olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 15 bin 929 konut satışı ve %19,6 ile en yüksek paya sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul'u 7 bin 757 konut satışı ve %9,6 pay ile Ankara, 4 bin 659 konut satışı ve %5,7 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının en az olmuşturğu iller sırasıyla 27 konut ile Bayburt, 31 konut ile Ardahan ve 34 konut ile Tunceli olmuştur.

Ocak-Şubat döneminde konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %34,7 azalışla 151 bin 809 olarak gerçekleşirken ipotekli konut satışı %70,5 azalışla 25 bin 401, diğer satış türleri ise %13,7 azalışla 126 bin 408 olmuştur. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %35,9 azalışla 47 bin 5, ikinci el konut satışları ise %34,1 azalışla 104 bin 804 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %26,0 azalarak **2 bin 964** olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Şubat ayında ilk sırayı bin 525 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla 533 konut satışı ile Antalya, 211 konut satışı ile Ankara, 138 konut satışı ile Mersin ve 64 konut satışı ile Samsun izlemiştir.

Şubat ayında İran vatandaşları Türkiye'den 477 konut satın aldı. İran vatandaşlarını sırasıyla, 432 konut ile Irak, 259 konut ile Rusya Federasyonu vatandaşları izlemiştir.



İnşaat maliyet endeksi **258,24** ile 2021 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %7,44 bir önceki yılın aynı ayına göre %27,82 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,22, işçilik endeksi %17,69 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,17, işçilik endeksi %19,45 artmıştır.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %7,78, bir önceki yılın aynı ayına göre %28,36 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,32, işçilik endeksi %18,35 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi

%33,02, işçilik endeksi %19,70 artmıştır. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,30, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,00 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,90, işçilik endeksi %15,29 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %29,46, işçilik endeksi %18,51 artmıştır.

KAYNAKÇA: TÜİK

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU

4.1. Gayrimenkullerin Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

4 Ada 1 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Afyonkarahisar	Ana Vasıf	Elma Bahçesi
İlçesi	Dinar	Yüzölçümü	199.424,00 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	24.12.2012
Mahallesi	Konak	Yevmiye No	7476
Ada	4	Cilt No	1
Parsel	1	Sayfa No	1
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		

5 Ada 4 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Afyonkarahisar	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Dinar	Yüzölçümü	83.105,95 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	24.12.2012
Mahallesi	Konak	Yevmiye No	7476
Ada	5	Cilt No	16
Parsel	4	Sayfa No	1451
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		

5 Ada 4 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Afyonkarahisar	Ana Vasıf	30 yıl süre ile 16. cilt 1451. sayfadaki 5 ada 4 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"
İlçesi	Dinar	Yüzölçümü	10161,00 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	31-05-2019
Mahallesi	Konak	Yevmiye No	5106
Ada	5	Cilt No	23
Parsel	4	Sayfa No	2140
Malik	İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi (1/1)		

**İntermey İmalat Uluslararası Ticaret A.Ş. Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş'nin alt firması olup ayrıca üst hakkı değeri hesap edilmemiş olup takyidat bilgileri bilgi amaçlı verilmiştir.*

5 Ada 5 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Afyonkarahisar	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Dinar	Yüzölçümü	71.101,58 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	30.05.2019
Mahallesi	Konak	Yevmiye No	5090
Ada	5	Cilt No	23
Parsel	5	Sayfa No	2138
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		

4.2 Gayrimenkullerin Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Parsel No	Açıklamalar
4/1	Taşınmaz topografik açıdan hafif eğimli, geometrik olarak amorf formdadır. Parsel sınırları belirgin değildir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
5/4	Taşınmaz topografik açıdan hafif eğimli, geometrik olarak amorf formdadır. Parsel sınırları belirgin değildir. Parsel üzerinde meyve suyu fabrikası bulunmaktadır.
5/5	Taşınmaz topografik açıdan hafif eğimli, geometrik olarak amorf formdadır. Parsel sınırları belirgin değildir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

4.3 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Detaylar aşağıda tablo halinde belirtilmiştir;

4 Ada 1 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	4/1
İnceleme Tarih ve Saati	09.06.2021 –17:26
Beyan Bölümü	ANKARA TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 28/12/2020 TARİHLİ İLGİ YAZISI GEREĞİ ŞİRKET BÖLÜNMÜŞTÜR.) Tarih: 28/12/2020 Sayı: 38622 (Tarih:28.05.2021, Y: 5209)
5 Ada 4 Parsel No.lu Ana Taşınmazın Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	5/4
İnceleme Tarih ve Saati	09.06.2021 –17:26
5 Ada 4 Parsel No.lu Ana Üst Hakkı Tapusuna Ait Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	5/4
İnceleme Tarih ve Saati	25.06.2021 –09:35
5 Ada 5 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	5/5
İnceleme Tarih ve Saati	09.06.2021 –17:49
İrtifak Bölümü	Dinar Belediyesi lehine intifa hakkı vardır. (Tarih:24.12.2012 Yev:7477):

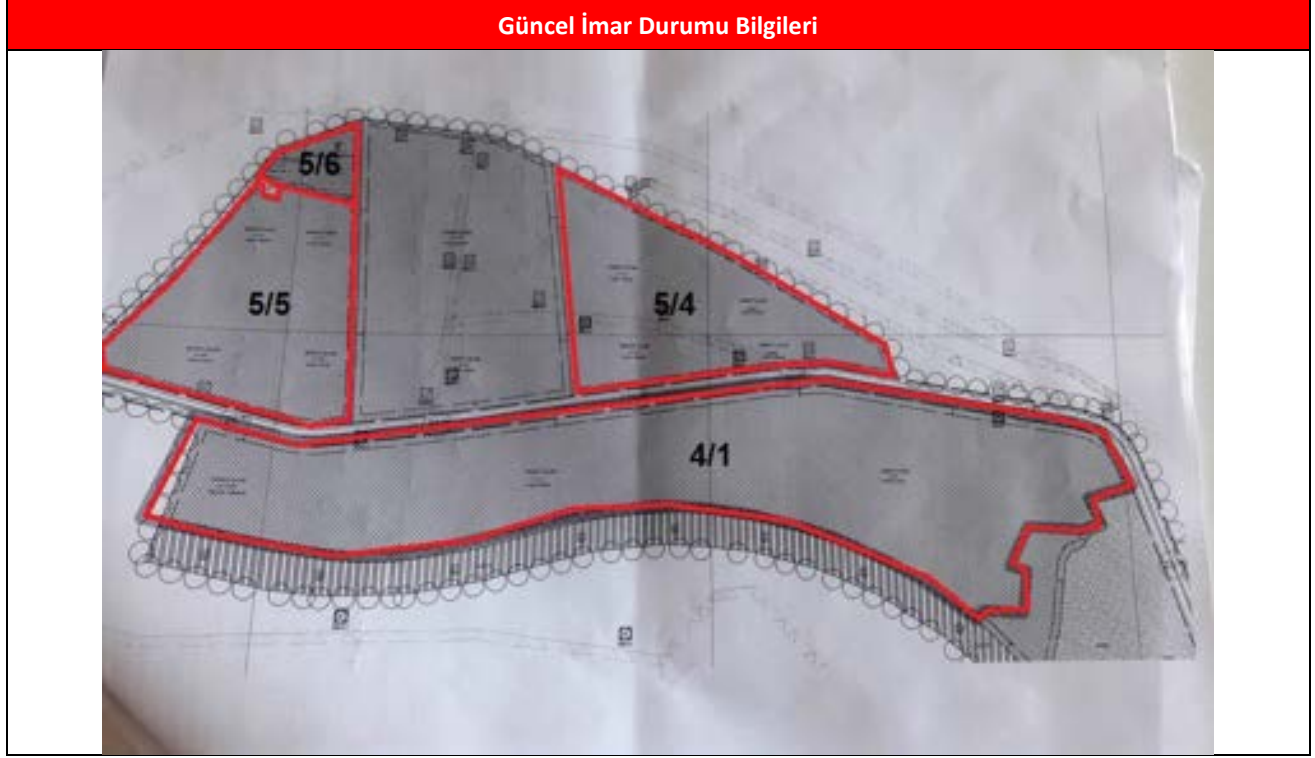
Değerleme konusu taşınmazlar üzerindeki takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerinin ve hukuki durumunu etkilemediği düşünülmektedir.

➤ Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri ve Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin tapu kayıt belgesi ek halinde verilmiş olup taşınmazlar son 3 yıl içerisinde satışa konu olmamıştır. 5 ada 5 parsel no.lu taşınmaz 30.05.2019’da ifraz işlemine konu olmuştur. 5 ada 4 parsel için ise 31.05.2019 tarih 5106 yevmiye numarası ile İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi lehine 30 yıl süre ile “Daimi ve Müstakil Üst Hakkı Tesis” tesis edilmiştir.

4.4 Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlar 4 ada 1 parsel Elma Bahçesi, 5 ada 4 parsel Tarla, 5 ada 5 parsel Arsa vasıflı olup 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre Sanayi Alanında yer almakta, E:0,70, Hmax: serbest yapılaşma koşullarına haizdir. Taşınmazların herhangi bir yola terkinin olmadığı ilgili kurumdan şifahen öğrenilmiştir.



➤ **Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı, Kamulaştırma vb. gibi) İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu gayrimenkullerin 4 ada 1 parsel Elma Bahçesi, 5 ada 4 parsel Tarla, 5 ada 5 parsel Arsa vasıflı olup 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre Sanayi Alanında yer almakta, E:0,70, Hmax: serbest yapılaşma koşulları bulunmaktadır.

4.5 Gayrimenkullerin Mimari Projeleri, Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma (İskân) İzin Belgeleri, Yapı Kayıt Belgeleri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Değerleme konusu 5 ada 4 parselde yer alan fabrikanın konumlu olduğu parselde yer alan yapılar ile ilgili olarak aşağıdaki belgelere rastlanmıştır.

MİMARİ PROJE		
TARİH	NO	ALAN (m ²)
14.02.2013	-	-

YAPI RUHSATI				
VERİLİŞ AMACI	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
YENİ YAPI	TRAFO+NİZAMİYE	06.03.2013	2013/014	715

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
TRAFO+NİZAMİYE	05.07.2013	2013/035	715

YENİ YAPI	İDARİ BİNA	06.03.2013	2013/015	1.350	İDARİ BİNA	31.10.2013	2013/070	1.350
YENİ YAPI	FABRİKA BİNASI	06.03.2013	2013/016	10.340	FABRİKA BİNASI	31.10.2013	2013/069	10.340
				TOPLAM	12.405			
						TOPLAM	12.405	

Vaziyet Planı**FABRİKA İDARİ BİNA**

Açıklama	Kat Sayısı	Alan (m ²)	Mimari Projeye Uyumluluğu
İdari Bina: Betonarme yapı tarzında zemin+1 normal kat olarak inşa edilmiştir. Taşınmazın zemin katı 900 m ² alanlı, bina girişi, yemekhane, 2 adet mutfak, WC, ofis hacimlerinden oluşmaktadır. Zeminler seramik kaplama, duvarlar plastik boyalıdır. Islak mekân zeminleri seramik, duvarlar fayans kaplamadır. Pencereler PVC doğrama, iç oda kapıları ahşap dolu kapıdır. 1.katı 450 m ² alanlı, toplantı odası, WC, çay ocağı, personel lojmanı hacimlerinden oluşmaktadır. Zeminler seramik kaplama, lojmanda oda zeminleri laminant parke, duvarlar plastik boyalıdır. Islak mekân zeminleri seramik, duvarlar fayans kaplama, pencereler PVC doğrama, iç oda kapıları ahşap dolu kapıdır. Bina merkezi sistem katı yakıt kalorifer ile ısınmaktadır.	2	1.350	Uygundur

FABRİKA+ KAZAN DAİRESİ+ YÜKLEME ALANI

Açıklama	Kat Sayısı	Alan (m ²)	Mimari Projeye Uyumluluğu
Fabrika: Yapı prefabrik yapı tarzında 8.460 m ² alanlı olarak inşa edilmiştir. Yapı işletme alanları, soğuk hava deposu ve kuru deposu hacimlerinden oluşmaktadır. Zemini saha betonu, çatısı çelik makaslar üzeri alüminyum panel kaplamadır.			
Yükleme Alanı: Yapı prefabrik yapı tarzında 720 m ² alanlı olarak inşa edilmiştir. Zemini saha betonu, çatısı çelik makaslar üzeri alüminyum panel ile kapalıdır.	1	10.340	Uygundur
Kazan Dairesi: Yapı prefabrik yapı tarzında 1.160 m ² alanlı olarak inşa edilmiştir. Zemini saha betonu, çatısı çelik makaslar üzeri alüminyum panel ile kapalıdır.			

NİZAMİYE+ TRAFO

Açıklama	Kat Sayısı	Alan (m ²)	Mimari Projeye Uyumluluğu
Nizamiye: Yapı betonarme yapı tarzında, zemin+1 normal kat, toplam 195 m ² alanlı olarak inşa edilmiştir. Zemin katı 97,50 m ² alanlı, güvenlik odası, wc, mutfak, 2 ofis hacminden oluşmaktadır. Zemini seramik kaplama, duvarlar plastik boyalıdır. Islak mekan zeminleri seramik, duvarlar fayans kaplamadır. Pencereler pvc doğrama iç oda kapıları ahşap dolu kapıdır. 1.katı 97,50 m ² alanlı, 4 adet personel odası hacimlerinden oluşmaktadır. Zemini seramik kaplama, duvarlar plastik boyalıdır. Merdiven basamakları mermer, korkuluklar alüminyum doğramadır.	2	715	Uygundur
Trafo: Yapı yığma yapı tarzında, 520 m ² alanlı olarak inşa edilmiştir. Zemini saha betonu, duvarlar ince siva üzeri boyasızdır.			

YARDIMCI MALZEME DEPOSU



Açıklama	Kat Sayısı	Alan (m ²)	Mimari Projeye Uyumluluğu
Yardımcı Malzeme Deposu (1): Yapı prefabrik yapı tarzında ~890 m ² alanlı olarak inşa edilmiştir. Zemin sahaya beton, çatısı çelik makaslar üzeri alüminyum panel ile kapalıdır.	1	890	-
Yardımcı Malzeme Deposu (2): Yapı prefabrik yapı tarzında ~1.150 m ² alanlı olarak inşa edilmiştir. Zemin sahaya beton, çatısı çelik makaslar üzeri alüminyum panel ile kapalıdır.	1	1.150	-

KANTİN+ KATI ATIK DEPOSU+ KİMYASAL DEPOSU



Açıklama	Kat Sayısı	Alan (m ²)	Mimari Projeye Uyumluluğu
Kantine: Yapı yığma yapı tarzında, tek kat, ~250 m ² alanlı olarak inşa edilmiştir. Taşınmaz içeriden görülemez.	1	250	-
Katı Atık Deposu: Yapı basit yapı tarzında, tek katlı, ~65 m ² alanlı olarak inşa edilmiştir. Zemin sahaya beton çatısı çelik makaslar üzeri sac ile kapalıdır.	1	65	-
Kimyasal Deposu: Yapı basit yapı tarzında, tek katlı ~70 m ² alanlı olarak inşa edilmiştir. Yapı dışarıdan görülmüştür.	1	70	-

EVAPORATÖR BİNASI



Açıklama	Kat Sayısı	Alan (m ²)	Mimari Projeye Uyumluluğu
Evaporatör Binası(1): Yapı prefabrik yapı tarzında, ~240 m ² alanlı olarak inşa edilmiştir. Zemini saha betonu, çatısı alüminyum panel ile kapalıdır	1	240	-
Evaporatör Binası(2): Yapı prefabrik yapı tarzında, ~290 m ² alanlı olarak inşa edilmiştir. Zemini saha betonu, çatısı alüminyum panel ile kapalıdır.	1	290	-

4.7 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu 5 ada 4 parselde yer alan taşınmazın mimari projesinde belirtilen alanlar harici yapılar bulunmaktadır. Yerinde yapılan ruhsatlı ve iskanlı yapılara ilişkin tespitler arasında farklılıklar bulunmamaktadır.

BİNA ADI	YASAL DURUM	MEVCUT DURUM	AYKIRILIKLAR
FABRİKA+KAZAN DAİRESİ+YÜKLEME ALANI	10.340	10.340	-
İDARİ BİNA	1350	1350	-
NİZAMİYE+TRAFO	715	715	-
YARDIMCI MALZEME DEPOSU(1)	-	890	Yapılara ilişkin resmi belge bulunmamaktadır.
YARDIMCI MALZEME DEPOSU(2)	-	1.150	Yapılara ilişkin resmi belge bulunmamaktadır.
EVAPORATÖR(1)	-	240	Yapılara ilişkin resmi belge bulunmamaktadır.
EVAPORATÖR(2)	-	290	Yapılara ilişkin resmi belge bulunmamaktadır.
KATI ATIK DEPOSU	-	65	Yapılara ilişkin resmi belge bulunmamaktadır.
KİMYASAL DEPOSU	-	70	Yapılara ilişkin resmi belge bulunmamaktadır.
KANTİN	-	250	Yapılara ilişkin resmi belge bulunmamaktadır.
TOPLAM	12.405	15.360	

4.8 Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; 199.424,00 m² yüzölçümlü 4 ada 1 parsel Elma Bahçesi vasıflı, 83.105,95 m² yüzölçümlü 5 ada 4 parsel Tarla vasıflı, 71.101,58 m² yüzölçümlü 5 ada 5 parsel Arsa vasıflıdır. Taşınmazlara ulaşım; Afyonkarahisar İl merkezinden Denizli istikametine doğru ~106 km gidildikten sonra Dinar İlçe merkezine ulaşılır. Taşınmazlar ilçe merkezine ~5,00 km mesafede yan yana konumlanmışlardır.

Değerleme konusu 5 ada 4 parselde konumlu tesis Yaka Köyü Yaka Mücavir Mahallesi Çivril Caddesi No:600 Dinar/AFYONKARAHİSAR adresinde konumludur. Konu taşınmazlardan 5 ada 4 parsel üzerinde bulunan tesis Isparta-Uşak Yolu üzerinde sağ tarafta konumlanmıştır. Taşınmazların yakın çevresinde yapılaşma bulunmayıp boş ve ekili tarlalar ve arsalar bulunmaktadır. Değerleme günü itibariyle Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş Fabrikası aktif olarak faaliyet göstermektedir.



BÖLÜM 5

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eş it ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

5.1.2. Pazar Değeri

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, varlığın uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

- Pazar Değeri, varlığın satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.

- Bir varlığın Pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir Pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, Pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.

- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir. Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satışı gerçekleştirememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, Pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan varlık, açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu yaklaşım genel olarak;

- Değerleme konusu varlıkların değer esasına uygun olarak güncel piyasada satış işleminin gerçekleşmiş olması,
- Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak işlem görmesi ve/veya benzer varlıklar ile ilgili güncel gözlemlenebilir satış veya kiralama vb. işlemlerin olması durumunda uygulanabilir.

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan varlıkların oluşturduğu işletmeye ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılabileceği kabul edilir. Ancak, bazı nakit akışları maddi olmayan varlıklara atfedilebilir ve bunları tesis ve ekipmanın nakit akışına katkısından ayırmak zor olabilir. Genelde tesis ve ekipmanın ayrı ayrı kalemleri için gelir yaklaşımı kullanımı pratik bir uygulama değildir.

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlendirilmesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu varlıkların bir Pazar katılımcısına göre yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanının dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımını oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir. Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerlendirme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

Uygulamada, tahmin edilen değer, ekonomik, fiziksel ve teknolojik tüm yıpranma paylarını dikkate alarak düzeltmeye tabi tutulur.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

BÖLÜM 6

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın en etkin ve en verimli kullanımı fiziki ve finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve o varlığın en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Konu taşınmaz parseller için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı ‘İmar Durumu İle Uyumlu Kullanım’ olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkul değerlerinin tespiti ‘Pazar Yaklaşımı’, ‘Gelir Yaklaşımı’ ve ‘Maliyet Yaklaşımı’ yöntemleri kullanılmıştır. Değerlemeye konu arsaların değerlemesinde ‘Pazar Yaklaşımı’ yöntemi, üzerinde yer alan ağaçların değerlemesi için ‘Gelir Yaklaşımı’ yöntemi, üzerinde yer alan binaların değerlemesinde ise ‘Maliyet Yaklaşımı’ yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yöntemlere ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. ‘Pazar Yaklaşımı’ ile benzer mülkiyet yapısına sahip satışa konu taşınmazlar araştırılmıştır.

Emsaller

No	Açıklama	İmar Lejantı	Alan (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	Pazarlık Payı Düşülmüş Değer (TL)	Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmazlarla ilgili Dinar Belediyesi ile yapılan görüşmede taşınmazların bulunduğu bölgede benzer nitelikli arsaların m ² birim fiyatlarının 90,00-100,00 TL arasında olduğu bilgisine ulaşılmıştır.		1	100	100	100	100
2	Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili bölgeye hakim emlak yetkilileri ile yapılan görüşmede taşınmazların bulunduğu bölgede benzer özelliklere sahip arsaların m ² birim fiyatının 100,00-110,00 TL arasında yapabileceği bilgisine ulaşılmıştır.		1	110	110	110	110
3	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan, 3.088 m ² alanlı, yolu ve sulaması bulunmayan fakat sulama alanına yakın, ana yola yakın mesafedeki bahçe 280.000 TL bedelle satılıktır. Bahçenin imar planı sınırları içerisinde olduğu belirtilmiştir.		3.088	280.000	91	265.000	86
4	Değerleme konusu taşınmazlarla ilgili bölgeye hakim emlakçılardan Hakan Emlak ile yapılan görüşmede taşınmazların bulunduğu bölgede benzer nitelikli arsaların m ² birim fiyatlarının 90,00-110,00 TL arasında yapabileceği bilgisine ulaşılmıştır.		1	100	100	100	100

Parsellerine Ait Emsal Haritası

Sonuç; Bölgedeki emlak komisyoncuları ve Dinar Belediyesi ile yapılan görüşmede satışa konu taşınmazlar için talep edilen değerlerin 100 – 120 TL/m² seviyelerinde olduğu görüşü alınmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde talep edilen bu fiyatların %5 ile %10 arasında bir iskonto oranına sahip oldukları belirlenmiş ve hesaplamalara yansıtılmıştır. Bölgede değerlendirme konusu taşınmazlara birebir emsal teşkil edebilecek satışa konu taşınmaz bulunamamıştır. Araştırmalar ve yetkililerden edinilen bilgiler ışığında sanayi imarlı, değerlendirme konusu taşınmazlarla aynı bölgedeki taşınmazların birim satış fiyat bilgisi edinilmiştir. 3.no.lu emsal aynı bölgedeki imar planları içerisinde bahçe olarak kullanılmakta olan, tarımsal imkanları olan taşınmazın birim satış fiyatı hakkında bilgi vermesi amacı ile paylaşılmıştır. Nihai olarak değerlendirme konusu parsellerin yüzölçümü, geometrik formu, - 30 -opoğrafik yapısı, konumu, su ihtiva etmesi, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi, imar durumu, mevcut piyasa koşulları vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak taşınmazların birim satış değeri **90,00-110,00.-TL/m²** arasında hesap edilmiştir.

Nihai olarak taşınmazlar arasında şerefiye faktörü uygulanarak 4 ada 1 parsel no.lu taşınmazın birim satış fiyatı **90 TL/m²**, 5 ada 4 parsel no.lu taşınmazın **110 TL/m²** ve 5 ada 5 parsel no.lu taşınmazın ise **100 TL/m²** olarak değer takdir edilmiştir.

4 Ada 1 Parsel Arsa Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Arsa Alanı (m ²)	199.424	199.424
Arsa m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	90	90
Arsa Satış Değeri (TL)	17.948.160	17.948.160
Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	17.948.000	17.948.000
5 Ada 4 Parsel Arsa Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Arsa Alanı (m ²)	83.105,95	83.105,95
Arsa m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	110	110
Arsa Satış Değeri (TL)	9.141.655	9.141.655
Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	9.141.000	9.141.000
5 Ada 5 Parsel Arsa Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Arsa Alanı (m ²)	71.101,58	71.101,58
Arsa m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	100	100
Arsa Satış Değeri (TL)	7.110.158	7.110.158
Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	7.110.000	7.110.000
Toplam Değer	34.200.000	34.200.000

Değerleme konusu parsellerin “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile toplam yasal ve mevcut durum değeri **~27.800.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

6.2.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım varlığın ulaşılabilen (yeni ikame-yeniden üretim) maliyet değerleri dikkate alınmaktadır. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmektedir. Değerleme raporunda “Maliyet Analizi Yöntemi” kullanılmıştır.

5 Ada 4 Parsel Üzerinde Bulunan Yapıların Yasal Durum Değeri

Yapı Adı	Kapalı Alan (m ²)	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet	Yapım Maliyeti (TL)	Amortisman Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
Fabrika+Kazan Dairesi+Yükleme Alanı	10.340	2C	1.030	10.650.200	20%	8.520.160
İdari Bina	1.350	3A	1.360	1.836.000	10%	1.652.400
Nizamiye	195	3A	1.360	265.200	20%	212.160
Trafo	520	2B	940	488.800	20%	391.040
Ara Toplam	12.405					10.775.760
Toplam Yapı Değeri						10.775.760
Harici Müteferrik İşler*						1.533.829,20
Toplam Bina Değeri (TL)						12.309.589
Toplam Bina Değeri (TL)						12.310.000

5 Ada 4 Parsel Üzerinde Bulunan Yapıların Mevcut Durum Değeri

Yapı Adı	Kapalı Alan (m ²)	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet	Yapım Maliyeti (TL)	Amortisman Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
Fabrika+Kazan Dairesi+Yükleme Alanı	10.340	2C	1.030	10.650.200	20%	8.520.160
İdari Bina	1.350	3A	1.360	1.836.000	10%	1.652.400
Nizamiye	195	3A	1.360	265.200	20%	212.160
Trafo	520	2B	940	488.800	20%	391.040
Yardımcı Malzeme Deposu(1)	890	2B	940	836.600	20%	669.280
Yardımcı Malzeme Deposu(2)	1.150	2B	940	1.081.000	20%	864.800
Evaporatör(1)	240	2B	940	225.600	20%	180.480
Evaporatör(2)	290	2B	940	272.600	20%	218.080
Katı Atık Deposu	65	1A	255	16.575	20%	13.260
Kimyasal Deposu	70	1A	255	17.850	20%	14.280
Kantin	250	1A	255	63.750	20%	51.000
Ara Toplam	15.360					12.786.940
Toplam Yapı Değeri						12.786.940
Harici Müteferrik İşler*						1.533.829
Toplam Bina Değeri (TL)						14.320.769
Toplam Bina Değeri (TL)						14.321.000

**Taşınmaz içerisinde yer alan saha betonu, istinat duvarı, vb. gibi yer altı yer üstü düzenleri harici müteferrik işler olarak eklenmiştir. Harici müteferrik işler bina maliyet değerinin yaklaşık %10'u oranında toplam maliyete eklenmiştir.*

Fabrika ve İlave Fabrika isimli yapıların yapı maliyeti, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2021 Yılı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre, **2.Sınıf C**

grubu maliyet bedeli olan 1.030.-TL/m², İdari Bina için 3.Sınıf A grubu maliyet bedeli olan 1.360.-TL/m², Fabrika için 2.Sınıf B grubu maliyet bedeli olan 940.-TL/m² olarak hesaplara dahil edilmiştir.

Maliyet oluşumu analizinde, yapının teknik özellikleri ile malzeme kalitesi ve işçilik durumu tespit edilmeye çalışılarak, benzer yapılarıdaki maliyet değerleri ile geçmiş tecrübelerimize istinaden hesaplanan maliyet değerleri göz önünde bulundurularak taşınmazın yapı maliyet değerleri hesaplanmıştır. Maliyet oluşum analizinde kullanılan yıpranma payı değerlendirme uzmanlarımız tarafından mevcut gözle görünür fiziki durum dikkate alınarak değerlendirilmiştir. Maliyet Yaklaşımı yönteminde 2.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel kullanılmıştır.

5 Ada 4 Parsel Arsa Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Bina Değeri (TL)	12.310.000	14.321.000

“Maliyet Yaklaşımı Yöntemine” göre 5 ada 4 parsel üzerinde yer alan yapıların toplam yasal değeri **14.321.000.-TL** mevcut değeri **12.310.000 -TL**, arsa değeri ile toplam yasal değer **21.450.000.-TL**, mevcut değer ise **23.461.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

6.2.3. Gelir Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan varlığa ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. Bu yaklaşım, Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi olmak üzere 2 temel metodolojiyi destekler.

➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki santrallerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Yapılan araştırmada santrale benzer nitelikte kiralanan emsal olmaması sebebiyle rapor kapsamında söz konusu analize göre değer takdir edilmemiştir.

➤ Nakit Akımları Analizi

Nakit Akımları Analizi santralin değerinin gelecek yıllarda sağlayacağı nakit akımlarının bugünkü Gelir değerlerinin toplamına eşit olacağı varsayımı ile hazırlanan uzun dönemli nakit akışı tabloları ile hazırlanmıştır. Tabloların hazırlanması aşamasında müşteriden temin edilen mali veriler analiz edilerek varsayımlar yapılmıştır. Ayrıca piyasadan güncel veriler temin edilerek yapılan varsayımlar kontrol edilmiştir.

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

➤ Sektörel Veriler-Tarım Sektörü

Tarım sektörü, çeşitli besin maddelerini üreten, bu maddeleri işleyerek besin maddelerini çeşitlendiren, bireylerin de bu maddelere olan ihtiyacını karşılayan dolayısı ile toplumların sağlığı ve kalkınması üzerinde önemli etkiye sahip bir sektördür.

Tarım sektörü, günümüze kadar ülkelerin ekonomik ve sosyal gelişiminde çok önemli görevler üstlenmiştir. Tarım; ülke nüfusunun yaşamını sürdürebilmesi, milli gelire ve istihdama katkısı, diğer sektörlerle hammadde ve sermaye sağlaması, ihracata doğrudan ve dolaylı olarak etkisi ve biyolojik çeşitlilik ile ekolojik dengeye olan katkısı nedeniyle tüm dünyada vazgeçilmez bir sektör niteliğindedir.

Kalkınmanın ilk aşamalarında tarım sektörü sınai ürünler için en büyük piyasayı oluşturur. Bu dönemlerde tarımsal büyüme ile endüstriyel büyüme arasında bir tamamlayıcılık söz konusudur. Günümüzün gelişmiş ekonomilerinin tarihi deneyimlerinin de açıkça gösterdiği gibi, hızlı endüstriyel büyümenin ön koşulu tarım sektörünün hızlı büyümesidir. Tarım sektörü hem kendi ürünlerine hem de sınai ürünlere talep oluşturarak her iki sektörün gelişimine katkı sağlar. Tarımsal ürünler zorunlu tüketim malları olduğundan bu ürünlere yönelik talep hem kırsal hem de kentsel alanlarda nüfus artışına paralel olarak artacaktır. Artan talep üretim miktarının ve ürün kalitesinin artışına sebep olmaktadır. Öte yandan, tarım kesiminin üretimde kullandığı girdilerin birçoğu sanayi sektöründe üretilmektedir. Tarımda kullanılan traktör ve ekipmanları, biçer-döğer, hasat makinesi gibi alet ve makineler ile kimyasal gübreler ve tarımsal mücadele ilaçları gibi girdiler hep sanayi sektöründe üretilmektedir. Özellikle kalkınmanın ilk aşamalarında ülke içerisinde üretilen ve tarımda kullanılan sınai ürünlerin ihracat olanakları sınırlı olduğundan, bu ürünler için tek tüketici kitle iç tarımsal nüfustur.

Gelişmekte olan ülkelerde tarımda modernleşmeye doğru gidildikçe, kırsal alanlarda daha çok altyapı yatırımları ve tarıma dayalı çeşitli iş sahaları açılmaktadır. Bütün bu girişimler tarımın ekonomik gelişmeye pazar katkısının artmasına yol açmaktadır.

Türkiye’de tarım sektörü büyük bir potansiyele sahiptir ve ülkenin kalkınma sürecine birçok farklı kanaldan katkı sağlamaktadır. Sektör, ülke nüfusunun önemli bir bölümünü istihdam etmekte, ülke nüfusunun beslenmesi için zorunlu gıda maddelerini üretmekte, sanayi sektörüne girdi sağlamakta, sanayi ürünleri için talep yaratmakta, ticarete konu olan ürünler yoluyla ihracata katkıda bulunmakta, ulusal gelirin önemli bir kısmını oluşturmakta ve göreceli fiyatlar yoluyla sınai birikimi desteklemektedir.

Türkiye’de tarım 1980’li yıllardan sonra belirginleşen politikalarla küresel tarım-gıda zincirlerine entegre edildi. Bu politikalar sonucunda küçük üreticiliğin çözülme süreci hızlandı küçük çiftçiler üretimden çekilirken, yerini büyük ölçekli işletmeler ve özellikle hayvancılıkta şirketlere dayalı bir yapı almaya başladı.

2019 yılı sonunda Çin’in Vuhan kentinde başlayan ve 2020 yılı başı itibari ile hızla tüm dünyaya yayılan ve pandemi niteliği kazanan Yeni Koronavirüs Hastalığı (COVID-19) tüm sektörleri etkilediği gibi tarım sektörünü de birinci dereceden etkilemiştir. Mevsimlik işçilerin bulunabilirliği, dövizde meydana gelen dalgalanmalar nedeni ile artan hammadde fiyatları, kısıtlamaların meydana getirdiği lojistik sorunlar başta olmak üzere bir çok zorluk ortaya çıkmıştır. Tarladan, sofraya kadar ya da başka bir deyişle üretimden hasada kadar, dağıtım ve pazarlama kanallarında önemli sorunlar yaşanmıştır.

Bunlara ek olarak bir de tarım ve gıda ürünlerinde salgın sürecindeki kısıtlamalar nedeniyle insanların ihtiyaçlarının çok üzerinde stoklar yapması nedeni ile; fiyatlarda da önemli artışlar yaşandı. Tüm bunların yarattığı etki olarak; özellikle ülkemizde insanların gıda bulunabilirliği ile ilgili endişelerine bağlı olarak; gıdanın ve temel kaynakların üretiminin önemini bir kez daha anlamıştır. Sokağa çıkma yasaklarının uygulandığı, kısıtlamaların en üst seviyeye ulaştığı dönemde bile tarımsal faaliyetler yoğun bir şekilde devam etmiş ve pandemi koşullarına rağmen; 2020’nin son çeyreğine kadar olan döneminde TUIK’ın açıkladığı verilere göre Tarım Sektörü %5,3 oranında bir büyüme göstermiştir.

2020 yılında en çok öne çıkan ürün buğday olmuştur. Gerek ülkemizde gerekse de dünyada un talebi hiç olmadığı seviyelerde talep gördü. Pandemi sürecinde bakliyat ürünlerine de yoğun talep yaşandı, özellikle mercimek oldukça öne çıktı.

Türk insanının beslenme durumuna genel olarak bakıldığında ülkede temel besinin ekmek ve diğer tahıldan mamul ürünlerden oluştuğu görülmektedir. Günlük enerjinin ortalama %50’si ekmek ve diğer tahıldan mamul

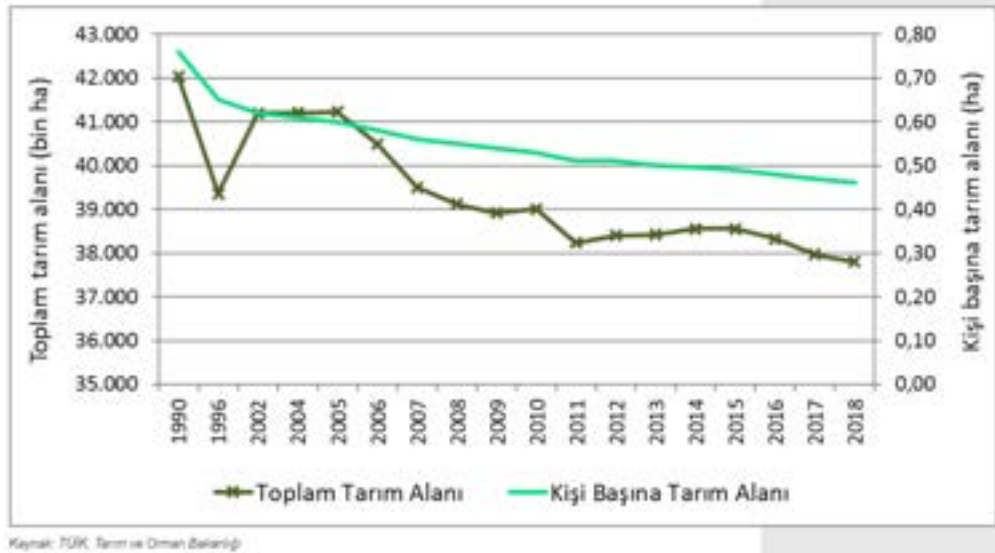
ürünlerden sağlanmaktadır. Yıllar içerisinde besin tüketim eğilimi incelendiğinde ekmek, süt-yoğurt, et, taze sebze ve meyve tüketiminin azaldığı; kuru baklagiller, yumurta ve şeker tüketiminin ise arttığı söylenebilir.

➤ Tarım Alanları

TÜİK'in 2018 yılı verilerine göre, toplam tarım alanı 37.802 bin hektardır (buna çayır ve mera arazisi de dahil edilmiştir). Toplam tarım alanının %52,3'sini işlenen alanlar, %9,1'ini uzun ömürlü bitkiler altındaki alanlar (çok yıllık meyvelikler), %38,6'nı daimî çayır ve mera alanları oluşturmaktadır.

Türkiye'de nüfusun artması, buna karşılık toplam tarım alanları miktarının azalması sonucu kişi başına düşen tarım alanı miktarı azalmıştır. 1990-2018 döneminde, Türkiye nüfusunda yaklaşık %45,2 artış olmuş, aynı dönem içerisinde kişi başına düşen tarım alanlarındaki daralma %39,3 olarak gerçekleşmiştir.

1990 yılında 0,76 ha olan kişi başına toplam tarım alanı miktarı, 2018 yılında 0,46 ha alana kadar gerilemiştir. 2018 yılı itibarıyla, toplam ekilebilir alan (23.180 bin ha) dikkate alındığında ise kişi başına 0,28 ha alan düşmektedir. 2016 yılı verilerine göre, dünyadaki kişi başına düşen işlenen tarım alanı ise 0,19 ha, Avrupa Birliğinde ise 0,22 ha olmuştur.



Aşağıdaki tabloda ise 2020 yılına ait tarım alanlarının illere göre dağılımı gösterilmektedir.

[illegible]

✓ **Elma Piyasa Raporu**

Kaynak : TÜİK (02.06.2021), 1/ Verisi bulunan son 2 yılın değişimini göstermektedir. Piyasa yılı Temmuz-Haziran

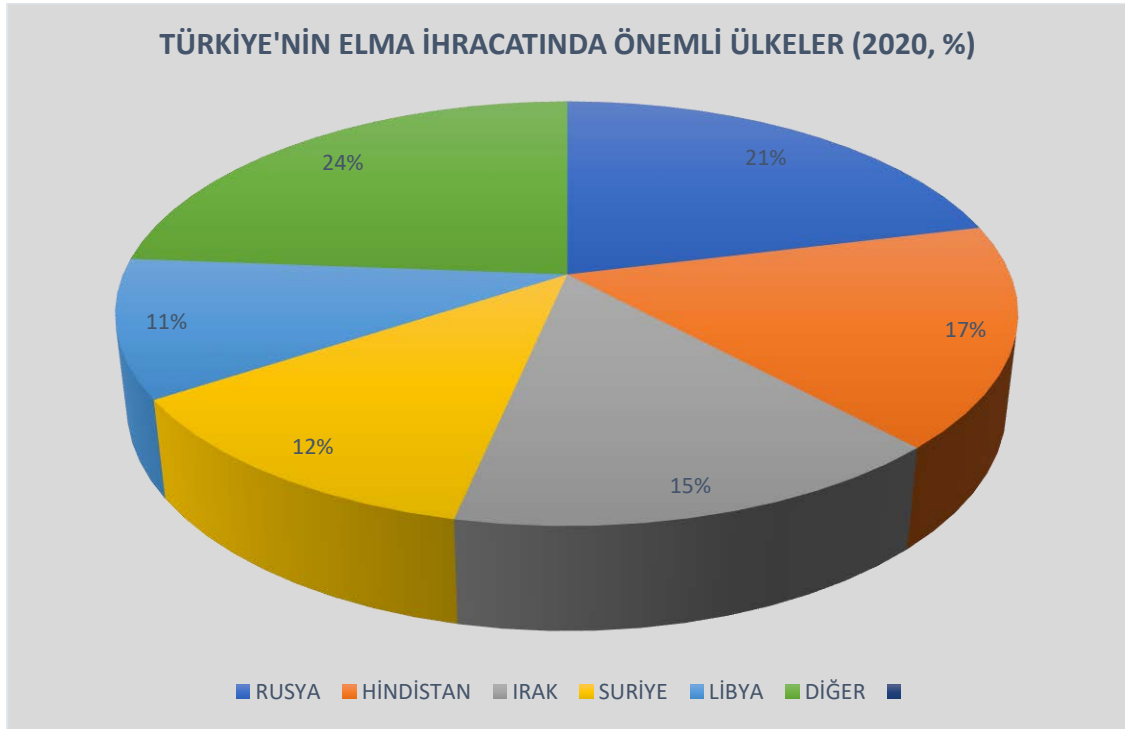
Map of Turkey showing the distribution of the study population by province. The map highlights several provinces with their respective percentages:

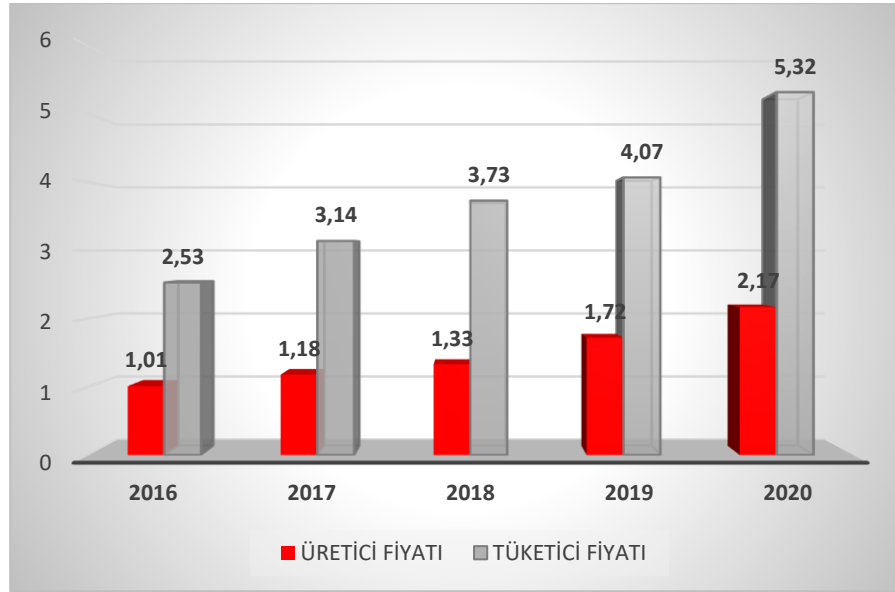
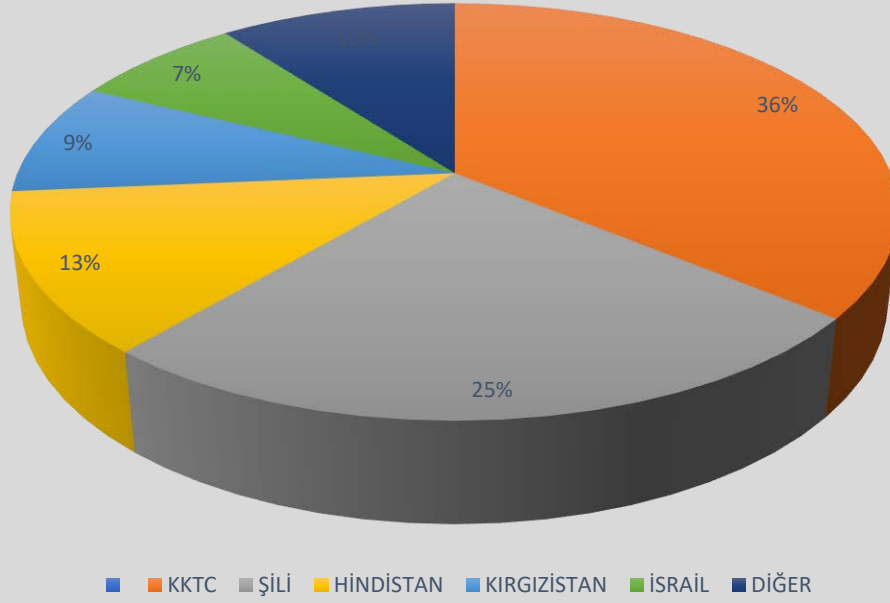
- Çanakkale %2,5
- Denizli % 4,3
- Isparta %13,5
- Antalya %7,7
- Konya % 6,3
- Karaman % 12,1
- Mersin % 3,2
- Kayseri % 4,2
- Niğde %13,8
- Kahramanmaraş %13,3

Elma üretimi; Türkiye’de 2020 sezonunda 4,3 milyon ton olan elma üretiminde bir önceki yıla göre %18,8 oranında artış olmuştur. 931 bin ton ile en fazla üretim Isparta ilinde gerçekleşmiştir. Isparta’yı 611 bin ton ile Antalya ve 503 bin ton ile de Niğde illeri takip etmektedir.



Türkiye Dış Ticaret Verileri; Ülkelere göre Türkiye elma ihracatı 2020 yılına göre 210 bin ton olarak gerçekleşmiştir. Türkiye en fazla ihracatı 44 bin 626 ton ile Rusya ’ya (%21,2), 35 bin 568 ton ile Hindistan’a (%17,9), üçüncü olarak ise 32 bin 216 ton ile Suriye’ye (%15,3) yapmıştır. 2021 yılı beş aylık ihracat miktarı 145 bin 573 ton’dur. Türkiye 2020 yılında elma ithalatı yaklaşık 473 tondur. Elma ithalatının 170 tonunu KKTC’den (%36), 119 tonunu ikinci sıradaki Şili’den (%25,2) ve 59 tonunu Hindistan’dan (%12,4) gerçekleştirmiştir. 2021 yılı beş aylık ithalat miktarı 86 ton olarak gerçekleşmiştir.



TÜRKİYE'NİN ELMA İTHALATI YAPTIĞI ÜLKELER (2020, %)

TÜİK verilerine göre elma üretici fiyatı 2020 yılında bir önceki yıla göre %26,2 artarak 2,17 TL/kg olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılı tüketici fiyatları ise bir önceki yıla kıyasla %30,7 oranında artarak 5,32 TL/kg'a ulaşmıştır. 2021 yılı beş aylık tüketici fiyatı ortalama 5,38 TL/kg'dır. Elma Üretici Fiyatları Temmuz-Kasım ayları arasında açıklanmaktadır. Bu nedenle 2020 yılı aralık ayı için üretici fiyatı yer almamaktadır. 2020 Aralık ayı tüketici fiyatı, bir önceki aya göre %5, bir önceki yılın aynı ayına göre %30,6 artış göstererek 5,13 TL/kg olmuştur. 2021 yılı mayıs ayı tüketici fiyatı 5,75TL/kg olup bir önceki yılın aynı ayına göre %2,9 azalmıştır.

Türkiye'de Elma Destekleme Politikaları: Türkiye'de bitkisel üretimi artırmak, verim ve kaliteyi yükseltmek, sürdürülebilirliği sağlamak ve çevreye duyarlı alternatif tarım tekniklerinin geliştirilmesine yönelik, çiftçilere destekleme yapılmasına ilişkin usul ve esasların belirlenmesi ile "Bitkisel Üretime Destekleme Ödemesi" yapılmaktadır. 2020 yılında mazot desteği 15 TL/da ve gübre desteği olarak 8 TL/da destekleme ödemesi yapılmaktadır. Yurtiçi sertifikalı fidan/fide ve standart fidan kullanım destekleri kapsamında standart fidanlarda 100 TL/da, sertifikalı fidanlarda 280 TL/da destekleme yapılmaktadır. Organik tarım desteğinde elma yetiştiren

1. Kategori kapsamında bireysel sertifikaya sahip olan üreticiye 100 TL/da, grup sertifikasına sahip üreticilere ise 50 TL/da verilmektedir. İyi tarım uygulamaları yapan elma üreticilerine 2. Kategori kapsamında bireysel sertifikaya sahip olanlara 40 TL/da, grup sertifikasına sahip üreticilere ise 20 TL/da destek verilmektedir. Sertifikalı fidan üretim desteği kapsamında aşılı fidan üretimine 0,50 TL/adet ve aşısız fidan üretimine ise 0,25 TL/adet destekleme yapılmaktadır.

YILLAR	VERİLEN DESTEK (TL/KG)			
	TOPRAK ANALİZİ	GÜBRE	MAZOT	TOPLAM
2016	-	0,019		0,019
2017	0,001	0,007	0,016	0,024
2018	0,002	0,008	0,021	0,031
2019	0,002	0,008	0,031	0,041
2020	0,002	0,020	0,038	0,060

Elma Girdi Pariteleri 2020 yılında elma üretici fiyatlarında bir önceki yıla göre %26,2 oranında artış meydana gelmiştir. Elma fiyatlarındaki bu artışla birlikte gübre fiyatında %5,2 artış, mazot fiyatında ise %5,6 oranında azalma meydana gelmiştir. 2020 yılında elma girdi paritelerinde bir önceki yıla oranla Elma/Gübre paritesinde %20 ve elma/mazot paritesinde de yaklaşık %33,7 oranında bir artış gerçekleşmiştir.

	2016	2017	2018	2019	2020
ELMA FİYATI (TL/KG)	1,01	1,18	1,33	1,72	2,17
ELMA FİYATI+DESTEK (TL/KG)	1,03	1,2	1,36	1,76	2,23
GÜBRE FİYATI (TL/KG)	0,53	0,71	1,03	1,22	1,28
MAZOT FİYATI(TL/lt)	3,85	4,69	5,78	6,43	6,07
1 KG ELMA İLE ALINABİLECEK GİRDİ MİKTARI					
ELMA/GÜBRE	1,91	1,67	1,3	1,41	1,69
ELMA+DESTEK/GÜBRE	1,94	1,71	1,32	1,44	1,74
ELMA/MAZOT	0,26	0,25	0,23	0,27	0,36
ELMA+DESTEK/MAZOT	0,27	0,26	0,24	0,27	0,37

Kaynak : TOB ve TÜİK verilerinden TEPGE Hesaplamaları

GENEL DEĞERLENDİRME

Meyve endüstrisi, halkın beslenmesi, meyve işleyen sanayilere hammadde temin etmesi, istihdam sağlaması, katma değerinin göreceli olarak daha yüksek olması ve dış ticarete konu olması bakımından güçlü bir sektördür. Bu sektörde elma %10 ile muzdan sonra ikinci büyük paya sahiptir. 2020/21 sezonunda dünya sıralamasında Türkiye elma üretiminde 4. sırada, ihracatta ise 8. sırada yer almaktadır. Üretimin katma değere dönüştürülmesi noktasında ihracata yönelik üretim stratejilerinin geliştirilmesi sektörün sürdürülebilirliğine önemli katkılar sağlayacağı düşünülmektedir. Türkiye, elma gibi önemli bir yumuşak çekirdekli meyve türünde dünya üretiminde ilk sıralarda yer almasına rağmen verim, kalite ve pazarlama altyapısındaki yetersizliklerden dolayı uluslararası pazarda rekabet edememektedir. Uluslararası pazarda rekabet gücünün artırılabilmesi için verim, kalite ve teknoloji odaklı üretime önem verilmelidir. Kişi başına elma tüketimi 2019/20 sezonunda 29,5 kg seviyesine ulaşmıştır. Bir önceki sezona göre %9,2 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye'nin elma üretiminde yeterli bir ülke olduğu ve bu yeterlilik düzeyinin yıllar itibarıyla değişiklik gösterse de %100'ün altına düşmediği görülmektedir.

COVID-19 salgını, elma bahçelerini üretimden ticaret zincirlerine, izleme ve araştırmaya kadar birçok yönden zorlanmasına sebep olmuştur. Her halükarda, elma sektörü pandeminin başlangıcından itibaren çeşitli şekillerde etkilenmişse, hasat mevsimi diğer meyvelerden (örneğin ahududu, çilek, kayısı vb.) daha az etkilenmiştir. Salgının üretim modlarını değiştirmek, meyve bahçeleri de dahil olmak üzere farklı mahsul sistemlerine daha sürdürülebilir uygulamaları entegre etmek ve gıda üretimi ve dağıtımının geleceği için yenilik

yapmak için bir fırsat olabilir. Türkiye'nin elma yeterlilik derecesi ise 2019/21 sezonunda bir önceki sezona göre %9,8 oranında azalarak %128,5 seviyesine düşmüştür. TÜİK Bitkisel Üretim 1. Tahmine göre 2021 yılında bir önceki yıla göre %0,9 azalarak 4 milyon 260 bin ton elma üretimi olacağı tahmin edilmektedir. Türkiye'nin elma dış ticaretinde ihracatın ithalattan yüksek olduğu görülmektedir. Dolayısıyla sektörü ileriye taşıyacak adımlar, ekonomi için ayrı bir önem taşımaktadır. Türkiye sahip olduğu üretim kabiliyeti ve bulunduğu coğrafi konumu itibarıyla büyük pazar konumundaki ülkelere yakın olması bu ülkelere yönelik elma ihracatında önemli bir avantaj elde edilmesine olanak sağlamaktadır.

➤ Junge Metodu⁵

Bu yöntem Almanya Geisenheimer enstitüsü elemanlarından Christ Junge tarafından geliştirilmiştir.

Bu yöntemde öncelikle bir ağacın (örneğin zeytin, fındık vb.), değer takdiri yapılan tarihten sonra kaç yıl süre ile meyve vereceği tahmin edilmekte, daha sonra bu periyodisitesine bölünerek verimli yıl sayısı hesaplanmaktadır. Sonuçta verimli yıl sayısı ve buna karşılık gelen katsayı, ağaçtan elde edilen gelirle çarpılarak ağaç değeri belirlenmektedir.

Junge Metoduna Göre Kullanılan Katsayılar

KATSAYI CETVELİ		
N	M=1	M=2
1	1,00	1,00
	:	
5	4,63	4,30
	:	
8	7,00	6,18
9	7,78	6,71
10	8,44	7,21
	:	
14	10,99	8,84
15	11,56	9,17
	:	
20	14,13	10,50
	:	
24	15,86	11,24

*N: Verimli Yıl Sayısı

*M: Bu Çeşidin Kaç Yılda Bir Meyve Verdiği

Çıplak arazi değerinin üzerine ağaç değeri hesabı Junge Metoduna göre hesaplanmış olup raporda bu yöntem de kullanılmıştır.

Değerleme konusu 4 ada 1 no.lu parsel üzerinde elma bahçesi bulunmakta olup bahçe üzerindeki ağaçların sayısı, dikim yılı bilgileri, müşteriden temin edilmiş ağaç verimliliği gibi bilgiler piyasadan ve müşteriden edinilen bilgiler doğrultusunda oluşturulmuştur.

Müşteriden Temin Edilen 4 Ada 1 No.lu Parseller Üzerinde Yer Alan Meyve Ağaçlarının Bilgileri

Bölge Adı	Ada	Parsel	Tür	Çeşit	Yetiştiricilik	Ağaç Sayısı	Dikim Yılı
-----------	-----	--------	-----	-------	----------------	-------------	------------

⁵ Akın M Y (2001). Kamulaştırmada Bilirkişilik. T.M.M.O.B. Ziraat Mühendisleri Odası Yayını. Kozan Ofset. Ankara

Dinar Bahçe	4	1	ELMA	Scarlet	Yarı Bodur	7.351	2014
Dinar Bahçe	4	1	ELMA	Gala	Yarı Bodur	5.500	2014
Dinar Bahçe	4	1	ELMA	Golden	Yarı Bodur	1.500	2014

Elma Ağacı Yıllara Göre Verimliliği

PİYASA ARAŞTIRMASI VE BİLİMSEL VERİLERE GÖRE AĞAÇ BAŞI VERİMLİLİK TABLOSU												Tam verimde
(kg/Ağaç)												Dekar/ton
		1. yıl	2. yıl	3. yıl	4. yıl	5. yıl	6. yıl	7. yıl	8. yıl	9. yıl	10. yıl	
Tam	Golden	0	3	10	15	20	25	25	25	25	25	6.250
Bodur	Kırmızı	0	2	6	10	15	20	20	20	20	20	5.000
Yarı	Golden	0	0	10	20	25	30	40	50	50	50	5.000
Bodur	Kırmızı	0	0	7	15	20	25	30	35	40	40	4.000

Junge Metoduna Göre verim hesabı dikkate alındığından 0-3 yaş aralığındaki elma ağaçları için maliyet ve kurulum hesabı dikkate alınarak ağaç değeri hesabı yapılmıştır. Bu yöntem için müşteriden temin edilen elma bahçesi kurulum maliyeti verilerinden yararlanılmıştır.

Bakım Gideri Tablosu

	Elma
	2.629 dekar
Personel Giderleri	1.062.808,00
(TL/Dekar)	404,22
Genel Yönetim Gideri	113.363,00
(TL/Dekar)	43,12
Binek Araç Giderleri	63.992,00
(TL/Dekar)	24,34
Bahçe Kültür İşçilikleri	476.002,00
(TL/Dekar)	181,04
Zirai İlaç ve Gübreleme	1.500.689,00
(TL/Dekar)	570,75
Enerji Gideri	569.499,00
(TL/Dekar)	216,60
Tarım Alet ve Makina Tamir Bakımları	66.495,00
(TL/Dekar)	25,29
Diğer Giderler	63.137,00
(TL/Dekar)	24,01
	1.489,36
Ağaç Başına Bakım Gideri	13,40

Yarı Bodur Elma Bahçesi Kurulum Maliyeti

Elma Bahçesi Yatırımı			
Yatırım	Birim (adet)	B. Fiyat TL/adet	Toplam TL
Arazi (Dekar)	1.000	4.000	4.000.000
Toplam Fidan İhtiyacı (adet)	111.111	11	1.222.222
Dikim Masrafı (200 fidan/adam,gün)	556	100	55.556
Damlama Sulama Sistemi	1.000	1.500	1.500.000

Arazi hazırlama ve diğer dikim masrafı	1.000	150	150.000
Çevre Tel Örgü (h:1,5m). Çevre 4.000m	4.000	34	136.000
Tel direk sistemi		6.000	-
File Sistemi	-	2.500	-
Makine, ekipman ve bina			1.817.000
Toplam TL	12%		8.880.778
Gerekli Makine ve Ekipmanlar			
Kuyu (4 kuyu, her biri 100m den 400m)	400	250	100.000
Kuyu Poması ve aksamı	4,00	25.000	100.000
Elektrik Hattı	85 TL/m	85	127.500
Trafo	400 Kwa	1,00	50.000
Traktör	60 beygir	4,00	175.000
Atamizer		4,00	27.500
Dal kırma		1,00	25.000
Diskaro		1,00	15.000
Mazot Tankı	3 tonluk	1,00	10.000
Binek araç - daster		1,00	150.000
Motosiklet		2,00	8.500
Depo	250 m2	250,00	750
Ev ve Ofis eşyalı	150 m2	150,00	1.500
Toplam			1.817.000
AĞAÇ BAŞINA TESİS MALİYETİ			80

[illegible]

Tesis Döneminde Olan Ağaçların Değer Takdiri;

Ada	Parsel	Tür	Çeşit	Yetiştiricilik	Ağaç Sayısı	Dikim Yılı	Fidan Bedeli (TL)	Ağaç Yaşı	Tesis Bedeli	Ortalama Yıllık Bakım Bedeli	Toplam Ağaç Bedeli	Ağaç Sayısı (Adet)	Toplam Değer (TL)
4	1	ELMA	Süper Çift	Yarı Bodur	1.150	2019	11.00	2	80	13	106	1.150	122.360,0

Ada	Parsel	Tür	Çeşit	Yetiştiricilik	Ağaç Sayısı	Dikim Yılı	Tarla Çıkış Satış Fiyatı (KG)	Ağaç Yaşı	Ortalama Verim Ağaç/Kg	Ürün Vermesi Beklenen Yıl	Kalan Ekonomik Ömür	Junge Katsayısı	Ağaç Değeri (TL/Ağaç)	Ağaç Sayısı (Adet)	Toplam Değer (TL)	Tarla Bakım Gideri %55 (TL)	Toplam Değer (TL)
4	1	ELMA	Scarlet	Yarı Bodur	7.351	2014	1,95	7	30	25	18	11,56	676	7.351	4.970.234,7	2.236.606	2.733.629,1
4	1	ELMA	Gala	Yarı Bodur	5.500	2014	2,10	7	40	25	18	11,56	970	5.500	5.336.975,5	2.401.639	2.935.336,5
4	1	ELMA	Golden	Yarı Bodur	1.500	2014	2,09	7	40	25	18	11,56	968	1.500	1.451.571,5	653.207	798.364,3
																	6.467.329,9

*Üzerinde yer alan meyve ağaçlarının Junge Metodu'na göre toplam değeridir. Bakım gideri için Adana Kozan İlçe Tarım Müdürlüğünden edinilen Meyve Maliyet Çizelgesi tablosu kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan ve meyve veren ağaçların değeri için gelir yöntemi kullanılmış olup metot olarak Junge Metodu tercih edilmiştir. Ancak yöntem yalnızca gelir kalemi baz alınarak yapıldığından gider kalemi için, yapılan görüşmeler sonucunda elde edilen veriler İlçe Tarım Müdürlüğünden temin edilen bakım giderleri oranı ile desteklenerek gider kalemi olarak hesaplamalara dahil edilmiştir. Elde edilen veriler piyasa değeri ile karşılaştırılarak piyasa değeri ile uyumu kontrol edilmiştir. Buna göre değerlendirme konusu taşınmazların Gelir Yaklaşımına göre (Junge Metodu) toplam değeri 6.467.330 TL olarak belirlenmiştir.

6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen satılık arsa emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın lokasyonu, görünürlüğü, reklam kabiliyeti, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi, malzeme kalitesi mevcut piyasa koşulları vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 4 ada 1 no.lu parsel mevcut durumda meyve bahçesi olarak kullanılsa da imar durumu dolayısı ile tarla vasfında değildir. 4 ada 1 no.lu parsel için arsa değeri takdir edilirken imarlı bir arsa olması durumuna göre değerlendirme yapılmış olup üzerinde yer alan ağaçlar için Junge metoduna göre değer takdir edilmiştir.

Değerleme konusu 5 ada 4 no.lu parsel üzerinde fabrika binası yer almakta olup arsası için Pazar Yaklaşımı üzerinde yer alan yapılar için Maliyet Yaklaşımı'na göre değer takdir edilmiştir. 5 ada 4 no.lu parsel üzerinde İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi lehine üst hakkı bulunmakta olup Gökür Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş'nin alt şirketi olması dolayısı ile üst hakkı değeri hesaplanmamıştır.

Değerleme konusu 5 ada 5 no.lu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup yalnızca arsa değeri takdir edilmiştir.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazların piyasa değeri aşağıdaki gibi özetlenmiştir:

4 Ada 1 Parsel Toplam Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Arsa Alanı(m ²)	199.424	199.424
Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	17.948.000	17.948.000

5 Ada 4 Parsel Arsa Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Arsa Alanı (m ²)	83.105,95	83.105,95
Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	9.141.655	9.141.655
Bina Değeri (TL)	12.310.000	14.321.000
Toplam (TL)	21.451.655	23.462.655
Genel Toplam (TL)	21.451.000	23.462.000

5 Ada 5 Parsel Arsa Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Arsa Alanı (m ²)	71.101,58	71.101,58
Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	7.110.000	7.110.000

GENEL TOPLAM	46.510.000	48.520.000
---------------------	-------------------	-------------------

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Taşınmazların yola cepheli olması + Sanayi imarlı olması + Parsel üzerinde buluna yapıların yasal evrakının olması	- 5 ada 4 parsel üzerinde ruhsatsız yapıların olması - İlçe merkezine mesafeli olması
FIRSATLAR	TEHDİTLER
+ Organize Sanayi Bölgesi ve çevresinde yer alan arsa/arazi stoku sayesinde yatırımcılar için çekim noktası olabilecek durumdadır.	- Ülkemizde ve tüm dünyada yaşanan Covid-19 salgını sebebiyle tüm dünya genelinde yaşanan ekonomik daralmanın gayrimenkul ve inşaat sektörüne olumsuz etkisinin devam edebilecek olması

BÖLÜM 7

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme günü itibarıyla taşınmazlar imarlı alanda bulunmaktadır. 4 ada 1 parsel ve 5 ada 5 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Değerleme günü itibarıyla aktif olarak kullanılan 5 ada 4 parselde aktif şekilde faaliyet gösteren fabrikaya ait yapılar yer almaktadır. Değerlemeye konu taşınmazlar Dinar Uygulama İmar Planı kapsamında ayırık nizam, sanayi lejantlı ve KAKS: 0,70 yapılaşma şartlarına haizdir. Değerleme konusu taşınmazın mimari projesinde belirtilen alanlar ile yerinde yapılan tespitler arasında farklılık bulunmamaktadır.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

24.06.2021 tarih A098 numaralı sözleşmenin "5.2 Müşterinin Yükümlülükleri" maddesi gereğince son 3 yıllık aktif/pasif kayıt belgelerini içeren takyidat belgesi ve son 3 yıllık imar durumu ve varsa değişiklik durumunu içeren imar durumu yazısının temini müşteri yükümlülüğünde olup müşteri tarafından temin edilemediğinden raporda yer verilememiştir.

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen varlıklar için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibarıyla raporda belirtilen tüm hususlara katılmakla beraber kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ediyorum.

7.4. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda değerlendirme konusu 5 ada 4 parsel üzerinde yer alan binaların fabrika yapısı olması ve maliyet unsurlarının fabrika yapılarında önemli olması dolayısı ile "Pazar Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı" yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır. 5 ada 5 parsel ve 4 ada 1 parsel için "Pazar Yaklaşımı"na göre değer takdiri yapılmıştır.

Pazar Değeri		
Değerleme Tarihi:	06.08.2021	
Kur Bilgisi (Satış):	06.08.2021-15:30 TCMB verilerine göre 1 Euro= 10,1331 TL, 1 USD=8,5773 TL'dir.	
ÖZET TABLO	TL	USD
Yasal Durum Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)	46.510.000	5.422.452
Mevcut Durum Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)	48.520.000	5.656.792

KDV Uygulaması ile İlgili Karar

"2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır. Taşınmazların yasal durum değeri KDV dahil 54.881.800 TL (6.398.494 USD) ve mevcut durum değeri KDV dahil 57.253.600 TL (6.675.014 USD) olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Eda GÜNEŞ Şehir Plancısı Lisans No:915264	Şefik Ercan KESKİNER Jeofizik Mühendisi Lisans No:408115	Mustafa L. MAZMANCI Harita Mühendisi Lisans No: 401823	Ahmet KARABIYIK Harita Mühendisi Lisans No: 400577

BÖLÜM 8

RAPOR EKLERİ



8. RAPOR EKLERİ

8.1. Fotoğraflar

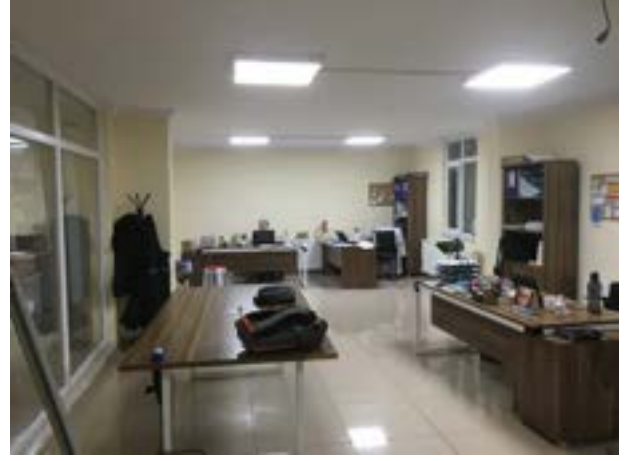
4 ADA 1 PARSEL



5 ADA 4 PARSEL FABRİKA











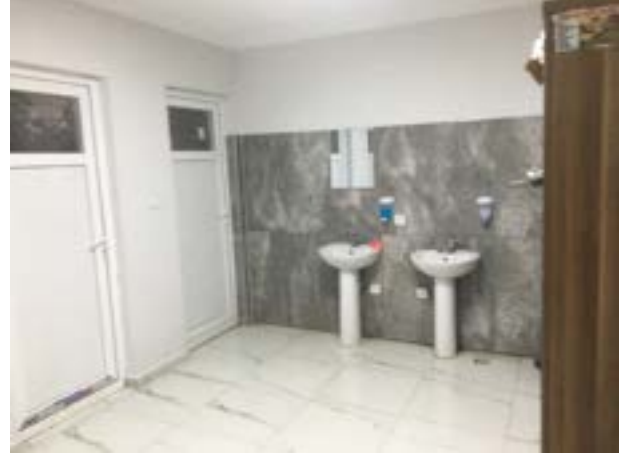
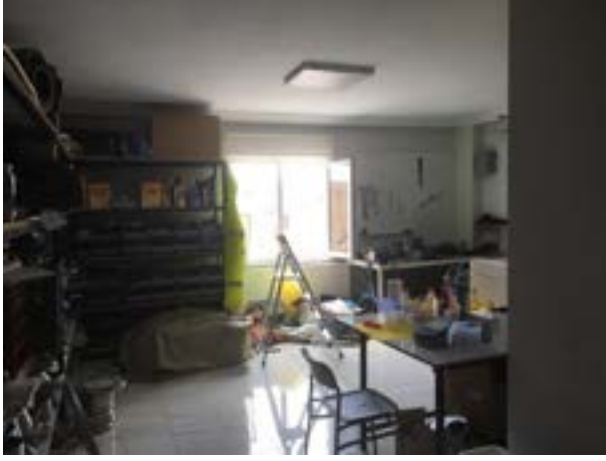






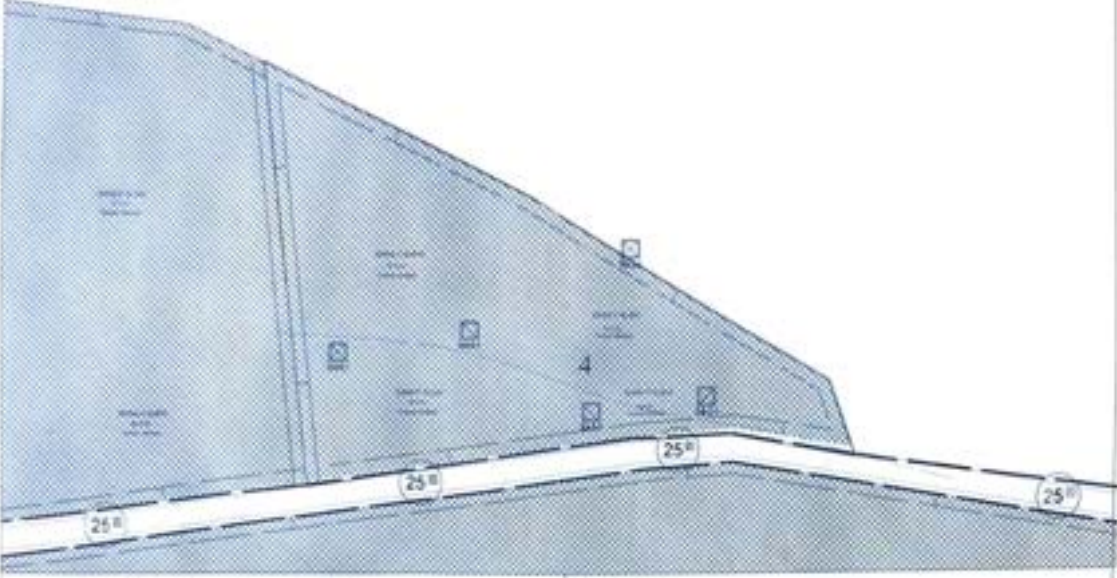
5 ADA 5 PARSEL



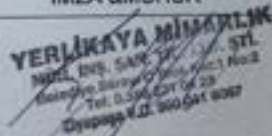


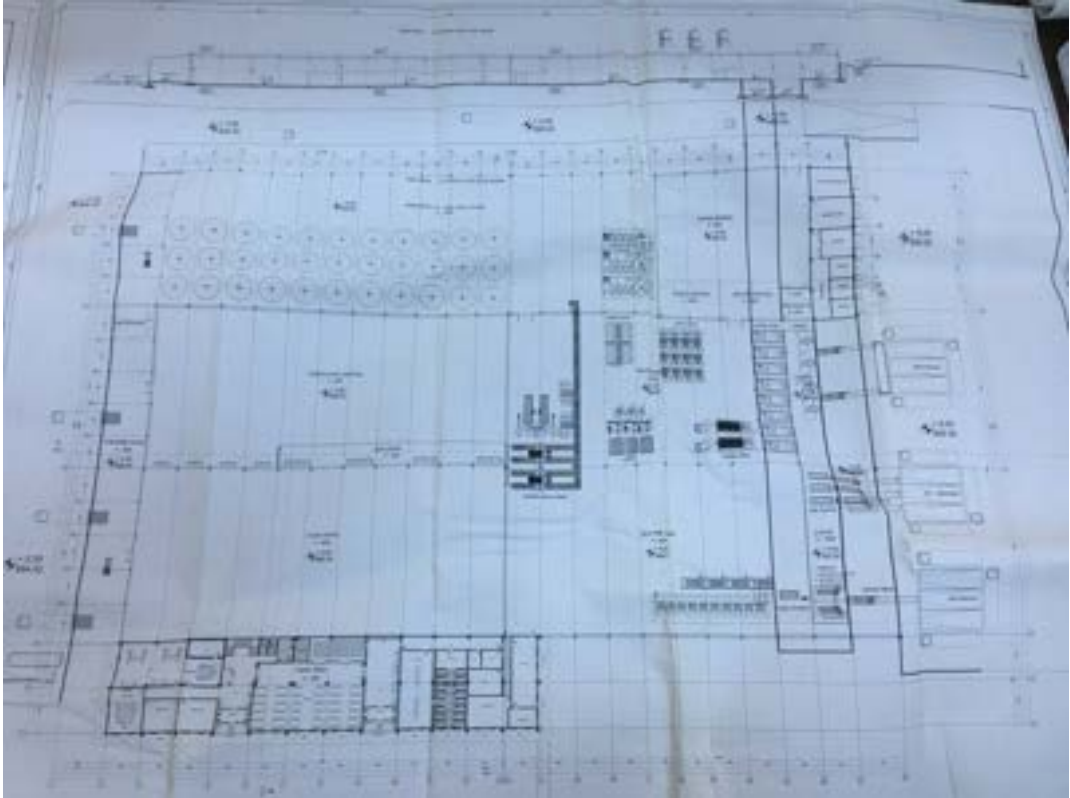
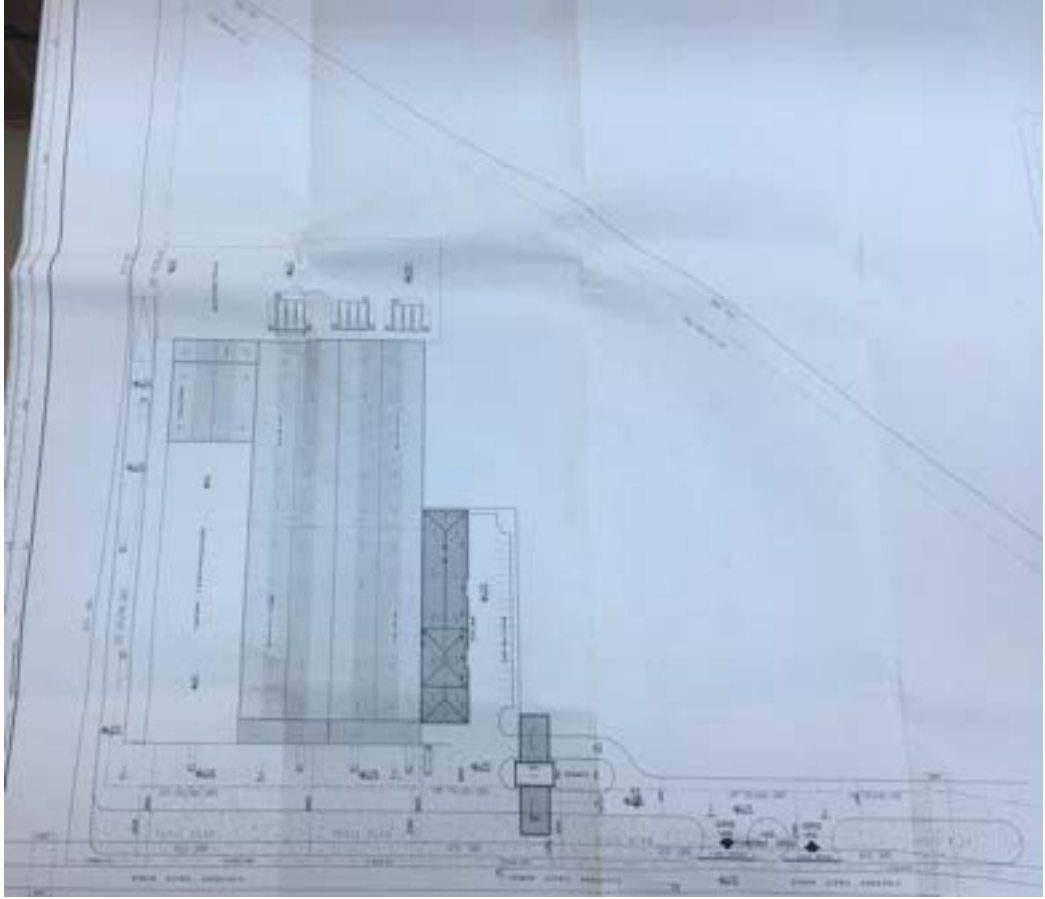
8.2. İmar Durum Belgesi



T.C. DINAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR DURUM BELGESİ				
SAYI	2021/042	MALİK	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş.	
GÜN	20.10.2021	ADRES	ATATÜRK MAH. ÇIVIRIL CAD. NO:600	
MAKBUZ NO	15002			
				
YAPI YÜKSEKLİĞİ	SERBEST	YAPI NİZAMI		
YAPI DERİNLİĞİ	PLANINDA	SAÇAK PARAPET	:1.00 m.	
ÖN BAHÇE MESAFESİ	10.00 m.	ÇATI : YÜKSEKLİĞİ 4.50 m. yi EĞİMİ %45 i geçemez.		
YAN BAHÇE MES.	10.00 m.	YAPI YAKLAŞMA SINIR KOORDİNATLARI		
ARKA BAHÇE MES.	10.00 m.			
TAKS %	EMSAL % 0.70			
YOL KOTU :	SUBASMAN KOTU :			
İMAR PAFTA NO				
	PAFTA	ADA / PARSEL	ALANI	TAŞINMAZIN CİNSİ
KADASTRO		54	83 105 95 m2	PARSELİN KULLANIM AMACI : SANAYİ
AÇIKLAMA : JEOLÖJİK ETÜD AÇISINDAN OA2.1 - OA5.1 E GÖRE GEREKLİ ÖNLEMLERİN ALINMASI GEREKİR.				
Ünvanı Adı Soyadı Tarih	ÇİZEN HARİTA MÜH. MESTAN GÜRGÜN 20.10.2021	KONTROL EDEN	ONAYLAYAN İMAR MÜDÜRÜ 20.10.2021	
İmza				
Bu imar durumu cari mevzuatı göre düzenlenmiştir. İmar durumu ile yalnız proje tanzim edilir, inşaat yapılmaz. İmar planındaki değişikliklerden dolayı bir hak idda edilemez. İş bu imar durumu bir sene için muteberdir. İş bu imar durumu SANAYİ projesi için verildi.				

8.3. Resmi Belgeler**Fabrika Proje Kapağı**

MİMARİ UYGULAMA PROJESİ			
ARSA	İLİ	AFYON	
	İLÇESİ	DINAR	
	MAHALLESİ	-	
	YÜZÖLÇÜMÜ	-	
	İMAR DURUM TARİHİ - NO	-	
BİNA	CİNSİ	BETONARME + ÇELİK	
	KAT ADEDİ	Z + 1 N K	
	BİNA İNŞAAT ALANI	M2	
	KULLANIM AMACI - SINIFI	FABRİKA BİNASI	
	PAFTA	-	
	ADA	-	
	PARSEL	-	
YASAL UYARI BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM, MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 5846 SAYILI FİKRİ VE SANAT ESERLERİ HAKKINDAKİ KANUN, 6255 VE 7303 SAYILI T.M.M.O.B. YASASI UYARINCA PROJE MÜELLİFİ MUHENDİSİN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDE VE MİMARİ PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.			
 YERLİKAYA MİMARLIK & MÜHENDİSLİK & İNŞAAT PAŞAKAPI CAD. UĞURLU SK. ATEŞ APT. KAT:1 NO:5			
PROJE CİNSİ		MİMARİ PROJE	
İŞ VEREN - AD SOYAD		GÖKNUR A.Ş.	
		FABRİKA	
PROJE MÜELLİFİ		YAPI DENETİMİ	
ADI SOYADI	KAMİL YERLİKAYA	 AFYONKARAHİSAR YAPI DENETİM LTD.ŞTİ. Sermaye 100.000 TL Proje Yürütme Mühendisi Gökçe A.Ş. : 10400	
ÖN VANI	MİMAR		
ODA - TESCİL	33857 42-631		
T.C. NO	11972858988		
VERGİ D. - NO	SEYHAN - 9500418067		
İMZA & MÜHÜR			
 YERLİKAYA MİMARLIK MİLL. İNŞ. SAN. VE İ.Ş. ŞTİ. Belediyeye Sicil No: 10400 Tel: 0.394.627 14 23 Cep: 0531 360 641 9087			
MİMARLAR ODASI ONAYI		BELEDİYE ONAYI	
		Dinar Belediyesi İmar Müdürlüğü  Filiz ESEN İnşaat Mühendisi Dip No. 2.G2.10.1113 14.02.2013	
5846 SAYILI FİKRİ VE SANAT ESERLERİ KANUNU GEREĞİ PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ ÇOĞALTILAMAZ KULLANILAMAZ VE DEĞİŞTİRİLEMEZ			



[illegible]



RICS
Regulated by RICS



RICS
Regulated by RICS

TAPULAR

İli	AFYONKARAHİSAR	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf						
İlçesi	DİNAR									
Mahallesi	KONAK									
Köyü										
Sokağı										
Mevkii	BEŞPINAR									
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	44	Ada No.	4	Parsel No.	1	Yüzölçümü		
								ha	m ²	dm ²
									199.424,00 m ²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	HARMAN YERİ								
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 68848614								
	Edinme Sebebi	Tapu Senedi işleminden. 03/07/2013								
	Sahibi	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ								
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahile No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.	7476	1	1		24/12/2012 Yeniliş Tarihi : 03/07/2013	Cilt No.				
Sahile No.	 Siciline kayıtlıdır Ömer ÇETİNKAYA Tapu Müfettişi					Sahile No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih						Tarih				
NOT : - Mülkün gayri ayni hâle ile parçaları ile ilgili kısıtlamalar ve diğer edimlerde - Tapu Kanunu hükümleri gereğince tapu idaresine bağlı olan her bir mülküne ilişkinler...										

			
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ			
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	AFYONKARAHİSAR	
	İlçe:	DİNAR	
	Mahalle/Köy:	KONAK M	
	Mevki:	ÇİVRİL YOLU	
	Ada:	5	
	Parsel:	4	
Yüz Ölçümü:	10.161,00 m2	Cilt/Sayfa No: 23/2140	
Niteliği:	30 yıl süre ile 16. cilt 1451. sayfadaki 5 ada 4 parsel üzerindeki 'Üst (İnşaat) Hakkı'		
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:7803529) İNTERMEY İMALAT	Tam - 10.161,00	10.161,00
	ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	106021895 - DaimiMustakilHak	Daimi ve Müstakil Üst Hakkı Tesisi	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		31.05.2019 - 5106	Veriliş Tarihi: 28.09.2021 Web-Tapu Sistemi Üzerinden Üretilmiştir. Resmi Belgedir.
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile yukarıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) kX-4HiXdlZN kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz. Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.			

İli		AFYONKARAHISAR		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
İlçesi		DINAR					
Mahallesi		KONAK					
Köyü							
Sokağı							
Mevkii		ÇIVRIL YOLU					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
170.000,00			5	4	ha	m ²	dm ²
		83.105,95 m ²					
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA					
	Sınırı	Planındadır					
		Zemin Sistem No : 68672685					
	Edinme Sebebi	Tamamı DINAR BELEDİYESİ adına kayıtlı iken GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
	Sahibi	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Girdiği		Yatırma No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittiği
Cilt No.		7476	16	1451		24/12/2012	Cilt No.
Sahife No.		 Not: * Mülkiyetin aynı kişi tarafından devredilmesi halinde mülkiyet devridir. ** Yabancı Kurumlar, Mülkiyet devridir. * Mülkiyet devridir. * Mülkiyet devridir. * Mülkiyet devridir.				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
Diğer Sermaye İşletmesi tarafından basdırılmıştır:							
Stok No : 129							

			
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ			
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	AFYONKARAHİSAR	
	İlçe:	DİNAR	
	Mahalle/Köy:	KONAK M	
	Mevki:	ÇİVRİL YOLU	
	Ada:	5	
	Parsel:	5	
	Yüz Ölçümü:	71.101,58 m2	
Cilt/Sayfa No:	23/2138		
Nitelik:	ARSA		
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SNC:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT	Tam - 71.101,58	71.101,58
	İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V		
TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	106014796 - AnaTaşınmaz	İfraz işlemi (TSM)	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
	30.05.2019 - 5090	Veriliş Tarihi: 11.09.2021 Web-Tapu Sistemi Üzerinden Üretilmiştir. Resmi Belgedir.	
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile yukarıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) pa4lcKU_uYa kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.			
Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile şerh ve belırtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.			

Takyidat

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:26





TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	4/1
Tasınmaz Kimlik No:	68848614	AT Yüzölçümü(m2):	199424.00
İl/ilçe:	AFYONKARAHİSAR/DINAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Dinar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KONAK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	BESPINAR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Giriş/Sayfa No:	1/1	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	ELMA BAHÇESİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Teslis Kurum Tarih-Yenmiye	Terklin Sebebi-Tarih-Yenmiye
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 28/12/2020 TARİHLİ İLGİ YAZISI GEREĞİ ŞİRKET BÖLÜNMÜŞTÜR.) Tarih: 28/12/2020 Sayı: 38622(Şablon: Diğer)	(SN:8094224) ANKARA TİCARET ODASI TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1111111111	Dinar - 28-05-2021 17.03 - 5209	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistemi	Malik	El Birliği	Hisse Payı/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terklin Sebebi-

1 / 2

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yenmiye	Tarih-Yenmiye
228584330	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	199424.00	199424.00	Satış 24-12-2012 7476	

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



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:26



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parşel:	5/4
Tasınmaz Kimlik No:	68672685	AT Yüzölçümü(m2):	83105.95
İl/ilçe:	AFYONKARAHİSAR/DINAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Dinar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KONAK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ÇIVRIL YOLU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	16/1451	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
228584331	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	83105.95	83105.95	Satış 24-12-2012 7476	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) GKw39sLf_CU kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:49



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	5/5
Tasınmaz Kimlik No:	106014796	AT Yüzölçümü(m2):	71101.58
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/DİNAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Dinar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KONAK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ÇIVRIL YOLU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	23/2138	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
486069005	(SN:6964515) GÖKNÜR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	71101.58	71101.58	İfraz İşlemi (TSM) 30-05-2019 5090	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Adı Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	---------------------------------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 2

İrtifak	İrtifa hakkı vardır.	GÖKNÜR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2858461) DİNAR BELEDİYESİ VKN:2970061230	Dinar - 24-12-2012 10:54 - 7477	Yevmiye
---------	----------------------	--	--	---------------------------------	---------

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

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

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-09:35



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Daimi/Mustakillik	Ada/Parsel:	5/4
Taınmaz Kimlik No:	106021895	AT Yüzölçümü(m2):	10161.00
İl/ilçe:	AFYONKARAHİSAR/DINAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Dinar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KONAK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ÇIVRIL YOLU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	23/2140	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmaz Nitelik:	30 yıl süre ile 16. cilt 1451. sayfadaki 5 ada 4 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
486274508	(SN:7803529) İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10161.00	10161.00	Daimi ve Müstakil Üst Hakkı Tesisi 31-05-2019 5106	-

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

1 / 2

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

2 / 2

Taşınmazlara Ait Adres Kodu

Adres Kodunuz Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerinizi aşağıda görebilirsiniz. Adres: YAKA KÖYÜ YAKA MÜCAVİR Mah. ÇIVİRLİ Çİİ GÖKNUR GDA.Şİ. No: 500 / 1 DİMAR / AFYONKARAHİSAR Bu adresin ait adres kodu: 1391883988 Bina Kodu: 500 Yeni bir adres sorgulaması için tıklayın	Adres Kodunuz Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerinizi aşağıda görebilirsiniz. Adres: YAKA KÖYÜ YAKA MÜCAVİR Mah. ÇIVİRLİ Çİİ GÖKNUR GDA.Şİ. No: 500 / 2 DİMAR / AFYONKARAHİSAR Bu adresin ait adres kodu: 1093696050 Bina Kodu: 500 Yeni bir adres sorgulaması için tıklayın
Adres Kodunuz Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerinizi aşağıda görebilirsiniz. Adres: YAKA KÖYÜ YAKA MÜCAVİR Mah. ÇIVİRLİ Çİİ GÖKNUR GDA.Şİ. No: 500 / 3 DİMAR / AFYONKARAHİSAR Bu adresin ait adres kodu: 1297989749 Bina Kodu: 500 Yeni bir adres sorgulaması için tıklayın	Adres Kodunuz Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerinizi aşağıda görebilirsiniz. Adres: YAKA KÖYÜ YAKA MÜCAVİR Mah. ÇIVİRLİ Çİİ GÖKNUR GDA.Şİ. No: 500 / 4 DİMAR / AFYONKARAHİSAR Bu adresin ait adres kodu: 1155491861 Bina Kodu: 500 Yeni bir adres sorgulaması için tıklayın
Adres Kodunuz Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerinizi aşağıda görebilirsiniz. Adres: YAKA KÖYÜ YAKA MÜCAVİR Mah. ÇIVİRLİ Çİİ GÖKNUR GDA.Şİ. No: 500 / 5 DİMAR / AFYONKARAHİSAR Bu adresin ait adres kodu: 2880734922 Bina Kodu: 500 Yeni bir adres sorgulaması için tıklayın	Adres Kodunuz Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerinizi aşağıda görebilirsiniz. Adres: YAKA KÖYÜ YAKA MÜCAVİR Mah. ÇIVİRLİ Çİİ GÖKNUR GDA.Şİ. No: 500 / 6 DİMAR / AFYONKARAHİSAR Bu adresin ait adres kodu: 3032830212 Bina Kodu: 500 Yeni bir adres sorgulaması için tıklayın

[illegible]

8.4. BDDK Yetkilendirme

T.C.
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
Uygulama IV Daire Başkanlığı

Sayı : 12509071-107.01.01-E.13627
Konu : Yetkilendirme

02/11/2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 25.10.2018 tarih ve 8063 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkula bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 17 nci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlerin yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir.

Diğer taraftan, gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, değerlendirme raporlarının hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görüşle Yönetmeliğin 14 üncü maddesine uygun bir şekilde hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki özen ve titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

e-imzalıdır

Mehmet SARI
Daire Başkanı

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şerbetçi İş Merkezi Esernepe Şişli/İSTANBUL.
Telefon: (212) 214 50 00 - 01 Faks : bddk@hs01.kep.tr
Elektronik Ad: <http://www.bddk.org.tr/>

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak tıyıldı <https://ebulten.bddk.org.tr/ebyssoorgu> adresinden AJÖZ-DPOG-82VY kodu ile yapılabilir.

8.5. SPK Listeye Alınma



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı :36231672-415.01-E.3482
Konu :Listeye alınma başvurusu hk.

26.03.2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEMEVE DANIŞMANLIK A.Ş.
İçerenköy Mah. Eski Üsküdar Yolu Cad.
Umut Sk. Barış Apt.No:6/2
Ataşehir / İSTANBUL

İlgi : 20.04.2017 tarih ve 17/01 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınız ile; Kurulumuzun Serî: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, Şirketinizin sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınması talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 22.03.2018 tarih ve 14 / 415 sayılı toplantısında anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede,

a) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

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

c) Kurulumuzun 22.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı Haftalık Bülteni ile kamuya duyurulan 22.01.2013 tarih ve 3/67 sayılı Kurul Kararı uyarınca, değerleme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü bulundukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanısıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, sözkonusu Kurul Kararı uyarınca değerleme kuruluşlarının Tebliğ kapsamında yapılması zorunlu bildirimleri elektronik ortamda gerçekleştirilmeleri halinde, ilgili mevzuat uyarınca sorumlulukları doğacağından, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 103'üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca haklarında idari işlem tesis edilebileceği,

d) 11/2/1959 tarih ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu 7/a maddesine istinaden çıkartılan "Elektronik Tebligat Yönetmeliği"nin "Elektronik tebligat hizmetinden yararlanma" başlıklı 7'nci maddesine uygun olarak, Şirketinizce kayıtlı elektronik posta (KEP) adresinin temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi gerektiği,

Etiler/Beşiktaş Yolu 8. İst. No:156 04800 ANKARA, Tel: (312) 3620000, Faks: (312) 3620001, Etiler/Beşiktaş Yolu 8. İst. No:156 04800 ANKARA, Tel: (312) 3620000, Faks: (312) 3620001
Etiler/Beşiktaş Yolu 8. İst. No:156 04800 ANKARA, Tel: (312) 3620000, Faks: (312) 3620001
Bu belge elektronik imza ile onaylanmıştır. Belge No : 72683 De-1106-4567-ku15-44-0440-49002
<https://ydgmdspp.spk.gov.tr> adresinden belge numaranın doğrulanabiliriz.

Bilgi için: Sayın Başkan ULUSALOĞLU
BAŞUZMAN
ecan@spk.gov.tr

[illegible]

8.7. Lisans Belgeleri





Tarih : 25.01.2018

No : 408115

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

Şefik Ercan KESKİNER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.12.2011

No : 401823

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

Mustafa Lütfüllah MAZMANCI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




K. Attila KÖKSAL
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 31.07.2007

No : 400577

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

Ahmet KARABIYIK

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

8.8. Mesleki Tecrübe Belgeleri



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.06.2021 Belge No: 2021-01.3999

Sayın Eda GÜNEŞ
(T.C. Kimlik No: 61144095550 - Lisans No: 915264)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.04.2021 Belge No: 2021-01.3935

Sayın Şefik Ercan KESKİNER
(T.C. Kimlik No: 25781038622 - Lisans No: 408115)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.07.2019

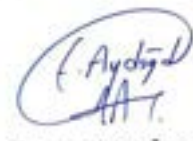
Belge No: 2019-01.1340

Sayın Mustafa Lütfullah MAZMANCI

(T.C. Kimlik No: 16961136092 - Lisans No: 401823)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.03.2020

Belge No: 2019-01.3130

Sayın Ahmet KARABIYIK

(T.C. Kimlik No: 54208355080 - Lisans No: 400577)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



İSTANBUL (MERKEZ OFİS)

TEL: 0 216 380 23 36 FAX: 0 216 380 23 37
Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97/21 34742
Kadıköy/İstanbul

ANKARA OFİS

TEL: 0 312 925 75 50 FAX: 0 312 926 75 50
Aziziye Mah. Kuzgun Cad. No: 72/3 06690
Yukarı Ayrancı/Ankara



-  **adendegerleme**
-  **@adendegerleme**
-  **adengayrimenkul**
-  **adendegerleme**
-  **www.adendegerleme.com**