

# **GAYRİMENKUL VE MAKİNE DEĞERLEME RAPORU**

**GÖKNUR GIDA MADDELERİ  
ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT  
TİCARET VE SANAYİ A.Ş.**

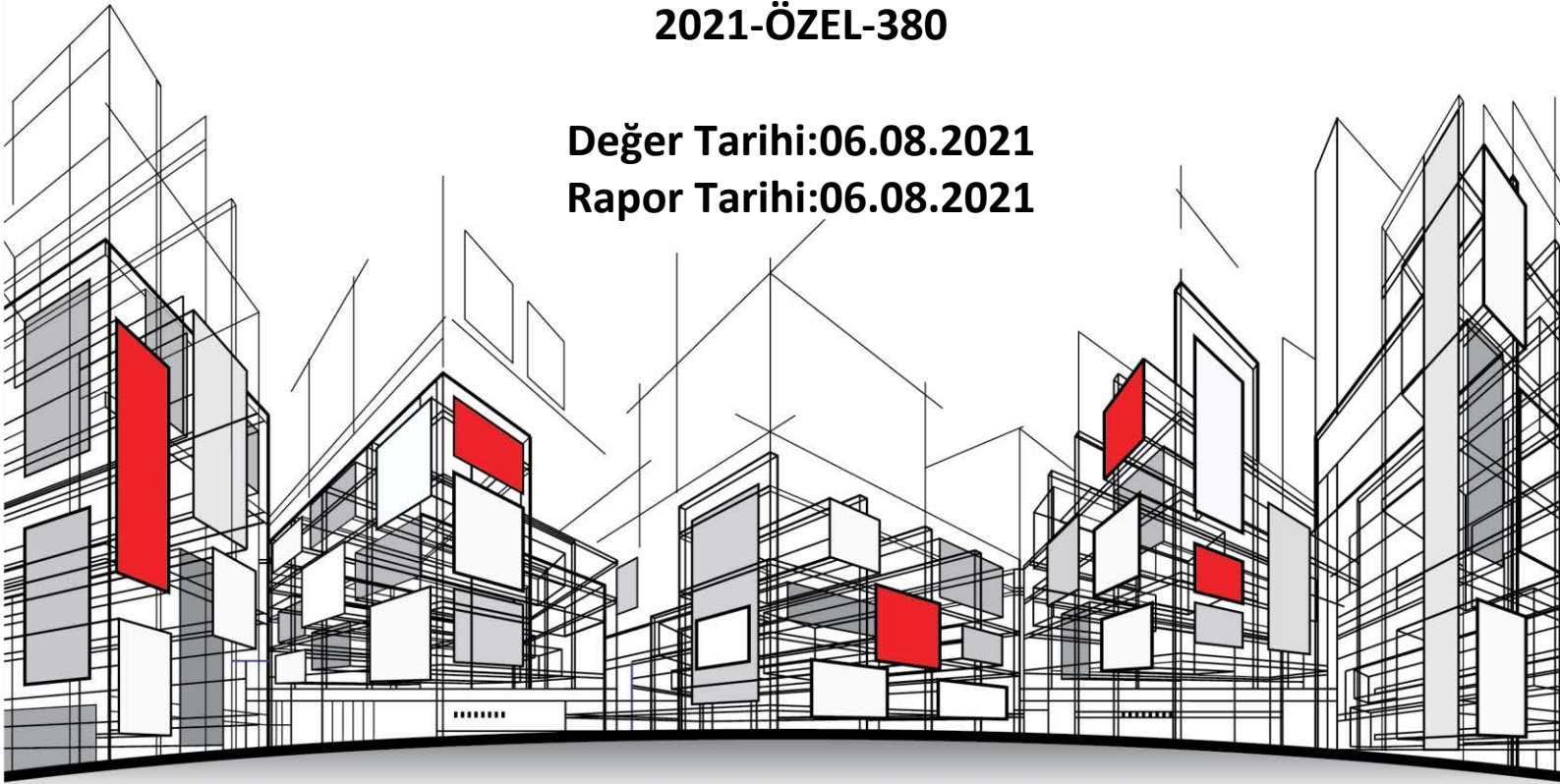
**MEY BİYOGAZ ENERJİ ÜRETİMİ  
SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**

**(BİYOGAZ TESİSİ)**

**2021-ÖZEL-380**

**Değer Tarihi:06.08.2021**

**Rapor Tarihi:06.08.2021**



**aden<sup>®</sup>**  
D e ğ e r l e m e

|                                                                                                                                                                                              |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>                                                                                                                                                         | <b>- 6 -</b>  |
| <b>2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR</b>                                                                                                                                              | <b>- 8 -</b>  |
| <b>3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER</b>                                                                                                                                                       | <b>- 10 -</b> |
| 3.1. DÜNYA EKONOMİSİ                                                                                                                                                                         | - 10 -        |
| 3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ                                                                                                                                                                       | - 11 -        |
| 3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ                                                                                                                                                                     | - 12 -        |
| <b>4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU</b>                                                                                                  | <b>- 14 -</b> |
| 4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER                                                                                                                                              | - 14 -        |
| 4.2. GAYRİMENKULÜN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER                                                                                                                                     | - 14 -        |
| 4.3. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ                                                                                                                                                        | - 14 -        |
| 4.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU BİLGİLERİ                                                                                                                                                  | - 15 -        |
| 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                                                                                                                                   | - 16 -        |
| 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 | - 16 -        |
| 4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEYİŞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ                      | - 19 -        |
| 4.8. GAYRİMENKULLERİN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ                                                                                                                                     | - 20 -        |
| <b>5. VARLIKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ</b>                                                                                                                                                      | <b>- 22 -</b> |
| 5.1. MAKİNE VE EKİPMANLARIN MÜLKİYET HAKLARI VE HUKUKİ DURUM ANALİZİ                                                                                                                         | - 24 -        |
| <b>6. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ</b>                                                                                                                                            | <b>- 26 -</b> |
| 6.1. DEĞER TANIMLARI                                                                                                                                                                         | - 26 -        |
| 6.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER                                                                                                                                                               | - 26 -        |
| 6.1.2. PAZAR DEĞERİ                                                                                                                                                                          | - 26 -        |
| 6.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ                                                                                                                                                       | - 27 -        |
| 6.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ                                                                                                                                                                    | - 27 -        |
| 6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI                                                                                                                                                                       | - 27 -        |
| 6.2.2. GELİR YAKLAŞIMI                                                                                                                                                                       | - 27 -        |
| 6.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI                                                                                                                                                                     | - 27 -        |
| <b>7. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ</b>                                                                                                                         | <b>- 30 -</b> |
| 7.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ                                                                                                                                                 | - 30 -        |
| 7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ                                                                                                                                           | - 30 -        |
| 7.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ                                                                                                                                                               | - 30 -        |
| 7.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI                                                                                                                                                                     | - 31 -        |
| 7.2.3. GELİR YAKLAŞIMI                                                                                                                                                                       | - 33 -        |
| 7.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ                                                                                                                                                          | - 34 -        |
| 7.4. SWOT ANALİZİ                                                                                                                                                                            | - 34 -        |
| <b>8. SONUÇ</b>                                                                                                                                                                              | <b>- 36 -</b> |
| 8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI                                                                                                                                                    | - 36 -        |
| 8.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ                                                                                                             | - 36 -        |
| 8.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ                                                                                                                                                 | - 36 -        |
| 8.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ                                                                                                                                                                     | - 36 -        |
| <b>9. RAPOR EKLERİ</b>                                                                                                                                                                       | <b>- 38 -</b> |
| 9.1. DEĞERLEME KONUSU VARLIK LİSTESİ                                                                                                                                                         | - 38 -        |
| 9.2. FOTOĞRAFLAR                                                                                                                                                                             | - 39 -        |
| 9.3. İMAR DURUM BELGESİ                                                                                                                                                                      | - 42 -        |
| 9.4. RESMÎ BELGELER                                                                                                                                                                          | - 44 -        |
| 9.5. BDDK YETKİLENDİRME                                                                                                                                                                      | - 54 -        |

|                                                      |        |
|------------------------------------------------------|--------|
| 9.6. SPK LİSTEYE ALINMA                              | - 55 - |
| 9.7. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS) | - 56 - |
| 9.8. LİSANS BELGELERİ                                | - 57 - |
| 9.9. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ                       | - 60 - |

## 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 Organının 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                                                              | : 03.08.2021/A173                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Değerleme Tarihi                                                                         | : 06.08.2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Rapor Tarihi                                                                             | : 06.08.2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Rapor Numarası                                                                           | : 2021-ÖZEL-380                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü                                                         | : Bu rapor Değerleme raporu 31.08.2019 Tarihinde Resmi Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına uygun olarak " <b>Mey Biyogaz Enerji Üretimi San. ve Tic. A.Ş.</b> " firması bünyesinde Niğde ili, Merkez ilçesi, Aktaş/Devlet Mahallesi 347 ada ve 25 parsel üzerinde konumlu Biyogaz tesisinin Halka Arz planlamaları ve Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında 06.08.2021 tarihli "Pazar Değeri"nin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. |
| Talebin Kapsamı                                                                          | : Raporda bilgileri verilen, Niğde ili, Merkez ilçesi, Aktaş/Devlet Mahallesi, 347 ada 25 parselde yer alan Biyogaz tesisinin 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 tapu belgesinin 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 kapsamında tarafımıza ibraz edilen sabit kıymet listeleri, tapu belgeleri ve sahada tespiti yapılan taşınır ve taşınmazlar değerlendirilmiştir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler | : Söz konusu taşınmazla ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre şirketimiz bünyesinde daha önce rapor hazırlanmamıştır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Kullanılan Değerleme Yöntemleri                                                          | : Raporda; "Pazar Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemleri kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Takdir Edilen Yasal Pazar Değeri (TL) KDV Hariç                                          | : <b>31.974.000-TL</b><br><b>Otuzbirmilyondokuzyüzyetmişdörtbin-Türk Lirası</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Takdir Edilen Yasal Pazar Değeri (TL) KDV Dahil                                          | : <b>37.729.320-TL</b><br><b>Otuzyedimilyonyediyüzirmidokuzbinüçyüzirmi-Türk Lirası</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Takdir Edilen Mevcut Pazar Değeri (TL) KDV Hariç                                         | : <b>32.086.000-TL</b><br><b>Otuzikimilyonseksenaltıbin-Türk Lirası</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Takdir Edilen Mevcut Pazar Değeri (TL) KDV Dahil                                         | : <b>37.861.480-TL</b><br><b>Otuzyedimilyonsekkizyüzaltmışbirbindört yüzseksen-Türk Lirası</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Takdir Edilen Yasal Pazar Değeri (EUR) <sup>1</sup> KDV Hariç                            | : <b>3.161.500-EUR</b><br><b>Üçmilyonyüzaltmışbirbinbeşyüz-Euro</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Takdir Edilen Yasal Pazar Değeri (EUR) KDV Dahil                                         | : <b>3.730.511-EUR</b><br><b>Üçmilyonyediyüzotuzbinbeşyüzonbir-Euro</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Takdir Edilen Mevcut Pazar Değeri (EUR) KDV Hariç                                        | : <b>3.172.500-EUR</b><br><b>Üçmilyonyüzyetmişikibinbeşyüz-Euro</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Takdir Edilen Mevcut Pazar Değeri (EUR) KDV Dahil                                        | : <b>3.743.491-EUR</b><br><b>Üçmilyonyediyüzkırkçibindört yüzdoksanbir-Euro</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Müşteri Unvanı                                                                           | : Göknuş 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: 60340000001227<br>Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2021<br>Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Raporu Hazırlayanlar                                                                     | : Hazırlayan: Değerleme Uzmanı Şefik Ercan KESKİNER (408115)<br>Hazırlayan: Değerleme Uzmanı Mesut KAYA (404902)<br>Kontrol Eden: Sorumlu Değerleme Uzmanı Mustafa L. MAZMANCI (401823)<br>Onaylayan: Sorumlu Değerleme Uzmanı Ahmet KARABIYIK (400577)                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

**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.

"2007/13033 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" doğrultusunda "Makine ve Ekipmanlar" için KDV oranı %18, "Binek Araçlar" için KDV oranı %1 ve "Ticari Araçlar" için 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.

<sup>1</sup> Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın 06.08.2021 tarihli EUR kuru 10,1149 TL, USD kuru 8,5619 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, makine ekipmanlar ve demirbaşlar dahil tesisin tüm bileşenleri ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Varlıkların değerlemesi, şirketin faaliyetlerinin devam ettiği ve varlıkların çalışır durumda oldukları varsayımıyla tamamlanmıştır.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Rayiç değer tesisin bulunduğu yerdeki, tesis bazında ve çalışır durumdaki değeri ihtiva etmekte olup konu makine parkının tasfiyesi veya başka yere taşınması durumu olduğunda rayiç değerinden daha düşük bir değer söz konusu olabileceği açıktır. Ayrıca tesiste çalışır durum değerini ortaya koyan bazı tesisat ve yardımcı donanımlarda, tasfiye ve ayrı ayrı satış durumunda değer ihtiva etmeyebilecektir. Bu nedenle santral ekipmanlarının gayrimenkulün eklentisi olarak düşünülmesi gerekmektedir.
- Değerleme konusu ekipmanların acil satış durumunda, piyasa rayiç değerinden daha düşük bir değer söz konusu olabileceği açıktır.
- Belli ekonomik ömre sahip makine parkının değerinin zamanla azalacağı unutulmamalıdır.
- Tesis için yapılmış olan tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- Teşvik mevzuatına tabi makinelerin teminat olarak alınması hususunun "Yatırımda Devlet Yardımları Hakkında Kanun" ilgili tebliği açısından değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.
- 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**



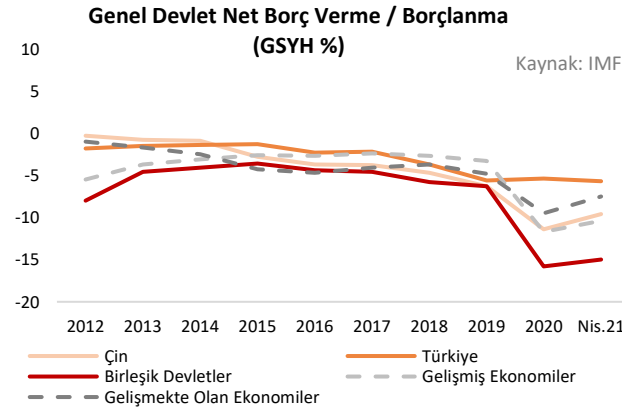
### 3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

#### 3.1. Dünya Ekonomisi<sup>2</sup>

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 görülmektedirken 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.

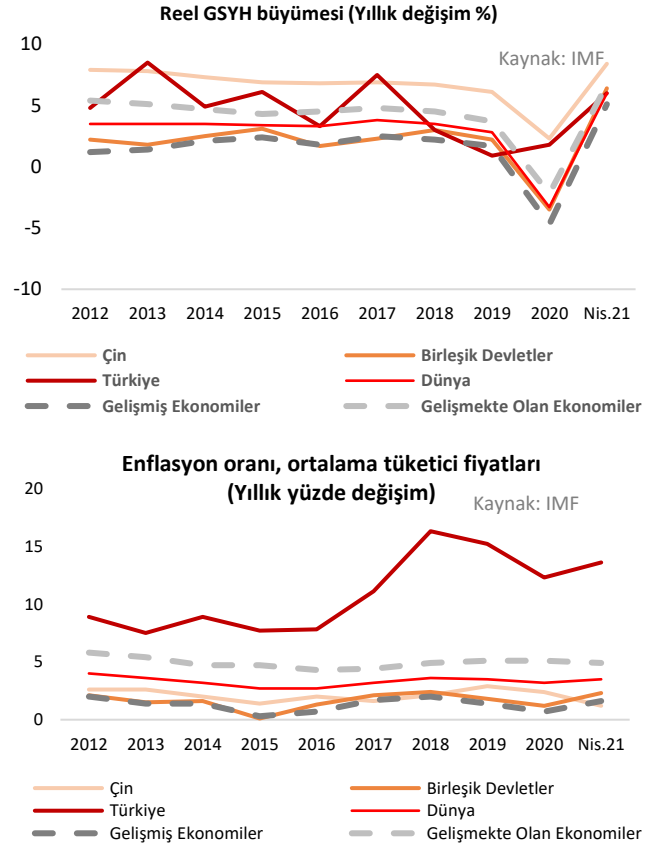
2020 yılının ilk çeyreğinde Avrupa'daki dört büyük ekonomi olan Almanya(%2), Fransa(%5,9), Birleşik Krallık(%2,5) ve İtalya(%5,5) bir önceki çeyreğe göre daralırken, benzer şekilde, ABD ekonomisi aynı dönemde % 1,3 oranında küçülmüştür.

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.

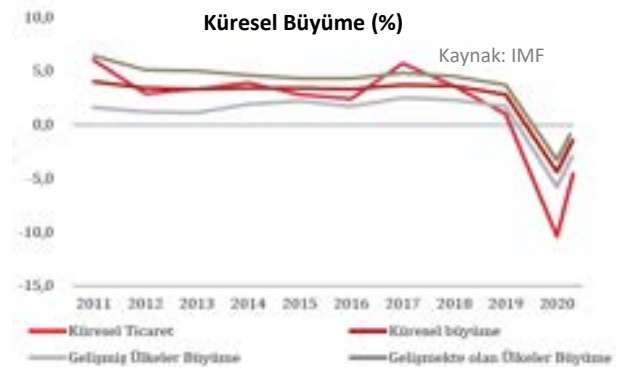


bozulmuştur.

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.



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 ülkelere aleyhine

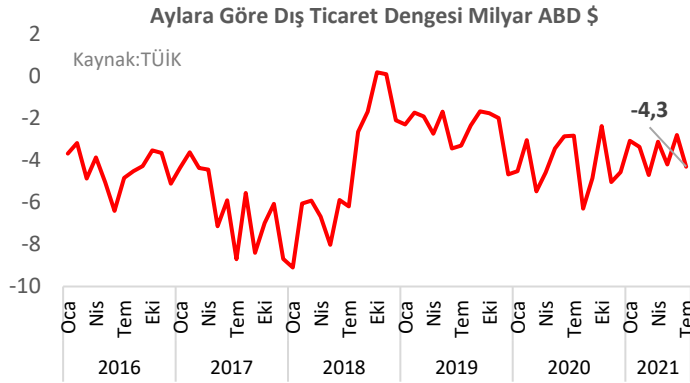


<sup>2</sup>IMF

### 3.2. Türkiye Ekonomisi<sup>3</sup>

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.

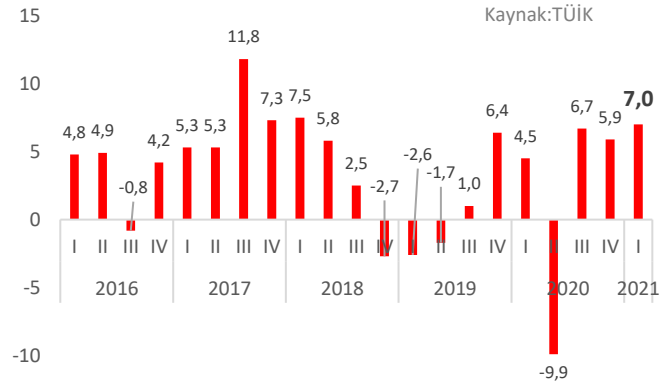
Temmuz ayında tüketici fiyatları yüzde 1,80 oranında yükselmiş ve yıllık enflasyon 1,42 puan artarak yüzde **18,95** olmuştur. Alt grupların yıllık tüketici enflasyonuna katkıları incelendiğinde, bir önceki aya göre gıda, enerji ve hizmet gruplarının katkıları sırasıyla 1,12, 0,58 ve 0,07 puan artmış, 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.



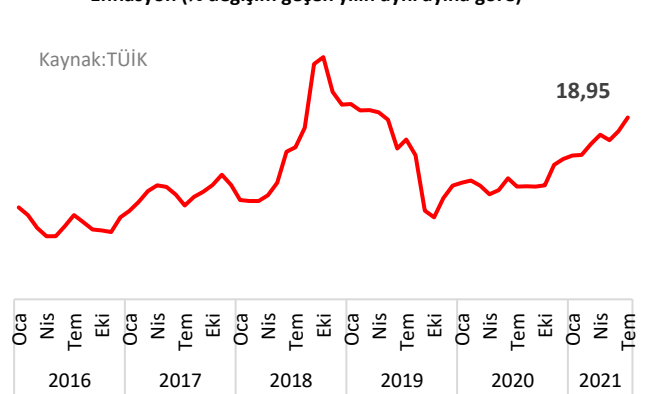
Mayıs ayında ihracat bir önceki yılın aynı ayına kıyasla % 10,2 oranında artarak 16 milyar 413 milyon dolar olarak gerçekleşmiştir. İhracatımız bu değer ile tüm zamanların en yüksek Temmuz ayı ihracat rakamına ulaşmıştır. Temmuz ayında ithalatımız ise bir önceki yılın aynı ayına göre % 17 artışla 20 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)**



<sup>3</sup> TÜİK, TCMB

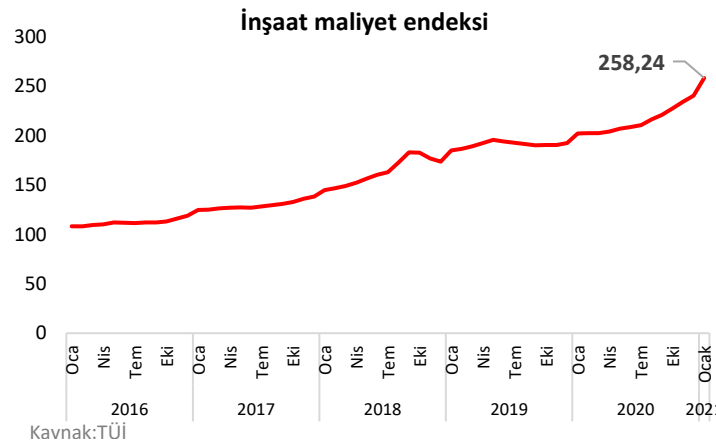
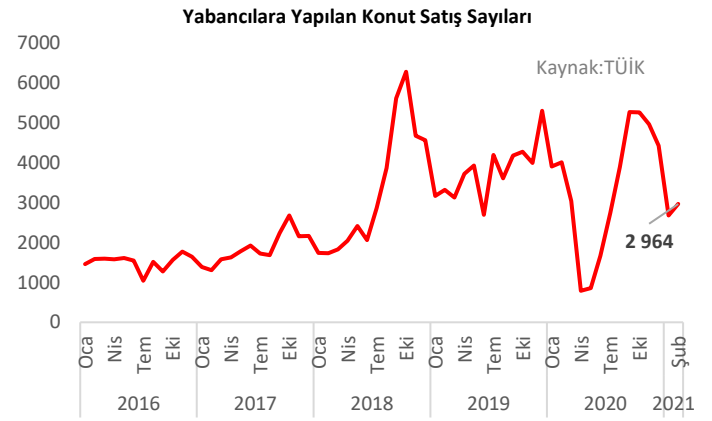
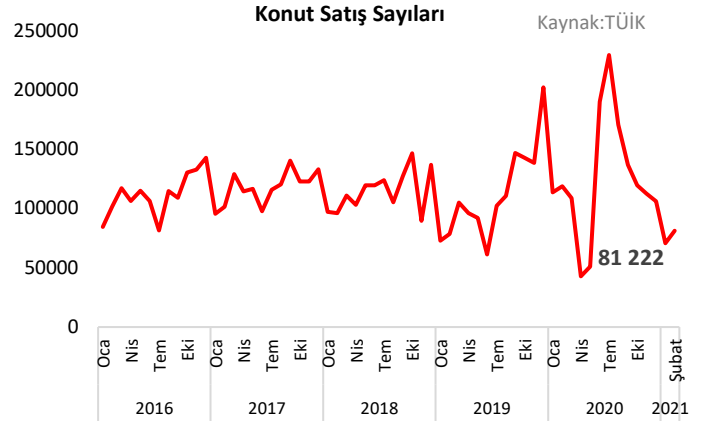
### 3.3. Gayrimenkul Sektörü<sup>4</sup>

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.

## BÖLÜM 4

# GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



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

##### 4.1. Gayrimenkulün Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

| 347 Ada 25 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri |                  |             |                          |
|---------------------------------------------------|------------------|-------------|--------------------------|
| İli                                               | Niğde            | Ana Vasıf   | Arsa                     |
| İlçesi                                            | Merkez           | Yüzölçümü   | 20.557,80 m <sup>2</sup> |
| Bucağı                                            | -                | Tapu Tarihi |                          |
| Mahallesi                                         | Aktaş/Devlet     | Yevmiye No  |                          |
| Ada                                               | 347              | Cilt No     |                          |
| Parsel                                            | 25               | Sayfa No    |                          |
| Malik                                             |                  |             |                          |
| Koordinat                                         | 38.0440, 34.7649 |             |                          |

##### 4.2. Gayrimenkulün Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

| Parsel No | Açıklamalar                                                                                                                                              |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 347/25    | Taşınmaz topografik açıdan eğimli, geometrik yamuğa benzer formdadır. Parsel sınırları yerinde bellidir. Parselin üzerinde biyogaz tesisi bulunmaktadır. |

##### 4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Detaylar aşağıda tablo halinde belirtilmiştir;

| 347 Ada 25 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri |                                                            |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| İncelemesi Yapılan Kurum                                   | Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS |
| Ada/Parsel                                                 | 347/25                                                     |
| İnceleme Tarih ve Saati                                    | -                                                          |
| Beyan Bölümü                                               | -                                                          |
| İpotek Bölümü                                              | -                                                          |

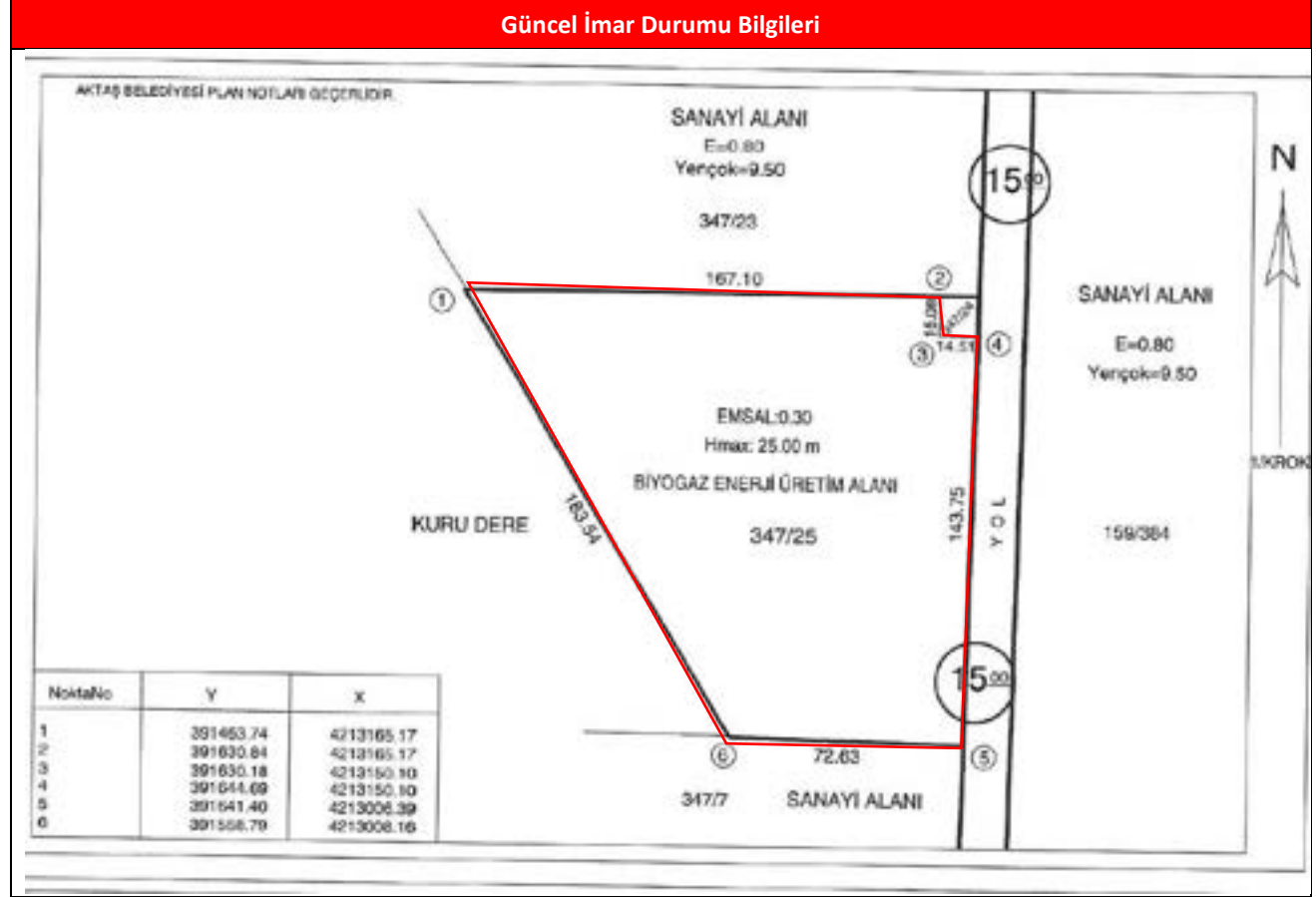
Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerinin ve hukuki durumunu etkilemediği düşünülmektedir.

##### ➤ 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 347 ada 25 parselde yer alan taşınmaz son 3 yıl içerisinde satışa konu olmamıştır.

#### 4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

Değerleme konusu 347 ada 25 parsel Arsa vasıflı olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre Biyogaz Enerji Üretim Alanında yer almakta, E:0,30, Hmax: 25 m yapılaşma koşulları bulunmaktadır. 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 347 ada 25 parsel Arsa vasıflı olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre Biyogaz Enerji Üretim Alanında yer almakta, E:0,30, Hmax: 25 m 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 347 ada 25 parselde yer alan fabrikanın konumlu olduğu parselde yer alan yapılar ile ilgili olarak aşağıdaki belgelere rastlanmıştır.

| MİMARİ PROJE |         |                        |
|--------------|---------|------------------------|
| TARİH        | NO      | ALAN (m <sup>2</sup> ) |
| 09.07.2019   | 2019/14 | 4.190                  |
| 03.05.2021   | 2021/07 | 145                    |

| YAPI RUHSATI  |                                |            |         |           | YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ |       |    |           |
|---------------|--------------------------------|------------|---------|-----------|----------------------------|-------|----|-----------|
| VERİLİŞ AMACI | BİNA ADI                       | TARİH      | NO      | ALAN (m²) | BİNA ADI                   | TARİH | NO | ALAN (m²) |
| YENİ YAPI     | BİTKİSEL ÜRÜN ÜRETİM VE İŞLEME | 09.07.2019 | 2019/14 | 4.190     | -                          | -     | -  | -         |
| YENİ YAPI     | İDARİ BİNA                     | 03.05.2021 | 2021/07 | 145       | -                          | -     | -  | -         |
|               |                                |            | TOPLAM  | 4.335     |                            |       |    | TOPLAM 0  |

Değerleme konusu gayrimenkul için ilgili belediyeden edinilen bilgiye göre yapı kullanma izin belgesi için başvuru yapılmış ancak henüz belge çıkmadığı öğrenilmiştir. Mimari projesinde vaziyet planında belirtilen alanlar yasal kabul edilmiştir. Bununla birlikte vaziyet planında belirtilen ancak inşa edilmemiş 6 adet posa atık alanı bulunmaktadır. Bu alanlar değerlemeye konu edilmemiştir.

#### ➤ Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Taşınmazlar için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bir durum bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

#### ➤ Projeye ilişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

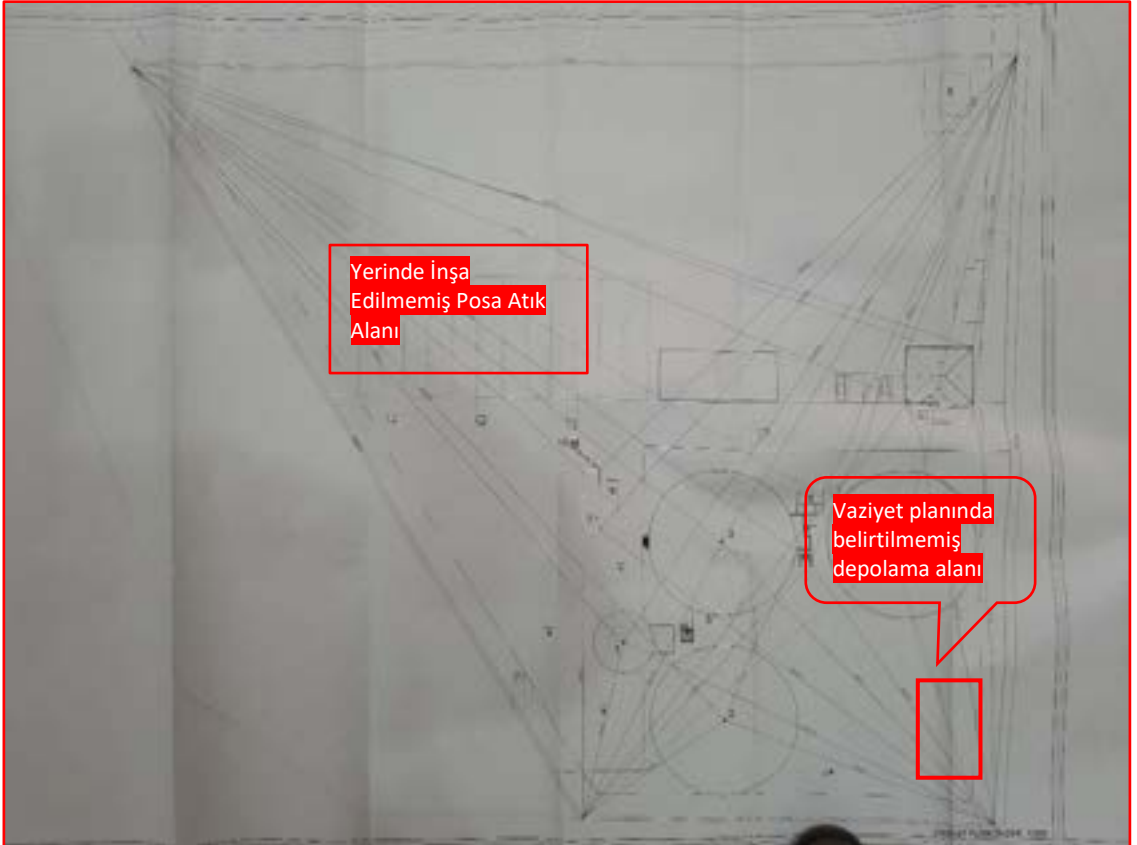
Bu değerleme çalışmasının konusu, rapor içeriğinde verilen taşınmaz olup farklı kapsamda bir çalışma yapılmamıştır.

#### 4.6. Gayrimenkulün Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

##### 4.6.1. Değerleme konusu Gayrimenkullerin Tanımı, Gayrimenkulün Arsa veya Arazi Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu 347 ada 25 parsel Devlet Mahallesinde konumlu, 20.577,80 m<sup>2</sup> alanlı "Arsa" vasıflıdır. Parsel üzerinde biyogaz tesisi ve idari bina bulunmaktadır. Onaylı mimari projesindeki vaziyet planına göre harici yapılar ve henüz inşa edilmemiş alanlar belirtilmiştir. 8 no.lu posa atık alanı vaziyet planında işli olup yerinde yapılan tespitlerde inşa edilmediği belirlenmiştir. Parselin güneydoğusunda 10 numaralı alan beton üzeri saç ile örtülü depolama alanı olup vaziyet planında belirtilmediği görülmektedir.

**Vaziyet Planı**



**BİOGAZ İDARİ BİNA**

| Açıklama                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Kat Sayısı | Alan (m <sup>2</sup> ) | Mimari Projeye Uyumluluğu |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------|---------------------------|
| İdari Bina: Yapı betonarme yapı tarzında, tek kat, ~145 m <sup>2</sup> alanlı olarak inşa edilmiştir. Yapı ofisle, mutfak ve wc 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          | 145                    | Uygundur.                 |

**TANKLAR+ TEKNİK ODA+ GAZ SOĞUTMA**

| Açıklama                                                                                                                    | Kat Sayısı | Alan (m <sup>2</sup> ) | Mimari Projeye Uyumluluğu |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------|---------------------------|
| Teknik Oda: Yapı yığma yapı tarzında, tek katlı, 95,61 m <sup>2</sup> alanlı olarak inşa edilmiştir. Dışarıdan görülmüştür. | 1          | 95,61                  | Uygundur                  |
| Gaz Depolama Tankı: Yapı 735,41 m <sup>2</sup> alanlı olarak inşa edilmiştir.                                               | 1          | 735,41                 | Uygundur.                 |
| Fermanter Tank 1: Yapı betonarme yapı tarzında, 735,41 m <sup>2</sup> alanlı olarak inşa edilmiştir.                        | 1          | 735,41                 | Uygundur.                 |
| Fermanter Tank 2: Yapı betonarme yapı tarzında, 735,41 m <sup>2</sup> alanlı olarak inşa edilmiştir.                        | 1          | 735,41                 | Uygundur.                 |
| Resepsiyon Tankı: Yapı betonarme yapı tarzında, 147,25 m <sup>2</sup> alanlı olarak inşa edilmiştir.                        | 1          | 147,25                 | Uygundur.                 |
| Gaz Soğutma ve Aktif Karbon Filtresi: Yapı 28,85 m <sup>2</sup> alanlı olarak inşa edilmiştir.                              | 1          | 28,85                  | Uygundur.                 |

**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 347 ada 25 parselde yer alan taşınmazın mimari projesinde belirtilen alanlar harici yapılar bulunmaktadır. Vaziyet planında numaralandırılarak gösterilen 10 no.lu depolama alanı üzeri saç ile çevrilmiş olup kapalı alan oluşturulmamıştır.



| BİNA NO | BİNA ADI                                | YASAL DURUM | MEVCUT DURUM | AYKIRILIKLAR |
|---------|-----------------------------------------|-------------|--------------|--------------|
| 1       | RESEPSİYON TANKI                        | 147,25      | 147,25       | -            |
| 1       | İDARİ BİNA                              | 145         | 145          | -            |
| 2       | GAZ SOĞUTMA                             | 28,85       | 28,85        | -            |
| 3       | FERMANTER TANKI 1                       | 735,41      | 735,41       | -            |
| 4       | FERMANTER TANKI 2                       | 735,41      | 735,41       | -            |
| 5       | GAZ DEPOLAMA TANKI                      | 735,41      | 735,41       | -            |
| 6       | KATI ATIK ALANI*                        | 70          | 70           | -            |
| 7       | TEHLİKELİ ATIK GEÇİCİ DEPOLAMA ALAN*    | 250         | 250          | -            |
| 8       | İNŞA EDİLMEMİŞ POSA STOK ALANI 6 ADET** | -           | -            | -            |
| 9       | TEKNİK ODA                              | 95,61       | 95,61        | -            |
| 10      | DEPOLAMA ALANI                          | -           | 300          | -            |
| TOPLAM  |                                         | 2.942,94    | 3.242,94     | -            |

\*Vaziyet planında belirtilmiş olup yasal kabul edilmiştir.

\*\*Posa stok alanları onaylı vaziyet planında işli olup yerinde inşa edilmemiştir.

#### 4.8. Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; 20.577,80 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 347 ada 25 parsel arsa vasıflıdır. Taşınmazlara ulaşım; Niğde il merkezinden Kayseri istikametine doğru ~10 km gidildikten sonra devlet ilçe merkezine ulaşılır. Taşınmaz ilçe merkezine ~2,00 km mesafede konumlanmıştır.

347 ada 25 parselde konumlu biyogaz tesisi Devlet Mahallesi Sanayi Caddesi No:9 Merkez/Niğde adresinde konumlanmaktadır.

Değerleme konusu 347 ada 25 parsel üzerinde bulunan tesis Niğde-Kayseri yoluna ~480 metre mesafede konumlanmıştır. Taşınmazların yakın çevresinde yapılaşma bulunmayıp boş ve ekili tarlalar ve arsalar bulunmaktadır. Değerleme günü itibariyle Biyogaz Tesisi aktif olarak faaliyet göstermektedir.

**347 ada 25 parsel**



## **BÖLÜM 5**

# **VARLIKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ**



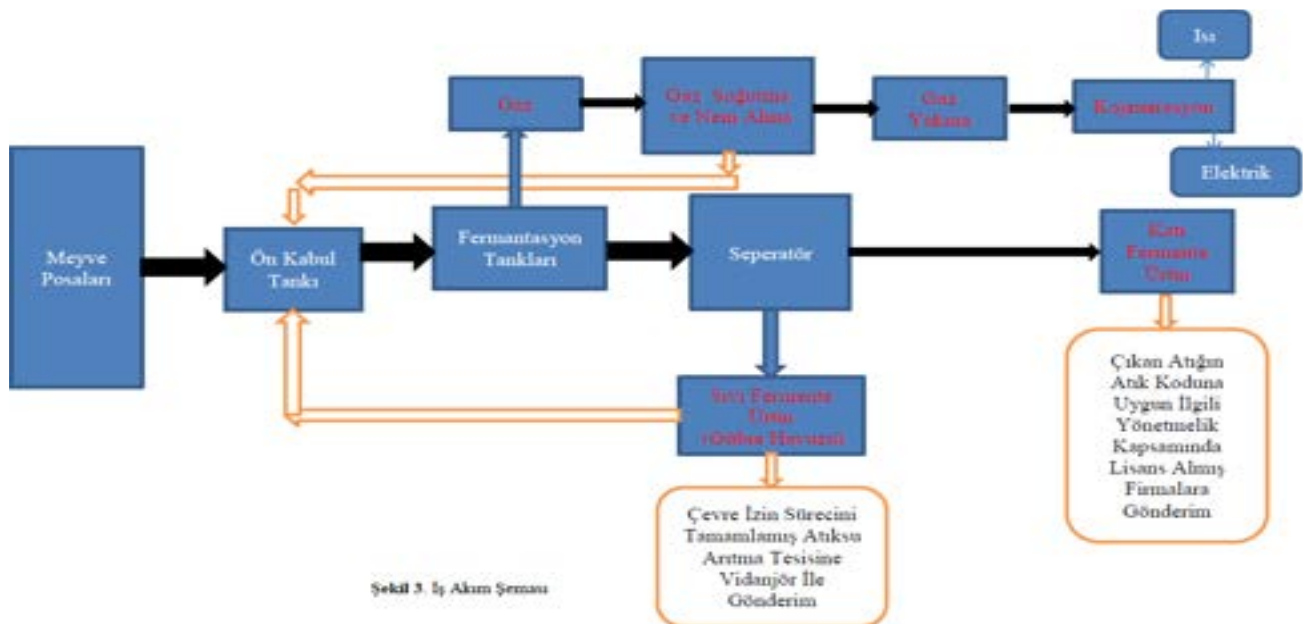
## 5. VARLIKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ

Yenilenebilir enerji kaynağı olarak biyogaz özellikle son on yılda birçok ülkede ciddi derecede önem kazanmıştır. Halihazırda Almanya'da toplam elektrik gücü 2,8 Gigawatt'ı bulan yaklaşık olarak 7.000 tesis faaliyet göstermektedir. Bu tesislerin ürettiği elektrik enerjisi ortalama boyuttaki 2.5 nükleer santralin üretim kapasitesine denktir. Bir başka deyişle, bütün özel konutların % 13'ünün elektrik ihtiyacı bu şekilde biyogaz vasıtasıyla karşılanabilmektedir.

Türkiye'de de biyogaz üretimine dönük büyük ve şimdilik geniş ölçüde kullanılmayan bir potansiyel bulunmaktadır. Alman Biyokütle Araştırmaları Merkezi (DBFZ) tarafından Türk uzmanları ile iş birliği içerisinde hazırlanan, Türk-Alman Biyogaz Projesi kapsamında yer alan bir araştırmaya göre, Türkiye'nin elektrik ihtiyacının azami % 12'si biyogazdan elde edilebilir. Teknik biyogaz potansiyeli içerisinde yaklaşık olarak % 40'lık bir orana sahip olan sığır gübresi (katı ve sıvı faz karışık) ve tavuk gübresi en önemli substratları teşkil etmektedir. Yenilenebilir Enerji Kanununda değişikliğe gidilmesiyle birlikte 2011 yılında Türk biyogaz sektörünün gelişimine yönelik siyasi çerçeve koşullarının oluşturulmasına başlanmıştır.

Biyogaz, biyokütlenin işlenmesi sonucunda elde edilen yanıcı bir gazdır. Biyogaz, yanıcı diğer gazlardan (örneğin doğalgaz) farklı olarak sadece hayvansal veya bitkisel, yani organik hammaddelerden elde edilmektedir: Biyolojik atıklar, gıda sanayii kaynaklı organik atıklar, mısır veya şeker pancarı gibi enerji bitkileri ile hayvan besiciliğinde oluşan hayvansal dışkıları biyogaz tesislerinde substrat olarak kullanılabilir. Biyokütlenin biyogaz tesisinde işlenmesinin başlıca süreçleri, kullanılan substratların bileşiminden bağımsız olarak şu şekilde tarif edilebilir: Bakteriler ve başka mikro organizmalar kullanılarak biyogaz tesislerinde biyokütle ayrıştırılır. Bu çok aşamalı fermentasyon sürecinin nihai ürünleri olarak, hava (oksijen) ve ışıktan arındırılmış olan nemli ortamda özellikle metan (% 45-70) ve karbon dioksit (% 25- 55) oluşur. Biyogazın enerji olarak kullanılabilirliği öncelikle biyogaz içerisindeki metan oranına bağlıdır. Üretilen biyogaz genelde kombine ısı ve enerji santrallerinde (kojenerasyon), doğrudan lokal çapta kullanılabilen veya elektrik şebekesine verilebilen elektrik enerjisine dönüştürülmektedir. Yanma aşamasında ayrıca oluşan ısının da tesis yakınındaki binalar veya seraların ısıtılmasında, saman kurutulmasında, süt soğutulmasında veya ahırların iklimlendirilmesinde kullanımı mümkündür.

Değerleme konusu biyogaz tesisinde günlük 85 ton, yıllık ise yaklaşık 28.300 ton meyve posası işlenmesi gerçekleştirilmesi planlanmaktadır. Bu posalardan, aşağıda çalışma prensibi ve proses sıralaması belirtilen yöntem ile biyogaz üretimi yapılmakta ve üretilen bu gaz pistonlu motorlar vasıtası ile elektrik ve ısı enerjisi elde etmekte kullanılmaktadır. Ayrıca fermentasyon işlemi sonucunda oluşan sıvı ve katı fermente ürünlerde toprak düzenleyici olarak kullanılmaktadır.



### Hammadde işleme kapasitesi

| Hammadde     | Günlük İşleme Miktarı (ton/gün) | Yıllık İşleme Miktarı (ton/yıl) |
|--------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Meyve Posası | 85                              | 28.300                          |

Tesiste hammadde olarak sadece meyve posası kullanılacak olup, günlük 85 ton yıllık 28.300 tonluk atık kapasitesine sahiptir.

### Üretim Kapasitesi

| Ürün             | Kapasite          | Günlük Üretim    | Yıllık Üretim     |
|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Elektrik Üretimi | 1.169 kW-saat     | 28.056 kW-gün    | 9.342.648 kW-yıl  |
| Isı Üretimi      | 1.281,50 kW- saat | 30.756,00 kW-gün | 10.241.748 kW-yıl |

### Teknolojisi

Tesis tam otomasyonlu olup uzaktan erişim sistemiyle de takip edilebilmektedir. Bu teknoloji şu an hem işletme kolaylığı hem de verimlilik açısından dünyada en çok tercih edilen proses olarak tarım ve hayvancılık ağırlıklı atıkların işlendiği biyogaz tesislerinde tercih edilmektedir.

Tesiste bulunan ana ünitelere ait özellikler aşağıda sunulmuştur.

- Dezenfeksiyon Havuzu
- Kantar Ünitesi
- Atık Kabul Ünitesi
- Ön Kabul Tankı
- Fermenter Tanklar
- Gaz Soğutma ve Nem Alma
- Desülfürizasyon ve Filtre
- Flare Sistemi
- Kojenerasyon Sistemi 1 adet 1.169 KW elektriksel, 1.238 KW termal enerji kapasitesine sahip Kojenerasyon sistemi yer almaktadır
- Çıkış ve Seperasyon

**5.1. Makine ve Ekipmanların Mülkiyet Hakları ve Hukuki Durum Analizi**

Konu lokasyonlarda yer alan varlıkların mülkiyetine yönelik olarak müşteriden duran varlık listesi ve varlıklara ilişkin faturaların bir kısmı temin edilebilmiştir.

TARES Taşınır Rehin Sicil sorgulama web sitesi üzerinden “Mey Biyogaz Enerji Üretimi San. ve Tic. A.Ş.” unvanı ve “0620089820900001” MERSİS numarası ile yapılan sorgulama ekranında rehine konu herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Enerji Piyasası Düzenleme Kurulunun 03/10/2019 tarihli ve 8865-2 sayılı Kurul Kararı ile; Mey Biyogaz Enerji Üretimi Sanayi ve Ticaret A.Ş.’ye “Mey Biyogaz Tesisi” projesi için, 25 yıl süreli üretim lisansı verilmiştir.

Mey Biyogaz Enerji Üretimi Sanayi ve Ticaret A.Ş. Niğde tesisi **EÜ/8865-2/04328 Lisans No** ile elektrik üretimi faaliyeti gerçekleştirmektedir. Rapor tarihinde “[www.epdk.gov.tr](http://www.epdk.gov.tr)” adresi üzerinden yapılan sorgulamada söz konusu lisansın yürürlükte olduğu tespit edilmiştir. Sorgulama sonucunda temin edilen bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

| Lisans Durumu | Lisans No       | Başlangıç Tarihi | Bitiş Tarihi | Tesis Türü | Kurulu Güç MWe | İşletmedeki Kapasite MWe |
|---------------|-----------------|------------------|--------------|------------|----------------|--------------------------|
| Yürürlükte    | EÜ/8865-2/04328 | 03.10.2019       | 03.10.2044   | Biyokütle  | 1,169          | 1,169                    |

Değerleme konusu varlıkların aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü “Mey Biyogaz Enerji Üretimi San. ve Tic. A.Ş.” firması yetkililerinde olacaktır.

Değerleme çalışması, değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat, hukuki sorun (rehin, haciz, hibe, satış şerhi vb.), vergi vb. mali yükümlülükler ile alacak ve teminat hakları olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerleme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer tespiti yapılmıştır.

## BÖLÜM 6

# DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



## 6. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

### 6.1. 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.

#### 6.1.1. 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.

#### 6.1.2. 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.

### 6.1.3. 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.

## 6.2. Değerleme Teknikleri

### 6.2.1. 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.

### 6.2.2. 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.

### 6.2.3. 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 değerlemesi 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.

# **BÖLÜM 7**

## **DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ**



## 7. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

### 7.1. 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 ile Uyumlu Kullanım’ olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

### 7.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; “Pazar Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi kullanılarak değer takdiri yapılmıştır.

Pazar Yaklaşımı yönteminde varlıklar için yeteri kadar satış verisi olduğu kanaatine varılması akabinde açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler karşılaştırılarak değer takdir edilmiştir.

Makine ve ekipman değerlendirme çalışması kapsamında; emsal bilgileri tesislerin kalan YEKDEM süresi, lisan süresi, dizayn parametreleri, teknoloji, tesisin kurulu olduğu bölge, lisans bedeli, şirket borcu, vb. birçok farklı parametreye bağlıdır. Bu nedenle birim satış maliyetlerinde farklılıklar oluşmaktadır. Yapılan araştırmalar sonucunda ulaşılan emsal bilgilerinin değerlendirme konusu tesis ile kıyaslanabilir olmaması ve güncel satış verilerine ulaşılamaması nedeniyle makine ve ekipman değerlemesi kapsamında “Pazar Yaklaşımı” yöntemi kullanılmamıştır. Değerleme konusu “Taşıt Araçları”nın ülkemiz ve dünya piyasalarında ikinci el pazarının olduğu gözlemlenmiştir. Bu yöntem makine değerlemesi kapsamında alınan taşıt araçları için kullanılmıştır.

Maliyet Yaklaşımı yönteminde, varlıkların, ulaşılabilen (yeni ikame) maliyet değerleri dikkate alınmış ve ikame değer kabul edilmiştir. 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 edilmiştir.

Üçüncü taraflarca sağlanan bilgilerin güvenilirliği uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilerek, sektörel araştırmalar yapılarak kontrol edilmiştir.

#### 7.2.1. 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 <sup>2</sup> ) | Satış/Kira Değeri (TL) | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | Pazarlık Payı Düşülmüş Değer (TL) | Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------|------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 1  | Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede ticari imarlı 2.800 m <sup>2</sup> arsa için 1.550.000 TL istenmektedir.             | Sanayi       | 2.800                  | 1.550.000              | 554                              | 1.320.000                         | 471                                                     |
| 2  | Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede sanayi imarlı 6.150 m <sup>2</sup> arsa için 1.800.000 TL istenmektedir.             | Sanayi       | 6.150                  | 1.800.000              | 293                              | 1.530.000                         | 249                                                     |
| 3  | Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede ticari imarlı 640 m <sup>2</sup> arsa için 300.000 TL istenmektedir.                 | Ticaret      | 640                    | 300.000                | 469                              | 270.000                           | 422                                                     |
| 4  | Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede ticari imarlı 4.800 m <sup>2</sup> toplam 3 adet arsa için 575.000 TL istenmektedir. | Sanayi       | 4.800                  | 575.000                | 120                              | 520.000                           | 108                                                     |

#### KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

|                                                                   | 1          | 2    | 3    | 4    |
|-------------------------------------------------------------------|------------|------|------|------|
| Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )           | 471        | 249  | 422  | 108  |
| Konum Şerefiyesi (%)                                              | -15%       | -15% | -15% | 10%  |
| İmar Lejantı Şerefiyesi (%)                                       | 0%         | 0%   | -10% | 0%   |
| Yükseklik Şerefiyesi (%)                                          | 0%         | 0%   | 0%   | 0%   |
| Büyüklik Şerefiyesi (%)                                           | -15%       | -15% | -20% | -15% |
| Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )              | 330        | 174  | 232  | 103  |
| <b>Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m<sup>2</sup>)</b> | <b>200</b> |      |      |      |

**Satışa Konu Arsalarla İlişkin Harita**

**Sonuç;** Bölgedeki emlak komisyoncuları ve Dinar Belediyesi ile yapılan görüşmede satışa konu taşınmazlar için talep edilen değerlerin 250– 300 TL/m<sup>2</sup> 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. Nihai olarak değerlendirme konusu parsellerin yüzölçümü, geometrik formu, topografik yapısı, konumu, 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 **200,00-TL/m<sup>2</sup>** arasında hesap edilmiştir.

| 347 Ada 25 Parsel Arsa Değeri    | Yasal Değer      | Mevcut Değer     |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )     | 20.577,80        | 20.577,80        |
| <b>Yaklaşık Arsa Değeri (TL)</b> | <b>4.120.000</b> | <b>4.120.000</b> |

**7.2.2. 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.

**Yasal Durum**

| Yapı Adı                              | Kapalı Alan (m <sup>2</sup> ) | Yapı Sınıfı | Birim Maliyet | Yapım Maliyeti (TL)            | Amortisman Oranı (%) | Pazar Değeri (TL)   |
|---------------------------------------|-------------------------------|-------------|---------------|--------------------------------|----------------------|---------------------|
| RESEPSİYON TANKI                      | 147,25                        | 2B          | 1800          | 265.050,00                     | 4%                   | 254.448,00          |
| İDARİ BİNA                            | 145                           | 3A          | 1360          | 197.200,00                     | 4%                   | 189.312,00          |
| GAZ SOĞUTMA                           | 28,85                         | 2B          | 1800          | 51.930,00                      | 4%                   | 49.852,80           |
| FERMANTER TANKI 1                     | 735,41                        | 2B          | 1800          | 1.323.738,00                   | 4%                   | 1.270.788,48        |
| FERMANTER TANKI 2                     | 735,41                        | 2B          | 1800          | 1.323.738,00                   | 4%                   | 1.270.788,48        |
| GAZ DEPOLAMA TANKI                    | 735,41                        | 2B          | 1800          | 1.323.738,00                   | 4%                   | 1.270.788,48        |
| KATI ATIK ALANI                       | 70                            | 1B          | 390           | 27.300,00                      | 4%                   | 26.208,00           |
| TEHLİKELİ ATIK GEÇİCİ DEPOLAMA ALAN   | 250                           | 2B          | 1800          | 450.000,00                     | 4%                   | 432.000,00          |
| İNŞA EDİLMEMİŞ POSA STOK ALANI 6 ADET | -                             | 2B          | 1800          | -                              | 4%                   | -                   |
| TEKNİK ODA                            | 95,61                         | 3A          | 1360          | 130029,6                       | 4%                   | 124.828,42          |
| DEPOLAMA ALANI                        | -                             | 1B          | 390           | -                              | 4%                   | -                   |
| <b>Ara Toplam</b>                     | <b>2.942,94</b>               |             |               |                                |                      | <b>4.889.014,66</b> |
| <b>Toplam Yapı Değeri</b>             |                               |             |               |                                |                      | <b>4.889.014,66</b> |
| <b>Harici Müteferrik İşler</b>        |                               |             |               |                                |                      | <b>1.000.000,00</b> |
|                                       |                               |             |               | <b>Toplam Bina Değeri (TL)</b> |                      | <b>5.889.015</b>    |
|                                       |                               |             |               | <b>Toplam Bina Değeri (TL)</b> |                      | <b>5.890.000</b>    |

**Mevcut Durum**

| Yapı Adı                              | Kapalı Alan (m <sup>2</sup> ) | Yapı Sınıfı | Birim Maliyet | Yapım Maliyeti (TL) | Amortisman Oranı (%) | Pazar Değeri (TL)   |
|---------------------------------------|-------------------------------|-------------|---------------|---------------------|----------------------|---------------------|
| RESEPSİYON TANKI                      | 147,25                        | 2B          | 1800          | 265.050,00          | 4%                   | 254.448,00          |
| İDARİ BİNA                            | 145                           | 3A          | 1360          | 197.200,00          | 4%                   | 189.312,00          |
| GAZ SOĞUTMA                           | 28,85                         | 2B          | 1800          | 51.930,00           | 4%                   | 49.852,80           |
| FERMANTER TANKI 1                     | 735,41                        | 2B          | 1800          | 1.323.738,00        | 4%                   | 1.270.788,48        |
| FERMANTER TANKI 2                     | 735,41                        | 2B          | 1800          | 1.323.738,00        | 4%                   | 1.270.788,48        |
| GAZ DEPOLAMA TANKI                    | 735,41                        | 2B          | 1800          | 1.323.738,00        | 4%                   | 1.270.788,48        |
| KATI ATIK ALANI                       | 70                            | 1B          | 390           | 27.300,00           | 4%                   | 26.208,00           |
| TEHLİKELİ ATIK GEÇİCİ DEPOLAMA ALAN   | 250                           | 2B          | 1800          | 450.000,00          | 4%                   | 432.000,00          |
| İNŞA EDİLMEMİŞ POZA STOK ALANI 6 ADET | -                             | 2B          | 1800          | -                   | 4%                   | -                   |
| TEKNİK ODA                            | 95,61                         | 3A          | 1360          | 130.029,60          | 4%                   | 124.828,42          |
| DEPOLAMA ALANI                        | 300                           | 1B          | 390           | 117.000,00          | 4%                   | 112.320,00          |
| <b>Ara Toplam</b>                     | <b>3.095,69</b>               |             |               |                     |                      | <b>5.001.334,66</b> |

|                                |                     |
|--------------------------------|---------------------|
| <b>Toplam Yapı Değeri</b>      | <b>5.001.334,66</b> |
| <b>Harici Müteferrik İşler</b> | <b>1.000.000,00</b> |
| <b>Toplam Bina Değeri (TL)</b> | <b>6.001.335</b>    |
| <b>Toplam Bina Değeri (TL)</b> | <b>6.002.000</b>    |

**\*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.**

Biyogaz tesisi için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2021 Yılı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre **2.Sınıf B grubu maliyet bedeli olan 940.- TL/m<sup>2</sup>** olarak hesaplara dahil edilmiştir.

Maliyet Yaklaşımı ile yapıların yapım maliyeti hesaplanırken aşağıda sunulan varsayımlar esas alınmıştır.

Yapı maliyeti, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2020 Yılı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre, farklı grup maliyet bedelleri dikkate alınmış ancak mevcut yapılaşmanın düzenli olarak bakım ve iyileştirme çalışmalarının yapıldığı, betonarme yapı tarzında inşa edilen taşınmazların özellikle sahip olduğu yükseklik ve hacim göz önünde bulundurularak üst yapıları, tamamlayıcı unsurların ve altyapı yatırımlarının normalin üzerinde maliyete sebebiyet verdiği tespitlerinde bulunulmuştur.

Maliyet oluşumu analizinde, yapının teknik özellikleri ile malzeme kalitesi ve işçilik durumu tespit edilmeye çalışılarak, benzer yapılardaki 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 Resmî Gazete'de yayınlanan Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel kullanılmıştır.

**"Maliyet Yaklaşımı Yöntemine"** göre 347 ada 25 no.lu parsel ve üzerinde yer alan yapıların toplam yasal değeri **5.890.000 TL**, toplam mevcut değer **6.002.000.-TL**, olarak takdir edilmiştir.

#### **Makine, Ekipman ve Demirbaş Değerlemesi Kapsamında;**

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir. Bu mukayeseli yaklaşımda varlığın ulaşılabilen (yeni ikame-yeniden üretim) maliyet değerleri dikkate alınmıştır. 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 edilmiştir.

Değerleme konusu varlıkların satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından fiilen katlanılan maliyetler ikame maliyet olarak kabul edilmiştir. Bu maliyetler Pazar fiyatlarındaki değişimler, enflasyon vb. tüm etkenler hesaba katılarak günümüz değerine endeksleme yöntemi ile getirilmiştir.

Endeksleme, işletme tarafından katlanılan tarihsel maliyetini güncel değere çevirmek için döviz kuru, endeks ya da trend faktörü denilen bir katsayı uygulanmasıyla düzeltme işlemidir.

Amortisman, maliyet yaklaşımı kapsamında değerlendirme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir. Amortisman belirlenirken varlığın fiziksel ve ekonomik ömrünün birlikte dikkate alınması gerekmektedir.

**Fiziksel Yıpranma:** Bir varlığın veya bileşenlerinin yaşı ve kullanımı sonucunda fiziksel bozulmaya maruz kalması nedeniyle ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır.

**Teknolojik (İşlevsel) Yıpranma:** Değerlemeye konu varlığın, tasarımının, kullanım şartlarının veya teknolojisinin demode olması gibi nedenlerle ikamesine nazaran verimsiz olmasına bağlı olarak ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır.

**Dışsal veya Ekonomik Yıpranma:** Varlık harici ekonomik veya mahallî faktörler nedeniyle ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır. Bu tür bir yıpranma geçici veya kalıcı olabilir.

Fiziksel ömür, varlığın hurdaya ayrılmadan veya ekonomik olarak onarılamaz bir hale gelmeden önce rutin bakımlar dikkate alınarak, ancak tadilat ve yeniden yapım potansiyeli göz ardı edilerek, kullanılabileceği süreyi ifade etmektedir.

Ekonomik ömür, varlıktan finansal getirinin veya mevcut kullanımı dâhilinde finansal olmayan bir faydanın elde edilmesinin beklendiği süreyi ifade etmektedir. Aşağıda yer alan tabloda çalışma kapsamında kullanılan amortisman oranları belirtilmiştir.

| Amortisman Oranları Tablosu | İlk Yıl Yıpranma Oranı | Yıllık Yıpranma Oranı | Kalan | Toplam Ekonomik Ömür |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------|-------|----------------------|
| <b>Makine 20</b>            | 0,1                    | 0,044                 | 0,1   | 20                   |
| <b>Demirbaş 5</b>           | 0,3                    | 0,17                  | 0,05  | 5                    |

Sonuç olarak değerlendirme konusu makine, ekipman ve demirbaşlara “Maliyet Yaklaşımı” kapsamında **20.138.000 TL** değer takdir edilmiştir.

### 7.2.3. 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.

### 7.3. 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.

| 347 Ada 25 Parsel Arsa Değeri    | Yasal Değer       | Mevcut Değer      |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )     | 20.577,80         | 20.577,80         |
| <b>Yaklaşık Arsa Değeri (TL)</b> | <b>4.120.000</b>  | <b>4.120.000</b>  |
| <b>Bina Değeri (TL)</b>          | <b>5.890.000</b>  | <b>6.002.000</b>  |
| <b>Toplam (TL)</b>               | <b>10.010.000</b> | <b>10.122.000</b> |
| <b>Genel Toplam (TL)</b>         | <b>10.010.000</b> | <b>10.122.000</b> |

### 7.4. SWOT Analizi

| GÜÇLÜ YÖNLER                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ZAYIF YÖNLER                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Taşınmazların yola cepheli olması</li> <li>+ Biyogaz Enerji Üretim Tesisi imarlı olması</li> <li>+ Parsel üzerinde buluna yapıların yasal evrakının olması</li> <li>+ Biyogaz tesisinin üretim için gerekli hammadelerin büyük bir kısmını kendi içerisinde karşılayabiliyor olması.</li> </ul>                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>– İl merkezine mesafeli olması</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| FIRSATLAR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | TEHDİTLER                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Organize Sanayi Bölgesi ve çevresinde yer alan arsa/arazi stoku sayesinde yatırımcılar için çekim noktası olabilecek durumdadır.</li> <li>+ Ulusal ve Uluslararası finans şirketlerinin yenilenebilir enerji için yarattığı düşük maliyetli finansman destekleri.</li> <li>+ Yenilenebilir enerji tesislerinin konumlandırılmasına uygun, coğrafi bir konuma sahip olunması.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Enerji fiyatlarının düşmesi, kalitesi düşük ekipmanlar kullanılarak yapılan yatırımlarından doğan rekabet ve sık mevzuat değişikliği</li> <li>– Döviz kuruna bağlı olarak satış işlemleri gerçekleşen makine-ekipmanlar için, son dönemde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar sıfır veya ikinci el makine-ekipman alım ve satım işlemlerini olumsuz yönde etkilemesi.</li> <li>– Ülkemizde ve tüm dünyada yaşanan Covid-19 salgını sebebiyle tüm dünya genelinde yaşanan ekonomik daralmanın gayrimenkul ve inşaat sektörüne olumsuz etkisinin devam edebilecek olması</li> </ul> |

## BÖLÜM 8

### SONUÇ



## 8. SONUÇ

### 8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu tesisin bir bütün halinde, çalışır ve gelirlerinin olduğu göz önüne alınarak yapılan değerlemede “Pazar Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Değerleme günü itibarıyla aktif olarak kullanılan 347 ada 25 no.lu parselde aktif faaliyet gösteren biyogaz tesisine ait yapılar yer almaktadır. Değerlemeye konu taşınmazlar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre Biyogaz Enerji Üretim Alanında yer almakta, E:0,30, Hmax: 25 m yapılaşma koşulları bulunmaktadır. Taşınmazların herhangi bir yola terkinin olmadığı ilgili kurumdaki şifahi öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın mimari projesinde belirtilen alanlar ile yapı ruhsatında yer alan alanların farklı olduğu ve vaziyet planında belirtilen ancak inşa edilmeyen alanlar olduğu tespit edilmiştir.

Aşağıda pazar değeri belirtilmiş makine parkı için takdir edilen değerler, ilgili makinelerin bulunduğu gayrimenkul üzerinde kullanılması durumu için belirtilmiştir. Belirtilen değerler başka bir yere taşınmaları veya tekil satış durumlarında geçerli değildir. Değerleme konusu makine ve ekipmanların herhangi bir yere taşınması fiziksel ve ekonomik açıdan zor olacaktır. Bu yüzden ekli listede yer alan makine ve ekipmanlarının gayrimenkulün bir müttemim cüzü olarak düşünülmesi gerekmektedir. Aksi durumda verilen değerlerin altında bir değeri olacağı kanaatindeyiz.

### 8.2. 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 tapu belgesinin temini müşteri yükümlülüğünde olup müşteri tarafından temin edilemediğinden raporda yer verilememiştir.

### 8.3. 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.

### 8.4. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda “Pazar Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

| 347 Ada 25 Parsel / Gayrimenkul Pazar Değeri                                                  |                                                                                |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Rapor Tarihi:                                                                                 | 06.08.2021                                                                     |           |
| Değer Tarihi:                                                                                 | 06.08.2021                                                                     |           |
| Kur Bilgisi (Satış):                                                                          | 06.08.2021-15:30 TCMB verilerine göre 1 Euro= 10,1149 TL, 1 USD=8,5619 TL’dir. |           |
| ÖZET TABLO                                                                                    | TL                                                                             | EUR       |
| Yasal Durum Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)                                                   | 10.010.000                                                                     | 990.000   |
| Mevcut Durum Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)                                                  | 10.122.000                                                                     | 1.001.000 |
| Yasal Durum Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil)                                                   | 11.811.800                                                                     | 1.168.200 |
| Mevcut Durum Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil)                                                  | 11.943.960                                                                     | 1.181.180 |
| Mey Biyogaz Enerji Üretimi San. ve Tic. A.Ş. / Makine, Ekipman ve Taşıt Araçları Pazar Değeri |                                                                                |           |
| ÖZET TABLO*                                                                                   | TL                                                                             | EUR       |
| 253 – 255 Makine, Ekipman ve Demirbaş Pazar Değeri (TL) KDV Hariç                             | 21.858.000                                                                     | 2.161.000 |
| 254 Taşıt Araçları Pazar Değeri (TL) KDV Hariç                                                | 106.000                                                                        | 10.500    |
| Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Hariç                                                            | 21.964.000                                                                     | 2.171.500 |
| Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Dahil                                                            | 25.917.520                                                                     | 2.562.311 |

**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. “2007/13033 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” doğrultusunda “Makine ve Ekipmanlar” için KDV oranı %18, “Binek Araçlar” için KDV oranı %1 ve “Ticari Araçlar” için KDV oranı %18 olarak varsayılmış, bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir.

| Değerleme Uzmanı                                               | Değerleme Uzmanı                                    | S. Değerleme Uzmanı                                          | S. Değerleme Uzmanı                                      |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Şefik Ercan KESKİNER<br>Jeofizik Mühendisi<br>Lisans No:408115 | Mesut KAYA<br>Makine Mühendisi<br>Lisans No: 404902 | Mustafa L. MAZMANCI<br>Harita Mühendisi<br>Lisans No: 401823 | Ahmet KARABIYIK<br>Harita Mühendisi<br>Lisans No: 400577 |

## BÖLÜM 9

### RAPOR EKLERİ



## 9. RAPOR EKLERİ

### 9.1. Değerleme Konusu Varlık Listesi

**Değerlemeye konu varlık listesi Excel formatında ayrı olarak bilgilerinize sunulmuştur.**

## 9.2. Fotoğraflar

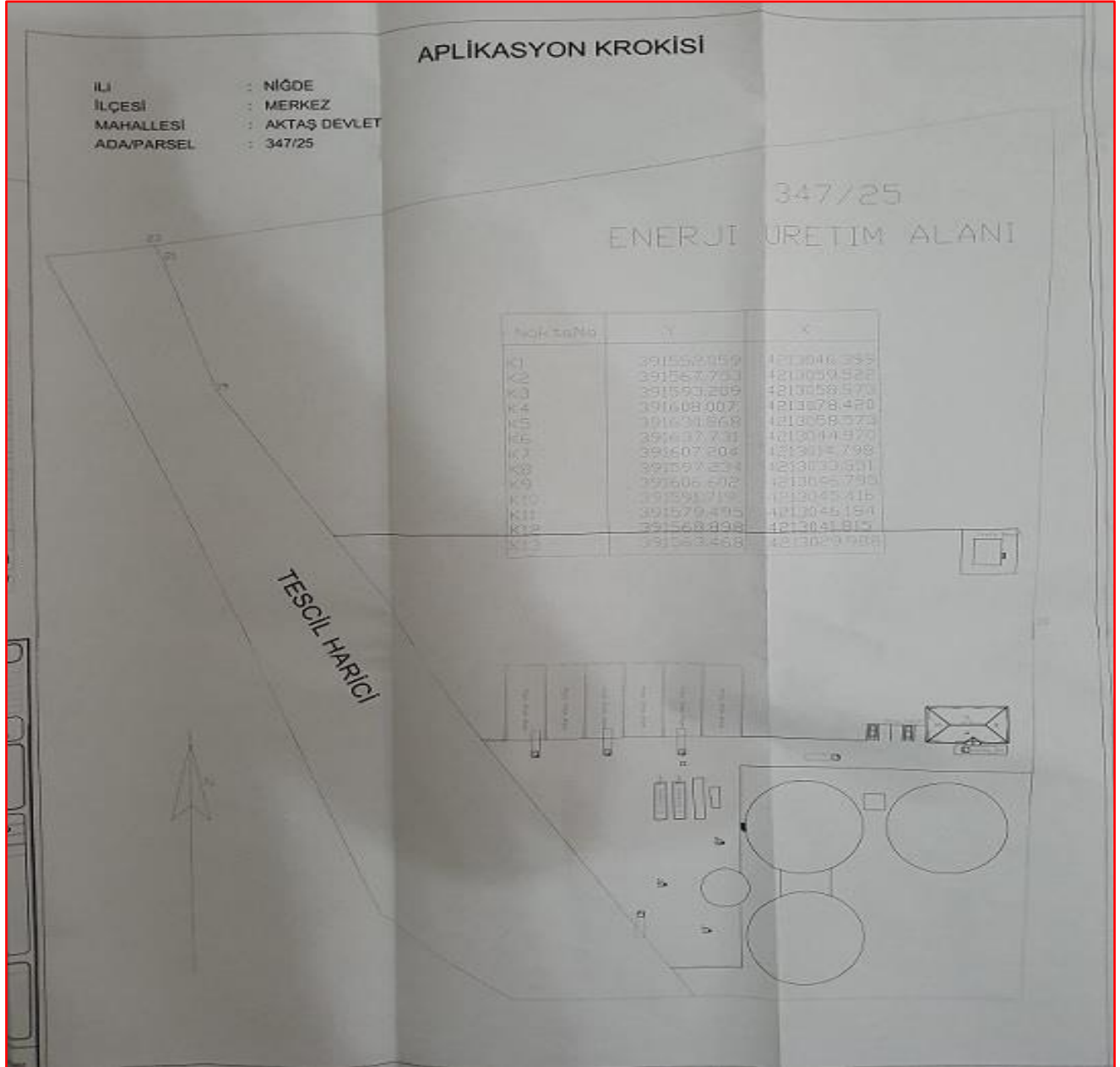
### 347 ADA 25 PARSEL











## 9.4. Resmî Belgeler

## BİYOGAZ PROJE

**MİMARİ UYGULAMA PROJESİ**

|             |                        |        |                   |                      |
|-------------|------------------------|--------|-------------------|----------------------|
| <b>ARSA</b> | İLÇESİ                 | NİĞDE  | CİNSİ             | BETONARME            |
|             | MAHALLESİ              | MERKEZ | KAT ADEDİ         | ZEMİN KAT            |
|             | YÜZÖLÇÜMÜ              | AKTAŞ  | BİNA İNŞAAT ALANI |                      |
|             | İMAR DURUM TARİHİ - NO |        | YAPI SINIFI       | ENERJİ ÜRETİM TESİSİ |
|             |                        |        | PAFTA             |                      |

|        |     |
|--------|-----|
| ADA    | 347 |
| PARSEL | 25  |

**YASAL UYARI**

4708 SAYILI YAPI DENETİM KANUNU KAPSAMINDA BİRİNCİ MADDESİNİN 8.8.2011 TARİH 658 SAYILI KHK'NIN 24. MADDESİ İLE DEĞİŞİK 2. FIKRADA BELİRTİLDİĞİ ÜZERE ENTEGRE TESİS NİTELİĞİNDE OLMAYAN TARIM VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPI VE TESİSLER KANUNU GEREĞİ YAPI DENETİM KAPSAMI DIŞINDA KALMAKTADIR

**YERLİKAYA**  
& MUHENDİSLİK & İNŞAAT

A.KAYABASI MAHALLESİ MENEMEN SK. NO: 40 D: 13

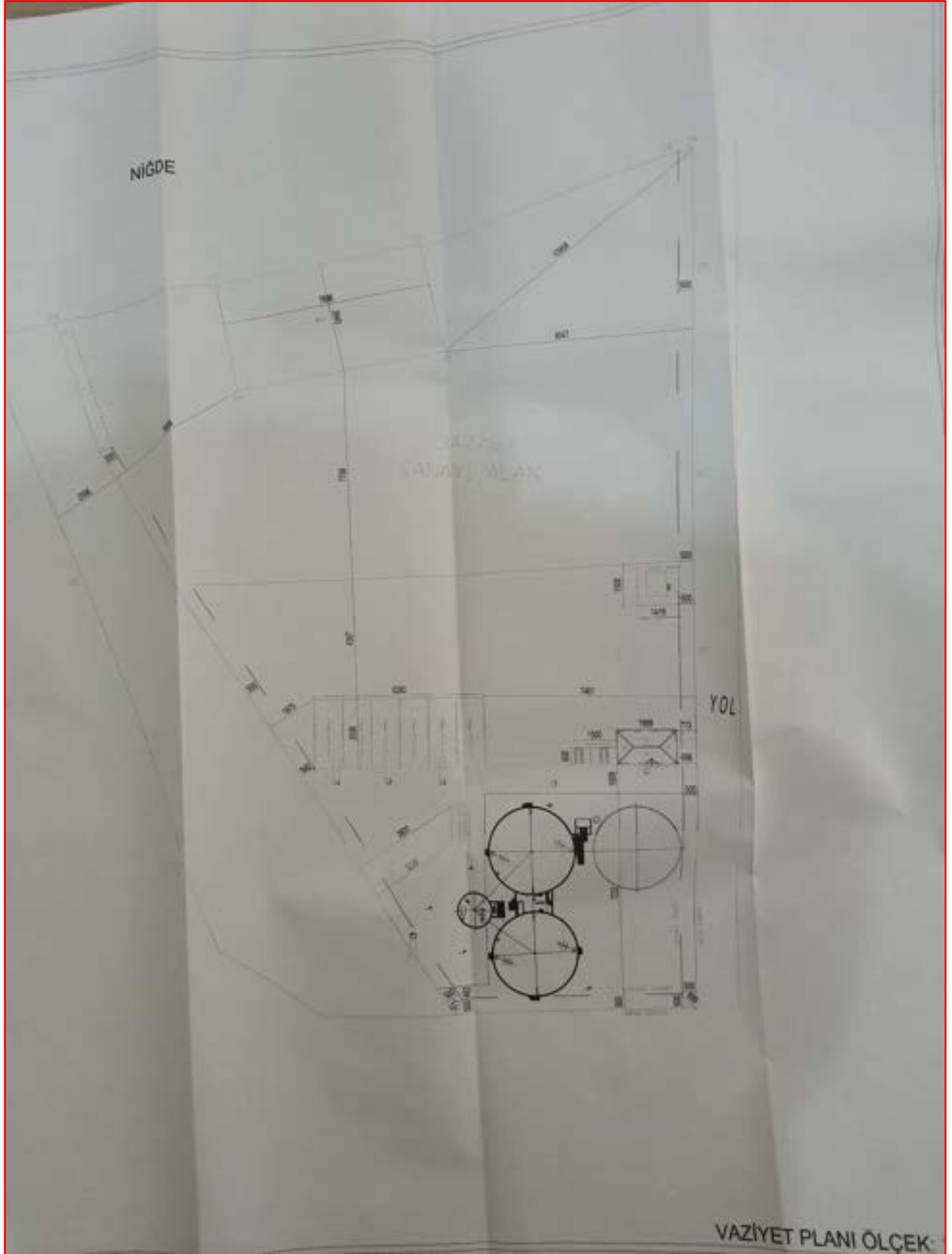
|                     |                  |           |
|---------------------|------------------|-----------|
| PROJE CİNSİ         |                  | TARİHİ    |
| İS VEREN - AD SOYAD | MEY BİYOGAZ A.Ş. | 17.06.201 |

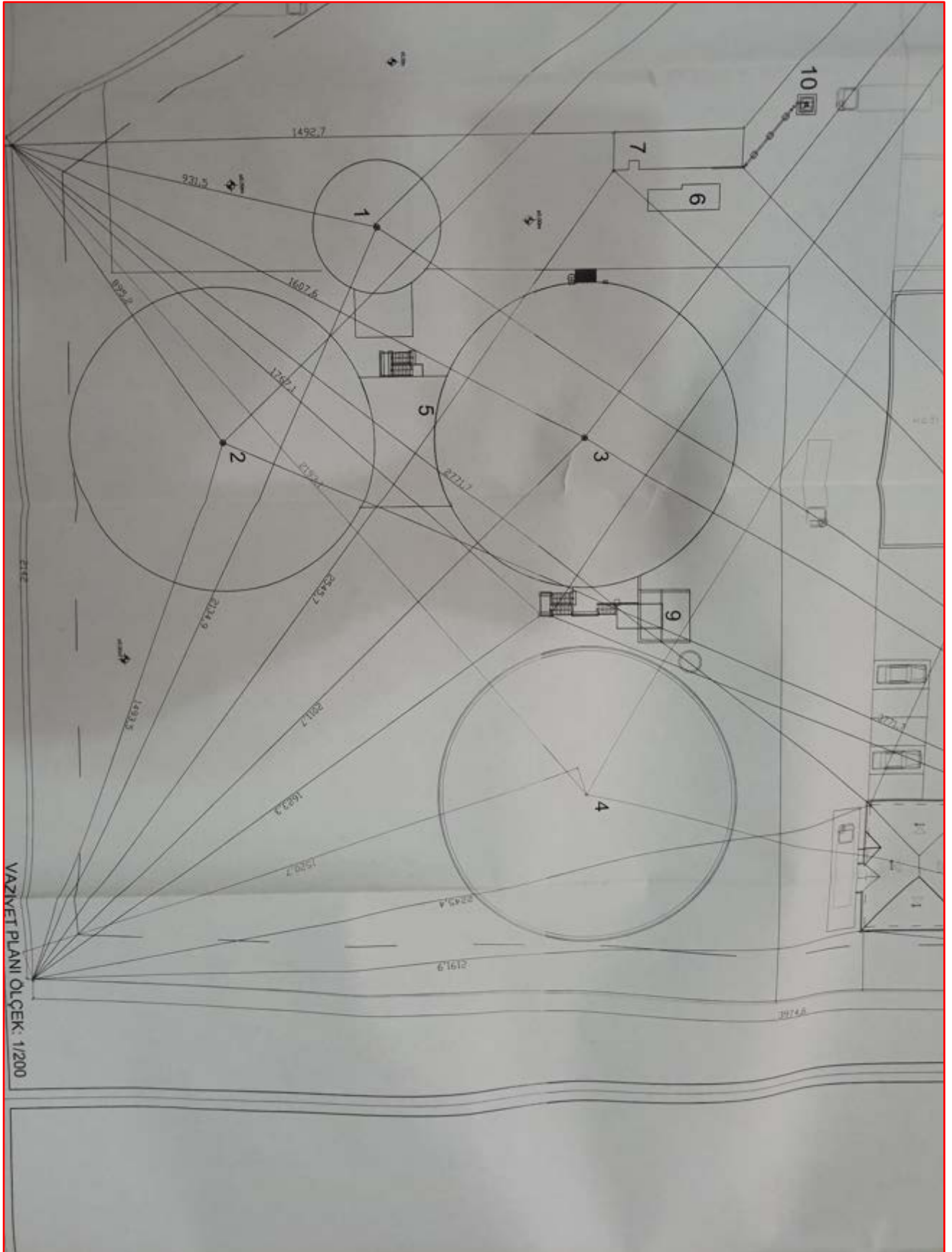
|               |                    |              |
|---------------|--------------------|--------------|
| ADI SOYADI    | KAMIL YERLİKAYA    | YAPI DENETİM |
| ÖNVANI        | MİMAR              |              |
| ODA - TESCİL  | 33857 42-631       |              |
| T.C. NO       | 11972858988        |              |
| VERGİ D. - NO | NİĞDE - 9500418067 |              |

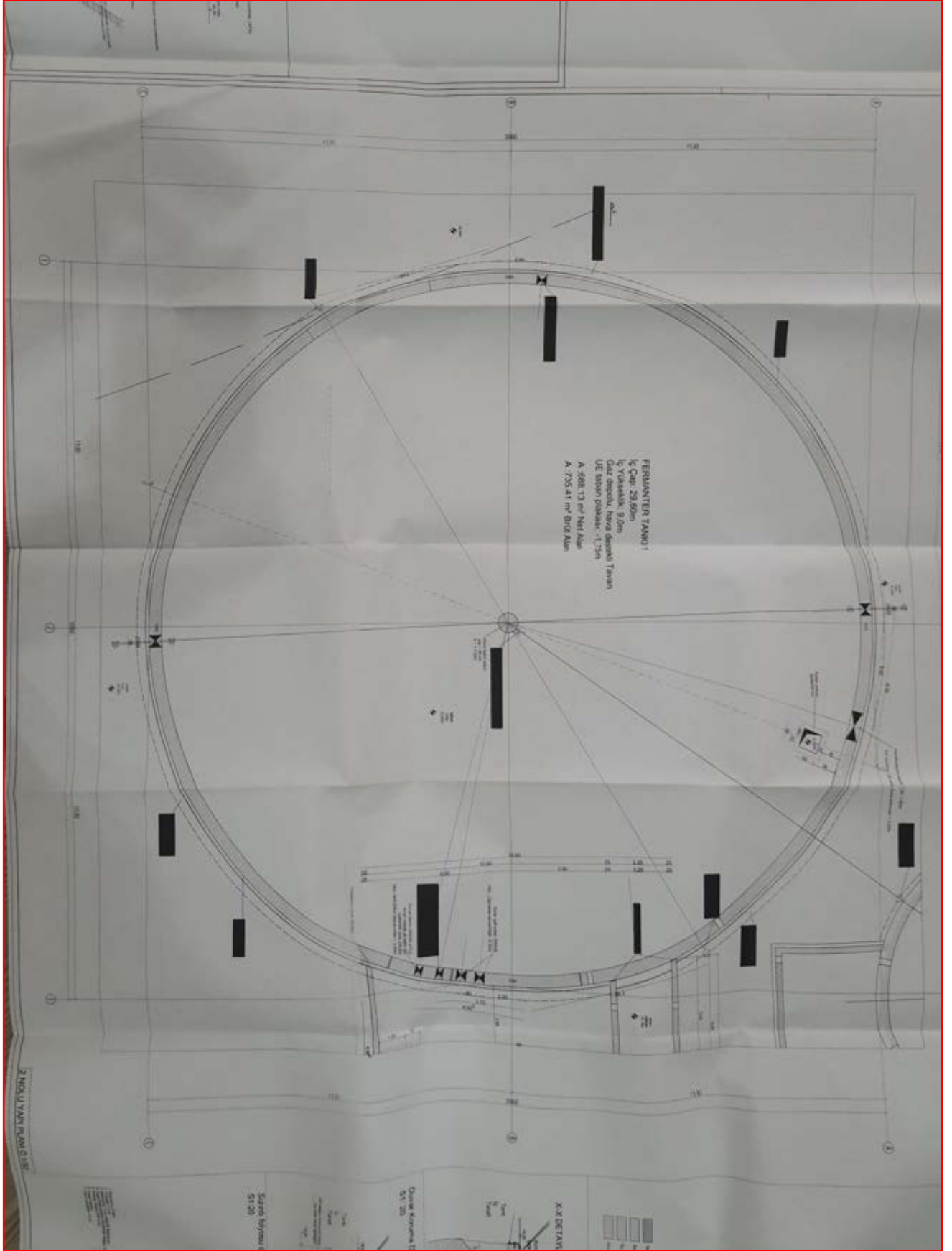
İMZA & MÜHÜR  
Kamil YERLİKAYA  
Mimar

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| MİMARLAR ODASI ONAYI | BELEDİYE ONAYI |
|----------------------|----------------|

5846 SAYILI FIKIR VE SANAT ESERLERİ KANUNU GEREĞİ  
PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ ÇOĞALTILAMAZ KULLANILAMAZ VE DEĞİSTİRİLEBİLİR

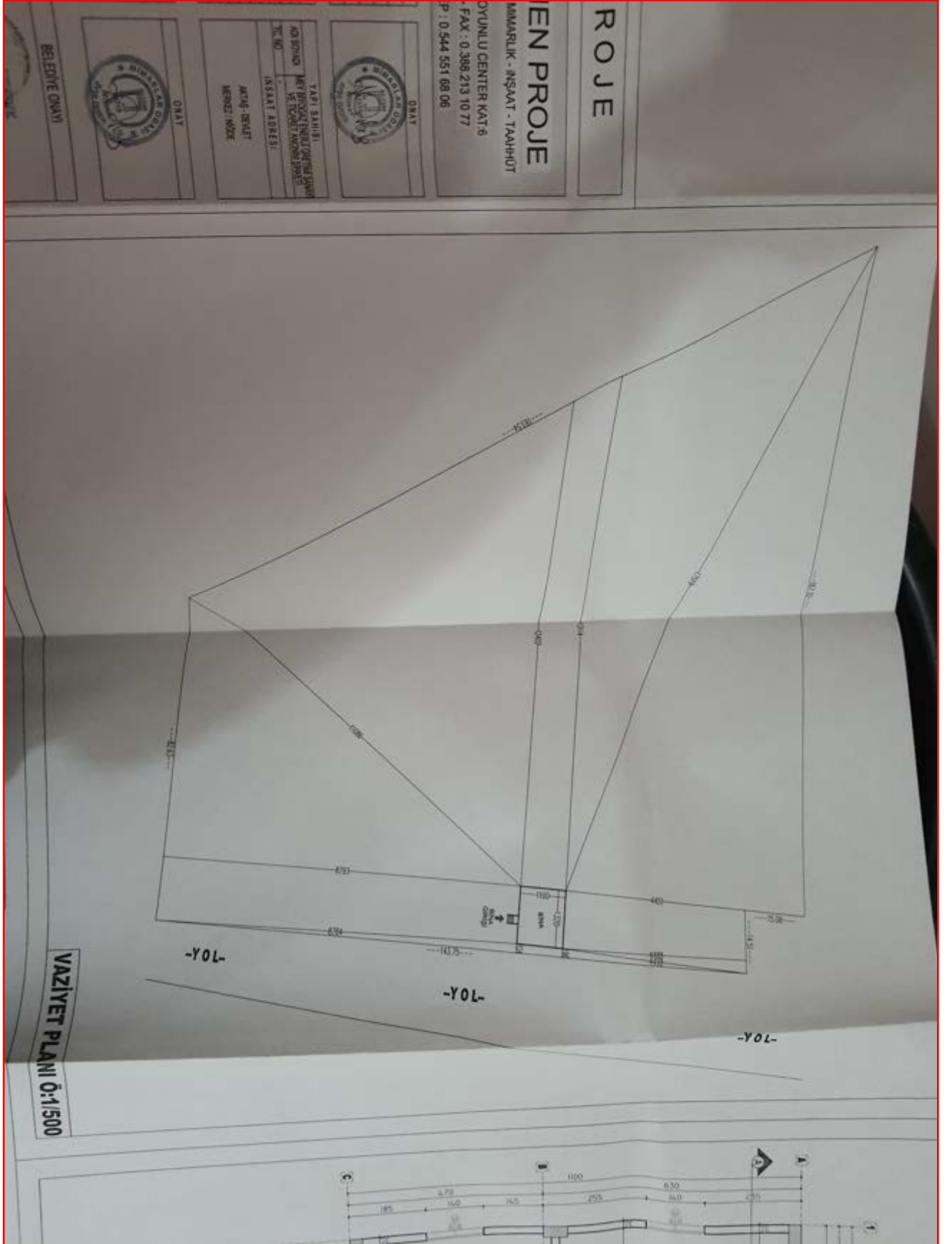


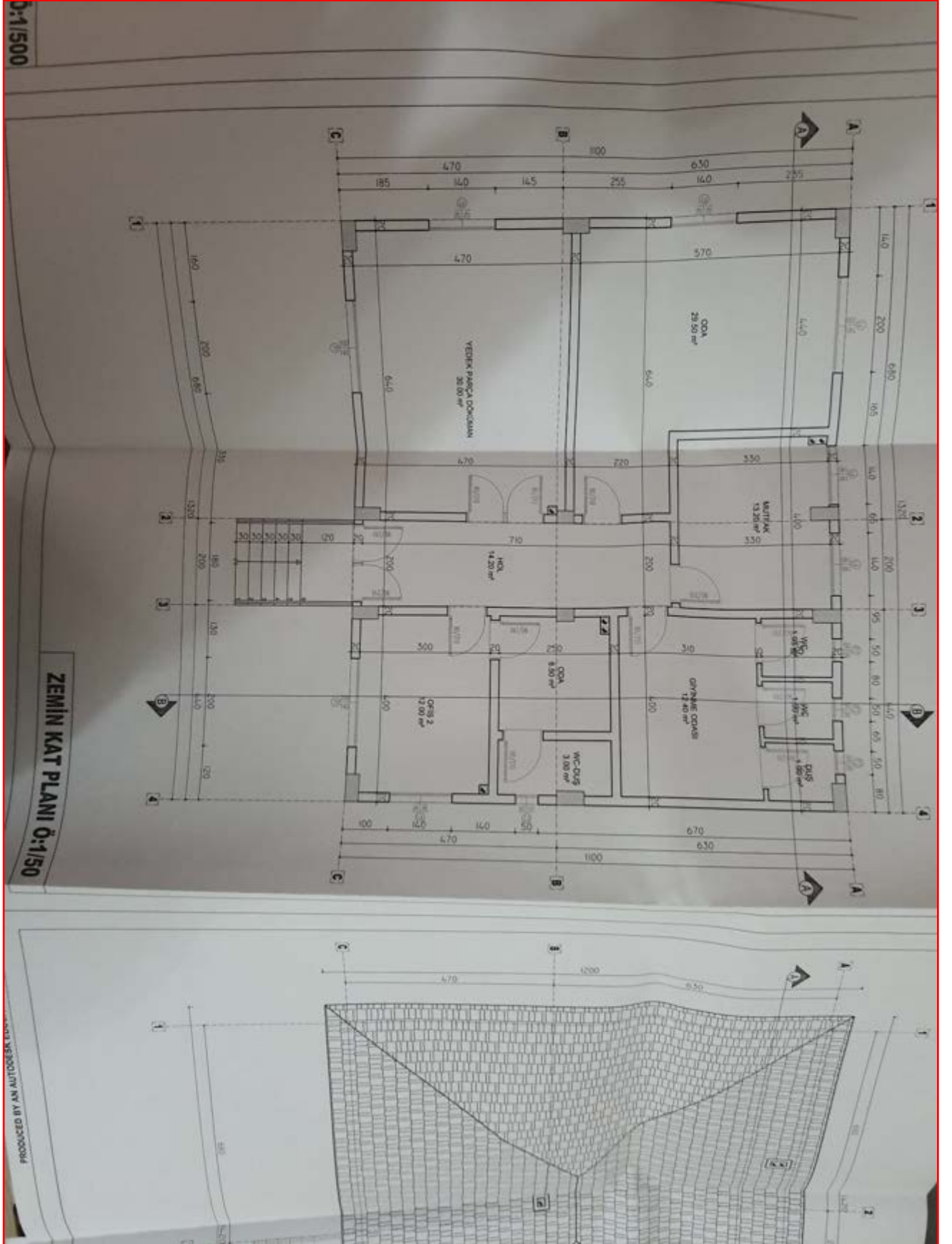




## İDARİ BİNA PROJE

| MİMARİ PROJE                                                                          |                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|      |                                                             |
| <b>EYMEN PROJE</b>                                                                    |                                                             |
| MÜHENDİSLİK - MİMARLIK - İNŞAAT - TAAHHÜT                                             |                                                             |
| ADRES : KOYUNLU CENTER KAT:6                                                          |                                                             |
| TEL - FAX : 0.388.213 10 77                                                           |                                                             |
| CEP : 0.544 551 68 06                                                                 |                                                             |
| <b>MMARİ PROJE MÜELLİFİNİN ADI SOYADI</b> AYŞE ÖZBEK                                  |                                                             |
| <b>PROJE MÜELLİFİNİN TC NO</b> 20504567830                                            |                                                             |
| <b>BİRO TESCİL NO</b> 42-1344                                                         |                                                             |
| <b>DİPLOMA NO / ODA SICIL NO</b> 1835010013 / 61919                                   |                                                             |
| <b>VERGİ DAİRESİ VE NO</b> NİĞDE / 6670404819                                         |                                                             |
| <b>ADRES / TELEFON</b> Koyunlu Center Kat:6 / NİĞDE / 0388 213 10 77                  |                                                             |
| <b>ONAY</b>                                                                           |                                                             |
|   |                                                             |
| <b>ARSA VE BİNA BİLGİLERİ</b>                                                         |                                                             |
| <b>İL</b>                                                                             | NİĞDE                                                       |
| <b>İLÇESİ</b>                                                                         | MERKEZ                                                      |
| <b>MAHALLESİ</b>                                                                      | AKTAŞ-DEVLET                                                |
| <b>PAFTA</b>                                                                          | 139C1A2A                                                    |
| <b>ADA</b>                                                                            | 347                                                         |
| <b>PARSEL</b>                                                                         | 25                                                          |
| <b>YATILAN</b>                                                                        | 30.577,80 m <sup>2</sup>                                    |
| <b>KAT ADEDI</b>                                                                      | 2                                                           |
| <b>İNŞAAT ALANI</b>                                                                   | 145,20 m <sup>2</sup>                                       |
| <b>KULLANIM AMAÇI</b>                                                                 | İDARİ BİNA                                                  |
| <b>YAPI SAHİBİ</b>                                                                    |                                                             |
| <b>ADI SOYADI</b>                                                                     | MEY BİYOGAZ ENERJİ ÜRETİMİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ |
| <b>TC NO</b>                                                                          | -                                                           |
| <b>İNŞAAT ADRESİ</b>                                                                  |                                                             |
| AKTAŞ-DEVLET<br>MERKEZ / NİĞDE                                                        |                                                             |
| <b>FENNİ MESULÜN ADI SOYADI</b> AYŞE ÖZBEK                                            |                                                             |
| <b>FENNİ MESUL TC NO</b> 20504567830                                                  |                                                             |
| <b>BİRO TESCİL NO</b> 42-1344                                                         |                                                             |
| <b>DİPLOMA NO / ODA SICIL NO</b> 1835010013 / 61919                                   |                                                             |
| <b>VERGİ DAİRESİ VE NO</b> NİĞDE / 6670404819                                         |                                                             |
| <b>ADRES / TELEFON</b> Koyunlu Center Kat:6 / NİĞDE / 0388 213 10 77                  |                                                             |
| <b>ONAY</b>                                                                           |                                                             |
|  |                                                             |
| <b>BELEDİYE ONAYI</b>                                                                 |                                                             |
|   |                                                             |







[illegible]



## 9.5. 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 Esiyepe Şişli/İSTANBUL.  
Telefon: (212) 214 50 00 - 01 Faks: Kep : bddk@ifo01.kep.tr  
Elektronik Ağ: <http://www.bddk.org.tr/>

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile iletmiştir.  
Evrak teyidi <https://ebullen.bddk.org.tr/eblyssorgu> adresinden AJOZ-DPOG-82VY kodu ile yapılabilir.

## 9.6. 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 DEĞERLEME VE 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, söz konusu Kurul Kararı uyarınca değerleme kuruluşlarının Tebliğ kapsamında yapılması zorunlu bildirimleri elektronik ortamda gerçekleştirmemeleri 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,

Bilgi için: Yolu B. İm. No:156 06300 ANKARA, Tel: (312) 3929090, Faks: (312) 3929093, İnternet: <http://www.aden.gov.tr>  
Rakıye Mah. Akmercağı Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3342500, Faks: (212) 3342500  
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72000De-1406-4525-bu19-36-04004900  
<https://dogrulama.spk.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilir.

Bilgi için: Sayı Bile ULSALOÖLEJ  
BAŞUZMAN  
ucur@spk.gov.tr

## 9.7. RICS (Royal Institution Of Chartered Surveyors)

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

**THIS IS TO CERTIFY THAT**

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

**IS REGISTERED AS A FIRM REGULATED BY RICS**

Valid from: 17-Feb-2020

Until: 17-Feb-2021

Firm Registration no. 832659

*Richard Collins*

EXECUTIVE DIRECTOR FOR THE PROFESSION

**RICS**

This certificate is valid from year to year subject to the provisions of the bye-laws of the Institution and is not a certificate to practice.

**RICS**  
Regulated by RICS

**9.8. Lisans Belgeleri**



Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 10.09.2015

No : 404902

## 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

**Mesut KAYA**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





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.

  
İlkey 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.

  
İlkey ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
E. Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

**9.9. Mesleki Tecrübe Belgeleri**



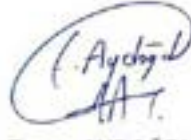
**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 02.10.2019 Belge No: 2019-01.1758

**Sayın Mesut KAYA**  
(T.C. Kimlik No: 25328279884 - Lisans No: 404902 )

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

  
**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

  
**Encan AYDOĞDU**  
Başkan



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

  
**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

  
**Encan AYDOĞDU**  
Başkan





**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**