

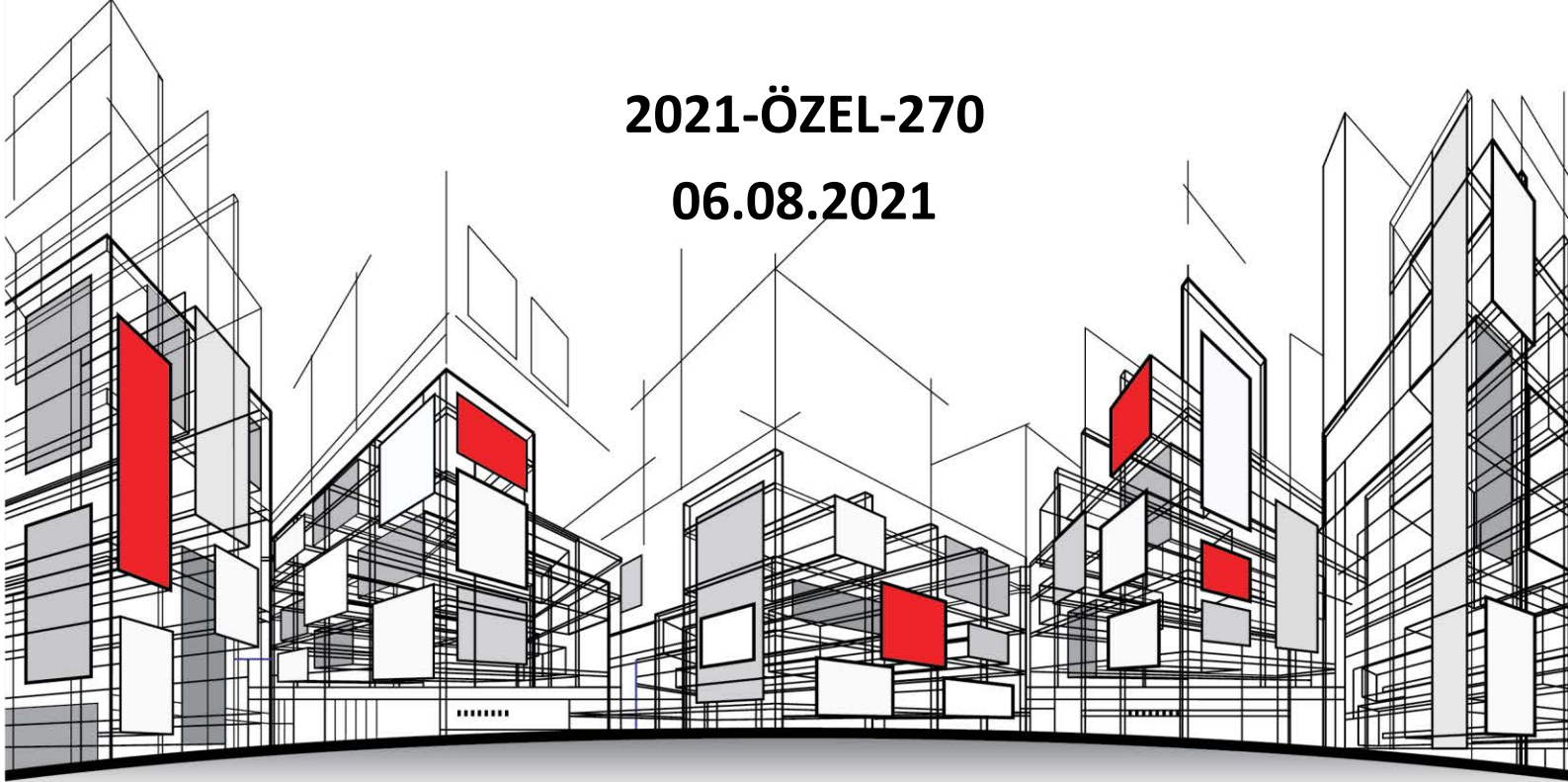
# **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

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

**GELENDOST İLÇESİ – YAKA KÖYÜ  
1 ADET ELMALIK**

**2021-ÖZEL-270**

**06.08.2021**



**aden**<sup>®</sup>  
Değerleme

## İÇİNDEKİLER

<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. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.2. GAYRİMENKULLERİN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.3. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 14 -
4.4. GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 14 -
4.5. GAYRİMENKULLERİN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKAN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 15 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 16 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN 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 GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 16 -
4.8. GAYRİMENKULLERİN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 16 -
<b>5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ</b>	<b>- 19 -</b>
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 19 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 19 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 19 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 20 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 20 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 20 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 20 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 21 -
<b>6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ</b>	<b>- 23 -</b>
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 23 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 23 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 23 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 25 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 25 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 26 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 26 -
<b>7. SONUÇ</b>	<b>- 28 -</b>
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 28 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 28 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 28 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 28 -
<b>8. RAPOR EKLERİ</b>	<b>- 30 -</b>
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 30 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ	- 31 -
8.3. RESMİ BELGELER	- 33 -
8.4. BDDK YETKİLENDİRME	- 37 -
8.5. SPK LİSTEYE ALINMA	- 38 -

<b>8.6. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)</b>	<b>- 39 -</b>
<b>8.7. LİSANS BELGELER</b>	<b>- 40 -</b>
<b>8.8. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ</b>	<b>- 43 -</b>

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

# **BÖLÜM 1**

## **RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**



## 1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>Dayanak Sözleşmesi Tarih/No</b>	: 24.06.2021/A098
<b>Değerleme Tarihi</b>	: 06.08.2021
<b>Rapor Tarihi</b>	: 06.08.2021
<b>Rapor Numarası</b>	: 2021-ÖZEL-270
<b>Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü</b>	: Bu rapor 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına göre hazırlanmıştır.
<b>Talebin Kapsamı</b>	: Raporla bilgileri verilen, Isparta ili, Gelendost ilçesi, Yaka Köyü, 259 Ada 42 no.lu parselin 06.08.2021 tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
<b>Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler</b>	: 24.06.2021 tarih A098 numaralı sözleşmenin "5.2 Müşterinin Yükümlülükleri" maddesi gereğince son 3 yıllık aktif/pasif kayıt belgelerini içeren takyidat belgesi ve son 3 yıllık imar durumu ve varsa değişiklik durumunu içeren imar durumu yazısının temini müşteri yükümlülüğünde olup müşteri tarafından temin edilemediğinden raporda yer verilememiştir.
<b>Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler</b>	: Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktörle karşılaşmamıştır.
<b>Müşteri Getirilen Kısıtlamalar</b>	: Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
<b>Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler</b>	: Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre şirketimiz bünyesinde daha önce rapor hazırlanmamıştır.
<b>Kullanılan Değerleme Yöntemleri</b>	: Raporla; gayrimenkul için "Pazar Yaklaşımı" yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.
<b>Takdir Edilen Yasal Durum Pazar Değeri (TL) KDV Hariç</b>	: <b>345.000-TL</b> <b>ÜçyüzKırkBeşBin-Türk Lirası</b>
<b>Takdir Edilen Yasal Durum Pazar Değeri (TL) KDV Dahil</b>	: <b>407.100-TL</b> <b>DörtYüzyediBinYüz- Türk Lirası</b>
<b>Takdir Edilen Yasal Durum Pazar Değeri (USD) <sup>1</sup> KDV Hariç</b>	: <b>40.222-USD</b> <b>KırkBinikiYüzYirmiki-Amerikan Doları</b>
<b>Takdir Edilen Yasal Durum Pazar Değeri (USD) KDV Dahil</b>	: <b>47.463-USD</b> <b>KırkYediBinDörtYüzAltmışÜç-Amerikan Doları</b>
<b>Müşteri Unvanı</b>	: Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş.
<b>Müşteri Adresi</b>	: Erler Mahallesi, 2716. Cd. No:11, 06135 Etimesgut/Ankara
<b>Şirketin Unvanı</b>	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Şirketin Adresi</b>	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No:97 D:21 Kadıköy/İstanbul
<b>Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri</b>	: Poliçe No: 60340000001227 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2021 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	: Hazırlayan (D.U.): Eda GÜNEŞ 915264 Hazırlayan (D.U.): Şefik Ercan KESKİNER 408115 Kontrol Eden (S.D.U): Mustafa L. MAZMANCI 401823 Onaylayan (S.D.U): Ahmet KARABIYIK 400577

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

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

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

## **BÖLÜM 2**

# **KABULLER- VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR**



## 2. KABULLER – VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

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



# **BÖLÜM 3**

## **EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER**



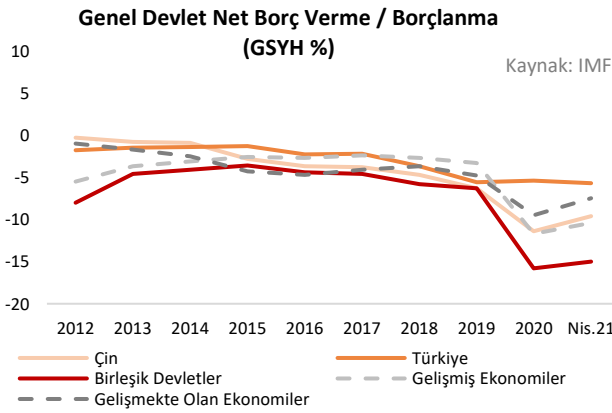
### 3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

#### 3.1. Dünya 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 görülmekteyken gelişmiş ülkeler ve gelişmekte olan ülkelerde 2019 yılında bir kırılma görülmektedir. Küresel ölçekte görülen bu kırılma ile 2019-2020 yılları arası %5 kadar bir düşüş görülmektedir.

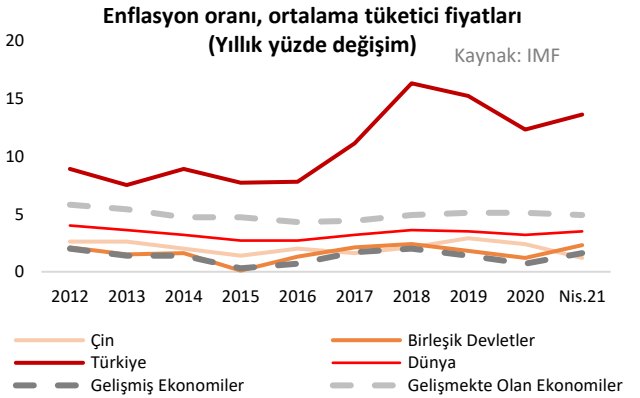
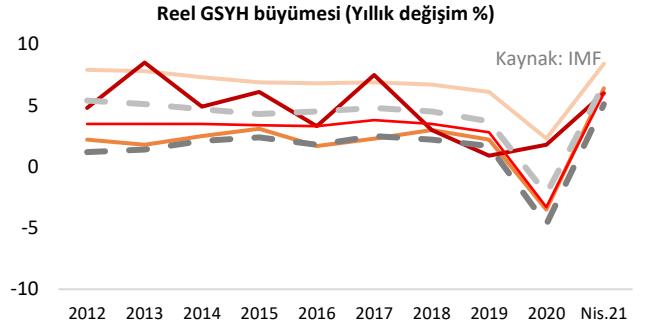
2020 yılının ilk çeyreğinde Avrupa'daki dört büyük ekonomi olan Almanya(%2), Fransa(%5,9), Birleşik Krallık(%2,5) ve İtalya(%5,5) bir önceki çeyreğe göre daralırken, benzer şekilde, ABD ekonomisi aynı dönemde % 1,3 oranında küçülmüştür.

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

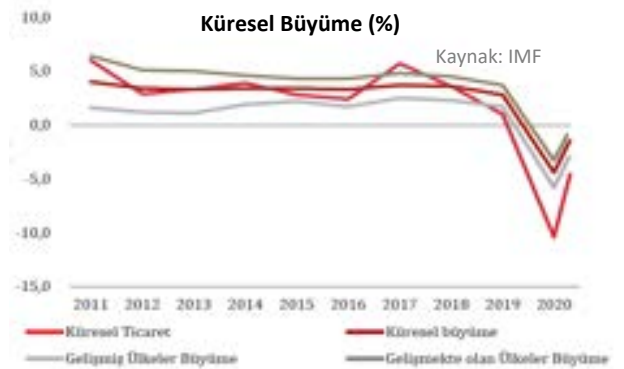


Dünya ticaret hacmi, aylık verilere göre Nisan 2020'de %12,1 oranında gerilemiş ve böylece seri içerisindeki en keskin düşüş gerçekleşmiştir. 2020 ilk çeyreğindeki yüzde 6,8 daralmanın ardından Çin, Covid-19 salgınına rağmen, 2020 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 3,2 oranında büyümüştür. Birleşik Devletlerde ise ikinci çeyrekte yüzde 9,0 oranındaki küçülmenin ardından üçüncü çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 2,9 oranında daralma kaydedilmiştir.

<sup>2</sup>IMF



Covid-19 salgınının başladığı ilk çeyrekte küresel borçluluk 1,2 trilyon dolar artışla 258 trilyon dolar olmuştur. Küresel borcun Gayri Safi Yurt İçi Hasıla'ya (GSYH) oranı ilk çeyrekte 10 baz puandan fazla artışla tarihi rekor olan %331 düzeyine ulaşmıştır. Salgının seyrine bağlı olarak özellikle 2020'nin ilk çeyreğinde finansal piyasalarda oynaklık hızla artmış, özellikle hisse senedi piyasalarında tarihsel düşüşler gözlenmiştir. Riskli varlık fiyatları keskin düşerken, sermaye akımları gelişmekte olan ülkeler aleyhine bozulmuştur.

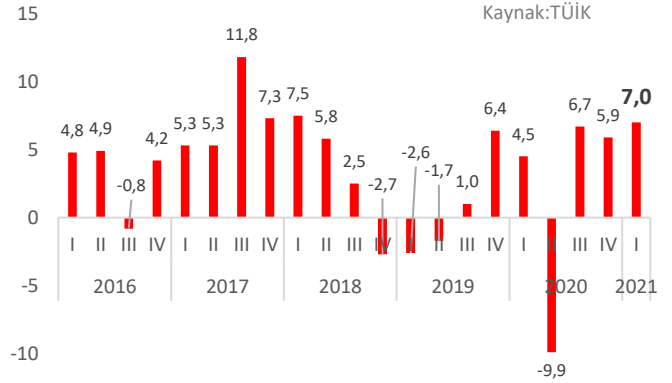


### 3.2. Türkiye Ekonomisi<sup>3</sup>

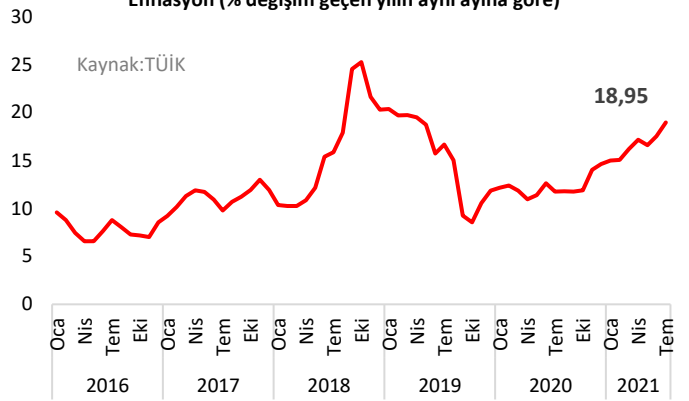
GSYH 2021 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre **%7,0** artmıştır. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri %18,1, 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.

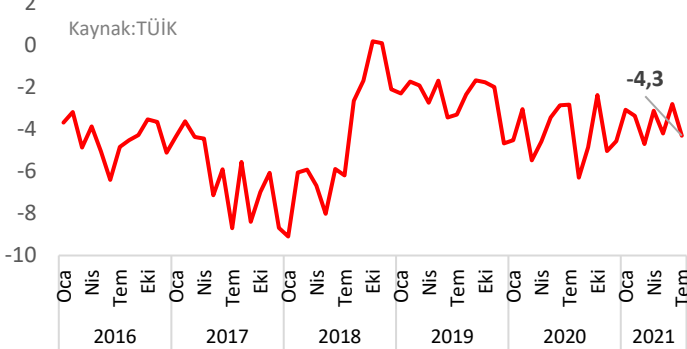
GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)



Enflasyon (% değişim geçen yılın aynı ayına göre)



Aylara Göre Dış Ticaret Dengesi Milyar ABD \$



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.

<sup>3</sup> TÜİK, TCMB

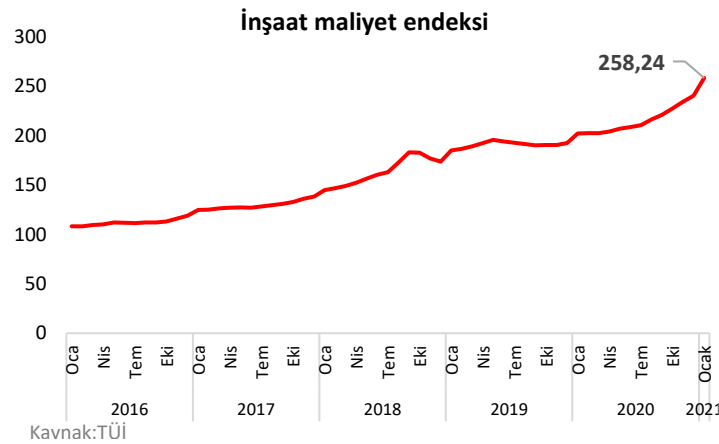
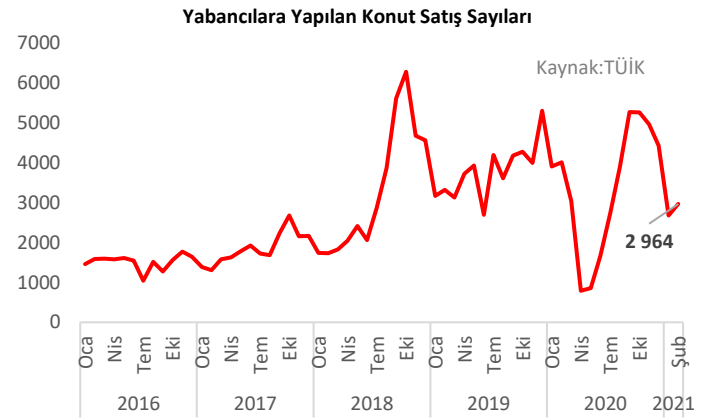
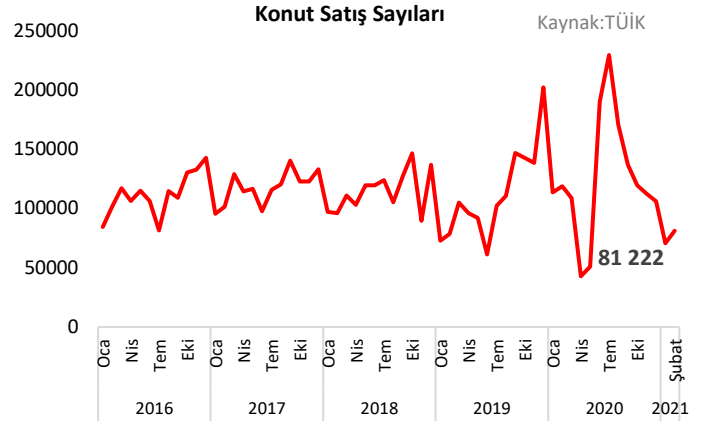
### 3.3. Gayrimenkul Sektörü<sup>4</sup>

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.

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

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



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

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

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

KAYNAKÇA: TÜİK

# **BÖLÜM 4**

## **GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI**



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

### 4.1. Gayrimenkullerin Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Isparta	Ana Vasıf	Elmalık
İlçesi	Gelendost	Yüzölçümü	5.668,14 m <sup>2</sup>
Bucağı	-	Tapu Tarihi	30.11.2020
Köyü	Yaka	Yevmiye No	4768
Ada	259	Cilt No	16
Parsel	42	Sayfa No	1496
Mevkii	Tozkan	Malik	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. (1/1)

### 4.2. Gayrimenkullerin Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Parsel No	Açıklamalar
259/42	Taşınmaz topoğrafik açıdan düze yakın bir yapıya sahip olup, geometrik olarak amorf formdadır. Parsel üzerinde değerlendirme günü resmi evrakları bulunmayan kuzey batı cephesinde yaklaşık 35 m <sup>2</sup> tek katlı kantar binası inşa edilmiş olup, bakımsız tarla konumunda ve güney doğu cephesinde bila sayıda ve yaşta bakımsız elma ağaçları dikili olup, sınırlarını belirleyici olarak çevresinde herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

### 4.3. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında, herhangi bir takyidat mevcut olup detaylar aşağıda tablo halinde belirtilmiştir;

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	259/42
İnceleme Tarih ve Saati	25.06.2021-16:35
Beyanlar Hanesinde	Diğer (Konusu: İSPARTA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 28/07/202 TARİH 11854 SAYILI YAZISI İLE İŞ BU PARSELE AİT 1965487 BAŞVURU VE JSRVCZN BELGE NUMARALI YAPI KAYIT BELGESİNİN İPTAL EDİLDİĞİ BİLDİRİLMİŞTİR. (Tarih:10.08.2020 Yev:2495)
Beyanlar Hanesinde	TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜNÜN 2198848 SAYILI KARARINA GÖRE BU PARSEL BÜYÜK OVA KORUMA ALANINDADIR. (Tarih:09.08.2018 Yev:2234)

Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerini 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 taşınmaza ilişkin tapu kayıt belgesi ek halinde verilmiş olup taşınmaz son 3 yıl içerisinde satış işlemine konu olarak tarih, yevmiye ile tescil edilmiştir.

### 4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

Isparta İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü'nde 13.08.2021 tarihinde yapılan araştırmada alınan sözlü bilgilere göre değerlendirme konusu gayrimenkulün bulunduğu parsel, 1/1000 ölçekli Kapanan Yaka Belediyesi Uygulama İmar planı dışında, tarım alanında kaldığı ve Plansız Alanlar Tip Yönetmeliği yapılaşma

koşullarına tabi olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmazın elmalık vasıflı olması sebebi ile kesin yapılaşma koşulları resmi çap başvurusu esnasında kurum görüşlerine göre kesinlik kazanacağı bilgisi alınmıştır. Taşınmaz ayrıca 1/100000 ölçekli Antalya-Burdur-Isparta Çevre Düzeni Planında Tarım ve Sulama lejantında kalmaktadır.

**\* Güncel İmar Durumu Bilgileri**



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

Değerleme konusu gayrimenkul son 3 yıl içerisinde herhangi bir imar uygulaması görmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde güney batı cephede resmi evrakları bulunmayan yaklaşık 35m<sup>2</sup> alanlı tek katlı kantar binası inşa edilmiştir. 10.08.2021 tarih 10432 sayılı dilekçe ile Isparta İl Özel İdare Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalarda gayrimenkule ait herhangi bir arşiv kaydı bulunmadığı tarafımıza bildirilmiştir.

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

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

➤ **Gayrimenkullere Ait Yapı Denetim Bilgisi**

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yapıya ait herhangi bir resmî belge bulunmaması sebebiyle yapı denetim bilgisi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışmasının konusu, rapor içeriğinde verilen taşınmazlar olup farklı kapsamda bir çalışma yapılmamıştır.

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

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

Değerlemeye konu gayrimenkul Isparta İli, Gelendost İlçesi, Yaka Köyü, Tozkan Mevkiinde yer alan 259 ada 42 parselde kayıtlı, 5.668,14 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, tapuda Elmalık vasıflı olan taşınmazdır. Taşınmaz düze yakın bir topografik yapıya ve amorf geometrik şekle sahiptir. Kuzey batı cephesinden Isparta-Konya karayolu ile, diğer cephelerinden komşu parseller ile çevrilidir. Parsel sulu tarım arazisi olup üzerinde güney doğu cephede bila sayı ve yaşta bakımsız elma ağaçları bulunmamaktadır. Değerleme günü üzerinde güney batı cephesinde yaklaşık 35m<sup>2</sup> tek katlı kantar binası bulunmaktadır. Bina yığma tarzda dışı siva üzeri boyalı olup, çatısı kiremit kaplı, pencereleri PVC, giriş kapısı çelik kapıdır. Parselin Cins değişikliğinin yapılmamış olması ve paftasına işlenmemiş olmasından dolayı taşınmaz üzerinde yer alan yapı yasal durum değerinde dikkate alınmamış olup mevcut durum değerinde dikkate alınmıştır. Mahallinde parselin sınırlarını belirleyici olarak çevresinde herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

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

Taşınmaz elmalık vasıflı olup üzerinde yaklaşık 35m<sup>2</sup> tek katlı kantar binası inşa edilmiştir. İlgili yapının herhangi bir resmî belgesi bulunmamaktadır. Parselin Cins değişikliğinin yapılmamış olması ve paftasına işlenmemiş olmasından dolayı taşınmaz üzerinde yer alan yapı yasal durum değerinde dikkate alınmamış olup mevcut durum değerinde dikkate alınmıştır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkul, Isparta İli, Gelendost İlçesi, Yaka Köyü, Tozkan Mevkiinde sınırları içinde yer alan 259 ada 42 numaralı parseldir. Taşınmaz konum olarak, ulaşım için Gelendost ilçe çıkışında yer alan Opet benzin istasyonunun güneyindeki Gelendost-Isparta karayolu üzerinde yaklaşık 2 km. düz devam edilerek sol kolda yer alan taşınmaz ulaşım sağlanır. Taşınmaz konum olarak Gelendost ilçe arazilerine ve ilçe merkezine yakın konumdadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede köy içinde 1-3 kat aralığında müstakil tarzı yapı yoğunluğu fazla olup, yapılaşma ve inşaat faaliyet hızı düşük seviyededir. Taşınmaza yakın konumda bulunan Isparta-Konya yolu sebebiyle bölge ismen tanınmış olup, yakın çevresinde asfalt üzeri ticari faaliyetlerin artacağı beklentisi bulunmakta ve yol üzerinde soğuk hava depoları yoğunluktadır.





## **BÖLÜM 5**

# **DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ**



## 5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

### 5.1. Değer Tanımları

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

#### 5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

#### 5.1.2. Pazar Değeri

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

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

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

- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. 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 hesaplariken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

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

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

### 5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

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

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

## 5.2. Değerleme Teknikleri

### 5.2.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

### 5.2.2. Gelir Yaklaşımı

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

### 5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

#### **Sonuç olarak;**

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

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

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

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

## **BÖLÜM 6**

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



## 6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

### 6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

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

Konu taşınmaz için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımının bölgede devam eden imar planı uygulamalarının tamamlanması itibariyle "Arsa" olacağı belirlenmiştir. Bölgede uygulama görmüş net parsellerin çok az olması ve mevcut imar planına göre düşük yoğunluklu konut alanında kalması nedeniyle bölgede kat karşılığı çalışması ve buna bağlı olarak yapılan inşaat sözleşmeleri yaygın değildir/bulunmamaktadır. Bu nedenle tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılamamıştır.

### 6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkul değerlerinin tespiti "Pazar Yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yönteme ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

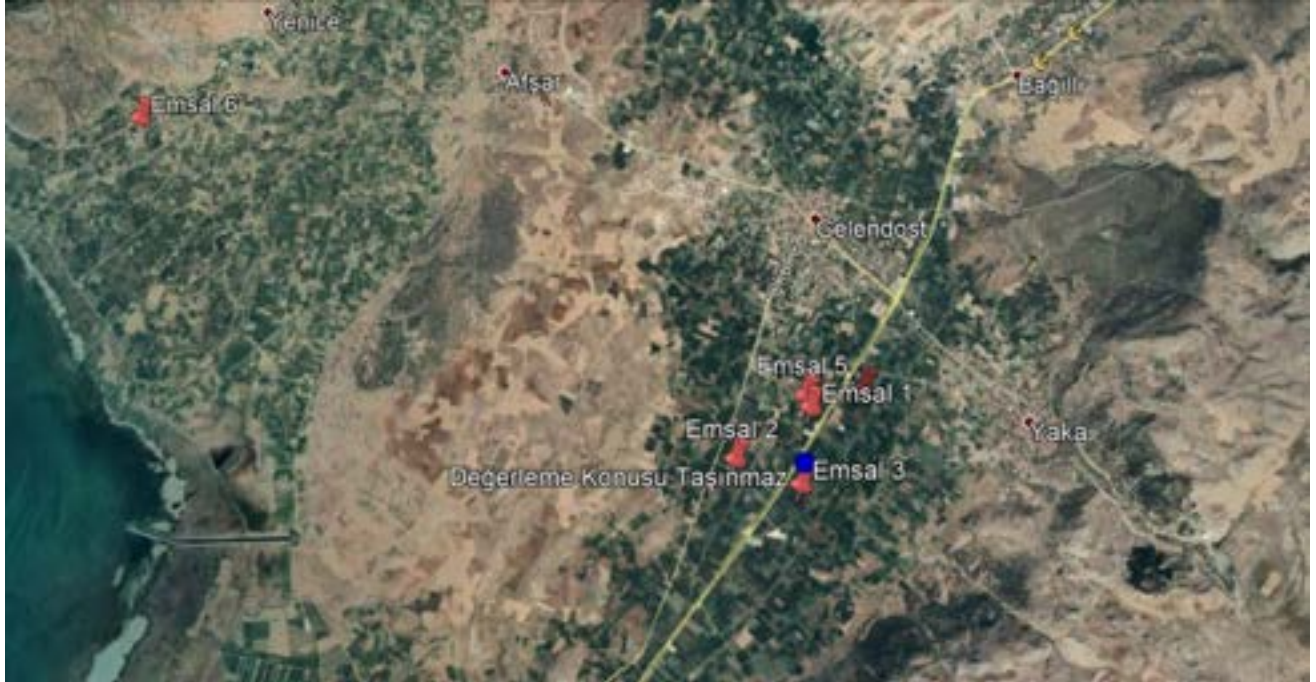
#### 6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. "Pazar Yaklaşımı" ile benzer mülkiyet yapısına sahip satışa konu taşınmazlar araştırılmıştır. Değer takdirinde taşınmazın onaylı ve yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 18. Madde uygulaması yapılmamış; düzenleme ortaklık payı kapsamında (yol, park, yeşil alan, otopark, çocuk bahçesi vb. gibi) kamuya bedelsiz terke konu alanlara isabet eden kısımları henüz belirlenmemiş, terk miktarları kesinleşmemiş olup bölge genelinde uygulama görmemiş, terkleri yapılmamış benzer nitelikli parsel fiyatları dikkate alınmıştır.

No	Açıklama	Alan (m <sup>2</sup> )	Kapalı 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 taşınmazın bulunduğu bölgede karayolu üzeri 1600 m <sup>2</sup> tarlanın pazarlığına göre 70.000-TL ile 80.000-TL aralığında alım satıma söz konusu olabileceği bilgisi alınmıştır.	1600	-	80.000	50	80.000	50
2	Taşınmazın adres tarifi yapılarak alınan beyanda konu taşınmazın karayolu üzerinde konumlu olması sebebi ile 500.000-TL bedelle alım satıma söz konusu olabileceği bilgisi alınmıştır.	5668,14	-	500.000	88	400.000	71
3	Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 3 yıl önce 300.000-TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. Günümüz fiyatının tespiti için yıllık 10% artış uygulanarak uyumlaştırılmıştır.	5668,14	-	396.770	70	400.000	71
4	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu mevkide 1000 m <sup>2</sup> tarlanın 50.000-TL civarında alım satıma söz konusu olabileceği bilgisi alınmıştır.	1000	-	50.000	50	50.000	50
5	Gelendost İlçesi Yeni Mahallesi, su kanalına yakın, elektriği ve yolu olan ekili 1.600 m <sup>2</sup> alanlı elma bahçesi 115.000 TL Pazarlıklı fiyata satılıktır.	1600	-	115.000	72	110.000	69
6	Gelendost İlçesi Yenice Köyü 2300 m <sup>2</sup> alana sahip elma bahçesi 155.000 pazarlıklı fiyata satılıktır.	2300	-	155.000	67	145.000	63

**KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL**

	1	2	3	4	5	6
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	50	70	70	50	69	63
Büyüklik Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ekli Olup Olmama Durum Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	-10%	-10%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	50	70	70	50	62	57
<b>Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m<sup>2</sup>)</b>				<b>60</b>		

**Satışa Konu Arsalarla İlişkin Harita**

**Sonuç;** Taşınmazın birim fiyatlarının yaklaşık 55-70 TL/m<sup>2</sup> civarında pazarlandığı öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın çevresinde benzer özelliklerde satışa konu arsa stokunun az olması sebebi ile araştırma bölgesi geniş tutulmuştur. 1,2 ve 4 o.lu emsal olarak gösterilen görüşler bölgeye hâkim emlak komisyoncularından elde edilen görüş niteliğindedir. 3 no.lu emsal değerlendirme konusu taşınmazın daha önceki satışına ait olduğu beyan değer olması sebebi ile günümüze uyumlaştırılarak hesaplanan değer kullanılmıştır. 5 ve 6 no.lu emsaller elma dikili bahçe olduklarından yük şerefiyeye sahiptir bu nedenle üzerindeki dikili ağaçlar yok sayılarak çıplak tarla değerine indirgenerek uyumlaştırma yapılmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkulün konumu, ulaşım durumu, alanı, mülkiyet yapısı, bölge fiyat beklentisi, acil satış fiyatları gibi etkenler göz önünde bulundurularak Tarla birim m<sup>2</sup> değerinin **60-TL/m<sup>2</sup>** civarında olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir. (Taşınmaz üzerindeki meyve ağaçlarının bila ve bakımsız olması sebebi ile değerlemede ağaçlar dikkate alınmamıştır.)

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde bulunan yapı kullanım izni ve ruhsatı bulunmayan yaklaşık 35 m<sup>2</sup> alana sahip tek katlı kantar binası mevcut durum değerine dahil edilmiş olup, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın



yayınladığı 2021 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri kullanılmıştır. Yapı, 2B Yapı grubunda değerlendirilmiştir ve yapının birim fiyatının **940 TL/m<sup>2</sup>** olduğu tablodan okunmuştur. Kayıtlı bir yapı olmaması durumundan dolayı yapıya ait maliyet sadece mevcut durum hesaplarına dahil edilmiştir.

<b>259 Ada 42 Parsel Arsa Değeri</b>	<b>Yasal Değer</b>	<b>Mevcut Değer</b>
Taşınmazın Alanı (m <sup>2</sup> )	5668,14	5668,14
Yaklaşık m <sup>2</sup> Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	60	60
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	340.088	340.088
<b>Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)</b>	<b>345.000</b>	<b>345.000</b>

<b>259 Ada 42 Parsel Yapı Değeri</b>	<b>Yasal Değer</b>	<b>Mevcut Değer</b>
Yapı Alanı (m <sup>2</sup> )	0	35
Yaklaşık m <sup>2</sup> Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	940	940
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	0	32.900
<b>Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)</b>	<b>0</b>	<b>33.000</b>

<b>Toplam Değer (TL)</b>	<b>345.000</b>	<b>378.000</b>
--------------------------	----------------	----------------

Değerleme konusu parselin “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile yasal değeri (**~345.000 TL**) ve mevcut durum değeri (**~378.000 TL**) olarak takdir edilmiştir.

### 6.2.2. Maliyet Yaklaşımı

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

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

### 6.2.3. Gelir Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirilmesi 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.

### 6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

Bölgedeki yerel halk ve emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu, konumu, merkezi konumda yer alması, görünürlüğü, arazi yapısı, karayoluna cephesinin bulunması, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

259 Ada 42 Parsel Arsa Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m <sup>2</sup> )	5668,14	5668,14
<b>Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)</b>	<b>345.000</b>	<b>378.000</b>

### 6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
<ul style="list-style-type: none"><li>+ Taşınmazın tek hisseli olması</li><li>+ Karayoluna cephesinin bulunması</li><li>+ Elmacılık tarımı açısından talep gören bir konumda yer alması</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- İmar planı dışında konumlu olması</li><li>- Büyük ova koruma alanında kalması</li><li>- Değişken ekonomik koşullar</li></ul>
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none"><li>+ Taşınmazın elmacılık tarımı açısından talep gören bir bölgede konumlu olması.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ülkemizde ve tüm dünyada yaşanan Covid-19 salgını sebebiyle tüm dünya genelinde yaşanan ekonomik daralmanın gayrimenkul sektörüne olumsuz etkisinin devam edebilecek olması</li></ul>

# BÖLÜM 7

## SONUÇ



## 7. SONUÇ

### 7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerlemesi konusu taşınmaz tarla vasıflı olup, yöre halkı ve bölge emlakçıları ile yapılan görüşmeler sonucu bir birim değer takdir edilmiştir. Yola cepheli tarla fiyatları dikkate alınmış taşınmaza göre özellikleri açısından analiz edilerek sonuca ulaşılmıştır.

### 7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

### 7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

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

### 7.4. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

#### 126 Ada 38 Parsel Tarla Değeri

Değerleme Tarihi: 06.08.2021

Kur Bilgisi (Satış): 06.08.2021 – 15:30 TCMB verilerine göre 1 Euro=10.1331 TL, 1 USD=8.5773 TL'dir.

ÖZET TABLO	TL	USD
Yasal Durum Pazar Değeri (KDV Hariç)	345.000	40.222
Mevcut Durum Pazar Değeri (KDV Hariç)	378.000	44.070

#### 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. Taşınmazın yasal KDV dâhil değeri 407.100 TL (47.463 USD) ve mevcut durum KDV dâhil değeri 446.040 TL (52.002 USD) olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme  
Uzmanı

Sorumlu Değerleme  
Uzmanı

Eda GÜNEŞ  
Şehir Plancısı

Lisans No:915264

Şefik Ercan KESKİNER  
Jeofizik Mühendisi

Lisans No:408115

Mustafa L. MAZMANCI  
Harita Mühendisi

Lisans No: 401823

Ahmet KARABIYIK  
Harita Mühendisi

Lisans No: 400577

# BÖLÜM 8

## RAPOR EKLERİ



## 8. RAPOR EKLERİ

### 8.1. Fotoğraflar



## 8.2. İmar Durum Belgesi

Isparta	▼
Gelendost	▼
Yaka	▼
259	
42	
Sorgula	







**8.3. Resmî Belgeler**

TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ				
<b>TAŞINMAZ BİLGİLERİ</b>	İl:	ISPARTA		
	İlçe:	GELENDOST		
	Mahalle/Köy:	YAKA K		
	Mevki:	TOZKAN		
	Ada:	259	Parsel:	42
	Yüz Ölçümü:	5.668,14 m2	Cilt/Sayfa No:	16/1496
	Niteliği:	ELMALIK		
<b>MALİK BİLGİLERİ</b>	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m <sup>2</sup> :	
	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	Tam - 5.668,14	5.668,14	
<b>TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER</b>	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:	
	111634559 - AnaTasınmaz	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri		
	Konum Bilgisi:	Tescil İşlemi Numarası:	Siciline Uygundur	
		30.11.2020 - 4768	Veriliş Tarihi: 09.09.2021 Web-Tapu Sistemi Üzerinden Üretilmiştir. Resmî Belgedir.	
<p>Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile yukarıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<a href="https://webtapu.tkgm.gov.tr">https://webtapu.tkgm.gov.tr</a> adresinden) VG6Ad307Kf0 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.</p> <p>Müktesebat dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile çeki ve borçlular için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.</p>				

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-16:35



## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	259/42
Taşınmaz Kimlik No:	111634559	AT Yüzölçüm(m2):	5668.14
İl/ilçe:	ISPARTA/GELENDOST	Bağmsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Geleldost	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YAKA Köyü	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	TOZKAN	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Git/Sayfa No:	16/1496	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ELMALIK

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: ISPARTA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 28/07/2020 TARİH 11854 SAYILI YAZISI İLE İŞ BU PARSELE AJT 1965487 BAŞVURU VE JSDRVCZN BELGE NUMARALI YAPI KAYIT BELGESİNİN İPTAL EDİLDİĞİ BİLDİRİLMİŞTİR. ) Tarih: 28/07/2020 Sayı: 11854( Şablon: Diğer)	(SN:7762743) ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1530390137	Geleldost - 10-08-2020 11:19 - 2495	-
Beyan	Diğer (Konusu: BU PARSEL BÜYÜK OVA KORUMA ALANINDADIR. ) Tarih: - Sayı: 2198848( Şablon: Diğer)	(SN:8157016) İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Geleldost - 09-08-2018 11:58 - 2234	-

1 / 2

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
551764712	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	5668.14	5668.14	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 30-11-2020 4768	-

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

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

2 / 2

Malikler Arası Organik Bağ

ŞİRKET ORTAĞININ

ŞİRKET ADI: **Göknar Gıda Mad. İhrac. İthal. San. Tic. A.Ş.**  
ADRESİ: **Ertan Mah. 2716. Cad. No:11 Etiler/Şişli**

ŞİRKET NO: **01 09 20** TÜRÜ: **50400,00** SERMAYE: **50400,00 TL** GRUPLARI: **YATIRIM DEĞERİ** TARİHİ VE NO: **01 09 20 Hissedar Davası İçin**

ESAS SERMAYE PAYLARININ DEVRİLERİ

AD SOYAD (GRUP ADI)	TC/VERGİ NO	ADRESİ	TARİH / NO	PAY NİTELİĞİ	TUTAR

ESAS SERMAYE PAYI DEVRİNDE BİRFAYDA NERELİ SAĞANI KURUM ZARFI

AD SOYAD (GRUP ADI):  
T.C. NO:  
ADRESİ:  
NO: 0000

ESAS SERMAYE PAYI DEVRİNDE BİRFAYDA NERELİ SAĞANI KURUM ZARFI

AD SOYAD (GRUP ADI):  
T.C. NO:  
ADRESİ:  
NO: 0000

№ 38880

12 Eylül 2017

TÜRKİYE CUMHURİYETİ  
ANKARA 54 NOLU  
312 418 49 52  
MERSİT YAT CAD NO:65 ÇANKAYA / ANKARA

Yevmiye No :  
Tarih :  
Grup :

DEFTER SAĞINDA  
Ad Soyad / Ünvan : YENİ HAYAT TARIM HAYATÇILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ  
İç Adres : ERLER MAHALLESİ 2716 CAD. 1111 ETİMESGÜZÜTÜRKÜKÜ  
İç Adres : MEYVE VE SEBZE ÜZÜMLERİ SAĞAN SÜPÜRGE MÜŞEREF VE ÖZDEMİR ALIĞAÇCI ÇİÇEKLERİNİ TOPTAN TİCARETİ SAN. TİC. ŞİRKETİ  
Vergi Dst. Vergi No : ETİMESGÜZÜTÜRKÜKÜ DARESİ 048044782 T.C.Şişli/Şişli  
Ticaret Sicil / Odanın Sermayesi :

DEFTERİN  
Tarih : Ortalık Pay Grup İht. : Yeni Mal Cömür  
Sayfa Sayısı : 76 - Tak  
Ticaret Sicil No : 2017

Ticaret Sicil No : 20170912117807 İşlem No : 20170912118858

file:00:/Users/SEKIDAR/Desktop/DefterListe\_20170912117807.xml 12.09.2017

THE KART NUMBERS: 000005  
KURUMUN ADI: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
KURUMUN ADRESİ: ...  
KURUMUN KURULUŞ TARİHİ: ...

**İŞTİRAK TABLOSU**

Hisse No	Hisse Adı	Tutar	Yatırımcı Adı	Uygun Durum
4 21	100	Hisse Davulunda Dolar 1604.14		
32742 1	327400	2012020 Sermaye AYISI G. Fonu/Değerleme		

**UYEYE YAPILAN ÖDEMELER**

Ödeme Tarihi	Ödeme Miktarı	Ödeme Durumu

TEKİR

#### 8.4. BDDK Yetkilendirme

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

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

02/11/2018

**ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

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

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 17 nci maddesinde Kurumumuza yapacak 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-imzadır**

**Mehmet SARI**  
Daire Başkanı

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

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.  
Evrak tıyılı <https://ehalten.bddk.org.tr/ehysorgu> adresinden AJOZ-DPOG-82VY kodu ile yapılabilir.

## 8.5. SPK Listeye Alınma



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

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

26.03.2018

ADEN GAYRİMENKUL 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 Serf.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 değerlendirme 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 değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

b) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerlendirme 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, değerlendirme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü buldukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanısıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, sözkonusu Kurul Kararı uyarınca değerlendirme 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,

Deliyolu Yolu 8. Kat No:156 06030 ANKARA, Tel: (312) 3929090, Faks: (312) 3920091, İnternet: [www.aden.gov.tr](http://www.aden.gov.tr)  
Rakıye Mah. Akderecağı Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3343500, Faks: (212) 3343500  
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72018-Die-146-4827-ku19-36-04604900  
<https://gncs.mta.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilir.

Bilgi için: Gayri Menkul Değerleme  
BAŞUZMAN  
uzman@spk.gov.tr

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



The image shows a RICS registration certificate for Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. The certificate is issued by the RICS Executive Director for the Profession, Richard Collins. It states that the firm is registered as a RICS-regulated firm with a registration number of 832659. The registration is valid from 17-Feb-2020 to 17-Feb-2021. The certificate includes the RICS logo, the RICS seal, and a blue circular seal of the Institution of Chartered Surveyors. The text 'THIS IS TO CERTIFY THAT' is prominently displayed above the firm's name. A large blue circular seal is also visible in the bottom left corner of the certificate area.

**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**<sup>®</sup>

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.

## 8.7. Lisans Belgeler



**SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

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







**SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu



**SPL**  
Gayrimenkul  
Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 1.04.2021

Belge No: 915264

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

### EDA GÜNEŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



 **RICS**  
Regulated by RICS

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

2021-ÖZEL-270

- 41 -

**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 Lütfullah MAZMANCI**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*K. Atilla Köksal*  
K. Atilla 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.

*A. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*E. Nevzat Öztangut*  
E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

## 8.8. Mesleki Tecrübe Belgeleri



**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 22.04.2021 Belge No: 2021-01.3935

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

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



**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter



**Encan AYDOĞDU**  
Başkan



**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 08.06.2021 Belge No: 2021-01.3999

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

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



**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter



**Encan AYDOĞDU**  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.07.2019

Belge No: 2019-01.1340

### Sayın Mustafa Lütfullah MAZMANCI

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

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

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.03.2020

Belge No: 2019-01.3130

### Sayın Ahmet KARABIYIK

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

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

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan

# aden®

Değerleme

## 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](http://www.adendegerleme.com)