

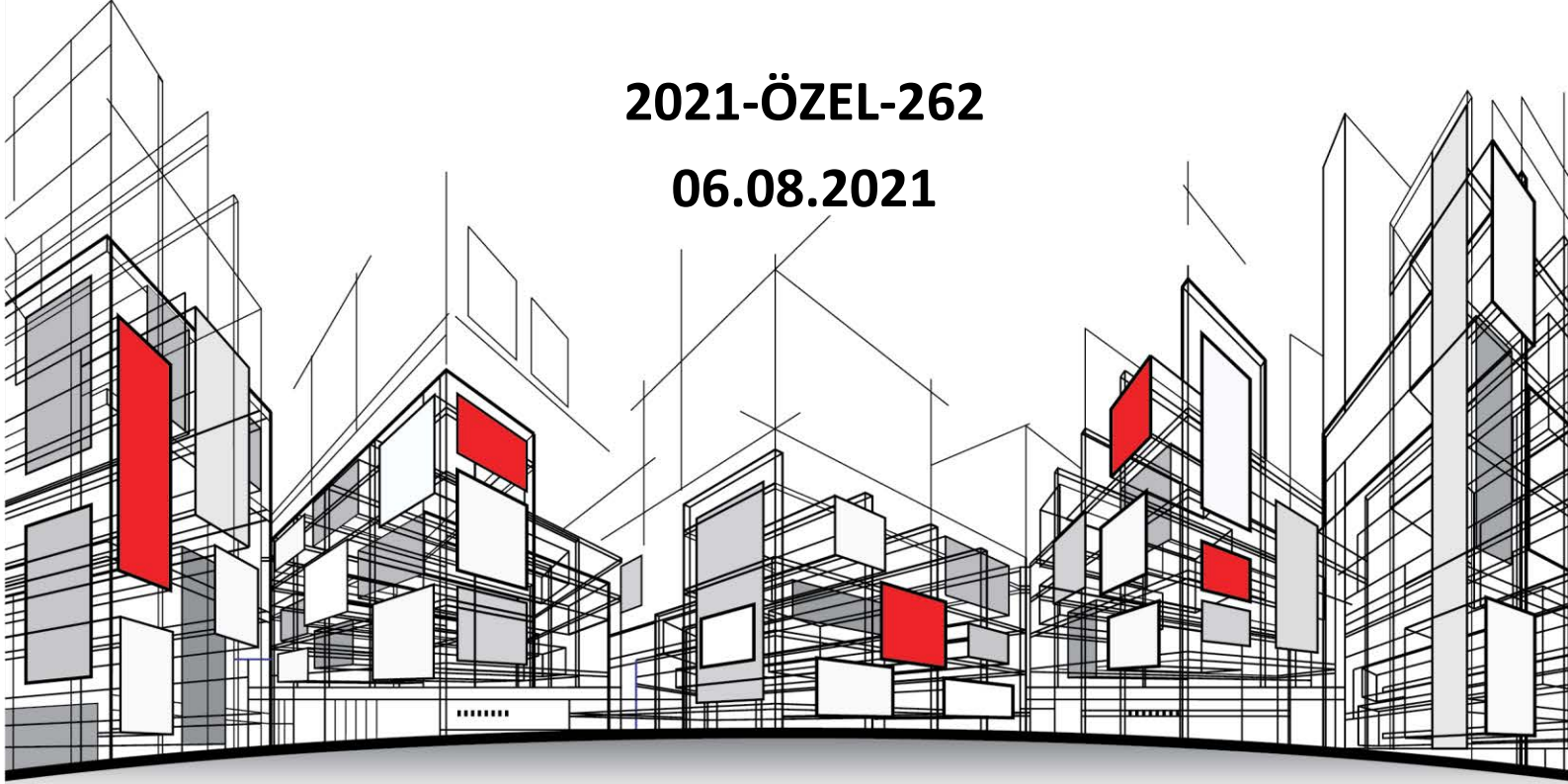
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

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

2021-ÖZEL-262

06.08.2021



aden[®]
Değerleme

İÇİNDEKİLER

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

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

UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile 03.10.2019 tarih ve 55/1294 sayılı "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemeleri 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

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

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

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

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

BÖLÜM 2

KABULLER - VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR



2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Değerlemenin amacı, müşteri bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup, sözleşmede ve raporda belirtilen amaç dışında kullanılması uygun değildir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara 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 önlenmesi amacıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüklerinde kısıtlı işlemler yapılmaktadır. Bu bilgilerdeki tapaj hataları ve/veya yorumlardaki farklılıklardan firmamız sorumlu değildir.
- Gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmektedir.

BÖLÜM 3

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



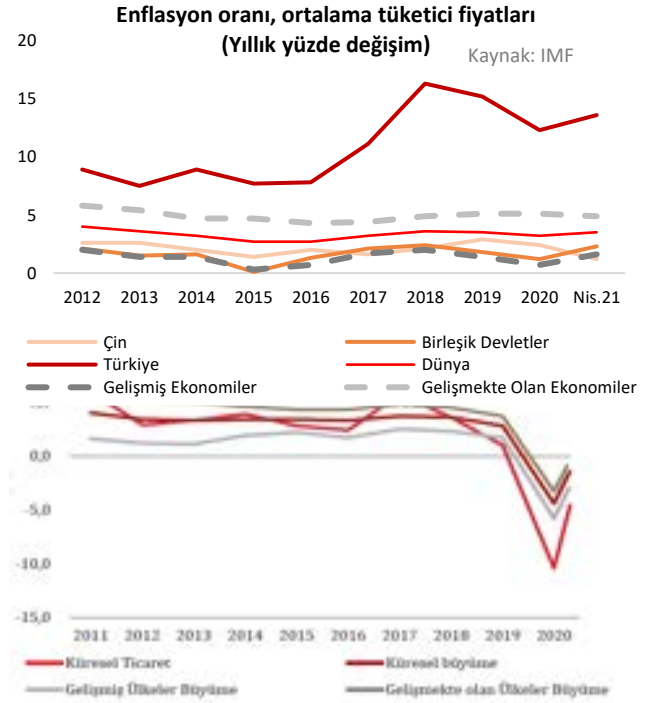
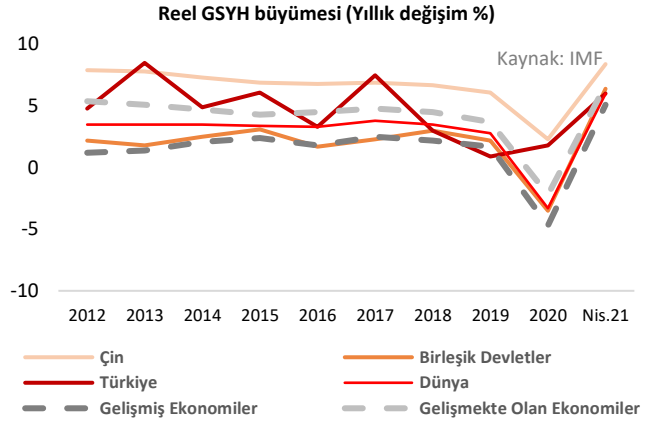
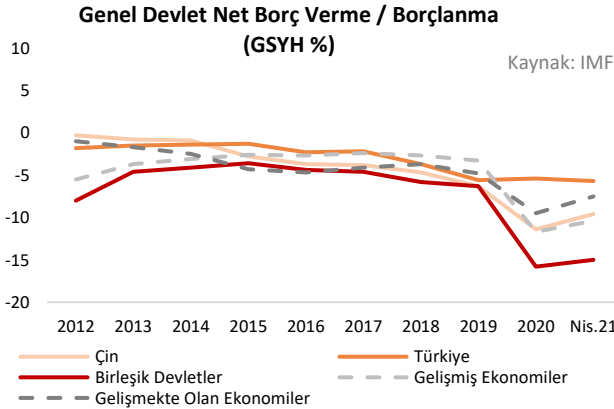
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Dünya Ekonomisi²

Yılın üçüncü çeyreğinin sonu itibariyle 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 yılından bu yana 1,3 puan azalarak, Nisan 2020 itibarıyla yıllık bazda yüzde 0,4'e gerilemiş, gelişmekte olan ekonomilerde ise aynı dönemde 1,2 puan düşerek yüzde 4,2 olmuştur.



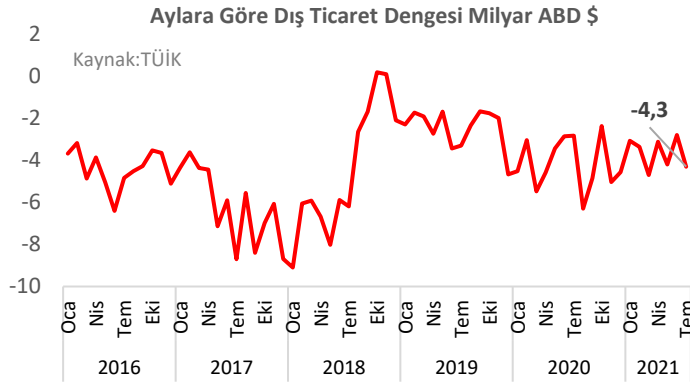
Covid-19 salgınının başladığı ilk çeyrekte küresel borçluluk 1,2 trilyon dolar artışla 258 trilyon dolar olmuştur. Küresel borcun Gayri Safi Yurt İçi Hasıla'ya (GSYH) oranı ilk çeyrekte 10 baz puandan fazla artışla tarihi rekor olan %331 düzeyine ulaşmıştır. Salgının seyrine bağlı olarak özellikle 2020'nin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

²IMF

3.2. Türkiye Ekonomisi³

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

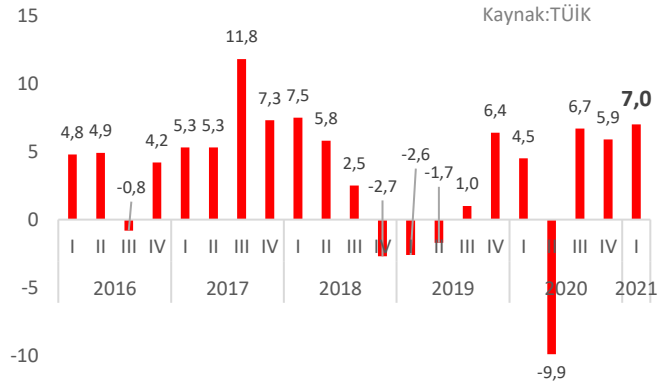
Temmuz ayında tüketici fiyatları yüzde 1,80 oranında yükselmiş ve yıllık enflasyon 1,42 puan artarak yüzde **18,95** olmuştur. Alt grupların yıllık tüketici enflasyonuna katkıları incelendiğinde, bir önceki aya göre gıda, enerji ve hizmet gruplarının katkıları sırasıyla 1,12, 0,58 ve 0,07 puan artmış,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



Mayıs ayında ihracat bir önceki yılın aynı ayına kıyasla **% 10,2** oranında artarak 16 milyar 413 milyon dolar olarak gerçekleşmiştir. İhracatımız bu değer ile tüm zamanların en yüksek Temmuz ayı ihracat rakamına ulaşmıştır. Temmuz ayında ithalatımız ise bir önceki yılın aynı ayına göre **% 17** artışla 20 milyar 723 milyon dolar olmuştur. Temmuz ayında dış ticaret hacmimiz bir önceki yılın aynı ayına göre **% 13,9** artarak 37 milyar 136 milyon dolar olmuş, ihracatın ithalatı karşılama oranı ise **% 79,2** olarak gerçekleşmiştir. Enerji ticareti hariç tutulduğunda, Temmuz ayında enerji hariç ihracatımız bir önceki yılın aynı ayına göre **% 8,1**, enerji hariç ithalatımızın ise **%9,5** oranında arttığı görülmektedir. Bununla birlikte, enerji dış ticareti hariç olarak bakıldığında Temmuz ayında ihracatın ithalatı karşılama oranının **% 94,2** olduğu anlaşılmaktadır. 2021 yılı Temmuz ayında Geniş Ekonomik Grupların sınıflamasına göre ithalat incelendiğinde; en çok ithalat "Ham madde (Ara mallar)" (16 milyar 129 milyon dolar) grubunda yapılırken, bu grubu sırasıyla "Yatırım (Sermaye) malları" (2 milyar 674 milyon dolar) ve "Tüketim malları" (1 milyar 844 milyon dolar) grupları takip etmiştir. 2021 yılı Temmuz ayında en fazla ihracat yapılan ülke Almanya (1 milyar 441 milyon dolar) olurken, bu ülkeyi sırasıyla ABD (1 milyar 44 milyon dolar) ve İngiltere (983 milyon dolar) izlemektedir.

³ TÜİK, TCMB

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



Enflasyon (% değişim geçen yılın aynı ayına göre)



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.

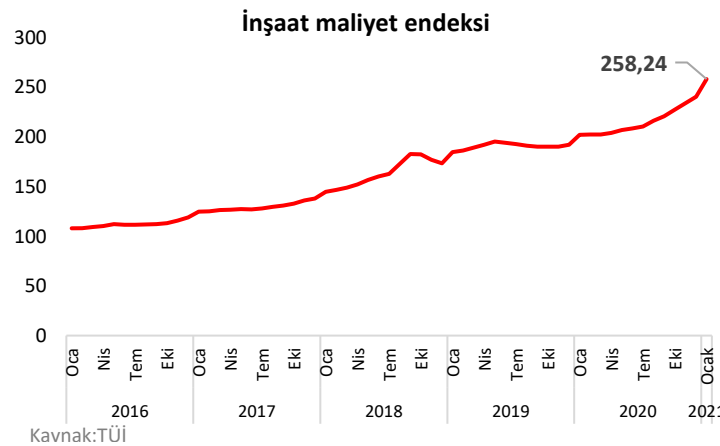
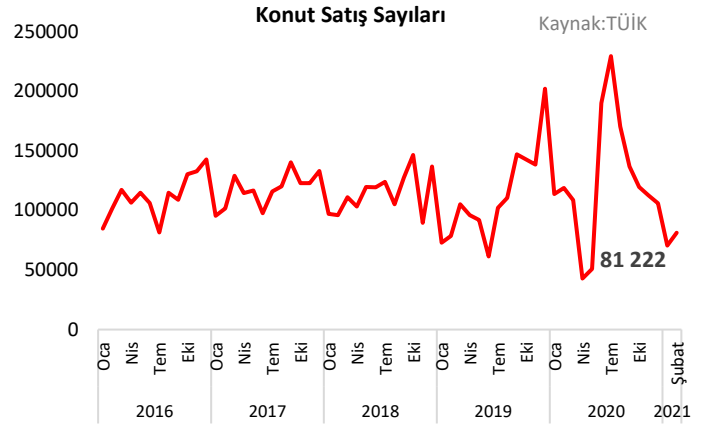
3.3. Gayrimenkul Sektörü⁴

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

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

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

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

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

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

4.2 Gayrimenkullerin Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

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

4.3 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Detaylar aşağıda tablo halinde belirtilmiştir;

4 Ada 1 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	4/1
İnceleme Tarih ve Saati	09.06.2021 –17:26
Beyan Bölümü	ANKARA TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 28/12/2020 TARİHLİ İLĞİ YAZISI GEREĞİ ŞİRKET BÖLÜNMÜŞTÜR.) Tarih: 28/12/2020 Sayı: 38622 (Tarih:28.05.2021, Y: 5209)

5 Ada 4 Parsel No.lu Ana Taşınmazın Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	5/4
İnceleme Tarih ve Saati	09.06.2021 –17:26

5 Ada 4 Parsel No.lu Ana Üst Hakkı Tapusuna Ait Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	5/4
İnceleme Tarih ve Saati	25.06.2021 –09:35

5 Ada 5 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	5/5
İnceleme Tarih ve Saati	09.06.2021 –17:49
İrtifak Bölümü	Dinar Belediyesi lehine intifa hakkı vardır. (Tarih:24.12.2012 Yev:7477):

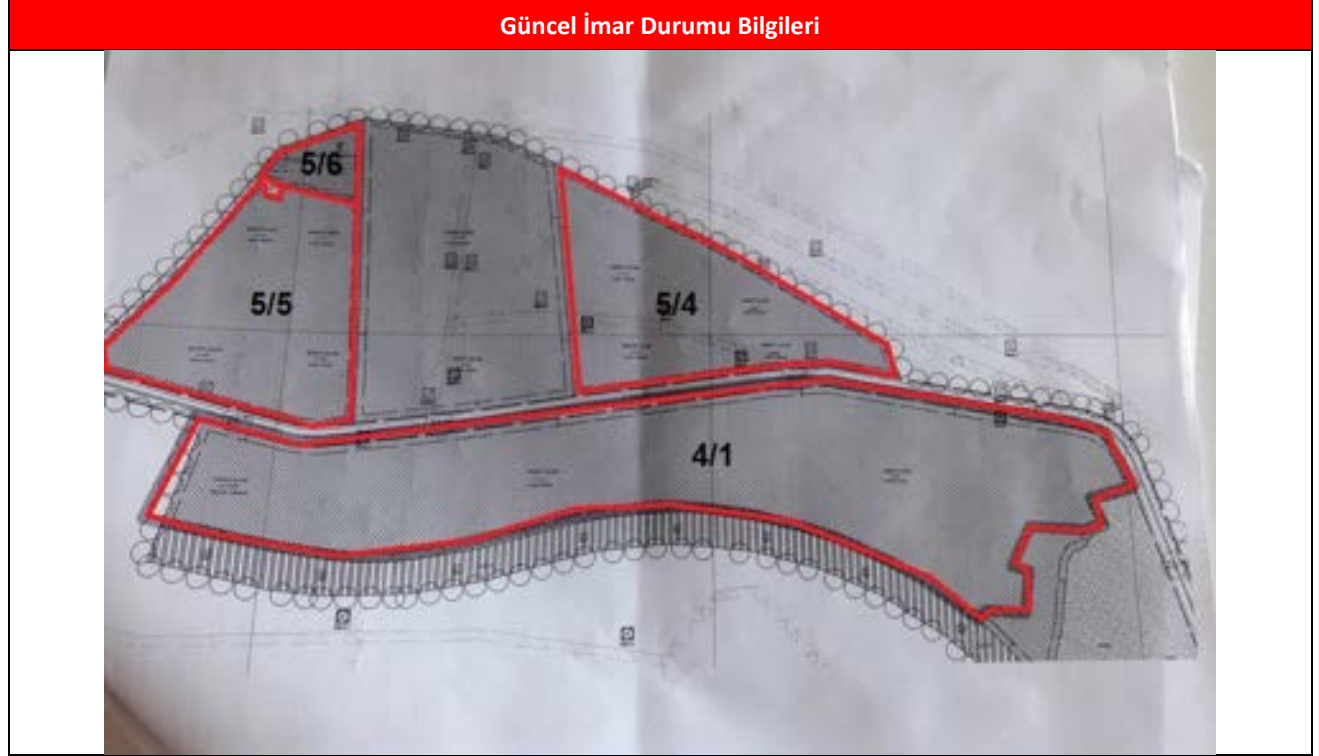
Değerleme konusu taşınmazlar üzerindeki takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerinin ve hukuki durumunu etkilemediği düşünülmektedir.

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

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

4.4 Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

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



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

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

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

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

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

YAPI RUHSATI					YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
VERİLİŞ AMACI	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
YENİ YAPI	TRAFO+NİZAMİYE	06.03.2013	2013/014	715	TRAFO+NİZAMİYE	05.07.2013	2013/035	715

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

➤ **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.

➤ **Gayrimenkullere Ait Yapı Denetim Bilgisi**

Değerleme konusu 5 ada 4 parselde yer alan taşınmazın yapı denetim işini Dumlupınar Mahallesi Osman Attila Caddesi Evim Apartmanı B Blok No.4/3 Merkez/Afyonkarahisar adresinde kayıtlı Afyonkarahisar Yapı Denetim A.Ş. firması üstlenmiştir.

➤ **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 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 Gayrimenkullerin Tanımı, Gayrimenkulün Arsa veya Arazi Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu 4 ada 1 parsel Beşpınar Mevkiinde konumlu, 199.424,00 m² alanlı “Elma Bahçesi” vasıflıdır. Parsel hali hazırda elma bahçesi olarak kullanılmakta olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel hafif eğimli topografik yapıda, geometrik olarak amorf formdadır. Taşınmazın sulaması parsel üzerinde bulunan kuyudan sağlanmaktadır. Parsel üzerinde hali hazırda elma ağaçları bulunmaktadır.

Değerleme konusu 5 ada 4 parsel Çivril Yolu Mevkiinde konumlu, 83.105,95 m² alanlı “Tarla” vasıflıdır. Parsel üzerinde meyve suyu fabrikası, 2 adet evaporatör binası, kimyasal deposu, idari bina, 2 adet yardımcı malzeme deposu, katı atık deposu, kantin, trafo ve nizamiye binası bulunmaktadır.

Değerleme konusu 5 ada 5 parsel Çivril Yolu Mevkiinde konumlu, 71.101,58 m² alanlı “Arsa” vasıflıdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel hafif eğimli topografik yapıda, geometrik olarak amorf formdadır. Taşınmazın Isparta-Uşak yoluna yaklaşık 328 metre cephesi bulunmaktadır.

Vaziyet Planı



FABRİKA İDARİ BİNA



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

FABRİKA+ KAZAN DAİRESİ+ YÜKLEME ALANI



Açıklama	Kat Sayısı	Alan (m ²)	Mimari Projeye Uyumluluğu
<p>Fabrika: Yapı prefabrik yapı tarzında 8.460 m² alanlı olarak inşa edilmiştir. Yapı işletme alanları, soğuk hava deposu ve kuru deposu hacimlerinden oluşmaktadır. Zemini saha betonu, çatısı çelik makaslar üzeri alüminyum panel kaplamadır.</p> <p>Yükleme Alanı: Yapı prefabrik yapı tarzında 720 m² alanlı olarak inşa edilmiştir. Zemini saha betonu, çatısı çelik makaslar üzeri alüminyum panel ile kapalıdır.</p> <p>Kazan Dairesi: Yapı prefabrik yapı tarzında 1.160 m² alanlı olarak inşa edilmiştir. Zemini saha betonu, çatısı çelik makaslar üzeri alüminyum panel ile kapalıdır.</p>	1	10.340	Uygundur

NİZAMİYE+ TRAF0



Açıklama	Kat Sayısı	Alan (m ²)	Mimari Projeye Uyumluluğu
<p>Nizamiye: Yapı betonarme yapı tarzında, zemin+1 normal kat, toplam 195 m² alanlı olarak inşa edilmiştir. Zemin katı 97,50 m² alanlı, güvenlik odası, wc, mutfak, 2 ofis hacminden oluşmaktadır. Zemini seramik kaplama, duvarlar plastik boyalıdır. Islak mekan zeminleri seramik, duvarlar fayans kaplamadır. Pencereler pvc doğrama iç oda kapıları ahşap dolu kapıdır. 1.katı 97,50 m² alanlı, 4 adet personel odası hacimlerinden oluşmaktadır. Zemini seramik kaplama, duvarlar plastik boyalıdır. Merdiven basamakları mermer, korkuluklar alüminyum doğramadır.</p> <p>Trafo: Yapı yığma yapı tarzında, 520 m² alanlı olarak inşa edilmiştir. Zemini saha betonu, duvarlar ince siva üzeri boyasızdır.</p>	2	715	Uygundur

YARDIMCI MALZEME DEPOSU



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

KANTİN+ KATI ATIK DEPOSU+ KİMYASAL DEPOSU



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

EVAPORATÖR BİNASI



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

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

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

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

4.8 Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

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

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



BÖLÜM 5

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer 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 eş it ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

5.1.2. Pazar Değeri

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

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

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

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

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazardaki ilişkilere 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 parseller için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı "İmar Durumu İle Uyumlu Kullanım" olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

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

Emsaller

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

Parsellerine Ait Emsal Haritası



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

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

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

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

6.2.2. Maliyet Yaklaşımı

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

5 Ada 4 Parsel Üzerinde Bulunan Yapıların Yasal Durum Değeri

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

5 Ada 4 Parsel Üzerinde Bulunan Yapıların Mevcut Durum Değeri

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

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

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

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

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

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

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

6.2.3. Gelir Yaklaşımı

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

➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

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

➤ Nakit Akımları Analizi

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

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

➤ Sektörel Veriler-Tarım Sektörü

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

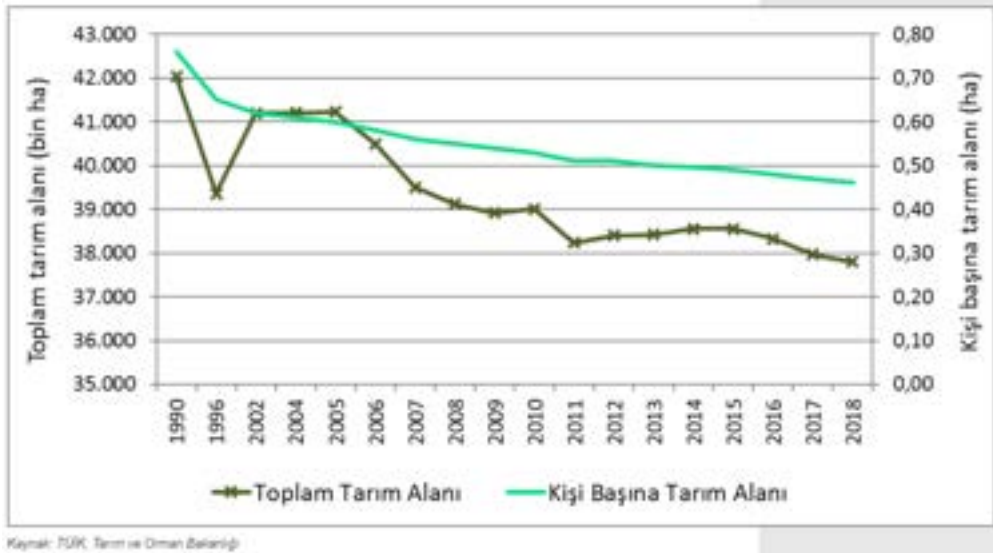
ürünlerden sağlanmaktadır. Yıllar içerisinde besin tüketim eğilimi incelendiğinde ekmek, süt-yoğurt, et, taze sebze ve meyve tüketiminin azaldığı; kuru baklagiller, yumurta ve şeker tüketiminin ise arttığı söylenebilir.

➤ Tarım Alanları

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

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

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



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

Tarım alanları, 2020
Agricultural land, 2020
[Çay ve diğer alanlar hariç - Land under permanent meadows and pastures are not included]

Seri - SR	Tabular ve diğer bitkisel alanlar Area of cereals and other crop products			Saksın alanları Area of vineyards	Meyve ve sebze alanları Area of fruits, vegetables and ornamentals	Sis alanları Ornamental plants area
	Toplam alan Total land	Balkan alanları Lower area	Yüksek alanlar Upper area			
TÜRKİYE - Turkey	231.963.963	156.049.726	53.753.525	7.752.463	91.635.187	54.079
TR01 (Ankara)	780.641	677.892	6.305	28.698	27.437	309
TR02 (Antalya)	740.041	677.892	6.305	28.698	27.437	309
TR03 (Bursa)	94.326.637	93.547.444	595.484	592.684	2.747.963	5.962
TR04 (Eskişehir)	9.952.596	9.959.145	11.840	95.534	100.253	2.400
TR05 (Istanbul)	3.027.900	3.782.288	-	29.769	218.622	202
TR06 (Konya)	3.105.974	3.004.978	6.000	32.044	43.529	2.520
TR07 (Manisa)	3.115.674	3.044.918	4.349	15.181	30.932	-
TR08 (Mardin)	8.874.841	8.544.179	294.642	467.050	3.937.609	442
TR09 (Mersin)	3.902.028	2.927.946	109.026	204.562	370.204	462
TR10 (Muğla)	2.972.023	2.024.232	109.656	222.568	607.504	-
TR11 (Niğde)	27.746.166	16.343.159	8.613.660	1.294.249	9.474.905	28.913
TR12 (Osmaniye)	3.255.881	3.359.027	23.277	459.467	3.505.025	34.845
TR13 (Samsun)	3.285.021	3.399.027	23.277	339.407	3.922.021	24.385
TR14 (Sivas)	9.400.873	8.322.079	680.217	609.714	4.519.254	740
TR15 (Tunceli)	3.524.405	3.243.903	33.442	39.268	2.158.374	338
TR16 (Van)	6.832.104	3.588.262	107.129	142.522	364.455	117
TR17 (Yozgat)	2.248.288	740.041	140.937	127.928	1.218.203	235
TR18 (Adana)	91.089.189	69.444.613	6.613.349	545.127	2.644.294	909
TR19 (Alanya)	9.040.084	3.305.592	124.544	202.242	2.254.481	807
TR20 (Afyonkarahisar)	4.742.024	3.723.282	793.532	76.202	388.930	2
TR21 (Ağrı)	3.114.043	3.469.114	490.020	64.784	300.827	-
TR22 (Ardahan)	3.193.841	3.974.544	40.434	76.004	302.637	-
TR23 (Artvin)	3.193.841	3.974.544	40.434	76.004	302.637	-
TR24 (Bartın)	9.380.831	9.390.479	2.893.237	940.979	3.229.921	4.291
TR25 (Bilecik)	3.874.088	3.424.192	211.429	335.368	347.126	4.142
TR26 (Bingöl)	9.545.498	9.903.996	9.521.348	114.851	43.546	49
TR27 (Bitlis)	818.389	822.138	88.470	10.794	239.401	-
TR28 (Burdur)	4.685.637	3.335.024	203.179	100.787	1.757.706	34.676
TR29 (Çankırı)	795.201	564.362	67.848	31.561	131.138	840
TR30 (Çarşamba)	1.700.252	684.114	9.010	76.595	813.209	11.774
TR31 (Çayırhan)	747.227	204.006	-	7.723	434.761	185
TR32 (Çorum)	1.127.728	939.440	124.270	9.493	24.460	-
TR33 (Diyarbakır)	115.020	39.214	14.499	9.899	32.227	1.811

Kaynak : TÜİK, 2020

✓ Elma Piyasa Raporu

Türkiye Elma Verileri (bin ton)

	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	DEĞİŞİM (%) ¹
ALAN (m ²)	171.410	173.394	175.357	174.640	174.439	-0,1
VERİM (Kg/ağaç)	50	53	53	59	58	-1,7
MEYVE VEREN AĞAÇ (bin adet)	52.272	55.585	55.771	61.288	64.558	5,3
ÜRETİM	2.570	2.926	3.032	3.626	3.619	-0,2
YURTİÇİ KULLANIM	1.967	2.042	2.254	2.413	2.670	10,7
İTHALAT	87	22	76	151	70	-53,6
İHRACAT	556	754	696	1.176	830	-29,4

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

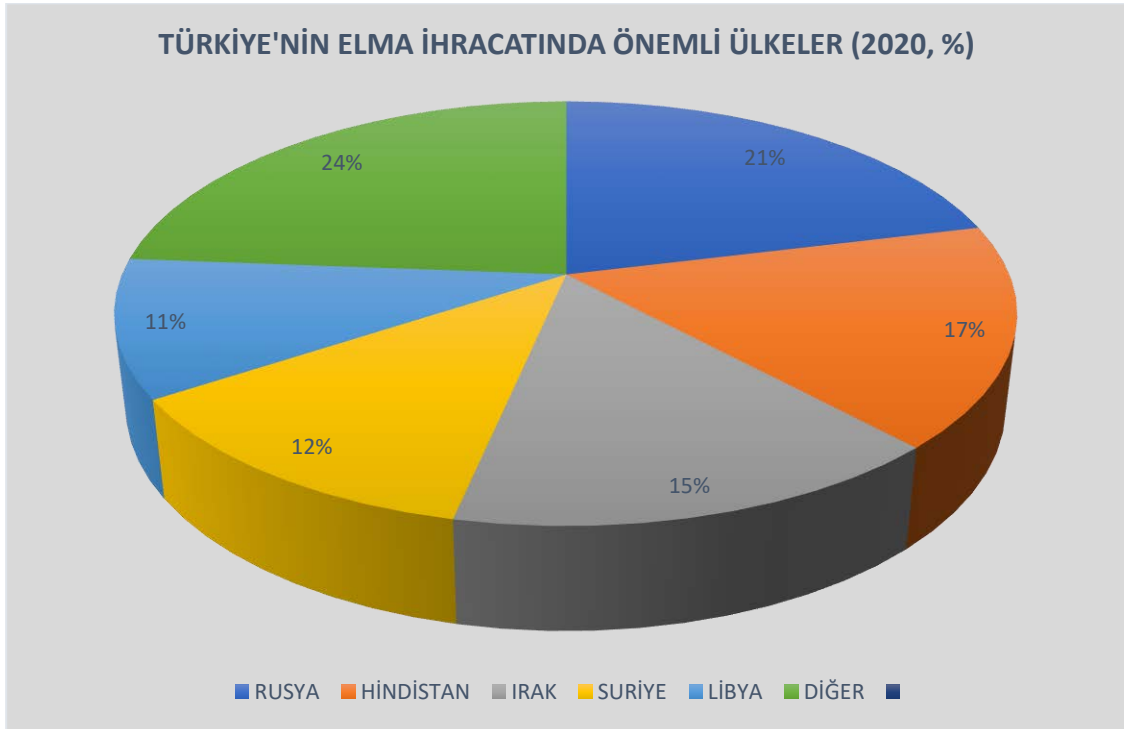
Elma üretim alanları; Türkiye’de 2020 üretim alanları incelendiğinde yaklaşık toplam 171 bin da alan olup bir önceki yıla göre %2 azalmıştır. En fazla üretim alanı 235 bin 150 da ile Niğde ilindedir. Niğde, Isparta, Karaman, Antalya ve Konya illeri yaklaşık 912 bin da ile Türkiye’nin toplam elma üretim alanlarının %53,4’ünü oluşturmaktadır. 2020 yılı toplam meyve veren ağaç sayısı ise 66 milyon 435 bin’dir.



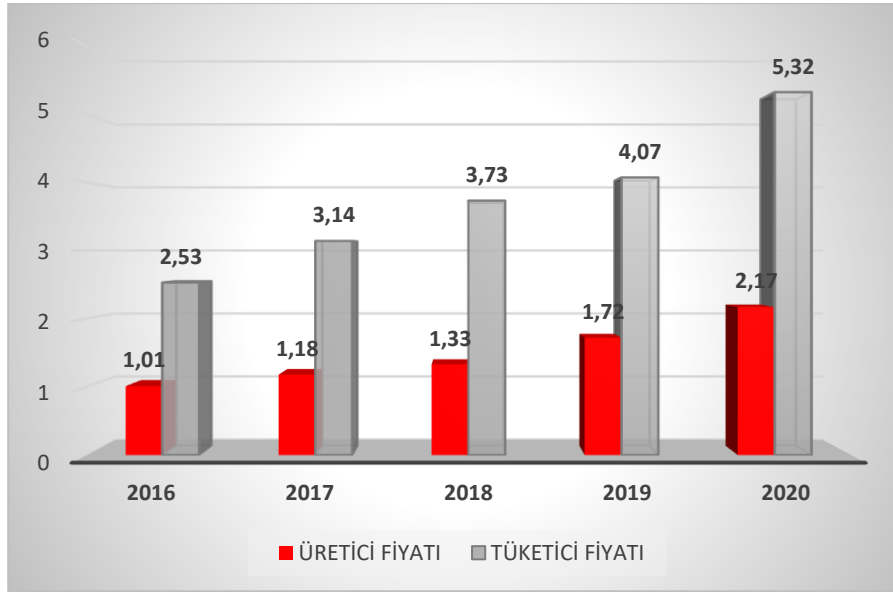
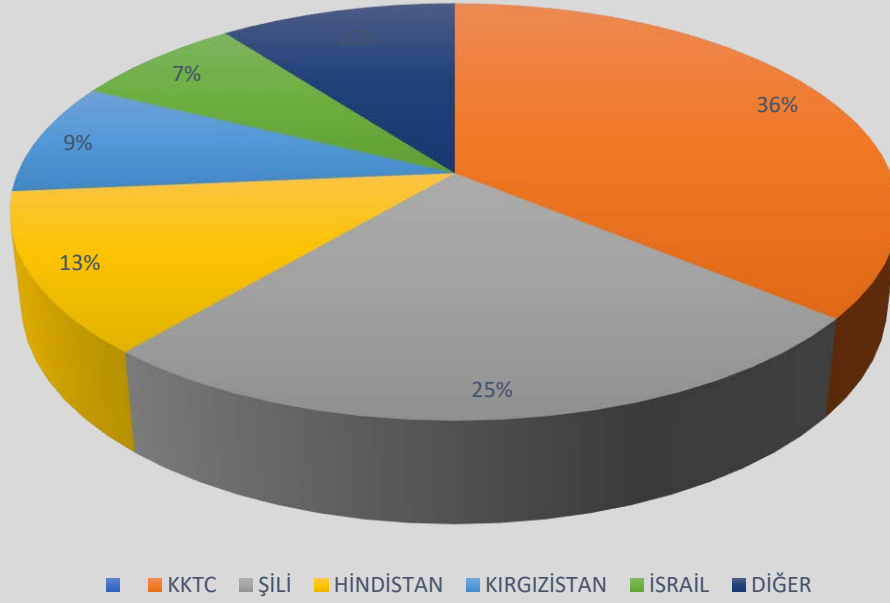
Elma üretimi; Türkiye’de 2020 sezonunda 4,3 milyon ton olan elma üretiminde bir önceki yıla göre %18,8 oranında artış olmuştur. 931 bin ton ile en fazla üretim Isparta ilinde gerçekleşmiştir. Isparta’yı 611 bin ton ile Antalya ve 503 bin ton ile de Niğde illeri takip etmektedir.



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



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



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

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

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

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

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

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

Kaynak : TOB ve TÜİK verilerinden TEPGE Hesaplamaları

GENEL DEĞERLENDİRME

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

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

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

➤ Junge Metodu⁵

Bu yöntem Almanya Geisenheimer enstitüsü elemanlarından Christ Junge tarafından geliştirilmiştir.

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

Junge Metoduna Göre Kullanılan Katsayılar

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

*N: Verimli Yıl Sayısı

*M: Bu Çeşidin Kaç Yılda Bir Meyve Verdiği

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

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

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

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

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

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

Elma Ağacı Yıllara Göre Verimliliği

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

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

Bakım Gideri Tablosu

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

Yarı Bodur Elma Bahçesi Kurulum Maliyeti

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

Arazi hazırlama ve diğer dikim masrafı	1.000	150	150.000	
Çevre Tel Örgü (h:1,5m). Çevre 4.000m	4.000	34	136.000	
Tel direk sistemi		6.000	-	
File Sistemi	-	2.500	-	
Makine, ekipman ve bina			1.817.000	
Toplam TL	12%		8.880.778	
Gerekli Makine ve Ekipmanlar				
Kuyu (4 kuyu, her biri 100m den 400m)	400	250	100.000	
Kuyu Poması ve aksamı	4,00	25.000	100.000	
Elektrik Hattı	85 TL/m	1.500	85	127.500
Trafo	400 Kwa	1,00	50.000	50.000
Traktör	60 beygir	4,00	175.000	700.000
Atamizer		4,00	27.500	110.000
Dal kırma		1,00	25.000	25.000
Diskaro		1,00	15.000	15.000
Mazot Tankı	3 tonluk	1,00	10.000	10.000
Binek araç - daster		1,00	150.000	150.000
Motosiklet		2,00	8.500	17.000
Depo	250 m2	250,00	750	187.500
Ev ve Ofis eşyali	150 m2	150,00	1.500	225.000
Toplam			1.817.000	
AĞAÇ BAŞINA TESİS MALİYETİ			80	

6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

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

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

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

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

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazların piyasa değeri aşağıdaki gibi özetlenmiştir:

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

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

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

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

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
<ul style="list-style-type: none"> + Taşınmazların yola cepheli olması + Sanayi imarlı olması + Parsel üzerinde buluna yapıların yasal evrakının olması 	<ul style="list-style-type: none"> - 5 ada 4 parsel üzerinde ruhsatsız yapıların olması - İlçe merkezine mesafeli olması
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none"> + Organize Sanayi Bölgesi ve çevresinde yer alan arsa/arazi stoku sayesinde yatırımcılar için çekim noktası olabilecek durumdadır. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ülkemizde ve tüm dünyada yaşanan Covid-19 salgını sebebiyle tüm dünya genelinde yaşanan ekonomik daralmanın gayrimenkul ve inşaat sektörüne olumsuz etkisinin devam edebilecek olması

BÖLÜM 7

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

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

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

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

7.4. Nihai Değer Takdiri

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

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

KDV Uygulaması ile İlgili Karar

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

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
------------------	------------------	--------------------------	--------------------------

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

BÖLÜM 8

RAPOR EKLERİ



8. RAPOR EKLERİ

8.1. Fotoğraflar

4 ADA 1 PARSEL



5 ADA 4 PARSEL FABRİKA











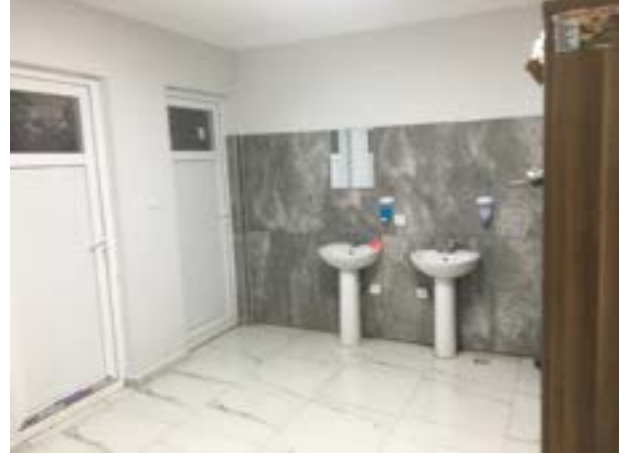
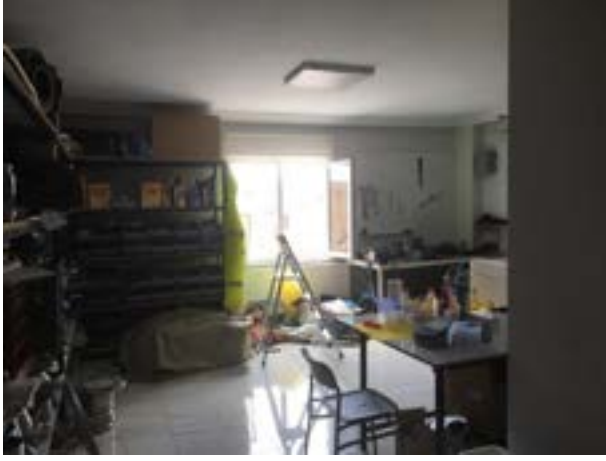






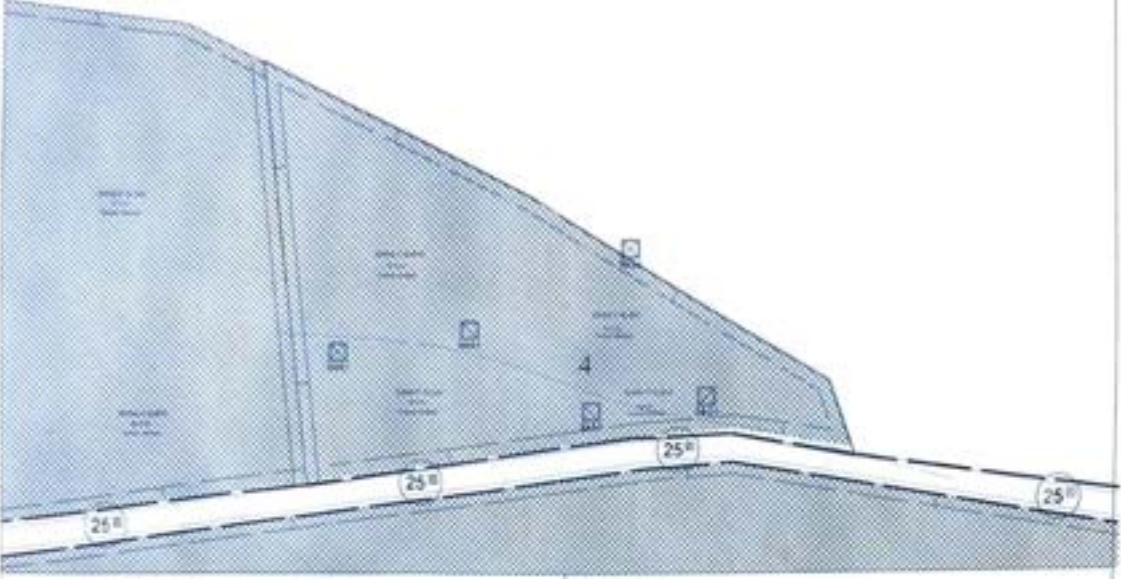


5 ADA 5 PARSEL





8.2. İmar Durum Belgesi

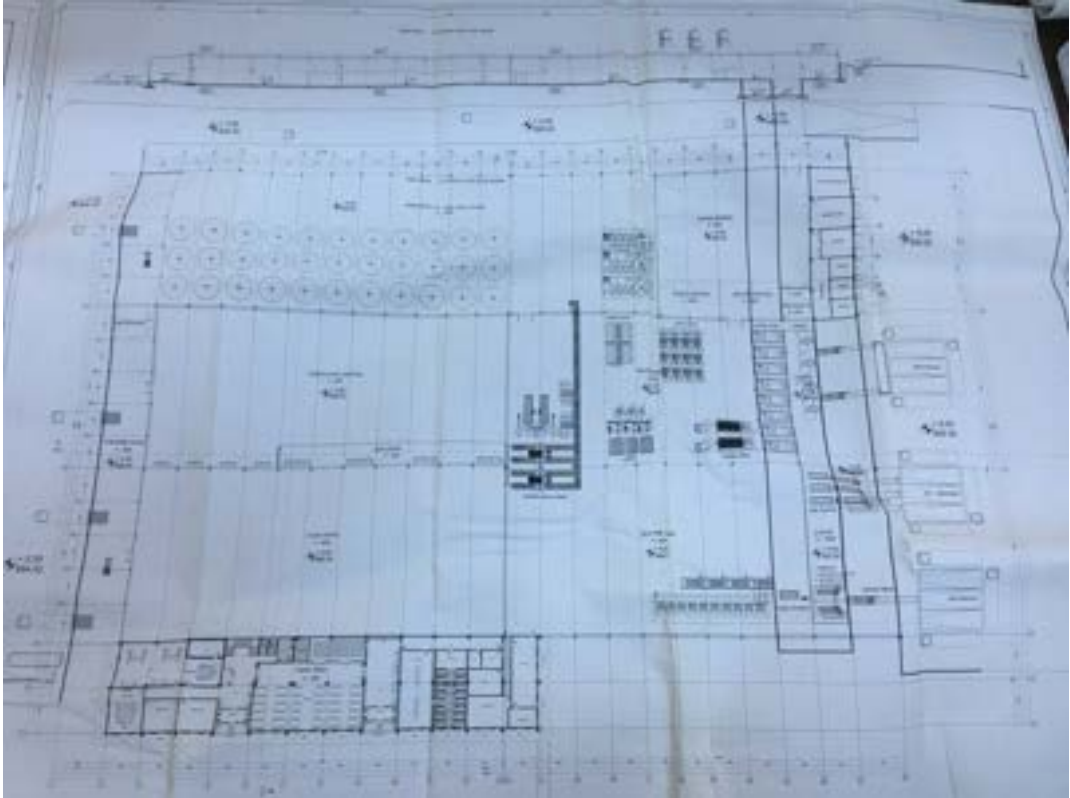
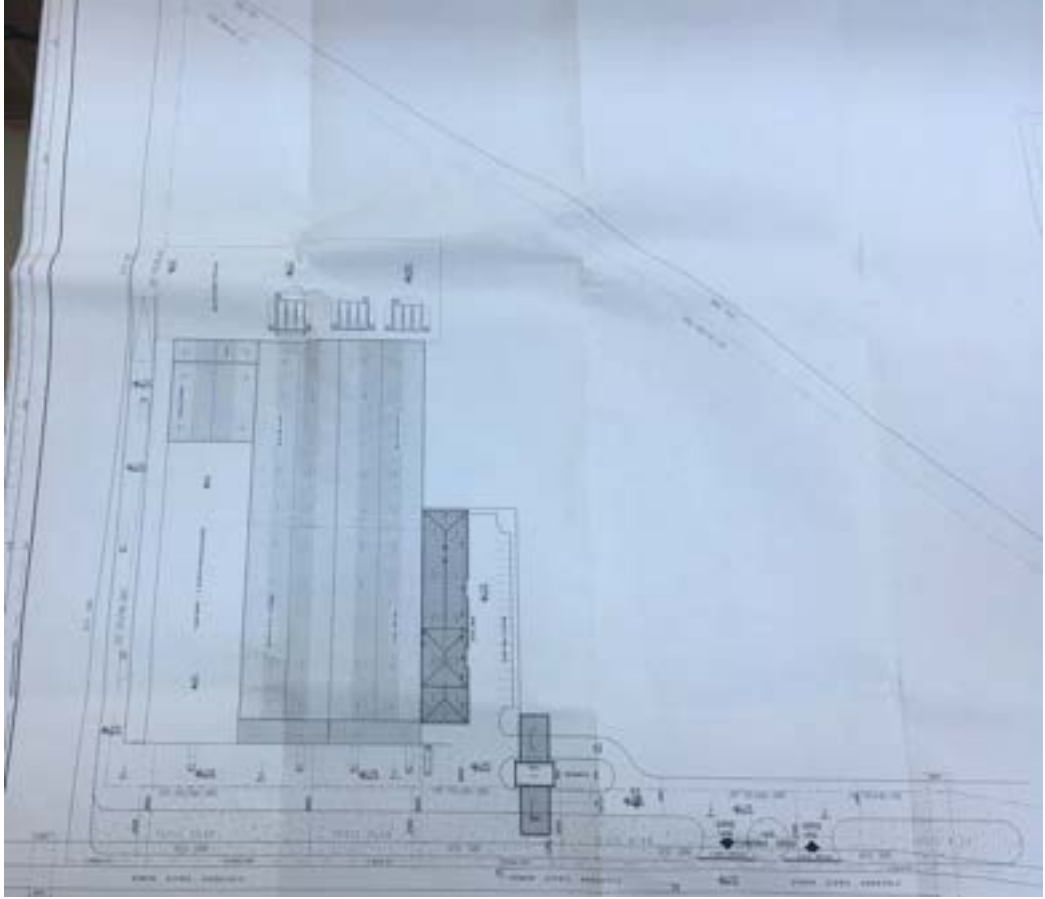


T.C. DINAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR DURUM BELGESİ				
SAYI : 2021/042	MALİK : GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş.	GÜN : 20.10.2021	ADRES : ATATÜRK MAH. ÇIVRIL CAD. NO 600	MAKBUZ NO : 15002
				
YAPI YÜKSEKLİĞİ : SERBEST	YAPI NİZAMI :	YAPI DERİNLİĞİ : PLANINDA	SAÇAK PARAPET : 1.00 m.	
ÖN BAHÇE MESAFESİ : 10.00 m.	ÇATI : YÜKSEKLİĞİ 4.50 m. yi EĞİMİ %45 i geçemez.			
YAN BAHÇE MES. : 10.00 m.	YAPI YAKLAŞMA SINIR KOORDİNATLARI			
ARKA BAHÇE MES. : 10.00 m.				
TAKS % :	EMSAL % : 0.70			
YOL KOTU :	SUBASMAN KOTU :			
İMAR PAFTA NO :				
	PAFTA	ADA / PARSEL	ALANI	TAŞINMAZIN CİNSİ :
KADASTRO		54	83.105.95 m2	PARSELİN KULLANIM AMACI : SANAYİ
AÇIKLAMA : JEOLOJİK ETÜD AÇISINDAN OA2.1 - OA5.1 E GÖRE GEREKLİ ÖNLEMLERİN ALINMASI GEREKİR.				
Ünvanı Adı Soyadı Tarih	ÇİZEN HARİTA MÜH. MESTAN GÜRGÜN 20.10.2021	KONTROL EDEN/...../20.....	ONAYLAYAN İMAR MÜDÜRÜ 20.10.2021	
İmza				
Bu imar durumu can mevzuatı göre düzenlenmiştir. İmar durumu ile yalnız proje tanzim edilir, inşaat yapılmaz. İmar planındaki değişikliklerden dolayı bir hak idda edilemez. İş bu imar durumu bir sene için muteberdir.				
İş bu imar durumu SANAYİ projesi için verildi.				

8.3. Resmi Belgeler

Fabrika Proje Kapağı

MİMARİ UYGULAMA PROJESİ		
ARSA	İLİ	AFYON
	İLÇESİ	DİNAR
	MAHALLESİ	-
	YÜZÖLÇÜMÜ	-
	İMAR DURUM TARİHİ - NO	-
BİNA	CİNSİ	BETONARME + ÇELİK
	KAT ADEDİ	Z + 1 N K
	BİNA İNŞAAT ALANI	M2
	KULLANIM AMACI - SINIFI	FABRİKA BİNASI
	PAFTA	-
	ADA	-
PARSEL	-	
YASAL UYARI		
BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM, MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 5846 SAYILI FİKR VE SANAT ESERLERİ HAKKINDAKİ KANUN, 6255 VE 7303 SAYILI T.M.M.O.B. YASASI UYARINCA PROJE MÜELLİFİ MÜHENDİSİN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDE VE MİMARİ PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.		
 <h2>YERLİKAYA</h2> <h3>MİMARLIK & MÜHENDİSLİK & İNŞAAT</h3> <p>PAŞAKAPI CAD. UĞURLU SK. ATEŞ APT. KAT:1 NO:5</p>		
PROJE CİNSİ	MİMARİ PROJE	TARİHİ
İŞ VEREN - AD SOYAD	GÖKNUR A.Ş.	01.01.2013
FABRİKA		
PROJE MÜELLİFİ		YAPI DENETİMİ
ADI SOYADI	KAMİL YERLİKAYA	 AFYONKARAHİSAR YAPI DENETİM LTD.ŞTİ. T.C. MİMARLIK MÜHÜRÜ Proje No: 13/01/2013 Gözlem No: 13/01/2013
ÖNVANI	MİMAR	
ODA - TESCİL	33857 42-631	
T.C. NO	11972858988	
VERGİ D. - NO	SEYHAN - 9500418067	
İMZA & MÜHÜR		
 YERLİKAYA MİMARLIK MİMARLIK İNŞAAT MÜHÜRÜ No: 13/01/2013 Tel: 0 398 627 04 23 Dışişleri B.Ş. 960 641 9087		
MİMARLAR ODASI ONAYI		BELEDİYE ONAYI
		Dınar Belediyesi İmar Müdürlüğü  Filiz ESEN İnşaat Mühendisi Dip No. 2.G2.10.1113 14.02.2013
5846 SAYILI FİKR VE SANAT ESERLERİ KANUNU GEREĞİ		
PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ ÇOĞALTILAMAZ KULLANILAMAZ VE DEĞİŞTİRİLEMEZ		



RUHSAT VE YAPI KULLANMA

227/3

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. Başvuru yapıldığı tarih: 28.09.2011		4. Belgelerin sayısı: 10		15. Başvuru yapıldığı yer: ...		16. Başvuru yapıldığı yer: ...	
2. Başvuru yapıldığı yer: ...		3. Başvuru yapıldığı yer: ...		17. Başvuru yapıldığı yer: ...		18. Başvuru yapıldığı yer: ...	
3. Başvuru yapıldığı yer: ...		4. Başvuru yapıldığı yer: ...		19. Başvuru yapıldığı yer: ...		20. Başvuru yapıldığı yer: ...	

Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhidinin		Şantiye Şefinin	
1. Adı Soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: ...		2. Adı Soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: ...		3. Adı Soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: ...	
4. Adres: ...		5. Adres: ...		6. Adres: ...	

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler			
1. Kısımların emsalleriyle ilgili yapılan bağlamaların sayısı	2. Kısımların emsalleriyle ilgili yapılan bağlamaların sayısı	3. Kısımların emsalleriyle ilgili yapılan bağlamaların sayısı	4. Kısımların emsalleriyle ilgili yapılan bağlamaların sayısı	5. Kısımların emsalleriyle ilgili yapılan bağlamaların sayısı	6. Kısımların emsalleriyle ilgili yapılan bağlamaların sayısı	7. Kısımların emsalleriyle ilgili yapılan bağlamaların sayısı	8. Kısımların emsalleriyle ilgili yapılan bağlamaların sayısı

Yapının Teknik Özellikleri			
1. Yapının teknik özellikleri		2. Yapının teknik özellikleri	

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenmemiştir. Bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanıp ve kullanılıp/olunmadığını belirlemek için düzenlenmemiş yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağı gömülü bölümler katlar, yığın dairesi hariç ortak alanlar ile projesinde belirtilmeyen alanlar kameralıdır. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürhane, belediye bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerinden faydalanabilir. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ... adet daire, ... adet dükkan veya ... adet diğer kullanım alanı tamam bölüme izin verilmektedir.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin				Konut İle İlgili Özellikler			
1. Kısımların emsalleriyle ilgili yapılan bağlamaların sayısı	2. Kısımların emsalleriyle ilgili yapılan bağlamaların sayısı	3. Kısımların emsalleriyle ilgili yapılan bağlamaların sayısı	4. Kısımların emsalleriyle ilgili yapılan bağlamaların sayısı	1. Kısımların emsalleriyle ilgili yapılan bağlamaların sayısı	2. Kısımların emsalleriyle ilgili yapılan bağlamaların sayısı	3. Kısımların emsalleriyle ilgili yapılan bağlamaların sayısı	4. Kısımların emsalleriyle ilgili yapılan bağlamaların sayısı

SİRF 52

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ



31.08.2013 2013-070

1. Başvuru tarihi: 31.08.2013		2. Başvuru türü: <input checked="" type="checkbox"/> Yeni inşaat <input type="checkbox"/> Yeniden inşaat		3. Başvuru no: 31.08.2013		4. Başvuru tarihi: 2013-070	
5. Başvuru adresi: İZMİR		6. Başvuru adresi: İZMİR		7. Başvuru adresi: İZMİR		8. Başvuru adresi: İZMİR	
9. Başvuru adresi: İZMİR		10. Başvuru adresi: İZMİR		11. Başvuru adresi: İZMİR		12. Başvuru adresi: İZMİR	
13. Başvuru adresi: İZMİR		14. Başvuru adresi: İZMİR		15. Başvuru adresi: İZMİR		16. Başvuru adresi: İZMİR	
17. Başvuru adresi: İZMİR		18. Başvuru adresi: İZMİR		19. Başvuru adresi: İZMİR		20. Başvuru adresi: İZMİR	
21. Başvuru adresi: İZMİR		22. Başvuru adresi: İZMİR		23. Başvuru adresi: İZMİR		24. Başvuru adresi: İZMİR	
25. Başvuru adresi: İZMİR		26. Başvuru adresi: İZMİR		27. Başvuru adresi: İZMİR		28. Başvuru adresi: İZMİR	
29. Başvuru adresi: İZMİR		30. Başvuru adresi: İZMİR		31. Başvuru adresi: İZMİR		32. Başvuru adresi: İZMİR	
33. Başvuru adresi: İZMİR		34. Başvuru adresi: İZMİR		35. Başvuru adresi: İZMİR		36. Başvuru adresi: İZMİR	
37. Başvuru adresi: İZMİR		38. Başvuru adresi: İZMİR		39. Başvuru adresi: İZMİR		40. Başvuru adresi: İZMİR	
41. Başvuru adresi: İZMİR		42. Başvuru adresi: İZMİR		43. Başvuru adresi: İZMİR		44. Başvuru adresi: İZMİR	
45. Başvuru adresi: İZMİR		46. Başvuru adresi: İZMİR		47. Başvuru adresi: İZMİR		48. Başvuru adresi: İZMİR	
49. Başvuru adresi: İZMİR		50. Başvuru adresi: İZMİR		51. Başvuru adresi: İZMİR		52. Başvuru adresi: İZMİR	
53. Başvuru adresi: İZMİR		54. Başvuru adresi: İZMİR		55. Başvuru adresi: İZMİR		56. Başvuru adresi: İZMİR	
57. Başvuru adresi: İZMİR		58. Başvuru adresi: İZMİR		59. Başvuru adresi: İZMİR		60. Başvuru adresi: İZMİR	
61. Başvuru adresi: İZMİR		62. Başvuru adresi: İZMİR		63. Başvuru adresi: İZMİR		64. Başvuru adresi: İZMİR	
65. Başvuru adresi: İZMİR		66. Başvuru adresi: İZMİR		67. Başvuru adresi: İZMİR		68. Başvuru adresi: İZMİR	
69. Başvuru adresi: İZMİR		70. Başvuru adresi: İZMİR		71. Başvuru adresi: İZMİR		72. Başvuru adresi: İZMİR	
73. Başvuru adresi: İZMİR		74. Başvuru adresi: İZMİR		75. Başvuru adresi: İZMİR		76. Başvuru adresi: İZMİR	
77. Başvuru adresi: İZMİR		78. Başvuru adresi: İZMİR		79. Başvuru adresi: İZMİR		80. Başvuru adresi: İZMİR	
81. Başvuru adresi: İZMİR		82. Başvuru adresi: İZMİR		83. Başvuru adresi: İZMİR		84. Başvuru adresi: İZMİR	
85. Başvuru adresi: İZMİR		86. Başvuru adresi: İZMİR		87. Başvuru adresi: İZMİR		88. Başvuru adresi: İZMİR	
89. Başvuru adresi: İZMİR		90. Başvuru adresi: İZMİR		91. Başvuru adresi: İZMİR		92. Başvuru adresi: İZMİR	
93. Başvuru adresi: İZMİR		94. Başvuru adresi: İZMİR		95. Başvuru adresi: İZMİR		96. Başvuru adresi: İZMİR	
97. Başvuru adresi: İZMİR		98. Başvuru adresi: İZMİR		99. Başvuru adresi: İZMİR		100. Başvuru adresi: İZMİR	



ASLİ GİBİDİR

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
1. Başvuru alanın adresi: 01040 001 01010		2. Başvuru tarihi: 21.10.2013	
3. Başvuru alanın adı: AFYONLARBAŞI		4. Başvuru alanın türü: 2013-065	
5. Başvuru alanın adresi: 01040 001 01010		6. Başvuru alanın türü: 2013-065	
7. Başvuru alanın türü: 2013-065		8. Başvuru alanın türü: 2013-065	
9. Başvuru alanın türü: 2013-065		10. Başvuru alanın türü: 2013-065	
11. Başvuru alanın türü: 2013-065		12. Başvuru alanın türü: 2013-065	
13. Başvuru alanın türü: 2013-065		14. Başvuru alanın türü: 2013-065	
15. Başvuru alanın türü: 2013-065		16. Başvuru alanın türü: 2013-065	
17. Başvuru alanın türü: 2013-065		18. Başvuru alanın türü: 2013-065	
19. Başvuru alanın türü: 2013-065		20. Başvuru alanın türü: 2013-065	
21. Başvuru alanın türü: 2013-065		22. Başvuru alanın türü: 2013-065	
23. Başvuru alanın türü: 2013-065		24. Başvuru alanın türü: 2013-065	
25. Başvuru alanın türü: 2013-065		26. Başvuru alanın türü: 2013-065	
27. Başvuru alanın türü: 2013-065		28. Başvuru alanın türü: 2013-065	
29. Başvuru alanın türü: 2013-065		30. Başvuru alanın türü: 2013-065	
31. Başvuru alanın türü: 2013-065		32. Başvuru alanın türü: 2013-065	
33. Başvuru alanın türü: 2013-065		34. Başvuru alanın türü: 2013-065	
35. Başvuru alanın türü: 2013-065		36. Başvuru alanın türü: 2013-065	
37. Başvuru alanın türü: 2013-065		38. Başvuru alanın türü: 2013-065	
39. Başvuru alanın türü: 2013-065		40. Başvuru alanın türü: 2013-065	
41. Başvuru alanın türü: 2013-065		42. Başvuru alanın türü: 2013-065	
43. Başvuru alanın türü: 2013-065		44. Başvuru alanın türü: 2013-065	
45. Başvuru alanın türü: 2013-065		46. Başvuru alanın türü: 2013-065	
47. Başvuru alanın türü: 2013-065		48. Başvuru alanın türü: 2013-065	
49. Başvuru alanın türü: 2013-065		50. Başvuru alanın türü: 2013-065	
51. Başvuru alanın türü: 2013-065		52. Başvuru alanın türü: 2013-065	
53. Başvuru alanın türü: 2013-065		54. Başvuru alanın türü: 2013-065	
55. Başvuru alanın türü: 2013-065		56. Başvuru alanın türü: 2013-065	
57. Başvuru alanın türü: 2013-065		58. Başvuru alanın türü: 2013-065	
59. Başvuru alanın türü: 2013-065		60. Başvuru alanın türü: 2013-065	
61. Başvuru alanın türü: 2013-065		62. Başvuru alanın türü: 2013-065	
63. Başvuru alanın türü: 2013-065		64. Başvuru alanın türü: 2013-065	
65. Başvuru alanın türü: 2013-065		66. Başvuru alanın türü: 2013-065	
67. Başvuru alanın türü: 2013-065		68. Başvuru alanın türü: 2013-065	
69. Başvuru alanın türü: 2013-065		70. Başvuru alanın türü: 2013-065	
71. Başvuru alanın türü: 2013-065		72. Başvuru alanın türü: 2013-065	
73. Başvuru alanın türü: 2013-065		74. Başvuru alanın türü: 2013-065	
75. Başvuru alanın türü: 2013-065		76. Başvuru alanın türü: 2013-065	
77. Başvuru alanın türü: 2013-065		78. Başvuru alanın türü: 2013-065	
79. Başvuru alanın türü: 2013-065		80. Başvuru alanın türü: 2013-065	
81. Başvuru alanın türü: 2013-065		82. Başvuru alanın türü: 2013-065	
83. Başvuru alanın türü: 2013-065		84. Başvuru alanın türü: 2013-065	
85. Başvuru alanın türü: 2013-065		86. Başvuru alanın türü: 2013-065	
87. Başvuru alanın türü: 2013-065		88. Başvuru alanın türü: 2013-065	
89. Başvuru alanın türü: 2013-065		90. Başvuru alanın türü: 2013-065	
91. Başvuru alanın türü: 2013-065		92. Başvuru alanın türü: 2013-065	
93. Başvuru alanın türü: 2013-065		94. Başvuru alanın türü: 2013-065	
95. Başvuru alanın türü: 2013-065		96. Başvuru alanın türü: 2013-065	
97. Başvuru alanın türü: 2013-065		98. Başvuru alanın türü: 2013-065	
99. Başvuru alanın türü: 2013-065		100. Başvuru alanın türü: 2013-065	

TAPULAR

İli	AFYONKARAHISAR	 <p>Türkiye Cumhuriyeti</p> <p>TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf					
İlçesi	DINAR									
Mahallesi	KONAK									
Köyü										
Sokağı										
Mevkii	BEŞPINAR									
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	44	Ada No.	4	Parsel No.	1	Yüzölçümü		
								ha	m ²	dm ²
										199.424,00 m ²
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	HARMAN YERİ								
	Sınırı	Planıdadır Zemin Sistem No : 68848614								
	Edinme Sebebi	Tapu Senedi işleminden. 03/07/2013								
	Sahibi	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT TANI İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ								
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahile No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi				
Cilt No.	7476	1	1		24/12/2012 Yeniliş Tarihi : 03/07/2013			Cilt No.		
Sahile No.	 <p>Siciline bağlıdır Ömer ÇETİNKAYA Tapu Müdürlüğü</p>							Sahile No.		
Sıra No.								Sıra No.		
Tarhi								Tarhi		
<small>NOT : Mülkiyet kayıt işlemleri ile ilgili olarak tapu müdürlüklerinde edinilen Tapu Kanunu hükümleri gereğince tapu müdürlüğü ile ilgili olarak</small>										

TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ				
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	AFYONKARAHİSAR		
	İlçe:	DİNAR		
	Mahalle/Köy:	KONAK M		
	Mevki:	ÇİVRİL YOLU		
	Ada:	5	Parsel:	4
	Yüz Ölçümü:	10.161,00 m ²	Cilt/Sayfa No:	23/2140
Niteliği:	30 yıl süre ile 16. cilt 1461. sayfadaki 5 ada 4 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"			
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :	
	(SN:7803529) İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	Tam - 10.161,00	10.161,00	
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:	
	106021895 - DairiMustakilHak	Daimi ve Müstakil Üst Hakk Tesis		
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	31.05.2019 - 5106	Veriliş Tarihi: 28.09.2021 Web-Tapu Sistemi Üzerinden Üretilmiştir. Resmi Belgedir.		
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile yukarıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) kX-4HiXxlZN kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.				
Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile çevre ve belirtilmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.				

İli		AFYONKARAHISAR		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi		DINAR						
Mahallesi		KONAK						
Köyü								
Sokağı								
Mevkii		ÇIVRIL YOLU						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
170.000,00			5	4	ha	m ²	dm ²	
Niteliği		TARLA						
Sınırı		Planındadır Zemin Sistem No : 68672685						
Edinme Sebebi		Tamamı DINAR BELEDİYESİ adına kayıtlı İken GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.						
Sahibi		GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldici		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarifi	Gittisi	
Cilt No.		7476	16	1451		24/12/2012	Cilt No.	
Sahife No.							Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	
Diğer Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.								
Stok No 129								



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	AFYONKARAHİSAR		
	İlçe:	DİNAR		
	Mahalle/Köy:	KONAK M		
	Mevki:	ÇİVRİL YOLU		
	Ada:	5	Parsel:	5
	Yüz Ölçümü:	71.101,58 m2	Cilt/Sayfa No:	23/2138
	Nitelik:	ARSA		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SIN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	Tam - 71.101,58	71.101,58

TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	106014796 - Ana Taşınmaz	İfraz İşlemi (TSM)	
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	30.05.2019 - 5090	Veriliş Tarihi: 11.09.2021 Web-Tapu Sistemi Üzerinden Üretilmiştir. Resmi Belgedir.	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile yukarıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) pa4lcKU_uYa kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile perh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

Takyidat

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 9-6-2021-17:26

webtapu
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	4/1
Taşınmaz Kimlik No:	68848614	AT Yüzölçümü(m2):	199424,00
İl/ilçe:	AFYONKARAHİSAR/DINAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Dinar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KONAK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	BESPINAR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Giriş/Sayfa No:	1/1	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ELMA BAHÇESİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

1 / 2

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

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



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:26



TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

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

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

1 / 2



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:49



TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 2

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

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

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

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-09:35



TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
486274508	(SN:78003529) İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10161.00	10161.00	Daimi ve Müstakil Üst Hakkı Tesisi 31-05-2019 5106	-

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

1 / 2

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

2 / 2

Taşınmazlara Ait Adres Kodu

<p>Adres Kodunuz</p> <p>Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerinizi aşağıda görebilirsiniz.</p> <p>Adres: YAKA Köyü YAKA MÜCAVİR Mah. ÇIVREL ÇİE GÖKNUR GDA SE No: 500 / 4 DİMAR / AFYONKARAHİSAR</p> <p>Bu adresin ait adres kodu: 1391883988</p> <p>İlçe Kodu: 500</p> <p><small>Teslim adres sorgulama için tıklayın</small></p>	<p>Adres Kodunuz</p> <p>Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerinizi aşağıda görebilirsiniz.</p> <p>Adres: YAKA Köyü YAKA MÜCAVİR Mah. ÇIVREL ÇİE GÖKNUR GDA SE No: 500 / 3 DİMAR / AFYONKARAHİSAR</p> <p>Bu adresin ait adres kodu: 1093696050</p> <p>İlçe Kodu: 500</p> <p><small>Teslim adres sorgulama için tıklayın</small></p>
<p>Adres Kodunuz</p> <p>Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerinizi aşağıda görebilirsiniz.</p> <p>Adres: YAKA Köyü YAKA MÜCAVİR Mah. ÇIVREL ÇİE GÖKNUR GDA SE No: 500 / 3 DİMAR / AFYONKARAHİSAR</p> <p>Bu adresin ait adres kodu: 1297989749</p> <p>İlçe Kodu: 500</p> <p><small>Teslim adres sorgulama için tıklayın</small></p>	<p>Adres Kodunuz</p> <p>Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerinizi aşağıda görebilirsiniz.</p> <p>Adres: YAKA Köyü YAKA MÜCAVİR Mah. ÇIVREL ÇİE GÖKNUR GDA SE No: 500 / 4 DİMAR / AFYONKARAHİSAR</p> <p>Bu adresin ait adres kodu: 1155491861</p> <p>İlçe Kodu: 500</p> <p><small>Teslim adres sorgulama için tıklayın</small></p>
<p>Adres Kodunuz</p> <p>Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerinizi aşağıda görebilirsiniz.</p> <p>Adres: YAKA Köyü YAKA MÜCAVİR Mah. ÇIVREL ÇİE GÖKNUR GDA SE No: 500 / 5 DİMAR / AFYONKARAHİSAR</p> <p>Bu adresin ait adres kodu: 2880734922</p> <p>İlçe Kodu: 500</p> <p><small>Teslim adres sorgulama için tıklayın</small></p>	<p>Adres Kodunuz</p> <p>Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerinizi aşağıda görebilirsiniz.</p> <p>Adres: YAKA Köyü YAKA MÜCAVİR Mah. ÇIVREL ÇİE GÖKNUR GDA SE No: 500 / 6 DİMAR / AFYONKARAHİSAR</p> <p>Bu adresin ait adres kodu: 3032830212</p> <p>İlçe Kodu: 500</p> <p><small>Teslim adres sorgulama için tıklayın</small></p>

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.

Kuralca 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-İmzalıdır
Mehmet SARI
Daire Başkanı

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

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

8.5. SPK Listeye Alınma



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

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

26.03.2018

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

İlgi : 20.04.2017 tarih ve 17/01 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınız ile; Kurulumuzun 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 karşılmasına 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 gerçekleştirilmemeleri 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,

Büyükb. Yolu 8. İst. No:156 04000 ANKARA, Tel: (312) 3920000, Faks: (312) 3920001, İnternet: www.sspk.gov.tr
Farklıya Mah. Akmerkez Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3592500, Faks: (212) 3445000
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72689 De-1106-4627-ku19-46-04040002
<https://yegm.gov.tr/spk.gov.tr> adresinden belge durumunu doğrudan bildirebilirsiniz.

Belge No: Ser. Serm. ULUSALOÖLEL
BAŞUZMAN
ecan@spk.gov.tr


8.6. RICS (Royal Institution Of Chartered Surveyors)




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**


EXECUTIVE DIRECTOR FOR THE PROFESSION



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

8.7. Lisans Belgeleri



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'ni 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-262
- 78 -



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 Lütfullah MAZMANCI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




K. Attila KÖKSAL
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 31.07.2007

No : 400577

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ahmet KARABIYIK

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

8.8. Mesleki Tecrübe Belgeleri



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.06.2021 Belge No: 2021-01.3999

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.04.2021 Belge No: 2021-01.3935

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.07.2019

Belge No: 2019-01.1340

Sayın Mustafa Lütfullah MAZMANCI

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.03.2020

Belge No: 2019-01.3130

Sayın Ahmet KARABIYIK

(T.C. Kimlik No: 54208355060 - 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



-  adenderleme
-  @adenderleme
-  adengayrimenkul
-  adenderleme
-  www.adenderleme.com