

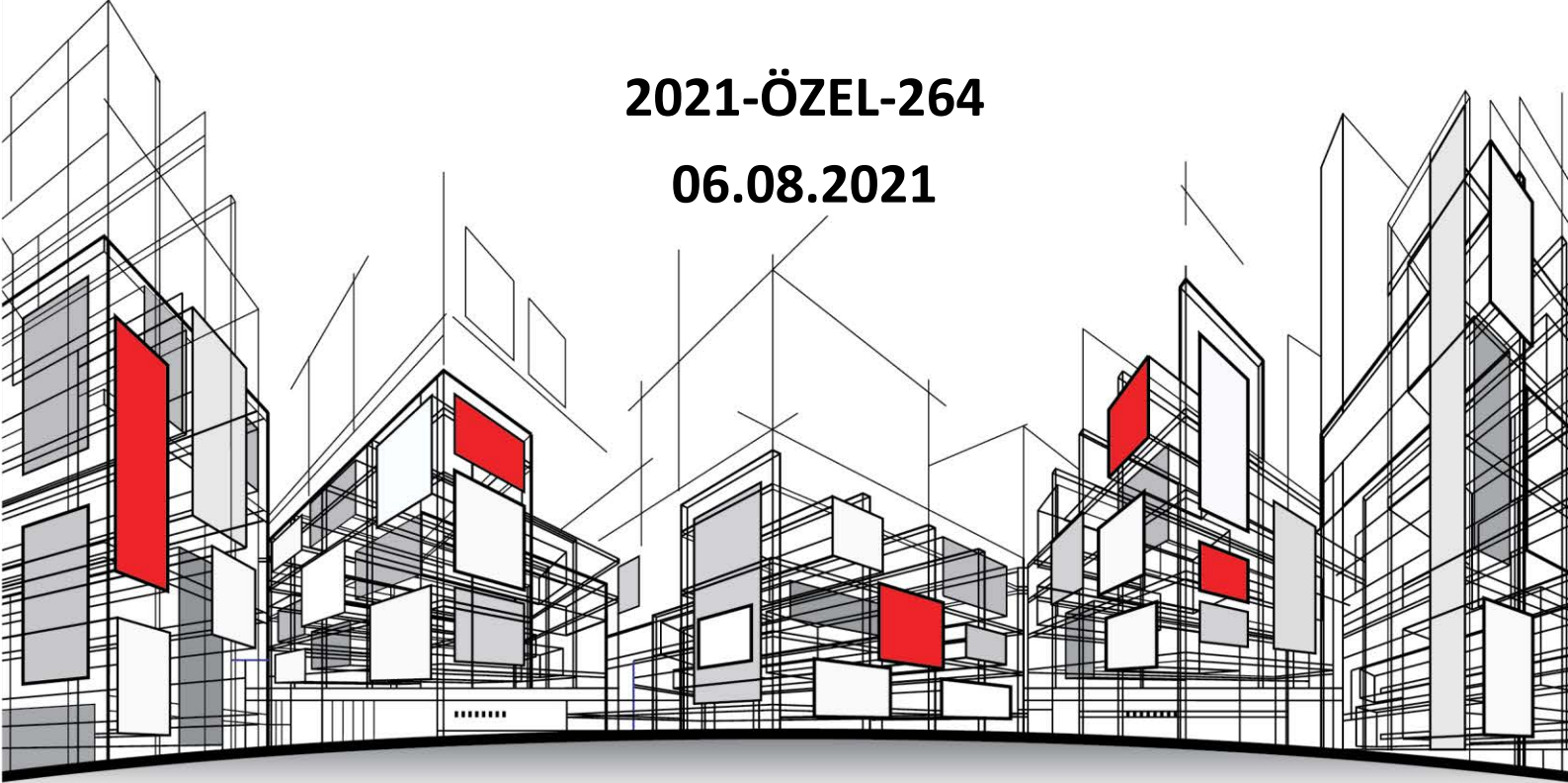
# **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

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

**SULTANDAĞI – AKBABA KÖYÜ  
2 ADET ARSA, 1 ADET TARLA**

**2021-ÖZEL-264**

**06.08.2021**



## İÇİNDEKİLER

<b>1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>- 6 -</b>
<b>2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR</b>	<b>- 8 -</b>
<b>3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER</b>	<b>- 10 -</b>
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ	- 10 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 11 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 12 -
<b>4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU</b>	<b>- 14 -</b>
4.1. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.2. GAYRİMENKULLERİN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.3. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 14 -
4.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 15 -
4.5. GAYRİMENKULLERİN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 15 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 16 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI, GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 16 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 16 -
4.8. GAYRİMENKULLERİN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 16 -
<b>5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ</b>	<b>- 19 -</b>
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 19 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 19 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 19 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 20 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 20 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 20 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 20 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 21 -
<b>6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ</b>	<b>- 23 -</b>
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 23 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 23 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 23 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 25 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 26 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 27 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 27 -
<b>7. SONUÇ</b>	<b>- 28 -</b>
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 29 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 29 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 29 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 29 -
<b>8. RAPOR EKLERİ</b>	<b>- 31 -</b>
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 31 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ	- 33 -
8.3. RESMİ BELGELER	- 35 -
8.4. BDDK YETKİLENDİRME	- 43 -
8.5. SPK LİSTEYE ALINMA	- 44 -

<b>8.6. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)</b>	<b>- 45 -</b>
<b>8.7. LİSANS BELGELERİ</b>	<b>- 46 -</b>
<b>8.8. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ</b>	<b>- 49 -</b>

## UYGUNLUK BEYANI

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

# **BÖLÜM 1**

## **RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**



## 1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>Dayanak Sözleşmesi Tarih/No</b>	: 24.06.2021/A098
<b>Değerleme Tarihi</b>	: 06.08.2021
<b>Rapor Tarihi</b>	: 06.08.2021
<b>Rapor Numarası</b>	: 2021-ÖZEL-264
<b>Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü</b>	: Bu rapor 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına göre hazırlanmıştır.
<b>Talebin Kapsamı</b>	: Raporla bilgileri verilen, Afyonkarahisar ili, Sultandağı ilçesi, Akbaba Köyü, Pirenlik Mevki, 107 ada 3 no.lu parsel, 107 ada 17 no.lu parsel, 107 ada 18 no.lu parsel üzerinde yer alan taşınmazların 06.08.2021 tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
<b>Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler</b>	: 24.06.2021 tarih A098 numaralı sözleşmenin "5.2 Müşterinin Yükümlülükleri" maddesi gereğince son 3 yıllık aktif/pasif kayıt belgelerini içeren takyidat belgesi ve son 3 yıllık imar durumu ve varsa değişiklik durumunu içeren imar durumu yazısının temini müşteri yükümlülüğünde olup müşteri tarafından temin edilemediğinden raporda yer verilememiştir.
<b>Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler</b>	: Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktörle karşılaşılmamıştır.
<b>Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar</b>	: Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
<b>Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler</b>	: Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre şirketimiz bünyesinde daha önce rapor hazırlanmamıştır.
<b>Kullanılan Değerleme Yöntemleri</b>	: Raporla; gayrimenkul için "Pazar Yaklaşımı" yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.
<b>Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Hariç</b>	: <b>275.000-TL</b> <b>İkiyüzyetmişBeşBin-Türk Lirası</b>
<b>Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Dahil</b>	: <b>324.500-TL</b> <b>ÜçYüzYirmiDörtBinBeşYüz-Türk Lirası</b>
<b>Takdir Edilen Pazar Değeri (USD)<sup>1</sup> KDV Hariç</b>	: <b>32.061-USD</b> <b>OtuzikiBinAltmışBir-Amerikan Doları</b>
<b>Takdir Edilen Pazar Değeri (USD) KDV Dahil</b>	: <b>37.832-USD</b> <b>OtuzYediBinSekizYüzOtuziki-Amerikan Doları</b>
<b>Müşteri Unvanı</b>	: Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş.
<b>Müşteri Adresi</b>	: Erlen Mahallesi, 2716. Cd. No:11, 06135 Etimesgut/Ankara
<b>Şirketin Unvanı</b>	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Şirketin Adresi</b>	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
<b>Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri</b>	: Poliçe No: 60340000001227 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2021 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	: Hazırlayan (D.U.): Eda GÜNEŞ 915264 Hazırlayan (D.U.): Şefik Ercan KESKİNER 408115 Kontrol Eden (S.D.U): Mustafa L. MAZMANCI 401823 Onaylayan (S.D.U): Ahmet KARABIYIK 400577

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

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

<sup>1</sup> Raporla kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın 06.08.2021 tarih, saat 10:30'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 önlemesi amacıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüklerinde kısıtlı işlemler yapılmaktadır. Bu bilgilerdeki tapaj hataları ve/veya yorumlardaki farklılıklardan firmamız sorumlu değildir.
- Gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmektedir.



# **BÖLÜM 3**

## **EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER**



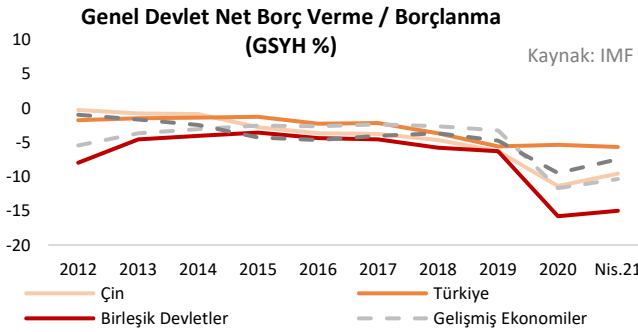
### 3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

#### 3.1. Dünya Ekonomisi<sup>2</sup>

Yılın üçüncü çeyreğinin sonu 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.

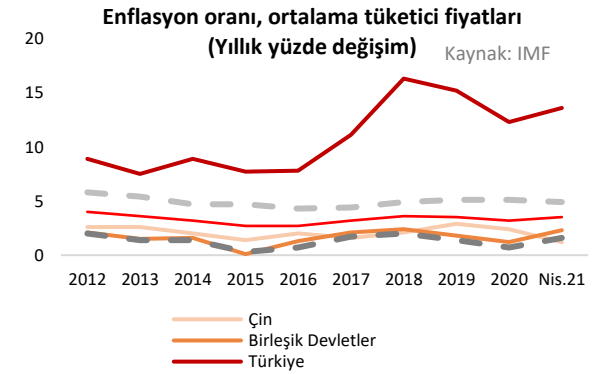
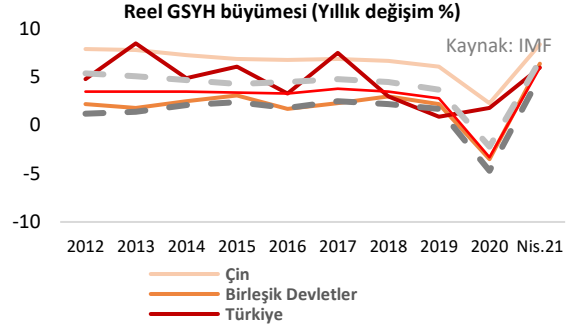
2020 yılının ilk çeyreğinde Avrupa'daki dört büyük ekonomi olan Almanya(%2), Fransa(%5,9) , Birleşik Krallık(%2,5) ve İtalya(%5,5) bir önceki çeyreğe göre daralırken, benzer şekilde, ABD ekonomisi aynı dönemde % 1,3 oranında küçülmüştür.

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

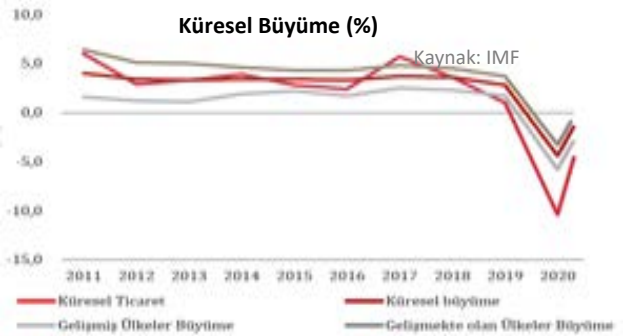


düşerken, sermaye akımları gelişmekte olan ülkeler aleyhine bozulmuştur.

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



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

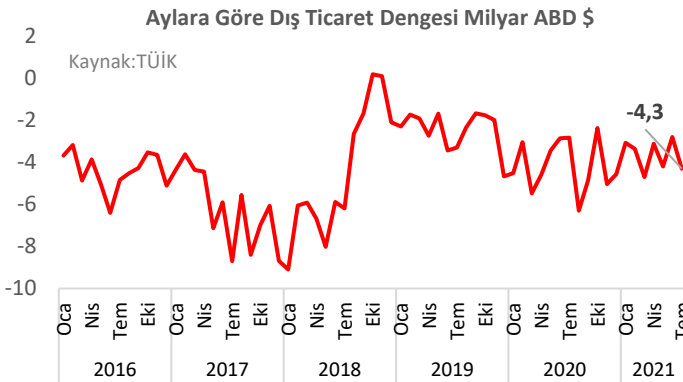


<sup>2</sup>Kaynak: IMF

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

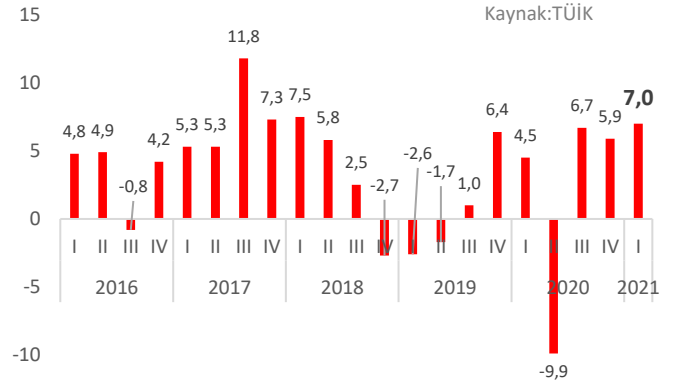
GSYH 2021 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre **%7,0** artmıştır. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri %18,1,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

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

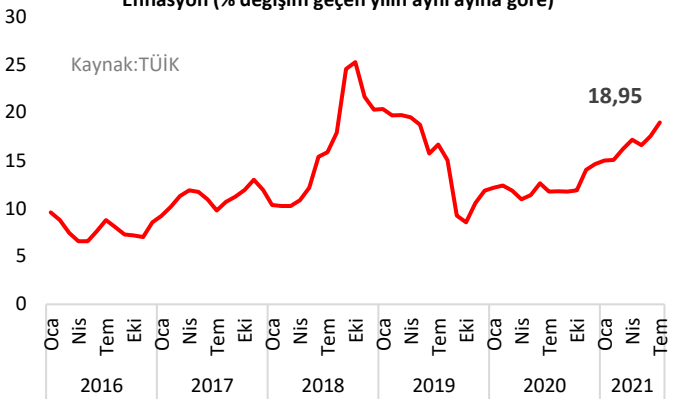


Temmuz ayında ihracat bir önceki yılın aynı ayına kıyasla % 10,2 oranında artarak 16 milyar 413 milyon dolar olarak gerçekleşmiştir. İhracatımız bu değer ile tüm zamanların en yüksek Temmuz ayı ihracat rakamına ulaşmıştır. Temmuz ayında ithalatımız ise bir önceki yılın aynı ayına göre % 17 artışla 20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

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



**Enflasyon (% değişim geçen yılın aynı ayına göre)**



3, TÜİK, TCMB

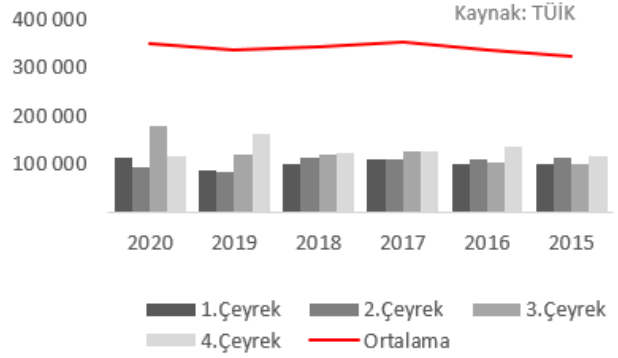
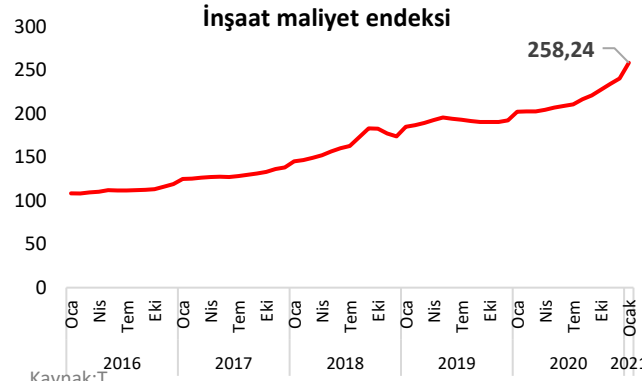
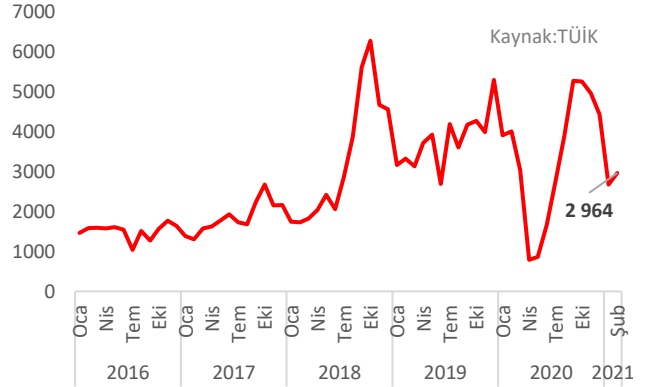
### 3.3. Gayrimenkul Sektörü<sup>4</sup>

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

**Yıllara Göre Konut Satış Sayıları****Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları**

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.

<sup>4</sup> KAYNAKÇA: TCMB, TÜİK

# **BÖLÜM 4**

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



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

### 4.1. Gayrimenkullerin Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Afyonkarahisar	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Sultandağı	Yüzölçümü	4.158,94 m <sup>2</sup>
Bucağı	-	Tapu Tarihi	29.03.2018
Mahallesi/Köyü	Akbaba Köyü	Yevmiye No	985
Ada	107	Cilt No	6
Parsel	3	Sayfa No	532
Mevkii	Pirenlik	Malik	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. (1/1)

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Afyonkarahisar	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Sultandağı	Yüzölçümü	4.227,05 m <sup>2</sup>
Bucağı	-	Tapu Tarihi	29.03.2018
Mahallesi/Köyü	Akbaba Köyü	Yevmiye No	986
Ada	107	Cilt No	9
Parsel	17	Sayfa No	790
Mevkii	Pirenlik	Malik	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. (1/1)

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Afyonkarahisar	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Sultandağı	Yüzölçümü	4.145,62 m <sup>2</sup>
Bucağı	-	Tapu Tarihi	29.03.2018
Mahallesi/Köyü	Akbaba Köyü	Yevmiye No	985
Ada	107	Cilt No	9
Parsel	18	Sayfa No	791
Mevkii	Pirenlik	Malik	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. (1/1)

### 4.2. Gayrimenkullerin Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Parsel No	Açıklamalar
107/3	Taşınmaz topografik açıdan hafif eğimli bir yapıya ve geometrik olarak üçgen bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup parsel sınırları belirgin değildir. Kadastro yoluna cephesi bulunmaktadır.
107/17	Taşınmaz topografik açıdan düze yakın bir yapıya ve geometrik olarak dikdörtgene yakın bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup parsel sınırları belirgin değildir. Kadastro yoluna cephesi bulunmaktadır.
107/18	Taşınmaz topografik açıdan hafif eğimli bir yapıya ve geometrik olarak amorf bir yapıya bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup parsel sınırları belirgin değildir. Kadastro yoluna cephesi bulunmaktadır.

### 4.3. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında, rehin, şerh ve beyanlar bulunmamakta olup detaylar aşağıda tablo halinde belirtilmiştir;

### Tapu Takyidat Bilgileri

<b>İncelemesi Yapılan Kurum</b>	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
<b>Ada/Parsel</b>	107/17-107/18
<b>İnceleme Tarih ve Saati</b>	25.06.2021- 16:26

Değerleme konusu taşınmazlar üzerindeki hak kısıtlayıcı ya da sınırlayıcı herhangi bir takyidat kaydının bulunmaması sebebiyle taşınmazların değerinin ve hukuki durumunun etkilenmediği düşünülmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu kayıt belgesi ek halinde verilmiş olup taşınmaz son 3 yıl içerisinde satışa konu olmamıştır.

#### **4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri**

Değerleme konusu taşınmazların yeri Sultandağı Kadastro Müdürlüğü'nde bulunan kadastro paftalarından ve CBS sistemi üzerinden tespit edilmiştir. Afyonkarahisar il Özel İdaresi İmar servisinde yapılan incelemede 107 ada 3 parselin yaklaşık 1500 m<sup>2</sup>'lik kısmının köy yerleşke yeri alanında, geri kalan kısmın ise Plansız Alanlar Yönetmeliğine tabi Tarla alanı içerisinde olduğu şifahen öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan 107 ada 17 ve 18 parsel köy yerleşke alanı içerisinde yer almaktadır. Bölgede herhangi bir imar çalışması bulunmadığı, taşınmazların herhangi bir yola terklerinin olmadığı şifahen öğrenilmiştir. Taşınmazların kadastro paftasına işli yolu mevcut olup parseller üzerinde yapılaşma plansız alanlar yönetmeliğine göre kurum ve kuruluşların iznine bağlıdır. 549 parsel 107 ada 3 parsel olarak değişmiştir. 554 parsel ifraz edilmiş olup 107 ada 17 ve 18 parsel olarak değişmiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller değerlendirme tarihi itibarıyla plansız alanlarda kalmakta olup bulunduğu bölgede herhangi bir imar planı çalışması bulunmamaktadır. Bu nedenle planında son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır. Değerleme konusu 107 ada 3 parsel "Tarla" vasıflı, 107 ada 17 ve 18 parseller "Arsa" vasıflıdır.

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

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu sebeple Afyonkarahisar İl Özel İdaresi ve Kadastro Müdürlüğünde yapılan araştırmalarda gayrimenkullere ait herhangi bir arşiv kaydına ulaşılamamıştır.

#### ➤ **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 taşınmazların üzerinde yapı bulunmaması sebebiyle yapı denetim bilgisi bulunmamaktadır.

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

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

**107 ada 3 parsel;**

Değerleme konusu taşınmaz Afyonkarahisar İli, Sultandağı İlçesi, Akbaba Köyü, Pirenlik Mevkiinde yer almaktadır. 107 ada 3 parsel 4.158,94 m<sup>2</sup> alanlı Tarla vasıflıdır. Taşınmaz imar planı dışında yaklaşık 1500 m<sup>2</sup>'lik kısım köy yerleşke alanında, yaklaşık 2.658,94 m<sup>2</sup>'lik kısım tarım alanında kalmaktadır. Taşınmazın sulaması ve elektriği bulunmamakta olup kadastro paftasına işli yolu mevcuttur. Parsel üzerinde hali hazırda buğday ekilidir.

**107 ada 17 parsel;**

Değerleme konusu taşınmaz Afyonkarahisar İli, Sultandağı İlçesi, Akbaba Köyü, Pirenlik Mevkiinde yer almaktadır. 107 ada 17 parsel 4.227,05 m<sup>2</sup> alanlı Arsa vasıflıdır. Taşınmaz imar planı dışında köy yerleşke alanında kalmaktadır. Taşınmazın sulaması ve elektriği bulunmamakta olup kadastro paftasına işli yolu mevcuttur. Parsel üzerinde hali hazırda ekili ürün bulunmamaktadır.

**107 ada 18 parsel;**

Değerleme konusu taşınmaz Afyonkarahisar İli, Sultandağı İlçesi, Akbaba Köyü, Pirenlik Mevkiinde yer almaktadır. 107 ada 18 parsel 4.145,62 m<sup>2</sup> alanlı Arsa vasıflıdır. Taşınmaz imar planı dışında köy yerleşke alanında kalmaktadır. Taşınmazın sulaması ve elektriği bulunmamakta olup kadastro paftasına işli yolu mevcuttur. Parsel üzerinde hali hazırda ekili ürün bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar topografik olarak hafif eğimli (%0 – 15) bir arazi yapısına sahiptir. Yapılan incelemelerde taşınmazların bulunduğu bölgedeki tarlalarda sulama yağmur suyu ile sağlanmaktadır. Taşınmazlar; tarla ve arsa vasfında kadastro parseli olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bölgede ağırlıklı olarak yulaf, arpa, buğday ve sulu tarlalarda patates, pancar gibi ürünlerinin ekimi yapıldığı öğrenilmiştir.

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

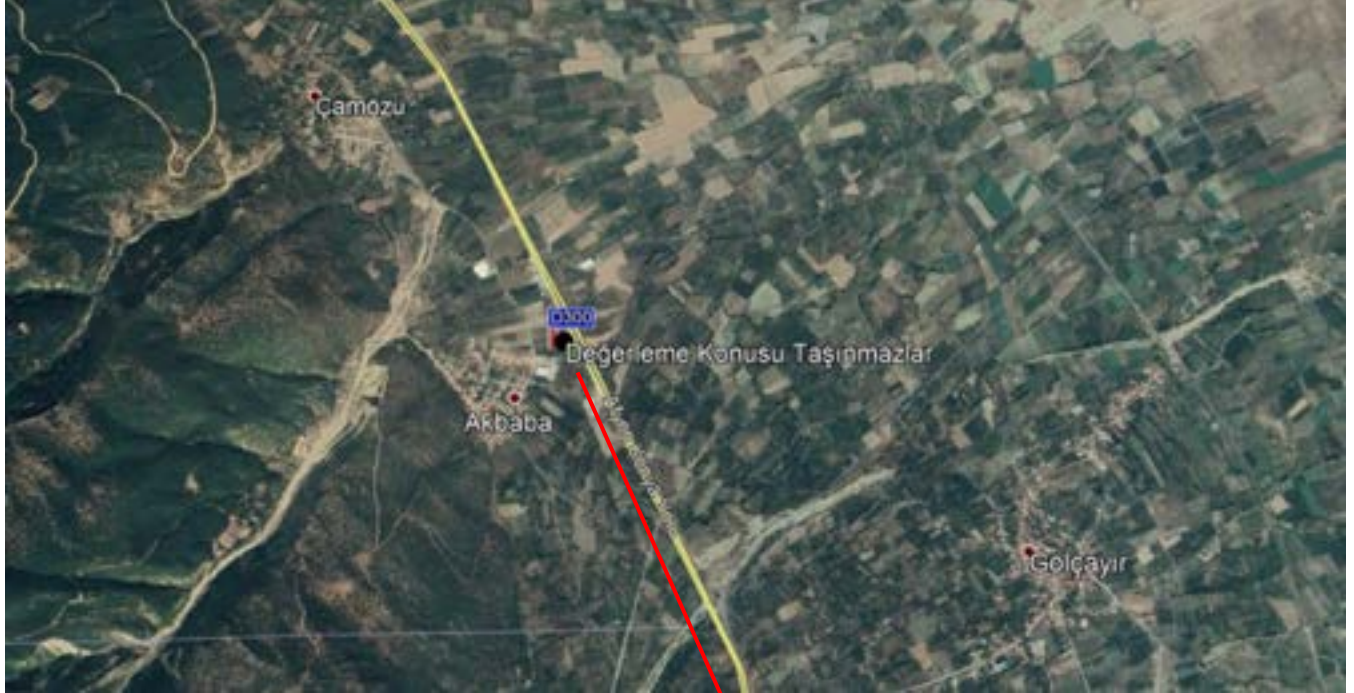
Taşınmazlar tarla ve arsa vasıflı olup üzerinde yapı olmadığından alınması gereken herhangi bir izin, yasal gereklilik, belge bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkuller, Afyonkarahisar İli, Sultandağı İlçesi, Akbaba Köyü, Pirenlik Mevkiinde yer alan, 107 ada 3 parsel, 107 ada 17 ve 107 ada 18 parsellerdir. Gayrimenkullere ulaşım; Afyonkarahisar il merkezinden Konya istikametine doğru yaklaşık 78,00 km gidildikten sonra yolun sağ tarafında konu taşınmazlar yan yana konumlanmışlardır.



Bölge kırsal yaşantıya devam etmekle birlikte tarımsal nitelikli faaliyetler de devam etmektedir. Bölgede kuru ve sulu tarım karışık olarak yapılmaktadır. Ekonomisi tarıma dayalı olan bölgede hayvancılık da yapılmaktadır. Ticari faaliyet mahalli ölçekte devam etmekte olup turizm potansiyeli bulunmamaktadır. Bölgede tarlalara ulaşımın ağırlıklı olarak kadastral yollardan ve tarla içi yollardan sağlanmaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölgede alt yapı henüz tamamlanmamıştır. Taşınmazlar Afyon-Konya yoluna yakın olduğundan ulaşımı kolaydır.



## 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 kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplariken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

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

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

### 5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

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

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

## 5.2. Değerleme Teknikleri

### 5.2.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

### 5.2.2. Gelir Yaklaşımı

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

### 5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

#### **Sonuç olarak;**

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

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

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

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

## **BÖLÜM 6**

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



## 6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

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

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

Konu taşınmazlar için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı "Arsa" olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

### 6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

#### 6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

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

No	Açıklama	Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	Kapalı Alan (m <sup>2</sup> )	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Pazarlık Payı Düşülmüş Değer (TL)	Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )
1	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan 1.928 m <sup>2</sup> alanlı, sulaması ve yolu bulunan bahçe 38.000 TL bedelle satılıktır.	1.928	-	38.000	20	35.000	18
2	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan 7.740 m <sup>2</sup> alanlı, sulaması ve yolu bulunan, ana yola mesafeli bahçe 140.000 TL bedelle satılıktır.	7.740	-	140.000	18	130.000	17
3	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan 5.761 m <sup>2</sup> alanlı, sulaması ve yolu bulunan bahçe 250.000 TL bedelle satılıktır.	5.761	-	250.000	43	200.000	35
4	Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili Köy Muhtarı ile yapılan görüşmede taşınmazların bulunduğu bölgede benzer özellikli tarlaların konumlarına göre 15,00-25,00 TL/m <sup>2</sup> arasında yapabileceği bilgisine ulaşılmıştır.	1	-	20	20	20	20

**KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL**

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	18	17	35	20
Konum Şerefiyesi (%)	0%	5%	-15%	0%
Ulaşım Şerefiyesi (%)	0%	10%	0%	0%
Tarımsal İmkan Şerefiyesi (%)	-20%	-20%	-20%	0%
Büyüklik Şerefiyesi (%)	5%	-10%	-10%	0%
Bakım Durumu Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	15	14	19	20
<b>Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m<sup>2</sup>)</b>			<b>15</b>	

**Satışa Konu Arsalarla İlişkin Harita**

**Sonuç;** Bölgede yapılan araştırmalarda kadastro yoluna cephesi bulunan, kuru tarım arazilerinin birim m<sup>2</sup> değerlerinin 10-15 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu, ana yola cepheli, sulaması olan tarlaların birim m<sup>2</sup> değerinin 15-20 TL/m<sup>2</sup>, ana yola yakın arsaların ise 35-40 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde talep edilen bu rakamların %5 ile %20 arasında bir iskonto oranına sahip oldukları düşünülmüş ve hesaplamalara yansıtılmıştır.

Satışa konu emsallerden 1,2 ve 3 no.lu emsaller tarımsal imkan bakımından değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha iyi durumda olduğu için yüksek şerefiyeye sahiptir. Satışa konu taşınmazlardan 1 no.lu emsal büyüklük bakımından daha kötü olmasından dolayı düşük şerefiyeye sahiptir. 2 no.lu emsal değerlendirme konusu taşınmazlara göre konum ve ulaşım bakımından daha kötü olduğu için düşük şerefiyeye, büyüklük bakımından daha iyi olduğu için yüksek şerefiyeye sahiptir. 3 no.lu emsal değerlendirme konusu taşınmazlara göre ilçe merkezine ve ana yola yakın mesafede ve daha büyük alana sahip olduğundan şerefiyesi yüksektir.



Değerlemeye konu gayrimenkullerden 107 ada 3 parselin ana yola cepheli olması, düz topografik yapıda olması v.b. gibi özellikler değerlemede dikkate alınmış olup yapılan araştırmada değerlemeye konu taşınmazın birim değerinin **15-TL/m<sup>2</sup>** civarında olabileceği kanaatine varılmıştır. 107 ada 17 ve 18 parsellerin arsa vasfında olması, köy yerleşke alanında kalıyor olması, ana yola yakın mesafede yer almaları v.b. gibi özellikler değerlemede dikkate alınmış olup yapılan araştırmada değerlemeye konu taşınmazın m<sup>2</sup> birim değerinin şerefiye faktörü gözetilerek yaklaşık **25- TL/m<sup>2</sup>** civarında olabileceği kanaatine varılmıştır.

<b>107 Ada 3 Parsel Tarla Değeri</b>	<b>Yasal Değer</b>	<b>Mevcut Değer</b>
Taşınmazın Alanı (m <sup>2</sup> )	4158,94	4.158,94
Yaklaşık m <sup>2</sup> Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	15	15
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	62.384	62.384
<b>Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)</b>	<b>65.000</b>	<b>65.000</b>

<b>107 Ada 17 Parsel Tarla Değeri</b>	<b>Yasal Değer</b>	<b>Mevcut Değer</b>
Taşınmazın Alanı (m <sup>2</sup> )	4.227,05	4.227,05
Yaklaşık m <sup>2</sup> Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	25	25
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	105.676	105.676
<b>Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)</b>	<b>105.000</b>	<b>105.000</b>

<b>107 Ada 18 Parsel Tarla Değeri</b>	<b>Yasal Değer</b>	<b>Mevcut Değer</b>
Taşınmazın Alanı (m <sup>2</sup> )	4.145,62	4.145,62
Yaklaşık m <sup>2</sup> Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	25	25
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	103.641	103.641
<b>Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)</b>	<b>105.000</b>	<b>105.000</b>

<b>Toplam Değer</b>	<b>275.000</b>	<b>275.000</b>
---------------------	----------------	----------------

Değerleme konusu parsellerin “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile toplam değeri (**~275.000 TL**) olarak takdir edilmiştir.

### 6.2.2. Maliyet Yaklaşımı

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

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

### 6.2.3. Gelir Yaklaşımı

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

#### ➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki santrallerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Yapılan araştırmada santrale benzer nitelikte kiralanmış 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 piyasadaki güncel veriler temin edilerek yapılan varsayımlar kontrol edilmiştir.

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

### 6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

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

107 Ada 3 Parsel Tarla Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m <sup>2</sup> )	4158,94	4.158,94
<b>Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)</b>	<b>65.000</b>	<b>65.000</b>

107 Ada 17 Parsel Tarla Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m <sup>2</sup> )	4.227,05	4.227,05
<b>Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)</b>	<b>105.000</b>	<b>105.000</b>

107 Ada 18 Parsel Tarla Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m <sup>2</sup> )	4.145,62	4.145,62
<b>Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)</b>	<b>105.000</b>	<b>105.000</b>

Toplam Değer	275.000	275.000
--------------	---------	---------

### 6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Taşınmazların tek hisseli olması + Kadastro yoluna cephelerinin olması	- Bölgenin ilçe ve şehir merkezine uzak olması, - Bölgenin az eğimli arazi yapısında olması - Sulama sistemlerinin mevcut olmaması

FIRSATLAR	TEHDİTLER
+ İmar planı yapılması durumunda değerlendirme konusu taşınmazlardan kadastro yollarının olması avantaj sağlayacaktır.	- 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



### 7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerlemesi yapılan taşınmazların kullanım alanları, konumları, şehir merkezine uzaklıkları, arazi yapısı ve eğimleri, kadastral yoluna cephelerinin olup olmaması, tarımsal imkanlar gibi hususlar analiz edilerek sonuca ulaştırılmıştır.

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

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

### 7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen varlıklar için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları 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 "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

Pazar Değeri		
Değerleme Tarihi:	06.08.2021	
Kur Bilgisi (Satış):	06.08.2021- 10:29 TCMB verilerine göre 1 Euro= 10,1331 TL, 1 USD= 8,5773 TL'dir.	
ÖZET TABLO		
	TL	USD
Yasal Durum Pazar Değeri (KDV Hariç)	275.000	32.061
Mevcut Durum Pazar Değeri (KDV Hariç)	275.000	32.061

#### KDV Uygulaması ile İlgili Karar

"2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır. Taşınmazın yasal ve mevcut durum değeri KDV dâhil 324.500 TL (37.832 USD) olarak hesap ve takdir edilmiştir.

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

# BÖLÜM 8

## RAPOR EKLERİ



## 8. RAPOR EKLERİ

### 8.1. Fotoğraflar

107 ada 3 parsel



107 ada 17 parsel





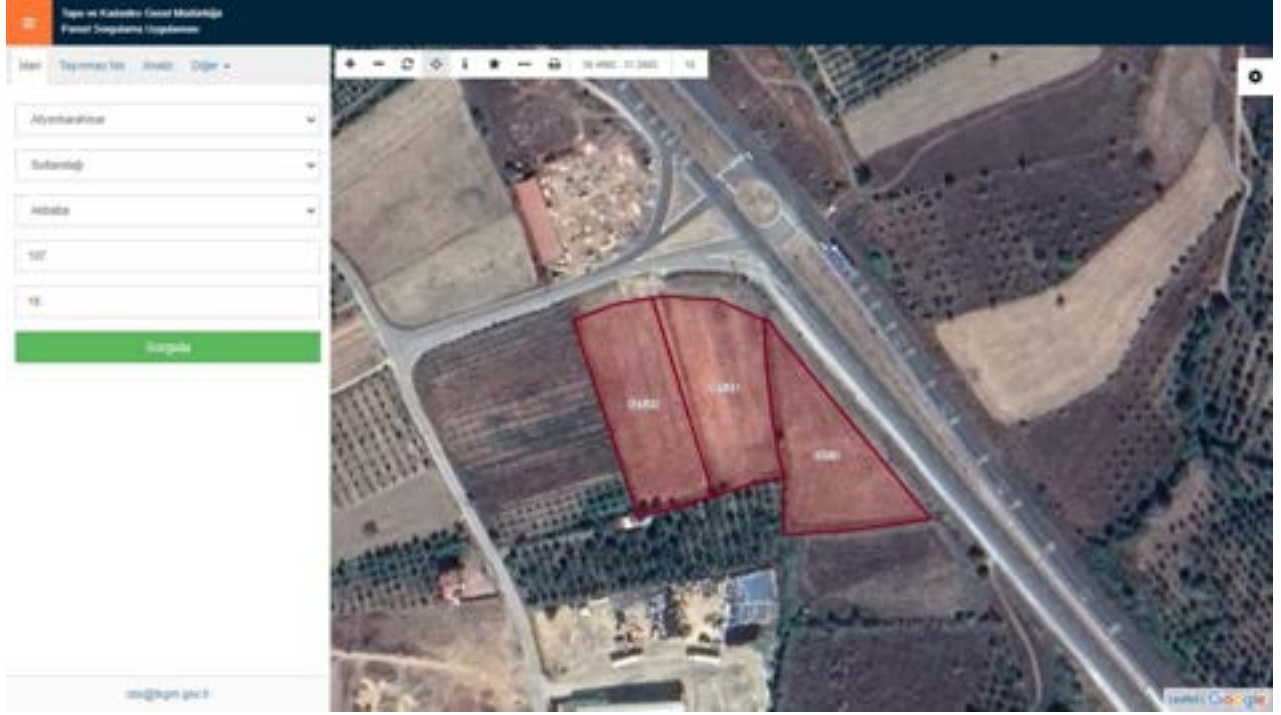
107 ada 18 parsel






## 8.2. İmar Durum Belgesi





**8.3. Resmi Belgeler**

İli	AFYONKARAHISAR	 <b>Türkiye Cumhuriyeti</b> <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf			
İlçesi	SULTANDAĞI						
Mahallesi							
Köyü	AKBABA						
Sokağı							
Mevkii	İrenlik						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
85.000,00	E25B01C2	107	1K	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
				4.145,62 m <sup>2</sup>			
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Sınırı	Planında Zemin Sistem No : 86123791					
	Edinme Söbebi	Tanımlı SÜLEYMAN ATIK : ALI OĞLU adına kayıtlı İKEM YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işlemindedir.					
	Sahibi	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tesc.					
Geldi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahde No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.	985	9	791		29/03/2018	Cilt No.	
Sahde No.	Sizine Uygundur. Muhürüm ARLI Tapu Müdürü V.					Sahde No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih	NOT : * Mülkiyet için ayrı tapu ile satış için tapu kütüphanesinde kayıtlıdır. * Tapu Kanunu Madde 26/1 ile ilgili olarak ilgili İlçe Tapu Müdürlüğüne başvurulmalıdır.					Tarih	
D.M.G. Başarı İy. Ml		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır			Sıra No		126

İli	AFYONKARAHİSAR	 <p><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p> <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotoğraf		
İlçesi	SULTANDAĞI					
Mahallesi						
Köyü	AKBABA					
Sokağı						
Mevkii	Pirenlük					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
90.000,00	L26B01C2	197	17	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
				4.227,05 m <sup>2</sup>		
Niteliği	ARSA					
Sınırı	Planındaır Zemin Sistem No : 36123790					
Edinme Sebebi	TANIRI REÇEP ATIK - ALI OĞLU adına kayıtlı İZMİR YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
Sahibi	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geçerli	Yürürlük No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Geçerli
Cilt No.	985	9	790		29/03/2018	Cilt No.
Sahife No.	<p>Siciline Uygundur</p> <p>Muhürlem ARLI</p> <p>Tape Mühür V.</p>					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>NOT : Mikreleli belge aynı halden birer adet için 100 TL'ye mikreleli edilmektedir.</p> <p>Tasarruf Kanunu Hükümlerine göre elektronik ortamda oluşturulan Tapu Sicil Mikreleliğine tabiidir.</p>						
D.M.O. Basım İş. M.İ.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.			Şirket No. 126	

İli	AFYONKARAHİSAR	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf			
İlçesi	SULTANDAĞI						
Mahallesi							
Köyü	AKBABA						
Sokağı							
Mevkii	Pirenlik						
Satış Bedeli	Pafta No.			Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
85.000,00	126-B-01-C-2	107	3	ha	m <sup>2</sup>	cm <sup>2</sup>	
					4.158,94	m <sup>2</sup>	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Tarla					
	Sınırı	Plansızdır Zemin Sistem No : 80388614					
	Edinme Sebebi	Tarama SÜLEYMAN ATIK - ALI Oğlu adına kayıtlı İken YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
	Sahibi	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		Tara			
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.	985	4	532		24/03/2018	Cilt No.	
Sahife No.	Sicilime Uygundur. Muhterem ARLI Tapu Makamı V					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih	107 : * Mülkiyet için ayrı belge ile verilmek üzere bu belgeyle mülkiyet edilmektedir. * Tapu Gelir Kanunu Madde 16 gereğince 10/10/2014 tarihli Tapu Gelir Kanununa 14/01/2018					Tarih	
DM O. Basım İşl. Mt.		Ödör Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.				Şirket No 126	

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-16:26



## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	107/18
Tapınmaz Kimlik No:	86123791	AT Yüzölçümü(m2):	4145.62
İl/ilçe:	AFYONKARAHİSAR/SULTANDAĞI	Bağınmaz Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sultandağı	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKBABA Köyü	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Pisanelik	Blok/Kat/Sıra/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	9/791	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	ARSA

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
422121089	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4145.62	4145.62	Sabg 29-03-2018 985	-

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

veya Web Tapu ana sayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **UuVkh2\_Qnr** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-16:26



## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	107/17
Tasınmaz Kimlik No:	86123790	AT Yüzölçümü(m2):	4227.05
İl/ilçe:	AFYONKARAHİSAR/SULTANDAĞI	Bağınmaz Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sultandağı	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKBABA Köyü	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Pasnik	Blok/Kat/Sirisi/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	9/790	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
422121641	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4227.05	4227.05	Sabg 29-03-2018 986	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) S\_S1YLJGA\_ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-16:26



## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	107/3
Tapınmaz Kimlik No:	80388614	AT Yüzölçümü(m2):	4158.94
İl/ilçe:	AFYONKARAHİSAR/SULTANDAĞI	Bağınmaz Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sultandağı	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKBABA Köyü	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Pisernik	Blok/Kat/Sıra/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	6/532	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	Tarla

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
422121090	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4158.94	4158.94	Sabg 29-03-2018 985	-

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

veya Web Tapu ana sayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) vJzZC3tLPb kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2



2 / 2



## Malikler Arası Organik Bağ

SİRKET ORTAĞININ

ŞİRKET NO: 4040012487  
ŞİRKET ADI: Gökmen Güneş Mad. Enerji İnş. İth. İhr. San. Tic. A.Ş.  
SİRKET ADRESİ: Etiler Mah. 27/6 Cad. No: 11 Etiler/Beşiktaş

SARFİYE NO: 01 09 20  
SARFİYE TARİHİ: 404000,00  
SARFİYE MİKTARI: 40400,00 TL

TARİH VE NO: 01 09 20  
SARFİYE ADI: Hisse Davası Katkına İştirak

ESAS SERMAYE PAYLARININ DEVRİMLERİ

AKA NOVA DEVRİMLERİ	TEVEVİT NO	ADRESİ	TARİH / NO	PAY MİKTARI	TUTAR

AKA SONA DEVRİMLERİ

AKA NOVA DEVRİMLERİ	TEVEVİT NO	ADRESİ	TARİH / NO	PAY MİKTARI	TUTAR

ŞİRKETİN DEVRİMLERİNDE DEVRİM ALANIN

AKA NOVA DEVRİMLERİ

TEVEVİT NO

ADRESİ

NOVA NOVA

ESAS SERMAYE PAYI DEVRİMİNE İHTİSAP EDİLEN

AKA NOVA DEVRİMLERİ

TEVEVİT NO

ADRESİ

NOVA NOVA

№ 38880

12 Eylül 2017

TÜRKİYE CUMHURİYETİ  
ANKARA 34 Nolu İD  
142 418 49 52  
MEŞRUFİYET CAD. NOVA ÇANKAYA / ANKARA

Yevmiye No  
Tarih  
Oran

DEFTER SAHİBİ  
Ab. Sürepli / Güneş  
İy. Adresi  
İy. veya Mersim  
Yevmiye / Vevmiye No  
Yevmiye / Ödenen Sermaye /

DEFTERİN  
Tarih  
Günlük Sermaye  
Yevmiye Ödenen

Yeni İhtiyat Sermaye HAYATÇILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ  
ERLER MAH. SİSİT 2716 CAD. 111 ETTİMÖZÜDANKARA  
MEYVE VE SEBZE SULARI MADEN SUYU MEYRUFAT VE ÖZEM ALIÖZGÖZ  
ÇİCİKLERİN TOPTAN TİCARETİ (ORGANİK)  
ETTİMÖZÜT VENO DAPESİ, SAĞAATMÖZ TÇİM

Oran İhtiyat Sermaye  
Yeni Mal Değeri

76 - Tek  
2017

Defter Listesi No : 20170912117807 İşlem No : 20170912116808

file:///C:/Users/SEKİAR-2/Downloads/DefterListe\_20170912117807.xml

12.09.2017

THE KART NUMBERS: 000005  
KİMLİK NO: 06166  
KİMLİK ADI: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
KİMLİK ADRESİ: ...  
KİMLİK ADRESİ: ...  
KİMLİK ADRESİ: ...  
KİMLİK ADRESİ: ...

İŞTİRAK TABLOSU					UYEYE YAPILAN ÖDEMELER				
Hisse No	Hisse Adı	Yatırım Tutarı	Ödeme Tarihi	Ödeme Durumu	Ödeme Tutarı	Ödeme Tarihi	Ödeme Durumu	Ödeme Tutarı	Ödeme Tarihi
4	21	100	Hisse Davulunda Dolar 1604.14						
32742	1	327400	2015.2020 Sermaye Piyasası G. Kurul. Raporları Tutarı						

#### 8.4. BDDK Yetkilendirme

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

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

02/11/2018

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

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

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

**e-İmzadır**

**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 Ağ: <http://www.bddk.org.tr/>

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

## 8.5. SPK Listeye Alınma



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

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

26.03.2018

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

İlgi : 20.04.2017 tarih ve 17/01 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınız ile; Kurulumuzun Serf.VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, Şirketinizin sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınması talebinde bulunulmuştur.

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

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

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

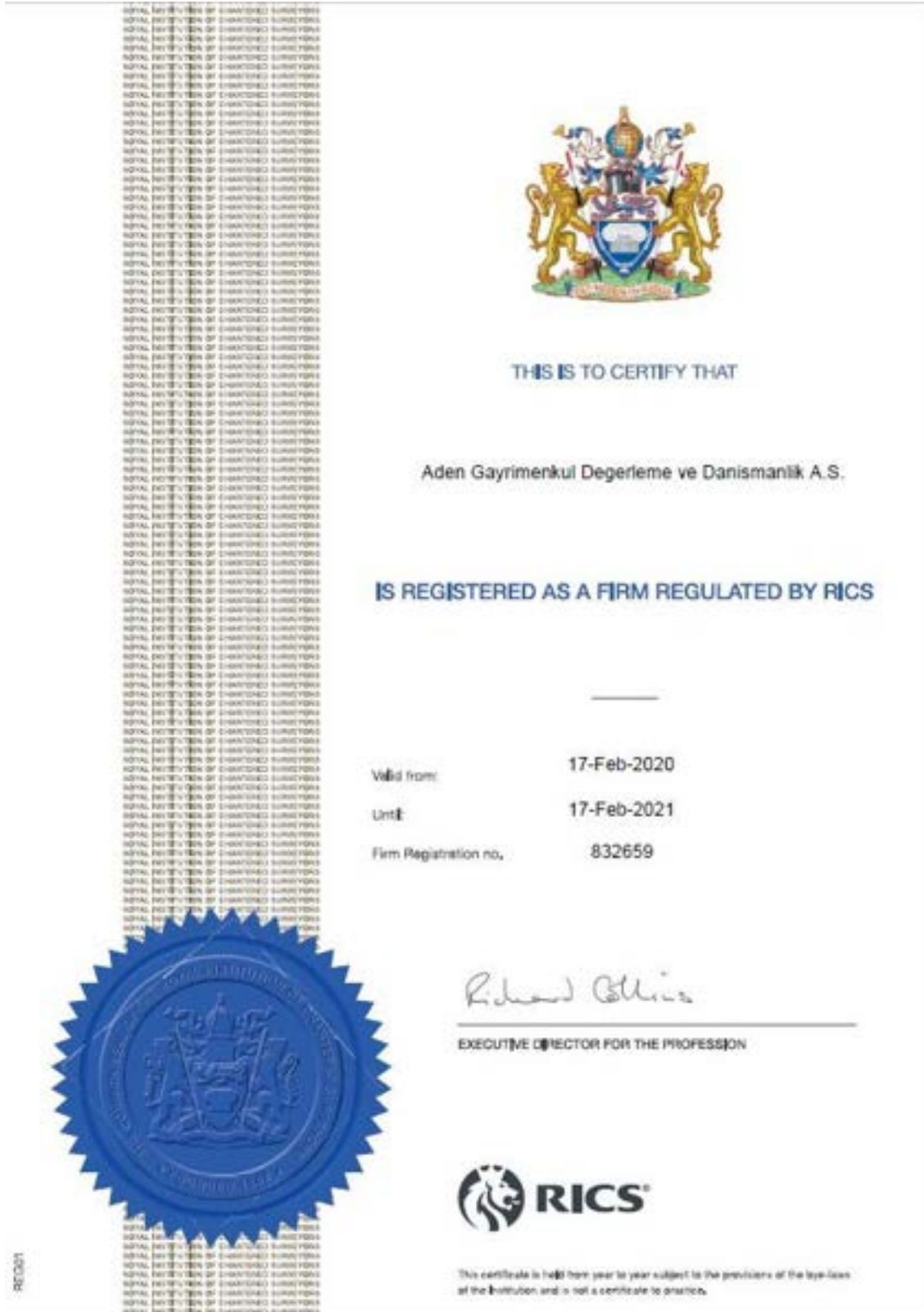
c) Kurulumuzun 22.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı Haftalık Bülteni ile kamuya duyurulan 22.01.2013 tarih ve 3/67 sayılı Kurul Kararı uyarınca, değerlendirme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü buldukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanısıra elektronik imza ile elektronik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

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

Dakiyehi: Yolu 8. İm No:156 0630 ANKARA, Tel: (312) 3929090, Faks: (312) 3920091, İnternet: <http://www.aden.gov.tr>  
Rakıye Mah. Akderecağı Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3343500, Faks: (212) 3343500  
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72018-Die-146-4823-bu19-36-0346049003  
<https://dogrulama.spk.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilmektedir.

Bilgi için: Gayr Menk. ULUSALOÇLU  
BAŞUZMAN  
ucuz@spk.gov.tr

8.6. RICS (Royal Institution Of Chartered Surveyors)



## 8.7. Lisans Belgeleri





Tarih : 25.01.2018

No : 408115

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

**Şefik Ercan KESKİNER**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.12.2011

No : 401823

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Mustafa Lütfullah MAZMANCI**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkay 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.

  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN



## 8.8. Mesleki Tecrübe Belgeleri



**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 22.04.2021 Belge No: 2021-01.3935

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

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



**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter



**Encan AYDOĞDU**  
Başkan



**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 08.06.2021 Belge No: 2021-01.3999

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

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



**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter



**Encan AYDOĞDU**  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.07.2019

Belge No: 2019-01.1340

**Sayın Mustafa Lütfüallah MAZMANCI**

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

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

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:03.03.2020

Belge No: 2019-01.3130

**Sayın Ahmet KARABIYIK**

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

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

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan

# aden<sup>®</sup>

Değerleme

## İSTANBUL (MERKEZ OFİS)

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

## ANKARA OFİS

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



-  adendegerleme
-  @adendegerleme
-  adengayrimenkul
-  adendegerleme
-  [www.adendegerleme.com](http://www.adendegerleme.com)