

MAKİNE DEĞERLEME RAPORU

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

DİNAR ŞUBESİ

2021-ÖZEL-255

Değer Tarihi: 06.08.2021

Rapor Tarihi: 06.08.2021



aded[®]

Bu belge 136****854 kimlik numaralı Süleyman Bugra GÖZ tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.

Süleyman Bugra GÖZ

Tarih: 17/12/2021 15:50

Bu belge 253****884 kimlik numaralı Mesut KAYA tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.

Mesut KAYA

Tarih: 17/12/2021 18:12

Bu belge 484****652 kimlik numaralı Erhan SARAC tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.

Erhan SARAC

Tarih: 17/12/2021 18:21

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 5 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR	- 7 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 9 -
3.1. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 9 -
4. VARLIKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ	- 11 -
4.1. MAKİNE VE EKİPMANLARIN KAYITLI OLDUĞU TAPU BİLGİLERİ VE KONUMU	- 12 -
4.2. MAKİNE VE EKİPMANLARIN MÜLKİYET HAKLARI VE HUKUKİ DURUM ANALİZİ	- 12 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 14 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 14 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 14 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 14 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 14 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 15 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 15 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 15 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 15 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 18 -
6.1. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 18 -
6.2. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 18 -
6.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 18 -
6.4. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 19 -
6.5. SWOT ANALİZİ	- 19 -
7. SONUÇ	- 21 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 21 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 21 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 21 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 21 -
8. RAPOR EKLERİ	- 23 -
8.1. EKSPERTİZ LİSTESİ	- 23 -
8.2. FOTOĞRAFLAR	- 24 -
8.3. KAPASİTE RAPORU	- 45 -
8.4. BDDK YETKİLENDİRME	- 56 -
8.5. SPK LİSTEYE ALINMA	- 57 -
8.6. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 58 -
8.7. LİSANS BELGELERİ	- 59 -
8.8. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 62 -

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.

- Raporunda 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.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, varlıkları/bölgeyi kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporunda 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.
- Rapor RICS tarafından "Redbook" ta belirtilen Değerleme Standartları 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 – 2021/A098
Değer Tarihi	: 06.08.2021
Rapor Tarihi	: 06.08.2021
Rapor Numarası	: 2021-ÖZEL-255
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Değerleme raporu 31.08.2019 Tarihinde Resmi Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına uygun olarak " Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Tic. ve San. A.Ş. " firması bünyesinde Afyonkarahisar ili, Dinar ilçesi, Konak Mahallesi 5 ada ve 4 parsel üzerinde konumlu varlıkların Halka Arz planlamaları ve Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında 06.08.2021 tarihli "Pazar Değeri"nin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Afyonkarahisar ili, Dinar ilçesi, Konak Mahallesi 5 ada ve 4 parsel üzerinde konumlu varlıkların (253-254-255 no.lu muhasebe hesaplar) 06.08.2021 tarihi itibarıyla "Pazar Değeri"nin tespiti çalışması.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri talebi kapsamında tarafımıza ibraz edilen sabit kıymet listeleri ve sahada tespiti yapılan varlıklar değerlendirme kapsamına alınmıştır.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu santrallere ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre şirketimiz tarafından daha öncesinde rapor hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; "Pazar Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemi kullanılarak değer takdiri yapılmıştır.
Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: 104.210.000-TL Yüzdörtmilyonikiyüzonbin-Türk Lirası
Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	: 122.967.800-TL Yüzyirmikimilyondokuzyüzaltmışyedibinsekizyüz-Türk Lirası
Takdir Pazar Değeri (EUR) ¹ KDV Hariç	: 10.302.600-EUR Onmilyonüçyüzikibinaltıyüz-Euro
Takdir Pazar Değeri (EUR) KDV Dahil	: 12.157.095-EUR Onikimilyonyüzelliyedibindoksanbeş- Euro
Müşteri Unvanı	: Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Tic. ve San. A.Ş.
Müşteri Adresi	: Erler Mah. 2716. Cadde No: 11 Etimesgut/Ankara
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 603400000001227 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2021 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan: Değerleme Uzmanı S. Buğra GÖZ (Lisans Dijital Rozeti) Kontrol Eden: Değerleme Uzmanı Mesut KAYA 404902 (Lisans Dijital Rozeti) Onaylayan: Sorumlu Değerleme Uzmanı Erhan SARAÇ 402184 (Lisans Dijital Rozeti)

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

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

¹ Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın 06.08.2021 tarihli EUR alış kuru 10,1149 TL, USD alış kuru 8,5619 TL olarak kabul edilmiştir.

BÖLÜM 2

KABULLER - VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR



2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- 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.
- Gayrimenkuller, makine ekipmanlar ve demirbaşlar dahil tesisin tüm bileşenleri ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Varlıkların değerlendirilmesi, şirketin faaliyetlerinin devam ettiği ve varlıkların çalışır durumda oldukları varsayımıyla tamamlanmıştır.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Rayiç değer tesisin bulunduğu yerdeki, tesis bazında ve çalışır durumdaki değeri ihtiva etmekte olup konu makine parkının tasfiyesi veya başka yere taşınması durumu olduğunda rayiç değerinden daha düşük bir değer söz konusu olabileceği açıktır. Ayrıca tesiste çalışır durum değerini ortaya koyan bazı tesisat ve yardımcı donanımlarda, tasfiye ve ayrı ayrı satış durumunda değer ihtiva etmeyebilecektir. Bu nedenle santral ekipmanlarının gayrimenkulün eklentisi olarak düşünülmesi gerekmektedir.
- Değerleme konusu ekipmanların acil satış durumunda, piyasa rayiç değerinden daha düşük bir değer söz konusu olabileceği açıktır.
- Belli ekonomik ömre sahip makine parkının değerinin zamanla azalacağı unutulmamalıdır.
- Tesis için yapılmış olan tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- Teşvik mevzuatına tabi makinelerin teminat olarak alınması hususunun "Yatırımda Devlet Yardımları Hakkında Kanun" ilgili tebliğleri açısından değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.
- Değerleme konusu varlıkların aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü "Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Tic. ve San. A.Ş." firması yetkililerinde olacaktır.
- 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 edilmiştir.

BÖLÜM 3

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



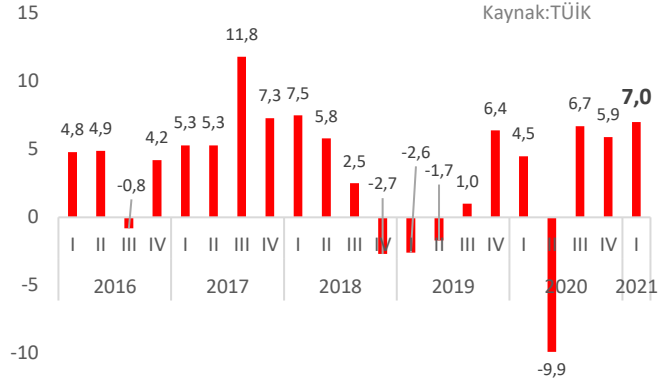
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Türkiye Ekonomisi²

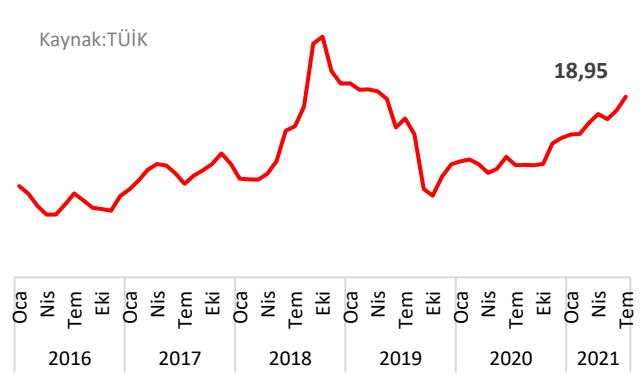
GSYH 2021 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre **%7,0** artmıştır. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri %18,1,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

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

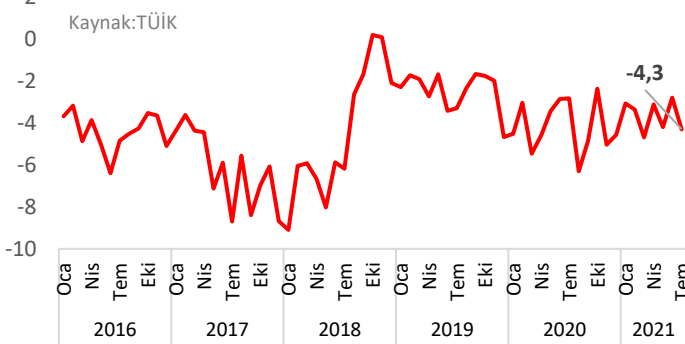
GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)



Enflasyon (% değişim geçen yılın aynı ayına göre)



Aylara Göre Dış Ticaret Dengesi Milyar ABD \$



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

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

2. TÜİK, TCMB

BÖLÜM 4

VARLIKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ



4. VARLIKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu Gökür Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Tic. ve San. A.Ş. için yetkiliden alınan bilgiye göre Gökür Grubu adı altında sektöre 1993 yılında meyve ve sebze konsantresi ticareti ile başlayıp, 1998'de konsantre ve püre üretimi, 2005'te Drops marka meyve suyu üretimi, 2008'de meyve yetiştiriciliği ve 2018'de yenilenebilir biyogaz elektrik enerjisi üretimi ile birden fazla alanda bir bütün olarak faaliyet göstermektedir.

Gökür; 1.200 ton Adana-Kozan'da, 2.000 ton Niğde'de, 4.000 ton Afyon tesislerinde olmak üzere günlük toplam 7.200 ton meyve işleme kapasitesine sahiptir. Elma, armut, havuç, ayva, nar, vişne, kiraz, üzüm, çilek, dut, böğürtlen, limon, portakal, mandalina, üzüm, incir, şeftali, kayısı, erik ve domates gibi geniş bir yelpazeden oluşan meyve ve sebzeleri işleyerek, berrak ve bulanık meyve suyu konsantresi, meyve püresi, püre konsantresi, meyve suyu ve dondurulmuş meyve üretmektedir.

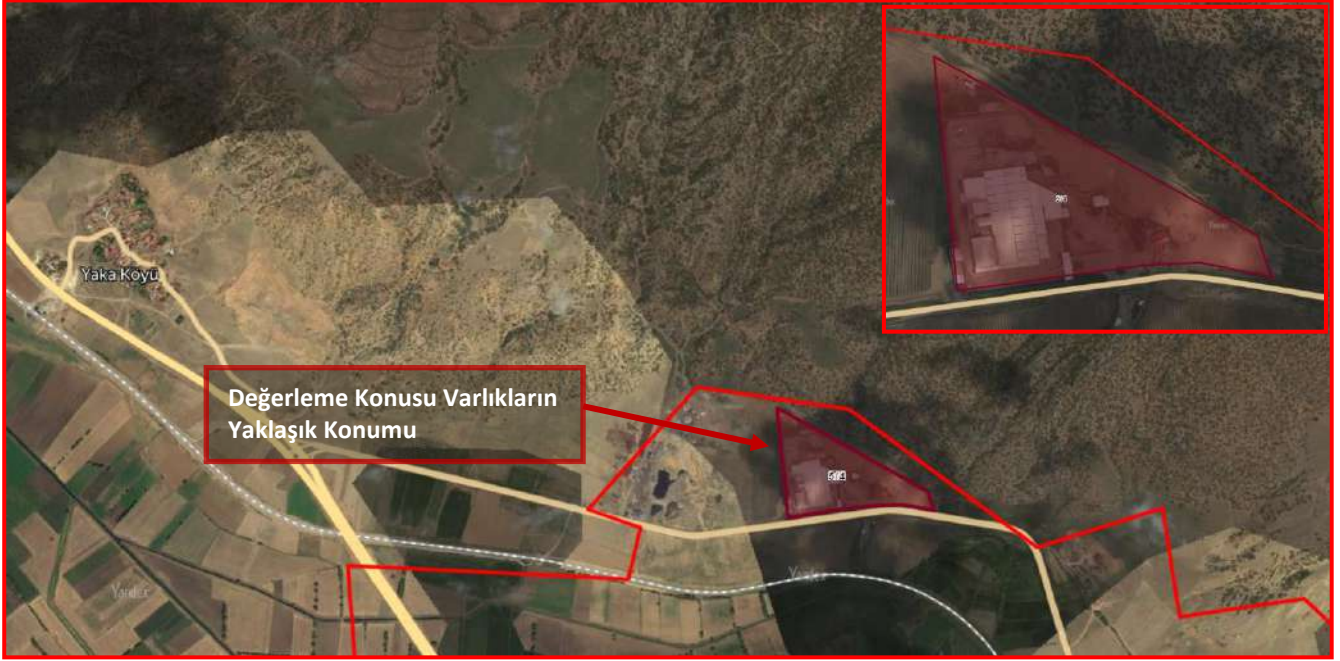
Niğde Üretim Tesisleri; Niğde'de kurulmuş, Gökür firmasının ilk üretim tesisidir. Tesis, Kayseri Karayolu üzerinde bulunmakta, Kayseri Uluslararası Havalimanına 100 km, Türkiye'nin en büyük limanlarından biri olan Mersin Limanına 180 km mesafede olup, 200.000 m² 'lik arazi üzerinde 30.000 m² kapalı alana sahiptir. Berrak, püre ve kırmızı ürünler olmak üzere aynı anda 3 değişik meyve veya sebze işleyebilmektedir. Atıklarından organik gübre, buharından elektrik, hurdasından varil üreterek kaynakları en yüksek verimle kullanan, çevre dostu bir tesistir. Firma tesislerinde ISO 9001, ISO 22000, BRC, KOSHER, ORGANIC (EU, NOP; JAS, COR, KOC), KRAV ve HELAL sertifikalarıyla üretim yapılmaktadır.

Gökür Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Tic. ve San. A.Ş.- Dinar Şube için, Dinar Ticaret ve Sanayi Odası'ndan alınan 15.02.2021 tarihli 2021/06 sayılı kapasite raporundan alınan bilgilere göre, muhtelif cins konsantre meyve ve sebze suyu imalatı alanlarında toplam 113 çalışanıyla hizmet verebilecek durumdadır. Günde 24 saatten, 300 gün çalışarak, yıllık aşağıda belirtilen kapasitede üretim yapabilmektedir.

Ürün Adı (Cins-Özellik Ticari ve Teknik Adı)	Miktar
Muhtelif Cins Konsantre Meyve Suyu (Meyveli Şurup)	36.000.000 kg.
Konsantre Tekrar İşleme (Reprocess)	24.000.000 kg.
Elma Suyu Konsantresi	37.143.000 kg.
Armut Suyu Konsantresi	5.455.000 kg.
Ayva Suyu Konsantresi	3.750.000 kg.
Havuç Suyu Konsantresi	1.778.000 kg.
Pancar Suyu Konsantresi	571.000 kg.
Nar Suyu Konsantresi	6.279.000 kg.
Vişne Suyu Konsantresi	16.463.000 kg.
Üzüm Suyu Konsantresi	17.763.000 kg.
Çilek Suyu Konsantresi	1.500.000 kg.
Elma Pulp Konsantresi	10.000.000 kg.
Armut Pulp Konsantresi	3.750.000 kg.
Ayva Pulp Konsantresi	1.250.000 kg.
Havuç Pulp Konsantresi	645.000 kg.
Kayısı Pulp Konsantresi	8.000.000 kg.
Şeftali Pulp Konsantresi	6.857.000 kg.
Çilek Pulp Konsantresi	2.000.000 kg.
Erik Pulp Konsantresi	4.000.000 kg.
Domates Salçası	8.000.000 kg.
Armut Aroması	1.680.000 kg.
Ayva Aroması	1.360.000 kg.
Çilek Aroması	920.000 kg.
Domates Aroması	1.920.000 kg.
Elma Aroması	11.680.000 kg.
Erik Aroması	480.000 kg.
Havuç Aroması	800.000 kg.
Kayısı Aroması	960.000 kg.
Nar Aroması	2.160.000 kg.
Üzüm Aroması	2.700.000 kg.
Vişne Aroması	2.700.000 kg.
Kurutulmuş Nar Çekirdeği	1.080.000 kg.

4.1. Makine ve Ekipmanların Kayıtlı Olduğu Tapu Bilgileri ve Konumu

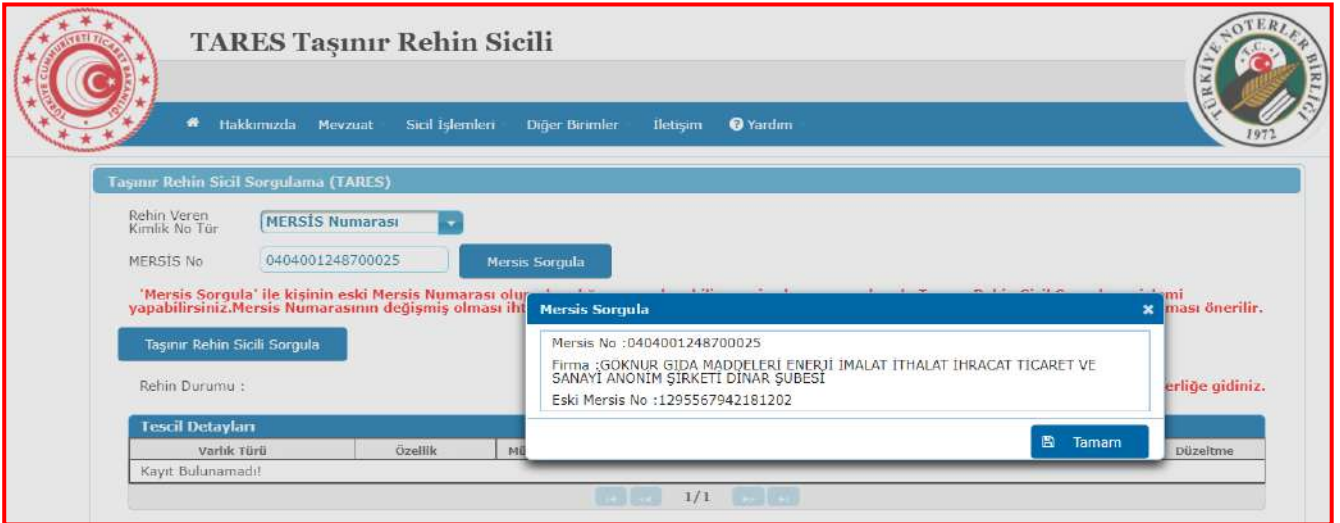
Değerleme konusu varlıklar (makine-ekipman ve demirbaş) Konak Mahallesi Çivril Yolu 3. Kilometre Dinar/Afyonkarahisar adresinde yer almaktadır.



4.2. Makine ve Ekipmanların Mülkiyet Hakları ve Hukuki Durum Analizi

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

TARES Taşınır Rehin Sicil sorgulama web sitesi üzerinden "Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Tic. ve San. A.Ş. – Dinar Şubesi" unvanı ve "0404001248700025" mersis numarası ile yapılan sorgulama ekranında rehine konu herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.



Değerleme konusu varlıkların aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü "Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Tic. ve San. A.Ş." firması yetkililerinde olacaktır.

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

BÖLÜM 5

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

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

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

5.1.2. Pazar Değeri

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

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

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

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

- Değerleme 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 ayısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

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

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın ayısını 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 kullanılabilceğini 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. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

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

Maliyet Yaklaşımı yönteminde makinelerin ulaşılabilen (yeni ikame) maliyet değerleri dikkate alınmış ve ikame değer kabul edilmiştir. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmiştir.

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

6.2. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Değerleme konusu varlıkların mikro kimliklendirmesi yapılması sonucunda elde edilen marka, model, yaş, kapasite vb. teknik özellikleri dikkate alınarak varlıkların aynısı veya benzerlerine ilişkin piyasa araştırmaları yapılmış olup tesislerin kapasiteye göre özel olarak projelendirildiği tespit edilmiştir.

Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak satış işlemi görmemesi ve yeteri kadar pazar verisi elde edilemediği için bu yaklaşımın kullanılması uygun görülmemiştir.

6.3. Maliyet Yaklaşımı Yöntemi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Amortisman Oranları Tablosu	İlk Yıl Yıpranma Oranı	Yıllık Yıpranma Oranı	Kalan	Toplam Ekonomik Ömür
Makine 3	0,35	0,2	0	3
Makine 5	0,35	0,15	0,05	5
Makine 10	0,3	0,07	0,1	10
Makine 15	0,25	0,048	0,1	15
Makine 20	0,25	0,035	0,1	20
Makine 25	0,2	0,03	0,1	25
Tank	0,1	0,028	0,1	30
Demirbaş 6	0,35	0,1	0	6

6.4. Gelir Yaklaşımı Yöntemi

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. Bu yöntemle elde edilecek değer varlık bazında ayrıştırılması mümkün olmayacağı için "Gelir Yaklaşımı" yöntemi ile değer takdiri yapılmamıştır.

6.5. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
<ul style="list-style-type: none"> + Firma ihtiyaç duyduğu meyvelerin bir kısmını kendi üretim çiftliklerinde üretmektedir. Meyve temini organizasyonunu "tüccar" diye adlandırılan araçlar tarafından yapmıyor olması, firmanın kar oranlarını ve rekabet yeteneğini arttırmaktadır. + Çiftliklerde damla sulama sistemlerinin kullanılması, toprağa ihtiyacı kadar suyun verilmesini ve suyu etkin kullanılmasını sağlamaktadır. 	<ul style="list-style-type: none"> - Herhangi bir zayıf yön tespit edilememiştir.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none"> + Avrupa ülkelerinde tarıma ayrılan sübvansiyonlardaki düşüş nedeniyle ortaya çıkan yeni tedarikçi arayışları ülkemiz için yeni fırsatlar oluşturacaktır. 	<ul style="list-style-type: none"> - Meyve suyuna karşı doğal olmadığı yönünde oluşmuş olan ön yargılar ve küresel ekonomik krizden etkilenen değişken ekonomik ortamın, tüketici harcamaları üzerindeki olası olumsuz etkisi ürün satış oranlarını etkilemektedir. - Küresel ekonomide yaşanan genel belirsiz durum. - Döviz kuruna bağlı olarak satış işlemleri gerçekleşen makine-ekipmanlar için, son dönemde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar sıfır veya ikinci el makine-ekipman alım ve satım işlemlerini olumsuz yönde etkilemesi.

BÖLÜM 7

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme raporunda “Pazar Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır.

Maliyet Yaklaşımı yönteminde makinelerin ulaşılabilen (yeni ikame-yeniden üretim) maliyet değerleri dikkate alınmış ve ikame değer kabul edilmiştir. Değerleme konusu varlıkların satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından fiilen katlanılan maliyetler ikame maliyet olarak kabul edilmiştir. Bu maliyetler Pazar fiyatlarındaki değişimler, enflasyon vb. tüm etkenler hesaba katılarak günümüz değerine endeksleme yöntemi ile getirilmiştir. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmiştir.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Varlıklar için takdir edilen değerler, varlıkların bulunduğu gayrimenkul üzerinde kullanılması durumu için belirtilmiş olup başka bir yere taşınmaları veya tekil satış durumlarında geçerli değildir. Bu varlıkların herhangi bir yere taşınması fiziksel ve ekonomik açıdan zor olacağı gibi bulunduğu gayrimenkulün eklentisi/mütemmim cüzü olarak düşünülmesi gerekmektedir.

Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Tic. ve San. A.Ş. / Dinar Şubesi Makine, Ekipman ve Demirbaş Pazar Değeri

Rapor Tarihi: 06.08.2021

Değer Tarihi: 06.08.2021

Kur Bilgisi (Alış): 06.08.2021 TCMB verilerine göre 1 Euro=10,1149 TL, 1 USD=8,5619 TL'dir.

ÖZET TABLO*	TL	EUR
253 – 255 Makine, Ekipman ve Demirbaş Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	104.210.000	10.302.600
Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	104.210.000	10.302.600
Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	122.967.800	12.157.095

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.

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

S. Buğra GÖZ
Makine Mühendisi

Lisans No: 915533

Mesut KAYA
Makine Mühendisi

Lisans No: 404902

Erhan SARAÇ
Makine Mühendisi

Lisans No: 402184

BÖLÜM 8

RAPOR EKLERİ



8. RAPOR EKLERİ

8.1. Ekspertiz Listesi

Değerleme konusu varlıklara ilişkin liste Excel formatında ayrı olarak bilgilerinize sunulmuştur.

8.2. Fotoğraflar















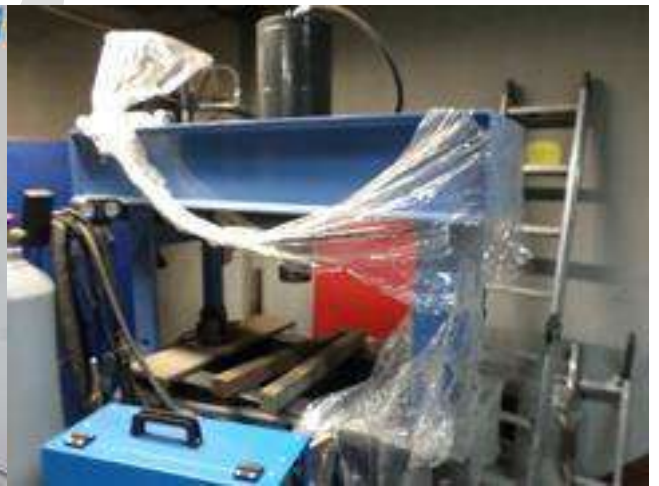




























8.3. Kapasite Raporu

TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ		KAPASİTE RAPORU	
DİNAR TİCARET VE SANAYİ ODASI		Geçerlilik Süresi Sonu 16.02.2023	
Rapor Tarihi : 15.02.2021		Rapor No : 2021 / 06	
Firma Ünvanı:	:GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ DİNAR ŞUBESİ		Sanayi Sicil No : 614632
Tescilli Markaları			Oda Sicil No : 2486
Vergi Dairesi/No	:Etimesgut V.D. / 4040012487		Ticaret Sicil No : 2675
İşyeri SGK No	:211070101105457100305-000		Faaliyet Kodu : 10.32.02 (NACE)
MERSİS No	:1295567942181202		
Üretim Yapıldığı Yer	Adres : KONAK MH. ÇİVRİL YOLU 3 KM. DİNAR / AFYONKARAHİSAR		
	İşyeri Tel (Kodlu): 530-6894885		Faks : 272-3512233
	e-posta : mustafa.kilic@goknur.com.tr		Web : www.goknur.com.tr
Merkez	Adres		
	Büro Tel (Kodlu): 272-3512222		Faks :
Üretim Konuları	:KONSANTRE MEYVE VE SEBZE SUYU İMALATI		
Üretim Tesisinin Durumu	Sermaye Kıymetler Durumu (TL)		Personel Durumu
Mal Sahibi	Makine ve Teçhizat Değeri	65.145.659	Mühendis : 16
Arazi (m2)	Tescilli Sermayesi	1.000.000	Teknisyen : 11
Toplam Kapak Saha (m2)			Usta : 11
Bina İnşaat Tipi			İşçi : 67
			İdari Pers. : 8
			Toplam : 113
Üretim Faaliyetine Başlama Tarihi	: 19.11.2013		
Yabancı Sermaye		Gayri Maddi Hak	
Ülkesi	Orantı (%)	Patent	Know How
		Lisans	Ülkesi
Sertifika: Cihaz Laboratuvar, Deşarj İzni, Emisyon İzni, ISO22000 Belgesi			
Yukarıda ünvanı yazılı işletmenin, işyerinde mevcut makine ve teçhizatının yürürlükteki yöntem ve kriterlere göre teorik olarak hesaplanan azami üretim kapasitesi ile tüketim kapasitesini kapsayan bu kapasite raporu 10.02.2021 günü tarafımızdan düzenlenmiştir.			
RAPORTÖR	1.EKSPER	2.EKSPER	
TANSU KURT Genel Sekreteri	İRFAN ÇALIŞKAN İnşaat Mühendisi		
<p>SLİNİN AYNI DİR 17. Sebte 2021 T.C. DİNAR ODASI</p> <p>Tansu KURT DİNAR TİCARET VE SANAYİ ODASI Genel Sekreteri</p>			

DİNAR TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 2675 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ DİNAR
SUBESİ

TABLO : I MAKİNE VE TEÇHİZAT (FİRMAYA AİT)

ADRES : KONAK MHL ÇİVRİL YOLU 3 KM. DİNAR / AFYONKARAHİSAR

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Güçü (KW)
28.93.14	3	Derin Kuyu Dalgıcı			
28.93.14	1	-18 C Soğuk hava depo komple aksamları	0	Y	112.5
28.93.14	1	-18 C Soğuk hava depo komple aksamları	0	Y	270.0
28.93.14	2	300 m2 Buhar kazanı komple aksamları ile	0	Y	120.0
28.93.14	2	Brlör 10 bar (SAACKE) Ventilatr ve Auloflame kumanda ve kontrol panoları	0	Y	56.0
28.93.14	1	Su tankı 20 tonluk	0	Y	33.5
28.93.14	4	Kazan besleme pompası	0	Y	0.0
28.93.14	1	Değazör tankı 20 tonluk	0	Y	44.0
28.93.14	2	Değazör besleme pompası	0	Y	0.0
28.93.14	1	Reverse Osmos Sistemi komple aksamlarıyla birlikte 50 ton/saat kapasite	0	Y	6.0
28.93.14	2	Hava kompresörü	0	Y	50.0
28.93.14	1	Basıncılı hava tankı 2000 lt	0	Y	0.0
28.93.14	1	Meyve indirme havuzu komple aksamları ile birlikte 40 ton/saat toplam kapasite	0	Y	0.0
28.93.14	1	Meyve püre işleme ünitesi komple aksamlarıyla birlikte	0	Y	593.38
28.93.14	2	Meyve indirme havuzu komple aksamlarıyla birlikte 75 ton/saat kapasite	0	Y	0.0
28.93.14	1	Üzüm, Nar, Vişne işleme hattı tüm aksamlarıyla birlikte	0	Y	0.0
28.93.14	1	Meyve indirme havuzu komple aksamlarıyla birlikte 100 ton/saat kapasiteli	0	Y	0.0
28.93.14	2	Blower	0	Y	60.0
28.93.14	3	Devirdaim motoru	0	Y	45.0
28.93.14	1	Dalgıç pompa	0	Y	15.0
28.93.14	2	Seçme bandı	0	Y	6.0
28.93.14	4	Değirmenler	0	Y	4.4
28.93.14	4	Monopomlar Uzun tip 150 lik	0	Y	88.0
28.93.14	8	50000 lt üstten karıştırıcı Maize tankı	0	Y	267.0
28.93.14	8	Meyve sıkma presi komple aksamlarıyla (Bucher Hidrolik HPx7507) 100 ton/saat toplam kapasite	0	Y	60.0
28.93.14	2	Ürün Pompası	0	Y	230.0
28.93.14	2	Chiler Soğutma Grubu ve Komple aksamlarıyla 100 ton/saat kapasiteli	0	Y	60.0
28.93.14	1	Meyve Püre Konsantr Evaporatr Aroma Tutucu ve Diğer Aksamları ile birlikte 40 ton/saat kapasite	0	Y	242.0
28.93.14	2	Berrak Meyve Konsantr İşleme Evaporatrü Aroma tutucu ve diğer aksamlarıyla birlikte 43 ton/saat kapasite	0	Y	489.0
28.93.14	6	50000 lt kapasiteli yandan karıştırıcı Enzim Tankı Komple Aksamlarıyla Birlikte	0	Y	290.84
28.93.14	4	50000 lt kapasiteli üstten karıştırıcı Enzim Komple Tüm Aksamlarıyla Birlikte	0	Y	45.0
28.93.14	6	Soğutma Kuleleri Toplam 900.000 kg/cool	0	Y	44.0
28.93.14	6	Kule Su Pompası	0	Y	118.0
28.93.14	1	Kuyu Suyu Arıtma Sistemi Komple Tüm Aksamlarıyla Birlikte	0	Y	104.5
28.93.14	1	30 ton kapasiteli yıkama tankı reçine ve tuzlama tankı	0	Y	51.1
28.93.14	2	Aseptik Dolum Hattı Komple Aksamlarıyla Birlikte 12 ton/saat kapasiteli	0	Y	15.0

TOBB tarafından 16.02.2021 tarih ve 5982 no ile onaylanmıştır. En son 16.02.2021 tarihinde kadrolu gelmiştir.
17.02.2021

ASLİNIN AYNI DİR

Tansu KÜRT

DİNAR TİCARET VE SANAYİ ODASI
Genel Sekreteri

DINAR TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 2675 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ DİNAR
SUBESİ

28.93.14	1	Akışkan yataklı kömür kazanı 22 ton/saat buhar kapasiteli komple aksamlarıyla	0	Y	432.0	
28.93.14	1	Nar Çekirdeği Kurutma Hattı Komple aksamlarıyla 3 ton/saat	0	Y	110.0	
28.93.14	1	Chiller Soğutma grubu komple aksamlarıyla (200 ton/saat)	0	Y	273.0	
28.93.17	1	CITRUS YAĞ ÇIKARTMA HATTI KOMPLE AKSAMLARI İLE	0	I	85.0	
Toplam :					0	4679.22 = 6270.155 BG

SLİNİN AYNIDIR
17 Şubat 2021
Tansu KURT
DİNAR TİCARET VE SANAYİ ODASI
Genel Sekreteri

TOBB tarafından 16.02.2021 tarih ve 5982 no ile onaylanmıştır. En son 16.02.2023 tarihine kadar geçerlidir.

DİNAR TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 2675 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ DİNAR
SUBESİ

TABLO : II YILLIK ÜRETİM KAPASİTESİ

Madde Kodu	Ürün Adı(Cins-Özellik Ticari Ve Teknik Adı)	Miktar	Birim
10.39.91.00.00	Muhtelif Cins Konsantre Meyve Suyu (Meyveli Şurup)	36.000.000	kilogram
10.39.91.00.00	Konsantre Tekrar İşleme (Reprocess)	24.000.000	kilogram
10.39.91.00.00	Elma Suyu Konsantresi	37.143.000	kilogram
10.39.91.00.00	Armut Suyu Konsantresi	5.455.000	kilogram
10.39.91.00.00	Ayva Suyu Konsantresi	3.750.000	kilogram
10.39.91.00.00	Havuç Suyu Konsantresi	1.778.000	kilogram
10.39.91.00.00	Pancar Suyu Konsantresi	571.000	kilogram
10.39.91.00.00	Nar Suyu Konsantresi	6.279.000	kilogram
10.39.91.00.00	Vişne Suyu Konsantresi	16.463.000	kilogram
10.39.91.00.00	Üzüm Suyu Konsantresi	17.763.000	kilogram
10.39.91.00.00	Çilek Suyu Konsantresi	1.500.000	kilogram
10.39.91.00.00	Elma Pulp Konsantresi	10.000.000	kilogram
10.39.91.00.00	Armut Pulp Konsantresi	3.750.000	kilogram
10.39.91.00.00	Ayva Pulp Konsantresi	1.250.000	kilogram
10.39.91.00.00	Havuç Pulp Konsantresi	645.000	kilogram
10.39.91.00.00	Kavısı Pulp Konsantresi	8.000.000	kilogram
10.39.91.00.00	Şeftali Pulp Konsantresi	6.857.000	kilogram
10.39.91.00.00	Çilek Pulp Konsantresi	2.000.000	kilogram
10.39.91.00.00	Erik Pulp Konsantresi	4.000.000	kilogram
10.39.17.25.00	Domates Salçası	8.000.000	kilogram
20.53.10.50.00	Armut Aroması	1.680.000	kilogram
10.89.19.40.00	Ayva Aroması	1.360.000	kilogram
10.89.19.40.00	Çilek Aroması	920.000	kilogram
10.89.19.40.00	Domates Aroması	1.920.000	kilogram
10.89.19.40.00	Elma Aroması	11.680.000	kilogram
10.89.19.40.00	Erik Aroması	480.000	kilogram
10.89.19.40.00	Havuç Aroması	800.000	kilogram
10.89.19.40.00	Kavısı Aroması	960.000	kilogram
10.89.19.40.00	Nar Aroması	2.160.000	kilogram
10.89.19.40.00	Üzüm Aroması	2.700.000	kilogram
10.89.19.40.00	Vişne Aroması	2.700.000	kilogram
10.39.25.20.09	KURUTULMUŞ NAR ÇEKİRDEĞİ	1.080.000	kilogram

ASLININ AYNIYDIR
17 Şubat/2024
TANIRI ÖZEL



Tansu KURT
DİNAR TİCARET VE SANAYİ ODASI
Genel Sekreteri

TOBB tarafından 16.02.2021 tarih ve 5982 no ile onaylanmıştır. En son 16.02.2023 tarihine kadar geçerlidir.

DINAR TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 2675 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ DİNAR
SUBESİ

TABLO : III KAPASİTE HESABI (Raporun hangi maksatla düzenlendiği : Yenileme)

KAPASİTE HESABI

Ticaret Sicil No ; Firma Unvanı
MEYVE SUYU KONSANTRE HATTI & NFC HATTI

A-DÖKME MEYVE

Tesisteki mevcut 2 hatta her biri 50 ton / saat üzerinde toplam 100 ton / saat meyve işleme kapasiteli günlük 20 saat vardiyalı çalışması hesap edilerek,130 iş günü elma,15 iş günü armut,15 iş günü ayva,20 iş günü havuç,5 iş günü pancar işleneceği planlanmaktadır. Toplam 185 gün.Buna göre;

Elma ihtiyacı	$100 \times 20 \times 130 = 260.00$ Ton / Yıl
Armut İhtiyacı	$100 \times 20 \times 15 = 30.000$ Ton / Yıl
Ayva ihtiyacı	$100 \times 20 \times 15 = 30.000$ Ton / Yıl
Havuç İhtiyacı	$40 \times 20 \times 20 = 16.000$ Ton / Yıl
Pancar İhtiyacı	$40 \times 20 \times 5 = 4.000$ Ton / Yıl

B-KAPALI MEYVE

Tesisteki mevcut her biri en fazla 25 ton / saat kapasiteli 3 adet toplam 75 ton / saat meyve işleme hattında (meyveye göre değişen) günlük 20 saat çalışması hesap edilerek ,90 iş günü nar,45 iş günü vişne,45 iş günü üzüm,15 iş günü çilek işleneceği planlanmaktadır. Toplam 195 gün.Buna göre

Nar İhtiyacı	$30 \times 20 \times 90 = 54.000$ Ton / Yıl
Vişne İhtiyacı	$75 \times 20 \times 45 = 67.500$ Ton / Yıl
Üzüm İhtiyacı	$75 \times 20 \times 45 = 67.500$ Ton / Yıl
Çilek İhtiyacı	$50 \times 20 \times 15 = 15.000$ Ton / Yıl

C-MEYVE PULP & MEYVE PULP KONSANTRESİ HATTI

Şeftali,kayısı,erik,armut,domates,çilek,elma,ve ayva gibi pulplu meyveler tesiste bulunan 40 ton / saat kapasiteli pulp hatlarında işlenmekte olduğu ve 20 saat / gün çalışma hesabına göre 30 iş günü kayısı,30 iş günü şeftali,15 iş günü erik,15 iş günü armut,60 iş günü domates,10 iş günü çilek,40 iş günü elma,5 iş günü ayva ve 5 iş günü havuç Toplam 210 iş günü.Buna göre,

Şeftali İhtiyacı	$40 \times 20 \times 30 = 24.000$ Ton / Yıl
Kayısı İhtiyacı	$40 \times 20 \times 30 = 24.000$ Ton / Yıl
Erik İhtiyacı	$40 \times 20 \times 15 = 12.000$ Ton / Yıl
Armut İhtiyacı	$40 \times 20 \times 15 = 12.000$ Ton / Yıl
Domates İhtiyacı	$40 \times 20 \times 60 = 48.000$ Ton / Yıl
Çilek İhtiyacı	$40 \times 20 \times 10 = 8.000$ Ton / Yıl
Elma İhtiyacı	$40 \times 20 \times 40 = 32.000$ Ton / Yıl
Ayva İhtiyacı	$40 \times 20 \times 5 = 4.000$ Ton / Yıl

KONSANTRE MEYVE SUYU (MEYVELİ ŞURUP) HATTI

Tesiste mevcut meyveli şurup dolun sistemiyle 2 adet her biri 10.000 Kg / saat kapasiteli üseptic dolun

TOBB tarafından 16.02.2021 tarih ve 5982 no ile onaylanmıştır. En son 16.02.2023 tarihine kadar geçerlidir.

Tansu KURT
DİNAR TİCARET VE SANAYİ ODASI
Genel Sekreteri

SİZİN AYNIĞI
17 Şubat 2023

DINAR TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 2675 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ DİNAR
SUBESİ

ünitesinde yapılacaktır. Toplam 20,000 kg / saat kapasiteli günlük 20 saat çalışma hesap edilerek , 90 gün çalışacağı planlanmaktadır. Konsantre Meyve Suyu (Meyveli Şurup) için Elma, Ayva, Nar, Havuç, Vişne, çilek, erik, kayısı, şeftali suyu konsantreleri ve pulplarından talep edilen miktarlarda imalat yapılacaktır. Bu amaçla tesisimizde bulunan 2 adet (50.000 tl) depolama tankları ve 2 adet 10 ton/saat plakalı ısı eşenjörü ve aseptik dolum makinesi ve sistemi kullanılacaktır. Buna göre, Muhtelif Cins Konsantre Meyve Suyu (Meyveli Şurup) Kapasitesi : $20.000 \times 20 \times 90 = 36.000$ Ton / Yıl

KONSANTRE TEKRAR İŞLEM (REPROCESS) VE DOLUM HATTI

Tesiste mevcut 50 ton kapasiteli 2 adet dolun tankları 20 ton / saat kapasiteli borulu ısı eşenjörü, filtre ve konsantre evapöratörü kullanılarak, yapılacak yeniden işleme (kalite problemlerinden ve ve yurtdışından dahilde işleme rejimi kapsamında satın alınan düşük kaliteli ürünlerin) yeniden işlenen girdinin durumu ve özelliklerine göre % 50 ye varan kayıp söz konusudur. Bu hatta, günde 20 ton / saat 20 saat üzerinden 60 gün çalışılarak;

$$20 \times 20 \times 60 = 24.000 \text{ Ton / Yıl}$$

NAR ÇEKİRDEĞİ KURUTMA HATTI KAPASİTESİ:

Hatta kurulu makinada saate 4 ton nar posası fırçalanarak kurutulmaktadır. Hattın yıllık kapasitesi;

$$4 \text{ Ton} \times 8 \text{ saat} \times 300 \text{ gün} = 9.600 \text{ Ton / Yıl kapasitesi vardır.}$$

Firmamız işlemiş olduğu Nar miktarı 54.000 Ton/yıl dir. Nardan %4 oranında posa temin edilmektedir.

Kurutma fırçalama işleminde %50 oranında fire verilmektedir.

Kurutulmuş Nar çekirdeği üretim kapasitesi;

$$54.000 \text{ ton/yıl Nar} \times 0,04 \text{ posa} / \%50 \text{ fire} = 1.080 \text{ Ton/Yıl Kurutulmuş Nar çekirdeği}$$

MEYVE SUYU KONSANTRESİ KAPASİTESİ ? (65?70 BRIX) I. Armut Suyu Konsantresi : 5,5 kg armuttan 1 kg konsantre elde edileceğinden... $30.000/5,5 = 5.455$ Ton / Yıl

2. Ayva Suyu Konsantresi : 8,0 kg ayvadan 1 kg konsantre elde edileceğinden? $30.000/8,0 = 3.750$ Ton / Yıl

3. Çilek Suyu Konsantresi : 10,0 kg çilekten 1 kg konsantre elde edileceğinden ... $15.000/10,0 = 1.500$ Ton / Yıl

4. Elma Suyu Konsantresi : 7,0 kg elmadan 1 kg konsantre elde edileceğinden. $260.000/7,0 = 37.143$ Ton / Yıl

5. Greyfurt Suyu Konsantresi : 22 kg greysurttan 1 kg konsantre elde edileceğinden. $6.000/22 = 273$ Ton / Yıl

6. Havuç Suyu Konsantresi : 9,0 kg havuçtan 1 kg konsantre elde edileceğinden? $16.000/9,0 = 1.778$ Ton / Yıl

7. Nar Suyu Konsantresi : 8,6 kg nardan 1 kg konsantre elde edileceğinden? $54.000/8,6 = 6.279$ Ton / Yıl

8. Pancar Suyu Konsantresi : 7,0 kg pancardan 1 kg konsantre elde edileceğinden. $4.000/7,0 = 571$ Ton 7 Yıl

9. Üzüm Suyu Konsantresi : 3,8 kg üzümünden 1kg konsantre elde edileceğinden... $67.500/3,8 = 17.763$ Ton / Yıl

10. Vişne Suyu Konsantresi : 4,1 kg vişneden 1 kg konsantre elde edileceğinden... $67.500/4,1 = 16.463$ Ton / Yıl

MEYVE PULP KONSANTRESİ KAPASİTESİ ? (30-32 BRIX)

1. Armut Pulp Kons.: 3,2 kg armuttan 1 kg pulp konsantre elde edileceğinden... $12.000/3,2 = 3.750$ Ton 7 Yıl

ASLININ AYNIYDIR

17 Şubat 2021

TASDİK DİLETTİ

Tansu KURT

DİNAR TİCARET VE SANAYİ ODASI

Genel Sekreteri

TOBB tarafından 16.02.2021 tarih ve 5982 no ile onaylanmıştır. En son 16.02.2023 tarihine kadar geçerlidir.

DINAR TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 2675 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ DİNAR
SUBESİ

2. Ayva Pulp Kons. : 3,2 kg ayvadan 1 kg pulp konsantre elde edileceğinden? $4.000/3,2= 1.250$ Ton / Yıl
3. Çilek Pulp Kons. : 4,0 kg çilekten 1 kg pulp konsantre elde edileceğinden? $8.000/4,0=2.000$ Ton /Yıl
4. Domates Salçası: 6,0 kg domatesten 1 kg salça elde edileceğinden? $48.000/6,0=8.000$ Ton/Yıl
5. Elma Pulp Kons.: 3,2kg elmadan 1 kg pulp konsantre elde edileceğinden? $32.000/3,2=10.000$ Ton /Yıl
6. Erik Pulp Kons.:3,0 kg erikten 1kg pulp konsantre elde edileceğinden? $12.000/3,0=4.000$ Ton /Yıl
7. Havuç Pulp Kons.: 6,2 kg havuçtan 1 kg pulp konsantre elde edileceğinden? $4000/6,2= 645$ Ton /Yıl
8. Kayısı Pulp Kons. : 3,0kg kayıtsıdan 1 kg pulp konsantre elde edileceğinden ? $24.000/3,0=8.000$ Ton /Yıl
9. Şeftali Pulp Kons. :3,5kg şeftaliden 1 kg pulp konsantre elde edileceğinden ? $24.000/3,5=6.857$ Ton /Yıl

VARİL, ASEPTİK TORBA, POLİETİLEN NAYLON, ETİKET VE PALET İHTİYACI

Mevcut tesiste üretilen 65-70 Brix Meyve Suyu konsantresi miktarı : 95.806 Ton
Mevcut tesiste üretilen 30-32 Brix Meyve Pulp konsantresi miktarı ve salça : 44.502 Ton
Mevcut tesiste üretilen Konsantre Meyve Suyu (Meyveli Şurup) Miktarı : 36.000 Ton
Mevcut tesiste reproses yapılacak Konsantre miktarı : 24.000 Ton
Üretilen Meyve Suyu konsantreler ve Konsantre Meyve Suları 270 kg, 30-32 Brix Meyve Pulp Konsantreler 230 kg varillere konulacaktır. Her Bir varilin içine aseptik torba konacaktır. ve her bir varile 0,5 kg polietilen naylon kullanılacaktır.
Buna göre ; $95.806/0,27+44.502/0,23+36.000/0,27+24.000/0,27=770.546$ Adet /Yıl varil etiket, aseptik torba

385 Ton polietilen naylon torba
192.636 adet palet ihtiyacı vardır.

SİTRİK ASİT İHTİYACI

Üretimi yapılan tesiste sitrik asit üretim hattını temizlemek ve üretilen ürünlerde asitliği düzenlemek amacıyla kullanılmaktadır. Günlük temizlik ihtiyacı 200kg toplam çalışma 300 iş günü 3 hat üzerinden ortalama Sitrik Asit Temizlik için: $200 \text{ kg} \times 4 \times 300 = 180$ Ton /Yıl

YÜKSEK ASİTLİ ELMA KONSANTRESİ İHTİYACI

Elma suyu konsantresi : 9,5 kg elma konsantresi için (malikası >3) 0,5 kg elma konsantresi kullanılacağından;
 $24.000 \text{ ton/yıl} \times 95 / 100 = 22.800$ Ton/yıl

PERLİT, KİZELGUR İHTİYACI

Yalnız elma, vişne, üzüm, armut, ayva, nar, havuç, kayısı, şeftali, çilek, erik, portakal, limon, mandalina ve greyfurt sularının berraklaştırılmadan ve filtre için 1 ton konsantre başına 1 kg kizelgur ve 100 kg perlit kullanılmaktadır.

Filtre edilecek toplam meyve konsantresi 95.806 Ton olduğundan

Kizelgur ihtiyacı : $95.806 \times 1/1.000=95,8$ Ton Yıl

Perlit İhtiyacı : $95.806 \times 100/1.000= 9.580$ Ton Yıl

ASLININ AYNI DİR

1.7/Şubat 2021



Tansu KURT
DİNAR TİCARET VE SANAYİ ODASI
Genel Sekreteri

TOBB tarafından 16.02.2021 tarih ve 5982 no ile onaylanmıştır. En son 16.02.2023 tarihine kadar geçerlidir.

DİNAR TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 2675 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ DİNAR
SUBESİ

ENZİM İHTİYACI

Elma, vişne, üzüm, armut, ayva, nar, havuç, kayısı, şeftali, çilek, erik, portakal, limon, mandalina ve greyfurt sularının depektenize edilmesine enzim kullanılmaktadır. 1 ton konsantre için 500 gr enzim kullanıldığından, Enzim ihtiyacı $95.806 \times 500 / 1.000 = 47.903 \text{ Kg/Yıl}$

KOSTİK, KLOR VE TUZ İHTİYACI

Her operasyon devresinden sonra yıkama ve temizleme için 1.000 kilo Tuz, 160 kg klor ve %2 lik 270 kg NaoH kullanılmaktadır. Yılda 300 kere yıkama ve temizleme işlemi yapıldığı kabul edilirse,

Kostik ihtiyacı : $300 \times 270 / 1.000 = 81 \text{ Ton/Yıl}$

Klor İhtiyacı : $300 \times 160 / 1.000 = 48 \text{ Ton/Yıl}$

Tuz İhtiyacı : $300 \times 1.00 / 1.000 = 300 \text{ Ton/Yıl}$

JELATİN ? BENTONİT VE AKTİF KARBON İHTİYACI

Elma, Vişne, Üzüm, Armut, Ayva, Nar, Havuç, Kayısı, Şeftali, Çilek ve Erik sularının Depektinizasyonu esnasında 1 ton için 6 kg aktif karbon ve jelatin, 12 kg bentonit kullanıldığından,

Jelatin ihtiyacı : $95.806 \times 6 / 1.000 = 574,84 \text{ Ton/Yıl}$

Aktif Karbon İhtiyacı : $95.806 \times 6 / 1.000 = 574,84 \text{ Ton/Yıl}$

Bentonit İhtiyacı : $95.806 \times 12 / 1000 = 1.149,67 \text{ Ton/Yıl}$

ÖİL YAĞ İHTİYACI

Muhtelif makine yağı ihtiyacı: 15 Ton/Yıl

ELEKTRİK İHTİYACI

Fabrikamın kurulu elektrik gücü max 1,800 kw/saat olup günde 24 saat ve yılda 300 iş günü çalıştığı varsayılarak,

Elektrik ihtiyacı : $1.800 \text{ kw} \times 24 \text{ saat} \times 300 \text{ gün} = 12.960.000 \text{ kw/yıl}$

Firma talebe göre evaporatörden çıkan suyu tutup arama olarak üretim yapabilmektedir.

MEYVE AROMA KAPASİTESİ

1 Armut Aro.: 100kg armuttan 4 kg armut aro. elde edileceğinden, $42.000 \times 4 / 100 = 1.680 \text{ Ton Armut Aroması}$

2 Ayva aro. : 100 kg ayvadan 4 kg ayva aro. elde edileceğinden, $34.000 \times 4 / 100 = 1.360 \text{ Ton Ayva Aroması}$

3 Çilek Aro.: 100 kg Çilekten 4 kg çilek aro. elde edileceğinden, $23.000 \times 4 / 100 = 920 \text{ Ton Çilek Aroması}$

4 Domates Aro.: 100kg domatesten 4kg aro. elde edileceğinden, $48.000 \times 4 / 100 = 1.920 \text{ Ton Domates Aro.}$

5 Elma Aro. : 100kg elmadan 4 kg elma aro. elde edileceğinden, $292.000 \times 4 / 100 = 11.680 \text{ Ton Elma Aroması}$

6 Erik Aroması : 100kg erikten 4 kg erik aroması elde edileceğinden, $12.000 \times 4 / 100 = 480 \text{ Ton Erik Aroması}$

7 Havuç Aro. : 100 kg havuçtan 4 kg havuç aro. elde edileceğinden, $20.000 \times 4 / 100 = 800 \text{ Ton Havuç Aroması}$

8 Kayısı Aro. : 100 kg kayısıdan 4 kg kayısı aro. elde edileceğinden, $24.000 \times 4 / 100 = 960 \text{ Ton Kayısı Aro.}$

9 Nar Aroması : 100 kg nardan 4 kg nar aro. elde edileceğinden, $54.000 \times 4 / 100 = 2.160 \text{ Ton Nar Aroması}$

10 Üzüm Aro. : 100 kg üzümünden 4 kg üzüm aro. elde edileceğinden, $67.500 \times 4 / 100 = 2.700 \text{ Ton Üzüm Aroması}$

TOBB tarafından 16.02.2021 tarih ve 5982 no ile onaylanmıştır. En son 16.02.2023 tarihine kadar geçerlidir.

DİNAR TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 2675 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ DİNAR
ŞUBESİ

11 Vişne Aro. :100 kg vişneden 4kg vişne aro. elde edileceğinden, $67.500 \times 4 / 100 = 2.700$ Ton Vişne Aroması

...1.7. Şubat 2021...
Tansu KURT
DİNAR TİCARET VE SANAYİ ODASI
Genel Sekreteri

TOBB tarafından 16.02.2021 tarih ve 5982 no ile onaylanmıştır. En son 16.02.2023 tarihine kadar geçerlidir.

DİNAR TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 2675 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ DİNAR
SUBESİ

TABLO : IV YILLIK TÜKETİM KAPASİTESİ

Madde Kodu	Tüketim Maddeleri(Cins-Özellik Ve Teknik Adı)	Birim	Miktar	Yazı ile
01.24.21	Armut	Ton	42.000	KırkikiBin
01.24.22	Ayva	Ton	34.000	OnuzDörtBin
01.25.13	Cilek	Ton	23.000	YirmiÜçBin
01.13.34	Domates	Ton	48.000	KırkSekizBin
01.24.10	Elma	Ton	292.000	İkiYüzDoksanikiBin
01.24.27	Erik	Ton	12.000	OnikiBin
01.13.41	Havuç	Ton	20.000	YirmiBin
01.24.23	Kavısı	Ton	24.000	YirmiDörtBin
01.25.19	Nar	Ton	54.000	ElldörtBin
01.13.71	Pancar	Ton	4.000	DörtBin
01.24.25	Şeftali	Ton	24.000	YirmiDörtBin
01.21.12	Üzüm	Ton	67.500	AltmışYediBinBeşYüz
01.24.24	Vişne	Ton	67.500	AltmışYediBinBeşYüz
25.91.12	Varil	adet	770.546	YediYüzYetmişBinBeşYüzKırkAltı
16.24.11	Palet	adet	192.636	YüzDoksanikiBinAlınYüzOtuzAltı
22.22.11	Aseptik Torba	adet	770.546	YediYüzYetmişBinBeşYüzKırkAltı
13.96.15	Poliyeten Naylon	Ton	385	ÜçYüzSeksenBeş
10.84.30	Sitrik asit (Limon Tuzu)	Ton	180	YüzSeksen
	Kizelgur	kilogram	97.500	DoksanYediBinBeşYüz
	Bentonit	kilogram	1.149.670	BirMilyonYüzKırkDokuzBinAlınYüzYetmiş
	Perlit	Ton	9.580	DokuzBinBeşYüzSeksen
	Yüksek asitli Elma Konsantresi	Ton	24.000	YirmiDörtBin
20.14.64	Enzim	Ton	47.903	KırkYediBinDokuzYüzÜç
	Kostik	Ton	201	İkiYüzBir
08.93.10	Klor	Ton	48	KırkSekiz
10.84.30	Tuz	Ton	300	ÜçYüz
20.15.10	Nitrik asit	Ton	30	Onuz
20.59.60	Jelatin	kilogram	574.840	BeşYüzYetmişDörtBinSekizYüzKırk
20.13.43	Aktif Karbon	kilogram	574.840	BeşYüzYetmişDörtBinSekizYüzKırk
	Muhelif Makine Yağı	Ton	15	OnBeş

ASLİNİN AYKURDUR
17 Şubat 2021
Tansu KURT



Tansu KURT
DİNAR TİCARET VE SANAYİ ODASI
Genel Sekreteri

TOBB tarafından 16.02.2021 tarih ve 5982 no ile onaylanmıştır. En son 16.02.2023 tarihine kadar geçerlidir.

DINAR TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 2675 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ DİNAR
SUBESİ

İşbu kapasite raporu; oda tarafından ekspertiz tarihi itibarıyla tespit edilmiş bilgileri içermekte olup, 11 sayfa'dan oluşmaktadır ve firmanın TOBB tarafından 19.12.2018 tarih ve 37889 sayı ile onaylı kapasite raporunu geçersiz kılar.

İnceleyen:
TOBB Sanayi Müdürlüğü
Mehmet ÖZMEN
Ziraat Mühendisi

- 1.Kapasite raporları TOBB tarafından belirlenen Usul ve Esaslar ile kriterler çerçevesinde düzenlenmektedir.
- 2.İnceleme tarihindeki çalışma şartları dikkate alınarak, firmaların teorik olarak hesaplanan azami üretim kapasitesini ve bu kapasiteye ulaşılması halinde ortalama olarak belirlenen hammadde ve yarı mamullerin cins ve miktarını gösteren belgelerdir.
- 3.Hesaplamalar aksi belirtilmediği sürece günde 8 saat ve yılda 300 işgünü çalışıldığı varsayılarak ve rapordaki tüm ürünlerin aynı anda ve sürekli olarak imal edilmekte olduğu kabulüyle yapılmaktadır. Dolayısıyla, firmaların fiili üretim/tüketim cins ve miktarları kapasite raporlarında yer alan cins ve miktarlardan farklılık gösterebilir. Vardiyalı çalışma dikkate alınmaz.
- 4.Birlikteki elektronik ortamda tutulan kapasite raporlarına ait kayıtlar esastır.
- 5.Bu kapasite raporundaki bilgilerin doğruluğundan eksper heyeti sorumludur.

ODA ONAYI  TANSU KURT Genel Sekreter	TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ ONAYI  Müjdat BAYRAMOĞLU Metalurji Mühendisi	TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ ONAYI TARİH VE NO 16.02.2021 * 005982 Bu kapasite raporu 1. sayfa'da Birlikçe tespit edilen "Geçerlilik süresi sonu" na kadar yürürlüktedir.
--	---	---

17 Şubat 2021
300

Tansu KURT
DİNAR TİCARET VE SANAYİ ODASI
Genel Sekreteri

TOBB tarafından 16.02.2021 tarih ve 5982 no ile onaylanmıştır. En son 16.02.2023 tarihine kadar geçerlidir.

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 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-imzadır

Mehmet SARI
Daire Başkanı

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

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak teyidi <https://ebulten.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden A3OZ-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

İlgili : 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 7nci maddesine uygun olarak, Şirketinizce kayıtlı elektronik posta (KEP) adresinin temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi gerektiği,

Düyümlük Yolu 8. Kat No:156 06500 ANKARA, Tel: (312) 3929550, Faks: (312) 2820490, İnternet: www.spk.gov.tr
Halkıye Mah. Akmerkez Cad. No:15 Şişli 34397 İSTANBUL, Tel: (212) 3392500, Faks: (212) 3342668
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72018-D-146-4457-ku15-0404049902
<http://spk.gov.tr> adresinden belge metninin ile alınabileceğini

Bilgi için: **Emir Baki ULUSALOĞLU**
BAŞUŞMAN
emir@spk.gov.tr

1/2

8.7. Lisans Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu



SPL
Gayrimenkul
Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 1.04.2021

Belge No: 915533

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

SÜLEYMAN BUĞRA GÖZ

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 10.09.2015

No : 404902

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Mesut KAYA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 22.01.2013

No : 402184

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 Tebliği" uyarınca

Erhan SARAÇ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

8.8. Mesleki Tecrübe Belgeleri



TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 29.04.2021

Belge No: 2021-01.3945

Sayın Süleyman Buğra GÖZ
(T.C. Kimlik No: 13604241854 - Lisans No: 915533)

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: 02.10.2019

Belge No: 2019-01.1758

Sayın Mesut KAYA

(T.C. Kimlik No: 25328279884 - Lisans No: 404902)

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:20.06.2019

Belge No: 2019-01.1307

Sayın Erhan SARAÇ

(T.C. Kimlik No: 48499764652- Lisans No: 402184)

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

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

aden[®]

D e ğ e r l e m e





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

MAKİNE DEĞERLEME RAPORU

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

ADANA KOZAN ŞUBESİ

2021-ÖZEL-256

Değer Tarihi: 06.08.2021

Rapor Tarihi: 06.08.2021



ader[®]

Bu belge 136****854 kimlik numaralı Süleyman Bugra GÖZ tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.

Süleyman Bugra GÖZ

Tarih: 17/12/2021 15:58

Bu belge 253****884 kimlik numaralı Mesut KAYA tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.

Mesut KAYA

Tarih: 17/12/2021 18:13

Bu belge 484****652 kimlik numaralı Erhan SARAC tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.

Erhan SARAC

Tarih: 17/12/2021 18:22

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 5 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR	- 7 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 9 -
3.1. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 9 -
4. VARLIKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ	- 11 -
4.1. MAKİNE VE EKİPMANLARIN KAYITLI OLDUĞU TAPU BİLGİLERİ VE KONUMU	- 13 -
4.2. MAKİNE VE EKİPMANLARIN MÜLKİYET HAKLARI VE HUKUKİ DURUM ANALİZİ	- 14 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 17 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 17 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 17 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 17 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 17 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 18 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 18 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 18 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 18 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 21 -
6.1. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 21 -
6.2. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 21 -
6.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 21 -
6.4. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 22 -
6.5. SWOT ANALİZİ	- 22 -
7. SONUÇ	- 24 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 24 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 24 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 24 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 24 -
8. RAPOR EKLERİ	- 26 -
8.1. DEĞERLEME KONUSU VARLIK LİSTESİ	- 26 -
8.2. FOTOĞRAFLAR	- 27 -
8.3. KAPASİTE RAPORU	- 37 -
8.4. BDDK YETKİLENDİRME	- 69 -
8.5. SPK LİSTEYE ALINMA	- 70 -
8.6. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 71 -
8.7. LİSANS BELGELERİ	- 72 -
8.8. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 75 -

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.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, varlıkları/bölgeyi kişisel olarak denetlemiştir.
- 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.
- Rapor RICS tarafından "Redbook" ta belirtilen Değerleme Standartları 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 – 2021/A098
Değer Tarihi	: 06.08.2021
Rapor Tarihi	: 06.08.2021
Rapor Numarası	: 2021-ÖZEL-256
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Değerleme raporu 31.08.2019 Tarihinde Resmi Gazetede Yayınlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin” Birinci maddesinin ikinci fıkrasına uygun olarak “ Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Tic. ve San. A.Ş. – Adana Kozan Şube ” firması bünyesinde Adana ili, Kozan ilçesi, Güneri Mahallesi 121 ada ve 11 parsel ve “ Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Adana Kozan Şube ” firması bünyesinde Adana ili, Kozan ilçesi, Güneri Mahallesi 127 ada ve 15 parsel üzerinde konumlu varlıkların Halka Arz planlamaları ve Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında 06.08.2021 tarihli “Pazar Değeri”nin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Adana ili, Kozan ilçesi, Güneri Mahallesi 121 ada 5 parsel ve 127 ada 15 üzerinde konumlu varlıkların (253-254-255 no.lu muhasebe hesaplar) 06.08.2021 tarihi itibarıyla “Pazar Değeri”nin tespiti çalışması.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri talebi kapsamında tarafımıza ibraz edilen sabit kıymet listeleri ve sahada tespiti yapılan varlıklar değerlendirme kapsamına alınmıştır.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu santrallere ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri’ne göre şirketimiz tarafından daha öncesinde rapor hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; “Pazar Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi kullanılarak değer takdiri yapılmıştır.
Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: 42.050.000-TL Kırkikimilyonellibin-Türk Lirası
Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	: 49.619.000-TL Kırkdokuzmilyonaltıyüzdokuzbin-Türk Lirası
Takdir Pazar Değeri (EUR) ¹ KDV Hariç	: 4.157.300-EUR Dörtmilyonyüzeşyüzdokuzbin-Euro
Takdir Pazar Değeri (EUR) KDV Dahil	: 4.905.535-EUR Dörtmilyondokuzyüzbeşbinbeşyüztuzbeş- Euro
Müşteri Unvanı	: Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Tic. ve San. A.Ş.
Müşteri Adresi	: Erler Mah. 2716. Cadde No: 11 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: Değerleme Uzmanı S. Buğra GÖZ (Lisans Dijital Rozeti) Kontrol Eden: Değerleme Uzmanı Mesut KAYA 404902 (Lisans Dijital Rozeti) Onaylayan: Sorumlu Değerleme Uzmanı Erhan SARAÇ 402184 (Lisans Dijital Rozeti)

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

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

¹ Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası’nın 06.08.2021 tarihli EUR alış kuru 10,1149 TL, USD alış kuru 8,5619 TL olarak kabul edilmiştir.

BÖLÜM 2

KABULLER - VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR



2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- 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.
- Gayrimenkuller, makine ekipmanlar ve demirbaşlar dahil tesisin tüm bileşenleri ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Varlıkların değerlendirilmesi, şirketin faaliyetlerinin devam ettiği ve varlıkların çalışır durumda oldukları varsayımıyla tamamlanmıştır.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Rayiç değer tesisin bulunduğu yerdeki, tesis bazında ve çalışır durumdaki değeri ihtiva etmekte olup konu makine parkının tasfiyesi veya başka yere taşınması durumu olduğunda rayiç değerinden daha düşük bir değer söz konusu olabileceği açıktır. Ayrıca tesiste çalışır durum değerini ortaya koyan bazı tesisat ve yardımcı donanımlarda, tasfiye ve ayrı ayrı satış durumunda değer ihtiva etmeyebilecektir. Bu nedenle santral ekipmanlarının gayrimenkulün eklentisi olarak düşünülmesi gerekmektedir.
- Değerleme konusu ekipmanların acil satış durumunda, piyasa rayiç değerinden daha düşük bir değer söz konusu olabileceği açıktır.
- Belli ekonomik ömre sahip makine parkının değerinin zamanla azalacağı unutulmamalıdır.
- Tesis için yapılmış olan tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- Teşvik mevzuatına tabi makinelerin teminat olarak alınması hususunun "Yatırımda Devlet Yardımları Hakkında Kanun" ilgili tebliğleri açısından değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.
- Değerleme konusu varlıkların aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü "Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Tic. ve San. A.Ş. firması yetkililerinde olacaktır.
- 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 edilmiştir.

BÖLÜM 3

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



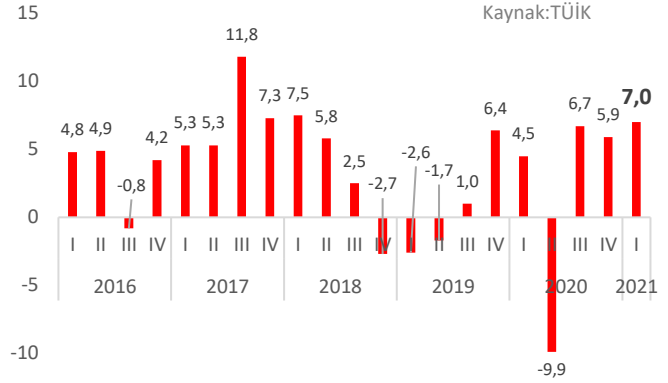
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Türkiye Ekonomisi²

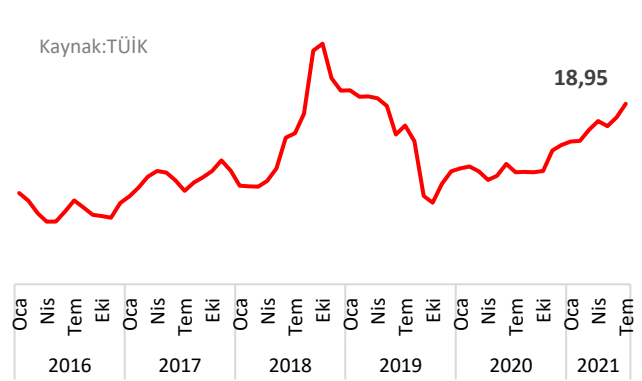
GSYH 2021 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre **%7,0** artmıştır. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri %18,1,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

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

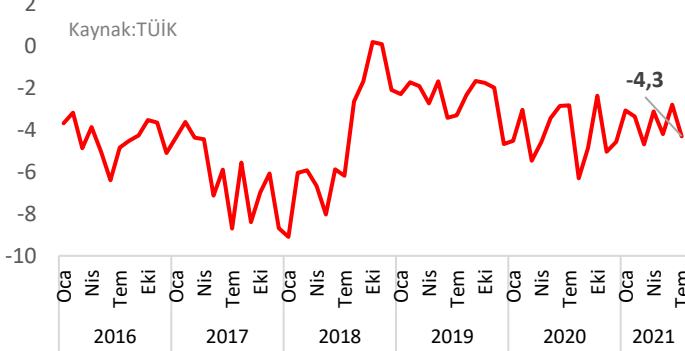
GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)



Enflasyon (% değişim geçen yılın aynı ayına göre)



Aylara Göre Dış Ticaret Dengesi Milyar ABD \$



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

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

2. TÜİK, TCMB

BÖLÜM 4

VARLIKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ



4. VARLIKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Tic. ve San. A.Ş. için yetkiliden alınan bilgiye göre Göknur Grubu adı altında sektöre 1993 yılında meyve ve sebze konsantresi ticareti ile başlayıp, 1998’de konsantre ve püre üretimi, 2005’te Drops marka meyve suyu üretimi, 2008’de meyve yetiştiriciliği ve 2018’de yenilenebilir biyogaz elektrik enerjisi üretimi ile birden fazla alanda bir bütün olarak faaliyet göstermektedir.

Göknur; 1.200 ton Adana-Kozan’da, 2.000 ton Niğde’de, 4.000 ton Afyon tesislerinde olmak üzere günlük toplam 7.200 ton meyve işleme kapasitesine sahiptir. Elma, armut, havuç, ayva, nar, vişne, kiraz, üzüm, çilek, dut, böğürtlen, limon, portakal, mandalina, üzüm, incir, şeftali, kayısı, erik ve domates gibi geniş bir yelpazeden oluşan meyve ve sebzeleri işleyerek, berrak ve bulanık meyve suyu konsantresi, meyve püresi, püre konsantresi, meyve suyu ve dondurulmuş meyve üretmektedir.

Adana-Kozan Üretim Tesisleri; Kozan Organize Sanayi Bölgesinde 85.000 m² 'lik alan üzerinde bulunan, nar ve narenciye meyvelerinin yetiştirildiği meyve havzalarından birinin içerisinde, 17.000 m² 'lik kapalı alana sahiptir. Tesis bünyesinde üretim bölümünün yanı sıra, soğuk ve donmuş depolar da bulunmaktadır. Üretim Bölümü; Kırmızı meyveler, Narenciye, Çekirdek kurutma ve IQF (Donmuş Gıda) üretim hatlarından oluşmaktadır. Firma tesislerinde ISO 9001, ISO 22000, BRC, KOSHER, ORGANIC (EU, NOP; JAS, COR, KOC), KRAV ve HELAL sertifikalarıyla üretim yapılmaktadır.

Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Tic. ve San. A.Ş.- Adana Kozan Şube için, Adana Sanayi Odası’ndan alınan 28.09.2020 tarihli 2020/490 sayılı kapasite raporundan alınan bilgilere göre, meyve suyu, konsantre ve dondurulmuş IQF meyve ve meyve şurup imalatı alanlarında toplam 49 çalışanıyla hizmet verebilecek durumdadır. Günde 24 saatten, 300 gün çalışarak, yıllık aşağıda belirtilen kapasitede üretim yapabilmektedir.

Ürün Adı (Cins-Özellik Ticari ve Teknik Adı)	Miktar
Şoklanmış Kiraz	1.000.000 kg.
Şoklanmış Portakal	1.000.000 kg.
Şoklanmış Çilek	1.000.000 kg.
Şoklanmış Vişne	1.000.000 kg.
Şoklanmış Nar	1.000.000 kg.
Şoklanmış Erik	500.000 kg.
Şoklanmış Kayısı	500.000 kg.
Şoklanmış Böğürtlen	500.000 kg.
Şoklanmış Elma	500.000 kg.
Muhtelif Cins Konsantre Meyve Suyu	4.800.000 litre
Elma Konsantresi (Düşük asit)	9.523.000 litre
Üzüm Konsantresi (Düşük asit)	9.523.000 litre
Berrak Portakal Konsantresi	2.614.000 litre
Berrak Şeftali Konsantresi	1.201.000 litre
Berrak Kayısı Konsantresi	1.201.000 litre
Mango Base	777.140 litre
Guava Base	320.000 litre
Muz Base	457.100 litre
Kızılıcık Base	457.100 litre
Ananas Base	320.000 litre
Çilek Konsantresi(Meyveli)	446.880 litre
Elma Suyu Konsantresi	23.371.000 litre
Meyve Suyu Konsantresi	5.697.000 litre
Üzüm Suyu Konsantresi	5.989.000 litre
Armut Suyu Konsantresi	3.440.000 litre
Ayva Suyu Konsantresi	2.412.000 litre
Pancar Suyu Konsantresi	942.000 litre
Nar Suyu Konsantresi	9.646.000 litre

Havuç Suyu Konsantresi	2.866.000 litre
Kayısı Suyu Konsantresi	100.000 litre
Şeftali Suyu Konsantresi	100.000 litre
Çilek Suyu Konsantresi	396.000 litre
Erik Suyu Konsantresi	236.000 litre
Portakal Suyu Konsantresi	1.885.000 litre
Limon Suyu Konsantresi	800.000 litre
Mandalina Suyu Konsantresi	628.000 litre
Greyfurt Suyu Konsantresi	400.000 litre
Elma Pulp Konsantresi	468.000 litre
Armut Pulp Konsantresi	187.000 litre
Ayva Pulp Konsantresi	125.000 litre
Havuç Pulp Konsantresi	145.000 litre
Kayısı Pulp Konsantresi	1.100.000 litre
Şeftali Pulp Konsantresi	1.166.000 litre
Çilek Pulp Konsantresi	25.000 litre
Erik Pulp Konsantresi	200.000 litre
Kayısı Pulpu	15.125.000 litre
Şeftali Pulpu	19.375.000 litre
Erik Pulpu	1.116.000 litre
Armut Pulpu	1.750.000 litre
Domates Pulpu	7.333.000 litre
Çilek Pulpu	3.250.000 litre
Elma Pulpu	3.333.000 litre
Ayva Pulpu	1.958.000 litre
Havuç Pulpu	1.145.000 litre
Elma Suyu	6.600.000 litre
Armut Suyu	733.000 litre
Ayva Suyu	417.000 litre
Havuç Suyu	500.000 litre
Nar Suyu	10.000.000 litre
Üzüm Suyu	833.000 litre
Vişne Suyu	333.000 litre
Portakal Suyu	455.000 litre
Limon Suyu	240.000 litre
Mandalina Suyu	260.000 litre
Greyfurt Suyu	200.000 litre
Çilek Suyu	1.000.000 litre
Erik Suyu	500.000 litre
Nar Çekirdeği	5.098.000 kg.
Portakal, Elma, Vişne Üzüm, Armut, Kayısı, Şeftali, Erik, Nar, Ayva, Havuç, Çilek, Limon, Mandalina, Greyfurt ve Domates Kabuk Yağı	10.625.500 kg.
Portakal, Elma, Vişne Üzüm, Armut, Kayısı, Şeftali, Erik, Nar, Ayva, Havuç, Çilek, Limon, Mandalina, Greyfurt ve Domates Aramosı	10.625.000 kg.

Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. için yetkiliden alınan bilgiye göre Yeni Hayat Göknur Gıda ile iş birliği çerçevesinde, yaş meyve-sebze paketlenme ve ihracatı yapmak üzere Ankara'da kurulmuştur. Tesis 2015 yılında, Adana Organize Sanayi Bölgesinde, nar ve narenciye meyvelerinin yetiştirildiği meyve havzalarının içerisinde kurulmuştur. Toplamda 63.000 m² kapalı alana sahiptir. Tesiste bulunan IQF hatlarının ürün işleme kapasitesi saatte 15 tondur. Fabrikada 5 adet soğuk hava deposu, 1500 m², 1200 ton kapasiteli kasalı ürün depolama alanı bulunmaktadır

Yeni Hayat Gıda olarak bünyesinde 35 çeşit yaş meyve ve sebze üretimini gerçekleştirmektedir. Adana-Kozan'da 63 dönüm ve Niğde'de 85 dönüm alana kurulu olan fabrikada 30.000 ton Narenciye, 10.000 ton Meyve ve 10.000 ton sebze ihracatı yaptığı bilgisi alınmıştır. Ayrıca müşterilerin taleplerine göre net kiloluk şalelerde, viyollerde plastik kasalarda, tahta sandıklarda ve ürün çeşitlerine göre karton kutularda ve farklı gramajlarda paketlenmektedir.

Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.- Adana Kozan Şube için Adana Sanayi Odası'ndan alınan 04.09.2019 tarihli 2019/22 sayılı kapasite raporundan alınan bilgilere göre, naranciyeye sarartma, soğutma, mumlama ve paketlenme alanlarında toplam 8 çalışanıyla hizmet verebilecek durumdadır. Günde 24 saatten, 300 gün çalışarak, yıllık aşağıda belirtilen kapasitede üretim yapabilmektedir.

Ürün Adı (Cins-Özellik Ticari ve Teknik Adı)	Miktar
Naranciyeye ve Meyve Soğutma Sarartma	64.800.000 kg.
Muhtelif Mumlanmış, İşlenmiş ve Paketlenmiş Naranciyeye Ürünü	54.000.000 kg.

4.1. Makine ve Ekipmanların Kayıtlı Olduğu Tapu Bilgileri ve Konumu

Değerleme konusu Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Tic. ve San. A.Ş.- Adana Kozan Şube'ye ait varlıklar (makine-ekipman ve demirbaşlar) Kozan Organize Sanayi Bölgesi 7. Cadde No:16 Kozan / Adana adresinde yer almaktadır.



Değerleme konusu Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. - Adana Kozan Şube'ye ait varlıklar (makine-ekipman ve demirbaşlar) Kozan Organize Sanayi Bölgesi 6. Sokak No:8 Kozan / Adana adresinde yer almaktadır.



4.2. Makine ve Ekipmanların Mülkiyet Hakları ve Hukuki Durum Analizi

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

TARES Taşınır Rehin Sicil sorgulama web sitesi üzerinden "Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Tic. ve San. A.Ş.- Adana Kozan Şube" unvanı ve "0404001248700022" mersis numarası ile yapılan sorgulama ekranında rehine konu herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

TARES Taşınır Rehin Sicili

Hakkımızda Mevzuat Sicil İşlemleri Diğer Birimler İletişim Yardım

Taşınır Rehin Sicil Sorgulama (TARES)

Rehin Veren Kimlik No Tür: **MERSİS Numarası**

MERSİS No: **0404001248700022** **Mersis Sorgula**

'Mersis Sorgula' ile kişinin eski Mersis Numarası olup olmadığını sorgulayabilir, var ise bu numaradan da Taşınır Rehin Sicil Sorgulama işlemi yapabilirsiniz. Mersis Numarasının değişmiş olması ihtimaline karşın TC Kimlik No ile ikinci bir sorgu yapılması önerilir.

Taşınır Rehin Sicili Sorgula

Rehin Durumu : **YOK**

Uyarı

Aradığınız kriterlere ait kayıt bulunamadı.

Tamam

Tescil Detayları

Varlık Türü	Özellik	Müstakbel	Getiri	Tescil Zamanı	Tescil Birimi	Tescil Numarası	Düzeltilme
Kayıt Bulunamadı!							

1/1

Rapor Al

TARES Taşınır Rehin Sicil sorgulama web sitesi üzerinden “Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. - Adana Kozan Şube” unvanı ve “0948044746200019” mersis numarası ile yapılan sorgulama ekranında rehine konu herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

TARES Taşınır Rehin Sicili

Hakkımızda Mevzuat Sicil İşlemleri Diğer Birimler İletişim Yardım

Taşınır Rehin Sicil Sorgulama (TARES)

Rehin Veren Kimlik No Tür: **MERSİS Numarası**

MERSİS No: **0948044746200019** **Mersis Sorgula**

'Mersis Sorgula' ile kişinin eski Mersis Numarası olup olmadığını sorgulayabilir, var ise bu numaradan da Taşınır Rehin Sicil Sorgulama işlemi yapabilirsiniz. Mersis Numarasının değişmiş olması ihtimaline karşın TC Kimlik No ile ikinci bir sorgu yapılması önerilir.

Taşınır Rehin Sicili Sorgula

Rehin Durumu : **YOK**

Uyarı

Aradığınız kriterlere ait kayıt bulunamadı.

Tamam

Tescil Detayları

Varlık Türü	Özellik	Müstakbel	Getiri	Tescil Zamanı	Tescil Türü	Tescil Numarası	Düzeltilme
Kayıt Bulunamadı							

1/1

Rapor Al

Değerleme konusu varlıkların aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü “Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Tic. ve San. A.Ş. firması yetkililerinde olacaktır.

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

BÖLÜM 5

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

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

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

5.1.2. Pazar Değeri

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

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

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

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

- Değerleme 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 ulaşılacağı 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 ayısının 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 ayısını 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. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

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

Maliyet Yaklaşımı yönteminde makinelerin ulaşılabilen (yeni ikame) maliyet değerleri dikkate alınmış ve ikame değer kabul edilmiştir. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmiştir.

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

6.2. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Değerleme konusu varlıkların mikro kimliklendirmesi yapılması sonucunda elde edilen marka, model, yaş, kapasite vb. teknik özellikleri dikkate alınarak varlıkların aynı veya benzerlerine ilişkin piyasa araştırmaları yapılmış olup tesislerin kapasiteye göre özel olarak projelendirildiği tespit edilmiştir.

Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak satış işlemi görmemesi ve yeteri kadar pazar verisi elde edilemediği için bu yaklaşımın kullanılması uygun görülmemiştir.

6.3. Maliyet Yaklaşımı Yöntemi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Amortisman Oranları Tablosu	İlk Yıl Yıpranma Oranı	Yıllık Yıpranma Oranı	Kalan	Toplam Ekonomik Ömür
Makine 3	0,35	0,2	0	3
Makine 5	0,35	0,15	0,05	5
Makine 10	0,3	0,07	0,1	10
Makine 15	0,25	0,048	0,1	15
Makine 20	0,25	0,035	0,1	20
Makine 25	0,2	0,03	0,1	25
Tank	0,1	0,028	0,1	30
Demirbaş 6	0,35	0,1	0	6

6.4. Gelir Yaklaşımı Yöntemi

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

Bu yaklaşım, Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi olmak üzere 2 temel metodolojiyi destekler. Bu yöntemle elde edilecek değer varlık bazında ayrıştırılması mümkün olmayacağı için "Gelir Yaklaşımı" yöntemi ile değer takdiri yapılmamıştır.

6.5. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
<ul style="list-style-type: none"> + Firma ihtiyaç duyduğu meyvelerin bir kısmını kendi üretim çiftliklerinde üretmektedir. Meyve temini organizasyonunu "tüccar" diye adlandırılan araçlar tarafından yapmıyor olması, firmanın kar oranlarını ve rekabet yeteneğini arttırmaktadır. + Olası arıza durumlarına müdahale edebilecek teknik bir ekibin var olması + Entegre bir üretim tesisi olması ve katma değeri yüksek üretimler gerçekleştiriyor olması 	<ul style="list-style-type: none"> - Herhangi bir zayıf yön tespit edilememiştir.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none"> + Avrupa ülkelerinde tarıma ayrılan sübvansiyonlardaki düşüş nedeniyle ortaya çıkan yeni tedarikçi arayışları ülkemiz için yeni fırsatlar oluşturacaktır. 	<ul style="list-style-type: none"> - Meyve suyuna karşı doğal olmadığı yönünde oluşmuş olan ön yargılar ve küresel ekonomik krizden etkilenen değişken ekonomik ortamın, tüketici harcamaları üzerindeki olumsuz etkisi ürün satış oranlarını etkilemektedir. - Küresel ekonomide yaşanan genel belirsiz durum. - Döviz kuruna bağlı olarak satış işlemleri gerçekleşen makine-ekipmanlar için, son dönemde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar sıfır veya ikinci el makine-ekipman alım ve satım işlemlerini olumsuz yönde etkilemesi.

BÖLÜM 7

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme raporunda “Pazar Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır.

Maliyet Yaklaşımı yönteminde makinelerin ulaşılabilen (yeni ikame-yeniden üretim) maliyet değerleri dikkate alınmış ve ikame değer kabul edilmiştir. Değerleme konusu varlıkların satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından fiilen katlanılan maliyetler ikame maliyet olarak kabul edilmiştir. Bu maliyetler Pazar fiyatlarındaki değişimler, enflasyon vb. tüm etkenler hesaba katılarak günümüz değerine endeksleme yöntemi ile getirilmiştir. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmiştir.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

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

7.4. Nihai Değer Takdiri

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

Varlıklar için takdir edilen değerler, varlıkların bulunduğu gayrimenkul üzerinde kullanılması durumu için belirtilmiş olup başka bir yere taşınmaları veya tekil satış durumlarında geçerli değildir. Bu varlıkların herhangi bir yere taşınması fiziksel ve ekonomik açıdan zor olacağı gibi bulunduğu gayrimenkulün eklentisi/mütemmim cüzü olarak düşünülmesi gerekmektedir.

Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Tic. ve San. A.Ş. / Makine, Ekipman ve Demirbaş Pazar Değeri

Rapor Tarihi:	06.08.2021
Değer Tarihi:	06.08.2021
Kur Bilgisi (Alış):	06.08.2021 TCMB verilerine göre 1 Euro=10,1149 TL, 1 USD=8,5619 TL'dir.

ÖZET TABLO*	TL	EUR
253 – 255 Makine, Ekipman ve Demirbaş Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	40.265.000	3.980.800
Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	40.265.000	3.980.800
Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	47.512.700	4.697.298

Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. / Makine, Ekipman ve Demirbaş Pazar Değeri

ÖZET TABLO*	TL	EUR
253 – 255 Makine, Ekipman ve Demirbaş Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	1.785.000	176.500
Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	1.785.000	176.500
Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	2.106.300	208.237

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

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

S. Buğra GÖZ
Makine Mühendisi
Lisans No: 915533

Mesut KAYA
Makine Mühendisi
Lisans No: 404902

Erhan SARAÇ
Makine Mühendisi
Lisans No: 402184

BÖLÜM 8

RAPOR EKLERİ



8. RAPOR EKLERİ

8.1. Değerleme Konusu Varlık Listesi

Değerleme konusu varlıklara ilişkin liste Excel formatında ayrı olarak bilgilerinize sunulmuştur.

8.2. Fotoğraflar

GÖKNUR ADANA TESİSİ FOTOĞRAFLARI

















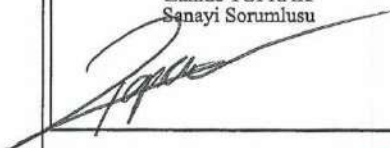
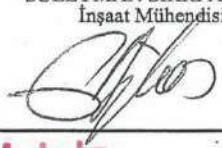




YENİ HAYATADANA TESİSİ FOTOĞRAFLARI





8.3. Kapasite Raporu**GÖKNUR GIDA**

 TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ KAPASİTE RAPORU			
ADANA SANAYİ ODASI		Geçerlilik Süresi Sonu 30.09.2022	
Rapor Tarihi :28.09.2020		Rapor No :2020/490	
Firma Ünvanı :GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ ADANA KOZAN ŞUBESİ Tescilli Markaları :GÖKNUR Vergi Dairesi/No :Etimesgut V.D. / 4040012487 İşyeri SGK No :2.1032.01.01.1141677.001.08-63 MERSİS No :8696762579513790		Sanayi Sicil No :680219 Oda Sicil No :4618 Ticaret Sicil No :3583 Faaliyet Kodu (NACE) :10.32.02	
Üretimin Yapıldığı Yer Adres : KOZAN ORG. SAN. BÖL. 7. CADDE NO:16 KOZAN / ADANA İşyeri Tel (Kodlu) : 322-5163851 Faks : 322-5163852 e-posta : Web : www.goknur.com.tr			
Merkez Adres ESKİŞEHİR YOLU MESA KORU KAV. BAĞLICA GİRİŞİ ERLER MAH. 2716 CAD. NO:11 ETİMESGUT / ANKARA Büro Tel (Kodlu) : Faks :			
Üretim Konuları :MEYVE SUYU, KONSANTRE VE DONDURULMUŞ IQF MEYVE VE MEYVE ŞURUP İMALATI			
Üretim Tesisinin Durumu		Sermaye Kıymetler Durumu (TL)	
Mal Sahibi Arazi (m2) 85.823 Toplam Kapalı Saha (m2) 21.548 Bina İnşaat Tipi B.ARME-Ç.KONST.		Makine ve Teçhizat Değeri 2.942.742 Tescilli Sermayesi 1.000.000	
		Personel Durumu Mühendis : 2 Teknisyen : 5 Usta : - İşçi : 28 İdari Pers. : 14 Toplam : 49	
Üretim Faaliyetine Başlama Tarihi : 12.12.2012			
Yabancı Sermaye		Gayri Maddi Hak	
Ülkesi Oran (%)		Patent Know How Lisans Ülkesi	
Sertifikalar : Yukarıda ünvanı yazılı işletmenin, işyerinde mevcut makine ve teçhizatının yürürlükteki yöntem ve kriterlere göre teorik olarak hesaplanan azami üretim kapasitesi ile tüketim kapasitesini kapsayan bu kapasite raporu 28.09.2020 günü tarafımızdan düzenlenmiştir.			
RAPORTÖR Zahide TOPRAK Sanayi Sorumlusu		1.EKSPER SÜLEYMAN SIRRI AĞBAŞ İnşaat Mühendisi	
			
		2.EKSPER 	
ASLI GİCİDİR			
Zahide TOPRAK Sanayi Hizmetleri Birimi			

ADANA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 3583 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ ADANA KOZAN ŞUBESİ

TABLO : I MAKİNE VE TEÇHİZAT (FİRMAYA AİT)

ADRES : KOZAN ORG. SAN. BÖL. 7. CADDE NO:16 KOZAN / ADANA

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Gücü (KW)
	1	Metal dedektör	0	Y	5.0
	4	Stok tankı (300 ton)	0	Y	0.0
	4	Stok tankı karıştırıcısı	0	Y	7.5
	2	Kabuk yağ seperatörü	0	I	18.5
	4	Yağ stok tankı (25 ton)	0	Y	0.0
	1	Yağ stok tankı	0	Y	0.0

KUYULAR

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Gücü (KW)
28.13.14	2	Dalgıç pompa	0	Y	44.0
	3	Dalgıç pompa	0	Y	90.0
28.13.14	4	Hidrofor	0	Y	120.0

KÖMÜR KAZAN DAİRESİ

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Gücü (KW)
	1	Akışkan yataklı kömürlü kazan (400 m ²)	0	Y	423.0

PULP HATTI

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Gücü (KW)
	4	Karıştırıcı motoru	0	Y	22.0
	1	Turbofiniser	0	Y	41.0
	2	Kırıcı	0	Y	11.0
	2	Çekirdek çıkartma	0	Y	22.0
	1	Balans tankı	0	Y	1.5
	1	Değirmen	0	Y	5.5
	1	Monopomp	0	Y	18.0
	1	Blonjör	0	Y	4.0
	1	Elevatör	0	Y	4.0
	1	Rulolar	0	Y	3.0
	1	Meyve havuzu rulolar	0	Y	2.2
28.13.14	1	Vakum pompası	0	Y	5.0
	1	Posa helezonu	0	Y	3.0
	1	Çekirdek transfer bandı	0	Y	1.5
	2	Turbofiniser	0	Y	60.0

DOLUMHANE VE SOĞUK DEPO

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Gücü (KW)
28.25.13	1	Soğuk depo (-5 C)	0	Y	0.0
28.25.13	1	Soğuk depo (-18 C)	0	Y	0.0
28.25.13	1	Soğuk depo (-40 C)	0	Y	0.0
	10	Karıştırıcı	0	Y	150.0
	2	20 tonluk dolun tankı	0	Y	15.0
	2	Lobi pompası	0	Y	11.0
	1	81 metre rulolu bant	0	Y	6.6
	4	Soğuk tank (200 tonluk) (-18C)	0	Y	0.0

TOBB tarafından 30.09.2020 tarih ve 31783 no ile onaylanmıştır. En son 30.09.2022 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 2/24

ADANA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 3583 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ ADANA KOZAN ŞUBESİ

VIŞNE-NAR-ÜZÜM HATTI

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Gücü (KW)
	3	2000x4000 mm vişne punkeri	0	Y	6.6
	3	900x12000 modüler elevatör bandı	0	Y	12.0
	3	Sap ayırma	0	Y	12.0
	3	Nar patlatma	0	Y	12.0
28.13.14	1	Ön ısıtma buhar sirkülasyon pompası	0	Y	7.5
28.13.14	1	Uzun tip 120 lük ürün pompası	0	Y	18.5
	1	600x5000 mm vidalı pres	0	Y	30.0
	1	600x3000 mm vidalı pres	0	Y	30.0
	2	400x1000 mm vidalı pres	0	Y	44.0

NARENÇİYE İŞLEME HATTI

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Gücü (KW)
	1	Komple narenciye işleme hattı	0	Y	33.0
	1	10 kafalı narenciye ekstraktörleri ve grubu	0	Y	213.0
	2	1500x9000 mm meyve besleme bandı	0	Y	8.0
	1	Modüler yükseltme bandı	0	Y	7.5
	2	Rulolu seçme bandı	0	Y	8.5
	1	Fırçalama makinesi	0	Y	4.0
	1	Kalibre makinesi	0	Y	4.0
	3	PVC taşıma bandı	0	Y	6.6
	1	Narenciye işleme hattı (40 ton / saat)	0	Y	0.0

ÇEKİRDEK KURUTMA HATTI

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Gücü (KW)
	1	Çekirdek kurutma hattı 2 ton/saat	0	Y	81.0

ELMA-ARMUT-AYVA HATTI

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Gücü (KW)
	2	75x800 cm elevatör bant	0	Y	15.0
	2	120x600 cm seçme bandı	0	Y	8.0
	2	Değirmen	0	Y	97.0
	2	Uzun tip 100 lük monopompalar	0	Y	44.0

BUCHER PRESLER HP5000

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Gücü (KW)
	3	Buhar pres hidrolik pompası	0	Y	55.5
	3	Rolasyon pompası	0	Y	33.0
	4	Helezvon motoru	0	Y	16.0
	1	Monopomp 100 lük	0	Y	22.0
	4	Maise tankı (14 tonluk)	0	Y	0.0

BANT PRESLER

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Gücü (KW)
	1	2000 klein invertörlü motor bant pres	0	Y	40.0
	2	Yıkama pompası	0	Y	30.0
	1	Kirli su sirkülasyon pompası	0	Y	7.5
	2	Ürün transfer pompası	0	Y	11.0
	1	1500 flotweg bant pres	0	Y	3.0

TOBB tarafından 30.09.2020 tarih ve 31783 no ile onaylanmıştır. En son 30.09.2022 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 3/24

ADANA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 3583 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ ADANA KOZAN ŞUBESİ

	1	800 lük siveko elek	0	Y	1.1
	1	500 lük siveko elek	0	Y	1.1
	1	Kumanda ve kontrol panosu	0	Y	1.1

DEKANTÖR VE SEPERATÖR

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Güçü (KW)
	2	Dekantör motoru	0	Y	60.0
	2	Dekantör motoru	0	Y	11.0

TAMBURLAR

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Güçü (KW)
	2	Delto toffolla takan filtre vakum pompası	0	Y	11.0
	1	Ürün alma pompası	0	Y	1.5
	1	Ürün basma pompası	0	Y	4.0
	1	Helezon motoru	0	Y	4.0
	1	Padovan tambur filtre vakum pompası	0	Y	11.0
	2	Ürün alma pompası	0	Y	6.0
	1	10 tonluk besleme tankı	0	Y	0.0
	1	Kağıt filtre	0	Y	0.0
	2	Betonit hazırlama ünitesi	0	Y	0.0
	1	Tambur atk bantı motoru	0	Y	4.0

PASTORİZE (turbolar) BORU TİPİ

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Güçü (KW)
	1	Buhar sirkülasyon pompası	0	Y	9.2
	1	Ürün pompası	0	Y	5.5
	1	pastörizatör 15 tonluk /sa.	0	Y	0.0
	1	2 tonluk tank	0	Y	0.0

SOĞUTMA GRUBU GLİKOLLÜ

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Güçü (KW)
	4	Soğutma kompresörü	0	Y	22.5
	1	Monopomp	0	Y	5.5
	1	Monopomp	0	Y	4.0
	1	Santrafuj pompa	0	Y	3.0

KOMPLE EVAPORATÖR POMPA VE KONT. PANOSU

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Güçü (KW)
	3	9 tonluk enzim tankı karıştırıcı	0	Y	9.0
	3	11,5 tonluk enzim tankı karıştırıcı	0	Y	9.0
	10	20 tonluk enzim tankı karıştırıcı	0	Y	55.0
	2	8 tonluk evaporator besleme tankı besleme pompası	0	Y	8.0

KOMPLE VİEGANT EVAPORATÖR

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Güçü (KW)
	1	4 kademeli aroma tutuculu vişany evaporatör	0	Y	85.0
	1	5 kademeli vişant evaporator	0	Y	136.0

SOĞUTMA KULELERİ

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Güçü (KW)

TOBB tarafından 30.09.2020 tarih ve 31783 no ile onaylanmıştır. En son 30.09.2022 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 4/24

ADANA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 3583 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ ADANA KOZAN ŞUBESİ

	2	Vantilatör kumanda panosu	0	Y	11.0
	2	Sirkülasyon pompası	0	Y	37.0
	2	Vantilatör	0	Y	11.0

KOMPLE AROMA TUTUCU

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Gücü (KW)
	3	Aroma ünitesi	0	Y	45.0
	1	Soğutma esanjörü	0	Y	0.0

SU ARITMA

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Gücü (KW)
	1	6 ton kapasiteli su arıtma cihazı	0	Y	5.5
	2	Su depolama tankı 20 tonluk	0	Y	0.0
	2	Yumuşatma ünitesi 20 tonluk	0	Y	0.0
	1	Asaptör soğutma kulesi	0	Y	0.0

ASEPTİK DOLUM HATTI

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Gücü (KW)
	1	Komple aseptik dolum hattı	0	Y	118.0

ULTRAFİLTRE

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Gücü (KW)
	1	Ürün besleme pompası	0	Y	45.0
	1	Ürün transfer pompası	0	Y	4.0
	1	Ultrafiltre 64 membran 3500 lük	0	Y	0.0

ULTRAFİLTRE (pci) 104 MEMBRAN KAPASİTELİ

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Gücü (KW)
	1	Ürün besleme pompası	0	Y	90.0
	1	Ürün transfer pompası	0	Y	4.0
	1	Ultrafiltre	0	Y	90.0
	1	Ürün besleme pompası	0	Y	11.0
	1	Ultra filitre 112 membran 3680 lik	0	Y	0.0
	2	Ürün besleme 3 C.İ.P yıkama ünitesi 20 tonluk	0	Y	0.0

ATIKSU ARITMA (2800 ton/gün)

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Gücü (KW)
	2	Dinlendirme ve çöktürme havuzları	0	Y	37.0
	3	Dalgıç pompalar	0	Y	36.0

HELEZONLAR

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Gücü (KW)
	9	Motor	0	Y	36.0

MEKANİK BAKIM ATÖLYESİ

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Gücü (KW)
	10	Takım tezgahları	0	Y	52.0

IQF MAKİNELERİ

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Gücü (KW)

TOBB tarafından 30.09.2020 tarih ve 31783 no ile onaylanmıştır. En son 30.09.2022 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 5/24

ADANA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 3583 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ ADANA
KOZAN ŞUBESİ

1	Ön yıkama	0 Y	3.0
1	Üniversal yıkama	0 Y	8.5
2	PVC Bantlı seçme konveyörü	0 Y	8.0
1	Sarsak Makinesi	0 Y	4.0
3	PVC Bantlı Taşıma Konveyörü	0 Y	4.0
2	PVC Bantlı Konveyör	0 Y	18.5
1	Plastik bantlı, fanlı üründen su uzaklaştırma bandı	0 Y	2.2
4	Modüler taşıyıcı bantlar	0 Y	18.5
1	Nar daneleme hattı	0 Y	8.0
1	IQF Giriş Elavatorü	0 Y	15.0
1	IQF Soklama Ünitesi	0 Y	12.0
1	Soklama sonrası ürün taşıma konveyörü	0 Y	60.0
1	Plastik bantlı elevator	0 Y	10.0
2	Kalibre makinesi	0 Y	50.0
1	Plastik bantlı konveyör	0 Y	16.0
2	Domates 4 e bölme makinesi	0 Y	315.0
2	Terazi	0 Y	1.5
1	Vişne çekirdek çıkartma makinesi	0 Y	3.0
1	Vişne sap ayırma makinesi	0 Y	3.5
1	Dört boyutlu çilek kalibre makinesi	0 Y	2.0
2	Vişne kalibre makinesi 3 boyutlu	0 Y	2.0
1	Şeftali küp kesme makinesi	0 Y	4.5
1	Meyve taneleme hattı	0 Y	8.0
2	Meyve dilimleme hattı	0 Y	315.0
1	Meyve çekirdek çıkarma makinesi	0 Y	3.0
1	Meyve sap ayırma makinesi	0 Y	3.5
1	Meyve kalibre makinesi	0 Y	2.0
2	Yuvarlak meyve kalibre makinesi	0 Y	4.0

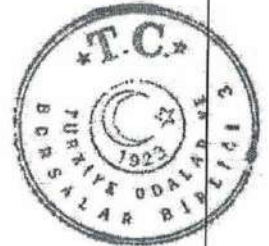
KONSANTRE TEKRAR İŞLEME (REPROSES) VE DOLUM HATTI

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Gücü (KW)
	2	Reçine tankı (25 ton/saat)	0	Y	15.0
	1	Tubular ısı eşanjör (20 ton/saat)	0	Y	5.0
	2	Tank (17 m3)	0	Y	3.0
	1	Chiller	0	Y	30.0
	1	Dolum makinesi (BİB)	0	Y	30.0

Toplam : 0

4045.2 =
5420.568 BG**ASLI GİCİDİR**Zahide TOPRAK
Sanayi Hizmetleri Birimi

02 EKİM 2020

TOBB tarafından 30.09.2020 tarih ve 31783 no ile onaylanmıştır. En son 30.09.2022 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 6/24

ADANA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 3583 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ ADANA KOZAN ŞUBESİ

TABLO : İI YILLIK ÜRETİM KAPASİTESİ

Madde Kodu	Ürün Adı(Cins-Özellik Ticari Ve Teknik Adı)	Miktar	Birim
10.39.21.00.00	Şoklanmış kiraz	1.000.000	kilogram
10.39.21.00.00	Şoklanmış portakal	1.000.000	kilogram
10.39.21.00.00	Şoklanmış çilek	1.000.000	kilogram
10.39.21.00.00	Şoklanmış vişne	1.000.000	kilogram
10.39.21.00.00	Şoklanmış nar	1.000.000	kilogram
10.39.21.00.00	Şoklanmış erik	500.000	kilogram
10.39.21.00.00	Şoklanmış kavısı	500.000	kilogram
10.39.21.00.00	Şoklanmış böğürtlen	500.000	kilogram
10.39.21.00.00	Şoklanmış elma	500.000	kilogram
10.32.19.20.05	Muhtelif cins konsantre meyve suyu	4.800.000	Litre
10.32.19.30.00	Elma konsantresi (düşük asit)	9.523.000	Litre
10.32.19.30.00	Üzüm konsantresi (düşük asit)	9.523.000	Litre
10.32.19.30.00	Berrak Portakal konsantresi	2.614.000	Litre
10.32.19.30.00	Berrak Şeftali konsantresi	1.201.000	Litre
10.32.19.30.00	Berrak Kavısı konsantresi	1.201.000	Litre
10.32.19.30.00	Mango base	777.140	Litre
10.32.19.30.00	Guava base	320.000	Litre
10.32.19.30.00	Muz base	457.100	Litre
10.32.19.30.00	Kızılcık base	457.100	Litre
10.32.19.30.00	Ananas base	320.000	Litre
10.32.19.30.00	Çilek konsantresi (meyveli)	446.880	Litre
10.32.19.30.00	Elma suyu konsantresi	23.371.000	Litre
10.32.19.30.00	Meyve suyu konsantresi	5.697.000	Litre
10.32.19.30.00	Üzüm suyu konsantresi	5.989.000	Litre
10.32.19.30.00	Armut suyu konsantresi	3.440.000	Litre
10.32.19.30.00	Ayva suyu konsantresi	2.412.000	Litre
10.32.19.30.00	Pancar suyu konsantresi	942.000	Litre
10.32.19.30.00	Nar suyu konsantresi	9.646.000	Litre
10.32.19.30.00	Havuç suyu konsantresi	2.866.000	Litre
10.32.19.30.00	Kavısı suyu konsantresi	100.000	Litre
10.32.19.30.00	Şeftali suyu konsantresi	100.000	Litre
10.32.19.30.00	Çilek suyu konsantresi	396.000	Litre
10.32.19.30.00	Erik suyu konsantresi	236.000	Litre
10.32.19.30.00	Portakal suyu konsantresi	1.885.000	Litre
10.32.19.30.00	Limon suyu konsantresi	800.000	Litre
10.32.19.30.00	Mandalina suyu konsantresi	628.000	Litre
10.32.19.30.00	Grevfurt suyu konsantresi	400.000	Litre
10.32.19.30.00	Elma pulp konsantresi	468.000	Litre
10.32.19.30.00	Armut pulp konsantresi	187.000	Litre
10.32.19.30.00	Ayva pulp konsantresi	125.000	Litre
10.32.19.30.00	Havuç pulp konsantresi	145.000	Litre
10.32.19.30.00	Kavısı pulp konsantresi	1.100.000	Litre
10.32.19.30.00	Şeftali pulp konsantresi	1.466.000	Litre
10.32.19.30.00	Çilek pulp konsantresi	125.000	Litre
10.32.19.30.00	Erik pulp konsantresi	200.000	Litre
10.32.19.30.00	Kavısı pulpu	15.125.000	Litre
10.32.19.30.00	Şeftali pulpu	19.375.000	Litre
10.32.19.30.00	Erik pulpu	1.116.000	Litre

TOBB tarafından 30.09.2020 tarih ve 31783 no ile onaylanmıştır. En son 30.09.2022 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 7/24

ADANA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 3583 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ ADANA
KOZAN ŞUBESİ

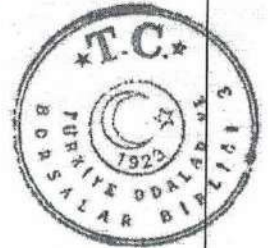
10.32.19.30.00	Armut pulpu	1.750.000	Litre
10.32.19.30.00	Domates pulpu	7.333.000	Litre
10.32.19.30.00	Çilek pulpu	3.250.000	Litre
10.32.19.30.00	Elma pulpu	3.333.000	Litre
10.32.19.30.00	Ayva pulpu	1.958.000	Litre
10.32.19.30.00	Havuç pulpu	1.145.000	Litre
10.32.16.00.00	Elma suyu	6.600.000	Litre
10.32.19.30.00	Armut suyu	733.000	Litre
10.32.19.30.00	Ayva suyu	417.000	Litre
10.32.19.30.00	Havuç suyu	500.000	Litre
10.32.19.30.00	Nar suyu	10.000.000	Litre
10.32.15.00.00	Üzüm suyu	833.000	Litre
10.32.19.20.02	Vişne suyu	333.000	Litre
10.32.12.20.00	Portakal suyu	455.000	Litre
10.32.19.10.00	Limon suyu	240.000	Litre
10.32.19.10.00	Mandalina suyu	260.000	Litre
10.32.13.00.00	Greyfurt suyu	200.000	Litre
10.32.19.30.00	Çilek suyu	1.000.000	Litre
10.32.19.30.00	Erik suyu	500.000	Litre
10.39.30.00.00	Nar çekirdeği	5.098.000	kilogram
20.53.10.20.00	Portakal, elma, vişne, üzüm, armut, kayısı, şeftali, erik, nar, ayva, havuç, çilek, limon, mandalina, greyfurt ve domates kabuk yağı	10.625.500	kilogram
20.53.10.75.00	Portakal, elma, vişne, üzüm, armut, kayısı, şeftali, erik, nar, ayva, havuç, çilek, limon, mandalina, greyfurt ve domates aroması	10.625.000	kilogram

ASLI GİBİDİR

Zahide TOPRAK
Sanayi Hizmetleri Birimi



02 EKİM 2020



TOBB tarafından 30.09.2020 tarih ve 31783 no ile onaylanmıştır. En son 30.09.2022 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 8/24

ADANA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 3583 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ ADANA
KOZAN ŞUBESİ

TABLO : III KAPASİTE HESABI (Raporun hangi maksatla düzenlendiği : Yenileme)

MEYVE SUYU KONSANTRE HATTI & NFC HATTI

-DÖKME MEYVE:

Tesisteki mevcut 2 hatta her biri 30 ton/saat üzerinden toplam 60 ton/saat meyve işleme kapasiteli günlük 22 saat çalışmayla toplam 185 gün. (130 iş günü elma , 15 işgünü armut , 15 iş günü ayva , 20 iş günü havuç , 5 iş günü pancar)

Elma ihtiyacı $60 \times 22 \times 130 = 171,600$ Ton/Yıl

Armut ihtiyacı $60 \times 22 \times 15 = 19,800$ Ton/Yıl

Ayva ihtiyacı $60 \times 22 \times 15 = 19,800$ Ton/Yıl

Havuç ihtiyacı $60 \times 22 \times 20 = 26,400$ Ton/Yıl

Pancar ihtiyacı $60 \times 22 \times 5 = 6,600$ Ton/Yıl

-KASALI MEYVE:

Tesisteki mevcut her biri 12 ton/saat kapasiteli 3 adet toplam 36 ton/saat meyve işleme hattında günlük 22 saat çalışmayla toplam 198 gün. (130 iş günü nar, 30 iş günü üzüm , 30 iş günü vişne, 5 iş günü çilek, 20 iş günü erik)

Nar ihtiyacı $36 \times 22 \times 130 = 102,960$ Ton/yıl

Vişne ihtiyacı $36 \times 22 \times 30 = 23,760$ Ton/yıl

Üzüm ihtiyacı $36 \times 22 \times 30 = 23,760$ Ton/yıl

Çilek ihtiyacı $36 \times 22 \times 5 = 3,960$ Ton/yıl

Erik ihtiyacı $36 \times 22 \times 3 = 2,376$ Ton/yıl

-MEYVE PULP & MEYVE PULP KONSANTRESİ HATTI:

Şeftali , kayısı , erik , armut , domates , çilek , elma ve ayva gibi pulplu meyveler tesiste bulunan biri 15 ton/saat , diğeri 10 ton/saat toplam 25 ton/saat kapasiteli pulp hatlarında işlenmekte olduğu ve 22 saat/gün çalışmayla toplam 210 gün. (40 iş günü kayısı , 50 iş günü şeftali , 5 iş günü erik , 5 iş günü armut , 80 iş günü domates , 10 iş günü çilek , 10 iş günü elma , 5 iş günü ayva , 5 iş günü havuç)

Şeftali İhtiyacı $25 \times 22 \times 50 = 27,500$ Ton/Yıl

Kayısı İhtiyacı $25 \times 22 \times 40 = 22,000$ Ton/Yıl

Erik İhtiyacı $25 \times 22 \times 5 = 2,750$ Ton/Yıl

Armut İhtiyacı $25 \times 22 \times 5 = 2,750$ Ton/Yıl

Domates İhtiyacı $25 \times 22 \times 80 = 44,000$ Ton/Yıl

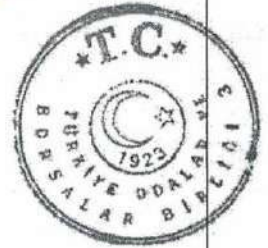
Çilek İhtiyacı $25 \times 22 \times 10 = 5,500$ Ton/Yıl

Elma İhtiyacı $25 \times 22 \times 10 = 5,500$ Ton/Yıl

Ayva İhtiyacı $25 \times 22 \times 5 = 2,750$ Ton/Yıl

ASLI GİDİCİR

02 EKİM 2020



Zahide TOPRAK
Sanayi Hizmetleri Birimi

TOBB tarafından 30.09.2020 tarih ve 31783 no ile onaylanmıştır. En son 30.09.2022 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 9/24

ADANA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 3583 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ ADANA
KOZAN ŞUBESİ

Havuç İhtiyacı $25 \times 22 \times 5 = 2,275$ Ton/Yıl

-NARENCİYE HATTI:

Portakal , limon , greyfurt ve mandalina için 40 ton/saat kapasiteli hatta 22 saat/gün çalışmayla toplam 130 gün. (90 iş günü portakal , 20 iş günü limon, 10 iş günü greyfurt , 10 iş günü mandalina)

Portakal ihtiyacı $40 \times 22 \times 90 = 79,200$ Ton/Yıl

Limon ihtiyacı $40 \times 22 \times 20 = 17,600$ Ton/Yıl

Mandalin ihtiyacı $40 \times 22 \times 10 = 8,800$ Ton/Yıl

Greyfurt ihtiyacı $40 \times 22 \times 10 = 8,800$ Ton/Yıl

-KONSANTRE MEYVE SUYU HATTI:

Tesisteki mevcut meyve suyu dolum sistemiyle 2000 kğ/saat kapasiteli günlük 8 saat çalışma hesap edilerek , 300 gün çalışılmaktadır. Konsantre meyve suyu için Elma , ayva , nar , havuç , vişne , portakal , limon , mandalina , greyfurt , çilek , erik , kayısı , şeftali suyu konsantreleri ve pulplarından talep edilen miktarlarda imalat yapılmaktadır. Bu amaçla tesiste bulunan 2 adet (20,000 lt) depolama tankları ve 10 ton/saat plakalı ısı eşanjörü ve aseptik dolum makinesi ve sistemi kullanılmaktadır.

Muhtelif cins konsantre meyve suyu kapasitesi : $2,000 \times 8 \times 300 = 4,800$ ton/yıl

-KONSANTRE TEKRAR İŞLEME (REPROCESS) VE DOLUM HATTI:

1-) Konsantre Tekrar İşleme (Reproses) ve Dolum Hattı

1.1-) Reçine Hattı :

Tesisteki Mevcut 200 m³ Tank, Varil Boşaltma Ve 20 Ton/Saat Tubularısı Eşanjörü Kullanılarak Reçine Hattı vasıtasıyla dahilde İşleme Rejimi Kapsamında Satın alınan Yüksek Asitli (malic asit değeri 3+) Ürünlerin Düşük Asitli Ürüne Çevrilmesi (malic asit değeri < 1,5);

K : $20 \text{ ton/saat} \times 20 \text{ saat} \times 50 \text{ gün} = 20.000$ Ton/Yıl

Elma Konsantresi Düşük Asit:

1,05 Kg Yüksek Asitli Elma Konsantresiden 1 Kg Düşük Asitli Elma Konsantresi Üretileceğinden ;

K: $20.000 \times \%50 / 1,05 = 9.523$ Ton/Yıl

Üzüm Konsantresi Düşük Asit :

1,05 Kg Yüksek Asitli Üzüm Konsantresiden 1 Kg Düşük Asitli Üzüm Konsantresi Üretileceğinden ;

K: $20.000 \times \%50 / 1,05 = 9.523$ Ton/Yıl

1.2-) Reproses Hattı :

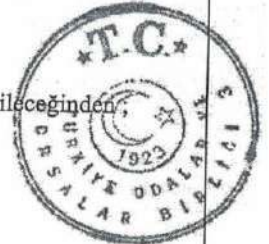
TOBB tarafından 30.09.2020 tarih ve 31783 no ile onaylanmıştır. En son 30.09.2022 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 10/24

02 EKİM 2020



Zahide TOPRAK
Sanayi Hizmetleri Birimi

ASLI GİDİDİR



ADANA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 3583 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ ADANA KOZAN ŞUBESİ

Tesisdeki Mevcut 25 Ton/ Saat Kapasiteli 2 Adet Dolum Tanklarını 20 Ton/Saat Plakalı Isı Eşanjörü, Filtre Ve Konsantre Evoparatörü Kullanılarak , Yapılacak Yeniden İşleme (Ülkemizde iklimsel koşullar ve meyve varyeteleri itibariyle üretilmeyen ancak dünya pazarında yeri olan ürünlerin Yurt Dışından Dahilde İşleme Rejimi Kapsamında Satın alınarak tesislerimizde çeşitli üretim aşamalarından geçirilerek, pazar durumuna göre Türk menşeli ürünler ile karıştırılarak katma değer yüksek olan ürünlerin elde edilmesi ve ihracatının gerçekleştirilmesinin sağlanması.) Yeniden İşlenen Girdi Günde 20 Ton/Saat 20 Saat Üzerinden 30 gün çalışılarak ;

K : 20 ton/saat x 20 saat x 30 gün = 12.000 Ton/Yıl

Berrak Portakal Konsantresi :

1,53 Kg Bulanık Portakal Konsantresinden 1 Kg Berrak Portakal Konsantresi Üretileceğinden

K1 : 4.000 / 1,53=2.614 Ton/Yıl

Berrak Şeftali Konsantresi:

3,33 Şeftali Püre Konsantresinden 1 Kg Berrak Şeftali Konsantresi Üretileceğinden

K2 : 4.000 / 3,33 = 1.201 Ton/Yıl

Berrak Kayısı Konsantresi :

3,33 Kayısı Püre Konsantresinden 1 Kg Berrak Kayısı Konsantresi Üretileceğinden

K3 : 4000 / 3,33 = 1.201 Ton/Yıl

2-) Karışım Ve Compound Hattı :

17 m³ Tank, Chiller , Varil Boşaltma Ve Dolum Makinesi (Bib) Kullanılarak Ülkemizde iklimsel koşullardan dolayı üretilmesi mümkün olmayan Ürünlerin Yurt Dışından Dahilde İşleme Rejimi Kapsamında Satın Alınarak Yurt İçinde Üretilen Ürünler İle Karışım Yapılarak Yeni Ürün Elde Edilmesi.

Karışım Yapılacak Ürün : 4 Ton/ Saat Kapasite , 20 Saat, 52 Gün Çalışılarak ;

K : 4 ton/saat x 20 saat x 60 gün = 4.800 Ton/Yıl

Mango Base (%17) :

0,3 kg Portakal Konsantresi ve 0,7 kg Mango Püresinden, 0,95kg Mango Base Üretileceğinden;

K1 : 4.800 ton x 0,17/1,05 = 777.14 Ton/Yıl Mango Base

İhtiyaç malzemeleri

Portakal Konsantresi: 4800 x 0,17 x 0,30 = 244.8 Ton/Yıl

Mango Püresi: 4800 x 0,17 x 0,70 = 571.2 Ton/Yıl

Guava Base (%7) :

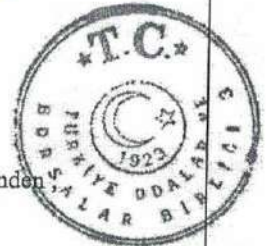
0,3 kg Portakal Konsantresi ve 0,7 kg Guava Püresinden 0,95kg Guava Base Üretileceğinden

K2 : 4.800 ton x 0,07/1,05 = 777.14 = 320 Ton/Yıl Guava Base

02 EKİM 2020

ASLI GİCİDİR

Zahide TOPRAK
Sanayi Hizmetleri Birimi



TOBB tarafından 30.09.2020 tarih ve 31783 no ile onaylanmıştır. En son 30.09.2022 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 11/24

ADANA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 3583 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ ADANA KOZAN ŞUBESİ

İhtiyaç malzemeleri

Portakal Konsantresi: $4800 \times 0,07 \times 0,30 = 100.8$ Ton/Yıl

Guava Püresi: $4800 \times 0,07 \times 0,70 = 235.2$ Ton/Yıl

Muz Base (%10) :

0,3Kg Elma Püresi ve 0,7 Kg Muz Püresinden 0,95 Kg Muz Base Üretileceğinden ;

K3: $4.800 \text{ ton} \times 0,10/1,05 = 457.1$ Ton/Yıl Muz Base

İhtiyaç malzemeleri

Elma Püre: $4800 \times 0,1 \times 0,30 = 144$ Ton/Yıl

Muz Püresi: $4800 \times 0,1 \times 0,70 = 336$ Ton/Yıl

Kızılıçık Base (%10) :

0,3 Kg Elma Konsantresi ve 0,7 Kg Kızılıçık Konsantresinden 0,95 Kg Kızılıçık Base Üretileceğinden ;

K4: $4.800 \text{ ton} \times 0,10/1,05 = 457.1$ Ton/Yıl Kızılıçık Base

İhtiyaç malzemeleri

Elma Konsantresi: $4800 \times 0,10 \times 0,30 = 144$ Ton/Yıl

Kızılıçık Konsantresi: $4800 \times 0,10 \times 0,70 = 336$ Ton/Yıl

Ananas Base (%7) :

0,3 kg Elma Konsantresi ve 0,7 kg Ananas Konsantresinden 0,95kg Ananas Base Üretileceğinden ;

K5: $4.800 \text{ ton} \times 0,07/1,05 = 320$ Ton/Yıl Ananas Base

İhtiyaç malzemeleri

Elma Konsantresi: $4800 \times 0,07 \times 0,30 = 100.8$ Ton/Yıl

Ananas Konsantres,: $4800 \times 0,07 \times 0,70 = 235.2$ Ton/Yıl

Çilek Konsantresi Meyveli (%49)

0,4 Kg Çilek Püresi, 0,5 Kg Dondurulmuş Çilek ve 0,1 Kg Elma Püresinden 0,19 Kg Çilek Konsantresi Meyveli Üretileceğinden; $(0,19)/(0,4+0,5+0,1) = 5,2631$

K6 : $4.800 \text{ ton} \times 0,49 / 5,2631 = 446,88$ Ton/Yıl

İhtiyaç malzemeleri

Çilek Püresi: $4.800 \times 0,49 \times 0,4 = 940.8$ Ton/Yıl

Dondurulmuş Çilek: $4.800 \times 0,49 \times 0,5 = 1176$ Ton/Yıl

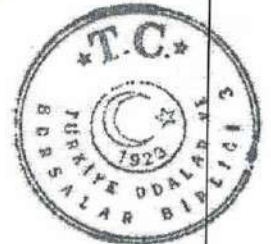
Elma Püresi: $4.800 \times 0,49 \times 0,1 = 235.2$ Ton/Yıl

-MEYVE SUYU KONSANTRESİ KAPASİTESİ (65-70 BRİX) :

ASLI GİCİDİR

02 EKİM 2020

Zahide TOPRAK
Sanayi Hizmetleri Birimi



TOBB tarafından 30.09.2020 tarih ve 31783 no ile onaylanmıştır. En son 30.09.2022 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 12/24

ADANA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 3583 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ ADANA
KOZAN ŞUBESİ

Elma Suyu Konsantresi : 7 kğ elmadan 1 kğ konsantre elde edileceğinden;
K:163,600/7 = 23,371 Ton/Yıl

Vişne Suyu Konsantresi : 4,1 kğ vişneden 1 kğ konsantre elde edileceğinden;
K:23,360/4,1 = 5,697 Ton/Yıl

Üzüm Suyu Konsantresi : 3,8 kğ üzümünden 1 kğ konsantre elde edileceğinden;
K:22,760/3,8 = 5,989 Ton/Yıl

Armut Suyu Konsantresi : 5,5 kğ armuttan 1 kğ konsantre elde edileceğinden;
K:18,920/3,8 = 3,440 Ton/Yıl

Pancar Suyu Konsantresi : 7 kğ pancardan 1 kğ konsantre elde edileceğinden;
K:6,600/7 = 942Ton/Yıl

Ayva Suyu Konsantresi : 8 kğ ayvadandan 1 kğ konsantre elde edileceğinden;
K:19,300/8 = 2,412 Ton/Yıl

Nar Suyu Konsantresi : 8,6 kğ nardan 1 kğ konsantre elde edileceğinden;
K:82,960/8,6 = 9,646 Ton/Yıl

HavuçSuyu Konsantresi : 9 kğ havuçtan 1 kğ konsantre elde edileceğinden;
K:25,800/9 = 2,866Ton/Yıl

Kayısı Suyu Konsantresi : 5,5 kğ kayısıdan 1 kğ konsantre elde edileceğinden;
K:550/5,5 = 100 Ton/Yıl

Şeftali Suyu Konsantresi : 7,5 kğ şeftaliden 1 kğ konsantre elde edileceğinden;
K:750/7,5 = 100 Ton/Yıl

Çilek Suyu Konsantresi : 10 kğ çilekten 1 kğ konsantre elde edileceğinden;
K:3,960/10 = 396 Ton/Yıl

Erik Suyu Konsantresi : 7,5 kğ erikten 1 kğ konsantre elde edileceğinden;
K:1,776/7,5 = 236 Ton/Yıl

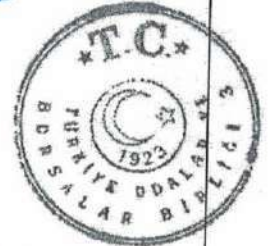
Portakal Suyu Konsantresi : 14 kğ portakaldan 1 kğ konsantre elde edileceğinden;
K:26400/14 = 1885 Ton/Yıl

Limon Suyu Konsantresi : 22 kğ limondan 1 kğ konsantre elde edileceğinden;

02 EKİM 2020

ASLI GİDİCİ

Zahide TOPRAK
Sanayi Hizmetleri Birimi



TOBB tarafından 30.09.2020 tarih ve 31783 no ile onaylanmıştır. En son 30.09.2022 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 13/24

ADANA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 3583 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ ADANA
KOZAN ŞUBESİ

K:17,600/22 = 800 Ton/Yıl

Mandalin Suyu Konsantresi : 14 kğ mandalinden 1 kğ konsantre elde edileceğinden;
K:8,800/14 = 628Ton/Yıl

Greyfurt Suyu Konsantresi : 22 kğ greyfurttan 1 kğ konsantre elde edileceğinden;
K:8,800/22= 400 Ton/Yıl

-MEYVE PULP KONSANTRESİ KAPASİTESİ (30-32 BRIX):

Elma Pulp Konsantresi : 3,2 kğ elmadan 1 kğ pulp konsantre elde edileceğinden;
K:1,500 / 3,2 = 468 Ton/Yıl

Armut Pulp Konsantresi : 3,2 kğ armuttan 1 kğ pulp konsantre elde edileceğinden;
K:600 / 3,2 = 187 Ton/Yıl

Ayva Pulp Konsantresi : 3,2 kğ ayvadan 1 kğ pulp konsantre elde edileceğinden;
K:400 / 3,2 = 125 Ton/Yıl

Havuç Pulp Konsantresi : 6,2 kğ havuçtan 1 kğ pulp konsantre elde edileceğinden;
K:900 / 6,2 = 145 Ton/Yıl

Kayısı Pulp Konsantresi : 3 kğ kayısıdan 1 kğ pulp konsantre elde edileceğinden;
K:3,300 / 3 = 1,100 Ton/Yıl

Şeftali Pulp Konsantresi : 3 kğ şeftaliden 1 kğ pulp konsantre elde edileceğinden;
K:3,500 / 3 = 1,166 Ton/Yıl

Çilek Pulp Konsantresi : 4 kğ çilekten 1 kğ pulp konsantre elde edileceğinden;
K:500 / 4 = 125 Ton/Yıl

Erik Pulp Konsantresi : 3 kğ erikten 1 kğ pulp konsantre elde edileceğinden;
K:600 / 3 = 200 Ton/Yıl

-MEYVE PULP KAPASİTESİ (11-18 BRIX):

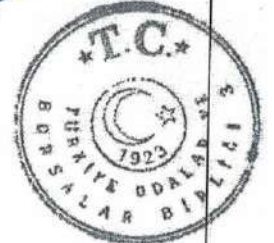
Kayısı Pulpu : 1,2 kğ kayısıdan 1 kğ pulp elde edileceğinden;
K:18,150 / 1,2 = 15,125 Ton/Yıl

Şeftali Pulpu : 1,2 kğ şeftaliden 1 kğ pulp elde edileceğinden;
K:23,250 / 1,2 = 19,375 Ton/Yıl

Zahide TOPRAK
Sanayi Hizmetleri Birimi

ASLI GİDİCİDİR

02 EKİM 2020



TOBB tarafından 30.09.2020 tarih ve 31783 no ile onaylanmıştır. En son 30.09.2022 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 14/24

ADANA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 3583 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ ADANA
KOZAN ŞUBESİ

Erik Pulpu : 1,5 kğ erikten 1 kğ pulp elde edileceğinden;
K:1,675 / 1,5 = 1,116 Ton/Yıl

Armut Pulpu : 1,2 kğ armuttan 1 kğ pulp elde edileceğinden;
K:2,100 / 1,2 = 1,750 Ton/Yıl

Domates Pulpu : 6 kğ domatesten 1 kğ pulp elde edileceğinden;
K:44,000 / 6 = 7,333 Ton/Yıl

Çilek Pulpu : 1,2 kğ çilekten 1 kğ pulp elde edileceğinden;
K:3,900 / 1,2 = 3,250 Ton/Yıl

Elma Pulpu : 1,2 kğ elmadan 1 kğ pulp elde edileceğinden;
K:4000 / 1,2 = 3,333 Ton/Yıl

Ayva Pulpu : 1,2 kğ ayvadan 1 kğ pulp elde edileceğinden;
K: 2,350 / 1,2 = 1,958 Ton/Yıl

Havuç Pulpu : 1,2 kğ havuçtan 1 kğ pulp elde edileceğinden;
K:1,375 / 1,2 = 1,145 Ton/Yıl

-KONSANTRE EDİLMİŞ MEYVE SUYU (NFC) KAPASİTESİ (8-15 BRİX):

Elma suyu : 1,2 kğ elmadan 1 kğ NFC elma suyu elde edileceğinden;
K:8,000 / 1,2 = 6,600 Ton/yıl

Armut suyu : 1,2 kğ armuttan 1 kğ NFC armut suyu elde edileceğinden;
K:880 / 1,2 = 733 Ton/yıl

Ayva suyu : 1,2 kğ ayvadan 1 kğ NFC ayva suyu elde edileceğinden;
K:500 / 1,2 = 416,6 Ton/yıl

Havuç suyu : 1,2 kğ havuçtan 1 kğ NFC havuç suyu elde edileceğinden;
K:600 / 1,2 = 500 Ton/yıl

Nar suyu : 2 kğ nardan 1 kğ NFC elma nar elde edileceğinden;
K:20,000 / 2 = 10,000 Ton/yıl

Üzüm suyu : 1,2 kğ üzümünden 1 kğ NFC üzüm suyu elde edileceğinden;
K:1,000 / 1,2 = 833 Ton/yıl

02 EKİM 2020

ASLI GİBİDİR

Zahide TOPRAK
Sanayi Hizmetleri Birimi

TOBB tarafından 30.09.2020 tarih ve 31783 no ile onaylanmıştır. En son 30.09.2022 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 15/24

ADANA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 3583 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ ADANA
KOZAN ŞUBESİ

Vişne suyu : 1,2 kğ vişneden 1 kğ NFC vişne suyu elde edileceğinden;
K:400 / 1,2 = 333 Ton/yıl

Portakal suyu : 2,2 kğ portakaldan 1 kğ NFC portakal suyu elde edileceğinden;
K:1000 / 2,2 = 455 Ton/yıl

Limon suyu : 2,5 kğ limonda 1 kğ NFC limon suyu elde edileceğinden;
K: 600 / 2,5 = 240Ton/yıl

Mandalin suyu : 2,3 kğ mandalınadan 1 kğ NFC mandalin suyu elde edileceğinden;
K:600 / 2,3 = 260 Ton/yıl

Greyfurt suyu : 2,5 kğ greyfurttan 1 kğ NFC greyfurt suyu elde edileceğinden;
K:500 / 2,5 = 200 Ton/yıl

Çilek suyu : 1,1 kğ çilekten 1 kğ NFC çilek suyu elde edileceğinden;
K:1,100 / 1,1 = 1,000 Ton/yıl

Erik suyu : 1,2 kğ erikten 1 kğ NFC eriksuyu elde edileceğinden;
K:600 / 1,2 = 500 Ton/yıl

-VARİL , ASEPTİK TORBA , POLİETİLEN NAYLON , ETİKET VE PALET İHTİYACI:

Üretilen meyve suyu konsantreleri ve konsantre meyve 270 kğ'lık , 30-32 brix meyve pulp konsantreler 230 kğ'lık , 11-18 brix pulp ve salça ve 8-15 brix NFC meyve suları 210 kğ'lık varillere konulacaktır. Herbir varilin içine aseptik torba konacaktır ve her bir varile 0,5 kğ polietilen naylon kullanılacaktır;

Varil hesabı:

65-70 Brix meyve suyu konsantresi mik.(55,874 Ton) : 55,874/270x1000 = 206.941 ad.

30-32 Brix meyve pulp konsantresi mik.(3,350 Ton) : 3.350/230x1000 = 14.565 ad

11-18 Brix pulp ve salça mik.(54,721 Ton) : 54.721/210x1000 = 260.576 ad

8-15 Brix NFC meyve suyu mik.(22,082 Ton) : 22.082/210x1000 = 105.152 ad

Konsantre meyve suyu mik.(4,800 Ton) : 4.800/270x1000 = 17.778 ad

Reproses yapılacak konsantre mik.(9,600 Ton) : 9.600/270x1000 = 35.556 ad

Toplam Varil : 640.568 ad/yıl

Etiket : 640.568 ad/yıl

Aseptik torba : 640.568 ad/yıl

Polietilen naylon torba : 640.568 x 0.5 kg. = 320.284 kg/yıl

Palet : 640.568/4 :160.142 ad/yıl

-SİTRİK ASİT İHTİYACI:

Üretim yapılan tesiste sitrik asit, üretim hattını temizlemek ve üretilen ürünlerde asitliği düzenlemek amacıyla kullanılmaktadır. Günlü temizlik ihtiyaç 200 kğ toplam çalışma 300 iş günü 3 hat üzerinden

TOBB tarafından 30.09.2020 tarih ve 31783 no ile onaylanmıştır. En son 30.09.2022 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 16/24

02 EKİM 2020

ASLI GİBİDİR

Zahide TOPRAK
Sanayi Hizmetleri Birimi



ADANA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 3583 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ ADANA
KOZAN SUBESİ

ortalama sitrik asit;
Sitrik asit : $200 \text{ kg} \times 3 \times 300 = 180 \text{ ton/yıl}$

-PERLİT , KİZELGUR İHTİYACI:

Elma , vişne , üzüm , armut , ayva , nar , havuç , kayısı , şeftali , çilek , erik , portakal , limon , mandalina ve greyfurt sularının berraklaştırılma ve filtre işlemi için 1 ton konsantre başına 1 kg kizelgur 100 kg perlit kullanılmaktadır.

Filtre edilecek toplam meyve konsantresi 60,000 ton olduğundan;

Kizelgur ihtiyacı : $60,000 \times 1/1000 = 60 \text{ ton/yıl}$

Perlit ihtiyacı : $60,000 \times 100/1000 = 600 \text{ ton/yıl}$

-ENZİM İHTİYACI:

Elma , vişne , üzüm , armut , ayva , nar , havuç , kayısı , şeftali , çilek , erik , portakal , limon , mandalina ve greyfurt sularının depektenize edilmesinde enzim kullanılmaktadır. Beher ton konsantre için 500 gram enzim kullanıldığından;

Enzim ihtiyacı : $60,000 \times 500/1000 = 30,000 \text{ kg/yıl}$

-KOSTİK , KLOR , NİTRİK ASİT VE TUZ İHTİYACI:

Her operasyon devresinden sonra yıkama ve temizleme için 1000 kg tuz , 160 kg klor , % 2 lik 670 kg NaoH ve % 1 lik 100 kg HNO3 kullanılmaktadır.Yılda 300 kere yıkama ve temizleme işlemi yapıldığı kabul edilirse ,

Kostik ihtiyacı : $300 \times 670/1000 = 201 \text{ Ton/Yıl}$

Klor ihtiyacı : $300 \times 160/1000 = 48 \text{ Ton/Yıl}$

Tuz ihtiyacı : $300 \times 100/1000 = 300 \text{ Ton/yıl}$

Nitrik Asit ihtiyacı : $300 \times 100/1000 = 30 \text{ Ton/Yıl}$

-JELATİN-BENTONİT VE AKTİF KARBON İHTİYACI:

Elma , vişne , üzüm , armut , ayva , nar , havuç , kayısı , şeftali , çilek , erik , portakal , limon , mandalina ve greyfurt sularının depektinizasyonu esnasında beher ton için 6 kg aktif karbon ve jelatin, 12 kg bentonit kullanıldığından ,

Jelatin ihtiyacı : $60,000 \times 6/1000 = 360 \text{ Ton/Yıl}$

Aktif Karbon ihtiyacı : $60,000 \times 6/1000 = 360 \text{ Ton/Yıl}$

Bentonit ihtiyacı : $60,000 \times 12/1000 = 720 \text{ Ton/Yıl}$

-MAZOT VE KÖMÜR İHTİYACI:

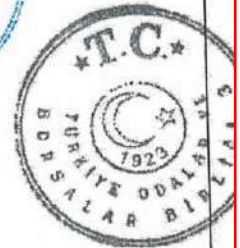
Kömür ihtiyacı günlük 6 ton yıllık 300 güne göre : $6 \times 300 = 1800 \text{ ton / yıl}$

Mazot ihtiyacı : 1000 Ton/Yıl

Muhtelif makina yağı ihtiyacı : 10 Ton/yıl

ASLI GİCİDİR

Zahide TOPRAK
Sanayi Hizmetleri Birimi



TOBB tarafından 30.09.2020 tarih ve 31783 no ile onaylanmıştır. En son 30.09.2022 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 17/24

ADANA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 3583 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ ADANA
KOZAN ŞUBESİ

-ELEKTRİK İHTİYACI:

Fabrikanın kurulu elektrik gücü max. 1800 kw/saat olup günde 24 saat ve yılda 300 gün üzerinden ;
Elektrik ihtiyacı $1800 \text{ kw} \times 24 \text{ saat} \times 300 \text{ gün} = 12,960,000 \text{ kw/yıl}$
Firma talebe göre evoparatörden çıkan suyu tutup aroma olarak üretim yapabilmektedir

-MEYVE AROMA KAPASİTESİ:

Portakal Aroması : 100 kğ portakaldan 2 kğ portakal aroması elde edileceğinden;
K: $79,200 \times 2/100 = 1,584$ ton portakal aroması

Elma Aroması : 100 kğ elmadan 4 kğ elma aroması elde edileceğinden;
K: $163,600 \times 2/100 = 3,272$ ton elma aroması

Vişne Aroması : 100 kğ vişneden 2 kğ vişne aroması elde edileceğinden;
K: $23,360 \times 2/100 = 467$ ton vişne aroması

Üzüm Aroması : 100 kğ üzümünden 2 kğ üzüm aroması elde edileceğinden;
K: $22,760 \times 2/100 = 455$ ton üzüm aroması

Armut Aroması : 100 kğ armuttan 2 kğ armut aroması elde edileceğinden;
K: $18,920 \times 2/100 = 378$ ton armut aroması

Kayısı Aroması : 100 kg kayısıdan 2 kğ kayısı aroması elde edileceğinden;
K: $3,850 \times 2/100 = 77$ ton kayısı aroması

Şeftali Aroması : 100 kğ şeftali 2 kğ şeftali aroması elde edileceğinden;
K: $4,250 \times 2/100 = 85$ ton şeftali aroması

Erik Aroması : 100 kğ erikten 4 kğ erik aroması elde edileceğinden;
K: $2,376 \times 2/100 = 48$ ton erik aroması

Domates Aroması : 100 kğ domatesten 2 kğ domates aroması elde edileceğinden;
K: $44,000 \times 2/100 = 880$ ton domates aroması

Ayva Aroması : 100 kğ ayvadan 2 kğ ayva aroması elde edileceğinden;
K: $19,700 \times 2/100 = 394$ ton ayva aroması

Havuç Aroması : 100 kğ havuçtan 2 kğ havuç aroması elde edileceğinden;
K: $26,700 \times 2/100 = 534$ ton havuç aroması

Çilek Aroması : 100 kğ çilek 2 kğ çilek aroması elde edileceğinden;

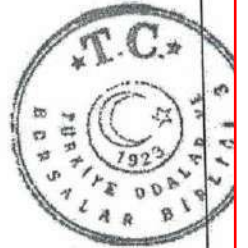
TOBB tarafından 30.09.2020 tarih ve 31783 no ile onaylanmıştır. En son 30.09.2022 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 18/24

02 EKİM 2020



ASLI GİDİDİR

Zahide TOPRAK
Sanayi Hizmetleri Birimi



ADANA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 3583 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ ADANA
KOZAN ŞUBESİ

K:4,460 x 2/100 = 89 ton çilek aroması

Limon Aroması : 100 kğ limondan 2 kğ limon aroması elde edileceğinden;

K:17,600 x 2/100 = 352 ton limon aroması

Mandalina Aroması : 100 kğ mandalınadan 2 kğ mandalina aroması elde edileceğinden;

K:8,800 x 2/100 = 176 ton mandalina aroması

Greyfurt Aroması : 100 kğ greyfurttan 2 kğ greyfurt aroması elde edileceğinden;

K:8,800x 2/100 = 176 ton greyfurt aroması

Nar Aroması : 100 kğ nardan 2 kğ nar aroması elde edileceğinden;

K:82,960 x 2/100 = 1,659 ton nar aroması

-MEYVE KABUK YAĞI KAPASİTESİ:

Portakal Kabuk Yağı: 100 kğ portakaldan 2 kğ portakal kabuk yağı elde edileceğinden;

K:79,200 x 2/100 = 1,584 ton portakal kabuk yağı

Elma Kabuk Yağı : 100 kğ elmadan 4 kğ elma kabuk yağı elde edileceğinden;

K:163,600 x 2/100 = 3,272 ton elma kabuk yağı

Vişne Kabuk Yağı: 100 kğ vişneden 2 kğ vişne kabuk yağı elde edileceğinden;

K:23,360 x 2/100 = 467 ton vişne kabuk yağı

Üzüm Kabuk Yağı : 100 kğ üzümünden 2 kğ üzüm kabuk yağı elde edileceğinden;

K:22,760 x 2/100 = 455 ton üzüm kabuk yağı

Armut Kabuk Yağı : 100 kğ armuttan 2 kğ armut kabuk yağı elde edileceğinden;

K:18,920 x 2/100 = 378 ton armut kabuk yağı

Kayısı Kabuk Yağı : 100 kg kayısıdan 2 kğ kayısı kabuk yağı elde edileceğinden;

K:3,850 x 2/100 = 77 ton kayısı kabuk yağı

Şeftali Kabuk Yağı: 100 kğ şeftali 2 kğ şeftali kabuk yağı elde edileceğinden;

K:4,250 x 2/100 = 85 ton şeftali kabuk yağı

Erik Kabuk Yağı : 100 kğ erikten 4 kğ erik kabuk yağı elde edileceğinden;

K:2,376 x 2/100 = 48 ton erik kabuk yağı

Domates Kabuk Yağı : 100 kğ domatesten 2 kğ domates kabuk yağı elde edileceğinden;

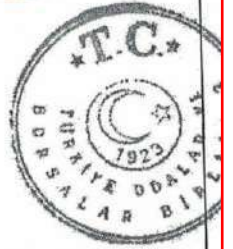
TOBB tarafından 30.09.2020 tarih ve 31783 no ile onaylanmıştır. En son 30.09.2022 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 19/24

02 EKİM 2020



ASLI GİCİDİR

Zahide TOPRAK
Sanayi Hizmetleri Birimi



ADANA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 3583 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ ADANA
KOZAN ŞUBESİ

K:44,000x 2/100 = 880 ton domates kabuk yağı

Ayva Aroması : 100 kğ ayvadan 2 kğ ayva kabuk yağı elde edileceğinden;

K:19,700 x 2/100 = 394 ton ayva kabuk yağı

Havuç Kabuk Yağı : 100 kğ havuçtan 2 kğ havuç kabuk yağı elde edileceğinden;

K:26,700 x 2/100 = 534 ton havuç kabuk yağı

Çilek Kabuk Yağı : 100 kğ çilek 2 kğ çilek aroması elde edileceğinden ,

K:4,460 x 2/100 = 89 ton çilek kabuk yağı

Limon Kabuk Yağı : 100 kğ limondan 2 kğ limon kabuk yağı elde edileceğinden;

K:17,600 x 2/100 = 352 ton limon kabuk yağı

Mandalina Kabuk Yağı:100 kğ mandalınadan 2 kğ mandalina kabuk yağı elde edileceğinden ;

K: 8,800 x 2/100 = 176 ton mandalina kabuk yağı

Greyfurt Kabuk Yağı: 100 kğ greyfurttan 2 kğ greyfurt kabuk yağı elde edileceğinden ,

K:8,800x 2/100 = 176 ton greyfurt kabuk yağı

Nar Kabuk Yağı: 100 kğ nardan 2 kğ nar kabuk yağı elde edileceğinden;

K:82,960 x 2/100 = 1,659 ton nar kabuk yağı

-IQF HATTI KAPASİTESİ:

Tesise gelen meyvelerin bir kısmı IQF hattında şoklaması yapılarak satılmaktadır. Bu hatta 1 saatte 3 ton ürün şoklanmaktadır. Günlük 8 saat yıllık 300 güne göre kapasite hesabı yapılmıştır.

Yıllık Şoklama Kapasitesi: 3 ton/h x 8 h/gün x 300 gün = 7.200 ton / yıl'dır.

Zahide TOPRAK
Sanayi Hizmetleri Birimi

Yıllık Şoklanmış Çilek miktarı : 1.000 ton / yıl

Yıllık Şoklanmış Nar miktarı : 1.000 ton / yıl

Yıllık Şoklanmış Vişne miktarı : 1.000 ton / yıl

Yıllık Şoklanmış Kiraz miktarı : 1.000 ton / yıl

Yıllık Şoklanmış Portakal miktarı : 1.000 ton / yıl

Yıllık Şoklanmış Erik miktarı : 500 ton / yıl

Yıllık Şoklanmış Elma miktarı : 500 ton / yıl

Yıllık Şoklanmış Kayısı miktarı : 500 ton / yıl

Yıllık Şoklanmış Böğürtlen miktarı : 500 ton / yıl

(toplam şoklanmış ürün miktarı : 7.000 ton / yıl olduğu için darboğaz oluşmamaktadır)

Bu meyveler 10'ar kg'lık Polietilen torbalara konulmakta ve bu torbalar da karton kolilere konularak

TOBB tarafından 30.09.2020 tarih ve 31783 no ile onaylanmıştır. En son 30.09.2022 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 20/24

ASLI GİDİCİR

02 EKİM 2020

ADANA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 3583 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ ADANA
KOZAN ŞUBESİ

pazarlanmaktadır.

Yıllık Polietilen torba ihtiyacı : $7.000.000 / 10 = 700.000$ adet/ yıl

Yıllık Karton Koli ihtiyacı : $7.000.000 / 10 = 700.000$ adet/ yıl

-NAR ÇEKİRDEĞİ:

İşleme tabi tutulan narların çekirdekleri ağırlıklarının %5'ini teşkil etmekte olup 800 kg'lık Big Bag torbalara konulmaktadır.

Yıllık Üretilen Nar Çekirdeği miktarı : $101.960 \times 0,05 = 5.098$ ton / yıl

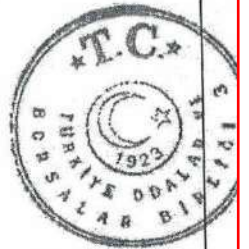
Big Bag torba ihtiyacı : $5.098.000 / 800 = 6.373$ adet / yıl

ASLI GİCİDİR

Zahide TOPRAK
Sanayi Hizmetleri Birimi



02 EKİM 2020



TOBB tarafından 30.09.2020 tarih ve 31783 no ile onaylanmıştır. En son 30.09.2022 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 21/24

ADANA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 3583 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ ADANA
KOZAN ŞUBESİ

TABLO : IV YILLIK TÜKETİM KAPASİTESİ

Madde Kodu	Tüketim Maddeleri(Cins-Özellik Ve Teknik Adı)	Birim	Miktar	Yazı ile
01.24.10	Elma	Ton	177.100	YüzYetmişYediBinYüz
01.24.21	Armut	Ton	22.550	YirmiikiBinBeşYüzElli
01.13.41	Havuç	Ton	28.675	YirmiSekizBinAltıYüzY etmişBeş
01.24.22	Ayva	Ton	22.250	YirmiikiBinikiYüzElli
10.39.25	Nar	Ton	102.960	YüzikiBinDokuzYüzAlt mış
01.24.24	Vişne	Ton	23.760	YirmiÜçBinYediYüzAlt mış
10.39.25	Üzüm	Ton	23.760	YirmiÜçBinYediYüzAlt mış
01.24.25	Şeftali	Ton	27.500	YirmiYediBinBeşYüz
01.24.23	Kayısı	Ton	22.000	YirmiikiBin
01.24.27	Erik	Ton	5.126	BeşBinYüzYirmiAltı
01.13.34	Domates	Ton	44.000	KırkDörtBin
10.39.25	Çilek	Ton	9.460	DokuzBinDörtYüzAltını s
01.13.71	Pancar	Ton	6.600	AltıBinAltıYüz
01.23.13	Portakal	Ton	79.200	YetmişDokuzBinikiYüz
01.23.12	Limon	Ton	17.600	OnYediBinAltıYüz
01.23.11	Greyfurt	Ton	8.800	SekizBinSekizYüz
01.23.14	Mandalina	Ton	8.800	SekizBinSekizYüz
01.24.29	Böğürtlen	Ton	500	BeşYüz
01.24.24	Kiraz	Ton	1.000	Bin
	Varil	adet	640.568	AltıYüzKırkBinBeşYüz AltmışSekiz
	Palet	adet	160.142	YüzAltmışBinYüzKırkl ki
	Aseptik torba	adet	640.568	AltıYüzKırkBinBeşYüz AltmışSekiz
	Polietilen torba (10 kg.)	adet	700.000	YediYüzBin
	Polietilen naylon torba	adet	320.284	ÜçYüzYirmiBinikiYüzS eksenDört
	Bigbag torba (800 kg.)	adet	6.373	AltıBinÜçYüzYetmişÜç
17.21.14	Karton koli (10 kg.)	adet	700.000	YediYüzBin
	Sitrik sit (limon tuzu)	Ton	180	YüzSeksen
	Kizelgur	Ton	60	Altmış
	Bentonit	Ton	720	YediYüzYirmi
	Perlit	Ton	600	AltıYüz
	Enzim	Ton	30	Otuz
	Kostik	Ton	201	İkiYüzBir
	Klor	Ton	48	KırkSekiz
	Tuz	Ton	300	ÜçYüz
	Nitrik asit	Ton	30	Otuz
	Jelatin	Ton	360	ÜçYüzAltmış
	Aktif karbon	Ton	360	ÜçYüzAltmış
19.20.26	Motorin	Ton	1.000	Bin
	Kömür	Ton	1.800	BinSekizYüz
	Muhtelif makine vafı	Ton	10	On

ASLI GİCİDİR

02 EKİM 2020

Zahide TOPRAK
Sanayi Hizmetleri Birimi

TOBB tarafından 30.09.2020 tarih ve 31783 no ile onaylanmıştır. En son 30.09.2022 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 22/24

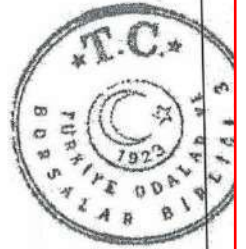
ADANA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 3583 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ ADANA
KOZAN ŞUBESİ

	Elektrik enerjisi	kilowatt saat	12.960.000	OnİkiMilyonDokuzYüz AltmışBin
10.39.25	Elma konsantresi (yüksek asit)	Ton	10.000	OnBin
10.39.25	Üzüm konsantresi (yüksek asit)	Ton	10.000	OnBin
10.39.25	Portakal konsantresi (bulanık)	Ton	4.000	DörtBin
10.39.25	Şeftali püre konsantresi	Ton	4.000	DörtBin
10.39.25	Kayısı püre konsantresi	Ton	346	ÜçYüzKırkAltı
10.39.25	Portakal konsantresi	Ton	571	BeşYüzYetmişBir
10.39.25	Mango püresi	Ton	235	İkiYüzOtuzBeş
10.39.25	Guava püresi	Ton	379	ÜçYüzYetmişDokuz
10.39.25	Elma püresi	Ton	336	ÜçYüzOtuzAltı
10.39.25	Muz püresi	Ton	245	İkiYüzKırkBeş
10.39.25	Elma konsantresi	Ton	336	ÜçYüzOtuzAltı
10.39.25	Kızılcık konsantresi	Ton	235	İkiYüzOtuzBeş
10.39.25	Ananas konsantresi	Ton	941	DokuzYüzKırkBir
10.39.25	Çilek püresi	Ton	1.176	BinYüzYetmişAltı
10.39.25	Dondurulmuş çilek	Ton		

ASLI GİCİDİR

Zahide TOPRAK
Sanayi Hizmetleri Birimi

02 EKİM 2020



TOBB tarafından 30.09.2020 tarih ve 31783 no ile onaylanmıştır. En son 30.09.2022 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 23/24

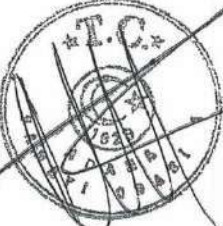
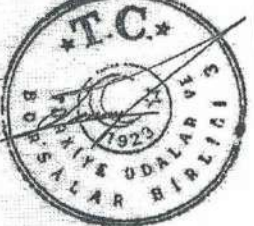
ADANA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 3583 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ ADANA
KOZAN ŞUBESİ

İşbu kapasite raporu; oda tarafından ekspertiz tarihi itibarıyla tespit edilmiş bilgileri içermekte olup, 24 sayfadan oluşmaktadır ve firmanın TOBB tarafından 08.05.2019 tarih ve 15299 sayı ile onaylı kapasite raporunu geçersiz kılar.

İnceleyen:
TOBB Sanayi Müdürlüğü
Derya İNCEEFE
Gıda Mühendisi

Derya Inceefe

- 1.Kapasite raporları TOBB tarafından belirlenen Usul ve Esaslar ile kriterler çerçevesinde düzenlenmektedir.
- 2.İnceleme tarihindeki çalışma şartları dikkate alınarak, firmaların teorik olarak hesaplanan azami üretim kapasitesini ve bu kapasiteye ulaşılması halinde ortalama olarak belirlenen hammadde ve yarı mamullerin cins ve miktarını gösteren belgelerdir.
- 3.Hesaplamalar aksi belirtilmediği sürece günde 8 saat ve yılda 300 işgünü çalışıldığı varsayılarak ve rapordaki tüm ürünlerin aynı anda ve sürekli olarak imal edilmekte olduğu kabulüyle yapılmaktadır. Dolayısıyla, firmaların fiili üretim/tüketim cins ve miktarları kapasite raporlarında yer alan cins ve miktarlardan farklılık gösterebilir. Vardiyalı çalışma dikkate alınmaz.
- 4.Birlikteki elektronik ortamda tutulan kapasite raporlarına ait kayıtlar esastır.
- 5.Bu kapasite raporundaki bilgilerin doğruluğundan eksper heyeti sorumludur.

ODA ONAYI	TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ ONAYI	TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ ONAYI TARİH VE NO
 Bora KOCAMAN Genel Sekreter	 Müjdat BAYRAMOĞLU Metalurji Mühendisi	30.09.2020 * 031783 Bu kapasite raporu 1. sayfada Birlikçe tespit edilen "Geçerlilik süresi sonu" na kadar yürürlüktedir.

ASLI GİDİDİR

Zahide TOPRAK
Sanayi Hizmetleri Birimi

02 EKİM 2020

TOBB tarafından 30.09.2020 tarih ve 31783 no ile onaylanmıştır. En son 30.09.2022 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 24/24

YENİ HAYAT TARIM**TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ**
KAPASİTE RAPORU

KOZAN TİCARET ODASI

Geçerlilik Süresi Sonu
12.09.2021

Rapor Tarihi :04.09.2019

Rapor No :2019/22

Firma Ünvanı	:YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ KOZAN ŞUBESİ	Sanayi Sicil No :
Tescilli Markaları	:	Oda Sicil No :003469
Vergi Dairesi/No	:Etimesgut V.D. / 9480447462	Ticaret Sicil No :3873
İşyeri SGK No	:2521001-0111847610010879000	Faaliyet Kodu :52.10.02 (NACE)
MERSİS No	:	

Üretim Yapıldığı Yer	Adres : KOZAN ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 6.SK.NO:8 KOZAN / ADANA
	İşyeri Tel (Kodlu): 322-5163851 Faks : 322-5163852
	e-posta : Web :

Merkez	Adres ESKİŞEHİR YOLU MESA KORU KAVŞAĞI DAĞLICA GİRİŞİ ERLER MH. 2716. CD. NO:11 ETİMESGUT / ANKARA
	Büro Tel (Kodlu): 312-3172753 Faks : 312-3172585

Üretim Konuları :NARENCİYE SARARTMA, SOĞUTMA, MUMLAMA VE PAKETLEME

Üretim Tesisinin Durumu	Sermaye Kıymetler Durumu (TL)	Personel Durumu
Mal Sahibi	Makine ve Teçhizat Değeri 2.200.000	Mühendis : 1
Arazi (m2) 22.671	Tescilli Sermayesi 50.500	Teknisyen : -
Toplam Kapalı Saha (m2) 6.250		Usta : 1
Bina İnşaat Tipi CELİK-KONST.		İşçi : 4
		İdari Pers. : 2
		Toplam : 8

Üretim Faaliyetine Başlama Tarihi : 13.04.2016

Yabancı Sermaye		Gayri Maddi Hak			
Ülkesi	Oranı (%)	Patent	Know How	Lisans	Ülkesi

Sertifikalar :

Yukarıda ünvan yazılı işletmenin, işyerinde mevcut makine ve teçhizatının yürürlükteki yöntem ve kriterlere göre teorik olarak hesaplanan azami üretim kapasitesi ile tüketim kapasitesini kapsayan bu kapasite raporu 20.08.2019 günü tarafımızdan düzenlenmiştir.

RAPORTÖR TUBA AYRAN Sicil Müdürü	1.EKSPER ADNAN KIZIL Makine Mühendisi	2.EKSPER
---	--	-----------------

KOZAN TİCARET ODASI - Ticaret Sicil No: 3873 / Vergi No: 9480447462

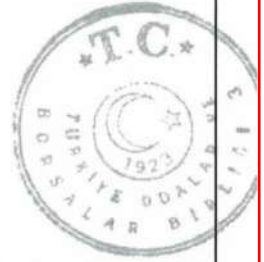
YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ KOZAN ŞUBESİ

TABLO : I MAKİNE VE TEÇHİZAT (FİRMAYA AİT)

ADRES : KOZAN ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 6.SK.NO:8 KOZAN / ADANA

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Gücü (KW)
28.30.81	1	DÖKÜM ROBOTU	0	Y	15.0
28.30.81	1	KASA DEVİRME ÜNİTESİ	0	Y	1.5
28.30.81	1	ÖN SEÇME MASASI	0	Y	0.75
28.30.81	1	YIKAMA ÜNİTESİ	0	Y	2.2
28.30.81	1	ÖN KURUTMA ÜNİTESİ	0	Y	15.0
28.30.81	1	MUMLAMA ÜNİTESİ	0	Y	1.5
28.30.81	1	MUM KURUTMA ÜNİTESİ	0	Y	15.0
28.30.81	1	SON SEÇME MASASI	0	Y	0.75
28.30.81	1	TASNİFLEME ÜNİTESİ (4 HAT 18 + 1 ÇIKIŞ)	0	Y	18.0
28.30.81	3	PAKETLEME MASASI	0	Y	18.0
28.30.81	1	ISKARTA ÜRÜN TOPLAMA ÜNİTESİ	0	Y	1.5
	1	TELEFERİK ÜNİTESİ	0	Y	1.5
28.30.81	1	KONVEYÖR DRENCHER	0	Y	15.0
28.30.81	1	OTOMATİK PALET SARMA	0	Y	3.0
	1	ANA KUMANDA PANOSU VE KABLOLAMA	0	Y	2.0
	2	FORKLİFT (ELEKTRİKLİ 1,5 TON)	0	Y	0.0
	4	SOĞUK HAVA DEPOSU (1050 M2)	0	Y	264.0
	1	SARARTMA ODASI (150 M2)	0	Y	45.0
	1	TRAFO (800 KVA)	0	Y	0.0
	4	SOĞUK HAVA DEPOSU (1670 M2)	0	Y	373.3

Toplam : 0

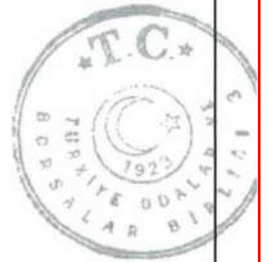
793.0 =
1062.62 BG

TOBB tarafından 12.09.2019 tarih ve 30134 no ile onaylanmıştır. En son 12.09.2021 tarihine kadar geçerlidir.

KOZAN TİCARET ODASI - Ticaret Sicil No: 3873 / Vergi No: 9480447462
YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ KOZAN ŞUBESİ

TABLO : II YILLIK ÜRETİM KAPASİTESİ

Madde Kodu	Ürün Adı(Cins-Özellik Ticari Ve Teknik Adı)	Miktar	Birim
10.39.91.00.01	Narenciye ve Meyve Soğutma ve Sarartma	64.800.000	kilogram
82.92.10.00.01	Muhtelif Mumlanmış, İşlenmiş ve Paketlenmiş Narenciye Ürünü	54.000.000	kilogram



TOBB tarafından 12.09.2019 tarih ve 30134 no ile onaylanmıştır. En son 12.09.2021 tarihine kadar geçerlidir.

KOZAN TİCARET ODASI - Ticaret Sicil No: 3873 / Vergi No: 9480447462
YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ KOZAN ŞUBESİ

TABLO : III KAPASİTE HESABI (Raporun hangi maksatla düzenlendiği : Yenileme)

Firma Kozan Organize Sanayi Bölgesinde faaliyet göstermektedir. Narenciye ürünlerinin işlenmesi, paketlenmesi, filelenmesi, sarartılması ve soğuk saklanması işlemleri yapılmaktadır.

SARARTMA VE SOĞUTMA

Firmaya giren narenciye ürünleri sarartma odasına alınarak sarartılır. Sarartma odası soğuk hava ve ısıtma sistemine sahip olup, istenilen optimum sıcaklıkta meyvenin sarartılması mümkündür. Sarartma gerekmiyorsa ürün mal kabul alanından direk soğuk hava depolarına alınır. Tesis sadece soğutma ve sarartma işlemi yapmaktadır. Tesisin kapasitesi 30 ton / h çıkartılmıştır. (2.870 m2' lik soğuk hava deposu kapasitesi ile günde 8 saat yılda 300 iş günü üzerinden hesaplanmıştır)
Randıman %90 alınmıştır.

Narenciye Soğutma ve Sarartma Kapasitesi = $K = 30 \times 8 \times 300 \times 0,90 = 64.800$ ton / yıl

Bu ürünlerin yaklaşık %70'i paketlenmeden geçirilmekte ve % 30'u da direkt sevk edilmektedir. Buna göre;

Paketlemeye giren miktar : $64.800 \times 0,70 = 45.360$ Ton/yıl

Direkt sevk edilen miktar : $64.800 \times 0,30 = 19.440$ Ton / yıl

PAKETLEME

Yapılan tetkik neticesinde saatte 25 ton narenciye işlenebildiği tespit edilmiştir. Çalışma süresi günlük 8 saat ve 300 iş günü kabul edilerek yıllık kapasite hesaplanmıştır. Randıman 0,90 alınmıştır.

Yıllık Paketleme Kapasitesi : $8 \times 25 \times 300 \times 0,9 = 54.000$ Ton / Yıl

İHTİYAÇ MADDELERİ

LPG :

Firma narenciyeyi yıkadıktan sonra LPG ile çalışan ısıtıcılarla kurutmaktadır. Yapılan tespitte ton başına 1,56 m3 LPG tüketildiği tespit edilmiştir.

Yıllık LPG ihtiyacı : $54.000. \times 1.56 = 84.240$ m3 / yıl olarak hesaplanmıştır.

MUM :

Kurutma işleminden sonra mumlama yapılmaktadır. Ton başına 1,50 litre mum tüketildiği tespit edilmiştir.

Yıllık Mum ihtiyacı : $54.000 \times 1,50 = 81.000$ Lt / Yıl

PLASTİK KASA :

Firmada 10, 15 ve 20 Kg'lık plastik kasalar kullanılmaktadır.

1.Soğutma ve sarartmada kullanılan plastik kasa ihtiyacı;

Yıllık Plastik Kasa İhtiyacı (20 kg) = $19.440.000 / 20 = 972.000$ ad / yıl

TOBB tarafından 12.09.2019 tarih ve 30134 no ile onaylanmıştır. En son 12.09.2021 tarihine kadar geçerlidir.

KOZAN TİCARET ODASI - Ticaret Sicil No: 3873 / Vergi No: 9480447462
YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ KOZAN ŞUBESİ

2.Paketlemede Kullanılan plastik kasa ihtiyacı;

Yıllık Plastik Kasa İhtiyacı (10 kg) : $54.000.000 / 10 \times 0,30 = 1.620.000$ Ad / Yıl bulunur.

Yıllık Plastik Kasa İhtiyacı (15 kg) : $54.000.000 / 15 \times 0,50 = 1.800.000$ Ad / Yıl Ad / yıl olarak bulunur.

KARTON KUTU

Yıllık Karton Kutu İhtiyacı (10 kg) : $54.000.000 / 10 \times 0,10 = 540.000$ Ad / Yıl bulunur. Bu

Yıllık Karton Kutu İhtiyacı (15 kg) : $54.000.000 / 15 \times 0,10 = 360.000$ Ad / Yıl Ad / yıl olarak bulunur.

TAHTA PALET :

Firmada kullanılan tahta paletler 100 x 120 cm ebatlarındadır. 1 palete 48 adet plastik kasa ya da karton kutu konulmaktadır.

Soğutma ve sarartmada kullanılan tahta palet ihtiyacı (48 ad kasa / 1 palet) = $972.000 / 48 = 20.250$ ad /yıl

Paketlemede kullanılan tahta palet ihtiyacı yıllık tahta palet ihtiyacı : $2.160.000 / 48 = 45.000$ Adet / yıl

Paketlemede kullanılan tahta palet ihtiyacı yıllık tahta palet ihtiyacı : $2.160.000 / 48 = 45.000$ Adet / yıl

Toplam yıllık tahta palet ihtiyacı = $20.250 + 45.000 + 45.000 = 110.250$ Adet / Yıl

ETİLEN GAZI:

Narenciye sarartmasında kullanılan Etilen Gazı ton başına yaklaşık 50 gr dır. Buna göre;

Yıllık Etilen Gazı ihtiyacı: $54.000 \times 0,050 = 2.700$ Kg / Yıl

DETERJAN :

Firmaya gelen ürünlerin yüzey temizliği için kurutmadan önce yıkama işlemine tabi tutulmaktadır. Yıkama deterjanı ton başına 0,2 kg kullanılmaktadır.

Yıllık Deterjan ihtiyacı : $54.000 \times 0,2 = 10.800$ Kg / Yıl olarak hesaplanmıştır.

SU :

Firmaya gelen ürünlerin yıkanması için ton başına 120 kg su kullanılmaktadır.

Yıllık Su İhtiyacı : $54.000 \times 0,120$ ton = 6.480 ton / yıl su kullanılmaktadır.

FİRMA TANITIM KARTONU:

Her kasaya 1 adet firma tanıtım kartonu konulmaktadır. Dolayısıyla

Yıllık Firma Tanıtım Kartonu İhtiyacı: 5.292.000 Adet/ Yıl

ŞERİT ÇEMBER:

Her palette ortalama 48 mt şerit çember kullanılmaktadır. Buna göre;

Yıllık Şerit Çember ihtiyacı: $110.250 \text{ plt} \times 48 \text{ mt} = 5.292.000$ mt / yıl

FİLE İHTİYACI :

Her palette ortalama 48 mt file kullanılmaktadır. Buna göre;

Yıllık File İhtiyacı: $110.250 \text{ plt} \times 48 \text{ mt} = 5.292.000$ mt / yıl

TOBB tarafından 12.09.2019 tarih ve 30134 no ile onaylanmıştır. En son 12.09.2021 tarihine kadar geçerlidir.

KOZAN TİCARET ODASI - Ticaret Sicil No: 3873 / Vergi No: 9480447462
YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ KOZAN ŞUBESİ

KÖŞEBENT İHTİYACI:

Her palette 4 adet köşebent kullanılmaktadır. Buna göre;

Yıllık Köşebent ihtiyacı: 110.250 plt x 4 ad = 441.000 Ad / yıl

VİYOL İHTİYACI :

Her kasaya 1 adet viyol kullanılmaktadır. Buna göre;

Yıllık Viyol ihtiyacı: 5.292.000 Adet/ yıl

ÇEVRE KARTONU:

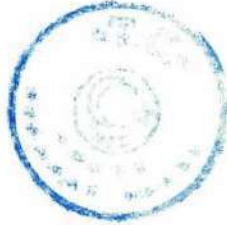
Her Kasaya 2 adet çevre kartonu kullanılmaktadır. Buna göre;

Yıllık Çevre kartonu ihtiyacı: 5.292.000 x 2 = 10.584.000 Ad/ yıl

HUTBAK KAĞIDI:

Her sandığa ortalama 3,2 gr hutbak kağıdı konulmaktadır. Buna göre;

Yıllık Hutbak kağıdı ihtiyacı: 5.292.000 x 3,2 = 16.934.400 gr / 1000 = 16.934 kg / yıl bulunur

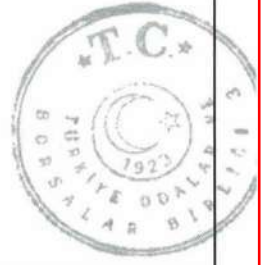


TOBB tarafından 12.09.2019 tarih ve 30134 no ile onaylanmıştır. En son 12.09.2021 tarihine kadar geçerlidir.

KOZAN TİCARET ODASI - Ticaret Sicil No: 3873 / Vergi No: 9480447462
YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ KOZAN ŞUBESİ

TABLO : IV YILLIK TÜKETİM KAPASİTESİ

Madde Kodu	Tüketim Maddeleri(Cins-Özellik Ve Teknik Adı)	Birim	Miktar	Yazı ile
	PLASTİK KASA (20 KG)	adet	972.000	DokuzYüzYetmişİkiBin
	TAHTA PALET (100 x 120 cm)	adet	110.250	YüzOnBinİkiYüzElli
	PLASTİK KASA (10 KG)	adet	1.620.000	BirMilyonAltıYüzYirmiBin
	PLASTİK KASA (15 KG)	adet	1.800.000	BirMilyonSekizYüzBin
	KARTON KUTU (10 KG)	adet	540.000	BeşYüzKırkBin
	KARTON KUTU (15 KG)	adet	360.000	ÜçYüzAltmışBin
	CNG	metreküp	84.240	SeksenDörtBinİkiYüzKırk
	ETİLEN GAZI	kilogram	27.000	YirmiYediBin
	MUM	Litre	81.000	SeksenBirBin
	DETERJAN	kilogram	10.800	OnBinSekizYüz
	SU	Ton	6.480	AltıBinDörtYüzSeksen
	FİRMA TANITIM KARTONU	adet	5.292.000	BeşMilyonİkiYüzDoksanİkiBin
	ŞERİT ÇEMBER	metre	5.292.000	BeşMilyonİkiYüzDoksanİkiBin
	FİLE	metre	5.292.000	BeşMilyonİkiYüzDoksanİkiBin
	KÖŞEBENT	adet	441.000	DörtYüzKırkBirBin
	VİYOL	adet	5.292.000	BeşMilyonİkiYüzDoksanİkiBin
	ÇEVRE KARTONU	adet	10.584.000	OnMilyonBeşYüzSeksenDörtBin
	HUTBAK KAĞIDI	kilogram	16.934	OnAltıBinDokuzYüzOtuzDört



TOBB tarafından 12.09.2019 tarih ve 30134 no ile onaylanmıştır. En son 12.09.2021 tarihine kadar geçerlidir.

KOZAN TİCARET ODASI - Ticaret Sicil No: 3873 / Vergi No: 9480447462
YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ KOZAN ŞUBESİ

İşbu kapasite raporu; oda tarafından ekspertiz tarihi itibarıyla tespit edilmiş bilgileri içermekte olup, 8 sayfadan oluşmaktadır ve firmanın TOBB tarafından 25.04.2018 tarih ve 13644 sayı ile onaylı kapasite raporunu geçersiz kılar.

İnceleyen:
TOBB Sanayi Müdürlüğü
Mehmet ÖZMEN
Ziraat Mühendisi



- 1.Kapasite raporları TOBB tarafından belirlenen Usul ve Esaslar ile kriterler çerçevesinde düzenlenmektedir.
- 2.İnceleme tarihindeki çalışma şartları dikkate alınarak, firmaların teorik olarak hesaplanan azami üretim kapasitesini ve bu kapasiteye ulaşılması halinde ortalama olarak belirlenen hammadde ve yarı mamullerin cins ve miktarını gösteren belgelerdir.
- 3.Hesaplamalar aksi belirtilmediği sürece günde 8 saat ve yılda 300 işgünü çalışıldığı varsayılarak ve rapordaki tüm ürünlerin aynı anda ve sürekli olarak imal edilmekte olduğu kabulüyle yapılmaktadır. Dolayısıyla, firmaların fiili üretim/tüketim cins ve miktarları kapasite raporlarında yer alan cins ve miktarlardan farklılık gösterebilir. Vardiyalı çalışma dikkate alınmaz.
- 4.Birlikteki elektronik ortamda tutulan kapasite raporlarına ait kayıtlar esastır.
- 5.Bu kapasite raporundaki bilgilerin doğruluğundan eksper heyeti sorumludur.

<p>ODA ONAYI</p>  <p>TANER KAVUKLU Genel Sekreter</p> 	<p>TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ ONAYI</p>  <p>Müjdat BAYRAMOĞLU Metalurji Mühendisi</p>	<p>TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ ONAYI TARİH VE NO</p> <p>12.09.2019 * 030134</p> <p>Bu kapasite raporu 1. sayfada Birlikçe tespit edilen "Geçerlilik süresi sonu" na kadar yürürlüktedir.</p>
--	--	---

TOBB tarafından 12.09.2019 tarih ve 30134 no ile onaylanmıştır. En son 12.09.2021 tarihine kadar geçerlidir.

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 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-imzadır

Mehmet SARI
Daire Başkanı

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

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak teyidi <https://ebulten.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden A3OZ-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

İlgili : 20.04.2017 tarih ve 17/01 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınız ile; Kurulumuzun Seri: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,

Düyübe Yolu 8. İskele No:156 06500 ANKARA, Tel: (312) 3929550, Faks: (312) 2820490, İnternet: www.spk.gov.tr
Halkıye Mah. Akmerkez Cad. No:15 Şişli 34397 İSTANBUL, Tel: (212) 3392500, Faks: (212) 3342668
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72018-D-146-4607-ku15-0404040002
<http://spk.gov.tr> adresinden belge metninin ibe doğrultusunda izlenebilir.

Bilgi için: Dr. Nevruz ULUSALOĞLU
BAŞBAKAN
ecelik@spk.gov.tr

8.7. Lisans Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu



Sermaye Piyasası
Gayrimenkul Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 1.04.2021

Belge No: 915533

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

SÜLEYMAN BUĞRA GÖZ

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 10.09.2015

No : 404902

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Mesut KAYA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 22.01.2013

No : 402184

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 Tebliği" uyarınca

Erhan SARAÇ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

8.8. Mesleki Tecrübe Belgeleri



TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 29.04.2021Belge No: 2021-01.3945

Sayın Süleyman Buğra GÖZ
(T.C. Kimlik No: 13604241854 - Lisans No: 915533)

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: 02.10.2019

Belge No: 2019-01.1758

Sayın Mesut KAYA

(T.C. Kimlik No: 25328279884 - Lisans No: 404902)

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:20.06.2019

Belge No: 2019-01.1307

Sayın Erhan SARAÇ

(T.C. Kimlik No: 48499764652- Lisans No: 402184)

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

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

aden[®]

D e ğ e r l e m e






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

MAKİNE DEĞERLEME RAPORU

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

MERSİN SERBEST BÖLGE ŞUBESİ

2021-ÖZEL-257

Değer Tarihi: 06.08.2021

Rapor Tarihi: 06.08.2021



aden[®]

Bu belge 136****854 kimlik numaralı Süleyman Bugra GÖZ tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.

Süleyman Bugra GÖZ

Tarih: 17/12/2021 16:02

Bu belge 253****884 kimlik numaralı Mesut KAYA tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.

Mesut KAYA

Tarih: 17/12/2021 18:15

Bu belge 484****652 kimlik numaralı Erhan SARAC tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.

Erhan SARAC

Tarih: 17/12/2021 18:24

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 5 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR	- 7 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 9 -
3.1. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 9 -
4. VARLIKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ	- 11 -
4.1. MAKİNE VE EKİPMANLARIN KAYITLI OLDUĞU TAPU BİLGİLERİ VE KONUMU	- 12 -
4.2. MAKİNE VE EKİPMANLARIN MÜLKİYET HAKLARI VE HUKUKİ DURUM ANALİZİ	- 12 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 14 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 14 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 14 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 14 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 14 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 15 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 15 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 15 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 15 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 18 -
6.1. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 18 -
6.2. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 18 -
6.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 18 -
6.4. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 19 -
6.5. SWOT ANALİZİ	- 19 -
7. SONUÇ	- 21 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 21 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 21 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 21 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 21 -
8. RAPOR EKLERİ	- 23 -
8.1. DEĞERLEME KONUSU VARLIK LİSTESİ	- 23 -
8.2. FOTOĞRAFLAR	- 24 -
8.3. KAPASİTE RAPORU	- 33 -
8.4. BDDK YETKİLENDİRME	- 43 -
8.5. SPK LİSTEYE ALINMA	- 44 -
8.6. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 45 -
8.7. LİSANS BELGELERİ	- 46 -
8.8. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 49 -

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.

- Raporunda 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.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, varlıkları/bölgeyi kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporunda 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.
- Rapor RICS tarafından "Redbook" ta belirtilen Değerleme Standartları 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 – 2021/A098
Değer Tarihi	: 06.08.2021
Rapor Tarihi	: 06.08.2021
Rapor Numarası	: 2021-ÖZEL-257
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Değerleme raporu 31.08.2019 Tarihinde Resmi Gazetede Yayınlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin” Birinci maddesinin ikinci fıkrasına uygun olarak “ Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Tic. ve San. A.Ş. Mersin Serbest Bölge Şubesi ” firması bünyesinde yer alan varlıkların Halka Arz planlamaları ve Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında 06.08.2021 tarihli “Pazar Değeri”nin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Mersin ili, Akdeniz ilçesi, Serbest Bölge 4. Cadde No:5/1 adresinde yer varlıkların (253-254-255 no.lu muhasebe hesaplar) 06.08.2021 tarihi itibarıyla “Pazar Değeri”nin tespiti çalışması.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri talebi kapsamında tarafımıza ibraz edilen sabit kıymet listeleri ve sahada tespiti yapılan varlıklar değerlendirme kapsamına alınmıştır.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu santrallere ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri’ne göre şirketimiz tarafından daha öncesinde rapor hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; “Pazar Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi kullanılarak değer takdiri yapılmıştır.
Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: 10.810.000-TL Onmilyonsekizyüzonbin-Türk Lirası
Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	: 12.755.800-TL Onikimilyonyediyüzebeşbinsekizyüz-Türk Lirası
Takdir Pazar Değeri (EUR) ¹ KDV Hariç	: 1.068.700-EUR Birmilyonaltmışsekizbinedyüz-Euro
Takdir Pazar Değeri (EUR) KDV Dahil	: 1.261.090-EUR Birmilyonikiyüzealtmışbirbindoksan- Euro
Müşteri Unvanı	: Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Tic. ve San. A.Ş.
Müşteri Adresi	: Erler Mah. 2716. Cadde No: 11 Etimesgut/Ankara
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 603400000001227 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2021 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan: Değerleme Uzmanı S. Buğra GÖZ (Lisans Dijital Rozeti) Kontrol Eden: Değerleme Uzmanı Mesut KAYA 404902 (Lisans Dijital Rozeti) Onaylayan: Sorumlu Değerleme Uzmanı Erhan SARAÇ 402184 (Lisans Dijital Rozeti)

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

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

¹ Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası’nın 06.08.2021 tarihli EUR alış kuru 10,1149 TL, USD alış kuru 8,5619 TL olarak kabul edilmiştir.

BÖLÜM 2

KABULLER - VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR



2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- 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.
- Gayrimenkuller, makine ekipmanlar ve demirbaşlar dahil tesisin tüm bileşenleri ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Varlıkların değerlendirilmesi, şirketin faaliyetlerinin devam ettiği ve varlıkların çalışır durumda oldukları varsayımıyla tamamlanmıştır.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Rayiç değer tesisin bulunduğu yerdeki, tesis bazında ve çalışır durumdaki değeri ihtiva etmekte olup konu makine parkının tasfiyesi veya başka yere taşınması durumu olduğunda rayiç değerinden daha düşük bir değer söz konusu olabileceği açıktır. Ayrıca tesiste çalışır durum değerini ortaya koyan bazı tesisat ve yardımcı donanımlarda, tasfiye ve ayrı ayrı satış durumunda değer ihtiva etmeyebilecektir. Bu nedenle santral ekipmanlarının gayrimenkulün eklentisi olarak düşünülmesi gerekmektedir.
- Değerleme konusu ekipmanların acil satış durumunda, piyasa rayiç değerinden daha düşük bir değer söz konusu olabileceği açıktır.
- Belli ekonomik ömre sahip makine parkının değerinin zamanla azalacağı unutulmamalıdır.
- Tesis için yapılmış olan tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- Teşvik mevzuatına tabi makinelerin teminat olarak alınması hususunun "Yatırımda Devlet Yardımları Hakkında Kanun" ilgili tebliğleri açısından değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.
- Değerleme konusu varlıkların aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü "Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Tic. ve San. A.Ş." firması yetkililerinde olacaktır.
- 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 edilmiştir.

BÖLÜM 3

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



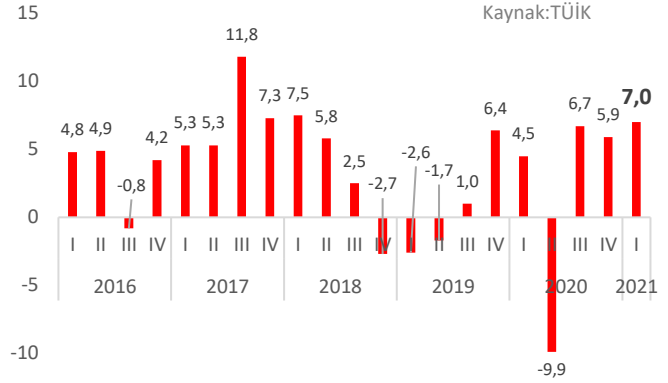
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Türkiye Ekonomisi²

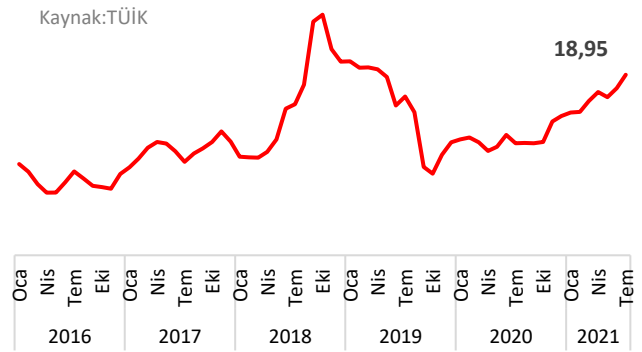
GSYH 2021 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre **%7,0** artmıştır. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri %18,1,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

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

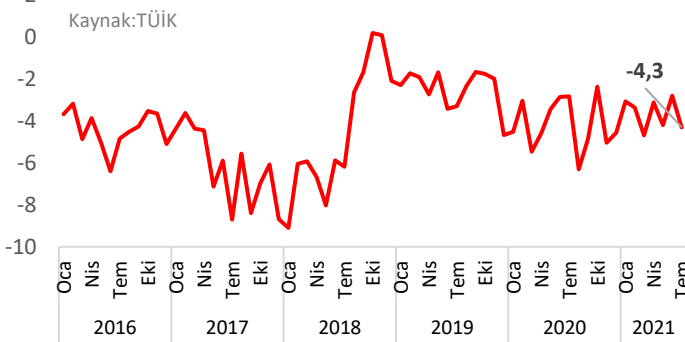
GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)



Enflasyon (% değişim geçen yılın aynı ayına göre)



Aylara Göre Dış Ticaret Dengesi Milyar ABD \$



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

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

2. TÜİK, TCMB

BÖLÜM 4

VARLIKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ



4. VARLIKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş. için yetkiliden alınan bilgiye göre Göknur Grubu adı altında sektöre 1993 yılında meyve ve sebze konsantresi ticareti ile başlayıp, 1998’de konsantre ve püre üretimi, 2005’te Drops marka meyve suyu üretimi, 2008’de meyve yetiştiriciliği ve 2018’de yenilenebilir biyogaz elektrik enerjisi üretimi ile birden fazla alanda bir bütün olarak faaliyet göstermektedir.

Göknur; 1.200 ton Adana-Kozan’da, 2.000 ton Niğde’de, 4.000 ton Afyon tesislerinde olmak üzere günlük toplam 7.200 ton meyve işleme kapasitesine sahiptir. Elma, armut, havuç, ayva, nar, vişne, kiraz, üzüm, çilek, dut, böğürtlen, limon, portakal, mandalina, üzüm, incir, şeftali, kayısı, erik ve domates gibi geniş bir yelpazeden oluşan meyve ve sebzeleri işleyerek, berrak ve bulanık meyve suyu konsantresi, meyve püresi, püre konsantresi, meyve suyu ve dondurulmuş meyve üretmektedir.

Mersin Üretim Tesisi, Adana Havaalanına 60 km uzaklıkta ve Mersin Serbest Bölgesi içerisinde yer almaktadır. Tesis yaklaşık 12.000 m² kapalı alana sahiptir. Söz konusu tesis; normal, soğuk, donmuş depolar ve üretim tesisleriyle, diğer üretim birimlerine lojistik, depolama, üretim ve gümrükleme hizmeti vermektedir. Ayrıca tesis içerisinde yer alan laboratuvarı ile, şirket bünyesinde yer alan diğer şubelere kalite kontrol & Ar-Ge hizmeti vermektedir.

Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş.- Mersin Serbest Bölge Şubesi için, Mersin Ticaret ve Sanayi Odası’ndan alınan 08.10.2019 tarihli 398 sayılı kapasite raporundan alınan bilgilere göre, dondurulmuş gıda, meyve suyu ve konsantresi, pekmez, meyveli şurup ve meyve suyu karışımları üretimi alanlarında toplam 44 çalışanıyla hizmet verebilecek durumdadır. Günde 24 saatten, 300 gün çalışarak, yıllık aşağıda belirtilen kapasitede üretim yapabilmektedir.

Ürün Adı (Cins-Özellik Ticari ve Teknik Adı)	Miktar
Meyve Suyu Konsantresi	6.955.200 kg.
Muhtelif Meyve Suyu (Ortalama 1.25 yoğunluk)	2.072.250 litre
Üzüm Pekmezi	418.600 kg.
Meyveli Şurup (Muhtelif cins konsantre meyve suyu)	14.400.000 kg.
Dondurulmuş Meyve ve Sebze	1.971.000 kg.

4.1. Makine ve Ekipmanların Kayıtlı Olduğu Tapu Bilgileri ve Konumu

Değerleme konusu varlıklar (makine-ekipman ve demirbaş) Mersin Serbest Bölge 4. Cadde No:5/1 Akdeniz/Mersin adresinde yer almaktadır.

4.2. Makine ve Ekipmanların Mülkiyet Hakları ve Hukuki Durum Analizi

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

TARES Taşınır Rehin Sicil sorulama web sitesi üzerinden “Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Tic. ve San. A.Ş. Mersin Serbest Bölge Şubesi” unvanı ve “0404001248700011” mersis numarası ile yapılan sorgulama ekranında rehine konu herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

TARES Taşınır Rehin Sicili

Hakkımızda Mevzuat Sicil İşlemleri Diğer Birimler İletişim Yardım

Taşınır Rehin Sicil Sorgulama (TARES)

Rehin Veren Kimlik No Tür: MERSİS Numarası

MERSİS No: 0404001248700011 Mersis Sorgula

'Mersis Sorgula' ile kişinin eski Mersis Numarası olup olmadığını sorgulayabilir, var ise bu numaradan da Taşınır Rehin Sicil Sorgulama işlemi yapabilirsiniz. Mersis Numarasının değişmiş olması ihtimaline karşın TC Kimlik Numarası ve/veya Vergi Numarası ile de ikinci bir sorgu yapılması önerilir.

Taşınır Rehin Sicili Sorgula

Rehin Durumu : YOK

Uyarı: Aradığınız kriterlere ait kayıt bulunamadı. Alarmları için en yakın noterliğe gidiniz.

Tamam

Tescil Detayları

Varlık Türü	Özellik	Hüsnakbel	Getiri	Tescil Numarası	Düzeltilme
Kayıt Bulunamadı!					

1 / 1

Rapor Al

Değerleme konusu varlıkların aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü “Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Tic. ve San. A.Ş.” firması yetkililerinde olacaktır.

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

BÖLÜM 5

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

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

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

5.1.2. Pazar Değeri

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

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

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

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

- Değerleme 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 ayısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

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

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın ayısını 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. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

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

Maliyet Yaklaşımı yönteminde makinelerin ulaşılabilen (yeni ikame) maliyet değerleri dikkate alınmış ve ikame değer kabul edilmiştir. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmiştir.

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

6.2. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Değerleme konusu varlıkların mikro kimliklendirmesi yapılması sonucunda elde edilen marka, model, yaş, kapasite vb. teknik özellikleri dikkate alınarak varlıkların aynı veya benzerlerine ilişkin piyasa araştırmaları yapılmış olup tesislerin kapasiteye göre özel olarak projelendirildiği tespit edilmiştir.

Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak satış işlemi görmemesi ve yeteri kadar pazar verisi elde edilemediği için bu yaklaşımın kullanılması uygun görülmemiştir.

6.3. Maliyet Yaklaşımı Yöntemi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Amortisman Oranları Tablosu	İlk Yıl Yıpranma Oranı	Yıllık Yıpranma Oranı	Kalan	Toplam Ekonomik Ömür
Makine 3	0,35	0,2	0	3
Makine 5	0,35	0,15	0,05	5
Makine 10	0,3	0,07	0,1	10
Makine 15	0,25	0,048	0,1	15
Makine 20	0,25	0,035	0,1	20
Makine 25	0,2	0,03	0,1	25
Tank	0,1	0,028	0,1	30
Demirbaş 6	0,35	0,1	0	6

6.4. Gelir Yaklaşımı Yöntemi

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

Bu yaklaşım, Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi olmak üzere 2 temel metodolojiyi destekler. Bu yöntemle elde edilecek değer varlık bazında ayrıştırılması mümkün olmayacağı için "Gelir Yaklaşımı" yöntemi ile değer takdiri yapılmamıştır.

6.5. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
<ul style="list-style-type: none"> + Firma ihtiyaç duyduğu meyvelerin bir kısmını kendi üretim çiftliklerinde üretmektedir. Meyve temini organizasyonunu "tüccar" diye adlandırılan araçlar tarafından yapmıyor olması, firmanın kar oranlarını ve rekabet yeteneğini arttırmaktadır. + Olası arıza durumlarına müdahale edebilecek teknik bir ekibin var olması + Entegre bir üretim tesisi olması ve katma değeri yüksek üretimler gerçekleştiriyor olması 	<ul style="list-style-type: none"> - Herhangi bir zayıf yön tespit edilememiştir.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none"> + Avrupa ülkelerinde tarıma ayrılan sübvansiyonlardaki düşüş nedeniyle ortaya çıkan yeni tedarikçi arayışları ülkemiz için yeni fırsatlar oluşturacaktır. 	<ul style="list-style-type: none"> - Meyve suyuna karşı doğal olmadığı yönünde oluşmuş olan ön yargılar ve küresel ekonomik krizden etkilenen değişken ekonomik ortamın, tüketici harcamaları üzerindeki olası olumsuz etkisi ürün satış oranlarını etkilemektedir. - Küresel ekonomide yaşanan genel belirsiz durum. - Döviz kuruna bağlı olarak satış işlemleri gerçekleşen makine-ekipmanlar için, son dönemde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar sıfır veya ikinci el makine-ekipman alım ve satım işlemlerini olumsuz yönde etkilemesi.

BÖLÜM 7

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme raporunda “Pazar Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır.

Maliyet Yaklaşımı yönteminde makinelerin ulaşılabilen (yeni ikame-yeniden üretim) maliyet değerleri dikkate alınmış ve ikame değer kabul edilmiştir. Değerleme konusu varlıkların satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından fiilen katılan maliyetler ikame maliyet olarak kabul edilmiştir. Bu maliyetler Pazar fiyatlarındaki değişimler, enflasyon vb. tüm etkenler hesaba katılarak günümüz değerine endeksleme yöntemi ile getirilmiştir. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmiştir.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Varlıklar için takdir edilen değerler, varlıkların bulunduğu gayrimenkul üzerinde kullanılması durumu için belirtilmiş olup başka bir yere taşınmaları veya tekil satış durumlarında geçerli değildir. Bu varlıkların herhangi bir yere taşınması fiziksel ve ekonomik açıdan zor olacağı gibi bulunduğu gayrimenkulün eklentisi/mütemmim cüzü olarak düşünülmesi gerekmektedir.

Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Tic. ve San. A.Ş. / Makine, Ekipman ve Demirbaş, Pazar Değeri

Rapor Tarihi:	06.08.2021		
Değer Tarihi:	06.08.2021		
Kur Bilgisi (Alış):	06.08.2021 TCMB verilerine göre 1 Euro=10,1149 TL, 1 USD=8,5619 TL'dir.		
ÖZET TABLO*		TL	EUR
253 – 255 Makine, Ekipman ve Demirbaş Pazar Değeri (TL) KDV Hariç		10.810.000	1.068.700
Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Hariç		10.810.000	1.068.700
Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Dahil		12.755.800	1.261.090

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

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

S. Buğra GÖZ
Makine Mühendisi
Lisans No: 915533

Mesut KAYA
Makine Mühendisi
Lisans No: 404902

Erhan SARAÇ
Makine Mühendisi
Lisans No: 402184

BÖLÜM 8

RAPOR EKLERİ



8. RAPOR EKLERİ

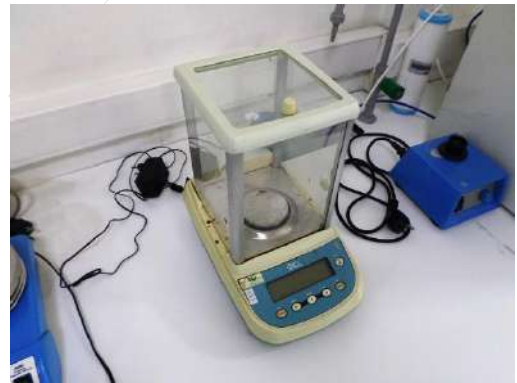
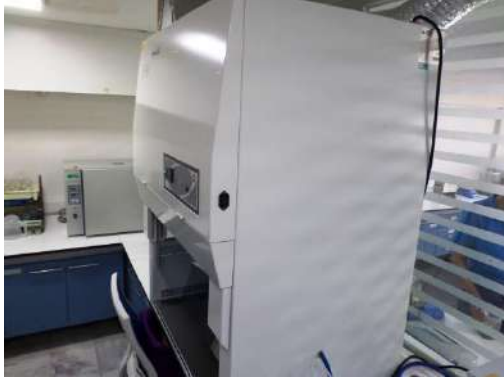
8.1. Değerleme Konusu Varlık Listesi

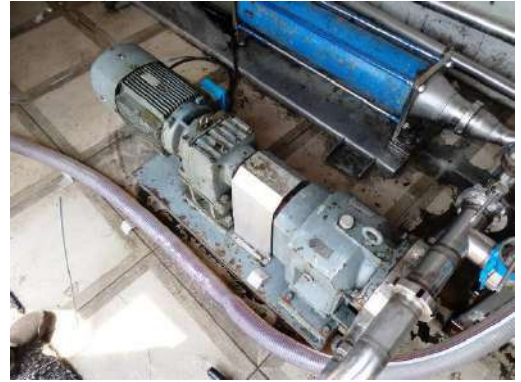
Değerleme konusu varlıklara ilişkin liste Excel formatında ayrı olarak bilgilerinize sunulmuştur.

8.2. Fotoğraflar



















8.3. Kapasite Raporu

TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ			KAPASİTE RAPORU		
MERSİN TİCARET VE SANAYİ ODASI		Geçerlilik Süresi Sonu 15.10.2021		Rapor Tarihi :08.10.2019 Rapor No :398	
Firma Ünvanı	:GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ MERSİN SERBEST BÖLGE ŞUBESİ			Sanayi Sicil No	:587419
Tescilli Markaları	:			Oda Sicil No	:32281
Vergi Dairesi/No	:Ulus V.D. / 4040012487			Ticaret Sicil No	:29939
İşyeri SGK No	:210320101105898803314			Faaliyet Kodu (NACE)	:47.30.01
MERSİS No	:				
Üretim Yaptığı Yer	Adres :Karaduvar Mah. Serbest Bölge 4. Cad. NO:5/1 AKDENİZ / MERSİN				
	İşyeri Tel (Kodlu): 324-2375749		Faks : 324-2375648		
	e-posta : aliaslanali@goknur.com.tr		Web :		
Merkez	Adres Erler Mah. 2716 Cad. NO:11 Eskişehir Yolu Mesa Kuru Kavşağı Bağhca Girişi ETİMESGUT / ANKARA				
	Büro Tel (Kodlu): 312-3272753		Faks : 312-3272585		
Üretim Konuları	:DONDURULMUŞ GIDA, MEYVE SUYU VE KONSANTRESİ, PEKMEZ, MEYVELİ ŞURUP VE MEYVE SUYU KARIŞIMLARI				
Üretim Tesisinin Durumu		Sermaye Kıymetler Durumu (TL)		Personel Durumu	
Kiracı		Makine ve Teçhizat Değeri	16.000.000	Mühendis	: 6
Arazi (m2)	13.000	Tescilli Sermayesi	69.000.000	Teknisyen	: 2
Toplam Kapalı Saha (m2)	11.776			Usta	: 3
Bina İnşaat Tipi	B.ARME			İşçi	: 24
				İdari Pers.	: 9
				Toplam	: 44
Üretim Faaliyetine Başlama Tarihi : 06.12.2006					
Yabancı Sermaye			Gayri Maddi Hak		
Ülkesi	Oranı (%)	Patent	Know How	Lisans	Ülkesi
Sertifikalar : Cihaz Laboratuvar, Arıtma Tesisi, Arge Birimi, ISO14000 Belgesi, Deşarj İzni, Emisyon İzni, ISO22000 Belgesi					
Yukarıda ünvanı yazılı işletmenin, işyerinde mevcut makine ve teçhizatının yürürlükteki yöntem ve kriterlere göre teorik olarak hesaplanan azami üretim kapasitesi ile tüketim kapasitesini kapsayan bu kapasite raporu 04.10.2019 günü tarafımızdan düzenlenmiştir.					
RAPORTÖR		1.EKSPER		2.EKSPER	
Fevzi ORAK Sanayi ve Ticaret Müdürü		MURAT DEMİR Gıda Mühendisi		Eda KOTTAŞ Gıda Mühendisi	
		16.10.2019			
ASLI GİBİDİR					
Fevzi ORAK Sanayi ve Ticaret Müdürü					

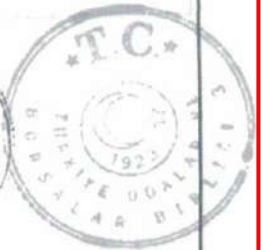
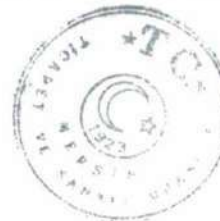
MERSİN TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 29939 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ MERSİN
SERBEST BÖLGE ŞUBESİ

TABLO : I MAKİNE VE TEÇHİZAT (FİRMAYA AİT)

ADRES : Karadavut Mah. Serbest Bölge 4. Cad. NO:5/1 AKDENİZ / MERSİN

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Gücü (KW)
28.22.18	1	Elevatör	0	Y	3.0
28.93.17	1	Kırıcı (Değirmen, 15 Ton/Saat)	0	Y	18.5
28.93.17	1	Sap Ayırma	0	Y	4.0
28.22.18	1	Posalı Helezon	0	Y	4.0
28.22.18	1	Elekli Helezon	0	Y	4.0
28.93.17	1	Vidalı Pres (Meyve Sıkma Presi, 15 Ton/Saat)	0	Y	18.5
28.93.32	1	Sweko Filtre	0	Y	2.2
28.93.17	1	Plakalı Isı Eşanjörü (15 Ton/Saat)	0	Y	24.0
25.29.11	8	Enzim Tankı	0	Y	8.0
28.93.32	1	Tambur Filtre	0	Y	15.0
28.93.32	1	Kızılğur Filtre	0	Y	12.0
28.93.17	1	Evaporatör	0	Y	60.0
28.29.21	2	Aseptik Dolum Ünitesi ve Big Bag Dolum Ünitesi (Toplam 15 Ton/saat)	0	Y	16.5
25.29.11	6	Dolum Tankları (25 tönük)	0	Y	60.0
25.29.11	1	Kazan	0	Y	50.0
25.29.11	8	Muhtelif Tanklar (2 Ton, 4 Ton, 8 Ton)	0	Y	16.0
28.25.12	1	Soğuk Muhafaza Odası (1000m2, -18C)	0	Y	315.0
28.93.32	1	Ön Yıkama	0	Y	4.0
28.93.32	1	Üniversal Yıkama	0	Y	5.0
28.22.17	3	PVC Bantlı Seçme Konveyörü	0	Y	3.0
28.93.32	2	Sarsak Makinası	0	Y	3.5
28.22.17	1	PVC Bantlı Taşıma Konveyörü	0	Y	2.0
28.22.17	1	PVC Bantlı Konveyör	0	Y	2.0
28.22.17	1	Plastik Bantlı, Fanlı Üründen Su Uzaklaştırma Bandı	0	Y	4.5
28.22.18	1	IQF Giriş Elevatörü	0	Y	0.5
28.25.12	1	IQF Şoklama Odası	0	Y	220.0
28.22.17	1	Şoklama Sonrası Ürün Taşıma Konveyörü	0	Y	2.0
28.22.17	2	Plastik Bantlı Elevatör	0	Y	2.0
28.30.81	1	Kalibre Makinesi	0	Y	5.0
28.22.17	4	Plastik Bantlı Konveyör	0	Y	2.0
28.93.17	2	Domates 4 e Bölme Makinası	0	Y	2.0
26.51.31	4	Teraziler	0	Y	1.0
	1	Metal Dedektör	0	Y	1.0
25.29.11	4	Depolama Tankları (300 Ton/adet)	0	Y	0.0
Toplam :			0		890.2 = 1192.868 BG

16-10-2019
ASLI GİBİDİR
Fevzi ÖRAK
Sanayi ve Ticaret Müdürlüğü



TOBB tarafından 15.10.2019 tarih ve 34475 no ile onaylanmıştır. En son 15.10.2021 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 2/10

MERSİN TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 29939 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ MERSİN
SERBEST BÖLGE ŞUBESİ

TABLO : İİ YILLIK ÜRETİM KAPASİTESİ

Madde Kodu	Ürün Adı(Cins-Özellik Ticari Ve Teknik Adı)	Miktar	Birim
10.39.91.00.00	MEYVE SUYU KONSANTRESİ	6.955.200	kilogram
10.32.19.30.00	MUHTELİF MEYVE SUYU (Ortalama 1,25 yoğunluk)	2.072.250	Litre
10.39.22.90.01	ÜZÜM PEKMEZİ	418.600	kilogram
10.89.19.35.99	MEYVELİ ŞURUP(MUHTELİF CİNS KONSANTRE MEYVE SUYU)	14.400.000	kilogram
10.39.21.00.00	DONDURULMUŞ MEYVE VE SEBZE	1.971.000	kilogram

16-10-2019

ASLI GİBİDİR

TOBB tarafından 5.10.2019 tarih ve 34475 no ile onaylanmıştır. En son 15.10.2021 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 3/10

MERSİN TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 29939 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ MERSİN
SERBEST BÖLGE ŞUBESİ

TABLO : III KAPASİTE HESABI (Raporun hangi maksatla düzenlendiği : Yenileme)
İş bu kapasite raporu firmanın müracaatı üzerine hazırlanmıştır.

MEYVE SUYU KONSANTRE HATTI (DÖKME MEYVE, KASALI MEYVE)

Tesisteki mevcut hatta 15 Ton/saat kapasiteli meyve işleme hattında günlük 20 saat vardiyalı çalışma hesap edilerek, 20 iş günü Elma, 5 iş günü Armut, 5 iş günü Ayva, 5 iş günü Havuç, 120 iş günü Nar, 5 iş günü Vişne, 15 iş günü Üzüm, 5 iş günü Çilek işleneceği planlanmaktadır.

Buna göre:

Meyve Adı	Kapasite Ton/saat	Çalışma Saat/gün	Toplam Çalışma Gün/yıl	Meyve Miktarı Ton/yıl
Elma	15	20	20	6000
Armut	15	20	5	1500
Ayva	15	20	5	1500
Havuç	15	20	5	1500
Nar	15	20	120	36000
Vişne	15	20	5	1500
Üzüm	15	20	15	4500
Çilek	15	20	5	1500
Toplam			180	54000

16-10-2019

ASLI GİBİDİR

Fevzi OZAK
Sanayi ve Ticaret Müdürü



Toplam Meyve miktarının % 12,88' i Konsantre, % 3,07' si Meyve suyu ve geriye kalanıda posa ve imalat kaybıdır.

54000000 x	12.88%	6955200 Kg/yıl Meyve Konsantre
54000000 x	3.07%	1657800 Kg/yıl Meyve Suyu (x1,25 yoğ. = 2072250 L)
54000000 x	46.82%	25282800 Kg/yıl Posa
54000000 x	37.23%	20104200 Kg/yıl İmalat Kaybı

İhtiyaç Maddeleri	Ürün Adı	Randıman (1 Kg için / İşlenecek ürün)	Toplam Meyve Miktarı (Kg)	İmal Edilen Ürün Miktarı (Kg/yıl)	İmal edilen Meyve Suyu miktarı (Kg)	Posa (Kg/yıl)	İmalat Kaybı (Kg/yıl)
Elma	Elma Suyu Konsantre	7.00	5700000	814300		1500000	3435700
	Elma Suyu	1.20	300000		250000		
Armut	Armut Suyu Konsantre	8.00	1425000	259100		375000	803400
	Armut Suyu	1.20	75000		62500		
Ayva	Ayva Suyu Konsantre	8.00	1425000	178100		375000	884400
	Ayva Suyu	1.20	75000		62500		
Havuç	Havuç Suyu Konsantre	9.00	1425000	158300		375000	904200
	Havuç Suyu	1.20	75000		62500		
Nar	Nar Suyu Konsantre	8.60	34200000	3976700		16365000	14358300
	Nar Suyu	1.9954	1800000		902100		
	Nar Çekirdeği	9.00		400000			
Vişne	Vişne Suyu Konsantre	4.10	1425000	347600		520000	569900
	Vişne Suyu	1.20	75000		62500		
Üzüm	Üzüm Suyu Konsantre	3.80	2475000	651300		1350000	1892600

TOBB tarafından 15.10.2019 tarih ve 34475 no ile onaylanmıştır. En son 15.10.2021 tarihine kadar geçerlidir.

Sayfa 4/10

MERSİN TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 29939 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ MERSİN
SERBEST BÖLGE SUDESİ

	Üzüm Suyu	1.20	225000		187500	
	Üzüm Pekmezi	4.30	1800000	418600		
Çilek	Çilek Suyu					
	Konsantre	10.00	1425000	152500	385000	894300
	Çilek Suyu	1.10	75000		68200	
	Toplam		5400000		1657800	

MEYVELİ ŞURUP HATTI

Tesiste mevcut Meyve suyu dolum sistemi (15 Ton/saat), 8 Adet Muhtelif Tanklar, 2 Adet Depolama Tankları ve Plakalı ısı Eşanjörü (15 Ton/saat) ile günde 8 saat ve yılda 120 gün çalışma hesap edilerek Meyveli şurup için elma, ayva, nar, havuç, vişne v.b. Meyve suyu konsantreleri ve pulplarından talep edilen miktarlarda imalat yapılacaktır. Buna göre:

15 x 8 x 120 14400 Ton/yıl Meyveli Şurup

İhtiyaç Maddeleri	% Oranları	Miktar (Kg)	Birim
Su	28	4032000	Kg/yıl
Şeker	13	1872000	Kg/yıl
İzo Glikoz	40	5760000	Kg/yıl
Konsantre	15	2160000	Kg/yıl
Sitrik asit	3	432000	Kg/yıl
S. Benzoat	0.5	72000	Kg/yıl
P. Sorbat	0.2	28800	Kg/yıl
Meyve Aroması	0.3	43200	Kg/yıl
Toplam	100	14400000	Kg/yıl

RE PROSES (TEKRAR İŞLEME) VE DEİYONİZE HATTI

Tesiste mevcut diğer 4 adet 25 ton ve 4 adet 300 Ton kapasiteli dolun tankları, 15 Ton/saat kapasiteli plakalı ısı eşanjörü, filtre ve konsantre evaporatörü kullanılarak yapılacak tekrar işleme (müşteri talebi doğrultusunda) meyve suyu ve konsantreleri, meyve püre ve konsantre leri deiyonize meyve suyu ve konsantreleri imal edilebilmektedir. (140 Gün/yıl). Buna göre:

15 x 20 x 140 42000 Ton/Yıl Re Proses ve Deiyonize

İhtiyaç Maddeleri	Ürün Adı	Randıman (1 Kg İçin / İşlenecek Ürün)	Toplam Meyve Püre/Konsantre Miktarı (Kg)	İmal Edilen Ürün Miktarı (Kg/yıl)	Posa/Kayıp (Kg/yıl)
Kayısı Püre/Kayısı	Berrak Kayısı Konsantresi	5.00	7000000	1250000	150000
Şeftali Püre/Şeftali	Berrak Şeftali Konsantresi	5.00	7000000	1250000	150000
Domates Püre/Salça	Berrak Domates Konsantresi	5.00	7000000	1250000	150000
Elma Suyu Konsantre	Deiyonize Elma Konsantresi	1.35	7000000	5185000	185
Üzüm Suyu Konsantre	Deiyonize Üzüm Konsantresi	1.35	7000000	5185000	185
Armut Suyu Konsantre	Deiyonize Armut Konsantresi	1.35	7000000	5185000	185
Toplam			42000000		

TOBB tarafından 15.10.2019 tarih ve 34475 no ile onaylanmıştır. En son 15.10.2021 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 5/10

MERSİN TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 29939 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ MERSİN SERBEST BÖLGE ŞUBESİ

IQF HATTI (KASALI MEYVE)

Tesisteki mevcut hatta 1,5 Ton/saat kapasite ile günlük 8 saat çalışma hesap edilerek 30 iş günü
Çilek, 15 iş günü Böğürtlen, 30 iş günü Kayısı, 120 iş günü Nar, 30 iş günü erik ve 30 iş günü Domates
işleneceği planlanmaktadır.

Meyve	Kapasite (Kg/s)	Çalışma (s/Gün)	Toplam Çalışma (Gün/yıl)	Toplam Meyve Miktarı (Kg/Yıl)	Randıman	Donmuş Ürün Miktarı (Kg/yıl)
Çilek	1500	8	30	360000	1.1	327000
Böğürtlen	1500	8	15	180000	1.05	171000
Kayısı	1500	8	30	360000	1.3	277000
Nar	1500	8	120	1440000	2.5	576000
Erik	1500	8	30	360000	1.3	277000
Domates	1500	8	30	360000	1.05	343000
Toplam			255	3060000		1971000

ÜRETİMDE KULLANILAN YARDIMCI SARF MALZEMELER

Malzeme Adı (Cins, Özellik, Ticari ve Teknik Adı)	Miktar	Birim
Enzimler	1200	Kg
Jelatin	30	Ton
Bentonit	150	Ton
Aktif Karbon	150	Ton
Filtre Kağıtları	572,400	Adet
Perlit	3,240	Ton
Kizelgur	324	Ton
Selüloz	162	Ton
Varil	173,784	Adet
Etiket	173,784	Adet
Palet	43,446	Adet
Strafor	173,784	Adet
Aseptik Torba	173,784	Adet
Naylon Torba	105	Ton
Varil Bağlama Şeridi	521,352	Metre
Varil Bağlama Tokası	43,446	Adet
Emniyet Mührü	173,784	Adet
Hava Yastığı	8,688	Adet
Kazan Kimyasalları	4,950	Kg
Fuel-Oil	15,204	Ton
Sodyum Benzoat	72000	Kg
Potasyum Sorbat	28800	Kg
Muhtelif Meyve Aromaları (Elma, Ayva, Nar, Havuç, Vişne, Portakal, Limon, Mandalina, Greyfurt, Erik, Kayısı ve Seftali)	43200	Kg

16.10.2019

ASLI GİBİDİRFevzi ÖRAK
Sanayi ve Ticaret Müdürü

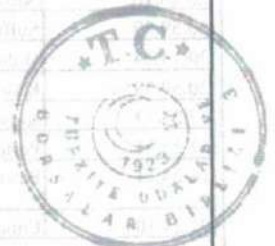
TOBB tarafından 15.10.2019 tarih ve 34475 no ile onaylanmıştır. En son 15.10.2021 tarihine kadar geçerlidir.

Sayfa 6/10

MERSİN TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 29939 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ MERSİN
SERBEST BÖLGE ŞUBESİ

Kristal Şeker	1,872	Ton
İzoglukoz	5,760	Ton
Mazot	3,000	Ton
Muhtelif Makine Yağı	30	Ton
Plastik Kasa 20 lik	2,700,000	Adet
Plastik Kasa 400 lük	135,000	Adet
Askorbik Asit(vitamin C)	2,025	Ton
Sitrik Asit	280	Ton
Malik Asit	90	Ton
Nitrik Asit	90	Ton
Sulfirik Asit	90	Ton
Hidroklorik Asit	90	Ton
Klor ve muhtelif dezenfeksiyon malz.	270	Ton
Karton Kutu	390,000	Adet
Polietilen Torba	45	Ton

16-10-2019
ASLİ GİBİDİR
Fevzi ORAN
Sanayi ve Ticaret Bakanlığı
MERSİN SERBEST BÖLGE ŞUBESİ



TOBB tarafından 15.10.2019 tarih ve 34475 no ile onaylanmıştır. En son 15.10.2021 tarihine kadar geçerlidir.

Sayfa 7/10

MERSİN TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 29939 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ MERSİN
SERBEST BÖLGE ŞUBESİ

TABLO : IV YILLIK TÜKETİM KAPASİTESİ

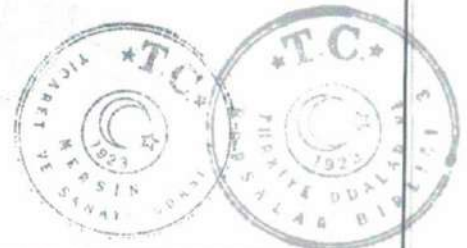
Madde Kodu	Tüketim Maddeleri(Cins-Özellik Ve Teknik Adı)	Birim	Miktar	Yazı ile
20.59.59	Enzimler	kilogram	1.200	BinikiYüz
20.59.59	Jelatin	Ton	30	Otuz
20.59.59	Bentonit	Ton	150	YüzElli
20.59.59	Aktif Karbon	Ton	150	YüzElli
17.12.43	Filtre Kağıtları	adet	572.400	BeşYüzYetmişikiBinDörtYüz
17.12.43	Perlit	Ton	3.240	ÜçBinikiYüzKırk
17.12.43	Kizelgur	Ton	324	ÜçYüzYirmiDört
17.12.43	Selüloz	Ton	162	YüzAltmışiki
25.91.11	Varil	adet	173.784	YüzYetmişÜçBinYediYüzSeksenDört
17.29.11	Etiket	adet	173.784	YüzYetmişÜçBinYediYüzSeksenDört
	Strafor	adet	173.784	YüzYetmişÜçBinYediYüzSeksenDört
22.22.12	Aseptik Torba	adet	173.784	YüzYetmişÜçBinYediYüzSeksenDört
22.22.12	Naylon Torba	Ton	105	YüzBeş
	Varil Bağlama Şeridi	metre	521.352	BeşYüzYirmiBirBinÜçYüzElliiki
	Varil Bağlama Tokası	adet	43.446	KırkÜçBinDörtYüzKırkAltı
	Emniyet Mühürü	adet	173.784	YüzYetmişÜçBinYediYüzSeksenDört
	Hava Yastığı	adet	8.688	SekizBinAltıYüzSeksenSekiz
20.59.59	Kazan Kimyasalları	kilogram	4.950	DörtBinDokuzYüzElli
19.20.26	Fuel-Oil	Ton	15.204	OnBeşBinikiYüzDört
20.59.59	Sodyum Benzoat	kilogram	72.000	YetmişikiBin
20.59.59	Potasyum Sorbat	kilogram	28.800	YirmiSekizBinSekizYüz
	Muhtelif Meyve Aromaları (Elma,Ayva,Nar,Havuç,Vişne,Portakal,Limon,Mandalina,Greyfrut,Erik,Kayısı ve Şeftali)	kilogram	43.200	KırkÜçBinikiYüz
10.81.12	Kristal Şeker	Ton	1.872	BinSekizYüzYetmişiki
10.62.13	İzo Glikoz	Ton	5.760	BeşBinYediYüzAltmış
19.20.26	Mazot	Ton	3.000	ÜçBin
	Muhtelif Makine Yağı	Ton	30	Otuz
22.22.13	Plastik kasa 20 lik	adet	2.700.000	İkiMilyonYediYüzBin
22.22.13	plastik kasa 400 lük	adet	135.000	YüzOtuzBeşBin
20.59.59	Askorbik Asit(Vitamin C)	Ton	2.025	İkiBinYirmiBeş
20.59.59	Sitrik Asit	Ton	280	İkiYüzSeksen
20.59.59	Malik Asit	Ton	90	Doksan
20.15.10	Nitrik Asit	Ton	90	Doksan
20.59.59	Sulfirik Asit	Ton	90	Doksan
20.13.24	Hidroklorik Asit	Ton	90	Doksan
20.59.59	Klor ve muhtelif dezenfeksiyon maddeleri	Ton	270	İkiYüzYetmiş
17.21.13	Karton Kutu	adet	326.000	ÜçYüzDoksanBin
22.22.11	Polietilen Torba	Ton	45	KırkBeş
16.24.11	Palet	adet	43.446	KırkÜçBinDörtYüzKırkAltı
01.24.10	Elma	Ton	6.000	AltıBin

TOBB tarafından 5.10.2019 tarih ve 34475 no ile onaylanmıştır. En son 15.10.2021 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 8/10

MERSİN TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 29939 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ MERSİN
SERBEST BÖLGE ŞUBESİ

01.24.21	Armut	Ton	1.500	BinBeşYüz
01.24.22	Ayva	Ton	1.500	BinBeşYüz
01.13.41	Havuç	Ton	1.500	BinBeşYüz
01.24.29	Nar	Ton	37.440	OtuzYediBinDörtYüzKırk
01.24.24	Vişne	Ton	1.500	BinBeşYüz
01.21.12	Üzüm	Ton	4.500	DörtBinBeşYüz
01.25.13	Çilek	Ton	1.860	BinSekizYüzAltmış
01.24.23	Kayısı	Ton	360	ÜçYüzAltmış
01.25.90	Böğürtlen	Ton	180	YüzSeksen
01.24.27	Erik	Ton	360	ÜçYüzAltmış
01.13.34	Domates	Ton	360	ÜçYüzAltmış
10.39.22	Kayısı Püre	Ton	7.000	YediBin
10.39.22	Domates Püre	Ton	7.000	YediBin
10.39.22	Şeftali Püre	Ton	7.000	YediBin
10.89.19	Elma Suyu Konsantresi	Ton	7.000	YediBin
10.89.19	Üzüm Suyu Konsantresi	Ton	7.000	YediBin
10.89.19	Armut Suyu Konsantresi	Ton	7.000	YediBin

16.10.2019

ASLI GİBİDİRFevzi ORAN
Sanayi ve Ticaret Odası

TOBB tarafından 15.10.2019 tarih ve 34475 no ile onaylanmıştır. En son 15.10.2021 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 9/10

MERSİN TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 29939 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ MERSİN
SERBEST BÖLGE ŞUBESİ

İşbu kapasite raporu; oda tarafından ekspertiz tarihi itibarıyla tespit edilmiş bilgileri içermekte olup, 10 sayfadan oluşmaktadır ve firmanın TOBB tarafından 03.11.2017 tarih ve 35600 sayılı ile onaylı kapasite raporunu geçersiz kılar.

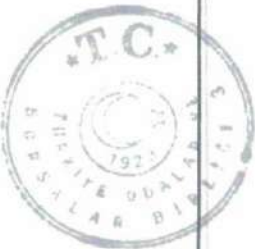
İnceleyen:
TOBB Sanayi Müdürlüğü
Derya İNCEEFİ
Gıda Mühendisi

İmza

- 1.Kapasite raporları TOBB tarafından belirlenen Usul ve Esaslar ile kriterler çerçevesinde düzenlenmektedir.
- 2.İnceleme tarihindeki çalışma şartları dikkate alınarak, firmaların teorik olarak hesaplanan azami üretim kapasitesini ve bu kapasiteye ulaşması halinde ortalama olarak belirlenen hammadde ve yarı mamullerin cins ve miktarını gösteren belgelerdir.
- 3.Hesaplamalar aksi belirtilmediği sürece günde 8 saat ve yılda 300 işgünü çalışıldığı varsayılarak ve rapordaki tüm ürünlerin aynı anda ve sürekli olarak imal edilmekte olduğu kabulüyle yapılmaktadır. Dolayısıyla, firmaların fiili üretim/tüketim cins ve miktarları kapasite raporlarında yer alan cins ve miktarlardan farklılık gösterebilir. Vardiyalı çalışma dikkate alınmaz.
- 4.Birlikteki elektronik ortamda tutulan kapasite raporlarına ait kayıtlar esastır.
- 5.Bu kapasite raporundaki bilgilerin doğruluğundan eksper heyeti sorumludur.

ODA ONAYI  YUSUF YEL Genel Sekreter Yrd.	TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ ONAYI  Müjdat BAYRAMOĞLU Metalurji Mühendisi	TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ ONAYI TARİH VE NO 15.10.2019 * 034475 Bu kapasite raporu 1. sayfada Birlikçe tespit edilen "Geçerlilik süresi sonu" na kadar yürürlüktedir.
--	---	--

16-10-2019
ASLİ GİBİDİR
Fevzi GRAY
Sanayi ve Ticaret Müdürlüğü
MERSİN TİCARET VE SANAYİ ODASI



TOBB tarafından 15.10.2019 tarih ve 34475 no ile onaylanmıştır. En son 15.10.2021 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 10/10

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 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-imzadır

Mehmet SARI
Daire Başkanı

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

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak teyidi <https://ebulten.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden A3OZ-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

İlgili : 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 7nci maddesine uygun olarak, Şirketinizce kayıtlı elektronik posta (KEP) adresinin temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi gerektiği,

Dünya Ticaret Sicil No:156 0450 ANKARA, Tel: (312) 392950, Faks: (312) 202040, İnternet: [www.adn.adn.tr](http://www.aden.adn.tr)
Halkıye Mah. Akmerkez Cad. No:15 Şişli 34397 İSTANBUL, Tel: (212) 3392500, Faks: (212) 3342668
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72018-D-146-4457-ku15-0404049902
<http://www.gem.gov.tr> adresinden belge metninin ibe doğrulanabilir.

Bilgi için: Dr. Bayr. ULUSALOĞLU
BAŞURMAN
uden@spk.gov.tr

1/2

8.7. Lisans Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu



Sermaye Piyasası
Gayrimenkul Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 1.04.2021

Belge No: 915533

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

SÜLEYMAN BUĞRA GÖZ

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 10.09.2015

No : 404902

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Mesut KAYA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 22.01.2013

No : 402184

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

Erhan SARAÇ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK

GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM

GENEL MÜDÜR

8.8. Mesleki Tecrübe Belgeleri



TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 29.04.2021

Belge No: 2021-01.3945

Sayın Süleyman Buğra GÖZ
(T.C. Kimlik No: 13604241854 - Lisans No: 915533)

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: 02.10.2019

Belge No: 2019-01.1758

Sayın Mesut KAYA

(T.C. Kimlik No: 25328279884 - Lisans No: 404902)

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:20.06.2019

Belge No: 2019-01.1307

Sayın Erhan SARAÇ

(T.C. Kimlik No: 48499764652- Lisans No: 402184)

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

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

aden[®]

D e ğ e r l e m e






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

MAKİNE DEĞERLEME RAPORU

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

NİĞDE ŞUBESİ

2021-ÖZEL-258

Değer Tarihi: 06.08.2021

Rapor Tarihi: 06.08.2021



aden[®]

Bu belge 136****854 kimlik numaralı Süleyman Bugra GÖZ tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.

Süleyman Bugra GÖZ

Tarih: 17/12/2021 16:04

Bu belge 253****884 kimlik numaralı Mesut KAYA tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.

Mesut KAYA

Tarih: 17/12/2021 18:15

Bu belge 484****652 kimlik numaralı Erhan SARAC tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.

Erhan SARAC

Tarih: 17/12/2021 18:25

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 5 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR	- 7 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 9 -
3.1. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 9 -
4. VARLIKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ	- 11 -
4.1. MAKİNE VE EKİPMANLARIN KAYITLI OLDUĞU TAPU BİLGİLERİ VE KONUMU	- 13 -
4.2. MAKİNE VE EKİPMANLARIN MÜLKİYET HAKLARI VE HUKUKİ DURUM ANALİZİ	- 13 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 16 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 16 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 16 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 16 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 16 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 17 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 17 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 17 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 17 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 20 -
6.1. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 20 -
6.2. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 20 -
6.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 20 -
6.4. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 21 -
6.5. SWOT ANALİZİ	- 21 -
7. SONUÇ	- 23 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 23 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 23 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 23 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 23 -
8. RAPOR EKLERİ	- 25 -
8.1. DEĞERLEME KONUSU VARLIK LİSTESİ	- 25 -
8.2. FOTOĞRAFLAR	- 26 -
8.3. KAPASİTE RAPORU	- 38 -
8.4. BDDK YETKİLENDİRME	- 54 -
8.5. SPK LİSTEYE ALINMA	- 55 -
8.6. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 56 -
8.7. LİSANS BELGELERİ	- 57 -
8.8. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 60 -

UYGUNLUK BEYANI

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

- Raporunda 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.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, varlıkları/bölgeyi kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporunda 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.
- Rapor RICS tarafından "Redbook" ta belirtilen Değerleme Standartları 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 – 2021/A098
Değer Tarihi	: 06.08.2021
Rapor Tarihi	: 06.08.2021
Rapor Numarası	: 2021-ÖZEL-258
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Değerleme raporu 31.08.2019 Tarihinde Resmi Gazetede Yayınlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin” Birinci maddesinin ikinci fıkrasına uygun olarak “ Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Tic. ve San. A.Ş. –Niğde Şube ” firması bünyesinde Niğde ili, Merkez ilçesi, Aktaş/Devlet Mahallesi 347 ada ve 5 ve 23 parsel, “ Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat San. ve Tic. A.Ş. Niğde Şube ” firması bünyesinde Niğde ili, Merkez ilçesi, Aktaş/Devlet Mahallesi 347 ada ve 21-22 ve 31 parsel üzerinde konumlu varlıklar ve “ İntermey İmalat Uluslararası Ticaret A.Ş. ” firması bünyesinde yer alan varlıkların Halka Arz planlamaları ve Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında 06.08.2021 tarihli “Pazar Değeri”nin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Niğde ili, Merkez ilçesi, Aktaş/Devlet Mahallesi 347 ada ve 5-21-22-23 ve 31 üzerinde konumlu varlıkların (253-254-255 no.lu muhasebe hesaplar) 06.08.2021 tarihi itibarıyla “Pazar Değeri”nin tespiti çalışması.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri talebi kapsamında tarafımıza ibraz edilen sabit kıymet listeleri ve sahada tespiti yapılan varlıklar değerlendirilmiştir.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu santrallere ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri’ne göre şirketimiz tarafından daha öncesinde rapor hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; “Pazar Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi kullanılarak değer takdir edilmiştir.
Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: 72.274.000-TL Yetmişikimilyonikiyüzyetmişdörtbin-Türk Lirası
Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	: 83.776.593-TL Seksenüçmilyonyediyüzyetmialtıbinbeşyüzdoksanüç-Türk Lirası
Takdir Pazar Değeri (EUR) ¹ KDV Hariç	: 7.145.200-EUR Yedimilyonyüzkırkbeşbinikiyüz-Euro
Takdir Pazar Değeri (EUR) KDV Dahil	: 8.282.493-EUR Sekizmilyonikiyüzsaksekibindörtüyüzdoksanüç- Euro
Müşteri Unvanı	: Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Tic. ve San. A.Ş.
Müşteri Adresi	: Erler Mah. 2716. Cadde No: 11 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: Değerleme Uzmanı S. Buğra GÖZ (Lisans Dijital Rozeti) Kontrol Eden: Değerleme Uzmanı Mesut KAYA 404902 (Lisans Dijital Rozeti) Onaylayan: Sorumlu Değerleme Uzmanı Erhan SARAÇ 402184 (Lisans Dijital Rozeti)

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

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

¹ Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın 06.08.2021 tarihli EUR alış kuru 10,1149 TL, USD alış kuru 8,5619 TL olarak kabul edilmiştir.

BÖLÜM 2

KABULLER - VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR



2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- 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.
- Gayrimenkuller, makine ekipmanlar ve demirbaşlar dahil tesisin tüm bileşenleri ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Varlıkların değerlendirilmesi, şirketin faaliyetlerinin devam ettiği ve varlıkların çalışır durumda oldukları varsayımıyla tamamlanmıştır.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Rayiç değer tesisin bulunduğu yerdeki, tesis bazında ve çalışır durumdaki değeri ihtiva etmekte olup konu makine parkının tasfiyesi veya başka yere taşınması durumu olduğunda rayiç değerinden daha düşük bir değer söz konusu olabileceği açıktır. Ayrıca tesiste çalışır durum değerini ortaya koyan bazı tesisat ve yardımcı donanımlarda, tasfiye ve ayrı ayrı satış durumunda değer ihtiva etmeyebilecektir. Bu nedenle santral ekipmanlarının gayrimenkulün eklentisi olarak düşünülmesi gerekmektedir.
- Değerleme konusu ekipmanların acil satış durumunda, piyasa rayiç değerinden daha düşük bir değer söz konusu olabileceği açıktır.
- Belli ekonomik ömre sahip makine parkının değerinin zamanla azalacağı unutulmamalıdır.
- Tesis için yapılmış olan tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- Teşvik mevzuatına tabi makinelerin teminat olarak alınması hususunun "Yatırımda Devlet Yardımları Hakkında Kanun" ilgili tebliğleri açısından değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.
- Değerleme konusu varlıkların aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü "Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Tic. ve San. A.Ş." firması yetkililerinde olacaktır.
- 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 edilmiştir.

BÖLÜM 3

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



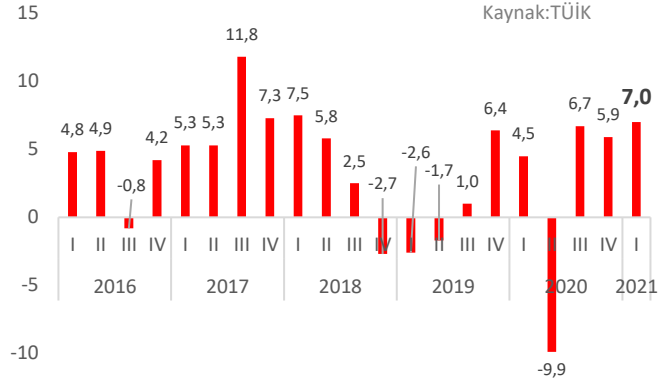
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Türkiye Ekonomisi²

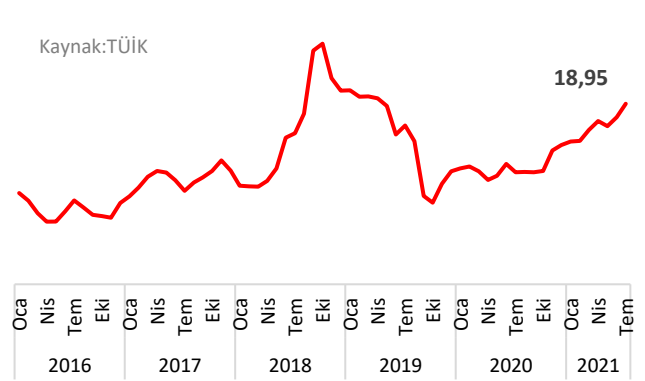
GSYH 2021 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre **%7,0** artmıştır. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri %18,1,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

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

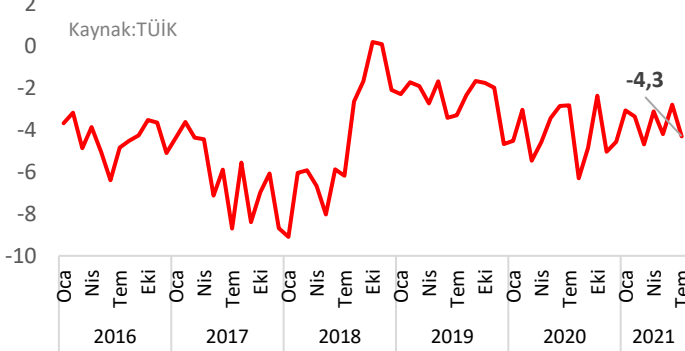
GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)



Enflasyon (% değişim geçen yılın aynı ayına göre)



Aylara Göre Dış Ticaret Dengesi Milyar ABD \$



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

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

2. TÜİK, TCMB

BÖLÜM 4

VARLIKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ



4. VARLIKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Tic. ve San. A.Ş. için yetkiliden alınan bilgiye göre Göknur Grubu adı altında sektöre 1993 yılında meyve ve sebze konsantresi ticareti ile başlayıp, 1998’de konsantre ve püre üretimi, 2005’te Drops marka meyve suyu üretimi, 2008’de meyve yetiştiriciliği ve 2018’de yenilenebilir biyogaz elektrik enerjisi üretimi ile birden fazla alanda bir bütün olarak faaliyet göstermektedir.

Göknur; 1.200 ton Adana-Kozan’da, 2.000 ton Niğde’de, 4.000 ton Afyon tesislerinde olmak üzere günlük toplam 7.200 ton meyve işleme kapasitesine sahiptir. Elma, armut, havuç, ayva, nar, vişne, kiraz, üzüm, çilek, dut, böğürtlen, limon, portakal, mandalina, üzüm, incir, şeftali, kayısı, erik ve domates gibi geniş bir yelpazeden oluşan meyve ve sebzeleri işleyerek, berrak ve bulanık meyve suyu konsantresi, meyve püresi, püre konsantresi, meyve suyu ve dondurulmuş meyve üretmektedir.

Niğde Üretim Tesisleri; Niğde’de kurulmuş, Göknur firmasının ilk üretim tesisidir. Tesis, Kayseri Karayolu üzerinde bulunmakta, Kayseri Uluslararası Havalimanına 100 km, Türkiye’nin en büyük limanlarından biri olan Mersin Limanına 180 km mesafede olup, 200.000 m²’lik arazi üzerinde 30.000 m² kapalı alana sahiptir. Berrak, püre ve kırmızı ürünler olmak üzere aynı anda 3 değişik meyve veya sebze işleyebilmektedir. Atıklarından organik gübre, buharından elektrik, hurdasından varil üreterek kaynakları en yüksek verimle kullanan, çevre dostu bir tesistir. Firma tesislerinde ISO 9001, ISO 22000, BRC, KOSHER, ORGANIC (EU, NOP; JAS, COR, KOC), KRAV ve HELAL sertifikalarıyla üretim yapılmaktadır.

Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Tic. ve San. A.Ş.- Niğde Şube için, Niğde Ticaret ve Sanayi Odası’ndan alınan 26.06.2020 tarihli 463 sayılı kapasite raporundan alınan bilgilere göre, muhtelif cins meyve ve sebze suyu, konsantre püre üretimi alanlarında toplam 54 çalışanıyla hizmet verebilecek durumdadır. Günde 24 saatten, 300 gün çalışarak, yıllık aşağıda belirtilen kapasitede üretim yapabilmektedir.

Ürün Adı (Cins-Özellik Ticari ve Teknik Adı)	Miktar
Muhtelif Cins Konsantre Meyve Suyu (Meyveli Şurup)	4.800.000 kg.
Konsantre Tekrar İşleme (Reprocess)	9.600.000 kg.
Elma Suyu Konsantresi	23.371.000 kg.
Vişne Suyu Konsantresi	5.697.000 kg.
Üzüm Suyu Konsantresi	5.989.000 kg.
Armut Suyu Konsantresi	3.440.000 kg.
Ayva Suyu Konsantresi	2.412.000 kg.
Pancar Suyu Konsantresi	942.000 kg.
Nar Suyu Konsantresi	442.000 kg.
Havuç Suyu Konsantresi	2.866.000 kg.
Kayısı Suyu Konsantresi	100.000 kg.
Şeftali Suyu Konsantresi	2.307.000 kg.
Çilek Suyu Konsantresi	396.000 kg.
Erik Suyu Konsantresi	236.000 kg.
Portakal Suyu Konsantresi	34.500 kg.
Limon Suyu Konsantresi	14.800 kg.
Mandalina Suyu Konsantresi	23.500 kg.
Greyfurt Suyu Konsantresi	14.800 kg.
Dut Suyu Konsantresi	100.000 kg.
Hurma Suyu Konsantresi	100.000 kg.
Elma Püre Konsantresi	408.000 kg.
Armut Püre Konsantresi	127.000 kg.
Ayva Püre Konsantresi	125.000 kg.
Havuç Püre Konsantresi	145.000 kg.
Kayısı Püre Konsantresi	1.100.000 kg.
Şeftali Püre Konsantresi	1.000.000 kg.
Çilek Püre Konsantresi	125.000 kg.
Erik Püre Konsantresi	200.000 kg.

Kayısı Püresi	15.12.000 kg.
Şeftali Püresi	5.562.5000 kg.
Erik Püresi	1.116.000 kg.
Armut Püresi	1.791.000 kg.
Salça Püresi	7.333.000 kg.
Çilek Püresi	3.545.000 kg.
Elma Püresi	3.333.000 kg.
Ayva Püresi	1.958.000 kg.
Havuç Püresi	1.145.000 kg.
Kiraz Püre Konsantresi	60.000 kg.
Vişne Püre Konsantresi	60.000 kg.
Elma Suyu	6.600.000 litre
Armut Suyu	733.000 litre
Ayva Suyu	416.600 litre
Havuç Suyu	500.000 litre
Nar Suyu	475.000 litre
Üzüm Suyu	833.000 litre
Vişne Suyu	333.000 litre
Portakal Suyu	20.000 litre
Limon Suyu	10.000 litre
Mandalina Suyu	10.000 litre
Greyfurt Suyu	10.000 litre
Çilek Suyu	1.000.000 litre
Erik Suyu	500.000 litre
Nar Çekirdeği	380.000 kg.
Portakal, Elma, Vişne, Üzüm, Armut, Kayısı, Şeftali, Erik, Nar, Ayva, Havuç, Çilek, Limon, Mandalina, Greyfurt ve Domates Araması	17.062.000 kg.

Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat San. ve Tic. A.Ş. - için yetkiliden alınan bilgiye göre Yeni Hayat Gökür Gıda ile iş birliği çerçevesinde, yaş meyve-sebze paketlenme ve ihracatı yapmak üzere Ankara'da kurulmuştur. Tesis 2015 yılında, Türkiye'nin elma, üzüm ve kayısı gibi birçok meyve ve sebze yetiştiriciliğinde öncü tarım ili Niğde'de kurulmuştur. Toplamda 10.000 m² kapalı alana sahiptir. Tesiste bulunan hatta aynı anda 3 değişik meyve veya sebze işleyebilmektedir. Fabrikada 13 adet soğuk hava deposu, 1500 m², 1200 ton kapasiteli kasalı ürün depolama alanları bulunmaktadır.

Yeni Hayat Gıda olarak bünyesinde 35 çeşit yaş meyve ve sebze üretimini gerçekleştirmektedir. Adana-Kozan'da 63 dönüm ve Niğde'de 85 dönüm alana kurulu olan fabrikada 30.000 ton Narenciye, 10.000 ton Meyve ve 10.000 ton sebze ihracatı yaptığı bilgisi alınmıştır. Ayrıca müşterilerin taleplerine göre net kiloluk şalelerde, viyollerde plastik kasalarda, tahta sandıklarda ve ürün çeşitlerine göre karton kutularda ve farklı gramajlarda paketlenme yapabilmektedir.

4.1. Makine ve Ekipmanların Kayıtlı Olduğu Tapu Bilgileri ve Konumu

Değerleme konusu Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Tic. ve San. A.Ş.- Niğde Şube'ye ait varlıklar (makine-equipman ve demirbaşlar) Aktaş Beldesi Yeni Mahalle Kayseri Caddesi No: 32 Merkez / Niğde adresinde yer almaktadır.



Değerleme konusu Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat San. ve Tic. A.Ş. - Niğde Şube'ye ait varlıklar (makine-equipman ve demirbaşlar) Aktaş Beldesi Yeni Mahalle Kayseri Caddesi No: 44 Merkez / Niğde adresinde yer almaktadır.



4.2. Makine ve Ekipmanların Mülkiyet Hakları ve Hukuki Durum Analizi

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

TARES Taşınır Rehin Sicil sorulama web sitesi üzerinden "Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Tic. ve San. A.Ş.- Niğde Şube" unvanı ve "0404001248700026" mersis numarası ile yapılan sorgulama ekranında rehine konu herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

TARES Taşınır Rehlin Sicili

Hakkımızda Mevzuat Sicil İşlemleri Diğer Birimler İletişim Yardım

Taşınır Rehlin Sicil Sorgulama (TARES)

Rehin Veren Kimlik No Tür: **MERSİS Numarası**

MERSİS No: **0404001248700026** **Mersis Sorgula**

'Mersis Sorgula' ile kişinin eski Mersis Numarası olup olmadığını sorgulayabilir, var ise bu numaradan da Taşınır Rehlin Sicil Sorgulama işlemi yapabilirsiniz. Mersis Numarasının değişmiş olması ihtimaline karşın TC Kimlik Numarası ve/veya Vergi Numarası ile de ikinci bir sorgu yapılması önerilir.

Taşınır Rehlin Sicil Sorgula

Rehin Durumu : **YOK**

Uyarı

Aradığınız kriterlere ait kayıt bulunamadı. Alarmları için en yakın noterliğe gidiniz.

Tescil Detayları

Varlık Türü	Özellik	Müstakbel	Getiri	Tescil Numarası	Düzeltilme
Kayıt Bulunamadı!					

Tamam

TARES Taşınır Rehlin Sicil sorulama web sitesi üzerinden "Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat San. ve Tic. A.Ş. - Niğde Şube" unvanı ve "0948044746200021" mersis numarası ile yapılan sorgulama ekranında rehine konu herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

TARES Taşınır Rehlin Sicili

Hakkımızda Mevzuat Sicil İşlemleri Diğer Birimler İletişim Yardım

Taşınır Rehlin Sicil Sorgulama (TARES)

Rehin Veren Kimlik No Tür: **MERSİS Numarası**

MERSİS No: **0948044746200021** **Mersis Sorgula**

'Mersis Sorgula' ile kişinin eski Mersis Numarası olup olmadığını sorgulayabilir, var ise bu numaradan da Taşınır Rehlin Sicil Sorgulama işlemi yapabilirsiniz. Mersis Numarasının değişmiş olması ihtimaline karşın TC Kimlik Numarası ve/veya Vergi Numarası ile de ikinci bir sorgu yapılması önerilir.

Taşınır Rehlin Sicil Sorgula

Rehin Durumu : **YOK**

Uyarı

Aradığınız kriterlere ait kayıt bulunamadı. Alarmları için en yakın noterliğe gidiniz.

Tescil Detayları

Varlık Türü	Özellik	Müstakbel	Getiri	Tescil Numarası	Düzeltilme
Kayıt Bulunamadı!					

Tamam

TARES Taşınır Rehlin Sicil sorulama web sitesi üzerinden "İntermey İmalat Uluslararası Ticaret A.Ş." unvanı ve "0478052864529956" mersis numarası ile yapılan sorgulama ekranında rehine konu herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

TARES Taşınır Rehlin Sicili

Hakkımızda Mevzuat Sicil İşlemleri Diğer Birimler İletişim Yardım

Taşınır Rehlin Sicil Sorgulama (TARES)

Rehin Veren Kimlik No Tür: **MERSİS Numarası**

MERSİS No: **0478052864529956** **Mersis Sorgula**

'Mersis Sorgula' ile kişinin eski Mersis Numarası olup olmadığını sorgulayabilir, var ise bu numaradan da Taşınır Rehlin Sicil Sorgulama işlemi yapabilirsiniz. Mersis Numarasının değişmiş olması ihtimaline karşın TC Kimlik Numarası ve/veya Vergi Numarası ile de ikinci bir sorgu yapılması önerilir.

Taşınır Rehlin Sicil Sorgula

Rehin Durumu : **YOK**

Uyarı

Aradığınız kriterlere ait kayıt bulunamadı. Alarmları için en yakın noterliğe gidiniz.

Tescil Detayları

Varlık Türü	Özellik	Müstakbel	Getiri	Tescil Numarası	Düzeltilme
Kayıt Bulunamadı!					

Tamam

Değerleme konusu varlıkların aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü "Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Tic. ve San. A.Ş. firması yetkililerinde olacaktır.

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

BÖLÜM 5

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

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

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

5.1.2. Pazar Değeri

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

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

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

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

- Değerleme 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 ulaşılacağı 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 ayısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

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

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın ayısını 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 kullanılabilceğini 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. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

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

Maliyet Yaklaşımı yönteminde makinelerin ulaşılabilen (yeni ikame) maliyet değerleri dikkate alınmış ve ikame değer kabul edilmiştir. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmiştir.

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

6.2. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Değerleme konusu varlıkların mikro kimliklendirmesi yapılması sonucunda elde edilen marka, model, yaş, kapasite vb. teknik özellikleri dikkate alınarak varlıkların aynı veya benzerlerine ilişkin piyasa araştırmaları yapılmış olup tesislerin kapasiteye göre özel olarak projelendirildiği tespit edilmiştir.

Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak satış işlemi görmemesi ve yeteri kadar pazar verisi elde edilemediği için bu yaklaşımın kullanılması uygun görülmemiştir.

6.3. Maliyet Yaklaşımı Yöntemi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Amortisman Oranları Tablosu	İlk Yıl Yıpranma Oranı	Yıllık Yıpranma Oranı	Kalan	Toplam Ekonomik Ömür
Makine 3	0,35	0,2	0	3
Makine 5	0,35	0,15	0,05	5
Makine 10	0,3	0,07	0,1	10
Makine 15	0,25	0,048	0,1	15
Makine 20	0,25	0,035	0,1	20
Makine 25	0,2	0,03	0,1	25
Tank	0,1	0,028	0,1	30
Demirbaş 6	0,35	0,1	0	6

6.4. Gelir Yaklaşımı Yöntemi

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

Bu yaklaşım, Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi olmak üzere 2 temel metodolojiyi destekler. Bu yöntemle elde edilecek değer varlık bazında ayrıştırılması mümkün olmayacağı için "Gelir Yaklaşımı" yöntemi ile değer takdiri yapılmamıştır.

6.5. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
<ul style="list-style-type: none"> + Firma ihtiyaç duyduğu meyvelerin bir kısmını kendi üretim çiftliklerinde üretmektedir. Meyve temini organizasyonunu "tüccar" diye adlandırılan araçlar tarafından yapmıyor olması, firmanın kar oranlarını ve rekabet yeteneğini arttırmaktadır. + Olası arıza durumlarına müdahale edebilecek teknik bir ekibin var olması + Entegre bir üretim tesisi olması ve katma değeri yüksek üretimler gerçekleştiriyor olması 	<ul style="list-style-type: none"> - Herhangi bir zayıf yön tespit edilememiştir.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none"> + Avrupa ülkelerinde tarıma ayrılan sübvansiyonlardaki düşüş nedeniyle ortaya çıkan yeni tedarikçi arayışları ülkemiz için yeni fırsatlar oluşturacaktır. 	<ul style="list-style-type: none"> - Meyve suyuna karşı doğal olmadığı yönünde oluşmuş olan ön yargılar ve küresel ekonomik krizden etkilenen değişken ekonomik ortamın, tüketici harcamaları üzerindeki olası olumsuz etkisi ürün satış oranlarını etkilemektedir. - Küresel ekonomide yaşanan genel belirsiz durum. - Döviz kuruna bağlı olarak satış işlemleri gerçekleşen makine-ekipmanlar için, son dönemde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar sıfır veya ikinci el makine-ekipman alım ve satım işlemlerini olumsuz yönde etkilemesi.

BÖLÜM 7

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme raporunda “Pazar Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır.

Maliyet Yaklaşımı yönteminde makinelerin ulaşılabilen (yeni ikame-yeniden üretim) maliyet değerleri dikkate alınmış ve ikame değer kabul edilmiştir. Değerleme konusu varlıkların satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından fiilen katlanılan maliyetler ikame maliyet olarak kabul edilmiştir. Bu maliyetler Pazar fiyatlarındaki değişimler, enflasyon vb. tüm etkenler hesaba katılarak günümüz değerine endeksleme yöntemi ile getirilmiştir. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmiştir.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Varlıklar için takdir edilen değerler, varlıkların bulunduğu gayrimenkul üzerinde kullanılması durumu için belirtilmiş olup başka bir yere taşınmaları veya tekil satış durumlarında geçerli değildir. Bu varlıkların herhangi bir yere taşınması fiziksel ve ekonomik açıdan zor olacağı gibi bulunduğu gayrimenkulün eklentisi/mütemmim cüzü olarak düşünülmesi gerekmektedir.

Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Tic. ve San. A.Ş. / Makine, Ekipman, Demirbaş ve Taşıt Araçları Pazar Değeri

Rapor Tarihi:	06.08.2021		
Değer Tarihi:	06.08.2021		
Kur Bilgisi (Alış):	06.08.2021 TCMB verilerine göre 1 Euro=10,1149 TL, 1 USD=8,5619 TL'dir.		
	ÖZET TABLO*	TL	EUR
253 – 255 Makine, Ekipman ve Demirbaş Pazar Değeri (TL) KDV Hariç		54.240.000	5.362.400
254 Taşıt Araçları Pazar Değeri (TL) KDV Hariç		13.695.000	1.353.900
Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Hariç		67.935.000	6.716.300
Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Dahil		78.771.782	7.787.698

Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat San. ve Tic. A.Ş. / Makine, Ekipman, Demirbaş ve Taşıt Araçları Pazar Değeri

	ÖZET TABLO*	TL	EUR
253 – 255 Makine, Ekipman ve Demirbaş Pazar Değeri (TL) KDV Hariç		2.650.000	262.000
254 Taşıt Araçları Pazar Değeri (TL) KDV Hariç		935.000	92.400
Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Hariç		3.585.000	354.400
Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Dahil		4.230.300	418.225

İntermey İmalat Uluslararası Ticaret A.Ş./ Taşıt Araçları Pazar Değeri

	ÖZET TABLO*	TL	EUR
254 Taşıt Araçları Pazar Değeri (TL) KDV Hariç		754.000	74.500
Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Hariç		754.000	74.500
Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Dahil		774.511	76.571

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

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

S. Buğra GÖZ
Makine Mühendisi

Lisans No: 915533

Mesut KAYA
Makine Mühendisi

Lisans No: 404902

Erhan SARAÇ
Makine Mühendisi

Lisans No: 402184

BÖLÜM 8

RAPOR EKLERİ



8. RAPOR EKLERİ

8.1. Değerleme Konusu Varlık Listesi

Değerleme konusu varlıklara ilişkin liste Excel formatında ayrı olarak bilgilerinize sunulmuştur.

8.2. Fotoğraflar

GÖKNUR GIDA NİĞDE TESİSİ



















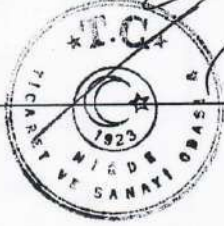




YENİ HAYAT NİĞDE TESİSİ





8.3. Kapasite Raporu**GÖKNUR GIDA**

T.C. İÇİŞLERİ BAKANLIĞI TİCARET VE SANAYİ ODASI		T.C. İÇİŞLERİ BAKANLIĞI TİCARET VE SANAYİ ODASI	
TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ		KAPASİTE RAPORU	
NİĞDE TİCARET VE SANAYİ ODASI		Geçerlilik Süresi Sonu 29.06.2022	Rapor Tarihi :26.06.2020 Rapor No :463
Firma Ünvanı	:GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ NİĞDE ŞUBESİ		Sanayi Sicil No :510004 Oda Sicil No :090062 Ticaret Sicil No :2459 Faaliyet Kodu :10.32.01 (NACE)
Tescilli Markaları	:GÖKNUR		
Vergi Dairesi/No	:Etimesgut V.D. / 4040012487		
İşyeri SGK No	:211070101003112205101		
MERSİS No	:		
Üretim Yapıldığı Yer	Adres : YENİ MH. KAYSERİ CAD. AKTAŞ NO:32 MERKEZ / NİĞDE		
	İşyeri Tel (Kodlu): 388-2375340	Faks : 388-2375334	
	e-posta : info@goknur.com.tr	Web : www.goknur.com.tr	
Merkez	Adres ERLER MAH. 2716. CAD. NO:11 ETİMESGUT / ANKARA		
	Büro Tel (Kodlu): 312-3172753	Faks : 312-3172585	
Üretim Konuları	:MUHTELİF CİNS MEYVE VE SEBZE SUYU, KONSANTRE, PÜRE ÜRETİMİ		
Üretim Tesisinin Durumu	Sermaye Kıymetler Durumu (TL)		Personel Durumu
Mal Sahibi	Makine ve Teçhizat Değeri	18.805.287	Mühendis : 6
Arazi (m2) 170.000	Tescilli Sermayesi	69.000.000	Teknisyen : 3
Toplam Kapalı Saha (m2) 30.000			Usta : 3
Bina İnşaat Tipi B.ARME			İşçi : 35
			İdari Pers. : 7
			Toplam : 54
Üretim Faaliyetine Başlama Tarihi : 21.08.1998			
Yabancı Sermaye		Gayri Maddi Hak	
Ülkesi	Orantı (%)	Patent Know How Lisans	Ülkesi
Sertifikalar : Cihaz Laboratuvar, Arıtma Tesisi, Deşarj İzni, Emisyon İzni			
Yukarıda ünvanı yazılı işletmenin, işyerinde mevcut makine ve teçhizatının yürürlükteki yöntem ve kriterlere göre teorik olarak hesaplanan azami üretim kapasitesi ile tüketim kapasitesini kapsayan bu kapasite raporu 24.06.2020 günü tarafımızdan düzenlenmiştir.			
RAPORTÖR	1.EKSPER	2.EKSPER	
GÜLSEVİL OZAN Genel Sekreter	SÜLEYMAN GÜLTEKİN Makine Mühendisi		
			
29 HAZİRAN 2020			
			

NİĞDE TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 2459 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ NİĞDE
SUBESİ

TABLO : I MAKİNE VE TEÇHİZAT (FİRMAYA AİT)

ADRES : YENİ MH. KAYSERİ CAD. AKTAŞ NO:32 MERKEZ / NİĞDE

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Gücü (KW)
28.13.14	0	A.KUYULAR	0	Y	0.0
	2	A-1milli pompa 30 kw	0	Y	60.0
	1	A-2 dalgıç pompa 30 kw kumanda ve kontrol panosu	0	Y	30.0
	2	A-3hidrofor 30 kw	0	Y	60.0
	2	A-4hidrofor 30 kw	0	Y	60.0
28.13.23	0	B.2 NOLU SOĞUK DEPO	0	Y	0.0
	4	B-1 5,5 kw. Soğutma Kompresörü	0	Y	22.0
	4	B-2(3'lü Petek) soğutma fanları 12 x 0, 75	0	Y	9.0
25.30.12	0	C-1Akışkan Yataklı Kazan (Kömür Kazanı)	0	Y	0.0
	1	1- Toplam kurulu gücü 423 kw	0	Y	423.0
	1	2- Taze hava fırını-160 kw sürücü	0	Y	160.0
	1	3- Bacağası Aspratörü 110 kw sürücü	0	Y	110.0
	1	4- Sekonder Havafanı 11. kw	0	Y	11.0
	1	5- Kazan besı pompası 2 x 30 kw. Sürücü	0	Y	60.0
	1	6- Degazör besı pompası 2 x 3 kw.	0	Y	6.0
	1	7-İslak filtre sirkilasyon pompası 22 kw	0	Y	22.0
	1	8- Kömür verici 2 x 5,5 kw sürücü	0	Y	11.0
	1	9- Kül Helezyonu 4 kw.	0	Y	4.0
	1	10-kireç sistemi için Besleme 7,5 kw	0	Y	7.5
	1	11-Kömür Hazırlama sistemi	0	Y	0.0
	2	12-Bucher pres hidrolik ünite modifikasyonu	0	I	0.0
	2	13- Baca ölçüm cihazı	0	Y	0.0
	1	14- Tavan vinci	0	Y	0.0
	1	15- Baca	0	Y	0.0
	4	16- Kompansatör	0	Y	0.0
25.30.12	0	D.FUELOİL KAZAN DAİRESİ	0	Y	0.0
	1	D-11- 4 kw. Brülör 10 bar buhar (SELİNİKEL)15 kw. Vantilatör ve Auloflame kumanda ve kontrol panoları	0	Y	19.0
	1	2- Su tankı 30 tonluk	0	Y	0.0
	1	3- degazör tankı 30 tonluk	0	Y	0.0
	1	4- fueloil tankı 30 tonluk	0	Y	0.0
	1	5- Mazot tankı 4 tonluk	0	Y	0.0
	1	6 Su filitre tankı 1 tonluk	0	Y	0.0
	2	7. Su Tasfiye tankı 500 lt.	0	Y	0.0
	2	8- ısıtma ejanjörü (fueloil)	0	Y	0.0
	2	9- 11 kw besı pompası	0	Y	22.0
	2	10- 2,2 kw Kondes pompası	0	Y	4.4
	1	11- 18,5 kw. Komprosör (slar) 10 bar	0	Y	18.5
	1	12- 22,5 kw. Komprosör (slar) 10 bar	0	Y	22.5
	1	13- Hidrolor besleme tankı (su) 5 tonluk	0	Y	0.0
	1	14- hava tankı 2000 litre	0	Y	0.0
	1	15- vidalı kompressor 75 kw	0	Y	75.0
	1	16- vidalı kompressor 45 kw.	0	Y	45.0
28.93.14	0	E-PÜRE HATTI	0	Y	0.0
	1	E-1Turbofiniser 18,5 kw. Ve 22,5 kw. Motorçücü	0	Y	51.0
	2	E-2kırıcı 5,5 kw.	0	Y	11.0

TOBB tarafından 29.06.2020 tarih ve 20004 no ile onaylanmıştır. En son 29.06.2022 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 2/16

NİĞDE TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 2459 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ NİĞDE
SUBESİ

	2	E-3çekirdek çıkartma 11 kw.	0 Y	22.0
	1	E-4balans tankı 1 tonluk -karıştırıcı 1,5 kw	0 Y	1.5
	1	E-5değirmen 5,5 kw motor	0 Y	5.5
	1	E-6monopomp 18 kw	0 Y	18.0
	1	E-7blonjör 4 kw.motor	0 Y	4.0
	1	E-8ön ısıtma eşanjör	0 Y	0.0
	1	E-9Elevator 4 kw. Motor	0 Y	4.0
	1	E-10rulolar seçme bantı 3 kw	0 Y	3.0
	1	E-11meyve havuzu rulolar 2,2 kw	0 Y	2.2
	1	E-12vakum pompası 5, kw	0 Y	5.0
	1	E-13posa hewlezyonu 3 kw	0 Y	3.0
	1	E-14çekirdek transfer bandı 1,5 kw	0 Y	1.5
	2	E-1530 kw. Turbo finiser	0 Y	60.0
	1	E-16Kumando panosu ve kontrol cihazları	0 Y	0.0
	1	E-1715 tonluk punkor	0 Y	0.0
	1	E-18 Vakum pompası motorlu	0 Y	30.0
	2	E-19 Çıplak pompa	0 Y	30.0
28.93.14	0	F-DOLUMHANE VE SOĞUK DEPO 3	0 Y	0.0
	4	F-180 tonluk konsantre tankı	0 Y	0.0
	5	F-240 tonluk konsantre tankı	0 Y	0.0
	10	F-3100 tonluk konsantre tankı	0 Y	0.0
	2	F-45,5 kw Karıştırıcı	0 Y	11.0
	2	F-525 tonluk dolun tankı	0 Y	0.0
	1	F-6Soğuk Depo Bina (200 m2) ve Aksanı	0 Y	0.0
	1	F-73 tonluk dijital konfor.(fadover)	0 Y	0.0
	1	F-8150cm x 150 cm kumando panosu	0 Y	0.0
	1	F-914,7 kw Soğutma kompresörü	0 Y	14.7
	2	F-103'lü petek soğutma fonları	0 Y	0.0
	2	F-11monopomp 4 kw	0 Y	8.0
	1	F-1212 metre rulo bant	0 Y	0.0
	3	F-13 Çıplak Pompa	0 Y	45.0
	1	F-14 Monopomp Pompa	0 Y	5.5
	2	F-15 Torba Filtre Gövdesi	0 Y	0.0
	2	F-16 Buhar Pires Tekeri	0 Y	0.0
	1	F-17 Leser Emniyet Ventil (Vanası) Tam Kalkışlı	0 Y	0.0
28.93.14	0	G-VİŞNE-NAR-UZÜM HATTI	0 Y	0.0
	3	G-1 200x400 cm vişne punkeri 3 x 2,2 kw.motor	0 Y	6.6
	3	G-2modüler elevatör bant 75 x 500 cm 2,2 kw. Motor	0 Y	6.6
	3	G-3 sap ayırma 4 kw	0 Y	12.0
	3	G-4monopomp 4 kw. 60 lık uzun tip	0 Y	12.0
	1	G-5On ısıtma 7,5 kw Buhar sirk.pomp.	0 Y	7.5
	1	G-618,5 kw Uzun tip.80 tonluk ürün pompası 20 ton kapasiteli	0 Y	18.5
	1	G-7kumando ve kontrol panosu	0 Y	0.0
28.93.14	1	G-1çekirdek kurutma hattı (muhtelif meyve çekirdekleri vişne nar kayısı,şeftali v.b)	0 Y	0.0
28.93.14	0	H-ELMA-ARMUT-AYVA HATTI	0 Y	0.0
	2	H-1Elevatör bant 75 x 800 cm 2 Adet 7,5 kw	0 Y	15.0
	2	H-2Seçme bantı 120 x 600 cm 2 Adet 4 kw	0 Y	8.0
	2	H-3Değirmenler 2 Adet 18,5 kw. -30 kw	0 Y	48.5
	2	H-4Monopomplar 2 Adet 22 kw Uzun tip 100'lük	0 Y	44.0
	3	H-5Dalgıç Pompalar 3 Adet 12 kw. 90 m kapasiteli	0 Y	36.0
	1	H-62,2 kw. Dalgıç pompa	0 Y	2.2

TOBB tarafından 29.06.2020 tarih ve 20004 no ile onaylanmıştır. En son 29.06.2022 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 3/16

NIĞDE TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 2459 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ NIĞDE
ŞUBESİ

	2	H-7 Havuzdan Elma Alma Konveyörü	0 Y	0.0
	2	H-8 Meyve Değirmen Sepeti	0 Y	0.0
	2	H-9 Hız Kontrol Cihazı	0 Y	44.0
	245	H-10 Nozul Filtre Diyonize Hattı	0 Y	0.0
	4	H-11 Silindirik Tank	0 Y	0.0
	2	H-12 Buhar Hattı Kompansatör	0 Y	0.0
	1	H-13 Meyve Taşıma Kanalı	0 Y	0.0
	1	H-14 Taşıyıcı Konveyör Bant	0 Y	0.0
	1	H-15 Blower ve Emniyet Kiti	0 Y	7.5
28.93.14	0	I-BUCHER MARKA PRESLER HP 5000	0 Y	0.0
	3	buhar pres 3 x 18,5 kw. Hidrolik pompası	0 Y	55.5
	3	11 kw. Rolosyon pompası	0 Y	33.0
	4	4 kw. Helezyon Motoru	0 Y	16.0
	3	kumanda ve kontrol panosu	0 Y	0.0
	2	14 tonluk maise tankı	0 Y	0.0
	1	18,5 kw. Monop 80'lik	0 Y	18.5
28.93.14	0	I.BANT PRESLER	0 Y	0.0
28.93.14	1	I-11750 Flotweg 4 kw inverterli motor bant pres	0 Y	4.0
	1	siveko elek ve havuzu (100 mikron)	0 Y	0.0
	2	30 kw yıkama pompası - kirli su eleği	0 Y	60.0
	1	7,5 kw. Kirli su sirkülasyon pompası	0 Y	7.5
	2	5,5 kw. Ürün transfer pompası	0 Y	11.0
28.93.14	1	I-21200 flotweg bant pres 3 kw. Motor	0 Y	3.0
	1	siveko elek ve meyve havuzu (300 lük sivoku)	0 Y	0.0
	1	800'lük siveko elek	0 Y	0.0
	1	500'lük siveko elek	0 Y	0.0
	1	kumanda ve kontrol panosu	0 Y	0.0
	1	Belt press bandı	0 Y	0.0
	2	Persta Gövde Glob Vana	0 Y	0.0
28.93.14	0	J-DEKANTÖR VE SEPERATOR	0 Y	0.0
	2	J-12X30 kw. Dekontör motorları	0 Y	60.0
	1	J-2tonluk besleme tankı ve meyve havuzu 4 kw motor	0 Y	4.0
	2	J-35,5 kw.Dekontör helezyon motoru	0 Y	11.0
	1	J-4Kumanda ve kontrol panosu	0 Y	0.0
	3	J-5Separator	0 Y	0.0
28.93.14	0	K-TAMBURLAR	0 Y	0.0
	1	K-1dello toffolla takan filtre 11 kw. Vakum pompası	0 Y	11.0
	1	K-2 3 tonluk besleme tankı	0 Y	0.0
	1	K-31 tonluk toz boşaltma tankı	0 Y	0.0
	1	K-4ürün alma pompası 1,5 kw.	0 Y	1.5
	1	K-5ürün basma pompası 4 kw.	0 Y	4.0
	1	K-6helezyon motoru 4 kw	0 Y	4.0
	1	K-7kumanda ve kontrol panosu	0 Y	0.0
	1	K-8padovan Tambur filtre 11 kw. Vakum pompası	0 Y	11.0
	1	K-9ürün alma pompası 3 kw.	0 Y	3.0
	1	K-10ürün alma pompası 3 kw.	0 Y	3.0
	1	K-11kumanda ve kontrol panosu	0 Y	0.0
	3	K-12Gizelgur 2 x 10 tonluk 1 Adet 15 tonluk	0 Y	0.0
	1	K-133 tonluk besleme tankı	0 Y	0.0
	1	K-14kağıt filtre	0 Y	0.0
	2	K-15Bentonit hazırlama tankı karıştırıcı ve motorları	0 Y	0.0
28.93.14	0	L-PASTORİZE (TURBODAR) BORU-FİPİ	0 Y	0.0

TOBB tarafından 29.06.2020 tarih ve 20004 no ile onaylanmıştır. En son 29.06.2022 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 4/16

NIĞDE TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 2459 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ NIĞDE ŞUBESİ

	1	L-1Pastorize Ana parça	0 Y	0.0
	1	L-21 Adet 3 tonluk besleme tankı	0 Y	0.0
	1	L-39,2 kw. Buhar sirk pompa	0 Y	9.2
	1	L-45,5 kw. Ürün pompası	0 Y	5.5
28.93.14	0	M-SOĞUTMA GRUBU (ALLER GAZLI SOĞUTMA) PADOVAN	0 Y	0.0
	1	M-122,5 kw Komprosör (soğutma)	0 Y	22.5
	1	M-25,5 kw Monop	0 Y	5.5
	1	M-34 kw. monop	0 Y	4.0
	2	M-41 tonluk kons. Tankı	0 Y	0.0
	1	M-53'lü petek soğut fonları	0 Y	0.0
	1	M-63 kw. Santrifüj pompa	0 Y	3.0
28.93.14	0	N-KOMPLE ZACMI EVOPARATOR POMPA VE KONTROL PANOSU	0 Y	0.0
28.93.14	0	O-DURULTMA ÜNİTESİ	0 Y	0.0
	3	O-1 9 tonluk enzim tankı 3 adet 3 kw. Karıştırıcı	0 Y	9.0
	6	O-211,5 tonluk enzim tankı	0 Y	0.0
	3	3 kw karıştırıcı	0 Y	9.0
	1	O-3 evop besleme tankı 8 tonluk	0 Y	0.0
	1	4 kw. Besleme pompa	0 Y	4.0
28.93.14	0	Ö-KOMPLE VİEGAND EVOPARATOR	0 Y	0.0
	1	Ö-1 Viegand Evaporator	0 Y	0.0
	1	Ö-21-15 tonluk ürün besleme tankı	0 Y	0.0
	1	Ö-3 Evaporatör Trans Mitteri	0 Y	0.0
	1	Ö-4 Yatay Çok Kademeli Yüksek Basınç Pompası	0 Y	0.0
28.93.14	0	P-SOĞUTMA KULELERİ	0 Y	0.0
	6	P-1Soğut.Kulesi 1 -6 Adet 5,5 kw. Vantilatör kumanda panosu	0 Y	33.0
28.93.14	6	P-2Soğut.Kulesi 2 -6 Adet 18,5 kwsirkülasyon pompası	0 Y	111.0
	1	18,5 kw Vantilatör	0 Y	18.5
	1	4 kw Vantilatör	0 Y	4.0
	1	kumanda panosu	0 Y	0.0
28.93.14	4	P-3Soğ.Kulesi 3-4 Adet 4 kw Vantilatör	0 Y	16.0
	1	37 kw Besleme Pomp.	0 Y	37.0
	2	11 kw. Sirk pomp.	0 Y	22.0
	1	kumanda panosu	0 Y	0.0
	1	Pompa (chiller soğutucu)	0 Y	0.0
	2	Hız Kontrol Cihazı	0 Y	44.0
28.93.14	0	R-KOMPLE AROMA TUTUCU	0 Y	0.0
	1	3 Kademeli Aroma ünitesi	0 Y	0.0
	1	aller soğutucu(su soğutması)	0 Y	0.0
	1	soğutmaşanjörü 10 tonluk	0 Y	0.0
28.93.14	0	S-SU ARITMA CİHAZI (REVEZOSMOSIS)	0 Y	0.0
	1	S-1 6 ton kapasiteli 5,5 kw. Motor gücü	0 Y	5.5
	1	S-2Yıkama tankı recine ve tuzlama tankı	0 Y	0.0
	2	S-320 tonluk su depolama tankı	0 Y	0.0
28.93.14	0	Ş-ASEPTİK DOLUM HATTI (İNG. A. ROSSI)	0 Y	0.0
	1	Ş-110 Tonluk besleme tankı	0 Y	0.0
	1	Ş-2sterilizasyon ünitesi ve dolun ünitesi	0 Y	0.0
	1	Ş-3homojenirator	0 Y	0.0
	2	Ş-420 tonluk besleme tankı	0 Y	0.0
	1	Ş-5Aseptik soğutma kulesi	0 Y	0.0
	2	Ş-6kumanda ve kontrol panoları	0 Y	0.0
28.93.14	0	T-ULTRAFILTRE	0 Y	0.0

TOBB tarafından 29.06.2020 tarih ve 20004 no ile onaylanmıştır. En son 29.06.2022 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 5/16

NIĞDE TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 2459 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ NIĞDE ŞUBESİ

28.93.14	0	T-1Ultrafiltre (zacmi) 64 membran kapas (125 lan)	0	Y	0.0
	1	45 kw. Ürün besleme pompası	0	Y	45.0
	1	4 kw. Ürün trans.pomp.	0	Y	4.0
	1	20 tonluk ürün besleme tankı	0	Y	0.0
	1	10 tonluk sıcak su yıkama tankı	0	Y	0.0
	2	3 tonluk iyon değiştirme tankı (recine)	0	Y	0.0
	2	sıcak su depolama tankı 3 tonluk	0	Y	0.0
	3	buhar ve yıkama pompaları 4 kw.	0	Y	12.0
28.29.21	0	T-2Ultrafiltre (PCI) 104 Membran Kapas (125 lan)	0	Y	0.0
	1	45 kw.Ürün besleme pompası	0	Y	45.0
	1	4 kw.Ürün trans.pomp.	0	Y	4.0
	1	20 tonluk ürün besleme tankı	0	Y	0.0
28.93.14	0	T-3-Ultrafiltre (Romicon)	0	Y	0.0
	1	45 kw.Sirk pomp.	0	Y	45.0
	1	11 kw.Ürün besleme pomp.	0	Y	11.0
	1	15 tonluk ürün besleme tankı	0	Y	0.0
	1	15 tonluk ürün depolama tankı	0	Y	0.0
	2	1,5 tonluk yıkama tankı	0	Y	0.0
	1	Reçine tankı	0	Y	0.0
28.93.14	0	U-ENERJİ BESLEME VE DAĞITIM	0	Y	0.0
	1	1-2.5X 6,5 m capında mono blok beton köşk	0	Y	0.0
	1	2-orta ger.giriş ölçü ve çıkış hücreleri	0	Y	0.0
	1	3- 1600 KVA Transformator	0	Y	0.0
	1	4- 2500 Amper 6 panelli alçak ger panosu	0	Y	0.0
	1	5- 1600 Amper 1000 KVAR Kompasyasyon panosu	0	Y	0.0
	1	6- 414 KVA volvo penta jenaratör	0	Y	0.0
	1	7- 2500 Amp. Enversör şaller ve panosu	0	Y	0.0
	2	8- 34 dağıtım panelli işletme dağılım panoları	0	Y	0.0
28.93.14	0	Ü-SOĞUK DEPO 1	0	Y	0.0
	2	5,5 kw.Gazlı soğutucu kompresör	0	Y	11.0
	2	toplam 5 soğutucu fonli petek	0	Y	0.0
	1	Varil çıkartma makinası 2,2 kw.	0	Y	2.2
	1	şarjlı forklif 1,5 tonluk (davyu)	0	Y	0.0
	1	48 Volt yedek şarjlı Batarya (Akü grubu)	0	Y	0.0
	1	48 Volt şarj aleti	0	Y	0.0
	1	2 tonluk gazlı forklif (galerpilior)	0	Y	0.0
	1	monitov kepçe 6,5 metre bom uzunluk 2,5 ton kap.	0	Y	0.0
	1	Tamçeki dijital 80 tonluk kantar.	0	Y	0.0
	1	Froklift Aktüsü	0	Y	7.4
	2	Bucher Pres Manşe Giriş Bugazı	0	Y	0.0
28.93.14	0	V-ATIKSU ARITMA TESİSİ 2800 ton su/gün	0	Y	0.0
	1	Dinlendirme ve çöktürme havuzları	0	Y	0.0
	2	2x18,5 kw.Fulu Eerakarlar	0	Y	37.0
	3	12 kw.Dalgıç pompalar	0	Y	36.0
	1	tambur elek	0	Y	0.0
28.93.14	0	Y-HELEZYONLAR	0	Y	0.0
	1	Toplam helezyonların Uzunluğu 57 metre	0	Y	0.0
	9	Toplam motor gücü 36 kw. 9.Adet motor	0	Y	36.0
	4	partikül filtrasyon tamburu	0	Y	0.0
	12	85000 lt karıştırma tankı	0	Y	0.0
	2	kepçe	0	Y	0.0
	3	traktör	0	Y	0.0

TOBB tarafından 29.06.2020 tarih ve 20004 no ile onaylanmıştır. En son 29.06.2022 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 6/16

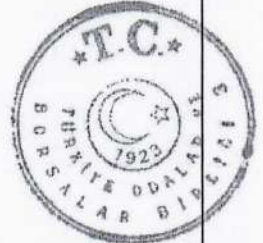
NİĞDE TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 2459 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ NİĞDE ŞUBESİ

	3 enzim tankı 15 tonluk	0 Y	0.0
	2 pastörize ünitesi	0 Y	0.0
	4 muhtelif ara tanklar	0 Y	0.0
	2 aroma ünitesi	0 Y	0.0
	1 3 kademeli evaporatör	0 Y	0.0
28.93.14	0 Z-LABORATUVAR	0 Y	0.0
	2 renk cihazı Spoktometre	0 Y	0.0
	1 PH MAL.	0 Y	0.0
	2 hassas terazi	0 Y	0.0
	2 NTU cihazı	0 Y	0.0
	1 su banyosu	0 Y	0.0
	1 Buz dolabı	0 Y	0.0
	2 etüv cihazı	0 Y	0.0
	2 mikroskop	0 Y	0.0
	1 otoklav	0 Y	0.0
	1 tortu cihazı	0 Y	0.0
	1 tip kompresör	0 Y	0.0
	3 Bilgisayar	0 Y	0.0
	1 HPLC cihazı komple	0 Y	0.0
	1 1 takım muhtelif mikrobiyoloji ekipmanları	0 Y	0.0
	1 Tam Otomatik Bomba Kalori Metresi	0 Y	1.5
28.93.14	0 AA-MEKANİK BAKIM ATÖLYESİ	0 Y	0.0
	1 Muhtelif mekanik bakım atölyesi malzemeleri (torna.freeze, planyo)	0 Y	0.0
	1 Kaynak Makinası	0 Y	8.4
	1 Varil Boyama Ünitesi ve Ekipmanları	0 Y	0.0
28.93.14	0 AB-SOĞUK DEPO-4	0 Y	0.0
	1 Muhtelif Soğutma grubu üniteleri (Soğuk Depo Bina ve Aksamı, Soğutma kompresörü, soğutma fanları, monopomp)	0 Y	0.0
	6 Paslanmaz Gıda Tankı	0 Y	0.0
28.93.14	0 AC-SOĞUK DEPO (TANK DEPO)	0 Y	0.0
	4 80 tonluk konsantr tankı	0 Y	0.0
	5 40 tonluk konsantr tankı	0 Y	0.0
	10 100 tonluk konsantr tankı	0 Y	0.0
	1 Muhtelif Soğutma grubu üniteleri (Soğuk Depo Bina ve Aksamı, Soğutma kompresörü, soğutma fanları, monopomp)	0 Y	0.0
	5 Ağıtador Tank Karıştırıcı	0 Y	7.5
28.93.14	0 AD-PÜRE DEPO	0 Y	0.0
	1 Depo Binası ve aksamı	0 Y	0.0

Toplam : 0

2862.899 =
3836.285 BG

29 HAZİRAN 2020
Göknur Gıda
Genel Müdürü



TOBB tarafından 29.06.2020 tarih ve 20004 no ile onaylanmıştır. En son 29.06.2022 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 7/16

NIĞDE TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 2459 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ NIĞDE
SUBESİ

TABLO : II YILLIK ÜRETİM KAPASİTESİ

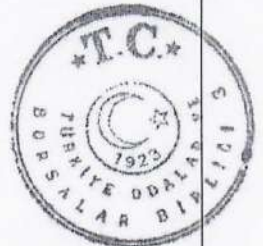
Madde Kodu	Ürün Adı(Cins-Özellik Ticari Ve Teknik Adı)	Miktar	Birim
10.39.91.00.00	Muhtelif Cins Konsantre Meyve Suyu(Meyveli Şurup	4.800.000	kilogram
10.39.91.00.00	Konsantre Tekrar İşleme(Reprocess)	9.600.000	kilogram
10.39.91.00.00	Elma Suyu Konsantresi	23.371.000	kilogram
10.39.91.00.00	Vişne Suyu Konsantresi	5.697.000	kilogram
10.39.91.00.00	Üzüm Suyu Konsantresi	5.989.000	kilogram
10.39.91.00.00	Armut Suyu Konsantresi	3.440.000	kilogram
10.39.91.00.00	Ayva Suyu Konsantresi	2.412.000	kilogram
10.39.91.00.00	Pancar Suyu Konsantresi	942.000	kilogram
10.39.91.00.00	Nar Suyu Konsantresi	442.000	kilogram
10.39.91.00.00	Havuç Suyu Konsantresi	2.866.000	kilogram
10.39.91.00.00	Kayısı Suyu Konsantresi	100.000	kilogram
10.39.91.00.00	Şeftali Suyu Konsantresi	2.307.000	kilogram
10.39.91.00.00	Çilek Suyu Konsantresi	396.000	kilogram
10.39.91.00.00	Erik Suyu Konsantresi	236.000	kilogram
10.39.91.00.00	Portakal Suyu Konsantresi	34.500	kilogram
10.39.91.00.00	Limon Suyu Konsantresi	14.800	kilogram
10.39.91.00.00	Mandalina Suyu Konsantresi	23.500	kilogram
10.39.91.00.00	Greyfurt Suyu Konsantresi	14.800	kilogram
10.39.91.00.00	Dut Suyu Konsantresi	100.000	kilogram
10.39.91.00.00	Hurma Suyu Konsantresi	100.000	kilogram
10.39.91.00.00	Elma Püre Konsantresi	408.000	kilogram
10.39.91.00.00	Armut Püre Konsantresi	127.000	kilogram
10.39.91.00.00	Ayva Püre Konsantresi	125.000	kilogram
10.39.91.00.00	Havuç Püre Konsantresi	145.000	kilogram
10.39.91.00.00	Kayısı Püre Konsantresi	1.100.000	kilogram
10.39.91.00.00	Şeftali Püre Konsantresi	1.000.000	kilogram
10.39.91.00.00	Çilek Püre Konsantresi	125.000	kilogram
10.39.91.00.00	Erik Püre Konsantresi	200.000	kilogram
10.39.91.00.00	Kayısı Püresi	15.125.000	kilogram
10.39.91.00.00	Şeftali Püresi	5.562.500	kilogram
10.39.91.00.00	Erik Püresi	1.116.000	kilogram
10.39.91.00.00	Armut Püresi	1.791.000	kilogram
10.39.91.00.00	Salça Püresi	7.333.000	kilogram
10.39.91.00.00	Çilek Püresi	3.545.000	kilogram
10.39.91.00.00	Elma Püresi	3.333.000	kilogram
10.39.91.00.00	Ayva Püresi	1.958.000	kilogram
10.39.91.00.00	Havuç Püresi	1.145.000	kilogram
10.39.91.00.00	Kiraz Püre Konsantresi	60.000	kilogram
10.39.91.00.00	Vişne Püre Konsantresi	60.000	kilogram
10.32.16.00.00	Elma Suyu	6.600.000	Litre
10.32.19.20.04	Armut Suyu	733.000	Litre
10.32.19.20.04	Ayva Suyu	416.600	Litre
10.32.19.20.04	Havuç Suyu	500.000	Litre
10.32.19.20.04	Nar Suyu	475.000	Litre
10.32.15.00.00	Üzüm Suyu	833.000	Litre
10.32.19.20.02	Vişne Suyu	333.000	Litre
10.32.12.20.00	Portakal Suyu	20.000	Litre
10.32.19.10.00	Limon Suyu	10.000	Litre

TOBB tarafından 29.06.2020 tarih ve 20004 no ile onaylanmıştır. En son 29.06.2022 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 8/16

NİĞDE TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 2459 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ NİĞDE
ŞUBESİ

10.32.19.10.00	Mandalina Suyu	10.000	Litre
10.32.13.00.00	Greyfurt Suyu	10.000	Litre
10.32.19.20.04	Çilek Suyu	1.000.000	Litre
10.32.19.20.04	Erik Suyu	500.000	Litre
10.39.91.00.00	Nar Çekirdeği	380.000	kilogram
10.39.91.00.00	Portakal, Elma, Vişne, Üzüm, Armut, Kayısı, Şeftali, Erik, Nar, Ayva, Havuç, Çilek, Limon, Mandalina, Greyfurt ve Domates aroması	17.062.000	kilogram

ASLINDA AYRILMIŞTIR
29 HAZİRAN 2020
Göknur Gıda
Genel Müdürler



TOBB tarafından 29.06.2020 tarih ve 20004 no ile onaylanmıştır. En son 29.06.2022 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 9/16

NIĞDE TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 2459 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ NIĞDE
ŞUBESİ

TABLO : III KAPASİTE HESABI (Raporun hangi maksatla düzenlendiği : Yenileme)

MEYVE SUYU KONSANTRE HATTI& NFC HATTI

A- DÖKME MEYVE

Tesisteki mevcut 2 hatta her biri 30 ton/saat üzerinden toplam 60 ton/saat meyve işleme kapasiteli günlük 22 saat vardiyalı çalışması hesap edilerek, 130 iş günü elma, 15 iş günü armut, 15 iş günü ayva, 20 iş günü havuç, 5 iş günü pancar işleneceği planlanmaktadır. Toplam 185 gün. Buna göre

Elma ihtiyacı	60 x 22 x 130 = 171.600 Ton/Yıl
Armut ihtiyacı	60 x 22 x 15 = 19.800 Ton/Yıl
Ayva ihtiyacı	60 x 22 x 15 = 19.800 Ton/Yıl
Havuç ihtiyacı	60 x 22 x 20 = 26.400 Ton/Yıl
Pancar ihtiyacı	60x 22 x 5 = 6.600 Ton /Yıl

B- KASALI MEYVE

Tesisteki mevcut her biri 12 ton/saat kapasiteli 3 adet toplam 36 ton/saat meyve işleme hattında günlük 22 saat çalışması hesap edilerek, 6 iş günü nar, 30 iş günü vişne, 30 iş günü üzüm 5 iş günü çilek 3 iş günü erik işleneceği planlanmaktadır. Toplam 74 gün. Buna göre,

Nar ihtiyacı	36 x 22 x 6 = 4.752 Ton/Yıl
Vişne ihtiyacı	36 x 22 x 30 = 23.760 Ton/Yıl
Üzüm ihtiyacı	36 x 22 x 30 = 23.760 Ton/Yıl
Çilek ihtiyacı	36 x 22 x 5 = 3.960 ton/yıl
Erik ihtiyacı	36 x 22 x 3 = 2.376 Ton /yıl

C-MEYVE PÜRE &MEYVE PÜRE KONSANTRESİ HATTI

Şeftali, kayısı, erik, armut, domates, çilek, elma ve ayva gibi püre meyveler tesiste bulunan biri 15 ton/saat diğeri 10 ton/saat toplam 25 ton/saat kapasiteli püre hatlarında işlenmekte olduğu ve 22 saat/gün çalışma hesabına göre 40 iş günü kayısı, 50 iş günü şeftali, 5 iş günü erik, 5 iş günü armut ,80 iş günü domates, 10 iş günü çilek, 10 iş günü elma, 5 iş günü ayva ve 5 iş günü havuç. Toplam 210 iş günü . Buna göre,

Şeftali ihtiyacı	25 x 22 x 50 =27.500 Ton/Yıl
Kayısı ihtiyacı	25 x 22 x 40 =22.000 Ton/Yıl
Erik ihtiyacı	25 x 22 x 5 = 2.750 Ton/Yıl
Armut ihtiyacı	25 x 22 x 5 = 2.750 Ton/Yıl
Domates ihtiyacı	25 x 22 x 80 =44.000 Ton/Yıl
Çilek ihtiyacı	25 x 22 x 10 =5.500 Ton/Yıl
Elma ihtiyacı	25 x 22 x 10 =5.500 Ton/Yıl
Ayva ihtiyacı	25 x 22 x 5 =2.750 Ton/Yıl
Havuç ihtiyacı	25 x 22 x 5 =2.275 Ton/yıl

NARENCİYE HATTI

Portakal ,Limon, greyfruit ve mandarin için 8 ton/saat kapasiteli hatta 22 saat/gün çalışma hesabına göre 3 iş günü portakal , 2 iş günü limon , 2 iş günü greyfruit , 2 iş günü mandarin 40 iş günü domates, 15 iş günü

TOBB tarafından 29.06.2020 tarih ve 20004 no ile onaylanmıştır. En son 29.06.2022 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 10/16

NİĞDE TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 2459 / Vergi No: 4040012487

GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ NİĞDE SUBESİ

çilek, 30 iş günü elma, 25 iş günü ayva, 3 iş günü portakal, 2 iş günü limon , 2 iş günü mandalina ve 2 iş günü greyfurt işleneceği planlanmaktadır. Toplam 119 gün. Buna göre,

Portakal ihtiyacı 8 x 22 x 3 =528 Ton/Yıl

Limon İhtiyacı 8 x 22 x 2 =352 Ton/Yıl

Mandarin ihtiyacı 8 x 22 x 2 =352 Ton/Yıl

Greyfrut ihtiyacı 8 x 22 x 2 =352 Ton/Yıl

KONSANTRE MEYVE SUYU (MEYVELİ ŞURUP) HATTI

Tesiste mevcut meyve suyu dolum sistemiyle 2,000 kg/saat kapasiteli günlük 8 saat çalışma hesap edilerek, 300 gün çalışılacağı planlanmaktadır. Konsantre Meyve Suyu (Meyveli Şurup) için Elma ,Ayva ,Nar ,Havuç , Vişne, Portakal,Limon,Mandarin ,greyfrut,çilek,erik,kayısı,şeftali suyu konsantreleri ve pürelere talep edilen miktarlarda imalat yapılacaktır. Bu amaçla tesisimizde bulunan 2 adet (20,000 lt) depolama tankları ve 10 ton/saat plakalı ısı eşenjörü ve aseptik dolum makinesi ve sistemi kullanılacaktır. Buna göre, Muhtelif Cins Konsantre Meyve Suyu (Meyveli Şurup) Kapasitesi: 2.000 x 8 x 300= 4.800 Ton/yıl

KONSANTRE TEKRAR İŞLEME (REPROCESS) VE DOLUM HATTI

Tesiste mevcut 25 ton kapasiteli 2 adet dolum tankları 20 ton/saat kapasiteli plakalı ısı eşenjörü, filtre ve konsantre evaporatörü kullanılarak, yapılacak yeniden işleme (kalite problemlerinden ve ve yurtdışından dahilde işleme rejimi kapsamında satın alınan düşük kaliteli ürünlerin) yeniden işlenen girdinin durumu ve özelliklerine göre % 50 ye varan kayıp söz konusudur. Bu hatta, günde 20 ton/saat 8 saat üzerinden 60 gün çalışılarak; 20 x 8 x60 = 9,600 Ton/Yıl

YÜKSEK ASİTLİ ELMA KONSANTRESİ İHTİYACI

Elma suyu konsantresi :9,5 kg elma konsantresi (malik asit >3) için 0,5 kg elma konsantresi kullanılacağından 9.600

Ton/Yıl x95/100=9.120 Ton/Yıl? dir.

PÜRE KONSANTREDEN ELDE EDİLECEK KONSANTRE İHTİYACI

Örnek: Şeftali Püre Konsantreden Şeftali Suyu Konsantresi üretimi için ihtiyaç belirleme

65 Brix Şeftali Suyu Konsantresi /30 Brix Şeftali Püre Konsantresi = 2,167oran

1.000 ton Şeftali Püre Konsantresi /2,167= 461,5 Ton Şeftali Konsantresi üretilecektir.

MEYVE SUYU KONSANTRESİ KAPASİTESİ-(65-70 BRİX)

1.Elma Suyu Konsantresi: 7 kg elmadan 1kg konsantre elde edileceğinden,163.600/7,0=23.371Ton/Yıl

2.Vişne Suyu Konsantresi: 4,1 kg vişneden 1 kg konsantre elde edileceğinden,23.360/4,1=5.697Ton/Yıl

3.ÜzümSuyu Konsantresi: 3,8kg üzümünden 1kg konsantre eldeedileceğinden , 22.760/3.8=5.989Ton/Yıl

4.ArmutSuyu Konsantresi: 5,5kg armuttan 1kg konsantre elde edileceğinden,18.920/5,5=3.440Ton/Yıl

5.Pancar Suyu Konsantresi 7 kg pancardan 1 kg konsantre elde edileceğinden 6.600/7.0 =942ton/yıl

6.Ayva Suyu Konsantresi: 8 kg ayvadan 1 kg konsantre elde edileceğinden,19.300/8,0 = 2.412Ton/Yıl

7.Nar Suyu Konsantresi: 8,6 kg nardan 1 kg konsantre elde edileceğinden,3.802/8,6 = 442Ton/Yıl

8.Havuç Suyu Konsantresi: 9 kg havuçtan 1 kg konsantre elde edileceğinden,25.800/9 =2.866 Ton/Yıl

9.Kayısı Suyu Konsantresi: 5,5 kg kayısıdan 1 kg konsantre elde edileceğinden, 550/5,5 = 100 Ton/Yıl

TOBB tarafından 29.06.2020 tarih ve 20004 no ile onaylanmıştır. En son 29.06.2022 tarihine kadar geçerlidir.

Sayfa 11/16

NİĞDE TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 2459 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ NİĞDE
ŞUBESİ

- 10.Şeftali Suyu Konsantresi: 7,5 kg şeftaliden 1 kg konsantre elde edileceğinden, $17.325/7,5= 2.310$ Ton/Yıl
- 11.Çilek Suyu Konsantresi: 10 kg çilekten 1 kg konsantre elde edileceğinden, $3.960/10 = 396$ Ton/Yıl
11. Erik Suyu Konsantresi: 7,5 kg erikten 1 kg konsantre elde edileceğinden, $1.776 /7,5= 236$ Ton/Yıl
- 12.Portakal Suyu Konsantresi: 14kg portakaldan 1kg konsantre eldeedileceğinden, $484/14=34,5$ Ton/Yıl
- 13.Limon Suyu Konsantresi: 22 kg limondan 1 kg konsantre elde edileceğinden, $327 /22= 14,8$ Ton/Yıl
- 14.Mandalina Suyu Konsantresi:14kg mandalinadan 1kg konsantre elde edileceğinden, $327/14=3,5$ Ton/Yıl
- 15.Greyfurt Suyu Konsantresi: 22kg greysurttan 1kg konsantre elde edileceğinden, $327/ 22 =14,8$ Ton/Yıl
- 16.Dut Suyu Konsantre : 5,4 kg duttan 1 kg konsantre elde edileceğinden, $540/5,4 =100$ Ton/yıl
- 17.Hurma Suyu Konsantresi 2,5 kg hurmadan 1 kg konsantre elde edileceğinden, $250/2,5 = 100$ Ton/yıl

MEYVE PÜRE KONSANTRESİ KAPASİTESİ-(30-32 BRIX)

- 1.Elma Püre Konsantresi: 3,2 kg elmadan 1 kg püre konsantre elde edileceğinden, $1.500/3,2=468$ Ton/Yıl
- 2.Armüt Püre Konsantresi: 3,2 kg armuttan 1 kg püre konsantre elde edileceğinden, $600/3,2=187$ Ton /Yıl
- 3.Ayva Püre Konsantresi: 3,2 kg ayvadan 1 kg püre konsantre elde edileceğinden, $400/3,2= 125$ Ton/Yıl
- 4.Havuç Püre Konsantresi : 6,2 kg havuçtan 1 kg püre konsantre elde edileceğinden, $900/6,2= 145$ Ton/Yıl
- 5.Kayısı Püre Konsantresi: 3 kg kayısıdan 1 kg püre konsantre elde edileceğinden, $3.300/3= 1.100$ Ton/Yıl
- 6.Şeftali Püre Konsantresi: 3,5kg şeftaliden 1kg püre konsantre elde edileceğinden, $3.500/3,5= 1.000$ Ton/Yıl
- 7.Çilek Püre Konsantresi: 4 kg çilekten 1 kg püre konsantre elde edileceğinden, $500/4= 125$ Ton/Yıl
- 8.Erik Püre Konsantresi: 3 kg erikten 1 kg püre konsantre elde edileceğinden, $600/3= 200$ Ton/Yıl
- 9.Kiraz Püre Konsantresi :3,5 kg kirazdan 1 kg püre konsantre elde edileceğinden $210/3,5=60$ Ton / Yıl,
- 10.Vişne Püre Konsantresi: 3,5 kg vişneden 1 kg püre konsantre elde edileceğinde $210/3,5=60$ Ton/ Yıl,

MEYVE PÜRE KAPASİTESİ-(11-18 BRIX)

- 1.Kayısı Püre: 1,2 kg kayısıdan 1 kg püre elde edileceğinden,..... $18.150/1,2= 15.125$ Ton/Yıl
- 2.Şeftali Püre: 1,2 kg şeftaliden 1 kg püre elde edileceğinden,..... $6.675/1,2=5.562,5$ Ton/Yıl
- 3.Erik püre: 1,5 kg erikten 1 kg püre elde edileceğinden,..... $1.675/1,5= 1.116$ Ton/Yıl
- 4.Armüt püre: 1,2 kg armuttan 1 kg püre elde edileceğinden, $2.100/1,2= 1,791$ Ton/Yıl
- 5.Domates Salçası: 6 kg domatesten 1 kg salça elde edileceğinden,..... $44.000/6,0=7.333$ Ton/Yıl
- 6.Çilek püre: 1,2 kg çilekten 1 kg püre elde edileceğinden,..... $3.900/1,1=3.545$ Ton/Yıl
- 7.Elma püre: 1,2 kg elmadan 1 kg püre elde edileceğinden,..... $4.000/1,2= 3.333$ Ton/Yıl
- 8.Ayva püre: 1,2 kg ayvadan 1 kg püre elde edileceğinden,..... $2.350/1,2= 1.958$ Ton/Yıl
- 9.Havuç püre: 1,2 havuçtan 1 kg püre elde edileceğinden,..... $1.375/1,2= 1.145$ Ton/Yıl

KONSANTRE EDİLMEMİŞ MEYVE SUYU(NFC) KAPASİTESİ -(8-15 BRIX)

- 1.Elma Suyu: 1,2 kg elmadan 1 kg NFC elma suyu elde edileceğinden,..... $8.000/1,2 =6.600$ Ton/Yıl
- 2.Armüt Suyu: 1,2 kg armuttan 1 kg NFC armüt suyu elde edileceğinden,..... $880 / 1,2 = 733$ Ton/Yıl
- 3.Ayva Suyu: 1,2 kg ayvadan 1 kg NFC ayva suyu elde edileceğinden,..... $500/1,2= 416,6$ Ton/Yıl
- 4.Havuç Suyu: 1,2 kg havuçtan 1 kg NFC havuç suyu elde edileceğinden,..... $600/1,2 =500$ Ton/Yıl
- 5.Nar Suyu: 2 kg nardan 1 kg NFC nar suyu elde edileceğinden,..... $950/2 = 475$ Ton/Yıl

TOBB tarafından 29.06.2020 tarih ve 20004 no ile onaylanmıştır. En son 29.06.2022 tarihine kadar geçerlidir.

Sayfa 12/16

NİĞDE TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 2459 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRAÇAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ NİĞDE
SUBESİ

- 6.Üzüm Suyu: 1,2 kg üzümünden 1 kg NFC üzüm suyu elde edileceğinden,.....1.000/1,2= 833 Ton/Yıl
- 7.Vişne Suyu: 1,2 kg vişneden 1 kg NFC vişne suyu elde edileceğinden,..... 400/1,2= 333 Ton/Yıl
- 8.Portakal suyu: 2,2 kg portakaldan 1 kg NFC portakal suyu elde edileceğinden,44 /2,2= 20 Ton/Yıl
- 9.Limon Suyu: 2,5 kg limondan 1 kg NFC limon suyu elde edileceğinden ,.....25 /2,5= 10 Ton/Yıl
- 10.Mandalina Suyu: 2,3kg mandalinadan 1 kg NFC mandalina suyu elde edileceğinden,.23 /2,3=10 Ton/Yıl
- 11.Greyfurt Suyu: 2,5 kg greyfurttan 1 kg NFC greyfurt suyu elde edileceğinden,25 /2,5= 10 Ton/Yıl
- 12.Çilek Suyu: 1,1 kg çilekten 1, kg NFC çilek suyu elde edileceğinden,...1.100/1,1 =1.000 Ton/Yıl
- 13.Erik Suyu: 1,2 kg erikten 1, kg NFC erik suyu elde edileceğinden,.....600/1,2 =500 Ton/Yıl

VARİL, ASEPTİK TORBA ,POLİETİLEN NAYLON, ETİKET VE PALET İHTİYACI

Mevcut tesiste üretilen 65-70 Brix Meyve Suyu konsantresi miktarı	: 48.488 Ton
Mevcut tesiste üretilen 30-32 Brix Meyve Püre konsantresi miktarı	: 3.350 Ton
Mevcut tesiste üretilen 11-18 brix püre ve salça miktarı	:40.908 Ton
Mevcut tesiste üretilen 8-15 brix NFC Meyve suyu miktarı	:11.107 Ton
Mevcut tesiste üretilen Konsantre Meyve Suyu(Meyveli Şurup) miktarı	:4.800 Ton
Mevcut tesiste reproses yapılacak Konsantre miktarı	:9.600 Ton

Üretilen Meyve Suyu konsantreler ve Konsantre Meyve Suları 270 kg , 30-32 Brix Meyve Püre Konsantreler 230 Kg, 11-18 Brix püre ve salça ve 8-15 Brix NFC Meyve Suları 210 kg varillerle konulacaktır. Her Bir varilin içine aseptik torba konacaktır ve her bir varile 0,5 kg polietilen naylon kullanılacaktır. Buna göre

$48,488/270+3,350/230+40,908/210+11,107/210+4,800/270+9,600/270 =495.174$ Adet/Yıl varil
,etiket,aseptik torba, 247 ton polietilen naylon torba ve123.793 adet palete ihtiyaç vardır.

SİTRİK ASİT İHTİYACI

Üretimi yapılan tesiste sitrik asit üretim hattını temizlemek ve üretilen ürünlerde asitliği düzenlemek amacıyla kullanılmaktadır. Günlük temizlik ihtiyaç 200 kg toplam çalışma 300 iş günü 3 hat üzerinden ortalama

Sitrik Asit Temizlik için: 200 kg x4x300 =180 Ton/Yıl

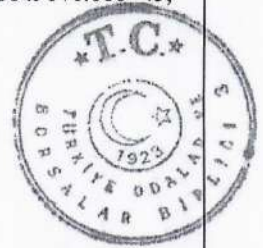
PERLİT, KİZELGUR İHTİYACI

Yalnız elma,vişne, üzüm, armut, ayva, nar, havuç,kayısı, şeftali, çilek, erik, portakal, limon, mandalina ve greyfurt sularının berraklaştırılmadan ve filtre işlemi için 1 ton konsantre başına 1 kg kizelgur 100 kg perlit kullanılmaktadır.

Filtre edilecek toplam meyve konsantresi 45.000 ton olduğundan, Kizelgur İhtiyacı: $45,000 \times 1 /1.000=45,$ Ton/Yıl

Perlit İhtiyacı: $45,000 \times 100/1.000= 450$ Ton/Yıl


Gelsevil OZAN
28 HAZİRAN 2020



TOBB tarafından 29.06.2020 tarih ve 20004 no ile onaylanmıştır. En son 29.06.2022 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 13/16

NİĞDE TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 2459 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ NİĞDE
SUBESİ

ENZİM İHTİYACI

Elma,vişne, üzüm, armut, ayva, nar, havuç,kayısı, şeftali, çilek, erik, portakal, limon, mandalina ve greyfurt sularının depektenize edilmesinde enzim kullanılmaktadır. Beher ton konsantre için 500 gr enzim kullanıldığından,

Enzim ihtiyacı: $45.000 \times 500/1.000=22.500$ kg/Yıl

KOSTİK ,KLOR, NİTRİK ASİT VE TUZ İHTİYACI

Her operasyon devresinden sonra yıkama ve temizleme için 1.000 kilo Tuz, 160 kg klor, % 2 lik 670kg NaOH ve % 1 lik 100 kg HNO₃ kullanılmaktadır. Yılda 300 kere yıkama ve temizleme işlemi yapıldığı kabul edilirse,

Kostik İhtiyacı : $300 \times 670/1.000=201$ Ton/Yıl

Klor İhtiyacı : $300 \times 160/1.000= 48$ Ton/Yıl

Tuz ihtiyacı : $300 \times 1.00/1.000= 300$ Ton/Yıl

Nitrik Asit İhtiyacı : $300 \times 100/1.000=30$ Ton/Yıl olmaktadır.

JELATİN-BENTONİT VE AKTİF KARBON İHTİYACI

Elma,vişne, üzüm, armut, ayva, nar, havuç,kayısı, şeftali, çilek, erik, portakal, limon, mandalina ve greyfurt sularının Depektinizasyonu esnasında beher ton için 6 kg aktif karbon ve jelatin 12 kg bentonit kullanıldığından,

Jelatin İhtiyacı : $45.000 \times 6/1.000= 270$ Ton/Yıl

Aktif Karbon ihtiyacı: $45.000 \times 6/1.000= 270$ Ton/Yıl

Bentonit ihtiyacı : $45.000 \times 12/1000 =540$ ton/ yıl

FUELOİL MAZOT VE KÖMÜR İHTİYACI

Isıtma yüzeyi 200 m2 olan buhar kazanı için fueloil, Isıtma yüzeyi 400 m2 olan buhar kazanı için kömür ve mazot ihtiyacı

Fueloil ihtiyacı: $200 \times 1,5 \times 20 \times 300/1.000=1.800$ Ton/Yıl

Kömür ihtiyacı günlük 30 ton: $30 \times 300= 9.000$ Ton/Yıl , Mazot ihtiyacı: 1.000 Ton/Yıl

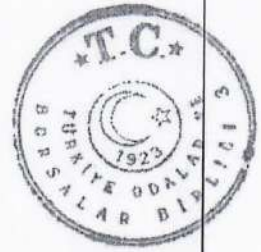
Muhtelif makine yağı ihtiyacı :10 Ton/Yıl

ELEKTRİK İHTİYACI

Fabrikanın kurulu elektrik gücü max. 1.800 kw/saat olup günde 24 saat ve yılda 300 iş günü çalıştığı varsayılarak,

Elektrik ihtiyacı: $1.800 \text{ kw} \times 24 \text{ saat} \times 300 \text{ gün}=12.960.000$ kw/yıl

ASLININ AYNISI
29 HAZİRAN 2020
Gülbevi ÖZAN



TOBB tarafından 29.06.2020 tarih ve 20004 no ile onaylanmıştır. En son 29.06.2022 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 14/16

NİĞDE TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 2459 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ NİĞDE
SUBESİ

TABLO : IV YILLIK TÜKETİM KAPASİTESİ

Madde Kodu	Tüketim Maddeleri(Cins-Özellik Ve Teknik Adı)	Birim	Miktar	Yazı ile
01.24.10	Elma	Ton	177.100	YüzYetmişYediBinYüz
01.24.21	Armut	Ton	22.550	YirmilkiBinBeşYüzElli
01.24.22	Ayva	Ton	22.550	YirmilkiBinBeşYüzElli
01.24.29	Havuç	Ton	28.675	YirmiSekizBinAltıYüzY etmişBeş
01.24.29	Nar	Ton	102.960	YüzlkiBinDokuzYüzAlt mış
01.24.24	Vişne	Ton	23.760	YirmiÜçBinYediYüzAlt mış
01.24.29	Üzüm	Ton	23.760	YirmiÜçBinYediYüzAlt mış
01.24.25	Şeftali	Ton	27.500	YirmiYediBinBeşYüz
01.24.23	Kayısı	Ton	22.000	YirmilkiBin
01.24.27	Erik	Ton	5.126	BeşBinYüzYirmiAltı
01.13.34	Domates	Ton	44.000	KırkDörtBin
01.25.13	Çilek	Ton	9.460	DokuzBinDörtYüzAltı ş
01.13.71	Pancar	Ton	6.600	AltıBinAltıYüz
01.23.13	Portakal	Ton	528	BeşYüzYirmiSekiz
01.23.12	Limon	Ton	352	ÜçYüzElliiki
01.23.11	Grevfurt	Ton	352	ÜçYüzElliiki
01.23.14	Mandalina	Ton	352	ÜçYüzElliiki
	Dut	Ton	792	YediYüzDoksaniki
01.22.13	Hurma	Ton	792	YediYüzDoksaniki
01.24.24	Kiraz	Ton	792	YediYüzDoksaniki
25.91.11	Varil	adet	495.174	DörtYüzDoksanBeşBin YüzYetmişDört
16.24.11	Palet	adet	123.793	YüzYirmiÜçBinYediYü zDoksanÜç
13.92.21	Aseptik Torba	adet	495.174	DörtYüzDoksanBeşBin YüzYetmişDört
13.96.15	Polietilen Naylon	adet	247	İkiYüzKırkYedi
	Sitrik Asit(Limon Tuzu)	Ton	180	YüzSeksen
	Kizelgur	Ton	45	KırkBeş
	Bentonit	Ton	540	BeşYüzKırk
	Perlit	Ton	450	DörtYüzElli
20.14.64	Enzim	kilogram	22.500	YirmilkiBinBeşYüz
	Kostik	Ton	201	İkiYüzBir
	Klor	Ton	48	KırkSekiz
10.84.30	Tuz	Ton	300	ÜçYüz
20.15.10	Nitrik Asit	Ton	30	Otuz
20.59.60	Jelatin	Ton	270	İkiYüzYetmiş
	Aktif karbon	Ton	270	İkiYüzYetmiş
	Kalkazin	Ton	6	Altı
19.20.28	Fueloil	Ton	1.800	BinSekizYüz
19.20.26	Mazot	Ton	1.000	Bin
05.10.10	Kömür	Ton	9.000	DokuzBin
19.20.23	Muhtelif Makine Yağı	Ton	10	On

TOBB tarafından 29.06.2020 tarih ve 20004 no ile onaylanmıştır. En son 29.06.2022 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 15/16

NİĞDE TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 2459 / Vergi No: 4040012487
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ NİĞDE
SUBESİ

İşbu kapasite raporu; oda tarafından ekspertiz tarihi itibariyle tespit edilmiş bilgileri içermekte olup, 16 sayfadan oluşmaktadır ve firmanın TOBB tarafından 11.05.2018 tarih ve 15616 sayı ile onaylı kapasite raporunu geçersiz kılar.

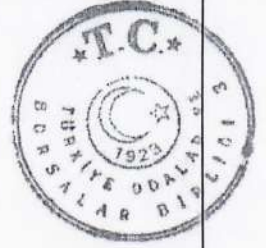
İnceleyen:
TOBB Sanayi Müdürlüğü
Mehmet ÖZMEN
Ziraat Mühendisi



- 1.Kapasite raporları TOBB tarafından belirlenen Usul ve Esaslar ile kriterler çerçevesinde düzenlenmektedir.
- 2.İnceleme tarihindeki çalışma şartları dikkate alınarak, firmaların teorik olarak hesaplanan azami üretim kapasitesini ve bu kapasiteye ulaşılması halinde ortalama olarak belirlenen hammadde ve yarı mamullerin cins ve miktarını gösteren belgelerdir.
- 3.Hesaplamalar aksi belirtilmediği sürece günde 8 saat ve yılda 300 işgünü çalışıldığı varsayılarak ve rapordaki tüm ürünlerin aynı anda ve sürekli olarak imal edilmekte olduğu kabulüyle yapılmaktadır. Dolayısıyla, firmaların fiili üretim/tüketim cins ve miktarları kapasite raporlarında yer alan cins ve miktarlardan farklılık gösterebilir. Vardiyalı çalışma dikkate alınmaz.
- 4.Birlikteki elektronik ortamda tutulan kapasite raporlarına ait kayıtlar esastır.
- 5.Bu kapasite raporundaki bilgilerin doğruluğundan eksper heyeti sorumludur.

<p>ODA ONAYI</p>  <p>GÜLSEVİL OZAN Genel Sekreter</p>	<p>TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ ONAYI</p>  <p>Müjdat BAYRAMOĞLU Metalurji Mühendisi</p>	<p>TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ ONAYI TARİH VE NO</p> <p>29.06.2020 * 020004</p> <p>Bu kapasite raporu 1. sayfada Birlikçe tespit edilen "Geçerlilik süresi sonu" na kadar yürürlüktedir.</p>
--	--	---

ASLININ AYRINTILI KOPYASI
29 HAZİRAN 2020
Gülsevil OZAN
Genel Sekreter



TOBB tarafından 29.06.2020 tarih ve 20004 no ile onaylanmıştır. En son 29.06.2022 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 16/16

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 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-imzadır

Mehmet SARI
Daire Başkanı

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

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak teyidi <https://ebulten.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden A3OZ-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

İlgili : 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,

Dünya Ticaret Sicil No:156 0450 ANKARA, Tel: (312) 392950, Faks: (312) 202040, İnternet: [www.adn.adn.tr](http://www.aden.adn.tr)
Halkıye Mah. Akmerkez Cad. No:15 Şişli 34397 İSTANBUL, Tel: (212) 3392500, Faks: (212) 3342668
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72018-D-146-4607-ku15-0404040002
<http://www.gem.gov.tr> adresindeki belge e-imza ile doğrulanabilir.

Bilgi için: Dr. Bahadır ULUSALOĞLU
BAŞURMAN
uden@spk.gov.tr

1/2

8.7. Lisans Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu



SPL
Gayrimenkul
Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 1.04.2021

Belge No: 915533

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

SÜLEYMAN BUĞRA GÖZ

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 10.09.2015

No : 404902

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Mesut KAYA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 22.01.2013

No : 402184

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

Erhan SARAÇ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK

GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM

GENEL MÜDÜR

8.8. Mesleki Tecrübe Belgeleri



TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 29.04.2021Belge No: 2021-01.3945

Sayın Süleyman Buğra GÖZ
(T.C. Kimlik No: 13604241854 - Lisans No: 915533)

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: 02.10.2019

Belge No: 2019-01.1758

Sayın Mesut KAYA

(T.C. Kimlik No: 25328279884 - Lisans No: 404902)

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:20.06.2019

Belge No: 2019-01.1307

Sayın Erhan SARAÇ

(T.C. Kimlik No: 48499764652- Lisans No: 402184)

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

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

aden[®]

D e ğ e r l e m e






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

MAKİNE DEĞERLEME RAPORU

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

DROPS GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

2021-ÖZEL-259

Değer Tarihi: 06.08.2021

Rapor Tarihi: 06.08.2021



ader[®]

Bu belge 136****854 kimlik numaralı **Süleyman Bugra GÖZ** tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.

Süleyman Bugra GÖZ

Tarih: 17/12/2021 16:06

Bu belge 253****884 kimlik numaralı **Mesut KAYA** tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.

Mesut KAYA

Tarih: 17/12/2021 18:18

Bu belge 484****652 kimlik numaralı **Erhan SARAC** tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.

Erhan SARAC

Tarih: 17/12/2021 18:26

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 5 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR	- 7 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 9 -
3.1. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 9 -
4. VARLIKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ	- 11 -
4.1. MAKİNE VE EKİPMANLARIN KAYITLI OLDUĞU TAPU BİLGİLERİ VE KONUMU	- 12 -
4.2. MAKİNE VE EKİPMANLARIN MÜLKİYET HAKLARI VE HUKUKİ DURUM ANALİZİ	- 12 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 14 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 14 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 14 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 14 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 14 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 15 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 15 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 15 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 15 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 18 -
6.1. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 18 -
6.2. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 18 -
6.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 18 -
6.4. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 19 -
6.5. SWOT ANALİZİ	- 19 -
7. SONUÇ	- 21 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 21 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 21 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 21 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 21 -
8. RAPOR EKLERİ	- 23 -
8.1. DEĞERLEME KONUSU VARLIK LİSTESİ	- 23 -
8.2. FOTOĞRAFLAR	- 24 -
8.3. BDDK YETKİLENDİRME	- 35 -
8.4. SPK LİSTEYE ALINMA	- 36 -
8.5. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 37 -
8.6. LİSANS BELGELERİ	- 38 -
8.7. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 41 -

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.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, varlıkları/bölgeyi kişisel olarak denetlemiştir.
- 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.
- Rapor RICS tarafından "Redbook" ta belirtilen Değerleme Standartları 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 – 2021/A098
Değer Tarihi	: 06.08.2021
Rapor Tarihi	: 06.08.2021
Rapor Numarası	: 2021-ÖZEL-259
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Değerleme raporu 31.08.2019 Tarihinde Resmi Gazetede Yayınlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin” Birinci maddesinin ikinci fıkrasına uygun olarak “ Drops Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. ” firması bünyesinde Niğde ili, Merkez ilçesi, Aktaş/Devlet Mahallesi 347 ada ve 5 parsel üzerinde konumlu varlıkların Halka Arz planlamaları ve Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında 06.08.2021 tarihli “Pazar Değeri”nin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Niğde ili, Merkez ilçesi, Aktaş/Devlet Mahallesi 347 ada ve 5 parsel üzerinde konumlu varlıkların (253-254-255 no.lu muhasebe hesaplar) 06.08.2021 tarihi itibarıyla “Pazar Değeri”nin tespiti çalışması.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri talebi kapsamında tarafımıza ibraz edilen sabit kıymet listeleri ve sahada tespiti yapılan varlıklar değerlendirme kapsamına alınmıştır.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu santrallere ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri’ne göre şirketimiz tarafından daha öncesinde rapor hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; “Pazar Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi kullanılarak değer takdiri yapılmıştır.
Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: 21.193.000-TL Yirmibirmilyonyüzdoksanüçbin-Türk Lirası
Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	: 24.972.380-TL Yirmidörtmilyondokuzyüzetmişikibinüçyüzseksen-Türk Lirası
Takdir Pazar Değeri (EUR) ¹ KDV Hariç	: 2.095.300-EUR İkimilyondoksanbeşbinüçyüz-Euro
Takdir Pazar Değeri (EUR) KDV Dahil	: 2.468.871-EUR İkimilyondörtüyüzaltmışsekizbinsekizyüzetmişbir- Euro
Müşteri Unvanı	: Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Tic. ve San. A.Ş.
Müşteri Adresi	: Erler Mah. 2716. Cadde No: 11 Etimesgut/Ankara
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 603400000001227 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2021 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan: Değerleme Uzmanı S. Buğra GÖZ (Lisans Dijital Rozeti) Kontrol Eden: Değerleme Uzmanı Mesut KAYA 404902 (Lisans Dijital Rozeti) Onaylayan: Sorumlu Değerleme Uzmanı Erhan SARAÇ 402184 (Lisans Dijital Rozeti)

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

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

¹ Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası’nın 06.08.2021 tarihli EUR alış kuru 10,1149 TL, USD alış kuru 8,5619 TL olarak kabul edilmiştir.

BÖLÜM 2

KABULLER - VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR



2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- 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.
- Gayrimenkuller, makine ekipmanlar ve demirbaşlar dahil tesisin tüm bileşenleri ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Varlıkların değerlendirilmesi, şirketin faaliyetlerinin devam ettiği ve varlıkların çalışır durumda oldukları varsayımıyla tamamlanmıştır.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Rayiç değer tesisin bulunduğu yerdeki, tesis bazında ve çalışır durumdaki değeri ihtiva etmekte olup konu makine parkının tasfiyesi veya başka yere taşınması durumu olduğunda rayiç değerinden daha düşük bir değer söz konusu olabileceği açıktır. Ayrıca tesiste çalışır durum değerini ortaya koyan bazı tesisat ve yardımcı donanımlarda, tasfiye ve ayrı ayrı satış durumunda değer ihtiva etmeyebilecektir. Bu nedenle santral ekipmanlarının gayrimenkulün eklentisi olarak düşünülmesi gerekmektedir.
- Değerleme konusu ekipmanların acil satış durumunda, piyasa rayiç değerinden daha düşük bir değer söz konusu olabileceği açıktır.
- Belli ekonomik ömre sahip makine parkının değerinin zamanla azalacağı unutulmamalıdır.
- Tesis için yapılmış olan tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- Teşvik mevzuatına tabi makinelerin teminat olarak alınması hususunun "Yatırımda Devlet Yardımları Hakkında Kanun" ilgili tebliğleri açısından değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.
- Değerleme konusu varlıkların aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü "Drops Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş." firması yetkililerinde olacaktır.
- 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



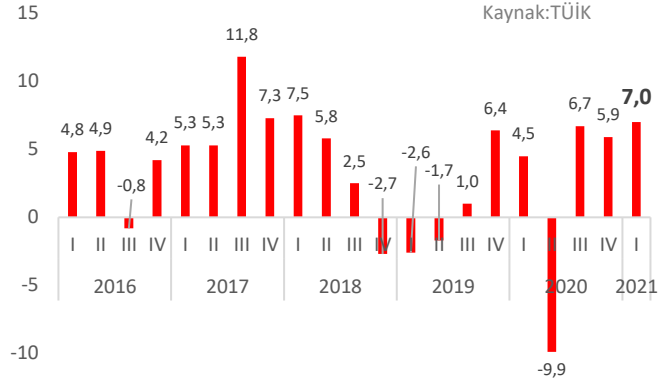
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Türkiye Ekonomisi²

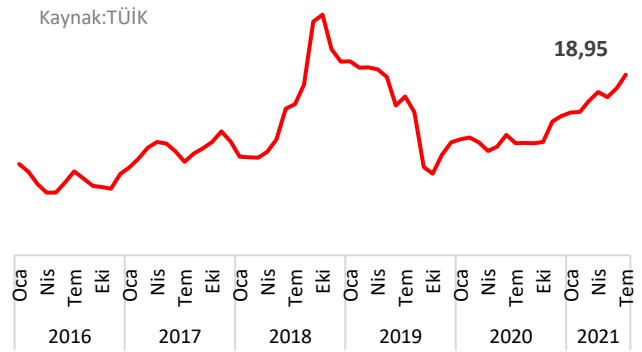
GSYH 2021 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre **%7,0** artmıştır. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri %18,1,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

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

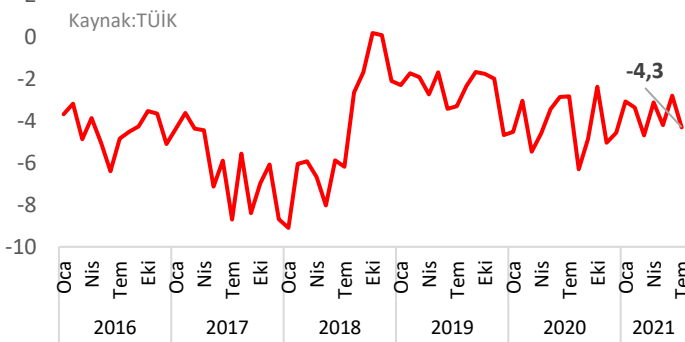
GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)



Enflasyon (% değişim geçen yılın aynı ayına göre)



Aylara Göre Dış Ticaret Dengesi Milyar ABD \$



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

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

2. TÜİK, TCMB

BÖLÜM 4

VARLIKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ



4. VARLIKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu Drops Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. için yetkiliden alınan bilgiye göre Göknur Gıda adı altında sektöre 1993 yılında meyve ve sebze konsantresi ticareti ile başlayıp, 1998’de konsantre ve püre üretimi, 2005’te Drops marka meyve suyu üretimi, 2008’de meyve yetiştiriciliği ve 2018’de yenilenebilir biyogaz elektrik enerjisi üretimi ile birden fazla alanda bir bütün olarak faaliyet göstermektedir.

Drops gıda Türkiye’nin elma, üzüm ve kayısı gibi birçok meyve ve sebze yetiştiriciliğinde öncü tarım ili olan Niğde’de kurulmuş bir tesisidir. Tesis, Kayseri Karayolu üzerinde bulunmakta, Kayseri Uluslararası Havalimanına 100 km, Mersin Limanına 180 km mesafede olup, 50.000 m² 'lik arazi üzerinde üretimlerini gerçekleştirmektedir. Berrak, püre ve kırmızı ürünler olmak üzere aynı anda 3 değişik meyve veya sebze işleyebilmektedir. Atıklarından organik gübre, buharından elektrik, hurdasından varil üreterek kaynaklarını verimli bir şekilde kullanmaktadır.

Meyve suyu üretiminde kullanılan meyvelerin büyük bir çoğunluğu, İmamoğlu'na bağlı Uluçınar köyünde organik 2000 hektarlık nar bahçesi ve Niğde ili Ovacık beldesinde 250 hektar organik şeftali bahçesi, 2200 hektar elma bahçesi, 250 hektar kayısı ve 250 hektar üzüm bahçelerinden toplanmaktadır.

Drops ürünleri, 200 ml ve 1000 ml tetra ve cam şişelerde 18 farklı tat ile yurtiçi ve yurtdışı pazarlarda yer almaktadır. Drops aynı zamanda firmalara özel etiketli üretimlerini de tetra ve cam şişeler ile yapmaktadır.

Ürünleri TSE, ISO 9001:2008, KOSHER, HELAL, Organic Master (ORGANIC, EU ORGANIC, JAS ORGANIC) sertifikalıdır. Bu ürünlerin büyük bir çoğunluğu Göknur Gıda'nın kendi bahçelerinde yetişen meyvelerden elde edildiği bilgileri alınmıştır.

Tesis;

- 3600 lt/saat kapasiteli 1 adet 1000 ml dolum hattı,
- 4.000 lt/saat kapasiteli 1 adet 1000 ml dolum hattı,
- 1.000 lt/saat kapasiteli 1 adet 200 ml dolum hattı (5.000 paket/saat kapasiteli),
- 12.000 lt/saat kapasiteli 1 adet 200 ml dolum hattı

ile saatte 164,800 litre ve yılda 49.440.000 litre üretim yapabilecek kapasitedir.

4.1. Makine ve Ekipmanların Kayıtlı Olduğu Tapu Bilgileri ve Konumu

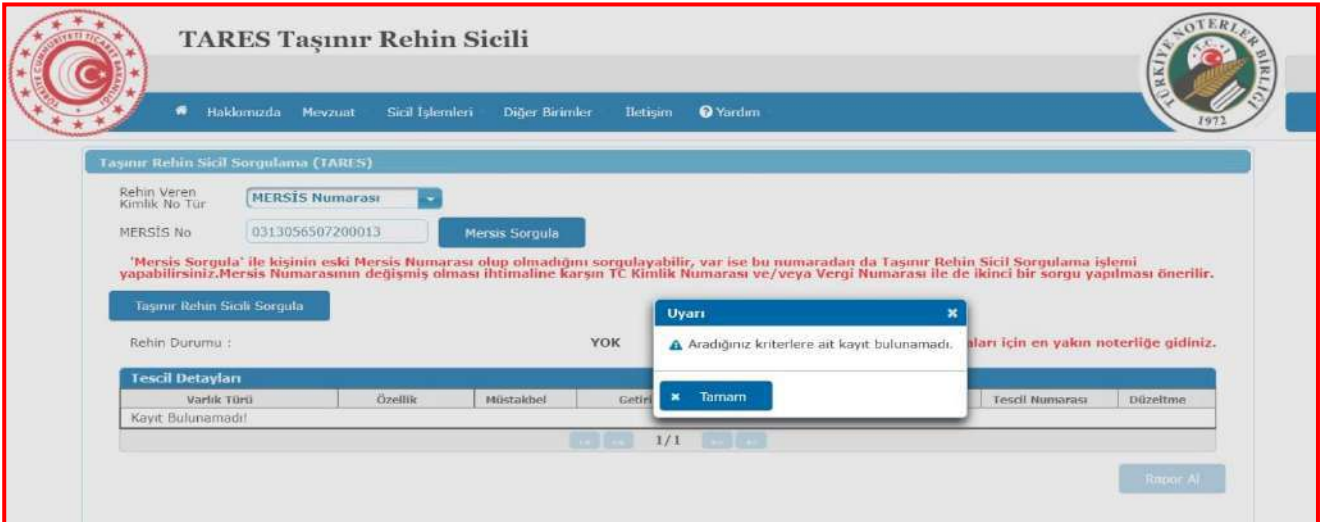
Değerleme konusu varlıklar (makine-ekipman, demirbaş ve taşıt araçları) Yeni Mahalle Kayseri Caddesi No:2 Aktaş/Niğde adresinde yer almaktadır.



4.2. Makine ve Ekipmanların Mülkiyet Hakları ve Hukuki Durum Analizi

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

TARES Taşınır Rehin Sicil sorulama web sitesi üzerinden "Drops Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş." unvanı ve "0313056507200013" mersis numarası ile yapılan sorgulama ekranında rehine konu herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.



Değerleme konusu varlıkların aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü "Drops Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş." firması yetkililerinde olacaktır.

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

BÖLÜM 5

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

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

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

5.1.2. Pazar Değeri

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

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

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

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

- Değerleme 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 ulaşılacağı 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 ayısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

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

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın ayısını 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 kullanılabilceğini 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. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

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

Maliyet Yaklaşımı yönteminde makinelerin ulaşılabilen (yeni ikame) maliyet değerleri dikkate alınmış ve ikame değer kabul edilmiştir. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmiştir.

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

6.2. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Değerleme konusu varlıkların mikro kimliklendirmesi yapılması sonucunda elde edilen marka, model, yaş, kapasite vb. teknik özellikleri dikkate alınarak varlıkların aynı veya benzerlerine ilişkin piyasa araştırmaları yapılmış olup tesislerin kapasiteye göre özel olarak projelendirildiği tespit edilmiştir.

Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak satış işlemi görmemesi ve yeteri kadar pazar verisi elde edilemediği için bu yaklaşımın kullanılması uygun görülmemiştir.

6.3. Maliyet Yaklaşımı Yöntemi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Amortisman Oranları Tablosu	İlk Yıl Yıpranma Oranı	Yıllık Yıpranma Oranı	Kalan	Toplam Ekonomik Ömür
Makine 10	0,3	0,075	0,05	10
Makine 15	0,25	0,048	0,1	15
Makine 20	0,2	0,037	0,1	20
Makine 25	0,15	0,032	0,1	25
Tank	0,1	0,028	0,1	30
Demirbaş	0,35	0,1	0	6

6.4. Gelir Yaklaşımı Yöntemi

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. Bu yöntemle elde edilecek değer varlık bazında ayrıştırılması mümkün olmayacağı için "Gelir Yaklaşımı" yöntemi ile değer takdiri yapılmamıştır.

6.5. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
<ul style="list-style-type: none"> + Firma ihtiyaç duyduğu meyvelerin bir kısmını kendi üretim çiftliklerinde üretmektedir. Meyve temini organizasyonunu "tüccar" diye adlandırılan araçlar tarafından yapmıyor olması, firmanın kar oranlarını ve rekabet yeteneğini arttırmaktadır. + Olası arıza durumlarına müdahale edebilecek teknik bir ekibin var olması + Entegre bir üretim tesisi olması ve katma değeri yüksek üretimler gerçekleştiriyor olması 	<ul style="list-style-type: none"> - Herhangi bir zayıf yön tespit edilememiştir.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none"> + Avrupa ülkelerinde tarıma ayrılan sübvansiyonlardaki düşüş nedeniyle ortaya çıkan yeni tedarikçi arayışları ülkemiz için yeni fırsatlar oluşturacaktır. 	<ul style="list-style-type: none"> - Meyve suyuna karşı doğal olmadığı yönünde oluşmuş olan ön yargılar ve küresel ekonomik krizden etkilenen değişken ekonomik ortamın, tüketici harcamaları üzerindeki olası olumsuz etkisi ürün satış oranlarını etkilemektedir. - Küresel ekonomide yaşanan genel belirsiz durum. - Döviz kuruna bağlı olarak satış işlemleri gerçekleşen makine-ekipmanlar için, son dönemde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar sıfır veya ikinci el makine-ekipman alım ve satım işlemlerini olumsuz yönde etkilemesi.

BÖLÜM 7

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme raporunda “Pazar Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır.

Maliyet Yaklaşımı yönteminde makinelerin ulaşılabilen (yeni ikame-yeniden üretim) maliyet değerleri dikkate alınmış ve ikame değer kabul edilmiştir. Değerleme konusu varlıkların satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından fiilen katılan maliyetler ikame maliyet olarak kabul edilmiştir. Bu maliyetler Pazar fiyatlarındaki değişimler, enflasyon vb. tüm etkenler hesaba katılarak günümüz değerine endeksleme yöntemi ile getirilmiştir. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmiştir.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Varlıklar için takdir edilen değerler, varlıkların bulunduğu gayrimenkul üzerinde kullanılması durumu için belirtilmiş olup başka bir yere taşınmaları veya tekil satış durumlarında geçerli değildir. Bu varlıkların herhangi bir yere taşınması fiziksel ve ekonomik açıdan zor olacağı gibi bulunduğu gayrimenkulün eklentisi/mütemmim cüzü olarak düşünülmesi gerekmektedir.

Drops Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. / Makine, Ekipman, Demirbaş ve Taşıt Araçları Pazar Değeri

Rapor Tarihi:	06.08.2021		
Değer Tarihi:	06.08.2021		
Kur Bilgisi (Alış):	06.08.2021 TCMB verilerine göre 1 Euro=10,1149 TL, 1 USD=8,5619 TL'dir.		
ÖZET TABLO*		TL	EUR
253 – 255 Makine, Ekipman ve Demirbaş Pazar Değeri (TL) KDV Hariç		20.985.000	2.074.700
254 Taşıt Araçları Pazar Değeri (TL) KDV Hariç		208.000	20.600
Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Hariç		21.193.000	2.095.300
Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Dahil		24.972.380	2.468.871

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

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

S. Buğra GÖZ
Makine Mühendisi
Lisans No: 915533

Mesut KAYA
Makine Mühendisi
Lisans No: 404902

Erhan SARAÇ
Makine Mühendisi
Lisans No: 402184

BÖLÜM 8

RAPOR EKLERİ



8. RAPOR EKLERİ

8.1. Değerleme Konusu Varlık Listesi

Değerleme konusu varlıklara ilişkin liste Excel formatında ayrı olarak bilgilerinize sunulmuştur.

8.2. Fotoğraflar





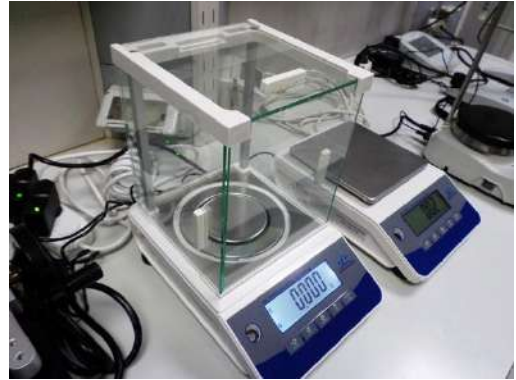




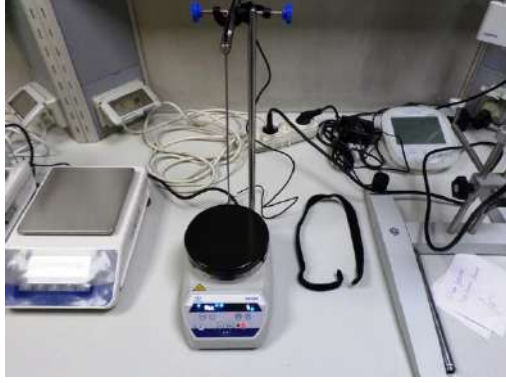














8.3. BDDK Yetkilendirme

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 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-imzadır

Mehmet SARI
Daire Başkanı

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

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak teyidi <https://ebulten.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden A3OZ-DPOG-82VY kodu ile yapılabilir.

8.4. 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

İlgili : 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 oldukları 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,

Dünya Ticaret Sicil No:156 0450 ANKARA, Tel: (312) 392950, Faks: (312) 202040, İnternet: [www.adn.adn.tr](http://www.aden.adn.tr)
Halkıye Mah. Akmerkez Cad. No:15 Şişli 34397 İSTANBUL, Tel: (212) 3392500, Faks: (212) 3342668
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72018-D-146-4457-ku15-0404049902
<http://www.ticaret.gov.tr> adresinden belge metninin ibe doğrulanabilir.

Bilgi için: Dr. Bayr. ULUSALÖZÜLÜ
BAŞUŞMAN
esen@spk.gov.tr

8.6. Lisans Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu



SPL
Gayrimenkul
Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 1.04.2021

Belge No: 915533

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

SÜLEYMAN BUĞRA GÖZ

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 10.09.2015

No : 404902

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Mesut KAYA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 22.01.2013

No : 402184

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

Erhan SARAÇ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK

GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM

GENEL MÜDÜR

8.7. Mesleki Tecrübe Belgeleri



TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 29.04.2021Belge No: 2021-01.3945

Sayın Süleyman Buğra GÖZ
(T.C. Kimlik No: 13604241854 - Lisans No: 915533)

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: 02.10.2019

Belge No: 2019-01.1758

Sayın Mesut KAYA

(T.C. Kimlik No: 25328279884 - Lisans No: 404902)

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:20.06.2019

Belge No: 2019-01.1307

Sayın Erhan SARAÇ

(T.C. Kimlik No: 48499764652- Lisans No: 402184)

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

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

aden[®]

D e ğ e r l e m e



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

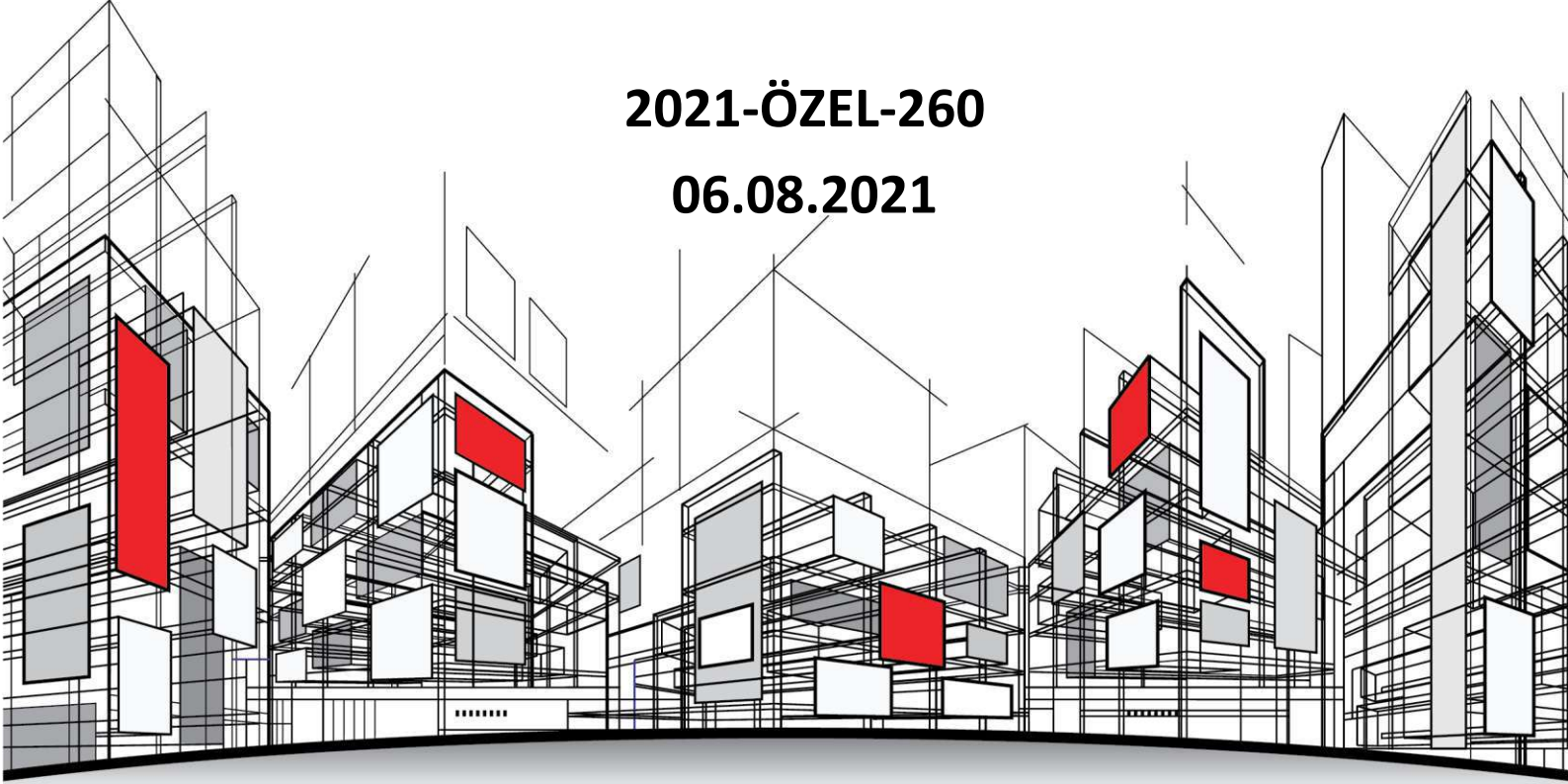
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

ADANA-İMAMOĞLU-ULUÇINAR MAHALLESİ
60 ADET GAYRİMENKUL

2021-ÖZEL-260

06.08.2021



Eda
GÜNES



Bu belge 611*****550 kimlik numaralı Eda GÜNES tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.

Tarih: 18/12/2021
13:59

Sefik Ercan
KESKİNER



Bu belge 257*****622 kimlik numaralı Sefik Ercan KESKİNER tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.

Tarih: 18/12/2021 15:
38

Mustafa
Lütfullah
MAZMANCI



Bu belge 169*****092 kimlik numaralı Mustafa Lütfullah MAZMANCI tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.

Tarih: 18/12/2021 13:
32

Ahmet
KARABIYIK



Bu belge 542*****080 kimlik numaralı Ahmet KARABIYIK tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.

Tarih: 18/12/2021 13:
27

aden®

e-imza

e-imza

e-imza

e-imza

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 6 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR	- 9 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 11 -
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ	- 11 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 12 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 13 -
4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 15 -
4.1. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 15 -
4.2. GAYRİMENKULLERİN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 25 -
4.3. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 28 -
4.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 39 -
4.5. GAYRİMENKULLERİN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 41 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 41 -
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	- 41 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 42 -
4.8. GAYRİMENKULLERİN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 42 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 46 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 46 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 46 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 46 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 47 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 47 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 47 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 47 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 48 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 50 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 50 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 50 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 50 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 54 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 54 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 67 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 67 -
7. SONUÇ	- 69 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 69 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 69 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 69 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 69 -
8. RAPOR EKLERİ	- 71 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 71 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ	- 73 -
8.3. RESMİ BELGELER	- 74 -
8.4. BDDK YETKİLENDİRME	- 216 -
8.5. SPK LİSTEYE ALINMA	- 217 -

8.6. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 218 -
8.7. LİSANS BELGELERİ	- 219 -
8.8. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 222 -

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-260								
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Bu rapor 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına göre hazırlanmıştır.								
Talebin Kapsamı	: Raporda bilgileri verilen, Adana ili, İmamaoğlu ilçesi, Uluçınar Mahallesi, parsel bilgileri raporun "4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyetine İlişki Bilgiler" kısmında yer verilen 60 adet taşınmazın 06.08.2021 tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.								
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: 24.06.2021 tarih A098 numaralı sözleşmenin "5.2 Müşterinin Yükümlülükleri" maddesi gereğince son 3 yıllık aktif/pasif kayıt belgelerini içeren takyidat belgesi ve son 3 yıllık imar durumu ve varsa değişiklik durumunu içeren imar durumu yazısının temini müşteri yükümlülüğünde olup müşteri tarafından temin edilemediğinden raporda yer verilememiştir.								
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Ülkemizde ve Dünyada Covid-19 salgınından dolayı oluşan mücbir sebeplerden dolayı kamu kurumlarında araştırma ve belge temini sınırlı olanaklarla kısmen yapılabilmektedir.								
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri talebi: Raporda bilgileri verilen taşınmazın değerlemesidir. Kısıtlamalar ilgili bölümde belirtilmiştir.								
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre şirketimiz bünyesinde daha önce rapor hazırlanmamıştır.								
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; gayrimenkuller için "Pazar Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.								
Takdir Edilen Toplam Yasal Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: <table border="1"> <tr> <td colspan="2">57.105.000-TL</td> </tr> <tr> <td colspan="2">ElliyediMilyonYüzBeşBin-Türk Lirası</td> </tr> <tr> <td>Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş Hissesine Düşen Değer(TL)</td> <td>İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi Hissesine Düşen Değer (TL)</td> </tr> <tr> <td>29.713.214 TL</td> <td>26.936.929 TL</td> </tr> </table>	57.105.000-TL		ElliyediMilyonYüzBeşBin-Türk Lirası		Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş Hissesine Düşen Değer(TL)	İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi Hissesine Düşen Değer (TL)	29.713.214 TL	26.936.929 TL
57.105.000-TL									
ElliyediMilyonYüzBeşBin-Türk Lirası									
Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş Hissesine Düşen Değer(TL)	İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi Hissesine Düşen Değer (TL)								
29.713.214 TL	26.936.929 TL								
Takdir Edilen Toplam Yasal Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	: <table border="1"> <tr> <td colspan="2">67.383.900-TL</td> </tr> <tr> <td colspan="2">AltmışYediMilyonÜçYüzSeksenÜçBinDokuzYüz-Türk Lirası</td> </tr> <tr> <td>Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş Hissesine Düşen Değer(TL)</td> <td>İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi Hissesine Düşen Değer (TL)</td> </tr> <tr> <td>35.061.593 TL</td> <td>31.785.576 TL</td> </tr> </table>	67.383.900-TL		AltmışYediMilyonÜçYüzSeksenÜçBinDokuzYüz-Türk Lirası		Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş Hissesine Düşen Değer(TL)	İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi Hissesine Düşen Değer (TL)	35.061.593 TL	31.785.576 TL
67.383.900-TL									
AltmışYediMilyonÜçYüzSeksenÜçBinDokuzYüz-Türk Lirası									
Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş Hissesine Düşen Değer(TL)	İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi Hissesine Düşen Değer (TL)								
35.061.593 TL	31.785.576 TL								
Takdir Edilen Yasal Pazar Değeri (USD) ¹ KDV Hariç	: <table border="1"> <tr> <td colspan="2">6.657.689-USD</td> </tr> <tr> <td colspan="2">AltıMilyonAltıYüzElliYediBinAltıYüzSeksendokuz-Amerikan Doları</td> </tr> <tr> <td>Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş Hissesine Düşen Değer(TL)</td> <td>İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi Hissesine Düşen Değer (TL)</td> </tr> <tr> <td>3.464.169 USD</td> <td>3.140.490 USD</td> </tr> </table>	6.657.689-USD		AltıMilyonAltıYüzElliYediBinAltıYüzSeksendokuz-Amerikan Doları		Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş Hissesine Düşen Değer(TL)	İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi Hissesine Düşen Değer (TL)	3.464.169 USD	3.140.490 USD
6.657.689-USD									
AltıMilyonAltıYüzElliYediBinAltıYüzSeksendokuz-Amerikan Doları									
Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş Hissesine Düşen Değer(TL)	İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi Hissesine Düşen Değer (TL)								
3.464.169 USD	3.140.490 USD								
Takdir Edilen Yasal Pazar Değeri (USD) KDV Dahil	: <table border="1"> <tr> <td colspan="2">7.856.074-USD</td> </tr> <tr> <td colspan="2">YediMilyonSekizYüzElliAltıBinYetmişDört-Amerikan Doları</td> </tr> <tr> <td>Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş Hissesine Düşen Değer(TL)</td> <td>İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi Hissesine Düşen Değer (TL)</td> </tr> <tr> <td>4.087.719 USD</td> <td>3.705.779 USD</td> </tr> </table>	7.856.074-USD		YediMilyonSekizYüzElliAltıBinYetmişDört-Amerikan Doları		Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş Hissesine Düşen Değer(TL)	İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi Hissesine Düşen Değer (TL)	4.087.719 USD	3.705.779 USD
7.856.074-USD									
YediMilyonSekizYüzElliAltıBinYetmişDört-Amerikan Doları									
Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş Hissesine Düşen Değer(TL)	İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi Hissesine Düşen Değer (TL)								
4.087.719 USD	3.705.779 USD								
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.

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

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.

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.
- Müşteriden temin edilen pay defterlerine göre Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Sanayi Ticaret AŞ'nin iştirak firmaları olan; İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi, Drops Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş., Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş., Mey Biyogaz Enerji Üretimi Sanayi ve Ticaret A.Ş., Dinar Biyogaz Enerji Üretimi Sanayi ve Ticaret A.Ş. firmalarının maliki olduğu gayrimenkuller de değerlendirilmiştir. İlgili pay defterleri raporun ekler kısmında yer almaktadır.

BÖLÜM 3

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



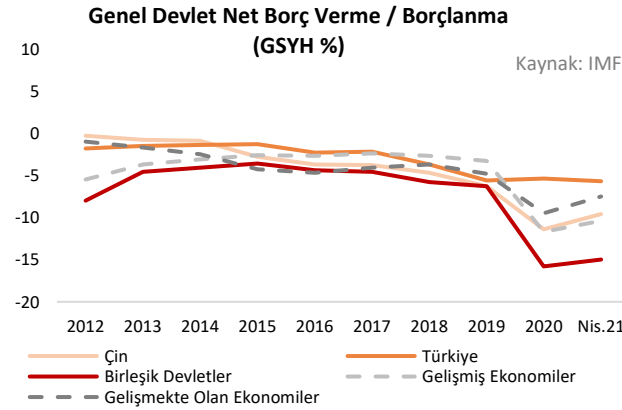
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Dünya Ekonomisi²

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

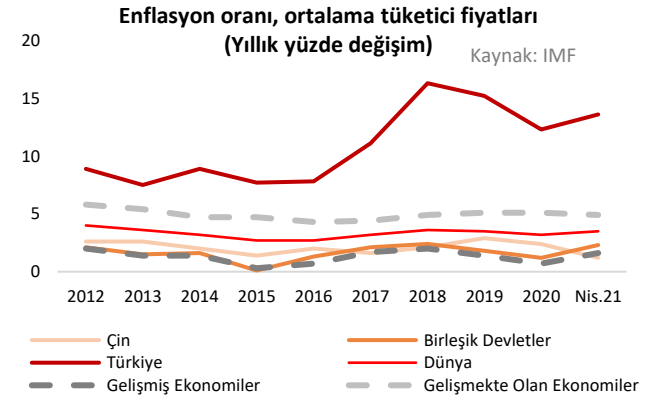
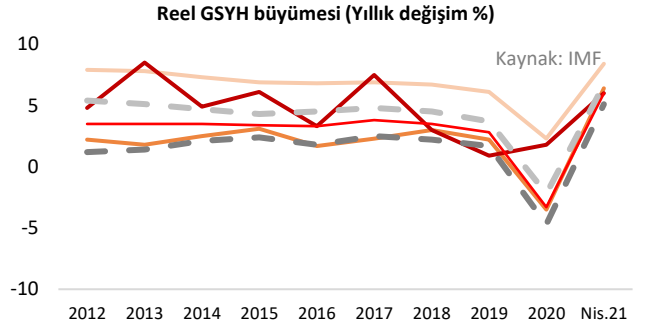
2020 yılının ilk çeyreğinde Avrupa'daki dört büyük ekonomi olan Almanya(%2), Fransa(%5,9), Birleşik Krallık(%2,5) ve İtalya(%5,5) bir önceki çeyreğe göre daralırken, benzer şekilde, ABD ekonomisi aynı dönemde % 1,3 oranında küçülmüştür.

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

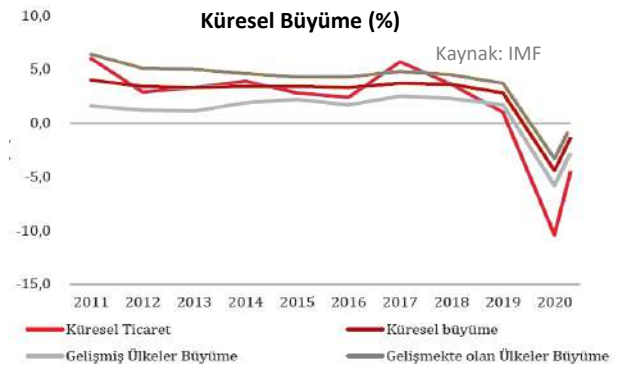


bozulmuştur.

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



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

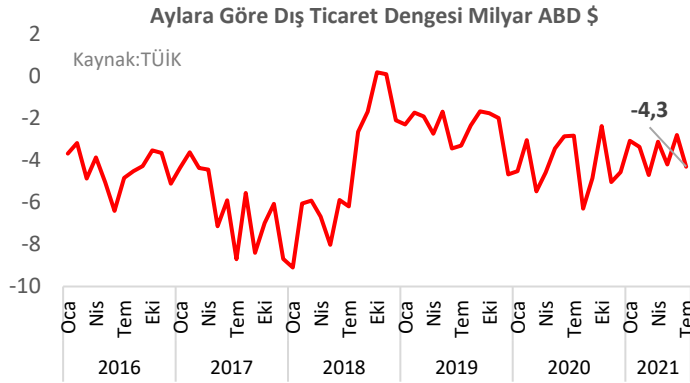


²IMF

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.



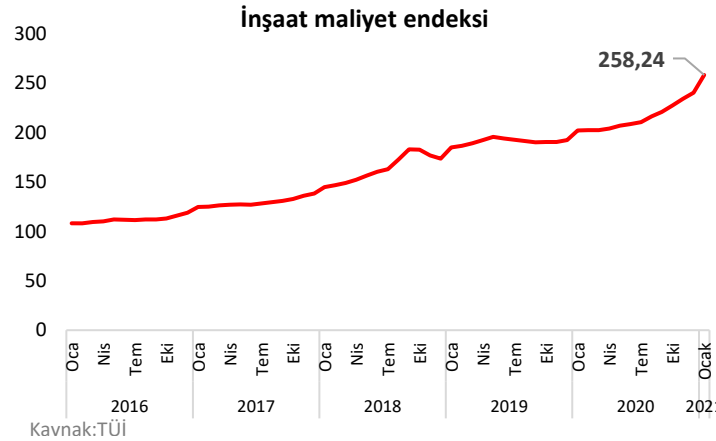
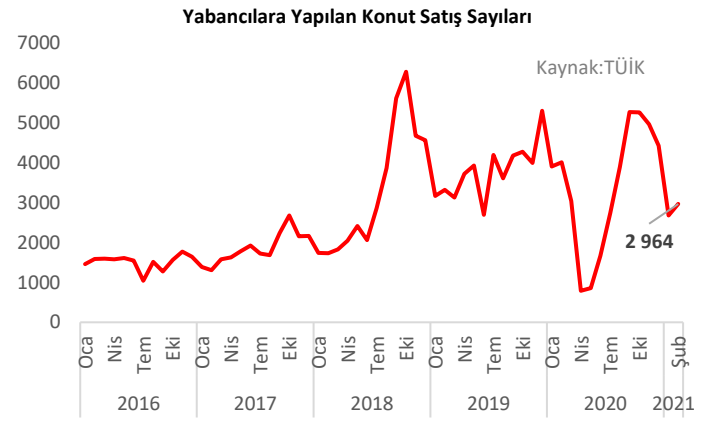
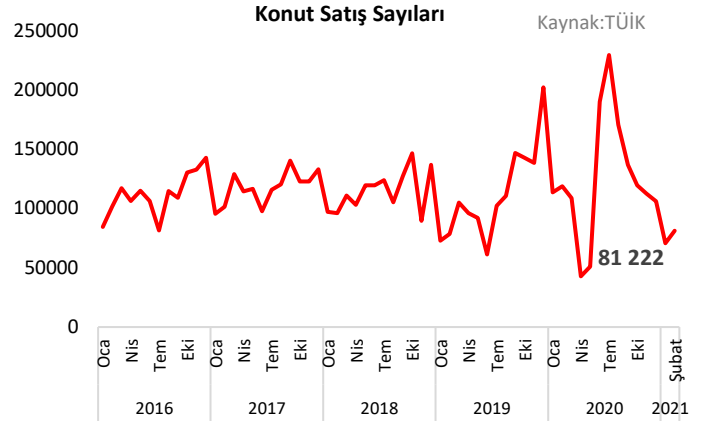
3.3. Gayrimenkul Sektörü⁴

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

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

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

105 Ada 4 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Adana	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	44.007,00 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	27.08.2013
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	2543
Ada	105	Cilt No	1
Parsel	4	Sayfa No	81
Malik	İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi (1/1)		

105 Ada 27 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Adana	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	9.305,00 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	27.08.2013
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	2543
Ada	105	Cilt No	2
Parsel	27	Sayfa No	104
Malik	İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi (1/1)		

105 Ada 28 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Adana	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	2.088,00 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	27.08.2013
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	2543
Ada	105	Cilt No	2
Parsel	28	Sayfa No	105
Malik	İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi (1/1)		

105 Ada 29 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Adana	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	14.551,00 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	27.08.2013
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	2543
Ada	105	Cilt No	2
Parsel	29	Sayfa No	106
Malik	İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi (1/1)		

105 Ada 31 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Adana	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	42.740,00 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	27.08.2013
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	2543
Ada	105	Cilt No	2
Parsel	31	Sayfa No	108
Malik	İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi (1/1)		

105 Ada 59 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Adana	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	42.740,00 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	27.08.2013
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	2543
Ada	105	Cilt No	5
Parsel	59	Sayfa No	407
Malik	İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi (1/1)		

105 Ada 61 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Adana	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	33.433,42 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	27.08.2013
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	2543
Ada	105	Cilt No	5
Parsel	61	Sayfa No	409
Malik	İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi (9/10) Ayfet Güzel (1/9)		

105 Ada 63 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Adana	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	1.412,24 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	27.08.2013
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	2543
Ada	105	Cilt No	5
Parsel	63	Sayfa No	411
Malik	İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi (1/1)		

105 Ada 65 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Adana	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	79.594,87 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	27.08.2013
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	2543
Ada	105	Cilt No	5
Parsel	65	Sayfa No	411
Malik	İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi (1/1)		

106 Ada 15 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Adana	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	40.715,00 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	27.08.2013
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	2543
Ada	106	Cilt No	2
Parsel	15	Sayfa No	146
Malik	İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi (1/1)		

106 Ada 22 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Adana	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	40.255,00 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	27.08.2013
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	2543
Ada	106	Cilt No	2
Parsel	22	Sayfa No	153
Malik	İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi (1/1)		

106 Ada 25 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Adana	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	10.020,01 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	27.08.2013
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	2543
Ada	106	Cilt No	5
Parsel	25	Sayfa No	404
Malik	İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi (1/1)		

107 Ada 6 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Adana	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	26.495,00 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	27.08.2013
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	2543
Ada	107	Cilt No	2
Parsel	6	Sayfa No	161
Malik	İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi (1/1)		

107 Ada 13 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Adana	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	27.792,50 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	27.08.2013
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	2543
Ada	107	Cilt No	2
Parsel	13	Sayfa No	168
Malik	İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi (1/1)		

107 Ada 15 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Adana	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	23.310,00 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	27.08.2013
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	2543
Ada	107	Cilt No	2
Parsel	15	Sayfa No	170
Malik	İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi (1/1)		

107 Ada 19 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Adana	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	13.969,00 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	27.08.2013
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	2543
Ada	107	Cilt No	2
Parsel	19	Sayfa No	174
Malik	İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi (1/1)		

107 Ada 20 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Adana	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	15.156,00 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	27.08.2013
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	2543
Ada	107	Cilt No	2
Parsel	20	Sayfa No	175
Malik	İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi (1/1)		

107 Ada 30 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Adana	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	75.765,00 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	27.08.2013
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	2543
Ada	107	Cilt No	2
Parsel	30	Sayfa No	185
Malik	İntermeý İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi (1/1)		

107 Ada 34 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Adana	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	26.021,00 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	27.08.2013
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	2543
Ada	107	Cilt No	2
Parsel	34	Sayfa No	189
Malik	İntermeý İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi (1/1)		

107 Ada 35 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Adana	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	25.360,00 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	27.08.2013
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	2543
Ada	107	Cilt No	2
Parsel	35	Sayfa No	190
Malik	İntermeý İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi (1/1)		

107 Ada 37 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Adana	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	21.751,50 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	27.08.2013
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	2543
Ada	107	Cilt No	2
Parsel	37	Sayfa No	192
Malik	İntermeý İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi (1/1)		

107 Ada 38 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Adana	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	26.159,00 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	27.08.2013
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	2543
Ada	107	Cilt No	2
Parsel	38	Sayfa No	193
Malik	İntermeý İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi (1/1)		

107 Ada 54 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Adana	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	15.936,00 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	27.08.2013
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	2543
Ada	107	Cilt No	3
Parsel	54	Sayfa No	209

Malik İntermeý İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi (1/1)

107 Ada 55 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Adana	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	4.330,00 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	27.08.2013
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	2543
Ada	107	Cilt No	3
Parsel	55	Sayfa No	210
Malik	İntermeý İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi (1/1)		

107 Ada 57 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Adana	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	15.189,00 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	27.08.2013
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	2543
Ada	107	Cilt No	3
Parsel	57	Sayfa No	212
Malik	İntermeý İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi (1/1)		

107 Ada 58 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Adana	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	15.105,50 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	27.08.2013
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	2543
Ada	107	Cilt No	3
Parsel	58	Sayfa No	213
Malik	İntermeý İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi (1/1)		

107 Ada 66 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Adana	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	95565.00 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	27.08.2013
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	2543
Ada	107	Cilt No	3
Parsel	66	Sayfa No	221
Malik	İntermeý İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi (3/56) Önem Dönmez (3/56) Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi (47/56)		

107 Ada 73 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Adana	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	24.984,00 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	27.08.2013
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	2543
Ada	107	Cilt No	3
Parsel	73	Sayfa No	228
Malik	İntermeý İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi (1/1)		

107 Ada 76 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Adana	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	19.026,00 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	27.08.2013
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	2543
Ada	107	Cilt No	3
Parsel	76	Sayfa No	231
Malik	İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi (1/1)		

107 Ada 84 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Adana	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	22.138,00 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	27.08.2013
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	2543
Ada	107	Cilt No	3
Parsel	84	Sayfa No	239
Malik	İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi (1/1)		

107 Ada 93 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Adana	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	26.472,50 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	27.08.2013
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	2543
Ada	107	Cilt No	3
Parsel	93	Sayfa No	248
Malik	İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi (1/1)		

105 Ada 9 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Adana	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	25.089 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	25.02.2014
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	637
Ada	105	Cilt No	1
Parsel	9	Sayfa No	86
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		

105 Ada 26 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Adana	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	3.566 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	25.02.2014
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	637
Ada	105	Cilt No	2
Parsel	26	Sayfa No	103
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		

105 Ada 30 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Adana	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	6.407 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	28.12.2011
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	4282
Ada	105	Cilt No	2
Parsel	30	Sayfa No	107
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		

105 Ada 32 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Adana	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	340 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	28.12.2011
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	4282
Ada	105	Cilt No	2
Parsel	32	Sayfa No	109
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		

106 Ada 9 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Adana	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	7.566,50 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	25.02.2014
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	637
Ada	106	Cilt No	2
Parsel	9	Sayfa No	140
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		

106 Ada 11 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Adana	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	9.145 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	25.02.2014
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	637
Ada	106	Cilt No	2
Parsel	11	Sayfa No	142
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		

106 Ada 14 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Adana	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	16.444 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	28.12.2011
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	4282
Ada	106	Cilt No	2
Parsel	14	Sayfa No	145
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		

106 Ada 21 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Adana	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	47.480 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	25.02.2014
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	637
Ada	106	Cilt No	2
Parsel	21	Sayfa No	152
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		

106 Ada 23 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Adana	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	61.560 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	28.12.2011
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	4282
Ada	106	Cilt No	2
Parsel	23	Sayfa No	154
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		

107 Ada 3 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Adana	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	76.745 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	30.12.2011
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	4283
Ada	107	Cilt No	2
Parsel	3	Sayfa No	158
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		

107 Ada 4 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Adana	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	71.110 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	30.12.2011
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	4283
Ada	107	Cilt No	2
Parsel	4	Sayfa No	159
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		

107 Ada 9 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Adana	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	13.113 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	25.02.2014
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	637
Ada	107	Cilt No	2
Parsel	9	Sayfa No	164
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		

107 Ada 10 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Adana	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	48.380 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	28.12.2011
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	4283
Ada	107	Cilt No	2
Parsel	10	Sayfa No	165
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		

107 Ada 11 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Adana	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	7.522 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	25.02.2014
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	637
Ada	107	Cilt No	2
Parsel	11	Sayfa No	166
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		

107 Ada 16 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Adana	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	7.944 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	25.02.2014
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	637
Ada	107	Cilt No	2
Parsel	16	Sayfa No	171

Malik Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)**107 Ada 17 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri**

İli	Adana	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	5.809,50 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	25.02.2014
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	637
Ada	107	Cilt No	2
Parsel	17	Sayfa No	172
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		

107 Ada 22 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Adana	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	23.930 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	28.12.2011
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	4283
Ada	107	Cilt No	2
Parsel	22	Sayfa No	177
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		

107 Ada 23 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Adana	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	10.217 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	28.12.2011
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	4283
Ada	107	Cilt No	2
Parsel	23	Sayfa No	178
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		

107 Ada 24 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Adana	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	32.780 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	25.02.2014
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	637
Ada	107	Cilt No	2
Parsel	24	Sayfa No	179
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		

107 Ada 39 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Adana	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	56.576 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	25.02.2014
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	637
Ada	107	Cilt No	2
Parsel	39	Sayfa No	194
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		

107 Ada 40 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Adana	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	30.480 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	28.12.2011
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	4283
Ada	107	Cilt No	2

Parsel	40	Sayfa No	195
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		

107 Ada 41 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Adana	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	3.471,50 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	25.02.2014
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	637
Ada	107	Cilt No	2
Parsel	41	Sayfa No	196
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		

107 Ada 47 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Adana	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	34.415 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	25.02.2014
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	637
Ada	107	Cilt No	3
Parsel	47	Sayfa No	202
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		

107 Ada 66 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Adana	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	95.565 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	25.02.2014
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	637
Ada	107	Cilt No	3
Parsel	66	Sayfa No	221
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (47/56) İntermey İmalat Uluslararası Ticaret A.Ş (3/56) Önem Dönmez : Ali Oğlu (3/56) Gülay Dönmez : H. İbrahim Kızı (3/56)		

107 Ada 69 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Adana	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	40.566,50 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	28.12.2011
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	4282
Ada	107	Cilt No	3
Parsel	69	Sayfa No	224
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		

107 Ada 70 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Adana	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	3.590 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	28.12.2011
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	4282
Ada	107	Cilt No	3
Parsel	70	Sayfa No	225
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		

107 Ada 78 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Adana	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	59.944 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	25.02.2014
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	637
Ada	107	Cilt No	3
Parsel	78	Sayfa No	233
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		

107 Ada 82 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Adana	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	14.376 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	25.02.2014
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	637
Ada	107	Cilt No	3
Parsel	82	Sayfa No	237
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		

107 Ada 83 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Adana	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	6.058 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	25.02.2014
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	637
Ada	107	Cilt No	3
Parsel	83	Sayfa No	238
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		

107 Ada 94 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Adana	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	İmamoğlu	Yüzölçümü	12.166,50 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	25.02.2014
Mahallesi	Uluçınar	Yevmiye No	637
Ada	107	Cilt No	3
Parsel	94	Sayfa No	249
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		

4.2. Gayrimenkullerin Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

ADA	PARSEL	AÇIKLAMA
105	4	44.007,00 m ² alanlı taşınmaz köyün kuzeydoğusundadır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Batı yönde kadastral yola cephelidir.
105	9	25.089,00 m ² alanlı taşınmaz köyün kuzeydoğusundadır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Batı yönde kadastral yola cephelidir.
105	26	3.566,00 m ² alanlı taşınmaz köyün kuzeydoğusundadır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Kadastral yola cephesi yoktur.
105	27	9.305,00 m ² alanlı taşınmaz köyün kuzeyindedir. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Kadastral yola güney yönde cephelidir.
105	28	2.088,00 m ² alanlı taşınmaz köyün kuzeyindedir. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Kadastral yola güney-batı yönde cephelidir.
105	29	14.551,00 m ² alanlı taşınmaz köyün kuzeyindedir. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Kadastral yola güney-batı yönde cephelidir.
105	30	6.407,00 m ² alanlı taşınmaz köyün kuzeyindedir. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Kadastral yola güney yönde cephelidir.

105	31	42.740,00 m ² alanlı taşınmaz köyün kuzeyindedir. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Kadastral yola güney yönde cephelidir.
105	32	340,00 m ² alanlı taşınmaz köyün kuzeyindedir. Parsel geometrik olarak üçgen şeklidir. Kadastral yola güney yönde cephelidir.
105	59	2.863,90 m ² alanlı taşınmaz köyün kuzey-doğusundadır. Parsel geometrik olarak beşgen şeklidir. Kadastral yola cephesi yoktur.
105	61	33.433,42 m ² alanlı taşınmaz köyün kuzey-doğusundadır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Kadastral yola cephesi yoktur.
105	63	1.412,24 m ² alanlı taşınmaz köyün kuzey-doğusundadır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Kadastral yola doğu yönde cephelidir.
105	65	79.594,87m ² alanlı taşınmaz köyün kuzey-doğusundadır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Kadastral yola güney-batı yönde cephelidir.
106	9	67.556,50m ² alanlı taşınmaz köyün kuzey-doğusundadır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Kadastral yola güney yönde cephelidir.
106	11	9.145,00m ² alanlı taşınmaz köyün kuzey-doğusundadır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Kadastral yola güney-batı yönde cephelidir.
106	25	10.020,01 m ² alanlı taşınmaz köyün kuzey-doğusundadır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Kadastral yola cephesi yoktur.
106	14	16.444,00 m ² alanlı taşınmaz köyün kuzey-doğusundadır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Kadastral yola her yönde cephelidir.
106	22	40.225,00 m ² alanlı taşınmaz köyün kuzey-doğusundadır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Kadastral yola kuzey yönde cephelidir.
106	15	40.715,00m ² alanlı taşınmaz köyün kuzey-doğusundadır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Kadastral yola her yönde cephelidir.
106	21	47.480,00m ² alanlı taşınmaz köyün kuzey-doğusundadır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Kadastral yola her yönde cephelidir.
106	23	61.560,00m ² alanlı taşınmaz köyün kuzey-doğusundadır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Kadastral yola kuzey hariç her yönde cephelidir.
107	3	76.745,00m ² alanlı taşınmaz köyün kuzey-doğusundadır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Kadastral yola kuzey-doğu yönde cephelidir.
107	4	71.110,00m ² alanlı taşınmaz köyün kuzey-doğusundadır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Kadastral yola doğu ve güney yönlerde cephelidir.
107	6	26.495,00 m ² alanlı taşınmaz köyün kuzey-doğusundadır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Kadastral yola doğu yönde cephelidir.
107	9	13.113,00 m ² alanlı taşınmaz köyün kuzey-doğusundadır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Kadastral yola güney ve batı yönde cephelidir.
107	10	48.380,00 m ² alanlı taşınmaz köyün kuzey-doğusundadır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Kadastral yola cephesi yoktur.
107	11	7.522,00 m ² alanlı taşınmaz köyün kuzey-doğusundadır. Parsel geometrik olarak beşgen şeklidir. Kadastral yola güney-batı yönde cephelidir.
107	13	27792,50 m ² alanlı taşınmaz köyün kuzey-doğusundadır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Kadastral yola güney-doğu yönde cephelidir.
107	15	23.310,00 m ² alanlı taşınmaz köyün kuzey-doğusundadır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Kadastral yola kuzey ve güney yönde cephelidir.
107	16	7.944,00 m ² alanlı taşınmaz köyün kuzey-doğusundadır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Kadastral yola kuzey ve güney yönde cephelidir.
107	17	5.809,50 m ² alanlı taşınmaz köyün kuzey-doğusundadır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Kadastral yola cephesi yoktur.
107	19	13.969,00 m ² alanlı taşınmaz köyün kuzey-doğusundadır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Kadastral yola batı yönde cephelidir.
107	20	15.156,00 m ² alanlı taşınmaz köyün kuzey-doğusundadır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Kadastral yola batı yönde cephelidir.
107	22	23.930,00 m ² alanlı taşınmaz köyün kuzey-doğusundadır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Kadastral yola doğu yönde cephelidir.

107	23	10.217,00 m ² alanlı taşınmaz köyün kuzeydoğusundadır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Kadastral yola cephesi yoktur.
107	24	32.780,00 m ² alanlı taşınmaz köyün kuzeydoğusundadır. parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Kadastral yola güney yönde cephelidir.
107	30	75.765,00 m ² alanlı taşınmaz köyün kuzeydoğusundadır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Kadastral yola cephesi yoktur.
107	34	26.021,00 m ² alanlı taşınmaz köyün kuzeydoğusundadır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Kadastral yola güney yönde cephelidir.
107	35	25.360,00 m ² alanlı taşınmaz köyün doğusundadır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Kadastral yola her yönde cephelidir.
107	37	21.751,50 m ² alanlı taşınmaz köyün kuzeydoğusundadır. parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Kadastral yola cephesi yoktur.
107	38	26.159,00 m ² alanlı taşınmaz köyün kuzeydoğusundadır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Kadastral yola güney yönde cephelidir.
107	39	56.576,00 m ² alanlı taşınmaz köyün kuzeydoğusundadır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Kadastral yola her yönde cephelidir.
107	40	30.480,00 m ² alanlı taşınmaz köyün kuzeydoğusundadır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Kadastral yola kuzey yönde cephelidir.
107	41	3.471,00 m ² alanlı taşınmaz köyün kuzeydoğusundadır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Kadastral yola cephesi yoktur.
107	47	34.415,00 m ² alanlı taşınmaz köyün kuzeydoğusundadır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Kadastral yola her yönde cephelidir.
107	54	15.936,00 m ² alanlı taşınmaz köyün doğusundadır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Kadastral yola cephesi yoktur.
107	55	4.330,00 m ² alanlı taşınmaz köyün doğusundadır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Kadastral yola batı yönde cephelidir.
107	57	15.189,00 m ² alanlı taşınmaz köyün güney-doğusundadır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Kadastral yola doğu yönde cephelidir.
107	58	15.105,50 m ² alanlı taşınmaz köyün güney-doğusundadır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Kadastral yola doğu yönde cephelidir.
107	66	95.565,50 m ² alanlı taşınmaz köyün güneyindedir. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Kadastral yola doğu yönde cephelidir.
107	69	40.566,50 m ² alanlı taşınmaz köyün kuzey-doğu sınırına yakındır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Kadastral yola cephesi yoktur.
107	70	3.590,00 m ² alanlı taşınmaz köyün kuzey-doğu sınırına yakındır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Kadastral yola cephesi yoktur.
107	73	24.984,00 m ² alanlı taşınmaz köyün kuzey-doğu sınırına yakındır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Kadastral yola kuzey ve doğu yönlerde cephelidir.
107	76	19.026,00 m ² alanlı taşınmaz köyün güneyindedir. Parsel geometrik olarak beşgen şeklindedir. Kadastral yola kuzey yönde cephelidir.
107	78	59.944,00 m ² alanlı taşınmaz köyün batısındadır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Kadastral yola her yönde cephelidir.
107	82	14.376,00 m ² alanlı taşınmaz köyün kuzey-batısındadır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Kadastral yola kuzey yönde cephelidir.
107	83	6.058,00m ² alanlı taşınmaz köyün kuzey-batısındadır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Kadastral yola güney yönde cephelidir.
107	84	22.138,00 m ² alanlı taşınmaz köyün kuzey-batısındadır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Kadastral yola kuzey yönde cephelidir.
107	93	56.472,50 m ² alanlı taşınmaz köyün kuzeyindedir. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Kadastral yola güney yönde cephelidir.
107	94	12.166,50 m ² alanlı taşınmaz köyün kuzeyindedir. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Kadastral yola güney yönde cephelidir.

4.3. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Detaylar aşağıda tablo halinde belirtilmiştir;

105 Ada 4 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	105/4
İnceleme Tarih ve Saati	25.06.2021 –09:29
Beyan Bölümü	3402 Sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730

105 Ada 27 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	105/27
İnceleme Tarih ve Saati	25.06.2021 –09:30
Beyan Bölümü	3402 Sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730

105 Ada 28 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	105/28
İnceleme Tarih ve Saati	25.06.2021 –09:30
Beyan Bölümü	3402 Sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730

105 Ada 29 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	105/29
İnceleme Tarih ve Saati	25.06.2021 –09:30
Beyan Bölümü	3402 Sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730

105 Ada 31 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	105/31
İnceleme Tarih ve Saati	25.06.2021 –09:30
Beyan Bölümü	3402 Sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730

105 Ada 59 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	105/59
İnceleme Tarih ve Saati	25.06.2021 –09:29
Beyan Bölümü	3402 Sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730

105 Ada 61 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	105/61
İnceleme Tarih ve Saati	25.06.2021 –09:29
Beyan Bölümü	3402 Sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730

Şerh Bölümü

ŞERH: EPDK 2942 SAY.KAN. 31/B MAD.GÖRE Y:2869 11.07.2008 AYFET GÜZEL
11.07.2008 00:00 Yev.No:2869
ŞERH: EPDK 2942 SAY.KAN. 31/B MAD.GÖRE Y:2869 11.07.2008 İNTERMEY
İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 11.07.2008 00:00 Yev.No:2869

105 Ada 63 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS

Ada/Parsel 105/63

İnceleme Tarih ve Saati 25.06.2021 –09:29

Beyan Bölümü 3402 Sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.
Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730

Şerh Bölümü ŞERH: EPDK 2942 SAY.KAN. 31/B MAD.GÖRE Y:2869 11.07.2008

105 Ada 65 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS

Ada/Parsel 105/65

İnceleme Tarih ve Saati 25.06.2021 –09:29

Beyan Bölümü 3402 Sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.
Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730

106 Ada 15 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS

Ada/Parsel 106/15

İnceleme Tarih ve Saati 25.06.2021 –09:29

Beyan Bölümü 3402 Sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.
Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730

106 Ada 22 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS

Ada/Parsel 106/22

İnceleme Tarih ve Saati 25.06.2021 –09:31

Beyan Bölümü 3402 Sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.
Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730

106 Ada 25 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS

Ada/Parsel 106/25

İnceleme Tarih ve Saati 25.06.2021 –09:30

Beyan Bölümü 3402 Sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.
Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730

107 Ada 6 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS

Ada/Parsel 107/6

İnceleme Tarih ve Saati 25.06.2021 –09:31

Beyan Bölümü 3402 Sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.
Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730

107 Ada 13 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS

Ada/Parsel 107/13

İnceleme Tarih ve Saati 25.06.2021 –09:33

Beyan Bölümü 3402 Sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.
Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730

107 Ada 19 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri**İncelemesi Yapılan Kurum** Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS**Ada/Parsel** 107/19**İnceleme Tarih ve Saati** 25.06.2021 –09:34**Beyan Bölümü** 3402 Sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.
Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730**107 Ada 20 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri****İncelemesi Yapılan Kurum** Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS**Ada/Parsel** 107/20**İnceleme Tarih ve Saati** 25.06.2021 –09:33**Beyan Bölümü** 3402 Sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.
Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730**107 Ada 30 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri****İncelemesi Yapılan Kurum** Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS**Ada/Parsel** 107/30**İnceleme Tarih ve Saati** 25.06.2021 –09:32**Beyan Bölümü** 3402 Sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.
Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730**107 Ada 34 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri****İncelemesi Yapılan Kurum** Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS**Ada/Parsel** 107/34**İnceleme Tarih ve Saati** 25.06.2021 –09:34**Beyan Bölümü** 3402 Sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.
Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730**107 Ada 35 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri****İncelemesi Yapılan Kurum** Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS**Ada/Parsel** 107/35**İnceleme Tarih ve Saati** 25.06.2021 –09:34**Beyan Bölümü** 3402 Sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.
Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730**107 Ada 37 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri****İncelemesi Yapılan Kurum** Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS**Ada/Parsel** 107/37**İnceleme Tarih ve Saati** 25.06.2021 –09:34**Beyan Bölümü** 3402 Sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.
Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730**107 Ada 38 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri****İncelemesi Yapılan Kurum** Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS**Ada/Parsel** 107/38**İnceleme Tarih ve Saati** 25.06.2021 –09:32**Beyan Bölümü** 3402 Sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.
Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730**107 Ada 54 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri****İncelemesi Yapılan Kurum** Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS**Ada/Parsel** 107/54

İnceleme Tarih ve Saati	25.06.2021 –09:31
Beyan Bölümü	3402 Sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730

107 Ada 55 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	107/55
İnceleme Tarih ve Saati	25.06.2021 –09:31
Beyan Bölümü	3402 Sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730

107 Ada 57 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	107/57
İnceleme Tarih ve Saati	25.06.2021 –09:32
Beyan Bölümü	3402 Sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730

107 Ada 58 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	107/58
İnceleme Tarih ve Saati	25.06.2021 –09:32
Beyan Bölümü	3402 Sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730

107 Ada 66 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	107/66
İnceleme Tarih ve Saati	25.06.2021 –09:34
Beyan Bölümü	3402 Sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730 Diğer (Konusu: Ankara Ticaret Odası Sicil Müdürlüğü Nün 28/12/2020 Tarih Ve38611 Sayılı Yazısı İle Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi Bölünme Yolu İle İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi Ne Devir Olmuştur.) 30.12.2020 12:13 Yev.No: 7990 Diğer (Konusu: Ankara Ticaret Odası Sicil Müdürlüğü Nün 28/12/2020 Tarih Ve 38611 Sayılı Yazısı İle Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi Bölünme Yolu İle İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi Ne Devir Olmuştur.) 30.12.2020 12:13 Yev.No:7990 Diğer (Konusu: Ankara Ticaret Odası Sicil Müdürlüğü Nün 28/12/2020 Tarih Ve 38611 Sayılı Yazısı İle Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi Bölünme Yolu İle İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi Ne Devir Olmuştur.) 30.12.2020 12:13 Yev.No:7990 Diğer (Konusu: Ankara Ticaret Odası Sicil Müdürlüğü Nün 28/12/2020 Tarih Ve38611 Sayılı Yazısı İle Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi Bölünme Yolu İle İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi Ne Devir Olmuştur.) 30.12.2020 12:13 Yev.No:7990
Şerh Bölümü	Haciz: Adana 4.İcra Müd. 2007/1611 Önem Dönmez His. B:5244,94 Ytl 12.03.2007 00 Yev.No:761 Amme Haciz: İmamoğlu Mal Müd. 18.16.2009 Tarih Ve 1971 Sa. Yazı Y:1801 23.06.2009 Murat Ve Önem Dönmez Hisseler 23.06.2009 00:00 Yev.No:1801 Amme Al Haczi :İm. Mal Müd. 08.01.2010 Gün 631 Say. Yazısı Y:281 26.01.2010 Önem Dönmez His. 26.01.2010 00:00 Yev.No:281

Amme Haciz: İmamoğlu Mal.Müd.10,10,2011 4236 Say.Yaz. 10,10,2011 Y:3368
Önem Dönmez 10.10.2011 00:00 Yev.No:3368
Kamu Haczi : İmamoğlu Mal Müdürlüğü Nin 21/06/2012 Tarih 1146 Sayılı Haciz Yazısı Sayılı Yazıları İle. Borç : 18.000 TL (Alacaklı İmamoğlu Mal Müdürlüğü) 25.06.2012 10:33 Yev.No:2430
Adana 2. Sulh Hukuk Mahkemesi Nin 31/10/2013 Tarih 2013/1404 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Kararı İle Vesayet Altına Alınmıştır. 05.11.2013 11:01 Yev.No:3308
Kamu Haczi : Çukurova Vergi Dairesi Müdürlüğü Nin 24/02/2014 Tarih 13064 Sayılı Haciz Yazısı Sayılı Yazıları İle. Borç : 38700 TL (Alacaklı : Çukurova Vergi Dairesi Müdürlüğü) 26.02.2014 10:38 Yev.No:641
Kamu Haczi : Seyhan Sosyal Güvenlik Merkezi Nin 14/03/2016 Tarih 3.945.042 Sayılı Haciz Yazısı Sayılı Yazıları İle. Borç : 7100 TL (Alacaklı : Seyhan Sosyal Güvenlik Merkezi 16.03.2016 11:15 Yev.No:940
İcra Haciz : Adana 12. İcra Dairesi Nin 01/10/2019 Tarih 2019/12663 Sayılı Haciz Yazısı Sayılı Yazıları İle 404835.23 TL Bedel İle Alacaklı : Esen Şimşek Lehine Haciz İşlenmiştir. 01.10.2019 16:33 Yev.No:4775
Kamu Haczi :Çukurova Vergi Dairesi Müdürlüğü Nin 07/01/2020 Tarih 4017 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 78592.39 TL (Alacaklı : ÇUKUROVA ÖNEM DÖNMEZ 07.01.2020 13:14 Yev.No:113

107 Ada 73 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	107/73
İnceleme Tarih ve Saati	25.06.2021 –09:35
Beyan Bölümü	3402 Sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730

107 Ada 76 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	107/76
İnceleme Tarih ve Saati	25.06.2021 –09:35
Beyan Bölümü	3402 Sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730

107 Ada 84 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	107/84
İnceleme Tarih ve Saati	25.06.2021 –09:33
Beyan Bölümü	3402 Sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730

107 Ada 93 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	107/93
İnceleme Tarih ve Saati	25.06.2021 –09:33
Beyan Bölümü	3402 Sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730

105 Ada 9 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	105/9
İnceleme Tarih ve Saati	9-6-2021-17:32
Beyan Bölümü	3402 Sayılı Kanun'un 22. Maddesinin 2. Fıkrasının (A) Bendi Uygulamasına Tabidir.

Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730
Diğer (Konusu: Ankara Ticaret Odası Sicil Müdürlüğü Nün 28/12/2020 Tarih Ve38611 Sayılı Yazısı İle Gökür Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi Bölünme Yolu İle İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi Ne Devir Olmuştur.) Tarih: 30/12/2020 – Sayı: 7990

105 Ada 26 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS

Ada/Parsel 105/26

İnceleme Tarih ve Saati 9-6-2021-17:31

Beyan Bölümü

3402 Sayılı Kanun'un 22. Maddesinin 2. Fıkrasının (A) Bendi Uygulamasına Tabidir.
Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730
Diğer (Konusu: Ankara Ticaret Odası Sicil Müdürlüğü Nün 28/12/2020 Tarih Ve38611 Sayılı Yazısı İle Gökür Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi Bölünme Yolu İle İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi Ne Devir Olmuştur.) Tarih: 30/12/2020 – Sayı: 7990

105 Ada 30 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS

Ada/Parsel 105/30

İnceleme Tarih ve Saati 9-6-2021-17:11

Beyan Bölümü

3402 Sayılı Kanun'un 22. Maddesinin 2. Fıkrasının (A) Bendi Uygulamasına Tabidir.
Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730
Diğer (Konusu: Ankara Ticaret Odası Sicil Müdürlüğü Nün 28/12/2020 Tarih Ve38611 Sayılı Yazısı İle Gökür Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi Bölünme Yolu İle İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi Ne Devir Olmuştur.) Tarih: 30/12/2020 – Sayı: 7990

105 Ada 32 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS

Ada/Parsel 105/32

İnceleme Tarih ve Saati 9-6-2021-17:12

Beyan Bölümü

3402 Sayılı Kanun'un 22. Maddesinin 2. Fıkrasının (A) Bendi Uygulamasına Tabidir.
Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730
Diğer (Konusu: Ankara Ticaret Odası Sicil Müdürlüğü Nün 28/12/2020 Tarih Ve38611 Sayılı Yazısı İle Gökür Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi Bölünme Yolu İle İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi Ne Devir Olmuştur.) Tarih: 30/12/2020 – Sayı: 7990

106 Ada 9 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS

Ada/Parsel 106/9

İnceleme Tarih ve Saati 9-6-2021-17:31

Beyan Bölümü

3402 Sayılı Kanun'un 22. Maddesinin 2. Fıkrasının (A) Bendi Uygulamasına Tabidir.
Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730
Diğer (Konusu: Ankara Ticaret Odası Sicil Müdürlüğü Nün 28/12/2020 Tarih Ve38611 Sayılı Yazısı İle Gökür Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi Bölünme Yolu İle İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi Ne Devir Olmuştur.) Tarih: 30/12/2020 – Sayı: 7990

106 Ada 11 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS

Ada/Parsel 106/11

İnceleme Tarih ve Saati 9-6-2021-17:30

Beyan Bölümü	3402 Sayılı Kanun'un 22. Maddesinin 2. Fıkrasının (A) Bendi Uygulamasına Tabidir. Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730 Diğer (Konusu: Ankara Ticaret Odası Sicil Müdürlüğü Nün 28/12/2020 Tarih Ve38611 Sayılı Yazısı İle Göknuur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi Bölünme Yolu İle İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi Ne Devir Olmuştur.) Tarih: 30/12/2020 – Sayı: 7990
---------------------	--

106 Ada 14 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	106/14
İnceleme Tarih ve Saati	9-6-2021-17:12

Beyan Bölümü	3402 Sayılı Kanun'un 22. Maddesinin 2. Fıkrasının (A) Bendi Uygulamasına Tabidir. Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730 Diğer (Konusu: Ankara Ticaret Odası Sicil Müdürlüğü Nün 28/12/2020 Tarih Ve38611 Sayılı Yazısı İle Göknuur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi Bölünme Yolu İle İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi Ne Devir Olmuştur.) Tarih: 30/12/2020 – Sayı: 7990
---------------------	--

106 Ada 21 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	106/21
İnceleme Tarih ve Saati	9-6-2021-17:32

Beyan Bölümü	3402 Sayılı Kanun'un 22. Maddesinin 2. Fıkrasının (A) Bendi Uygulamasına Tabidir. Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730 Diğer (Konusu: Ankara Ticaret Odası Sicil Müdürlüğü Nün 28/12/2020 Tarih Ve38611 Sayılı Yazısı İle Göknuur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi Bölünme Yolu İle İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi Ne Devir Olmuştur.) Tarih: 30/12/2020 – Sayı: 7990
---------------------	--

106 Ada 23 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	106/23
İnceleme Tarih ve Saati	9-6-2021-17:12

Beyan Bölümü	3402 Sayılı Kanun'un 22. Maddesinin 2. Fıkrasının (A) Bendi Uygulamasına Tabidir. Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730 Diğer (Konusu: Ankara Ticaret Odası Sicil Müdürlüğü Nün 28/12/2020 Tarih Ve38611 Sayılı Yazısı İle Göknuur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi Bölünme Yolu İle İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi Ne Devir Olmuştur.) Tarih: 30/12/2020 – Sayı: 7990
---------------------	--

107 Ada 3 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	107/3
İnceleme Tarih ve Saati	9-6-2021-17:13

Beyan Bölümü	3402 Sayılı Kanun'un 22. Maddesinin 2. Fıkrasının (A) Bendi Uygulamasına Tabidir. Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730 Diğer (Konusu: Ankara Ticaret Odası Sicil Müdürlüğü Nün 28/12/2020 Tarih Ve38611 Sayılı Yazısı İle Göknuur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi Bölünme Yolu İle İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi Ne Devir Olmuştur.) Tarih: 30/12/2020 – Sayı: 7990
---------------------	--

107 Ada 4 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri**İncelemesi Yapılan Kurum** Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS**Ada/Parsel** 107/4**İnceleme Tarih ve Saati** 9-6-2021-17:13**Beyan Bölümü**

3402 Sayılı Kanun'un 22. Maddesinin 2. Fıkrasının (A) Bendi Uygulamasına Tabidir.
Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730
Diğer (Konusu: Ankara Ticaret Odası Sicil Müdürlüğü Nün 28/12/2020 Tarih Ve38611 Sayılı Yazısı İle Gökür Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi Bölünme Yolu İle İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi Ne Devir Olmuştur.) Tarih: 30/12/2020 – Sayı: 7990

107 Ada 9 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri**İncelemesi Yapılan Kurum** Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS**Ada/Parsel** 107/9**İnceleme Tarih ve Saati** 9-6-2021-17:28**Beyan Bölümü**

3402 Sayılı Kanun'un 22. Maddesinin 2. Fıkrasının (A) Bendi Uygulamasına Tabidir.
Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730
Diğer (Konusu: Ankara Ticaret Odası Sicil Müdürlüğü Nün 28/12/2020 Tarih Ve38611 Sayılı Yazısı İle Gökür Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi Bölünme Yolu İle İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi Ne Devir Olmuştur.) Tarih: 30/12/2020 – Sayı: 7990

107 Ada 10 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri**İncelemesi Yapılan Kurum** Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS**Ada/Parsel** 107/10**İnceleme Tarih ve Saati** 9-6-2021-17:13**Beyan Bölümü**

3402 Sayılı Kanun'un 22. Maddesinin 2. Fıkrasının (A) Bendi Uygulamasına Tabidir.
Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730
Diğer (Konusu: Ankara Ticaret Odası Sicil Müdürlüğü Nün 28/12/2020 Tarih Ve38611 Sayılı Yazısı İle Gökür Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi Bölünme Yolu İle İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi Ne Devir Olmuştur.) Tarih: 30/12/2020 – Sayı: 7990

107 Ada 11 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri**İncelemesi Yapılan Kurum** Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS**Ada/Parsel** 107/11**İnceleme Tarih ve Saati** 9-6-2021-17:13**Beyan Bölümü**

3402 Sayılı Kanun'un 22. Maddesinin 2. Fıkrasının (A) Bendi Uygulamasına Tabidir.
Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730
Diğer (Konusu: Ankara Ticaret Odası Sicil Müdürlüğü Nün 28/12/2020 Tarih Ve38611 Sayılı Yazısı İle Gökür Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi Bölünme Yolu İle İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi Ne Devir Olmuştur.) Tarih: 30/12/2020 – Sayı: 7990

107 Ada 16 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri**İncelemesi Yapılan Kurum** Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS**Ada/Parsel** 107/16**İnceleme Tarih ve Saati** 9-6-2021-17:29

Beyan Bölümü	3402 Sayılı Kanun'un 22. Maddesinin 2. Fıkrasının (A) Bendi Uygulamasına Tabidir. Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730 Diğer (Konusu: Ankara Ticaret Odası Sicil Müdürlüğü Nün 28/12/2020 Tarih Ve38611 Sayılı Yazısı İle Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi Bölünme Yolu İle İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi Ne Devir Olmuştur.) Tarih: 30/12/2020 – Sayı: 7990
---------------------	---

107 Ada 17 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	107/17
İnceleme Tarih ve Saati	9-6-2021-17:28
Beyan Bölümü	3402 Sayılı Kanun'un 22. Maddesinin 2. Fıkrasının (A) Bendi Uygulamasına Tabidir. Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730 Diğer (Konusu: Ankara Ticaret Odası Sicil Müdürlüğü Nün 28/12/2020 Tarih Ve38611 Sayılı Yazısı İle Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi Bölünme Yolu İle İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi Ne Devir Olmuştur.) Tarih: 30/12/2020 – Sayı: 7990

107 Ada 22 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	107/22
İnceleme Tarih ve Saati	9-6-2021-17:13
Beyan Bölümü	3402 Sayılı Kanun'un 22. Maddesinin 2. Fıkrasının (A) Bendi Uygulamasına Tabidir. Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730 Diğer (Konusu: Ankara Ticaret Odası Sicil Müdürlüğü Nün 28/12/2020 Tarih Ve38611 Sayılı Yazısı İle Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi Bölünme Yolu İle İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi Ne Devir Olmuştur.) Tarih: 30/12/2020 – Sayı: 7990

107 Ada 23 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	107/23
İnceleme Tarih ve Saati	9-6-2021-17:14
Beyan Bölümü	3402 Sayılı Kanun'un 22. Maddesinin 2. Fıkrasının (A) Bendi Uygulamasına Tabidir. Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730 Diğer (Konusu: Ankara Ticaret Odası Sicil Müdürlüğü Nün 28/12/2020 Tarih Ve38611 Sayılı Yazısı İle Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi Bölünme Yolu İle İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi Ne Devir Olmuştur.) Tarih: 30/12/2020 – Sayı: 7990

107 Ada 24 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	107/24
İnceleme Tarih ve Saati	9-6-2021-17:27
Beyan Bölümü	3402 Sayılı Kanun'un 22. Maddesinin 2. Fıkrasının (A) Bendi Uygulamasına Tabidir. Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730 Diğer (Konusu: Ankara Ticaret Odası Sicil Müdürlüğü Nün 28/12/2020 Tarih Ve38611 Sayılı Yazısı İle Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi Bölünme Yolu İle İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi Ne Devir Olmuştur.) Tarih: 30/12/2020 – Sayı: 7990

107 Ada 39 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	107/39
İnceleme Tarih ve Saati	9-6-2021-17:29
Beyan Bölümü	3402 Sayılı Kanun'un 22. Maddesinin 2. Fıkrasının (A) Bendi Uygulamasına Tabidir. Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730 Diğer (Konusu: Ankara Ticaret Odası Sicil Müdürlüğü Nün 28/12/2020 Tarih Ve38611 Sayılı Yazısı İle Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi Bölünme Yolu İle İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi Ne Devir Olmuştur.) Tarih: 30/12/2020 – Sayı: 7990

107 Ada 40 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	107/40
İnceleme Tarih ve Saati	9-6-2021-17:14
Beyan Bölümü	3402 Sayılı Kanun'un 22. Maddesinin 2. Fıkrasının (A) Bendi Uygulamasına Tabidir. Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730 Diğer (Konusu: Ankara Ticaret Odası Sicil Müdürlüğü Nün 28/12/2020 Tarih Ve38611 Sayılı Yazısı İle Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi Bölünme Yolu İle İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi Ne Devir Olmuştur.) Tarih: 30/12/2020 – Sayı: 7990

107 Ada 41 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	107/41
İnceleme Tarih ve Saati	9-6-2021-17:30
Beyan Bölümü	3402 Sayılı Kanun'un 22. Maddesinin 2. Fıkrasının (A) Bendi Uygulamasına Tabidir. Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730 Diğer (Konusu: Ankara Ticaret Odası Sicil Müdürlüğü Nün 28/12/2020 Tarih Ve38611 Sayılı Yazısı İle Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi Bölünme Yolu İle İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi Ne Devir Olmuştur.) Tarih: 30/12/2020 – Sayı: 7990

107 Ada 47 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	107/47
İnceleme Tarih ve Saati	9-6-2021-17:30
Beyan Bölümü	3402 Sayılı Kanun'un 22. Maddesinin 2. Fıkrasının (A) Bendi Uygulamasına Tabidir. Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730 Diğer (Konusu: Ankara Ticaret Odası Sicil Müdürlüğün 28/12/2020 Tarih Ve38611 Sayılı Yazısı İle Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi Bölünme Yolu İle İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi Ne Devir Olmuştur.) Tarih: 30/12/2020 – Sayı: 7990

107 Ada 66 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	107/66
İnceleme Tarih ve Saati	9-6-2021-17:30
Beyan Bölümü	3402 Sayılı Kanun'un 22. Maddesinin 2. Fıkrasının (A) Bendi Uygulamasına Tabidir. Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730 Adana 2. Sulh Hukuk Mahkemesi Nin 31/10/2013 Tarih 2013/1404 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Kararı İle Vesayet Altına Alınmıştır. Tarih: 05/11/2013 – Sayı: 3308 Diğer (Konusu: Ankara Ticaret Odası sicil Müdürlüğü Nün 28/12/2020 Tarih Ve38611 Sayılı Yazısı İle Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret

Ve Sanayi Anonim Şirketi Bölünme Yolu İle İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi Ne Devir Olmuştur.) Tarih: 30.12.2020 – Sayı: 7990

Haciz: Adana 4.İcra Müd. 2007/1611 Önem Dönmez His. B:5244,94 Ytl Tarih: 12.03.2007 – Sayı: 761

Amme Haciz: İmamoğlu Mal Müd. 18.16.2009 Tarih Ve 1971 Sa. Yazı

Y:1801 23.06.2009 Murat Ve Önem Dönmez Hisseler Tarih: 23.06.2009 Sayı: 1801

Amme Al Haczi: İm. Mal Müd. 08.01.2010 Gün 631 Say. Yazısı Y:281 26.01.2010

Önem Dönmez His. Tarih: 26.02.2010 – Sayı: 281

Amme Haciz: İmamoğlumal.Müd.10,10,2011 4236 Say.Yaz. 10,10,2011 Y:3368

Önem Dönmez Tarih: 10.10.2011 – Sayı: 3368

Kamu Haczi : İmamoğlu Mal müdürlüğü Nin 21/06/2012 Tarih 1146 Sayılı Haciz

Yazısı Sayılı Yazıları İle. Borç : 18.000 TL (Alacaklı : İmamoğlu Mal Müdürlüğü)

Tarih: 25.06.2012 – Sayı:2430

Şerh Bölümü Kamu Haczi : Çukurova Vergi Dairesi Müdürlüğü Nin 24/02/2014 Tarih 13064 Sayılı

Haciz Yazısı Sayılı Yazıları İle. Borç : 38700 TL (Alacaklı : Çukurova Vergi Dairesi Müdürlüğü) Tarih: 26.02.2014 - Sayı: 641

Kamu Haczi : Seyhan Sosyal Güvenlik Merkezi Nin 14/03/2016 Tarih 3.945.042

Sayılı Haciz Yazısı Sayılı Yazıları İle. Borç : 7100 TL (Alacaklı : Seyhan

Sosyal Güvenlik Merkezi) Tarih: 16.03.2016 - Sayı: 940

İcra Haciz : Adana 12. İcra Dairesi Nin 01/10/2019 Tarih 2019/12663 Sayılı Haciz

Yazısı Sayılı Yazıları İle 404835.23 TL Bedel İle Alacaklı : Esen Şimşek Lehine Haciz

İşlenmiştir. Tarih: 01.10.2019 - Sayı: 4775

Şerh Kamu Haczi : Çukurova Vergi Dairesi Müdürlüğü Nin 07/01/2020 Tarih 4017

Sayılı Haciz Yazısı Sayılı Yazıları İle. Borç : 78592.39 TL (Alacaklı : Çukurova

Tarih: 07.01.2020 – Sayı: 113

107 Ada 69 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS

Ada/Parsel 107/69

İnceleme Tarih ve Saati 9-6-2021-17:14

Beyan Bölümü

3402 Sayılı Kanun'un 22. Maddesinin 2. Fıkrasının (A) Bendi Uygulamasına Tabidir. Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730

Diğer (Konusu: Ankara Ticaret Odası sicil Müdürlüğü Nün 28/12/2020 Tarih Ve38611 Sayılı Yazısı İle Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi Bölünme Yolu İle İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi Ne Devir Olmuştur.) Tarih: 30.12.2020 – Sayı: 7990

107 Ada 70 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS

Ada/Parsel 107/70

İnceleme Tarih ve Saati 9-6-2021-17:14

Beyan Bölümü

3402 Sayılı Kanun'un 22. Maddesinin 2. Fıkrasının (A) Bendi Uygulamasına Tabidir. Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730

Diğer (Konusu: Ankara Ticaret Odası sicil Müdürlüğü Nün 28/12/2020 Tarih Ve38611 Sayılı Yazısı İle Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi Bölünme Yolu İle İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi Ne Devir Olmuştur.) Tarih: 30.12.2020 – Sayı: 7990

107 Ada 78 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS

Ada/Parsel 107/78

İnceleme Tarih ve Saati 9-6-2021-17:30

Beyan Bölümü

3402 Sayılı Kanun'un 22. Maddesinin 2. Fıkrasının (A) Bendi Uygulamasına Tabidir. Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730

Diğer (Konusu: Ankara Ticaret Odası Sicil Müdürlüğü Nün 28/12/2020 Tarih Ve38611 Sayılı Yazısı İle Gökür Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi Bölünme Yolu İle İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi Ne Devir Olmuştur.) Tarih: 30.12.2020 – Sayı: 7990

107 Ada 82 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS

Ada/Parsel 107/82

İnceleme Tarih ve Saati 9-6-2021-17:31

Beyan Bölümü

3402 Sayılı Kanun'un 22. Maddesinin 2. Fıkrasının (A) Bendi Uygulamasına Tabidir. Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730

Diğer (Konusu: Ankara Ticaret Odası sicil Müdürlüğü Nün 28/12/2020 Tarih Ve38611 Sayılı Yazısı İle Gökür Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi Bölünme Yolu İle İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi Ne Devir Olmuştur.) Tarih: 30.12.2020 – Sayı: 7990

107 Ada 83 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS

Ada/Parsel 107/83

İnceleme Tarih ve Saati 9-6-2021-17:31

Beyan Bölümü

3402 Sayılı Kanun'un 22. Maddesinin 2. Fıkrasının (A) Bendi Uygulamasına Tabidir. Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730

Diğer (Konusu: Ankara Ticaret Odası sicil Müdürlüğü Nün 28/12/2020 Tarih Ve38611 Sayılı Yazısı İle Gökür Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi Bölünme Yolu İle İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi Ne Devir Olmuştur.) Tarih: 30.12.2020 – Sayı: 7990

107 Ada 94 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS

Ada/Parsel 107/94

İnceleme Tarih ve Saati 9-6-2021-17:30

Beyan Bölümü

3402 Sayılı Kanun'un 22. Maddesinin 2. Fıkrasının (A) Bendi Uygulamasına Tabidir. Tarih: 13.04.2021 11:41 Yev.No: 3730

Diğer (Konusu: Ankara Ticaret Odası Sicil Müdürlüğü Nün 28/12/2020 Tarih Ve38611 Sayılı Yazısı İle Gökür Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi Bölünme Yolu İle İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi Ne Devir Olmuştur.) Tarih: 30.12.2020 – Sayı: 7990

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. Değerleme konusu taşınmazlar raporun "4.3 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri" kısmında detayı verildiği üzere Ankara Ticaret Odası Sicil Müdürlüğü'nün 28/12/2020 Tarih ve 38611 Sayılı Yazısı İle Gökür Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi Bölünme Yolu İle İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi'ne devir olmuştur.

4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlar, Merkez İlçesi Uygulama İmar Planı sınırları dışarısında ve plansız alanda yer almaktadır. Buna göre 3194 Sayılı İmar Kanununun "Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışındaki Yerleşme Alanı dışında Kalan (İskân Dışı) Alanlarda Uygulanacak Esaslar" yönetmeliği hükümleri geçerli olup, bu yönetmeliğin 6. Bölüm 63. Maddesi yapı şartlarını düzenlemektedir.

Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışındaki Yerleşme Alanı dışında Kalan (İskân Dışı) Alanlarda Uygulanacak Esaslar Hakkındaki Yönetmeliğin 63 Maddesi; Üst ölçek planı bulunmayan iskân dışı alanlarda bulunan parsellerde; inşaat alanı katsayısı %5 den fazla olmamak, yapı inşaat alanları toplamı hiçbir koşulda (250) m²'yi geçmemek, saçak seviyelerinin tabii zeminden yüksekliği (6.50) m²'yi ve 2 katı aşmamak, yola ve parsel sınırlarına (5.00) m²'den fazla yaklaşmamak şartı ile bir ailenin oturmasına mahsus bağ ve sayfiye evleri, kır kahvesi, lokanta ve bu tesislerin müstemilat binaları yapılabilir.

Bu alanlarda tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmamak kaydıyla, konutla birlikte veya ayrı yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, hububat depoları, gübre ve silaj çukurları, arı haneler, balık üretim tesisleri ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılar, mahreç aldığı yola (10.00) m²'den, parsel hudutlarına (5.00) m²'den fazla yaklaşmamak, parselde bulunan bütün yapılara ait inşaat alanı katsayısı %40 ı ve yapı yüksekliği (6.50) m²'yi ve 2 katı aşmamak şartı ile yapılabilir. Bu yapıların birinci fıkra koşullarına uyulmak üzere yapılacak konutla birlikte yapımı halinde de inşaat alanı katsayısı (0.40) ı geçemez.

Beton temel ve çelik çatılı seralar yapı yaklaşma mesafelerine uyulmak şartı ile inşaat alanı katsayısına tabi değildir.

Ayrıca bu tesisler hakkında Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı ve diğer ilgili kurum ve kuruluşların taşra teşkilatlarının uygun görüşünün alınması ve başka bir amaçla kullanılmayacağı hususunda tesis sahiplerince ilgili idareye noterlikçe tasdikli yazılı taahhütte bulunulması gerekmektedir.

Bu maddede anılan yapılar ilgili bakanlık ve kuruluşlarca hazırlanmış bulunan 1/50 veya 1/100 ölçekli tip projeler üzerinden yapılabilir.

İskân dışı alanlarda yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni, yapının niteliğine göre "3030 sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinin" Yapı Ruhsat İşleri başlıklı bölümünde yer alan hükümlere uygun olarak ilgili idarece verilir.

Ayrıca, bu bölümde bulunmayan yapılaşmaya ilişkin hususlarda bu Yönetmeliğin Dördüncü Bölüm hükümlerine uyulur." Buna göre imar planı dışında, tarımsal arazi bölgesinde imar planı bulunmayan, tarımsal arazi niteliği taşıyan bölgede, bu türlü yerlerdeki taşınmazın alanının %5 ini geçmeyecek ve 250 m² den fazla kapalı alanı olmayacak şekilde tarımsal nitelikli bağ evi, kır kahvesi, besi damı bağ evi ve depo, ağıl gibi tesisler yapılabileceği, öğrenilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar, Merkez İlçesi Uygulama İmar Planı sınırları dışarısında ve plansız alanda yer almaktadır. Buna göre 3194 Sayılı İmar Kanununun "Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışındaki

Yerleşme Alanı dışında Kalan (İskân Dışı) Alanlarda Uygulanacak Esaslar” yönetmeliği hükümleri geçerli olup, bu yönetmeliğin 6. Bölüm 63. Maddesi yapı şartlarını düzenlemektedir.

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

Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi yapı bulunmamaktadır.

➤ Gayrimenkullere Ait Yapı Denetim Bilgisi

Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi yapı 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 Gayrimenkullerin Tanımı, Gayrimenkulün Arsa veya Arazi Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, müşteriden temin edilen bilgiler göre detayları tabloda belirtilen meyve ağaçları ekilidir.

BÖLGE	ADA	PARSEL	TÜR	ÇEŞİT	ALAN (m ²)	AĞAÇ SAYISI	DİKİM	YILI
İMAMOĞLU	105	30	NAR			398		2008
İMAMOĞLU	105	32	0			0		0
İMAMOĞLU	105	26	0			0		0
İMAMOĞLU	105	9	NAR			1.330		2007
İMAMOĞLU	105	61	NAR			1.661		2007
İMAMOĞLU	105	65	NAR			4.274		2007
İMAMOĞLU	105	4	NAR			2.332		2007
İMAMOĞLU	105	59	NAR			212		2017
İMAMOĞLU	105	63	NAR			73		2007
İMAMOĞLU	105	27	NAR			531		2008
İMAMOĞLU	105	28	NAR			118		2008
İMAMOĞLU	105	29	NAR			888		2008
İMAMOĞLU	105	31	NAR			2.650		2008
İMAMOĞLU	106	14	KAYISI			953		2017
İMAMOĞLU	106	23	NAR			3.586		2010
İMAMOĞLU	106	11	KAYISI			530		2017
İMAMOĞLU	106	9	NAR			433		2011
İMAMOĞLU	106	21	NAR			2.144		2010
İMAMOĞLU	106	25	NAR			1.250		2007

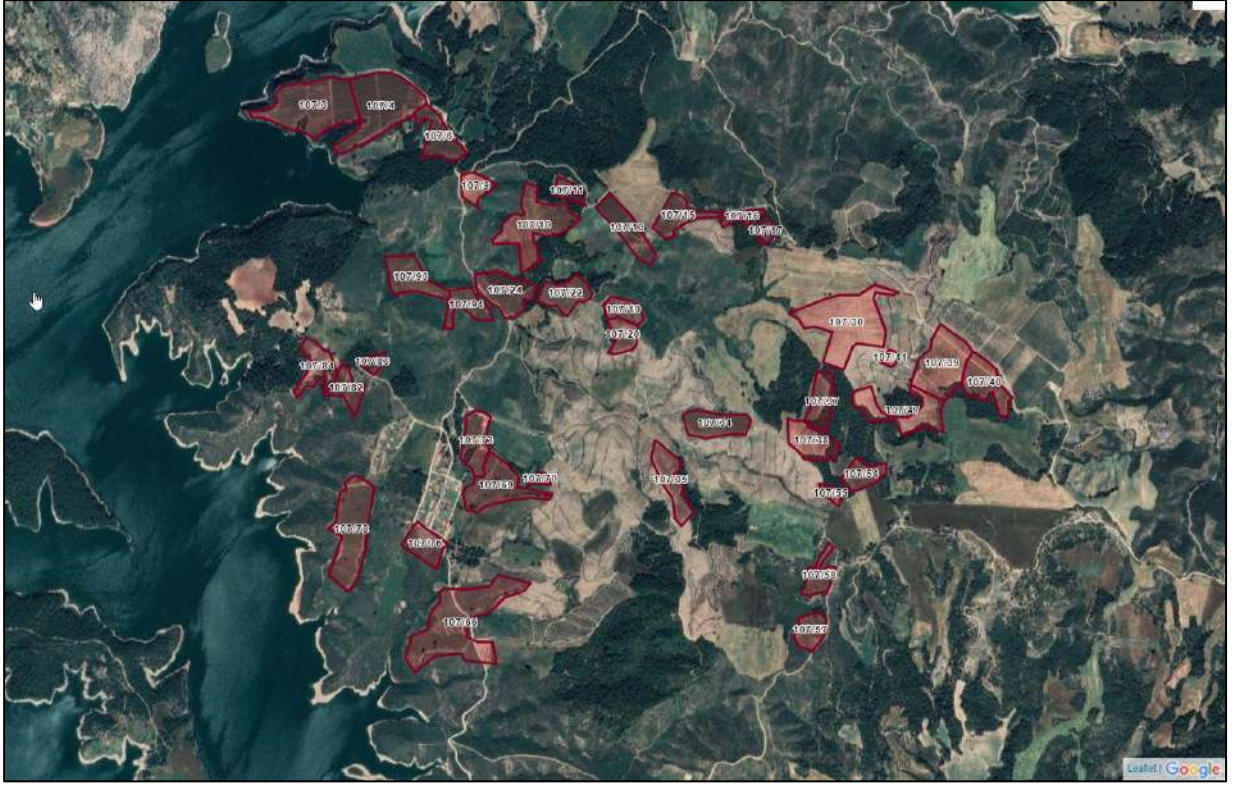
İMAMOĞLU	106	22	NAR	2.345	2010
İMAMOĞLU	106	15	NAR	1.580	2009
İMAMOĞLU	107	3	NAR	3.222	2008
İMAMOĞLU	107	4	NAR	2.982	2008
İMAMOĞLU	107	6	NAR	1.478	2008
İMAMOĞLU	107	9	NAR	296	2017
İMAMOĞLU	107	10	NAR	1.538	2014
İMAMOĞLU	107	11	NAR	331	2016
İMAMOĞLU	107	13	NAR	1.649	2009
İMAMOĞLU	107	15	NAR	1.670	2011
İMAMOĞLU	107	16	NAR	735	2011
İMAMOĞLU	107	17	NAR	334	2011
İMAMOĞLU	107	19	NAR	391	2017
İMAMOĞLU	107	20	NAR	426	2017
İMAMOĞLU	107	22	NAR	591	2017
İMAMOĞLU	107	23	NAR	241	2015
İMAMOĞLU	107	24	NAR	1.212	2013
İMAMOĞLU	107	30	NAR	2.150	2019
İMAMOĞLU	107	34	NAR	1.503	2010
İMAMOĞLU	107	35	NAR	873	2016
İMAMOĞLU	107	37	NAR	535	2014
İMAMOĞLU	107	38	NAR	597	2020
İMAMOĞLU	107	39	NAR	1.936	2010
İMAMOĞLU	107	40	NAR	1.065	2010
İMAMOĞLU	107	41	NAR	169	2019
İMAMOĞLU	107	47	NAR	934	2019
İMAMOĞLU	107	54	NAR	722	2016
İMAMOĞLU	107	55	NAR	133	2016
İMAMOĞLU	107	57	NAR	723	2016
İMAMOĞLU	107	58	NAR	720	2016
İMAMOĞLU	107	66	NAR	3.165	2010
İMAMOĞLU	107	69	NAR	1.699	2010
İMAMOĞLU	107	70	NAR	348	2010
İMAMOĞLU	107	73	NAR	848	2010
İMAMOĞLU	107	76	0	0	0
İMAMOĞLU	107	78	NAR	3.430	2009
İMAMOĞLU	107	82	0	0	0
İMAMOĞLU	107	83	0	0	0
İMAMOĞLU	107	84	0	0	0
İMAMOĞLU	107	93	NAR	507	2017
İMAMOĞLU	107	94	NAR	327	2016

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup mevzuat gereğince alınması gereken bir belge bulunmamaktadır.

4.8. Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Uluçınar Köyüne Ulaşım; İmamoğlu İlçesi merkezindeki Aladağ-İmamoğlu yolu üzerinde batı yönde (Aladağ istikametinde) yaklaşık 25 km ilerledikten sonraki yol ayrımının sağ kolundan (kuzeybatı istikamet) devam eden yolda yaklaşık 10 km ilerlenir ve Uluçınar köyüne ulaşım sağlanmış olur.



BÖLÜM 5

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

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

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

5.1.2. Pazar Değeri

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

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

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

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

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

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

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

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

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

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

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

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

Sonuç olarak;

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

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

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

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

BÖLÜM 6

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

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

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

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkul değerlerinin tespiti "Pazar Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır. Değerlemeye konu arsaların değerlemesinde "Pazar Yaklaşımı" yöntemi, üzerinde yer alan ağaçların değerlendirilmesi için de "Gelir 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

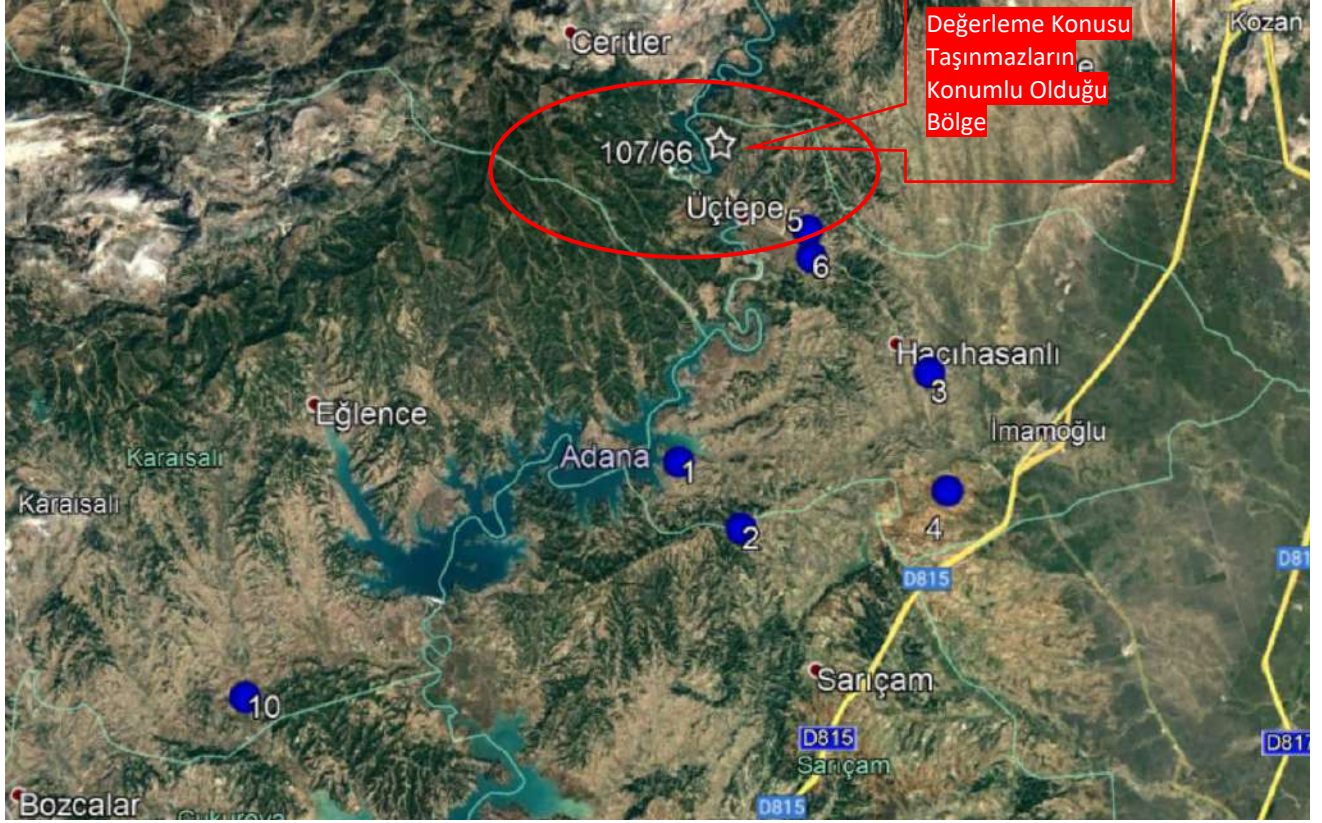
No	Açıklama	Alan (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	Pazarlık Payı Düşülmüş Değer (TL)	Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)
1	İmamoğlu ilçesi Malihıdırlı mahallesinde 110.000 m ² alanlı olduğu beyan edilen büyükbaş çiftliği 3.200.000 TL bedelle satılıktır. İçerisinde 35 tonluk su deposu, 1 trafosu ve 240 m ² depo+ahır ve 1200 m ² sundurma alanı, 280 adet 7-8 yaşlarında zeytin ağacı bulunmaktadır. Emsal taşınmaz için hesaplanan rayiç 29 TL/ m ² 'dir.	110.000	3.200.000	29	3.000.000	27
2	Sarıçam ilçesi Boztepe mahallesinde 90.000 m ² alanlı olduğu beyan edilen 15 yaşında ağaçları olan Gemlik zeytin bahçesi 4.000.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz için hesaplanan rayiç 44 TL/ m ² 'dir.	90.000	4.000.000	44	3.900.000	43
3	İmamoğlu ilçesi Alaybeyi Mahallesinde 37.500 m ² alanlı olduğu beyan edilen tarla 712.500 TL bedelle satılıktır. Satışa konu gayrimenkulün sulama yapılabilir. Emsal taşınmaz için hesaplanan rayiç 19 TL/ m ² 'dir.	37.500	712.500	19	700.000	19
4	İmamoğlu ilçesi Aliler mahallesinde 200.000 m ² alanlı olduğu beyan edilen nar bahçesi 10.000.000 TL bedelle satılıktır. Sulama imkânı bulunmaktadır. Emsal taşınmaz için hesaplanan rayiç 50 TL/ m ² 'dir.	200.000	10.000.000	50	9.000.000	45
5	İmamoğlu ilçesi Üçtepe mahallesinde 51.227 m ² alanlı olduğu beyan edilen tarla emsal taşınmaz için 1.000.000 TL bedel istenmektedir. Sulama imkânı	51.227	1.000.000	20	900.000	18

	bulunmamakla birlikte sulamaya yakın durumda olduğu belirtilmiştir. Emsal taşınmaz için hesaplanan rayiç 18 TL/ m ² 'dir.						
6	İmamoğlu ilçesi Hacıhasanlı mahallesinde 15.989 m ² alanlı olduğu beyan edilen tarla için 560.000 TL bedel istenmektedir. Satışa konu taşınmaz su kanalına yakın olup sulama imkânı bulunmaktadır. Tarlada ayçiçek bitkisi yetiştiriciliği yapılmaktadır. Emsal taşınmaz için hesaplanan rayiç 35 TL/ m ² 'dir.	15.989	560.000	35	500.000		31
7	Uluçınar Köyü Muhtar'ından edinilen bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede boş tarlaların 10-15 TL/m ² , nar bahçelerinin ise 25-30 TL/m ² den alınıp satılabileceğini beyan etmiştir.	-	-	-	-		10-15 25-30
8	Üçtepe Köyü Muhtar'ından edinilen bilgiye göre 20.000 m ² alana sahip, konum ve topolojik olarak daha şerefeli tarlaların kısa süre önce 400.000 TL bedelle satıldığını beyan etmiştir. Hesaplanan rayiç 20 TL/ m ² 'dir.	20.000	400.000	20	400.000		20
9	Üçtepe Köyü Muhtar'ından edinilen bilgiye göre değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı bölgede boş tarlaların 15-20 TL/ m ² , nar bahçelerinin 30-35 TL/ m ² 'den alınıp satılabildiğini beyan etmiştir.	-	-	-	-		15-20 30-35
10	Adana Çukurova, Kasoba Mahallesi'nde ekili 3000 adet 6 yaşında nar ağaçlarının bulunduğu, elektriği sulama sistemi bulunan 60.000 m ² alanlı bahçe 2.150.000 TL pazarlıklı fiyatla satılıktır.	60.000	2.150.000	36	2.100.000		35

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	4	6	7	9	10
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	27	43	45	31	30	35	35
Konum Şerefyesi (%)	0%	-20%	-20%	0%	0%	0%	0%
Ulaşım Şerefyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Yükseklik Şerefyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Büyükölçü Şerefyesi (%)	0%	0%	0%	-10%	0%	0%	0%
Tarımsal İmkan Şerefyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	5%
Şerfiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	27	37	36	28	30	35	37
Şerfiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)				32			

Satışa Konu Emsallere İlişkin Harita



Sonuç; Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmede satışa konu tarla vasıflı taşınmazlar için talep edilen çıplak arazi değerlerin 10 – 20 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 emsal teşkil edebilecek satışa konu taşınmazlar bulunmakta olup haritada gösterilmektedir. Araştırmalar ve yetkililerden edinilen bilgiler ışığında tarla vasıflı ekili olmayan bölgedeki taşınmazların birim satış fiyat bilgisi edinilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar için piyasada yer alan meyve bahçesi olarak satışa sunulan 1, 2, 4, 6, 7, 9 ve 10 no.lu emsaller ile Uluçınar ve Üçtepe Köyü muhtarından alınan bilgiler baz alınarak karşılaştırma tablosu yapılmıştır. Satışa konu 2 ve 4 no.lu emsallerin konum açısından incelendiğinde avantajlı olduğu görülmektedir. 10 no.lu emsalin ise sulama imkanı bulunmamakta olup dezavantajlı durumdadır. Karşılaştırma tablosunda tarımsal imkan şerefiyesi (sulama imkanı ve sulama sistemi olup olmaması) büyüklük ve konum kriteri göz önünde bulundurulmuştur. Değerleme konusu taşınmazlardan 107 ada 66 no.lu parsel baz alınarak karşılaştırma tablosu yapılmış olup diğer taşınmazlar büyüklüklerine göre değerlendirilmiştir. Değerleme konusu parsellerin yüzölçümü, geometrik formu, topografik 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 aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN PİYASA DEĞERİ

İL	İLÇE	MAHALLE	CİNSİ	ADA	PARSEL	MALİK	ALAN	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	TOPLAM PİYASA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. (1/1)	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (TL)
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	105	9	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. (1/1)	25.089,00	38	953.382	955.000	955.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	105	26	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. (1/1)	3.566,00	38	135.508	135.000	135.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	105	30	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. (1/1)	6.407,00	38	243.466	245.000	245.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	ARSA	105	32	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. (1/1)	340,00	38	12.920	15.000	15.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	106	9	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. (1/1)	7.566,50	38	287.527	290.000	290.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	106	11	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. (1/1)	9.145,00	38	347.510	350.000	350.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	106	14	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. (1/1)	16.444,00	38	624.872	625.000	625.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	106	21	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. (1/1)	47.480,00	36	1.709.280	1.710.000	1.710.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	106	23	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. (1/1)	61.560,00	34	2.093.040	2.095.000	2.095.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	3	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. (1/1)	76.745,00	34	2.609.330	2.610.000	2.610.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	4	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. (1/1)	71.110,00	34	2.417.740	2.420.000	2.420.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	9	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. (1/1)	13.113,00	38	498.294	500.000	500.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	10	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. (1/1)	48.380,00	34	1.644.920	1.645.000	1.645.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	11	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. (1/1)	7.522,00	38	285.836	285.000	285.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	16	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. (1/1)	7.944,00	38	301.872	300.000	300.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	17	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. (1/1)	5.809,50	38	220.761	220.000	220.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	22	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. (1/1)	23.930,00	38	909.340	910.000	910.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	23	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. (1/1)	10.217,00	38	388.246	390.000	390.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	24	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. (1/1)	32.780,00	38	1.245.640	1.245.000	1.245.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	30	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. (1/1)	75.765,00	36	2.727.540	2.730.000	2.730.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	40	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. (1/1)	30.480,00	38	1.158.240	1.160.000	1.160.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	41	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. (1/1)	3.471,50	38	131.917	130.000	130.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	47	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. (1/1)	34.415,00	38	1.307.770	1.310.000	1.310.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	69	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. (1/1)	40.566,50	36	1.460.394	1.460.000	1.460.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	70	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. (1/1)	3.590,00	38	136.420	135.000	135.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	78	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. (1/1)	59.944,00	34	2.038.096	2.040.000	2.040.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	82	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. (1/1)	14.376,00	38	546.288	545.000	545.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	83	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. (1/1)	6.058,00	38	230.204	230.000	230.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	94	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. (1/1)	12.166,50	38	462.327	460.000	460.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	105	4	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	44.007,00	36	1.584.252	1.585.000	0	1.585.000
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	106	15	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	40.715,00	36	1.465.740	1.465.000	0	1.465.000
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	106	22	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	40.255,00	36	1.449.180	1.450.000	0	1.450.000
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	106	25	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	10.020,01	38	380.760	380.000	0	380.000
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	6	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	26.495,00	38	1.006.810	1.005.000	0	1.005.000
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	13	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	27.792,50	38	1.056.115	1.055.000	0	1.055.000
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	15	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	23.310,00	38	885.780	885.000	0	885.000
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	19	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	13.969,00	38	530.822	530.000	0	530.000
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	20	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	15.156,00	38	575.928	575.000	0	575.000
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	105	61	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (9/10) AYIET GÜZEL (1/0)	33.433,42	38	1.270.470	1.270.000	0	1.143.000
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	105	27	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	9.305,00	38	353.590	355.000	0	355.000
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	105	28	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	2.088,00	38	79.344	80.000	0	80.000
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	105	29	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	14.551,00	38	552.938	555.000	0	555.000
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	105	31	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	42.740,00	36	1.538.640	1.540.000	0	1.540.000
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	105	59	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	2.863,90	38	108.828	110.000	0	110.000
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	105	63	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	1.412,24	38	53.665	55.000	0	55.000
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	105	65	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	79.594,87	36	2.865.415	2.865.000	0	2.865.000
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	34	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	26.021,00	38	988.798	990.000	0	990.000
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	35	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	25.360,00	38	963.680	965.000	0	965.000
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	37	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	21.751,50	38	826.557	825.000	0	825.000
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	38	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	26.159,00	38	994.042	995.000	0	995.000
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	39	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	56.576,00	34	1.923.584	1.925.000	0	1.925.000
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	54	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	15.936,00	38	605.568	605.000	0	605.000
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	55	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	4.330,00	38	164.540	165.000	0	165.000
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	57	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	15.189,00	38	577.182	575.000	0	575.000
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	58	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	15.105,50	38	574.009	575.000	0	575.000
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	73	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	24.984,00	38	949.392	950.000	0	950.000
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	76	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	19.026,00	38	722.988	725.000	0	725.000
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	84	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	22.138,00	38	841.244	840.000	0	840.000
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	93	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	26.472,50	38	1.005.955	1.005.000	0	1.005.000
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	66	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V (3/56) ÖNEM DÖNMEZ (3/56) GÜLAY DÖNMEZ (3/56) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V (47/56)	95.565,00	32	3.058.080	3.060.000	2.568.214	163.929
Toplam Değer (TL)							1.578.301,94		57.082.577	57.105.000	29.713.214	26.936.929
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞER (TL)										29.713.214		
İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞER (TL)										26.936.929		
DİĞER HİSSEDARLARA DÜŞEN TOPLAM DEĞER (TL)										454.857		

Değerleme konusu parsellerin “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile toplam yasal ve mevcut durum değeri ~**57.105.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

6.2.2. Maliyet Yaklaşımı

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

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

6.2.3. Gelir Yaklaşımı

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

➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

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

➤ Nakit Akımları Analizi

Nakit Akımları Analizi santralin değerinin gelecek yıllarda sağlayacağı nakit akımlarının bugünkü Gelir değerlerinin toplamına eşit olacağı varsayımı ile hazırlanan uzun dönemli nakit akışı tabloları ile hazırlanmıştır. Tabloların hazırlanması aşamasında müşteriden temin edilen mali veriler analiz edilerek varsayımlar yapılmıştır. Ayrıca piyasadaki 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 sınai ürünler için en büyük piyasayı oluşturur. Bu dönemlerde tarımsal büyüme ile endüstriyel büyüme arasında bir tamamlayıcılık söz konusudur. Günümüzün gelişmiş ekonomilerinin tarihi deneyimlerinin de açıkça gösterdiği gibi, hızlı endüstriyel büyümenin ön koşulu tarım sektörünün hızlı büyümesidir. Tarım sektörü hem kendi ürünlerine hem de sınai ürünlere talep oluşturarak her iki sektörün gelişimine katkı sağlar. Tarımsal ürünler zorunlu tüketim malları olduğundan bu ürünlere yönelik talep hem kırsal hem de kentsel alanlarda nüfus artışına paralel olarak artacaktır. Artan talep üretim miktarının ve ürün kalitesinin artışına sebep olmaktadır. Öte yandan, tarım kesiminin üretimde kullandığı girdilerin birçoğu sanayi sektöründe üretilmektedir. Tarımda kullanılan traktör ve ekipmanları, biçer-döğme, hasat makinesi gibi alet ve makineler ile kimyasal gübreler ve tarımsal mücadele ilaçları gibi girdiler hep sanayi sektöründe üretilmektedir. Özellikle kalkınmanın ilk aşamalarında ülke içerisinde üretilen ve tarımda kullanılan sınai ürünlerin ihracat olanakları sınırlı olduğundan, bu ürünler için tek tüketici kitle iç tarımsal nüfustur.

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

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

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

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

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

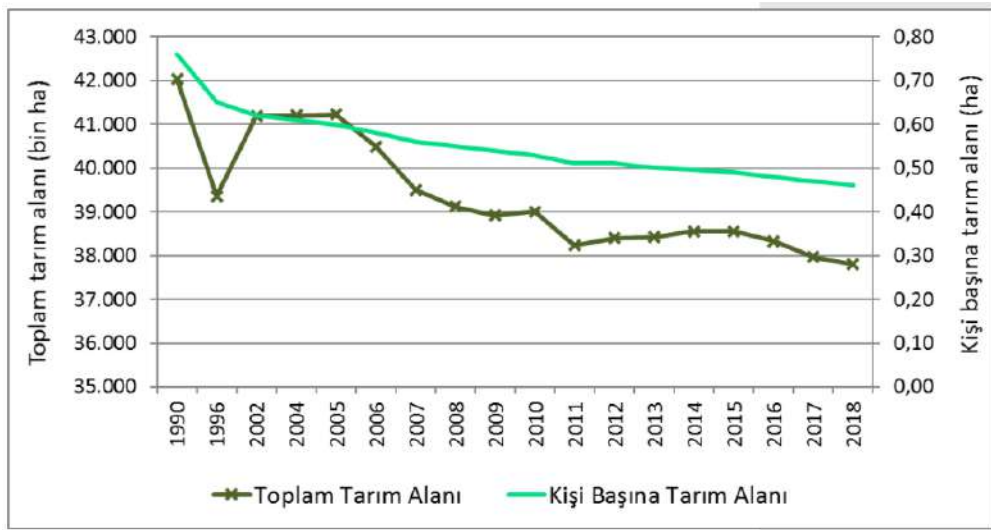
Türk insanının beslenme durumuna genel olarak bakıldığında ülkede temel besinin ekmek ve diğer tahıldan mamul ürünlerden oluştuğu görülmektedir. Günlük enerjinin ortalama %50’si ekmek ve diğer tahıldan mamul ürünlerden sağlanmaktadır. Yıllar içerisinde besin tüketim eğilimi incelendiğinde ekmek, süt-yoğurt, 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.



Kaynak: TÜİK, Tarım ve Orman Bakanlığı

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

Tarım alanları, 2020

Agricultural land, 2020

[Çayır ve mera alanları hariç - Land under permanent meadows and pastures are not included]

(Dekar - Decare)

İBBS - SR	Tahıllar ve diğer bitkisel ürünlerin alanı Area of cereals and other crop products			Sebzeler, bahçeleri alanı Area of vegetable gardens	Meyveler, içecek ve baharat bitkileri alanı Area of fruits, ornamental plants area	Süs bitkileri alanı Ornamental plants area
	Toplam alan Total land	Ekilen alan Sown area	Nadas Fallow land			
TR Türkiye - Turkey	231 363 961	156 149 720	31 732 521	7 792 463	35 635 187	54 070
TR1 İstanbul	740 641	677 892	6 105	28 698	27 437	509
TR10 İstanbul	740 641	677 892	6 105	28 698	27 437	509
TR100 İstanbul	740 641	677 892	6 105	28 698	27 437	509
TR2 Batı Marmara - West Marmara	16 226 637	13 587 344	305 684	582 684	1 747 863	3 062
TR21 (Tekirdağ, Edirne, Kırklareli)	9 352 595	9 053 165	11 043	95 534	190 253	2 600
TR211 Tekirdağ	3 927 950	3 782 269	-	29 769	115 812	100
TR212 Edirne	3 108 971	3 005 978	6 800	50 184	43 509	2 500
TR213 Kırklareli	2 315 674	2 264 918	4 243	15 581	30 932	-
TR22 (Balıkesir, Çanakkale)	6 874 041	4 534 179	294 641	487 150	1 557 610	461
TR221 Balıkesir	3 902 028	2 507 946	159 035	264 562	970 024	461
TR222 Çanakkale	2 972 013	2 026 233	135 606	222 588	587 586	-
TR3 Ege - Aegean	27 746 160	16 141 110	1 815 989	1 294 249	8 476 905	19 013
TR31 (İzmir)	3 255 001	1 355 027	23 177	359 407	1 501 025	16 365
TR310 İzmir	3 255 001	1 355 027	23 177	359 407	1 501 025	16 365
TR32 (Aydın, Denizli, Muğla)	9 401 977	4 322 071	380 157	369 715	4 329 294	740
TR321 Aydın	3 524 605	1 243 922	22 441	99 268	2 158 636	338
TR322 Denizli	3 632 184	2 338 061	197 019	142 532	954 455	117
TR323 Muğla	2 245 188	740 088	160 697	127 915	1 216 203	285
TR33 (Manisa, Afyonkarahisar, Kütahya, Uşak)	15 089 393	10 464 012	1 412 549	565 127	2 646 586	909
TR331 Manisa	5 040 084	2 305 981	126 564	350 140	2 256 492	907
TR332 Afyonkarahisar	4 741 014	3 723 350	755 531	75 202	1 86 930	1
TR333 Kütahya	3 114 243	2 459 115	490 020	64 781	100 327	-
TR334 Uşak	2 193 841	1 975 566	40 434	75 004	102 837	-
TR4 Doğu Marmara - East Marmara	13 865 768	8 185 691	2 080 800	691 770	2 886 766	20 741
TR41 (Bursa, Eskişehir, Bilecik)	9 380 331	5 850 675	1 835 227	560 973	1 129 061	4 395
TR411 Bursa	2 976 358	1 424 141	215 409	305 366	547 100	4 342
TR412 Eskişehir	5 505 608	3 903 996	1 521 148	116 851	43 560	53
TR413 Bilecik	818 365	522 538	98 670	58 756	138 401	-
TR42 (Kocaeli, Sakarya, Düzce, Bolu, Yalova)	4 485 437	2 335 016	245 573	130 797	1 757 705	16 346
TR421 Kocaeli	795 201	564 362	67 648	31 381	131 138	67
TR422 Sakarya	1 700 253	688 114	9 053	76 599	915 309	11 178
TR423 Düzce	747 227	104 086	-	7 715	634 761	665
TR424 Bolu	1 127 726	939 440	154 373	9 453	24 460	-
TR425 Yalova	115 030	39 014	14 499	5 649	52 037	3 821

Kaynak : TÜİK, 2020

✓ **Nar Piyasa Raporu**

Türkiye’de yaklaşık 300 bin dekar alanda nar üretimi yapılmaktadır. Beş yüz bin tonu geçen nar üretiminin en fazla yapıldığı ilimiz Antalya’dır. Meyve veren nar ağacı sayısı 13 milyondan fazla olup, TÜİK verilerine göre gittikçe azalmakla 2.6 milyon kadar da meyve vermeyen nar ağacı bulunmaktadır. 2018 yılında 205 bin ton nar ihracatı karşılığında 114 milyon \$ ihracat geliri elde edilmiştir.

Nar üretimimizin yaklaşık 1/3’ü ihraç edilmektedir. Türkiye’nin en fazla nar ithalatı yaptığı ülke Rusya’dır. Nar üretiminde yaşanan en büyük sorun güneş yanıklığıdır.

	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	DEĞİŞİM (%) ¹
Alan (1000 Da)	308	305	298	291	-	-
Verim (kg/ağaç)	30	30	27	25	25	-
Üretim (BİN TON)	446	465	503	538	559	4,0%
Ağaç Sayısı (bin)	13.310	13.859	13.662	13.574	13.739	1,2%
İthalat (ton)*	428	786	745	903	715	-
İhracat (bin ton)	147.769	184.072	163.538	205.099	155.714	-24,1%

Kaynak : TÜİK (26.05.2021), 1/ Verisi bulunan son 2 yılın değişimini göstermektedir. Piyasa yılı Temmuz-Haziran

*2019 yılı Ocak-Ağustos ayı rakamları

Nar üretim alanı; Nar; ülkemizde Akdeniz ikliminin karakteristik bitkisi olarak bilinmekte olup, hemen her bölgede yetişmektedir. Akdeniz Bölgesi başta olmak üzere, Ege ve Güneydoğu Anadolu bölgelerinde yer yer deniz kıyısından 1000 m yükseltiye kadar olan alanlarda en yaygın yetişme ortamı bulmuştur.

Nar üretimi; 2020 yılında Mersin 188 bin ton çilek üretimi ile birinci sırada yer alırken, Aydın 68 bin ton ile ikinci, Konya ise 51 bin ton ile üçüncü sırada yer almaktadır. 2020 yılında bir önceki yıla oranla üretim miktarı

Mersin'de %11,6 oranında, Aydın'da %0,4 oranında, Konya'da ise %17,2 oranında artmıştır. TÜİK Bitkisel Üretim birinci tahminine göre 2020 yılında 546 bin ton çilek üretiminin %18,2 oranında artarak 2021 yılında 646 bin ton olacağı tahmin edilmektedir.

Türkiye Nar Üretim Miktarı



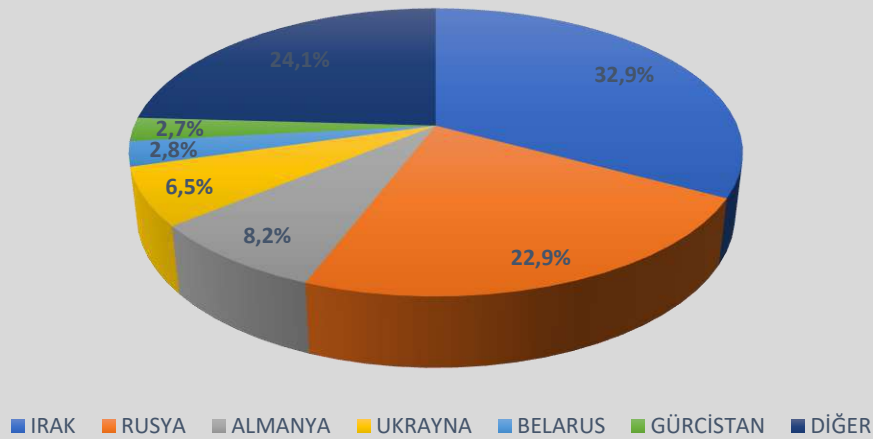
Kaynak: <https://www.milliyet.com.tr/egitim/haritalar/turkiye-nar-uretim-haritasi-nar-nerelerde-yetisir-il-il-en-cok-nar-yetistirilen-bolgeler-6308334>

✓ Türkiye Nar İhracatı

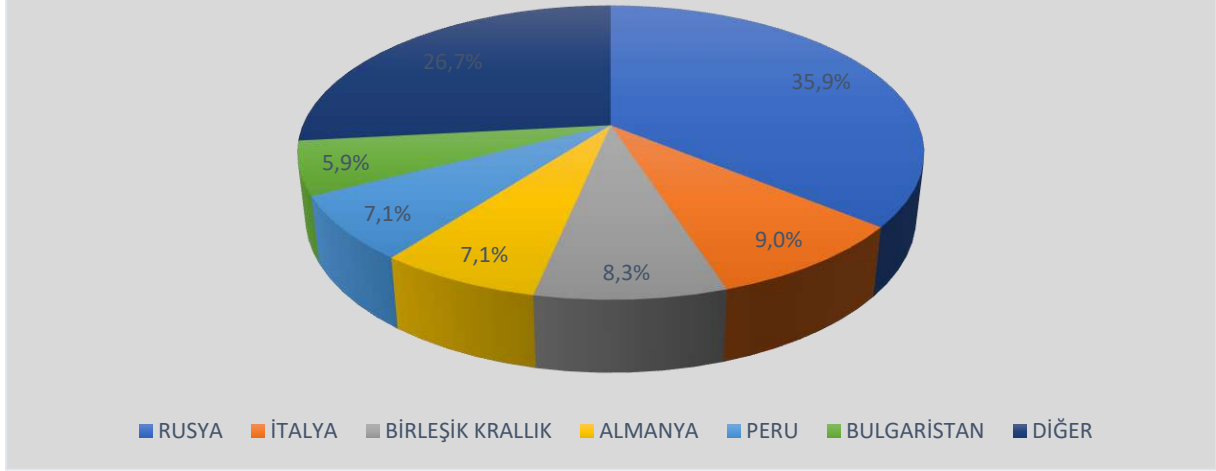
Nar ihracatında Rusya Federasyonu 44,5 milyon dolarla geçmiş yıllarda olduğu gibi 2020'de de zirvede yer aldı. Rusya'ya nar ihracatı yüzde 44 gelişim gösterdi. Nar ihracatında Rusya'nın payı yüzde 35'i aştı. Almanya, 15,2 milyon dolarla ikinci sırada yer aldı.

Türk yaş meyve sebze sektörünün geleneksel ihraç pazarlarından Irak'a da 2020 yılında 12,8 milyon dolarlık nar ihraç edildi. Ukrayna, İngiltere, Portekiz, Brunei, Fildişi Sahili, Cibuti, Nijerya, Togo ve Moritanya Türkiye'nin 2020 yılında nar ihraç ettiği ülkeler arasına katıldı.

TÜRKİYE NAR İHRACATI YAPTIĞI ÜLKELER (2018, %)

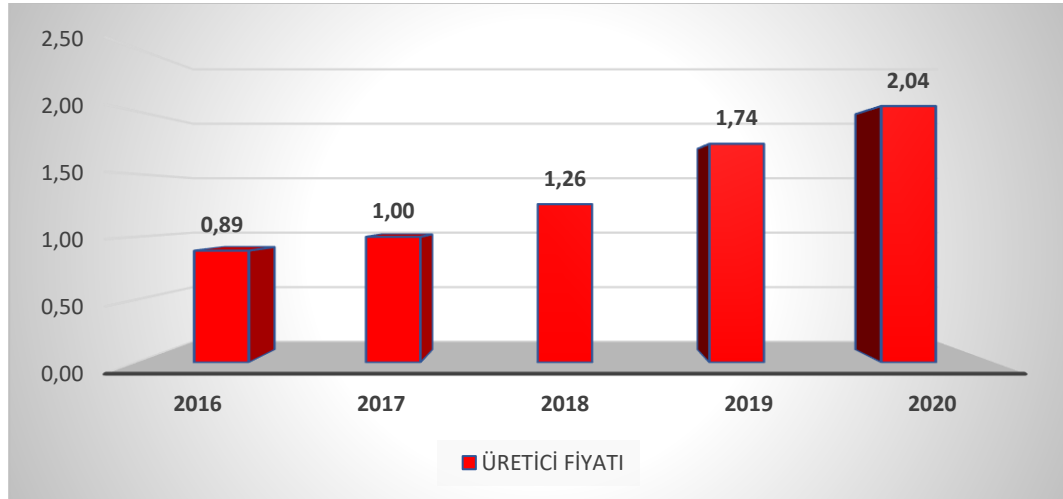


TÜRKİYE NAR İTHALATI YAPTIĞI ÜLKELER (2018, %)



✓ Nar Üretici Fiyatı

2020 yılı üretici fiyatlarına bakıldığında 2,04 ile Nar bir önceki yıla göre %17,24 oranında artış göstermiştir.



✓ Genel Değerlendirme

Türkiye’de nar yetiştiriciliği eski tarihlerden beri yapılsa da meyvecilik sektöründeki gelişimi 2000’li yıllardan itibaren olmuştur. Verimli ve kaliteli bir şekilde nar yetiştiriciliğinin yapılabilmesi için seçilen bölgenin coğrafi şartlarının yetiştirmeye uygun olmasının yanında, hasat işlemleri ve depolama koşullarına da dikkat edilmesi gerekmektedir. Teknik bilginin uygulamaya yeterince aktarılamaması üründe kalite düşüklüğüne ve ihracat payının azalmasına yol açmaktadır. Mesela nar bitkisinin çekerek koparılması meyve ve dallarda zedelenmelere yol açar. Hasadı yapılan meyveler yumuşak bir şekilde kasalara bırakılmalı. Kaliks kısmının zarar görmemesine dikkat edilmelidir.

Narda hasat sonrası muhafaza oldukça önemlidir. Çünkü geniş bir dönemde ihracat imkanı olabileceği gibi, hasat dönemi dışındaki dönemlerde 2-3 katı fazla değere satılabilmektedir. Muhafaza edilecek meyveler sağlam ve zedelenmemiş olmalıdır. Hasarlı meyveler erken bozularak diğer meyvelerin zararlanmasına neden olacağı için, bu meyveler farklı amaçlarla kullanılmak üzere tasnif aşamasında ayrılmalıdır.

Nar yetiştiriciliğinin yapıldığı alanlarda düzenli bir şekilde kültürel ve bakım işlemlerin yapılması durumunda hem nar üretiminde artış hem de daha kaliteli ürün elde etme imkânı ortaya çıkacaktır.

Üretim planlaması yapılmadan, teşvikler ile sertifikalı fidan dağıtımı yeni nar bahçelerinin kurulmasına yol açmıştır. Ürün artışına paralel olarak ihracatın da artması olumlu bir gelişmedir. Türkiye’de nar üretiminin katlanarak artmasına bağlı olarak piyasalarda oluşabilecek muhtemel bir arz fazlalığı, fiyatların düşmesine ve kârlılık oranının düşmesi nedeniyle üreticileri sıkıntıya sokabilmektedir.

Dünyada nar üretim ve tüketiminin resmi istatistikler ile ortaya konulmaması nedeniyle yeni nar bahçeleri tesisinde daha dikkatli olunmalıdır. Aksi takdirde geçmişte örneklerini çay, fındık, şekerpancarı ve pamuk yetiştiriciliğinde olduğu gibi piyasa fiyatlarının maliyetinin altına düşmesi, üreticilerin daha fazla gelir sağlayan ürünlere yönelmesine sebep olabilir.

Nar üreticilerinin başlıca sorunları; yeni kurulacak nar bahçeleri için sertifikalı fidanların temininde ortaya çıkan zorluklar, modern sulama sistemlerinin yaygınlaşmaması ve uyum şartlarına sahip olan depolama alanlarının yetersizliğidir.

Türkiye, ihraç edilen pek çok tarım ürünüde olduğu gibi narda da kalıntı problemi yaşamaktadır. Bu durum Tük tarım ürünlerinin dünyada imajını bozmaktadır. Nar zararlılarına (Akdeniz Meyve Sineği, Turunçgil Unlubiti, Portakal Güvesi, Harnup Güvesi, Ağaç Sarı Kurdu, Nar Yaprakbiti, Nar Yassıakar, Nar Beyazsineği ve güneş yanıklığına) karşı üreticiye eğitimler (kültürel-biyolojik- kimyasal müdahale yöntemleri) verilmelidir.

Nar üreticilerinin kooperatif çatısı altında birleşmesi üretimden-tüketime kadar her aşamada destek sağlayacaktır.

Dünyada nar tüketimi, sağlık açısından olumlu etkileri nedeniyle yaygınlaşmaktadır. Dünyada “Türk Narı” imajının oluşturulması için tanıtımlar yapılmalıdır.

Nardan elde edilen; nar suyu, nar ekşisi, nar reçeli gibi ürünlere “coğrafi işaret” belgesi alınarak tescillenmesi ürünün-üreticinin- tüketicinin korunmasını ve Türkiye’nin dünya nar ticaretinde önemli bir pay sahibi olmasını sağlayacaktır.

COVID-19 salgını sürecinde çilek üretiminin yoğun olarak yapıldığı illerde, yetkililer ile yapılan görüşmeler sonucunda tarımsal faaliyetler üzerinde çok fazla etkisi olmadığı belirtilmiştir.

Aşağıdaki tablolarda TÜİK tarafından yayınlanan yıllara sair meyve üretim miktarlarına ilişkin veriler yer almaktadır.

Meyveler, içecek ve baharat bitkilerin üretim miktarları (Seçilmiş ürünlerde), 2001-2020
Production of fruits, beverage and spice crops (For selected products), 2001-2020

	(Ton - Tonnes)					
	Üzüm	Elma	Zeytin	Portakal	Fındık	Çay
	Grapes	Apples	Olives	Oranges	Hazelnuts	Green tea
2001	3 250 000	2 450 000	600 000	1 250 000	625 000	824 946
2002	3 500 000	2 200 000	1 800 000	1 250 000	600 000	791 700
Bir Önceki yıla göre değişim	8%	-10%	200%	0%	-4%	-4%
2003	3 600 000	2 600 000	850 000	1 250 000	480 000	889 000
Bir Önceki yıla göre değişim	3%	18%	-53%	0%	-20%	10% #
2004	3 500 000	2 100 000	1 600 000	1 300 000	350 000	1 105 000
Bir Önceki yıla göre değişim	-3%	-19%	88%	4%	-27%	27%
2005	3 850 000	2 570 000	1 200 000	1 445 000	530 000	1 192 004
Bir Önceki yıla göre değişim	10%	22%	-25%	11%	51%	8%
2006	4 000 063	2 002 033	1 766 749	1 535 806	661 000	1 121 206
Bir Önceki yıla göre değişim	4%	-22%	47%	6%	25%	-6%
2007	3 612 781	2 457 845	1 075 854	1 426 965	530 000	1 145 321
Bir Önceki yıla göre değişim	-10%	23%	-39%	-7%	-20%	2%
2008	3 918 442	2 504 494	1 464 248	1 427 156	800 791	1 100 257
Bir Önceki yıla göre değişim	8%	2%	36%	0%	51%	-4%
2009	4 264 720	2 782 365	1 290 654	1 689 921	500 000	1 103 340
Bir Önceki yıla göre değişim	9%	11%	-12%	18%	-38%	0%
2010	4 255 000	2 600 000	1 415 000	1 710 000	600 000	1 305 566
Bir Önceki yıla göre değişim	0%	-7%	10%	1%	20%	18%
2011	4 296 351	2 680 075	1 750 000	1 730 146	430 000	1 231 141
Bir Önceki yıla göre değişim	1%	3%	24%	1%	-28%	-6%
2012	4 234 305	2 888 985	1 820 000	1 661 111	660 000	1 250 000
Bir Önceki yıla göre değişim	-1%	8%	4%	-4%	53%	2%
2013	4 011 409	3 128 450	1 678 000	1 781 258	549 000	1 180 000
Bir Önceki yıla göre değişim	-5%	8%	-8%	7%	-17%	-6%
2014	4 175 356	2 480 444	1 768 000	1 779 675	450 000	1 266 311
Bir Önceki yıla göre değişim	4%	-21%	5%	0%	-18%	7%
2015	3 650 000	2 569 759	1 700 000	1 816 798	646 000	1 327 934
Bir Önceki yıla göre değişim	-13%	4%	-4%	2%	44%	5%
2016	4 000 000	2 925 828	1 730 000	1 850 000	420 000	1 350 000
Bir Önceki yıla göre değişim	10%	14%	2%	2%	-35%	2%
2017	4 200 000	3 032 164	2 100 000	1 950 000	675 000	1 300 000
Bir Önceki yıla göre değişim	5%	4%	21%	5%	61%	-4%
2018	3 933 000	3 625 960	1 500 467	1 900 000	515 000	1 480 534
Bir Önceki yıla göre değişim	-6%	20%	-29%	-3%	-24%	14%
2019	4 100 000	3 618 752	1 525 000	1 700 000	776 046	1 407 448
Bir Önceki yıla göre değişim	4%	0%	2%	-11%	51%	-5%
2020	4 208 908	4 300 486	1 316 626	1 333 975	665 000	1 417 685
Bir Önceki yıla göre değişim	3%	19%	-14%	-22%	-14%	1%

Kaynak: Çay için Rize Ticaret Borsası ve Çay İşletmeleri Genel Müdürlüğü, diğer ürünler için Tarım ve Orman Bakanlığı
Source: For tea Rize Trade Market and General Directorate of Tea Establishments, for other products Ministry of Agriculture and Forestry

Diğer meyveler, 1988-2020
Other fruits, 1988-2020

	Dut - Mulberry		Nar - Pomegranates		Çilek - Strawberries		Trabzon hurması - Persimmons		Keçiboynuzu - Carobs		Ahududu - Raspberry ⁽¹⁾		Böğürdeniz elması - Blackberry ⁽²⁾		Yaban mersini (kivi yeşili) - Blueberry ⁽³⁾			
	Ağaç sayısı Number of trees		Ağaç sayısı Number of trees		Ağaç sayısı Number of trees		Ağaç sayısı Number of trees		Ağaç sayısı Number of trees		Ağaç sayısı Number of trees		Ağaç sayısı Number of trees		Ağaç sayısı Number of trees			
	Meyve veren Bearing	Meyve vermeyen Non bearing	Üretim (Ton) Production (Tonnes)	Alan (Dekar) Area (Decare)	Üretim (Ton) Production (Tonnes)	Alan (Dekar) Area (Decare)	Üretim (Ton) Production (Tonnes)	Alan (Dekar) Area (Decare)	Üretim (Ton) Production (Tonnes)	Alan (Dekar) Area (Decare)	Üretim (Ton) Production (Tonnes)	Alan (Dekar) Area (Decare)	Üretim (Ton) Production (Tonnes)	Alan (Dekar) Area (Decare)	Üretim (Ton) Production (Tonnes)	Alan (Dekar) Area (Decare)		
2012	2 446	379	74 170	10 011	5 789	315 150	127 928	351 634	857	188	32 392	311	77	14 166	4 675	4 080	2 426	2 363
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)	-0,9%	0,3%	0,6% #	10,7%	-12,1%	21,6% #	5,9%	5,9% #	3,0%	-8,0%	2,6% #	-3,5%	1,3%	0,7%	0,0%	-3,4%	1,8%	1,7% #
2013	2 423	380	74 600	11 087	5 089	383 085	135 494	372 498	883	173	33 232	300	78	14 261	4 674	3 942	2 470	2 403
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)	-1,6%	0,0%	-15,7% #	6,0%	18,6%	3,7% #	-0,9%	1,0% #	-1,0%	6,4%	0,7% #	1,7%	11,5%	-1,9%	4,5%	16,4%	3,2%	0,0%
2014	2 384	380	62 879	11 756	6 034	397 335	134 234	376 070	874	184	33 470	305	87	13 985	4 083	4 587	2 550	2 402
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)	1,3%	-13,7%	10,3% #	13,2%	-32,5%	12,2% #	5,7%	-0,1% #	-1,6%	7,1%	0,8% #	-6,2%	-3,4%	-8,1%	0,0%	-5,8%	-3,4%	1,0%
2015	2 416	328	69 334	13 310	4 072	445 750	141 893	375 800	860	197	33 725	286	84	12 851	4 885	4 320	2 464	2 425
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)	-0,6%	1,5%	-3,4% #	4,1%	-14,5%	4,4% #	8,7%	10,5% #	0,6%	40,1%	2,7% #	2,4%	-6,0%	4,3%	6,2%	-0,2%	27,4%	1,8%
2016	2 402	333	71 724	13 859	3 482	465 200	154 308	415 150	865	276	34 650	293	79	13 405	5 188	4 312	3 138	2 468
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)	-1,5%	4,2%	3,7% #	-1,4%	-10,3%	8,0% #	-0,3%	-3,6% #	2,1%	9,8%	9,8% #	14,7%	-39,2%	12,0%	14,0%	15,7%	-1,9%	11,0%
2017	2 366	347	74 383	13 662	3 123	502 606	153 918	400 167	883	303	38 043	336	48	15 016	5 916	4 989	3 079	2 739
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)	-1,8%	1,7%	-10,4% #	-0,6%	-15,3%	7,0% #	-4,6%	10,2% #	16,3%	30,7%	22,7% #	-1,2%	18,8%	3,3%	14,4%	17,8%	-8,8%	-7,3%
2018	2 324	353	66 647	13 574	2 645	537 847	161 021	440 968	1 031	396	46 676	332	57	15 506	6 749	5 975	2 907	2 540
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)	-13,0%	6,2%	-4,0% #	1,2%	-8,5%	4,0% #	-0,1%	10,4% #	5,4%	20,2%	9,9% #	3,0%	1,8%	4,8%	1,6%	1,7%	5,3%	6,6%
2019	2 021	375	69 317	13 739	2 420	559 171	160 899	486 705	1 087	476	51 317	342	58	16 256	6 675	5 975	2 956	2 708
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)	1,2%	5,1%	1,9% #	-0,5%	-8,6%	7,3% #	11,7%	12,3% #	14,4%	28,6%	18,2% #	1,8%	36,2%	15,7%	1,0%	-8,9%	1,5%	-7,3%
2020	2 045	394	70 620	13 670	2 212	600 021	179 777	546 525	1 244	612	60 661	348	79	16 806	6 943	5 445	2 999	2 511
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)	+100,0%	-100,0%	-100,0% #	-100,0%	-100,0%	-100,0% #	-100,0%	-100,0% #	-100,0%	-100,0%	-100,0% #	-100,0%	-100,0%	-100,0%	-100,0%	-100,0%	-100,0%	-100,0%

Kaynak: Tarım ve Orman Bakanlığı
Source: Ministry of Agriculture and Forestry

-Bilgi yoktur.
-Derece magnitude null.
(1) Veriler 1995 yılından itibaren derlenmeye başlanmıştır.
(1) Data have been compiled since 1995.
(2) Veriler 2012 yılından itibaren derlenmeye başlanmıştır.
(2) Data have been compiled since 2012.
(3) Veriler 2013 yılından itibaren derlenmeye başlanmıştır.

Tag çekirdekli meyveler, 1988-2020
Stone fruits, 1988-2020

Yıl	Şeftali - Peaches			Erik - Plums ⁽¹⁾			Kayısı - Apricots			Zerdali - Wild apricots			Kiraz - Cherries			Vişne - Sour cherries			Kızılcık - Cornel			Üzde - Oleaster			Hünnap - Jujube ⁽²⁾				
	Ağaç sayısı (Bin.Thousand)	Üretim (Ton)	Verim (Ton)	Ağaç sayısı (Bin.Thousand)	Üretim (Ton)	Verim (Ton)	Ağaç sayısı (Bin.Thousand)	Üretim (Ton)	Verim (Ton)	Ağaç sayısı (Bin.Thousand)	Üretim (Ton)	Verim (Ton)	Ağaç sayısı (Bin.Thousand)	Üretim (Ton)	Verim (Ton)	Ağaç sayısı (Bin.Thousand)	Üretim (Ton)	Verim (Ton)	Ağaç sayısı (Bin.Thousand)	Üretim (Ton)	Verim (Ton)	Ağaç sayısı (Bin.Thousand)	Üretim (Ton)	Verim (Ton)	Ağaç sayısı (Bin.Thousand)	Üretim (Ton)	Verim (Ton)		
2011	13 447	3 201	240	7 863	1 802	228 896	13 859	2 499	178 000	1 000	140	20 138	15 836	7 563	438 550	5 969	1 339	182 234	824	153	12 427	338	48	4 905	-	-	-	2011	
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)	-0,4%	-20,2%	1,2%	0,0%	-2,4%	11,0%	0,0%	7,3%	-44,4%	-1,9%	0,1%	0,0%	7,4%	1,9%	-0,9%	-0,3%	-10,4%	-0,0%	0,4%	-4,4%	-0,7%	-2,9%	-0,9%	0,0%	-	-	-	2012	
2012	14 181	3 537	251	8 117	1 954	250 047	14 133	2 550	180 000	1 050	141	39 493	16 916	7 254	470 837	6 781	1 200	168 443	828	150	12 380	338	48	4 905	-	-	-	2012	
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)	5,5%	50,4%	12,0%	4,1%	18,4%	11,7%	2,0%	10,5%	1,4%	0,7%	30,8%	6,3%	3,3%	7,4%	3,0%	-3,1%	2,3%	0,0%	-2,0%	-0,5%	0,0%	-4,2%	-0,2%	0,0%	-	-	-	2013	
2013	14 546	3 683	267 543	8 429	1 817	305 393	14 453	2 521	180 000	1 032	132	31 909	17 922	7 238	494 325	6 782	1 281	179 752	811	147	11 838	328	43	4 666	8	10	142	2013	
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)	2,6%	4,1%	4,3%	3,0%	-1,3%	1,8%	2,3%	-0,4%	2,0%	-1,7%	-0,4%	-10,9%	5,9%	-0,4%	0,0%	0,0%	-1,3%	-3,0%	-2,1%	-2,0%	-4,3%	-2,7%	-0,5%	-4,7%	0,0%	0,0%	0,0%	2014	
2014	15 149	3 420	608 513	8 658	1 641	285 490	15 005	2 384	270 000	1 003	128	8 210	19 087	7 232	448 556	6 932	1 315	182 577	788	80	10 982	317	42	4 093	15	10	248	2014	
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)	4,1%	-7,1%	-4,6%	2,7%	-8,7%	-13,1%	3,8%	-5,4%	-65,4%	-2,0%	-3,0%	-74,0%	6,0%	-0,1%	-8,9%	2,6%	2,7%	1,0%	-2,8%	-45,6%	-7,2%	-3,6%	-2,3%	-12,3%	87,5%	0,0%	74,6%	0,0%	
2015	16 338	3 280	642 727	8 889	1 553	279 761	15 403	2 282	680 000	990	130	10 100	20 616	6 614	536 600	6 041	1 303	183 600	727	97	10 980	302	40	4 270	16	21	302	2015	
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)	7,8%	-4,1%	5,6%	2,7%	-6,4%	5,4%	2,7%	-4,3%	151,9%	-1,3%	1,0%	90,1%	8,0%	-8,5%	20,2%	1,8%	-0,9%	0,0%	-7,7%	21,3%	-0,3%	-4,7%	-4,8%	4,3%	6,7%	110,0%	21,8%	0,0%	
2016	16 647	3 574	674 136	9 069	1 610	297 589	15 588	2 284	730 000	889	106	19 050	21 314	8 447	599 650	6 971	1 966	192 600	691	93	10 982	304	39	4 520	20	35	315	2016	
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)	1,9%	8,0%	6,9%	0,8%	3,7%	6,4%	1,2%	0,1%	7,4%	-10,2%	-18,5%	18,3%	3,4%	-2,5%	12,0%	-1,2%	50,9%	4,9%	-5,0%	-4,1%	0,1%	0,7%	-2,5%	5,9%	25,0%	65,7%	4,3%	0,0%	
2017	17 004	3 575	771 459	9 388	1 750	291 934	15 949	2 619	965 000	880	127	21 653	21 587	8 332	627 132	6 017	2 053	181 874	699	95	10 012	300	38	4 450	36	36	602	2017	
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)	2,3%	0,0%	14,4%	-2,4%	8,7%	1,9%	2,3%	14,7%	24,9%	-1,0%	19,8%	13,7%	1,0%	-1,8%	4,0%	-5,9%	-4,4%	-5,9%	1,2%	2,2%	-8,7%	-2,8%	-1,3%	-2,8%	-1,3%	80,0%	2,9%	91,1%	0,0%
2018	17 170	3 920	785 457	9 301	1 857	296 878	16 837	2 285	750 000	892	121	19 927	20 680	8 000	639 554	6 835	1 545	184 167	689	94	10 243	293	40	4 427	43	49	792	2018	
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)	0,9%	9,9%	2,3%	-1,0%	6,1%	1,7%	5,0%	-12,0%	-23,9%	-2,0%	-4,7%	-4,0%	-3,3%	-4,3%	2,0%	3,9%	-24,7%	1,3%	-1,4%	-1,1%	2,3%	-2,3%	5,3%	-0,7%	19,4%	36,1%	31,6%	0,0%	
2019	17 474	3 910	830 577	9 589	1 811	317 948	17 268	3 429	848 606	755	123	17 250	21 116	5 917	694 224	6 792	1 514	182 165	686	93	10 289	276	40	4 141	51	52	960	2019	
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)	1,8%	-0,4%	6,2%	3,5%	-2,5%	7,1%	2,5%	49,9%	12,9%	-12,4%	1,7%	-13,4%	1,1%	-2,4%	3,9%	-0,7%	-2,0%	-1,1%	-0,4%	-1,1%	0,3%	-5,8%	0,0%	-0,5%	18,0%	6,1%	21,2%	0,0%	
2020	17 502	3 905	892 048	9 522	1 790	329 056	17 650	3 644	833 398	758	132	17 005	21 805	6 579	724 844	6 737	1 383	189 184	836	101	14 231	266	40	4 050	64	61	1 229	2020	
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)	1,9%	-0,1%	7,4%	2,7%	-1,2%	3,5%	2,2%	6,3%	-1,6%	0,4%	7,3%	-1,4%	3,3%	-5,7%	9,1%	-0,9%	-8,7%	3,9%	21,9%	-40,9%	38,6%	-3,6%	0,0%	-2,2%	25,5%	17,3%	28,0%	0,0%	

Kaynak: Tarım ve Orman Bakanlığı

Source: Ministry of Agriculture and Forestry

Bilgi yoktur.

* Genişletilmiş verilerdir.

(1) Tüm çeşitler dahildir.

(2) Alı veritisi ayrı değildir.

(3) Veriler 2013 yılından itibaren derlenmeye başlanmıştır.

(4) Data have been compiled since 2013.

➤ 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 taşınmazlar üzerinde ağırlıklı olarak nar bahçesi bulunmakta olup bahçe üzerindeki ağaçların sayısı, dikim yılı bilgileri, müşteriden temin edilmiş ağaç verimliliği gibi bilgiler piyasadan ve müşteriden edinilen bilgiler doğrultusunda oluşturulmuştur.

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

Müşteriden Temin Edilen Parseller Üzerinde Yer Alan Meyve Ağaçlarının Bilgileri

BÖLGE	ADA	PARSEL	TÜR	AĞAÇ SAYISI	DİKİM YILI
İMAMOĞLU	105	30	NAR	398	2008
İMAMOĞLU	105	32	0	0	0
İMAMOĞLU	105	26	0	0	0
İMAMOĞLU	105	9	NAR	1.330	2007
İMAMOĞLU	105	61	NAR	1.661	2007
İMAMOĞLU	105	65	NAR	4.274	2007
İMAMOĞLU	105	4	NAR	2.332	2007
İMAMOĞLU	105	59	NAR	212	2017
İMAMOĞLU	105	63	NAR	73	2007
İMAMOĞLU	105	27	NAR	531	2008
İMAMOĞLU	105	28	NAR	118	2008
İMAMOĞLU	105	29	NAR	888	2008
İMAMOĞLU	105	31	NAR	2.650	2008
İMAMOĞLU	106	14	KAYISI	953	2017
İMAMOĞLU	106	23	NAR	3.586	2010
İMAMOĞLU	106	11	KAYISI	530	2017
İMAMOĞLU	106	9	NAR	433	2011
İMAMOĞLU	106	21	NAR	2.144	2010
İMAMOĞLU	106	25	NAR	1.250	2007
İMAMOĞLU	106	22	NAR	2.345	2010
İMAMOĞLU	106	15	NAR	1.580	2009
İMAMOĞLU	107	3	NAR	3.222	2008
İMAMOĞLU	107	4	NAR	2.982	2008
İMAMOĞLU	107	6	NAR	1.478	2008
İMAMOĞLU	107	9	NAR	296	2017
İMAMOĞLU	107	10	NAR	1.538	2014
İMAMOĞLU	107	11	NAR	331	2016
İMAMOĞLU	107	13	NAR	1.649	2009
İMAMOĞLU	107	15	NAR	1.670	2011
İMAMOĞLU	107	16	NAR	735	2011
İMAMOĞLU	107	17	NAR	334	2011
İMAMOĞLU	107	19	NAR	391	2017
İMAMOĞLU	107	20	NAR	426	2017
İMAMOĞLU	107	22	NAR	591	2017
İMAMOĞLU	107	23	NAR	241	2015
İMAMOĞLU	107	24	NAR	1.212	2013
İMAMOĞLU	107	30	NAR	2.150	2019
İMAMOĞLU	107	34	NAR	1.503	2010
İMAMOĞLU	107	35	NAR	873	2016
İMAMOĞLU	107	37	NAR	535	2014
İMAMOĞLU	107	38	NAR	597	2020
İMAMOĞLU	107	39	NAR	1.936	2010
İMAMOĞLU	107	40	NAR	1.065	2010
İMAMOĞLU	107	41	NAR	169	2019
İMAMOĞLU	107	47	NAR	934	2019
İMAMOĞLU	107	54	NAR	722	2016
İMAMOĞLU	107	55	NAR	133	2016
İMAMOĞLU	107	57	NAR	723	2016
İMAMOĞLU	107	58	NAR	720	2016
İMAMOĞLU	107	66	NAR	3.165	2010
İMAMOĞLU	107	69	NAR	1.699	2010
İMAMOĞLU	107	70	NAR	348	2010
İMAMOĞLU	107	73	NAR	848	2010
İMAMOĞLU	107	76	0	0	0
İMAMOĞLU	107	78	NAR	3.430	2009
İMAMOĞLU	107	82	0	0	0
İMAMOĞLU	107	83	0	0	0
İMAMOĞLU	107	84	0	0	0
İMAMOĞLU	107	93	NAR	507	2017
İMAMOĞLU	107	94	NAR	327	2016

Nar Ağacı Yıllara Göre Verimliliği

Yıllara Göre Nar Ağaç Verimliliği (Kg/Ağaç)												
Tip	Çeşit	1.Yıl	2.Yıl	3.Yıl	4.Yıl	5.Yıl	6.Yıl	7.Yıl	8.Yıl	9.Yıl	10.Yıl	Tam Verimde Ton/Dekar
Standart	Hicaz	0	4	12,5	25	40	55	75	80	90	100	Ağaç Sayısına Bağlı

Junge Metoduna Göre verim hesabı dikkate alındığından henüz meyve vermeyen nar ağaçları için maliyet ve kurulum hesabı dikkate alınmıştır. Ancak değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde meyve vermeyen ağaç bulunmadığı için tablolar bilgi amacıyla verilmiştir. Bu hesaplama için müşteriden temin edilen nar bahçesi kurulum maliyeti verilerinden yararlanılmıştır.

Bakım Gideri Tablosu

	Nar
	1.579 dekar
Personel Giderleri	728.224,00
(TL/Dekar)	461,13
Genel Yönetim Gideri	53.183,00
(TL/Dekar)	33,68
Binek Araç Giderleri	70.732,00
(TL/Dekar)	44,79
Bahçe Kültür İşçilikleri	505.717,00
(TL/Dekar)	320,23
Zirai İlaç ve Gübreleme	524.841,00
(TL/Dekar)	332,34
Enerji Gideri	358.504,00
(TL/Dekar)	227,01
Tarım Alet ve Makina Tamir Bakımları	68.494,00
(TL/Dekar)	43,37
Diğer Giderler	26.377,00
(TL/Dekar)	16,70
	1.479,26
Ağaç Başına Bakım Gideri	29,59

Nar Bahçesi Kurulum Maliyeti

Nar Bahçesi Yatırımı			
Yatırım	Birim (adet)	B. Fiyat TL/adet	Toplam TL
Arazi (Dekar)	1.000	5.000	5.000.000
Toplam Fidan İhtiyacı (adet)	50.000	35	1.750.000
Dikim Masrafı (200 fidan/adam,gün)	250	100	25.000
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	65	260.000
Tel direk sistemi	-	-	-
File Sistemi	-	-	-
Makine, ekipman ve bina	-	-	1.817.000
Toplam TL	12%		10.502.000
Gerekli Makine ve Ekipmanlar			
Kuyu (4 kuyu, her biri 100m den 400m)	400	250	100.000
Kuyu Poması ve aksesarı	4,00	25.000	100.000
Elektrik Hattı	85 TL/m	1.500	85
Trafo	400 Kwa	1,00	50.000
Traktör	60 beygir	4,00	175.000
Atamizer		4,00	27.500
Dal kırma		1,00	25.000
Diskaro		1,00	15.000
Mazot Tankı	3 tonluk	1,00	10.000
Binek araç - daster		1,00	150.000
Motosiklet		2,00	8.500
Depo	250 m2	250,00	750
Ev ve Ofis eşyalı	150 m2	150,00	1.500
Toplam			1.817.000
AĞAÇ BAŞINA TESİS MALİYETİ			210

Adana Kozan İlçe Tarım Müdürlüğünden Edinilen Meyve Maliyet Çizelgesi Tablosu

2020 YILI KOZAN İLÇESİ MEYVE MALİYET ÇİZELGESİ								
ÜRÜN ADI	PORTAKAL	LİMON	MANDALİNA	GREYFURT	NAR	TRABZON HURMASI	ERİK	ŞEFTALİ
İLÇE ADI	KOZAN	KOZAN	KOZAN	KOZAN	KOZAN	KOZAN	KOZAN	KOZAN
MALİYET UNSURLARI	2020 Yılı Kesin Maliyeti	2020 Yılı Kesin Maliyeti	2020 Yılı Kesin Maliyeti	2020 Yılı Kesin Maliyeti	2020 Yılı Kesin Maliyeti	2020 Yılı Kesin Maliyeti	2020 Yılı Kesin Maliyeti	2020 Yılı Kesin Maliyeti
	İlçe Ortalaması	İlçe Ortalaması	İlçe Ortalaması	İlçe Ortalaması	İlçe Ortalaması	İlçe Ortalaması	İlçe Ortalaması	İlçe Ortalaması
Ankete Yapılan Bahçenin Değeri (BD) (Da/TL)	30,000.00	35,000.00	30,000.00	25,000.00	20,000.00	20,000.00	24,000.00	25,000.00
Ankete Yapılan Bahçenin Çiçaklı Arazi Değeri (BÇAD) (Da/TL)	25,000.00	25,000.00	20,000.00	20,000.00	15,000.00	16,000.00	20,000.00	20,000.00
Bahçenin Yaşı (BY)	20.00	20.00	20.00	20.00	15.00	20.00	20.00	10.00
A) GÜBRELEME	410.00	385.00	400.00	390.00	315.00	312.50	261.25	328.00
B) İLAÇLAMA	249.00	331.00	303.00	250.00	192.00	192.00	183.00	249.00
C) SULAMA	162.50	162.50	162.50	162.50	162.50	162.50	162.50	162.50
D) BAKIM (ARA SÜRÜMÜ, BUDAMA)	134.00	134.00	134.00	134.00	134.00	134.00	134.00	134.00
E) HASAT	225.00	250.00	225.00	200.00	325.00	225.00	225.00	275.00
F) DİĞER DEĞİŞEN MASRAFLAR	59.03	63.13	61.23	56.83	56.43	51.30	48.29	57.43
G) DEĞİŞEN MASRAFLAR TOPLAMI (A + B + ... + F)	1,239.53	1,325.63	1,285.73	1,193.33	1,184.93	1,077.30	1,014.04	1,205.93
G.1) Sermaye Faizi (G x Faiz oranı)	61.98	66.28	64.29	59.67	59.25	53.87	50.70	60.30
H) TOPLAM DEĞİŞEN MASRAFLAR (G + G.1)	1,301.50	1,391.91	1,350.01	1,252.99	1,244.17	1,131.17	1,064.74	1,266.22
I) TOPLAM SABİT MASRAFLAR (I.1+I.2+...+I.5)	1,599.05	1,701.76	1,465.50	1,337.59	1,047.33	1,093.93	1,381.94	1,487.99
I.1) Genel İdari Giderler (Hx0,03)	39.05	41.76	40.50	37.59	37.33	33.93	31.94	37.99
I.2) Çiçaklı Arazi Değerinin %5'ten Faizi (BÇAD x 0,05)	1,250.00	1,250.00	1,000.00	1,000.00	750.00	800.00	1,000.00	1,000.00
I.3) Tesis Masrafları Amortisman Payı (BD-BÇAD/EÖ)	100.00	250.00	250.00	125.00	100.00	100.00	200.00	250.00
I.4) Ürün Sigortası	210.00	160.00	175.00	175.00	160.00	160.00	150.00	200.00
J) TOPLAM ÜRETİM MASRAFLARI (H+I)	2,900.55	3,093.66	2,815.51	2,590.58	2,291.50	2,225.10	2,446.68	2,754.21
K) Verim (Kg/Da)	3,000.00	2,000.00	2,500.00	2,500.00	2,000.00	2,000.00	1,500.00	2,000.00
L) Satış Fiyatı	1.75	2.00	1.75	1.75	2.00	2.00	2.50	2.50
M) Yan Ürün Verimi (Kg/Da)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
N) Yan Ürün Satış Fiyatı	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
O) Ana Ürün Geliri (KxL)	5,250.00	4,000.00	4,375.00	4,375.00	4,000.00	4,000.00	3,750.00	5,000.00
P) Yan Ürün Geliri (MxN)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
R) Gayri Safi Üretim Değeri (O+P)	5,250.00	4,000.00	4,375.00	4,375.00	4,000.00	4,000.00	3,750.00	5,000.00
S) ANA ÜRÜN İÇİN YAPILAN MASRF. TOP. (J - P)	2,900.55	3,093.66	2,815.51	2,590.58	2,291.50	2,225.10	2,446.68	2,754.21

*Ürün maliyet verileri verim miktarına göre değişiklik gösterebilir.
**Ürün satış fiyatları ve maliyet unsurlarının satış fiyatları alışı ve satış zamanına göre değişiklik gösterebilir.
***Ürün verim değerleri arazinin toprak yapısı ve bakımın zamanında yapılması gibi durumlara göre değişiklik gösterebilir.

ÜRÜN	İlçe Minimum-Maksimum Verim Aralığı (kg/da)
PORTAKAL	2.000-5.000
LİMON	1.500-4.500
MANDALİNA	1.750-4.500
GREYFURT	2.000-5.000
NAR	1.500-4.500
TRABZON HURMASI	1.500-4.500
ERİK	1.200-3.000
ŞEFTALİ	1.200-3.000

HAZIRLAYAN	ONAYLAYAN
Mutlu KARATAŞ Mühendis	13/04/2021 Ömer ERDOĞAN İlçe Tarım ve Orman Müdürü

Junge Metodu'na Göre Artış ve Üretim Döneminde Olan Ağaçların Değer Takdiri;

BÖLGE	ADAPARSEL	TÜR	AĞAÇ SAYISI	DİKİM YILI	2021 Yılı Ortalama Satış Fiyatı	Ürün Vermesi Beklenen Yıl	Ortalama Verim Ağaç/Kg	Ağaç Yaşı	Kalan Ekonomik Ömür	Junge Katsayısı	Tarla Çıkış Satış Fiyatı (KG)	Ağaç Değeri (TL/Ağaç)	Ağaç Sayısı (Adet)	Toplam Brüt Ağaç Geliri (TL)	Tarla Bakım Gideri (%55)	Toplam Değer (TL)
İMAMOĞLU105	30	NAR	398	2008	2,04	30	90	13	17	11,56	2,042	2.124	398	845.366	464.952	380.415
İMAMOĞLU105	32	0	0	0	0,00	30	0	0	30	15,86	0,000	0	0	0	0	0
İMAMOĞLU105	26	0	0	0	0,00	30	0	0	30	15,86	0,000	0	0	0	0	0
İMAMOĞLU105	9	NAR	1.330	2007	2,04	30	90	14	16	11,56	2,042	2.124	1.330	2.824.968	1.553.732	1.271.236
İMAMOĞLU105	61	NAR	1.661	2007	2,04	30	90	14	16	11,56	2,042	2.124	1.661	3.528.024	1.940.413	1.587.611
İMAMOĞLU105	65	NAR	4.274	2007	2,04	30	90	14	16	11,56	2,042	2.124	4.274	9.078.131	4.992.972	4.085.159
İMAMOĞLU105	4	NAR	2.332	2007	2,04	30	90	14	16	11,56	2,042	2.124	2.332	4.953.252	2.724.289	2.228.964
İMAMOĞLU105	59	NAR	212	2017	2,04	30	25	4	26	15,86	2,042	809	212	171.609	94.385	77.224
İMAMOĞLU105	63	NAR	73	2007	2,04	30	90	14	16	11,56	2,042	2.124	73	155.055	85.280	69.775
İMAMOĞLU105	27	NAR	531	2008	2,04	30	90	13	17	11,56	2,042	2.124	531	1.127.863	620.325	507.538
İMAMOĞLU105	28	NAR	118	2008	2,04	30	90	13	17	11,56	2,042	2.124	118	250.636	137.850	112.786
İMAMOĞLU105	29	NAR	888	2008	2,04	30	90	13	17	11,56	2,042	2.124	888	1.886.144	1.037.379	848.765
İMAMOĞLU105	31	NAR	2.650	2008	2,04	30	90	13	17	11,56	2,042	2.124	2.650	5.628.696	3.095.783	2.532.913
İMAMOĞLU106	14	KAYISI	953	2017	3,94	30	25	4	26	15,86	3,941	1.563	953	1.489.119	819.015	670.104
İMAMOĞLU106	23	NAR	3.586	2010	2,04	30	90	11	19	11,56	2,042	2.124	3.586	7.616.794	4.189.237	3.427.557
İMAMOĞLU106	11	KAYISI	530	2017	3,94	30	25	4	26	15,86	3,941	1.563	530	828.156	455.486	372.670
İMAMOĞLU106	9	NAR	433	2011	2,04	30	100	10	20	14,13	2,042	2.885	433	1.249.084	686.996	562.088
İMAMOĞLU106	21	NAR	2.144	2010	2,04	30	90	11	19	11,56	2,042	2.124	2.144	4.553.934	2.504.664	2.049.270
İMAMOĞLU106	25	NAR	1.250	2007	2,04	30	90	14	16	11,56	2,042	2.124	1.250	2.655.045	1.460.275	1.194.770
İMAMOĞLU106	22	NAR	2.345	2010	2,04	30	90	11	19	11,56	2,042	2.124	2.345	4.980.865	2.739.476	2.241.389
İMAMOĞLU106	15	NAR	1.580	2009	2,04	30	90	12	18	11,56	2,042	2.124	1.580	3.355.977	1.845.787	1.510.190
İMAMOĞLU107	3	NAR	3.222	2008	2,04	30	90	13	17	11,56	2,042	2.124	3.222	6.843.645	3.764.005	3.079.640
İMAMOĞLU107	4	NAR	2.982	2008	2,04	30	90	13	17	11,56	2,042	2.124	2.982	6.333.876	3.483.632	2.850.244
İMAMOĞLU107	6	NAR	1.478	2008	2,04	30	90	13	17	11,56	2,042	2.124	1.478	3.139.326	1.726.629	1.412.696
İMAMOĞLU107	9	NAR	296	2017	2,04	30	25	4	26	15,86	2,042	809	296	239.605	131.783	107.822
İMAMOĞLU107	10	NAR	1.538	2014	2,04	30	55	7	23	14,13	2,042	1.587	1.538	2.440.185	1.342.102	1.098.083
İMAMOĞLU107	11	NAR	331	2016	2,04	30	40	5	25	15,86	2,042	1.295	331	428.699	235.785	192.915
İMAMOĞLU107	13	NAR	1.649	2009	2,04	30	90	12	18	11,56	2,042	2.124	1.649	3.502.536	1.926.395	1.576.141
İMAMOĞLU107	15	NAR	1.670	2011	2,04	30	100	10	20	14,13	2,042	2.885	1.670	4.817.483	2.649.616	2.167.867
İMAMOĞLU107	16	NAR	735	2011	2,04	30	100	10	20	14,13	2,042	2.885	735	2.120.270	1.166.148	954.121
İMAMOĞLU107	17	NAR	334	2011	2,04	30	100	10	20	14,13	2,042	2.885	334	963.497	529.923	433.573
İMAMOĞLU107	19	NAR	391	2017	2,04	30	25	4	26	15,86	2,042	809	391	316.506	174.078	142.428
İMAMOĞLU107	20	NAR	426	2017	2,04	30	25	4	26	15,86	2,042	809	426	344.837	189.661	155.177
İMAMOĞLU107	22	NAR	591	2017	2,04	30	25	4	26	15,86	2,042	809	591	478.401	263.121	215.281
İMAMOĞLU107	23	NAR	241	2015	2,04	30	55	6	24	15,86	2,042	1.781	241	429.185	236.052	193.133
İMAMOĞLU107	24	NAR	1.212	2013	2,04	30	75	8	22	14,13	2,042	2.164	1.212	2.622.211	1.442.216	1.179.995
İMAMOĞLU107	30	NAR	2.150	2019	2,04	30	4	2	28	15,86	2,042	130	2.150	278.460	153.153	125.307
İMAMOĞLU107	34	NAR	1.503	2010	2,04	30	90	11	19	11,56	2,042	2.124	1.503	3.192.426	1.755.835	1.436.592
İMAMOĞLU107	35	NAR	873	2016	2,04	30	40	5	25	15,86	2,042	1.295	873	1.130.678	621.873	508.805
İMAMOĞLU107	37	NAR	535	2014	2,04	30	55	7	23	14,13	2,042	1.587	535	848.829	466.856	381.973
İMAMOĞLU107	38	NAR	597	2020	2,04	30	0	1	29	15,86	2,042	0	597	0	0	0
İMAMOĞLU107	39	NAR	1.936	2010	2,04	30	90	11	19	11,56	2,042	2.124	1.936	4.112.134	2.261.674	1.850.460
İMAMOĞLU107	40	NAR	1.065	2010	2,04	30	90	11	19	11,56	2,042	2.124	1.065	2.262.099	1.244.154	1.017.944
İMAMOĞLU107	41	NAR	169	2019	2,04	30	4	2	28	15,86	2,042	130	169	21.888	12.039	9.850
İMAMOĞLU107	47	NAR	934	2019	2,04	30	4	2	28	15,86	2,042	130	934	120.968	66.533	54.436
İMAMOĞLU107	54	NAR	722	2016	2,04	30	40	5	25	15,86	2,042	1.295	722	935.108	514.310	420.799
İMAMOĞLU107	55	NAR	133	2016	2,04	30	40	5	25	15,86	2,042	1.295	133	172.257	94.741	77.516
İMAMOĞLU107	57	NAR	723	2016	2,04	30	40	5	25	15,86	2,042	1.295	723	936.404	515.022	421.382
İMAMOĞLU107	58	NAR	720	2016	2,04	30	40	5	25	15,86	2,042	1.295	720	932.518	512.885	419.633
İMAMOĞLU107	66	NAR	3.165	2010	2,04	30	90	11	19	11,56	2,042	2.124	3.165	6.722.575	3.697.416	3.025.159
İMAMOĞLU107	69	NAR	1.699	2010	2,04	30	90	11	19	11,56	2,042	2.124	1.699	3.608.738	1.984.806	1.623.932
İMAMOĞLU107	70	NAR	348	2010	2,04	30	90	11	19	11,56	2,042	2.124	348	739.165	406.541	332.624
İMAMOĞLU107	73	NAR	848	2010	2,04	30	90	11	19	11,56	2,042	2.124	848	1.801.183	990.650	810.532
İMAMOĞLU107	76	0	0	0	0,00	30	0	0	30	15,86	0,000	0	0	0	0	0
İMAMOĞLU107	78	NAR	3.430	2009	2,04	30	90	12	18	11,56	2,042	2.124	3.430	7.285.444	4.006.994	3.278.450
İMAMOĞLU107	82	0	0	0	0,00	30	0	0	30	15,86	0,000	0	0	0	0	0
İMAMOĞLU107	83	0	0	0	0,00	30	0	0	30	15,86	0,000	0	0	0	0	0
İMAMOĞLU107	84	0	0	0	0,00	30	0	0	30	15,86	0,000	0	0	0	0	0
İMAMOĞLU107	93	NAR	507	2017	2,04	30	25	4	26	15,86	2,042	809	507	410.405	225.723	184.682
İMAMOĞLU107	94	NAR	327	2016	2,04	30	40	5	25	15,86	2,042	1.295	327	423.519	232.935	190.583
TOPLAM													66.768			57.660.200

*TUİK Üretici Çıkış Fiyatları Kullanılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan ve meyve veren ağaçların değeri için gelir yöntemi kullanılmış olup metot olarak Junge Metodu tercih edilmiştir. Ancak yöntem yalnızca gelir kalemi baz alınarak yapıldığından gider kalemi için, yapılan görüşmeler sonucunda elde edilen veriler İlçe Tarım Müdürlüğünden temin edilen bakım giderleri oranı ile desteklenerek gider kalemi olarak hesaplamalara dahil edilmiştir.

Elde edilen veriler piyasa değeri ile karşılaştırılarak piyasa değeri ile uyumu kontrol edilmiştir. Buna göre değerlendirme konusu taşınmazların Gelir Yaklaşımına göre (Junge Metodu) toplam değeri 57.660.200 TL olarak belirlenmiştir.

6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

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

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ağaçlar için Pazar Yaklaşımına göre değer takdir edilmiştir.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazların piyasa değeri aşağıdaki gibi özetlenmiştir:

İL	İLÇE	MAHALLE	CİNSİ	ADA	PARSEL	MALİK	ALAN	BİRİM SAHİP DEĞERİ (TL/m ²)	TOPLAM PİYASA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş (1/1)	İNTERMEY İMALAT ÜLUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (TL)
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	105	9	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş (1/1)	25.089,00	38	953.382	953.000	953.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	105	26	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş (1/1)	3.566,00	38	135.508	135.000	135.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	105	30	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş (1/1)	6.407,00	38	243.466	245.000	245.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	ARSA	105	32	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş (1/1)	340,00	38	12.920	15.000	15.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	106	9	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş (1/1)	7.566,50	38	287.527	290.000	290.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	106	11	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş (1/1)	9.145,00	38	347.510	350.000	350.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	106	14	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş (1/1)	16.444,00	38	624.872	625.000	625.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	106	21	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş (1/1)	47.480,00	36	1.709.280	1.710.000	1.710.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	106	23	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş (1/1)	61.560,00	34	2.093.040	2.095.000	2.095.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	3	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş (1/1)	76.745,00	34	2.609.330	2.610.000	2.610.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	4	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş (1/1)	71.110,00	34	2.417.740	2.420.000	2.420.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	9	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş (1/1)	13.113,00	38	498.294	500.000	500.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	10	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş (1/1)	48.380,00	34	1.644.920	1.645.000	1.645.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	11	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş (1/1)	7.522,00	38	285.836	285.000	285.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	16	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş (1/1)	7.944,00	38	301.872	300.000	300.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	17	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş (1/1)	5.809,50	38	220.761	220.000	220.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	22	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş (1/1)	23.930,00	38	909.340	910.000	910.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	23	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş (1/1)	10.217,00	38	388.246	390.000	390.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	24	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş (1/1)	32.780,00	38	1.245.840	1.245.000	1.245.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	30	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş (1/1)	75.765,00	36	2.727.540	2.730.000	2.730.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	40	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş (1/1)	30.480,00	38	1.158.240	1.160.000	1.160.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	41	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş (1/1)	3.471,50	38	131.917	130.000	130.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	47	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş (1/1)	34.415,00	38	1.307.770	1.310.000	1.310.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	69	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş (1/1)	40.566,50	36	1.460.394	1.460.000	1.460.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	70	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş (1/1)	3.590,00	38	136.420	135.000	135.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	78	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş (1/1)	59.944,00	34	2.038.096	2.040.000	2.040.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	82	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş (1/1)	14.376,00	38	546.288	545.000	545.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	83	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş (1/1)	6.058,00	38	230.204	230.000	230.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	94	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş (1/1)	12.166,50	38	462.327	460.000	460.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	105	4	İNTERMEY İMALAT ÜLUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	44.007,00	36	1.584.252	1.585.000	1.585.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	106	15	İNTERMEY İMALAT ÜLUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	40.715,00	36	1.465.740	1.465.000	1.465.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	106	22	İNTERMEY İMALAT ÜLUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	40.255,00	36	1.449.180	1.450.000	1.450.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	106	25	İNTERMEY İMALAT ÜLUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	10.020,01	38	380.760	380.000	380.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	6	İNTERMEY İMALAT ÜLUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	26.495,00	38	1.006.810	1.005.000	1.005.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	13	İNTERMEY İMALAT ÜLUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	27.792,50	38	1.056.115	1.055.000	1.055.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	15	İNTERMEY İMALAT ÜLUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	23.310,00	38	885.780	885.000	885.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	19	İNTERMEY İMALAT ÜLUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	13.969,00	38	530.822	530.000	530.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	20	İNTERMEY İMALAT ÜLUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	15.156,00	38	575.928	575.000	575.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	105	61	İNTERMEY İMALAT ÜLUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (9/10) AYET GÜZEL (1/9)	33.433,42	38	1.270.470	1.270.000	1.270.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	105	27	İNTERMEY İMALAT ÜLUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	9.305,00	38	353.590	355.000	355.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	105	28	İNTERMEY İMALAT ÜLUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	2.088,00	38	79.344	80.000	80.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	105	29	İNTERMEY İMALAT ÜLUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	14.551,00	38	552.938	555.000	555.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	105	31	İNTERMEY İMALAT ÜLUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	42.740,00	36	1.538.640	1.540.000	1.540.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	105	59	İNTERMEY İMALAT ÜLUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	2.863,90	38	108.828	110.000	110.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	105	63	İNTERMEY İMALAT ÜLUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	3.412,24	38	53.665	55.000	55.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	105	65	İNTERMEY İMALAT ÜLUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	79.594,87	36	2.865.815	2.865.000	2.865.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	34	İNTERMEY İMALAT ÜLUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	26.021,00	38	988.798	990.000	990.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	35	İNTERMEY İMALAT ÜLUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	25.360,00	38	963.680	965.000	965.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	37	İNTERMEY İMALAT ÜLUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	21.751,50	38	826.557	825.000	825.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	38	İNTERMEY İMALAT ÜLUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	26.159,00	38	994.042	995.000	995.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	39	İNTERMEY İMALAT ÜLUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	56.576,00	34	1.923.584	1.925.000	1.925.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	54	İNTERMEY İMALAT ÜLUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	15.936,00	38	605.568	605.000	605.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	55	İNTERMEY İMALAT ÜLUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	4.330,00	38	164.540	165.000	165.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	57	İNTERMEY İMALAT ÜLUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	15.189,00	38	577.182	575.000	575.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	58	İNTERMEY İMALAT ÜLUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	15.105,50	38	574.009	575.000	575.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	73	İNTERMEY İMALAT ÜLUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	24.984,00	38	949.392	950.000	950.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	76	İNTERMEY İMALAT ÜLUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	19.025,00	38	722.988	725.000	725.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	84	İNTERMEY İMALAT ÜLUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	22.138,00	38	841.244	840.000	840.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	93	İNTERMEY İMALAT ÜLUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	26.472,50	38	1.005.955	1.005.000	1.005.000	0
ADANA	İMAMOĞLU	ULUÇINAR	TARLA	107	66	İNTERMEY İMALAT ÜLUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (3/56) ÖNEM DÖNMEZ (3/56) GÜLAY DÖNMEZ (3/56) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (47/56)	95.565,00	32	3.058.080	3.060.000	2.568.214	163.929
Toplam Değer (TL)								1.578.301,34	57.082.577	57.105.000	29.713.214	26.936.929
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞER (TL)										29.713.214		
İNTERMEY İMALAT ÜLUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞER (TL)										26.936.929		
DİĞER HİSSEDARLARA DÜŞEN TOPLAM DEĞER (TL)										454.857		

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER		ZAYIF YÖNLER	
+ Taşınmazların yerleşim yerlerine yakın olması			
+ Ekil tarla olması			
+ Tarlanın sulama, yol gibi tarımsal imkanlarının bulunması			
FIRSATLAR		TEHDİTLER	
+ Köy merkezine yakın olmasından dolayı ilerleyen yıllarda değerlendirilebilecek konumda olması.		- 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

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 ulaşılmıştır.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen varlıklar için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları 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" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır. Ancak Gelir Yaklaşımında Junge Metodu ile ağaçların potansiyel gelir hesaplamaları yapılarak piyasa değeri ile hesaplanan değer ile arasındaki uyuma bakılmıştır. Junge metodunun varsayımlara ve teyit edilemeyen katsayılara bağlı olması nedeniyle değer takdiri "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile 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)	57.105.000	6.657.689
Mevcut Durum Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)	67.383.900	7.856.074

* Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş Hissesine Düşen Yasal Toplam KDV Hariç Değer 29.713.214 TL (3.464.169 USD)

* İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi Hissesine Düşen Yasal Toplam KDV Hariç Değer 26.936.929 TL (3.140.490 USD)

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 ve mevcut durum pazar değeri KDV dahil 67.383.900 TL (7.856.074 USD) olarak hesap ve takdir edilmiştir.

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

BÖLÜM 8

RAPOR EKLERİ



8. RAPOR EKLERİ

8.1. Fotoğraflar





8.2. İmar Durum Belgesi

8.3. Resmi Belgeler

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:32



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	105/9
Taşınmaz Kimlik No:	72217897	AT Yüzölçüm(m2):	25089.00
İl/İlçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KARATLI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/86	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	------------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 3

261754475	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	25089.00	25089.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 25-02-2014 637	-
-----------	---	---	-----	----------	----------	---	---

MÜLKİYETE AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA TİCARET ODOSI SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ NÜN 28/12/2020 TARİH VE38611 SAYILI YAZISI İLE GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ BÖLÜNME YOLU İLE İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ NE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: -	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	İmamoğlu - 30-12-2020 12:13 - 7990	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Unwcl7cJXxc kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:31



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	105/26
Taşınmaz Kimlik No:	72217908	AT Yüzölçüm(m2):	3566.00
İl/İlçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ÇİRİŞLİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/103	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-----------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 3

261754474	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3566.00	3566.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 25-02-2014 637	-
-----------	---	---	-----	---------	---------	---	---

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA TİCARET ODOSI SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ NÜN 28/12/2020 TARİH VE38611 SAYILI YAZISI İLE GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ BÖLÜNME YOLU İLE İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ NE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: -	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	İmamoğlu - 30-12-2020 12:13 - 7990	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) M1uA0ulpEM0 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:11



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	105/30
Taşınmaz Kimlik No:	72217912	AT Yüzölçüm(m2):	6407.00
İl/İlçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	TAŞINBAŞI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/107	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-----------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 3

196241833	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6407.00	6407.00	Satış 28-12-2011 4282	-
-----------	---	---	-----	---------	---------	-----------------------	---

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA TİCARET ODOSI SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ NÜN 28/12/2020 TARİH VE38611 SAYILI YAZISI İLE GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ BÖLÜNME YOLU İLE İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ NE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: 28/12/2020 Sayı: 38611	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	İmamoğlu - 30-12-2020 12:13 - 7990	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) y7qhKuw3UGw kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:12



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	105/32
Taşınmaz Kimlik No:	72217914	AT Yüzölçümü(m2):	340.00
İl/İlçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	TAŞINBAŞI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/109	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	------------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 3

196241835	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	340.00	340.00	Satış 28-12-2011 4282	-
-----------	---	---	-----	--------	--------	-----------------------	---

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA TİCARET ODOSI SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ NÜN 28/12/2020 TARİH VE38611 SAYILI YAZISI İLE GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ BÖLÜNME YOLU İLE İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ NE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: -	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	İmamoğlu - 30-12-2020 12:13 - 7990	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) YZQHcpet5d kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:31



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	106/9
Taşınmaz Kimlik No:	72217945	AT Yüzölçüm(m2):	7566.50
İl/İlçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	GÖZTEPE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/140	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-----------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 3

261754473	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	7566.50	7566.50	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 25-02-2014 637	-
-----------	---	---	-----	---------	---------	---	---

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA TİCARET ODOSI SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ NÜN 28/12/2020 TARİH VE38611 SAYILI YAZISI İLE GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ BÖLÜNME YOLU İLE İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ NE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: -	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	İmamoğlu - 30-12-2020 12:13 - 7990	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **OHBw8xNhG7V** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 9-6-2021-17:30



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	106/11
Taşınmaz Kimlik No:	72217947	AT Yüzölçüm(m2):	9145.00
il/ilçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	GÖZTEPE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/142	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-----------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 3

261754463	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	9145.00	9145.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 25-02-2014 637	-
-----------	---	---	-----	---------	---------	---	---

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA TİCARET ODOSI SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ NÜN 28/12/2020 TARİH VE38611 SAYILI YAZISI İLE GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ BÖLÜNME YOLU İLE İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ NE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: -	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	İmamoğlu - 30-12-2020 12:13 - 7990	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **sxSikzHk2LI** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:12



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	106/14
Taşınmaz Kimlik No:	72217950	AT Yüzölçüm(m2):	16444.00
İl/İlçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	GÖZTEPE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/145	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-----------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 3

196241873	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	16444.00	16444.00	Satış 28-12-2011 4282	-
-----------	---	---	-----	----------	----------	-----------------------------	---

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA TİCARET ODOSI SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ NÜN 28/12/2020 TARİH VE38611 SAYILI YAZISI İLE GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ BÖLÜNME YOLU İLE İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ NE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: -	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:47) MALİYE HAZINESİ VKN:6110312806	İmamoğlu - 30-12-2020 12:13 - 7990	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) rK5KQ4y12wp kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:32



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	106/21
Taşınmaz Kimlik No:	72218077	AT Yüzölçüm(m2):	47480.00
İl/ilçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	İNCİRLİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/152	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-----------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 3

261754476	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	47480.00	47480.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 25-02-2014 637	-
-----------	---	---	-----	----------	----------	---	---

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA TİCARET ODOSI SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ NÜN 28/12/2020 TARİH VE38611 SAYILI YAZISI İLE GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ BÖLÜNME YOLU İLE İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ NE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: -	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312805	İmamoğlu - 30-12-2020 12:13 - 7990	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) IY6N4896YMI kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:12



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	106/23
Taşınmaz Kimlik No:	72218158	AT Yüzölçüm(m2):	61560.00
İl/ilçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	İNCİRLİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/154	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-----------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 3

196242344	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	61560.00	61560.00	Satış 28-12-2011 4282	-
-----------	---	---	-----	----------	----------	-----------------------------	---

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA TİCARET ODOSI SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ NÜN 28/12/2020 TARİH VE38611 SAYILI YAZISI İLE GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ BÖLÜNME YOLU İLE İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ NE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: -	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	İmamoğlu - 30-12-2020 12:13 - 7990	

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

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

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:13



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	107/3
Tasınmaz Kimlik No:	72218201	AT Yüzölçüm(m2):	76745.00
İl/ilçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	TAŞINBAŞI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/158	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	------------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 3

196242419	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	76745.00	76745.00	Satış 28-12-2011 4283	-
-----------	---	---	-----	----------	----------	-----------------------	---

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA TİCARET ODOSI SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ NÜN 28/12/2020 TARİH VE38611 SAYILI YAZISI İLE GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ BÖLÜNME YOLU İLE İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ NE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: -	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	İmamoğlu - 30-12-2020 12:13 - 7990	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) PE2Po2gNihk kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:13



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	107/4
Taşınmaz Kimlik No:	72218272	AT Yüzölçümü(m2):	71110.00
İl/İlçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	TAŞINBAŞI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/159	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-----------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 3

196242507	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	71110.00	71110.00	Satış 28-12-2011 4283	-
-----------	---	---	-----	----------	----------	-----------------------------	---

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA TİCARET ODOSI SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ NÜN 28/12/2020 TARİH VE38611 SAYILI YAZISI İLE GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ BÖLÜNME YOLU İLE İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ NE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: -	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	İmamoğlu - 30-12-2020 12:13 - 7990	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **D4AapZVEznO** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 3

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:28



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	107/9
Taşınmaz Kimlik No:	72218400	AT Yüzölçüm(m2):	13113.00
İl/İlçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	TAŞINBAŞI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/164	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	------------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 3

261754447	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	13113.00	13113.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 25-02-2014 637	-
-----------	---	---	-----	----------	----------	---	---

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA TİCARET ODOSI SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ NÜN 28/12/2020 TARİH VE38611 SAYILI YAZISI İLE GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ BÖLÜNME YOLU İLE İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ NE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: -	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	İmamoğlu - 30-12-2020 12:13 - 7990	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **b1b-pxnodkf** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:13



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	107/10
Taşınmaz Kimlik No:	72218412	AT Yüzölçüm(m2):	48380.00
İl/İlçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	GÖZTEPE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/165	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-----------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 3

196243034	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	48380.00	48380.00	Satış 28-12-2011 4283	-
-----------	---	---	-----	----------	----------	-----------------------------	---

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA TİCARET ODOSI SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ NÜN 28/12/2020 TARİH VE38611 SAYILI YAZISI İLE GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ BÖLÜNME YOLU İLE İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ NE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: -	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	İmamoğlu - 30-12-2020 12:13 - 7990	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) xyJasT7JWRz kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:28



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	107/11
Taşınmaz Kimlik No:	72218422	AT Yüzölçümü(m2):	7522.00
İl/İlçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	GÖZTEPE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/166	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-----------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 3

261754445	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	7522.00	7522.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 25-02-2014 637	-
-----------	---	---	-----	---------	---------	---	---

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA TİCARET ODOSI SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ NÜN 28/12/2020 TARİH VE38611 SAYILI YAZISI İLE GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ BÖLÜNME YOLU İLE İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ NE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: -	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	İmamoğlu - 30-12-2020 12:13 - 7990	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 6seuoXUxdcOe kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:29



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	107/16
Taşınmaz Kimlik No:	72218439	AT Yüzölçümü(m2):	7944.00
İl/ilçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	GÖZTEPE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/171	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-----------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 3

261754454	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	7944.00	7944.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 25-02-2014 637	-
-----------	---	---	-----	---------	---------	---	---

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA TİCARET ODOSI SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ NÜN 28/12/2020 TARİH VE38611 SAYILI YAZISI İLE GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ BÖLÜNME YOLU İLE İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ NE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: -	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:47) MALİYE HAZINESİ VKN:6110312806	İmamoğlu - 30-12-2020 12:13 - 7990	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Av1vbFEXKUo kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:28



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsele:	107/17
Taşınmaz Kimlik No:	72218440	AT Yüzölçüm(m2):	5809.50
İl/İlçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	GÖZTEPE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/172	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-----------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 3

261754446	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	5809.50	5809.50	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 25-02-2014 637	-
-----------	---	---	-----	---------	---------	---	---

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA TİCARET ODOSI SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ NÜN 28/12/2020 TARİH VE38611 SAYILI YAZISI İLE GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ BÖLÜNME YOLU İLE İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ NE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: -	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	İmamoğlu - 30-12-2020 12:13 - 7990	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) O_jIGZRdpi3 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:13



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	107/22
Taşınmaz Kimlik No:	72218445	AT Yüzölçümü(m2):	23930.00
İl/ilçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	GÖZTEPE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/177	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-----------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 3

196243072	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	23930.00	23930.00	Satış 28-12-2011 4283	-
-----------	---	---	-----	----------	----------	-----------------------------	---

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA TİCARET ODOSI SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ NÜN 28/12/2020 TARİH VE38611 SAYILI YAZISI İLE GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ BÖLÜNME YOLU İLE INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ NE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: -	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	İmamoğlu - 30-12-2020 12:13 - 7990	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) sfYU3yr_r0q kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:14



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	107/23
Taşınmaz Kimlik No:	72218446	AT Yüzölçüm(m2):	10217.00
İl/İlçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	GÖZTEPE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/178	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-----------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 3

196243073	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10217.00	10217.00	Satış 28-12-2011 4283	-
-----------	---	---	-----	----------	----------	-----------------------------	---

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA TİCARET ODOSI SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ NÜN 28/12/2020 TARİH VE38611 SAYILI YAZISI İLE GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ BÖLÜNME YOLU İLE İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ NE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: -	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ YKN	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	İmamoğlu - 30-12-2020 12:13 - 7990	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) -Ojp-gCgZ3F kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:27



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	107/24
Taşınmaz Kimlik No:	72218447	AT Yüzölçüm(m2):	32780.00
İl/İlçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	GÖZTEPE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/179	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendİ Gereğİ Belirtme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliğı No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	------------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 3

261754444	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	32780.00	32780.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 25-02-2014 637	-
-----------	---	---	-----	----------	----------	---	---

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA TİCARET ODOSI SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ NÜN 28/12/2020 TARİH VE38611 SAYILI YAZISI İLE GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ BÖLÜNME YOLU İLE İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ NE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: -	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	İmamoğlu - 30-12-2020 12:13 - 7990	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) DLQo7QNMxcq kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:29



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	107/39
Taşınmaz Kimlik No:	72218707	AT Yüzölçüm(m2):	56576.00
İl/İlçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	TEKZEYTİN	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/194	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-----------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 3

261754451	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	56576.00	56576.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 25-02-2014 637	-
-----------	---	---	-----	----------	----------	---	---

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA TİCARET ODOSI SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ NÜN 28/12/2020 TARİH VE38611 SAYILI YAZISI İLE GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ BÖLÜNME YOLU İLE INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ NE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: -	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	İmamoğlu - 30-12-2020 12:13 - 7990	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) aLGyN7ocxNY kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:14



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	107/40
Taşınmaz Kimlik No:	72218708	AT Yüzölçüm(m2):	30480.00
İl/İlçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	TEKZEYİN	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/195	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-----------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 3

196244190	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	30480.00	30480.00	Satış 28-12-2011 4283	-
-----------	---	---	-----	----------	----------	-----------------------------	---

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA TİCARET ODOSI SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ NÜN 28/12/2020 TARİH VE38611 SAYILI YAZISI İLE GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ BÖLÜNME YOLU İLE INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ NE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: -	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	İmamoğlu - 30-12-2020 12:13 - 7990	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **HZNcb-Z_7Gh** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:30



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsele:	107/41
Taşınmaz Kimlik No:	72218709	AT Yüzölçüm(m2):	3471.50
İl/İlçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	TEKZEYİN	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/196	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-----------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 3

261754464	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3471.50	3471.50	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 25-02-2014 637	-
-----------	---	---	-----	---------	---------	---	---

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA TİCARET ODOSI SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ NÜN 28/12/2020 TARİH VE38611 SAYILI YAZISI İLE GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ BÖLÜNME YOLU İLE İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ NE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: -	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ YKN	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	İmamoğlu - 30-12-2020 12:13 - 7990	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) vpiXsv5H-o_ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:30



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	107/47
Taşınmaz Kimlik No:	72218715	AT Yüzölçüm(m2):	34415.00
İl/ilçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	TEKZEYİN	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	3/202	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

1 / 3

261754455	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	34415.00	34415.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 25-02-2014 637	-
-----------	---	---	-----	----------	----------	---	---

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA TİCARET ODOSI SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ NÜN 28/12/2020 TARİH VE38611 SAYILI YAZISI İLE GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ BÖLÜNME YOLU İLE İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ NE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: -	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	İmamoğlu - 30-12-2020 12:13 - 7990	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **_11_lvjBjwx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:31



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	107/66
Taşınmaz Kimlik No:	72219089	AT Yüzölçüm(m2):	95565.00
İl/ilçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	SÖĞÜTLÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	3/221	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-----------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 5

196245856	(SN:145071948) ÖNEM DÖNMEZ : ALİ Oğlu	-	3/56	5119.55	95565.00	İntikal 27-09-2001 1002	-
245984977	(SN:7803529) İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	3/56	5119.55	95565.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-08-2013 2543	-
261754466	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	47/56	80206.34	95565.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 25-02-2014 637	-
293393098	(SN:165921275) GÜLAY DÖNMEZ : H.İBRAHİM Kızı	-	3/56	5119.55	95565.00	Satış 23-02-2015 755	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	HACİZ: ADANA 4.İCRA MÜD. 2007/1611 ÖNEM DÖNMEZ HİS. B:5244,94 YTL Y:761 12.03.2007	ÖNEM DÖNMEZ		İmamoğlu - 12-03-2007 00:00 - 761	
Serh	AMME HACİZ: İMAMOĞLU MAL MÜD. 18.16.2009 TARİH VE 1971 SA.YAZI Y:1801 23.06.2009 MURAT VE ÖNEM DÖNMEZ HİSSELER	ÖNEM DÖNMEZ		İmamoğlu - 23-06-2009 00:00 - 1801	
Serh	AMME AL HACİZİ: İM.MAL MÜD.	ÖNEM		İmamoğlu -	

2 / 5

	08.01.2010 GÜN 631 SAY. YAZISI Y:281 26.01.2010 ÖNEM DÖNMEZ HIS.	DÖNMEZ		26-01-2010 00:00 - 281
Serh	AMME HACİZ: İMAMOĞLU MAL MÜD.10,10,2011 4236 SAY.YAZ. 10,10,2011 Y:3368 ÖNEM DÖNMEZ	ÖNEM DÖNMEZ		İmamoğlu - 10-10-2011 00:00 - 3368
Serh	Kamu Haczi : İMAMOĞLU MAL MÜDÜRLÜĞÜ nin 21/06/2012 tarih 1146 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 18.000 TL (Alacaklı : İMAMOĞLU MAL MÜDÜRLÜĞÜ)	ÖNEM DÖNMEZ		İmamoğlu - 25-06-2012 10:33 - 2430
Beyan	ADANA 2. SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 31/10/2013 tarih 2013/1404 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı kararı ile vesayet altına alınmıştır.	ÖNEM DÖNMEZ		İmamoğlu - 05-11-2013 11:01 - 3308
Serh	Kamu Haczi : ÇUKUROVA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 24/02/2014 tarih 13064 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 38700 TL (Alacaklı : ÇUKUROVA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ)	ÖNEM DÖNMEZ		İmamoğlu - 26-02-2014 10:38 - 641
Serh	Kamu Haczi : SEYHAN SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 14/03/2016 tarih 3.945.042 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 7100 TL (Alacaklı : SEYHAN SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ)	ÖNEM DÖNMEZ		İmamoğlu - 16-03-2016 11:15 - 940
Serh	İcrai Haciz : Adana 12. İcra Dairesi nin 01/10/2019 tarih 2019/12663 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 404835.23 TL bedel ile Alacaklı : Esen Şimşek lehine haciz işlenmiştir.	ÖNEM DÖNMEZ		İmamoğlu - 01-10-2019 16:33 - 4775
Serh	Kamu Haczi : ÇUKUROVA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/01/2020 tarih 4017 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 78592.39 TL (Alacaklı : ÇUKUROVA	ÖNEM DÖNMEZ		İmamoğlu - 07-01-2020 13:14 - 113

3 / 5

	VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ)			
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA TİCARET ODOSI SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ NÜN 28/12/2020 TARİH VE38611 SAYILI YAZISI İLE GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ BÖLÜNME YOLU İLE İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ NE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: -	ÖNEM DÖNMEZ	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	İmamoğlu - 30-12-2020 12:13 - 7990
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA TİCARET ODOSI SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ NÜN 28/12/2020 TARİH VE38611 SAYILI YAZISI İLE GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ BÖLÜNME YOLU İLE İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ NE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: -	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARA SI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	İmamoğlu - 30-12-2020 12:13 - 7990
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA TİCARET ODOSI SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ NÜN 28/12/2020 TARİH VE38611 SAYILI YAZISI İLE GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ BÖLÜNME YOLU İLE İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ NE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: -	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	İmamoğlu - 30-12-2020 12:13 - 7990
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA TİCARET ODOSI SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ NÜN 28/12/2020 TARİH VE38611 SAYILI YAZISI İLE GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ	GÜLAY DÖNMEZ	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	İmamoğlu - 30-12-2020 12:13 - 7990

4 / 5

İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ BÖLÜNME YOLU İLE İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ NE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: -				
--	--	--	--	--

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **Wniwj3JzcmX** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



5 / 5

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:14



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	107/69
Taşınmaz Kimlik No:	72219123	AT Yüzölçümü(m2):	40566.50
İl/İlçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	SÖĞÜTLÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	3/224	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-----------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 3

196245977	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	40566.50	40566.50	Satış 28-12-2011 4282	-
-----------	---	---	-----	----------	----------	-----------------------------	---

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA TİCARET ODOSI SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ NÜN 28/12/2020 TARİH VE38611 SAYILI YAZISI İLE GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ BÖLÜNME YOLU İLE INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ NE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: -	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	İmamoğlu - 30-12-2020 12:13 - 7990	

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

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



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:14



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	107/70
Taşınmaz Kimlik No:	72219131	AT Yüzölçüm(m2):	3590.00
İl/ilçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	SÖĞÜTLÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	3/225	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	------------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 3

196246003	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3590.00	3590.00	Satış 28-12-2011 4282	-
-----------	---	---	-----	---------	---------	-----------------------	---

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA TİCARET ODOSI SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ NÜN 28/12/2020 TARİH VE38611 SAYILI YAZISI İLE GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ BÖLÜNME YOLU İLE İNTERMAY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ NE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: -	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	İmamoğlu - 30-12-2020 12:13 - 7990	

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

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

2 / 3



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:30



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	107/78
Taşınmaz Kimlik No:	72219307	AT Yüzölçüm(m2):	59944.00
İl/İlçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	SÖĞÜTLÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	3/233	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-----------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 3

261754460	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	59944.00	59944.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 25-02-2014 637	-
-----------	---	---	-----	----------	----------	---	---

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA TİCARET ODOSI SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ NÜN 28/12/2020 TARİH VE38611 SAYILI YAZISI İLE GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ BÖLÜNME YOLU İLE İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ NE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: -	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	İmamoğlu - 30-12-2020 12:13 - 7990	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **bGTd2gDusUc** kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:31



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	107/82
Taşınmaz Kimlik No:	72219466	AT Yüzölçüm(m2):	14376.00
İl/İlçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	SÖĞÜTLÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	3/237	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-----------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 3

261754470	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	14376.00	14376.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 25-02-2014 637	-
-----------	---	---	-----	----------	----------	---	---

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA TİCARET ODOSI SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ NÜN 28/12/2020 TARİH VE38611 SAYILI YAZISI İLE GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ BÖLÜNME YOLU İLE İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ NE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: -	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	İmamoğlu - 30-12-2020 12:13 - 7990	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) q6hHKgg_9p9s kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:31



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	107/83
Taşınmaz Kimlik No:	72219475	AT Yüzölçüm(m2):	6058.00
İl/ilçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	SÖĞÜTLÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	3/238	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	------------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 3

261754472	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6058.00	6058.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 25-02-2014 637	-
-----------	---	---	-----	---------	---------	---	---

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA TİCARET ODOSI SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ NÜN 28/12/2020 TARİH VE38611 SAYILI YAZISI İLE GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ BÖLÜNME YOLU İLE İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ NE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: -	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	İmamoğlu - 30-12-2020 12:13 - 7990	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **kqe_thi6rWg** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:30



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	107/94
Taşınmaz Kimlik No:	72219826	AT Yüzölçüm(m2):	12166.50
İl/İlçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	SÖĞÜTLÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	3/249	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	------------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 3

261754459	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	12166.50	12166.50	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 25-02-2014 637	-
-----------	---	---	-----	----------	----------	---	---

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA TİCARET ODOSI SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ NÜN 28/12/2020 TARİH VE38611 SAYILI YAZISI İLE GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ BÖLÜNME YOLU İLE İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ NE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: -	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	İmamoğlu - 30-12-2020 12:13 - 7990	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) R3z5wOB5kxl kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-09:29



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	105/4
Taşınmaz Kimlik No:	72217892	AT Yüzölçüm(m2):	44007.00
İl/ilçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KARATLI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/81	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-----------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 2

245984951	(SN:7803529) İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	44007.00	44007.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-08-2013 2543	-
-----------	--	---	-----	----------	----------	---	---

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **ms-R1In3fx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-09:30



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	105/27
Taşınmaz Kimlik No:	72217909	AT Yüzölçüm(m2):	9305.00
İl/İlçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	TAŞINBAŞI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/104	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

1 / 2

245984954	(SN:7803529) İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	9305.00	9305.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-08-2013 2543	-
-----------	--	---	-----	---------	---------	---	---

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **h-m4uenTWx** kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-09:30



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	105/28
Taşınmaz Kimlik No:	72217910	AT Yüzölçüm(m2):	2088.00
İl/ilçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	TAŞINBAŞI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/105	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih- Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
----------------------	-------	------------------	---------------------	-----------	---------------------	------------------------------------	---------------------------------

1 / 2

245984955	(SN:7803529) İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2088.00	2088.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-08-2013 2543	-
-----------	--	---	-----	---------	---------	--	---

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) T0iLbXchZI kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-09:30



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	105/29
Taşınmaz Kimlik No:	72217911	AT Yüzölçüm(m2):	14551.00
İl/İlçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	TAŞINBAŞI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/106	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	------------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 2

245984956	(SN:7803529) İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	14551.00	14551.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-08-2013 2543	-
-----------	--	---	-----	----------	----------	---	---

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **D_6EafPKso** kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-09:30



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	105/31
Taşınmaz Kimlik No:	72217913	AT Yüzölçümü(m2):	42740.00
İl/İlçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	TAŞINBAŞI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/108	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih- Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
----------------------	-------	------------------	---------------------	-----------	---------------------	------------------------------------	---------------------------------

1 / 2

245984957	(SN:7803529) İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	42740.00	42740.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-08-2013 2543	-
-----------	--	---	-----	----------	----------	--	---

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) C1VNjULWfl kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-09:29



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	105/59
Taşınmaz Kimlik No:	78085941	AT Yüzölçüm(m2):	2863.90
İl/İlçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KARATLI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/407	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

1 / 2

245984952	(SN:7803529) İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2863.90	2863.90	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-08-2013 2543	-
-----------	--	---	-----	---------	---------	---	---

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Y3IUOnHIRv kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-09:29



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	105/61
Taşınmaz Kimlik No:	78085970	AT Yüzölçüm(m2):	33433.42
İl/İlçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KARATLI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/409	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-----------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 3

215412965	(SN:145070483) AYFET GÜZEL : VELİ ŞEN Kızı	-	1/10	3343.34	33433.42	İfraz İşlemi (TSM) 21-06-2012 2402	-
245984949	(SN:7803529) İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	9/10	30090.08	33433.42	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-08-2013 2543	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	ŞERH: EPDK 2942 SAY.KAN. 31/B MAD.GÖRE Y:2869 11.07.2008	AYFET GÜZEL	(SN:20353) KAMU VKN:	İmamoğlu - 11-07-2008 00:00 - 2869	
Serh	ŞERH: EPDK 2942 SAY.KAN. 31/B MAD.GÖRE Y:2869 11.07.2008	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:20353) KAMU VKN:	İmamoğlu - 11-07-2008 00:00 - 2869	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 36aoCfe0JE kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-09:29



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	105/63
Taşınmaz Kimlik No:	78086017	AT Yüzölçüm(m2):	1412.24
İl/ilçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KARATLI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/411	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-----------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 2

245984953	(SN:7803529) İNTERMEY İMALAT ULUŞLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1412.24	1412.24	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-08-2013 2543	-
-----------	--	---	-----	---------	---------	--	---

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	ŞERH: EPDK 2942 SAY.KAN. 31/B MAD.GÖRE Y:2869 11.07.2008	İNTERMEY İMALAT ULUŞLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:20353) KAMU VKN:	İmamoğlu - 11-07-2008 00:00 - 2869	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ds_FZz0L8p kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-09:29



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	105/65
Taşınmaz Kimlik No:	78085725	AT Yüzölçüm(m2):	79594.87
İl/İlçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KARATLI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/413	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
245984950	(SN:7803529) İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	79594.87	79594.87	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-08-2013 2543	-

1 / 2

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 9Sq33RmlmS kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-09:31



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	106/15
Taşınmaz Kimlik No:	72217958	AT Yüzölçüm(m2):	40715.00
İl/ilçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	GÖZTEPE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/146	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-----------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 2

245984960	(SN:7803529) İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	40715.00	40715.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-08-2013 2543	-
-----------	--	---	-----	----------	----------	--	---

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Fp0CmxbelW kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-09:31



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	106/22
Taşınmaz Kimlik No:	72218147	AT Yüzölçüm(m2):	40255.00
İl/İlçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	INCIRLI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/153	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
245984959	(SN:7803529) İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	40255.00	40255.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-08-2013 2543	-

1 / 2

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) nqfK1h3iXM kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-09:30



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	106/25
Taşınmaz Kimlik No:	78029544	AT Yüzölçüm(m2):	10020.01
İl/ilçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ÇIRIŞLI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/404	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	------------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 2

245984958	(SN:7803529) INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10020.01	10020.01	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-08-2013 2543	-
-----------	--	---	-----	----------	----------	--	---

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) saNcFBj-7c kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-09:31



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	107/6
Taşınmaz Kimlik No:	72218294	AT Yüzölçüm(m2):	26495.00
İl/İlçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	TAŞINBAŞI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/161	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	------------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 2

245984961	(SN:7803529) İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	26495.00	26495.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-08-2013 2543	-
-----------	--	---	-----	----------	----------	--	---

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **Od41d7gxs** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-09:33



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	107/13
Taşınmaz Kimlik No:	72218433	AT Yüzölçüm(m2):	27792.50
İl/İlçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	GÖZTEPE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/168	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-----------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 2

245984969	(SN:7803529) INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	27792.50	27792.50	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-08-2013 2543	-
-----------	--	---	-----	----------	----------	--	---

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **Abws7HqQhQ** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-09:34



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	107/15
Taşınmaz Kimlik No:	72218438	AT Yüzölçüm(m2):	23310.00
İl/ilçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	GÖZTEPE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/170	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
245984975	(SN:7803529) İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	23310.00	23310.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-08-2013 2543	-

1 / 2

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) QCQ0-Gq7Ur kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-09:33



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	107/19
Taşınmaz Kimlik No:	72218442	AT Yüzölçümü(m2):	13969.00
İl/İlçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	GÖZTEPE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/174	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-----------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 2

245984970	(SN:7803529) İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	13969.00	13969.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-08-2013 2543	-
-----------	--	---	-----	----------	----------	--	---

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **6n_uflzy4Q** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-09:33



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	107/20
Taşınmaz Kimlik No:	72218443	AT Yüzölçüm(m2):	15156.00
İl/ilçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	GÖZTEPE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/175	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-----------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 2

245984971	(SN:7803529) İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	15156.00	15156.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-08-2013 2543	-
-----------	--	---	-----	----------	----------	--	---

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) PsHv6w7jBT kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-09:32



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	107/30
Taşınmaz Kimlik No:	72218564	AT Yüzölçüm(m2):	75765.00
İl/İlçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	İNCİRLİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/185	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
245984966	(SN:7803529) İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	75765.00	75765.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-08-2013 2543	-

1 / 2

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ZPNrfk3v9x kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-09:34



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	107/34
Taşınmaz Kimlik No:	72218602	AT Yüzölçüm(m2):	26021.00
İl/İlçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	TEKZEYTİN	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/189	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-----------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 2

245984976	(SN:7803529) İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	26021.00	26021.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-08-2013 2543	-
-----------	--	---	-----	----------	----------	--	---

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) fy_f6a1987 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-09:34



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	107/35
Taşınmaz Kimlik No:	72218606	AT Yüzölçüm(m2):	25360.00
İl/İlçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	TEKZEYİN	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/190	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	------------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 2

245984973	(SN:7803529) İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	25360.00	25360.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-08-2013 2543	-
-----------	--	---	-----	----------	----------	--	---

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) HPW6vU8i4Q kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-09:34



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	107/37
Taşınmaz Kimlik No:	72218705	AT Yüzölçüm(m2):	21751.50
İl/İlçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	TEKZEYTİN	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/192	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	------------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 2

245984974	(SN:7803529) İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	21751.50	21751.50	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-08-2013 2543	-
-----------	--	---	-----	----------	----------	--	---

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **5wyy1VQp1-** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-09:32



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	107/38
Taşınmaz Kimlik No:	72218706	AT Yüzölçüm(m2):	26159.00
İl/İlçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	TEKZEYTİN	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/193	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendini Gereği Belirtme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-----------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 2

245984967	(SN:7803529) İNTERMEY İMALAT ULLUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	26159.00	26159.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-08-2013 2543	-
-----------	---	---	-----	----------	----------	--	---

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

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

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-09:31



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	107/54
Taşınmaz Kimlik No:	72218722	AT Yüzölçüm(m2):	15936.00
İl/İlçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	TEKZEYTİN	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	3/209	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirleme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-----------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 2

245984962	(SN:7803529) İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	15936.00	15936.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-08-2013 2543	-
-----------	--	---	-----	----------	----------	--	---

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **MqI-uUFNE1** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-09:31



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	107/55
Taşınmaz Kimlik No:	72218723	AT Yüzölçüm(m2):	4330.00
İl/İlçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	TEKZEYİN	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	3/210	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-----------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 2

245984963	(SN:7803529) İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4330.00	4330.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-08-2013 2543	-
-----------	--	---	-----	---------	---------	--	---

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **I-Bt70maq5** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUSMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-09:32



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	107/57
Taşınmaz Kimlik No:	72218735	AT Yüzölçüm(m2):	15189.00
İl/İlçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	TEKZEYTİN	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	3/212	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-----------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 2

245984964	(SN:7803529) INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	15189.00	15189.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-08-2013 2543	-
-----------	--	---	-----	----------	----------	--	---

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) IYWCx7b0S7 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-09:32



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	107/58
Taşınmaz Kimlik No:	72218746	AT Yüzölçüm(m2):	15105.50
İl/ilçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	TEKZEYİN	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	3/213	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
245984965	(SN:7803529) İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	15105.50	15105.50	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-08-2013 2543	-

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

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

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-09:34



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	107/66
Taşınmaz Kimlik No:	72219089	AT Yüzölçüm(m2):	95565.00
İl/ilçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	SÖĞÜTLÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	3/221	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-----------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 5

196245856	(SN:145071948) ÖNEM DÖNMEZ : ALİ Oğlu	-	3/56	5119.55	95565.00	İntikal 27-09-2001 1002	-
245984977	(SN:7803529) İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	3/56	5119.55	95565.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-08-2013 2543	-
261754466	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	47/56	80206.34	95565.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 25-02-2014 637	-
293393098	(SN:165921275) GÜLAY DÖNMEZ : H.İBRAHİM Kızı	-	3/56	5119.55	95565.00	Satış 23-02-2015 755	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	HACİZ: ADANA 4.İCRA MÜD. 2007/1611 ÖNEM DÖNMEZ HİS. B:5244,94 YTL Y:761 12.03.2007	ÖNEM DÖNMEZ		İmamoğlu - 12-03-2007 00:00 - 761	
Serh	AMME HACİZ: İMAMOĞLU MAL MÜD. 18.16.2009 TARİH VE 1971 SA.YAZI Y:1801 23.06.2009 MURAT VE ÖNEM DÖNMEZ HİSSELER	ÖNEM DÖNMEZ		İmamoğlu - 23-06-2009 00:00 - 1801	
Serh	AMME AL HACZİ: İM.MAL MÜD.	ÖNEM		İmamoğlu -	

2 / 5

	08.01.2010 GÜN 631 SAY. YAZISI Y:281 26.01.2010 ÖNEM DÖNMEZ HİS.	DÖNMEZ		26-01-2010 00:00 - 281	
Serh	AMME HACİZ: İMAMOĞLU MAL.MÜD.10,10,2011 4236 SAY.YAZ 10,10,2011 Y:3368 ÖNEM DÖNMEZ	ÖNEM DÖNMEZ		İmamoğlu - 10-10-2011 00:00 - 3368	
Serh	Kamu Haczi : İMAMOĞLU MAL MÜDÜRLÜĞÜ nin 21/06/2012 tarih 1146 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 18.000 TL (Alacaklı : İMAMOĞLU MAL MÜDÜRLÜĞÜ)	ÖNEM DÖNMEZ		İmamoğlu - 25-06-2012 10:33 - 2430	
Beyan	ADANA 2. SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 31/10/2013 tarih 2013/1404 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı kararı ile vesayet altına alınmıştır.	ÖNEM DÖNMEZ		İmamoğlu - 05-11-2013 11:01 - 3308	
Serh	Kamu Haczi : ÇUKUROVA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 24/02/2014 tarih 13064 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 38700 TL (Alacaklı : ÇUKUROVA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ)	ÖNEM DÖNMEZ		İmamoğlu - 26-02-2014 10:38 - 641	
Serh	Kamu Haczi : SEYHAN SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 14/03/2016 tarih 3.945.042 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 7100 TL (Alacaklı : SEYHAN SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ)	ÖNEM DÖNMEZ		İmamoğlu - 16-03-2016 11:15 - 940	
Serh	İcra Haciz : Adana 12. İcra Dairesi nin 01/10/2019 tarih 2019/12663 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 404835.23 TL bedel ile Alacaklı : Esen Şimşek lehine haciz işlenmiştir.	ÖNEM DÖNMEZ		İmamoğlu - 01-10-2019 16:33 - 4775	
Serh	Kamu Haczi : ÇUKUROVA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/01/2020 tarih 4017 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 78592.39 TL (Alacaklı : ÇUKUROVA	ÖNEM DÖNMEZ		İmamoğlu - 07-01-2020 13:14 - 113	

3 / 5

	VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ)				
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA TİCARET ODOSI SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ NÜN 28/12/2020 TARİH VE38611 SAYILI YAZISI İLE GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ BÖLÜNME YOLU İLE İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ NE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: -	ÖNEM DÖNMEZ	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	İmamoğlu - 30-12-2020 12:13 - 7990	
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA TİCARET ODOSI SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ NÜN 28/12/2020 TARİH VE38611 SAYILI YAZISI İLE GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ BÖLÜNME YOLU İLE İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ NE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: -	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARA SI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	İmamoğlu - 30-12-2020 12:13 - 7990	
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA TİCARET ODOSI SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ NÜN 28/12/2020 TARİH VE38611 SAYILI YAZISI İLE GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ BÖLÜNME YOLU İLE İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ NE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: -	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	İmamoğlu - 30-12-2020 12:13 - 7990	
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA TİCARET ODOSI SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ NÜN 28/12/2020 TARİH VE38611 SAYILI YAZISI İLE GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ	GÜLAY DÖNMEZ	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	İmamoğlu - 30-12-2020 12:13 - 7990	

4 / 5

İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ BÖLÜNME YOLU İLE İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ NE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: -				
--	--	--	--	--

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **arw0LiL_QT** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



5 / 5

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-09:35



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	107/73
Taşınmaz Kimlik No:	72219275	AT Yüzölçüm(m2):	24984.00
İl/İlçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	SÖĞÜTLÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	3/228	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

1 / 2

245984978	(SN:7803529) INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	24984.00	24984.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-08-2013 2543	-
-----------	--	---	-----	----------	----------	--	---

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **3KCINzXw_p** 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:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	107/76
Taşınmaz Kimlik No:	72219286	AT Yüzölçüm(m2):	19026.00
İl/İlçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	SÖĞÜTLÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	3/231	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-----------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 2

245984979	(SN:7803529) İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	19026.00	19026.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-08-2013 2543	-
-----------	--	---	-----	----------	----------	---	---

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) gBar-x9Juh kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-09:33



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	107/84
Taşınmaz Kimlik No:	72219484	AT Yüzölçüm(m2):	22138.00
İl/ilçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	SÖĞÜTLÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	3/239	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih- Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendini Gereği Belirtme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
----------------------	-------	------------------	---------------------	-----------	---------------------	------------------------------------	---------------------------------

1 / 2

245984972	(SN:7803529) İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	22138.00	22138.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-08-2013 2543	-
-----------	--	---	-----	----------	----------	--	---

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



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-09:33



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	107/93
Taşınmaz Kimlik No:	72219814	AT Yüzölçüm(m2):	26472.50
İl/ilçe:	ADANA/İMAMOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İmamoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ULUÇINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	SÖĞÜTLÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	3/248	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İmamoğlu - 13-04-2021 11:41 - 3730	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

1 / 2

245984968	(SN:7803529) INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	26472.50	26472.50	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-08-2013 2543	-
-----------	--	---	-----	----------	----------	---	---

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **sNviTq050N** kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



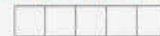
BİLGİ AMAÇLI DİR

İli	ADANA	 TAPU SENEDİ			Fotoğraf		
İlçesi	İMAMOĞLU						
Mahallesi							
Köyü	ULUÇINAR						
Sokağı							
Mevkii	KARATLI						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0.00	N34-B-10-B	105	63		ha	m ²	dm ²
							1.412,24 m ²
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA					
	Sınırı	Platındadır. Zemin Sistem No : 78086017					
	Edinme Sebebi	Tamamı INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI LİMİTED ŞİRKETİ adına kayıtlı iken INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.					
	Sahibi	INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	2543	5	411		27/08/2013	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

Siciline Wygundur,
Bayram OK
Tapu Müdürü


NOT: * Mülkiyetin gayri ayni tasarrufların tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
** Tebliğat Kanunu Hükümlerine göre belge adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.


Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.




Stok No 129

İli	ADANA	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
İlçesi	İMAMOĞLU					
Mahallesi						
Köyü	ULUÇINAR	TAPU SENEDİ				
Sokağı						
Mevkii	KARATLI					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0.00	N34-B-10-B	105	61	ha	m ²	dm ²
					33.433.42	m ²
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA				
	Sınırı	Planındadır. Zemin Sistem No : 78085970				
	Edinme Sebebi	9/10 pay İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI LİMİTED ŞİRKETİ adına kayıtlı iken İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.				
	Sahibi	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		9/10		
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	2543	5	409		27/08/2013	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>Sizine Uygundur. Bayram OK Tapu Müdürü</p> <p>NOT: * Mülkiyetin gayri ayni ipotekle devri için öpü kütüphaneye müracaat edilmelidir. ** Testigat Kanunu Hükümlerine Göre Adres Değişikliği Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>						
Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.						
Stok No 129						

İli	ADANA	 TAPU SENEDİ			Fotoğraf		
İlçesi	İMAMOĞLU						
Mahallesi							
Köyü	ULUÇINAR						
Sokağı							
Mevkii	KARATLI						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
0.00	N34-B-10-B	105	59	ha	m ²	dm ²	
					2.863,90	m ²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 78085941					
	Edinme Sebebi	Tamamı INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI LİMİTED ŞİRKETİ adına kayıtlı iken INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.					
	Sahibi	INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		Tam			
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	2543	5	407		27/08/2013	Cilt No.	
Sahife No.	Siciline uygundur. Bayram OK Tapu Müdürü					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih	NOT: * Mülkiyetin gayri ayni hakları ile birlikte tam tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Mükemmel borsada adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					Tarih	
Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.							Stok No 129


İli	ADANA	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	İMAMOĞLU					
Mahallesi						
Köyü	ULUÇINAR					
Sokağı						
Mevkii	KARATLI					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	N34-B-15-A	105	65	ha	m ²	dm ²
					79.594,87	m ²
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA				
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 78085725				
	Edinme Sebebi	Tamamı İNTERMEY İMALAT ULUŞLARARASI LİMİTED ŞİRKETİ adına kayıtlı iken İNTERMEY İMALAT ULUŞLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.				
	Sahibi	İNTERMEY İMALAT ULUŞLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	2543	5	413		27/08/2013	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>NOT * Mülkiyetin gayrimenkul tapu senedi ile tapu kütüğüne mirascaat edilmelidir. ** Tabiiyet Kanunu hükümlerine göre de adres değişikliği Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>						
<p>Sticilini Uygundur, Bayram OK, Tapu Müdürü</p>						
<p>Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.</p>						
						Stok No 129



İli	ADANA	<p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi	İMAMOĞLU						
Mahallesi							
Köyü	ULUÇINAR						
Sokağı							
Mevkii	ÇİRİŞLİ						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0.00	N34-b-10-b	106	25		ha	m ²	dm ²
						10.020,01	m ²
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 78029544					
	Edinme Sebebi	Tamamı İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI LIMITED ŞİRKETİ adına kayıtlı iken İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği işleminden.					
	Sahibi	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	2543	5	404		27/08/2013	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>Siciline Uygundur.</p> <p>Bayram OK Tapu Müdürü</p> 							
<p>NOT: * Mükoyetin gayri ayni haklar ile gerhizlik tapu kutusuna ibaracet edilmelidir. ** Tabiiyat Kanunu Hükümlerine paralel olarak adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.</p>							

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 129

İli:	ADANA	<p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>				Fotograf		
İlçesi:	İMAMOĞLU							
Mahallesi:								
Köyü:	ULUÇINAR							
Sokağı:								
Mevkii:	ŞÖĞÜTLÜ							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
0,00	N34.B.10.C	107	94		ha	m ²	dm ²	
					12.166,50 m2			
GAYRİMENKULÜN	Niteliği:	TARLA						
	Sınırı:	Planındadır						
	Edinme Sebebi:	<p>Tamamı GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.</p>						
	Sahibi:	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam						
	Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
	Cilt No.	7145	3	249		17/08/2021	Cilt No.	
	Sahife No.						Sahife No.	
	Sıra No.						Sıra No.	
	Tarih						Tarih	
<p>Siciline uygundur.</p> <p>Cafer ARKAN</p> <p>Yekil Müdür Yardımcısı</p>								
<p>NOT : * Müktesip gayri menkul taşınmazın tapu sorgulama imarcast edilmelidir. ** Tebliği Kararını Hükümetin tasarrufuna adana deşirkiği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>								
D.M.O. Basım İş. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.				Stok No 129		

İl	ADANA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ			Fotoğraf		
İlçesi	İMAMOĞLU						
Mahallesi							
Köyü	ULUÇINAR						
Sokağı							
Mevkii	SÖĞÜTLÜ						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	N34 B.10 A	107	93	ha	m ²	dm ²	
						26.472,50 m ²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 72219814					
	Edinme Sebebi	Tamamı İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI LIMITED ŞİRKETİ adına kayıtlı iken İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği İşleminde.					
	Sahibi	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	2543	3	248		27/08/2013	Cilt No.	
Sahife No.	Siciline Uygundur. Bayram OK Tapu Müdürü 					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile beraber aynı tapu kitlesine müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu hükümlerine göre ilave adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 129


İl	ADANA	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf						
İlçesi	İMAMOĞLU									
Mahallesi										
Köyü	ULUÇINAR									
Sokağı										
Mevkii	SÖĞÜTLÜ									
Satış Bedeli	0.00	Pafta No.	N34.B.10.D	Ada No.	107	Parsel No.	84	Yüzölçümü		
								ha	m ²	dm ²
									22.138,00	m ²
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA								
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 72219484								
	Edinme Sebebi	Tamamı İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI LİMİTED ŞİRKETİ adına kayıtlı iken İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.								
	Sahibi	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam								
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi				
Cilt No.	2543	3	239		27/08/2013	Cilt No.				
Sahife No.						Sahife No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih						Tarih				
<p>Siciline Uygundur. Bayram OK Tapu Müdürü</p> <p>NOT : * Müktefin gayri menkul hakları ile şahıslar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>										

Düner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 129

İli	ADANA	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
İlçesi	İMAMOĞLU					
Mahallesi						
Köyü	ULUÇINAR					
Sokağı						
Mevkii	ŞÖĞÜTLÜ					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0.00	N34.B.10.D	107	83	ha	m ²	dm ²
				6.058,00 m2		
Niteliği	TARLA					
Sınırı	Planındadır					
	Zemin Sistem No : 72219475 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.					
Edinme Sebebi	GAYRİMENKULÜN Tamamı GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.					
Sahibi	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi
Cilt No.	7145	3	238		17/08/2021	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>Siciline Uygundur.</p> <p>CAFELARİKAN</p> <p>Yetkili Müdür Yardımcısı</p> <p>NOT : * Mükâyetin gayri ayni tasarruflar için Tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Teşrihat Kanunu Hükümlerine istinaden adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.</p>						
D.M.O. Basım İşl. Md.		Döner: Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.			Stok No 129	

İli	ADANA	<p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>			Fotograf		
İlçesi	İMAMOĞLU						
Mahallesi							
Köyü	ULUÇINAR						
Sokağı							
Mevkii	ŞÖĞÜTLÜ						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	N34.B.10.D	107	82		ha	m ²	dm ²
					14.376,00 m2		
Niteliği	TARLA						
Sınırı	Planındadır						
	Zemin Sistem No : 72219466 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.						
Edinme Sebebi	<p>Tamamı GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.</p>						
Sahibi	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No:	7145	3	237		17/08/2021	Cilt No.	
Sahife No:						Sahife No.	
Sıra No:						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>Sizine Uygundur.</p> <p>Cafer ARİKAN</p> <p>Yetkili Müdür Yardımcısı</p>							
<p>NOT : * Mülkün gayri ayni hakları ile ilgili işbu kütüğe müracaat edilmelidir. ** Tebliğ Kanunu hükümleri çerçevesinde adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>							

D.M.O. Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 129

İli	ADANA	Türkiye Cumhuriyeti			Fotoğraf		
İlçesi	İMAMOĞLU						
Mahallesi							
Köyü	ULUÇINAR						
Sokağı							
Mevkii	SÖĞÜTLÜ						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
0,00	N34.B.10.D	107	78	ha	m ²	dm ²	
				59.944,00 m2			
Niteliği	TARLA						
Sınırı	Planındadır						
	Zemin Sistem No : 72219307 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.						
Edinme Sebebi	Tamamı GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.						
Sahibi	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi:	
Cilt No.	7145	3	233		17/08/2021	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>Siciline Uygundur.</p> <p>CAHİT ARİKAN</p> <p>Yetkili Müdir Yardımcısı</p> <p>NOT : * Mükayyet gayrimenkulün ibraz ile satıldığı tapu müdürlüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu hükümlerine göre satış adının tebliğatı ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>							

D.M.G. Basım İşç. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 129

İli	ADANA	Türkiye Cumhuriyeti			Fotoğraf					
İlçesi	İMAMOĞLU									
Mahallesi										
Köyü	ULUÇINAR									
Sokağı										
Mevkii	SÖĞÜTLÜ									
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	N34.B.10.D	Ada No.	107	Parsel No.	76	Yüzölçümü		
								ha	m ²	dm ²
										19.026,00 m ²
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA								
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 72219286								
	Edinme Sebebi	Tamamı INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI LIMITED ŞİRKETİ adına kayıtlı iken INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.								
	Sahibi	INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam								
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.	2543	3	231		27/08/2013	Cilt No.				
Sahife No.	Siciline Wgundur. Bayram OK Tapu Müdürü					Sahife No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih						Tarih				
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile sınırlıdır. Tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu hükümleri gereğince adını değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirecektir.										

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.





Stok No 129


İli	ADANA	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi	İMAMOĞLU						
Mahallesi							
Köyü	ULUÇINAR						
Sokağı							
Mevkii	SÖĞÜTLÜ						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
0,00	N34.B.10.C	107	73	ha	m ²	dm ²	
					24.984,00	m ²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA					
	Sınırı	Planındadır. Zemin Sistem No : 72219275					
	Edinme Sebebi	Tamamı İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI LİMİTED ŞİRKETİ adına kayıtlı iken İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.					
	Sahibi	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	2543	3	228		27/08/2013	Cilt No.	
Sahife No.	<p>Siciline Uygundur.</p> <p>Bayram OK Tapu Müdürü</p> 					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile beraber için taahhütüne müracaat edilmektedir. ** Tebliğin Kararını Hükümetin gerekçesi adresinde yayımlanmış Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>							

Düner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 179

İli	ADANA	<p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi	İMAMOĞLU						
Mahallesi							
Köyü	ULUÇINAR						
Sokağı							
Mevkii	SÖĞÜTLÜ						
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
			107	70	ha	m ²	dm ²
							3.590,00 m ²
Niteliği	TARLA						
Sınırı	Planındadır						
	Zemin Sistem No : 72219131 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.						
Edinme Sebebi	<p>Tamamı GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.</p>						
	<p>INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam</p>						
Sahibi	<p>INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ</p>						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	7145	3	225		17/08/2021	Cilt No.	
Sahife No.	<p style="text-align: center;">Sizimle Uygundur.</p> <p style="text-align: center;">Cafar ARIKAN</p> <p style="text-align: center;">Yetkili Müdür Yardımcısı</p> 					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>NOT : * Mülkiyet gayri menkulün ve senetler için tapu siciline müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu hükmünden gerektirilen diğer değişiklikler ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>							
D.M.O. Basım İşl. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.			Stok No: 129		

İli	ADANA	<p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf		
İlçesi	İMAMOĞLU					
Mahallesi						
Köyü	ULUÇINAR					
Sokağı						
Mevkii	SÖĞÜTLÜ					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00		107	69	ha	m ²	dm ²
				40.566,50 m ²		
Niteliği	TARLA					
Sınırı	Planındadır					
	Zemin Sistem No : 72219123 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.					
Edinme Sebebi	<p>Tamamı GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.</p>					
Sahibi	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	7145	3	224		17/08/2021	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
	<p>NOT : * Mükoyetin gayri müstakir bir şekilde işbu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tabiiyat Kanunu Hükmünden gerektirince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.</p>					
<p>Sicilime Uygundur.</p> <p style="text-align: center;">Cafer ARİKAN Yetkili Müdür Yardımcısı</p>						

D.M.O. Basım İgl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 129



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ



TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	ADANA		
	İlçe:	İMAMOĞLU		
	Mahalle/Köy:	ULUÇINAR K		
	Mevki:	SÖĞÜTLÜ		
	Ada:	107	Parsel:	66
	Yüz Ölçümü:	95.565,00 m2	Cilt/Sayfa No:	3/221
	Niteliği:	TARLA		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:145071948) ÖNEM DÖNMEZ : ALI Oğlu	3/56	5.119,55
	(SN:7803529) İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	3/56	5.119,55
	(SN:165921275) GÜLAY DÖNMEZ : H.İBRAHİM Kızı	3/56	5.119,55
(SN:8325757) İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	47/56	80.206,34	

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	72219089 - AnaTasınmaz	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	27.08.2013 - 2543	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) P4fb0bbwfVN kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.


Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

İli	ADANA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ			Fotoğraf		
İlçesi	İMAMOĞLU						
Mahallesi							
Köyü	ULUÇINAR						
Sokağı							
Mevkii	TEKZEYTİN						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
0.00	N34.B.10.C	107	58	ha	m ²	dm ²	
					15.105.50	m ²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARİA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 72218746					
	Edinme Sebebi	Tamamı İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI LİMİTED ŞİRKETİ adına kayıtlı iken İNTERMEY İMALAT ULUSEARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.					
	Sahibi	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	2543	3	213		27/08/2013	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
Siciline Uygundur Bayram OK Tapu Müdürü 							
NOT: * Müktefin gayri ayni hâller ile bunların Tapu kütüğüne müracaat edilmektedir. ** Tebliğat Kararını Hükümetçe gönderince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							


Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 129

İli	ADANA	 TAPU SENEDİ			Fotoğraf		
İlçesi	İMAMOĞLU						
Mahallesi							
Köyü	ULUÇINAR						
Sokağı							
Mevkii	TEKZEYTİN						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
0.00	N34.B.10.C	107	57	ha	m ²	dm ²	
					15.189,00	m ²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 72218735					
	Edinme Sebebi	Tamamı İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI LİMİTED ŞİRKETİ adına kayıtlı iken İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.					
	Sahibi	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	2543	3	212		27/08/2013	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>NOT: * Mükayyetin gayri ayni tasarruflar ile teslim için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tabiiyat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>							
<p>Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.</p>							
<p>Stok No 129</p>							

İli	ADANA	Türkiye Cumhuriyeti			Fotoğraf		
İlçesi	İMAMOĞLU						
Mahallesi							
Köyü	ULUÇINAR						
Sokağı							
Mevkii	TEKZEYTİN						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00		N34.B.10.C	107	55	ha	m ²	dm ²
						4.330,00	m ²
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 72218723					
	Edinme Sebebi	Tamamı İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI LİMİTED ŞİRKETİ adına kayıtlı iken İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.					
	Sahibi	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	2543	3	210		27/08/2013	Cilt No.	
Sahife No.	Siciline Uygundur, Bayram OK Tapu Müdürü					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile beraber için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümlerine göre tapu adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							
Döner Sermaye İşletmesi tarafından hazırlanmıştır.							
Stok No 129							

İli	ADANA	<p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi	İMAMOĞLU						
Mahallesi							
Köyü	ULUÇINAR						
Sokağı							
Mevkii	TEKZEYTİN						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
0,00	N34.B.10.C	107	54	ha.	m ² .	dm ² .	
					15.936,00	m ²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 72218722					
	Edinme Sebebi	Tamamı İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI LİMİTED ŞİRKETİ adına kayıtlı iken İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.					
	Sahibi	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	2543	3	209		27/08/2013	Cilt No.	
Sahife No.	<p>Sicilime İşgüdüldü.</p> <p>Bayram OK</p> <p>Tapu Müdürü</p> 					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<small>NOT: * Mükoyün gayri ayni halden ile geribor işlemleri Kurumuna müracaat edilmelidir. ** Tebliğal Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</small>							

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 129

İli	ADANA	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	İMAMOĞLU					
Mahallesi						
Köyü	ULUÇINAR					
Sokağı						
Mevkii	TEKZEYTİN					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	N34.B.10.C	107	47	ha	m ²	dm ²
				34.415,00 m ²		
Niteliği	TARLA					
Sınırı	Planındadır					
	Zemin Sistem No : 72218715 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.					
Edinme Sebebi	<p>Tamamı GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken İNTERMAY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.</p>					
Sahibi	İNTERMAY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cilt No.	7145	3	202		17/08/2021	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>NOT : * Mükayyet gayrimenkul satış ile satış için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Teşviki Kanunu Hükmüyle getirilen adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>						

D.M.O. Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 129

İli	ADANA	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
İlçesi	İMAMOĞLU					
Mahallesi						
Köyü	ULUÇINAR					
Sokağı						
Mevkii	TEKZEYTİN					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	N34.B.10.C	107	41	ha	m ²	dm ²
				3.471,50 m ²		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA				
	Sınırı	Planındadır				
		Zemin Sistem No : 72218709 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.				
	Edinme Sebebi	Tamamı GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.				
Sahibi	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	7145	2	196		17/08/2021	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>NOT : * Mükeyyet gayri menkul hak sahipleri için tapu kutuğine müracaat edilmelidir. ** Tebliğ Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirecektir.</p>						
D.M.Ö. Başım İşl. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.			Stok No 129	


İli	ADANA	<p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>			Fotograf		
İlçesi	İMAMOĞLU						
Mahallesi							
Köyü	ULUÇINAR						
Sokağı							
Mevkii	TEKZEYTİN						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
0,00	N35.A.06.D	107	40	ha	m ²	dm ²	
				30.480,00 m ²			
Niteliği	TARLA						
Sınırı	Planındadır						
	Zemin Sistem No : 72218708 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.						
Edinme Sebebi	<p>Tamamı GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.</p>						
Sahibi	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			Tam			
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	7145	2	195		17/08/2021	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>Siciline Uygundur.</p> <p>CAFER ARIKAN</p> <p>Yerli Müdür Yardımcısı</p>							
<p>NOT : * Müktefin gayri ayni haklarla sağduhun tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tabiiyat Kanunu hükümlerine paralelce adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirecektir.</p>							
D.M.O. Basım İşl. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.			Stok No 129		

İli	ADANA	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
İlçesi	İMAMOĞLU					
Mahallesi						
Köyü	ULUÇINAR					
Sokağı						
Mevkii	TEKZEYTİN					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	334.B.10.C	107	39	ha	m ²	
				56.576,00 m ²		
Niteliği	TARLA					
Sınırı	Planındadır				QR Kodu	
	Zemin Sistem No : 72218707 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.					
Edinme Sebebi	Tamamı GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.					
Sahibi	INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ				Tam	
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	7145	2	194		17/08/2021	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>NOT : * Mülkiyetin gayri amme tahsisatı ve benzer işler için Tapu Müdürlüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümlerine göre önce adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>						

D.M.Q. Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşlemleri tarafından bastırılmıştır.



Stok No: 129

İlil	ADANA	 TAPU SENEDİ			Fotograf		
İlçesi	İMAMOĞLU						
Mahallesi							
Köyü	ULUÇINAR						
Sokağı							
Mevkil	TEKZEYTİN						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
0,00	334.B.10.C	107	38	ha	m ²	dm ²	
					26.159,00	m ²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 72218706					
	Edinme Sebebi	Tamamı İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI LIMITED ŞİRKETİ adına kayıtlı iken İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.					
	Sahibi	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		Tam			
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	2543	2	193		27/08/2013	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>Sizine Uygundur.</p> <p>Bayram OK</p> <p>Tapu Müdürü</p> <p>NOT: * Müktefin gayri ayrı haklar ile yarıllığın lisansuğulüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümeti gereğince adres değışikliğı ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>							

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

--	--	--	--	--

Stok No 129

İli	ADANA	 <p>Türkiye Cumhuriyeti</p> <p>TAPU SENEDİ</p>			Fotograf		
İlçesi	İMAMOĞLU						
Mahallesi							
Köyü	ULUÇINAR						
Sokağı							
Mevkii	TEKZEYTİN						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
0.00	334.B.10.C	107	37	ha	m ²	dm ²	
					21.751,50	m ²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 72218705					
	Edinme Sebebi	Tamamı İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI LİMİTED ŞİRKETİ adına kayıtlı iken İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.					
	Sahibi	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	2543	2	192		27/08/2013	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
							
<small>NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile beraber için Tapu Kurumuna müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümlerine göre tebligat adresi gerçeğiyle ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</small>							

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

--	--	--	--	--



Stok No 129

İli	ADANA	Türkiye Cumhuriyeti			Fotoğraf		
İlçesi	İMAMOĞLU						
Mahallesi							
Köyü	ULUÇINAR						
Sokağı							
Mevkii	TEKZEYTİN	TAPU SENEDİ					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
0,00	334.B.10.C	107	35	ha	m ²	dm ²	
					25.360,00	m ²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 72218606					
	Edinme Sebebi	Tamamı İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI LIMITED ŞİRKETİ adına kayıtlı iken İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.					
	Sahibi	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	2543	2	190		27/08/2013	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>Siciline Uygundur. Barış OK Tapu Müdürü</p> <p>NOT: * Müktebatın gayri ayrı hakları ve sınırları için tapu müdürlüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu hükümlerini gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>							
Düner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.							
						Stok No 129	

İl	ADANA	 TAPU SENEDİ		Fotograf		
İlçesi	İMAMOĞLU					
Mahallesi						
Köyü	ULUÇINAR					
Sokağı						
Mevkii	TEKZEYTİN					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
0.00	N34.B.10.C	107	34		ha	m ²
						26.021.00 m ²
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA				
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 72218602				
	Edinme Sebebi	Tamamı İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI LİMİTED ŞİRKETİ adına kayıtlı iken İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği İşleminde.				
	Sahibi	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cilt No.	2543	2	189		27/08/2013	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<small>NOT: * Mülkiyetin gayri ayni hakları ile serbestçe ipotek ve diğer haklara konu edilmediği bildirilmektedir. ** Tabiiyet Kanunu Hükümlerine göre adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</small>						

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.


Stok No 129

İli	ADANA	 TAPU SENEDİ			Fotograf						
İlçesi	İMAMOĞLU										
Mahallesi											
Köyü	ULUÇINAR										
Sokağı											
Mevkii	İNCİRLİ										
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	N34 B 10 C/10 D	Ada No.	107	Parsel No.	30	Yüzölçümü			
				ha	m ²	dm ²	75.765,00 m ²				
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA									
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 72218564									
	Edinme Sebebi	Tamamı İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI LİMİTED ŞİRKETİ adına kayıtlı İken İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği İşleminde.									
	Sahibi	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam									
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi					
Cilt No.	2543	2	185		27/08/2013	Cilt No.					
Sahife No.	 Siciline Uygunluk Bayram OK Tapu Müdürü					Sahife No.					
Sıra No.						Sıra No.					
Tarih						Tarih					
<small>NOT : Mülkiyetin gayri ayrı haklar ile beraber cilt tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.</small>											

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 129

İli	ADANA	<p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>			Fotograf		
İlçesi	İMAMOĞLU						
Mahallesi							
Köyü	ULUÇINAR						
Sokağı							
Mevkii	GÖZTEPE						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
0,00	N34.B.10.B/10.C	107	24	ha	m ²	dm ²	
				32.780,00 m ²			
Niteliği	TARLA						
Sınırı	Planındadır						
	Zemin Sistem No : 72218447 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.						
Edinme Sebebi	<p>Tamamı GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.</p>						
Sahibi	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	7145	2	179		17/08/2021	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>Siciline Uygundur</p> <p>CAĞLAR İRİKAN</p> <p>Yetkili Müdür Yardımcısı</p>							
<p>NOT : * Mühtevan gayri ayni taşınmaz değerler için Tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümlerine göre, adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.</p>							

D.M.O. Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.


Stok No 129

İli	ADANA	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi	İMAMOĞLU						
Mahallesi							
Köyü	ULUÇINAR						
Sokağı							
Mevkii	GÖZTEPE						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
0,00	N34.B.10.B	107	23	ha	m ²	dm ²	
						10.217,00 m2	
Niteliği	TARLA						
Sınırı	Planındadır						
	Zemin Sistem No : 72218446 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.						
Edinme Sebebi	<p>Tamamı GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.</p>						
Sahibi	İNERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			Tam			
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	7145	2	178		17/08/2021	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>Siciline Uygundur.</p> <p>Cafer ARIKAN Yetkili Müdür Yardımcısı</p> <p>NOT : * Mülkiyetin gayri ayni hakları ile ilgili tapu işlerine müracaat edilmelidir. ** Tabiiyat Kanunu Hükümleri çerçevesinde, eşitlik ilkesi Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.</p>							

D.M.O. Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 129

İli	ADANA	<p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi	İMAMOĞLU						
Mahallesi							
Köyü	ULUÇINAR						
Sokağı							
Mevkii	GÖZTEPE						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
0,00	N34.B.10.C/10.B	107	22	ha	m ²	dm ²	
				23.930,00 m ²			
Niteliği	TARLA						
Sınırı	Planındadır						
	Zemin Sistem No : 72218445 - QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.						
Edinme Sebebi	Tanımı GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.						
Sahibi	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi	Yevmiye No:	Cilt No:	Sahife No:	Sıra No:	Tarihi	Gittisi	
Cilt No:	7145	2	177		17/08/2021	Cilt No:	
Sahife No:	<p style="text-align: center;">Siciline Uygundur.</p> <p style="text-align: center;">CİCERİRKAN</p> <p style="text-align: center;">Yatılı Müdürcü</p>					Sahife No:	
Sıra No:						Sıra No:	
Tarih						Tarih	
<p>NOT : * Mülkiyetin gayri ziym haklar ile satış ve tasarruflarına müraçat edilmektedir.</p> <p>** Tabiiat Kanunu hükümleri gereğince adrese değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.</p>							

B.M.G. Basım İşl. Md.

Dönür Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No: 129


İli	ADANA	 TAPU SENEDİ			Fotograf		
İlçesi	İMAMOĞLU						
Mahallesi							
Köyü	ULLUÇINAR						
Sokağı							
Mevkii	GÖZTEPE						
Satış Bedeli	Pafta No:	Ada No,	Parşel No,	Yüzölçümü			
0.00	N34.B.10.C	107	20	ha	m ²	dm ²	
					15.156,00	m ²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 72218443					
	Edinme Sebebi	Tamamı İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI LİMİTED ŞİRKETİ adına kayıtlı iken İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden					
	Sahibi	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	2543	2	175		27/08/2013	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>Sicilime uygundur. Bayram OK Tapu Müdürü</p> <p>NOT: * Mülkiyetin gayri bir hakkar ile paylaşım için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri çerçevesinde adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>							


Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 129

İli	ADANA	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	İMAMOĞLU					
Mahallesi						
Köyü	ULUCINAR					
Sokağı						
Mevkii	GÖZTEPE					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	N34.B.10.C'	107	19	ha	m ²	dm ²
					13.969,00	m ²
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA				
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 72218442				
	Edinme Sebebi	Tamamı İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI LİMİTED ŞİRKETİ adına kayıtlı iken İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.				
	Sahibi	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	2543	2	174		27/08/2013	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>Siciline Uygundur, Bayram OK Tapu Müdürü</p> <p>NOT : Müktesit gayrimenkul hakları ile ilgili işlemler için Tapu Müdürlüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümlerini gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>						
Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.						
						Stok No 129

İli	ADANA	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi	İMAMOĞLU						
Mahallesi							
Köyü	ULUÇINAR						
Sokağı							
Mevkii	GÖZTEPE						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	N34.B.10.B	107	17		ha	m ²	dm ²
						5.809,50	m ²
Niteliği	TARLA						
Sınırı	Planındadır						
	Zemin Sistem No : 72218440 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.						
Edinme Sebebi	<p>Tamamı GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.</p>						
Sahibi	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	7145	2	172		17/08/2021	Cilt No.	
Sahife No.	<p>Siciline Uygundur</p> <p>Şafak ARIKAN</p> <p>Yekilli Müdür Yardımcısı</p>					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>NOT : * Mülkiyetin gayri resmi devri ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>							
D.M.O. Basım İşl. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.				Stok No. 129	

İli	ADANA	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotograf		
İlçesi	İMAMOĞLU					
Mahallesi						
Köyü	ULUÇINAR					
Sokağı						
Mevkii	GÖZTEPE					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	N34.B.10.B	107	16	ha	m ²	dm ²
					7.944,00	m2
Niteliği	TARLA					
Sınırı	Planındadır					
	Zemin Sistem No : 72218439 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.					
Edinme Sebebi	<p>Tamamı GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.</p>					
Sahibi	<p>İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam</p>					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	7145	2	171		17/08/2021	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>NOT : * Mülkiyetin gayri ayni nakat ile satış için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümlerine göre adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildinmelidir.</p>						

D.M.Ö. Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.


Stok No. 129

İli	ADANA	Türkiye Cumhuriyeti			Fotoğraf		
İlçesi	İMAMOĞLU						
Mahallesi							
Köyü	ULUÇINAR						
Sokağı							
Mevkii	GÖZTEPE						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
0.00	N:34 B.10 b	107	15	ha	m ²	dm ²	
					23.310.00	m ²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No.: 72218438					
	Edinme Sebebi	Tamamı İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI LİMİTED ŞİRKETİ adına kayıtlı iken İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.					
	Sahibi	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam.					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	2543	2	170		27/08/2013	Cilt No.	
Sahife No.	Siciline uygundur. Bayram OK Tapu Müdürü					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile çalınması için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 129

İli	ADANA	 <p>Türkiye Cumhuriyeti</p> <p>TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi	İMAMOĞLU						
Mahallesi							
Köyü	ULUÇINAR						
Sokağı							
Mevkii	GÖZTEPE						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
0.00	N34 B.10.B	107	13	ha	m ²	dm ²	
					27.792,50	m ²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 72218433					
	Edinme Sebebi	Tümünü INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI LIMITED ŞİRKETİ adına kayıtlı iken INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.					
	Sahibi	INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	2543	2	168		27/08/2013	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>Siciline uygundur.</p> <p>Bayram Ök</p> <p>Tapu Müdürü</p> <p>NOT: * Mülkiyetin gayri ayni halde de serimler için tapu kütüphanesine müracaat edilmelidir. ** Tebliğal Kanunu hükümlerini gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirecektir.</p>							

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

--	--	--	--	--


Stok No 129

İli	ADANA	 <p>Türkiye Cumhuriyeti</p> <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf		
İlçesi	İMAMOĞLU					
Mahallesi						
Köyü	ULUÇINAR					
Sokağı						
Mevkii	GÖZTEPE					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	N34.B.10.B	107	11	ha	m ²	dm ²
					7.522,00 m ²	
Niteliği	TARLA					
Sınırı	Planındadır					
	Zemin Sistem No : 72218422 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.					
Edinme Sebebi	<p>Tamamı GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tuzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.</p>					
Sahibi	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	7145	2	166		17/08/2021	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih:						Tarih
<p>Siciline uygundur.</p> <p>Cafer ARIKAN</p> <p>Yetkili Müşteri Yardımcısı</p> <p>NOT: * Müktesid gayri menkul taşınmazın tapu kütüğüne mirzaatı edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>						

D.M.O. Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.


Stok No 129


İli	ADANA	<p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi	İMAMOĞLU						
Mahallesi							
Köyü	ULUÇINAR						
Sokağı							
Mevkii	GÖZTEPE						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	N34.B.10.B	107	10		ha	m ²	dm ²
					48.380,00 m ²		
Niteliği	TARLA						
Sınırı	Planındadır						
	Zemin Sistem No : 72218412 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.						
Edinme Sebebi	<p>Tamamı GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.</p>						
Sahibi	<p>INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam</p>						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	7145	2	165		17/08/2021	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>NOT : - Mülkiyetin gayri ayrı haklar ile çembereği tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. - Tebliğat Kanunu, Hükümetleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.</p>							

D.M.Ö. Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 129


İli	ADANA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ			Fotograf		
İlçesi	İMAMOĞLU						
Mahallesi							
Köyü	ULUÇINAR						
Sokağı							
Mevkii	TAŞINBAŞI						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
0,00	N34.B.10.B	107	9	ha	m ²	dm ²	
				13.113,00 m ²			
Niteligi	TARLA						
Sınırı	Planındadır						
	Zemin Sistem No : 72218400 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.						
Edinme Sebebi	Tamamı GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvanı Değişikliği işleminden.						
Sahibi	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	7145	2	164		17/08/2021	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
Sicil Sicil Uygundur Cahit ARIKAN Yetkili Müdür Yardımcısı							
NOT : * Müşeyin gayrimenkul hakkı ile ilgili her tapu işine müracaat ediniz. ** Tabiiyat Kanunu Madde 16/1 ile ilgili adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							


İli	ADANA	 <p>Türkiye Cumhuriyeti</p> <p>TAPU SENEDİ</p>			Fotograf		
İlçesi	İMAMOĞLU						
Mahallesi							
Köyü	ULUÇINAR						
Sokağı							
Mevkii	TAŞINBAŞI						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	N34.B.10.A	107	6		ha	m ²	dm ²
						26.495.00	m ²
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 72218294					
	Edinme Sebebi	Tamamı İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI LIMITED ŞİRKETİ adına kayıtlı iken İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.					
	Sahibi	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	2543	2	161		27/08/2013	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>Sicilife uygundur.</p> <p>Bayram OK Tapu Müdürü</p> <p>NOT : Mülkiyetin gayri ayni hakları ile sınırlar için tapu sicil bürosuna müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>							

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 129

İli	ADANA	 <p>Türkiye Cumhuriyeti</p> <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotograf		
İlçesi	İMAMOĞLU					
Mahallesi						
Köyü	ULUÇINAR					
Sokağı						
Mevkii	TAŞINBAŞI					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	N34.B.10.A	107	4	ha	m ²	dm ²
				71.110,00 m ²		
Niteliği	TARLA					
Sınırı	Planındadır					
	Zemin Sistem No : 72218272 - QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.					
Edinme Sebebi	<p>Tamamı GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.</p>					
Sahibi	INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	7145	2	159		17/08/2021	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>NOT: * Mülkiyetin gayri sını hakları ile yerleri için tapu kütüğünde müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>						
D.M.O. Basım İşl. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.			Stok No 129	

İli	ADANA	 <p>Türkiye Cumhuriyeti</p> <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotograf						
İlçesi	İMAMOĞLU									
Mahallesi										
Köyü	ULUÇINAR									
Sokağı										
Mevkii	TAŞINBAŞI									
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	N34.B.10.A	Ada No.	107	Parsel No.	3	Yüzölçümü		
								ha	m ²	dm ²
										76.745,00 m ²
Niteliği	TARLA									
Sınırı	Planındadır.									
	Zemin Sistem No : 72218201 - QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.									
GAYRİMENKULÜN	Edinme Sebebi	Tamamı GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.								
	Sahibi	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.	7145	2	158		17/08/2021	Cilt No.				
Sahife No.						Sahife No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih						Tarih				
<p>NOT: * Mükerrer gayri ayrı haklar için tapu kaydına müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.</p>										
D.M.O. Basım İşl. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.				Stok No			129	

İli	ADANA	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi	İMAMOĞLU						
Mahallesi							
Köyü	ULUÇINAR						
Sokağı							
Mevkil	İNCİRLİ						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
0,00	N34.B.10.B	106	23	ha	m ²	dm ²	
Niteligi TARLA							
Planındadır							
Sınırı							
Zemin Sistem No : 72218158 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.							
Edinme Sebebi							
Tamamı GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.							
Sahibi							
INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	7145	2	154		17/08/2021	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile sınırlı için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.</p> <p>** Tebliğat Kanunu Hükmüyle gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirmelidir.</p>							

Sicilüne Uygundur
Cafca HARİKAN A
Yüksek Mühür Yardımcısı


D.M.O. Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 129

İli	ADANA	<p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf					
İlçesi	İMAMOĞLU									
Mahallesi										
Köyü	ULUÇINAR									
Sokağı										
Mevkii	İNCİRLİ									
Satış Bedeli	0.00	Pafta No.	N34.B.10.B	Ada No.	106	Parsel No.	22	Yüzölçümü		
								ha	m ²	dm ²
										40.255,00 m ²
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA								
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 72218147								
	Edinme Sebebi	Tamamı INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI LIMITED ŞİRKETİ adına kayıtlı iken INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.								
	Sahibi	INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam								
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.	2543	2	153		27/08/2013	Cilt No.				
Sahife No.	<p style="text-align: center;">Sılline Uygundur.</p> <p style="text-align: center;">Bayram OK</p> <p style="text-align: center;">Tapu Müdürü</p> 					Sahife No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih						Tarih				
<p>NOT: * Mükoyetin gayri ayni haklarla yerler için tapu siciline tescil edilmiştir.</p> <p>** Tebliğat Kanunu Hükümlerine göre imza adresi değiştirilirse Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>										

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 129

İli	ADANA	 TAPU SENEDİ		Fotograf		
İlçesi	İMAMOĞLU					
Mahallesi						
Köyü	ULUÇINAR					
Sokağı						
Mevkii	İNCİRLİ					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	N34.B.10.B	106	21	ha	m ²	dm ²
				47,480,00 m2		
Niteliği	TARLA					
Sınırı	Planındadır					
	Zemin Sistem No : 72218077 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.					
Edinme Sebebi	<p>Tamamı GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.</p>					
Sahibi	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	GiTTisi
Cilt No.	7145	2	152		17/08/2021	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>Siciline Uygundur.</p> <p>Canlı ARİKAN</p> <p>Yetkili Müşteri Yardımcısı</p>						
<p>NOT : * Mülkiyetin gayri sınıflar ile yerleşik taşu kütüğüne müracaat edilmelidir.</p> <p>** Teşkilat Kanunu Hükümlerine göre adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirecektir.</p>						

D.M.O. Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.


Stok No 129


İli	ADANA	 <p>Türkiye Cumhuriyeti</p> <p>TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi	İMAMOĞLU						
Mahallesi							
Köyü	ULUÇINAR						
Sokağı							
Mevkii	GÖZTEPE						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
0.00	N34.B.10.B	106	15	ha	m ²	dm ²	
					40.715,00	m ²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 72217958					
	Edinme Sebebi	Tamamı İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI LİMİTED ŞİRKETİ adına kayıtlı iken İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.					
	Sahibi	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	2543	2	146		27/08/2013	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>Siçillene uygundur. Bayram OK Tapu Müdürü</p> <p>NOT: * Mülkiyetin gayri ayrı taksit 16 parsel için tapu kütüphanesi müracaat edilmektedir. ** Tebliğal Kanunu Hükümlerinin gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>							

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

--	--	--	--	--

Stok No 129

İli	ADANA	 <p>Türkiye Cumhuriyeti</p> <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf		
İlçesi	İMAMOĞLU					
Mahallesi						
Köyü	ULUÇINAR					
Sokağı						
Mevkii	GÖZTEPE					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	N34.B.10.B	106	14	ha	m ²	dm ²
				16,444,00 m2		
Niteliği	TARLA					
Sınırı	Planındadır					
	Zemin Sistem No : 72217950 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.					
Edinme Sebebi	<p>Tamamı GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.</p>					
Sahibi	<p>INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam</p>					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	7145	2	145		17/08/2021	Cilt No.
Sahife No.	<p>Sicilinde Uygundur.</p> <p>Cafer ARIKAN</p> <p>Yetkili Müdür Yardımcısı</p> <p>NOT : * Mülkiyet gayrimenkul hakkına ilişkin her türlü işlem için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu hükümlerine göre diğer adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.</p>					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
D.M.C. Basım İşl. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.			Stok No 129	

İli	ADANA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	İMAMOĞLU					
Mahallesi						
Köyü	ULUÇINAR					
Sokağı						
Mevkii	GÖZTEPE					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	N34B.10B	106	11	ha	m ²	dm ²
Niteliği TARLA Planındadır Sınırı Zemin Sistem No : 72217947 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.						
GAYRİMENKULÜN Edinme Sebebi	Tamamı GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İKEM İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tuzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.					
	Sahibi İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi
Cilt No.	7145	2	142		17/08/2021	Cilt No.
Sahife No.	Siciline Uygundur. Cahit ARİKAN Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih	NOT : * Müktefin gayri ayni haklar ile seneler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebiiyat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					Tarih

D.M.O. Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 129



İli	ADANA	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf			
İlçesi	İMAMOĞLU						
Mahallesi							
Köyü	ULUÇINAR						
Sokağı							
Mevkii	GÖZTEPE						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
0,00	N34B.10B	106	9	ha	m ²	dm ²	
				7,566,50 m2			
Niteliği	TARLA						
Sınırı	Planındadır						
	Zemin Sistem No : 72217945 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.						
Edinme Sebebi	Tamamı GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.						
Sahibi	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	7145	2	140		17/08/2021	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>Sizine Uygundu Cafar ARIKAN Yetkil Müdür Yardımcısı</p> <p>NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile parçesi için tapu kitliğine mücazat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>							
D.M.O. Basım İşl. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.				Stok No 129	


İli	ADANA	Türkiye Cumhuriyeti			Fotoğraf			
	İlçesi							İMAMOĞLU
	Mahallesi							
	Köyü							ULUÇINAR
	Sokağı							
	Mevkii							TAŞINBAŞI
Satış Bedeli	Pafta No:	Ada No:	Parsel No:	Yüzölçümü				
0,00	N34B-10A	105	32	ha	m ²	dm ²		
Niteligi ARSA								
Sınırı	Planındadır							
	Zemin Sistem No : 72217914 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.							
Edinme Sebebi	Tamamı GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.							
	Sahibi							
INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam								
Geldisi	Yevmiye No:	Cilt No:	Sahife No:	Sıra No:	Tarihi	Gittisi		
Cilt No:	7145	2	109		17/08/2021	Cilt No:		
Sahife No:	Sicilime uygundur. Cafer ARIKAN Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No:		
Sıra No:						Sıra No:		
Tarih:	NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile peşin için tapu işbütüne müracaat edilmelidir. ** Tabiiyat Kacuru Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.					Tarih:		
D.M.O. Basım İş. Md.								
Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.								
Stok No 129								

İli	ADANA	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
İlçesi	İMAMOĞLU					
Mahallesi						
Köyü	ULUÇINAR					
Sokağı						
Mevkii	TAŞINBAŞI					
TAPU SENEDİ						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	N34B-10B	105	31	ha	m ²	dm ²
					42.740,00	m ²
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA				
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 72217913				
	Edinme Sebebi	Tamamı INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI LIMITED ŞİRKETİ adına kayıtlı iken INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.				
	Sahibi	INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	2543	2	108		27/08/2013	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>Siciline Uygundur. Bayram OK Tapu Müdürü</p> <p>NOT: * Mükoyetin gayri ayni hakları ile yerleşim için tapu kütüphaneye müracaat edilmelidir. ** Tebbihat Kanunu Hükümlerine göre her adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>						

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.


Stok No 129

İli	ADANA	 TAPU SENEDİ		Fotograf			
İlçesi	İMAMOĞLU						
Mahallesi							
Köyü	ULUÇINAR						
Sokağı							
Mevkii	TAŞINBAŞI						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
0,00	N34B-10B	105	30	ha	m ²	dm ²	
				6.407,00 m2			
Niteliği	TARLA						
Sınırı	Planındadır						
	Zemin Sistem No : 72217912 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.						
Edinme Sebebi	<p>Tamamı GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.</p>						
Sahibi	INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	7145	2	107		17/08/2021	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih	<p>NOT: * Müktefin gayri ayrı haklar ile şerhler için tapu kütüğüne mürasat edilebilir. ** Tebliğat Kanunu Hükmüden önceki adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>					Tarih	
D.M.O. Basım İşl. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.				Stok No 129	

İli	ADANA	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	İMAMOĞLU					
Mahallesi						
Köyü	ULUÇINAR					
Sokağı						
Mevkii	TAŞINBAŞI					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	N54B-10B	105	29	ha	m ²	dm ²
					14.551,00	m ²
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA				
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 72217911				
	Edinme Sebebi	Tamamı İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI LİMİTED ŞİRKETİ adına kayıtlı iken İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.				
	Sahibi	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		Tam		
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	2543	2	106		27/08/2013	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>Sicilinde uygundur. Bayram OK Tapu Müdürü</p> <p>NOT: * Mülkün gayri sınırlı hakları ile sınırlı için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirmenizdir.</p>						

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 129

İli	ADANA	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	İMAMOĞLU					
Mahallesi						
Köyü	ULUÇINAR					
Sokağı						
Mevkii	TAŞINBAŞI					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0.00	N33B-10B	105	28	ha	m ²	dm ²
					2.088.00	m ²
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA				
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 72217910				
	Edinme Sebebi	Tamamı INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI LIMITED ŞİRKETİ adına kayıtlı iken INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.				
	Sahibi	INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	2543	2	105		27/08/2013	Cilt No.
Sahife No.	 					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<small>NOT: * Mülkiyetin gayri resmi kimlik fotoğrafları için tapu kütüphanesi müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümlerine göre belge adres değişikliği için ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.</small>						

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.




Stok No 129

İli	ADANA	<p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi	İMAMOĞLU						
Mahallesi							
Köyü	ULUÇINAR						
Sokağı							
Mevkii	TAŞINBAŞI						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
0,00	N34B-10B	105	27	ha	m ²	dm ²	
				9.305,00 m ²			
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 72217909					
	Edinme Sebebi	Tamamı İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI LİMİTED ŞİRKETİ adına kayıtlı iken İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği İşleminde					
	Sahibi	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	2543	2	104		27/08/2013	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>Siciline Uygundur.</p> <p>Bayram OK</p> <p>Tapu Müdürü</p> 							
<p>NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile yükümlülükleri için tapu müdüresine müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümlerine göre önceki arazi değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>							

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

--	--	--	--	--

Stok No 129

İli	ADANA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	İMAMOĞLU					
Mahallesi						
Köyü	ULUÇINAR					
Sokağı						
Mevkii	ÇIRIŞLI					
Satış Bedeli	Patta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	N34B-10B	105	26	ha	m ²	dm ²
				3.566,00 m2		
Niteliği	TARLA					
Sınırı	Planındadır					
	Zemin Sistem No : 72217908 - QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.					
Edinme Sebebi	GAYRİMENKULÜN Tamamı GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.					
Sahibi	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	7145	2	103		17/08/2021	Cilt No.
Sahife No.	Sizine Uygundur. Cafca ARİKAN Yekül Müddir Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih	NOT : * Müktesseğin aynı haklar ile şartlar için tapu kütüğüne müracaat edilmektedir. ** Tebliğat Kanunu Hükümlerini gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					Tarih

D.M.O. Basım İşl. Md.

Döner-Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 129



İli	ADANA	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf						
İlçesi	İMAMOĞLU									
Mahallesi										
Köyü	ULUÇINAR									
Sokağı										
Mevkii	KARATLI									
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	N34B-10B	Ada No.	105	Parsel No.	9	Yüzölçümü		
				ha	m ²	dm ²	25,089,00 m2			
Niteliği	TARLA									
Sınırı	Planındadır									
	Zemin Sistem No : 72217897 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.									
Edinme Sebebi	Tamamı GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.									
Sahibi	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ									Tam
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.	7145	1	86		17/08/2021	Cilt No.				
Sahife No.	Sicil No Uygundur. Cafca ARIKAN Yetkili Müşteri Yardımcısı					Sahife No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih						Tarih				
NOT : * Müktesidatın devri hususunda tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tabiiyat Kurumu, taşınmazın gelecekte adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirecektir.										

D.M.O. Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 129

İli	ADANA	 TAPU SENEDİ			Fotoğraf					
İlçesi	İMAMOĞLU									
Mahallesi										
Köyü	ULUÇINAR									
Sokağı										
Mevkii	KARATLI									
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	N34B-10B	Ada No.	105	Parsel No.	4	Yüzölçümü		
								ha	m ²	dm ²
									44.007,00	m2
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA								
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 72217892								
	Edinme Sebebi	Tamamı INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI LİMİTED ŞİRKETİ adına kayıtlı iken INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.								
	Sahibi	INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam								
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.	2543	1	81		27/08/2013	Cilt No.				
Sahife No.	 Siciline Uygundur. Bayram OK Tapu Müdürü					Sahife No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih						Tarih				
<small>NOT: * Mükayyetin gayri ayni baskı teğmenler için tapu kütüphanesi müracaat edilmelidir. ** Tabiiyat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</small>										

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 179

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 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-İmza

Mehmet SARI
Daire Başkanı

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şerbetçi İş Merkezi Esentepe 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://ebulten.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden A3OZ-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 Serî:VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, Şirketinizin sermaye piyasasında gayrimenkul 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,

Dışişleri: Yata. S. no:156 06300 ANKARA, Tel: (312) 3690950, Faks: (312) 3690000, İnternet: <http://www.mfa.gov.tr>
Rakıye Mah. Adnanpaşa Cad. No:15 Şişli 34397 İSTANBUL, Tel: (212) 3362500, Faks: (212) 3343000
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72018De-146-4625-ke19-36-034604900
<https://dogrulama.spk.gov.tr/adresiniz/bolge-rentasoz-ile-dagitilmiştir>

Belge için: Evr. Bile. ULUSALOGULU
BAŞUZMAN
evr@spk.gov.tr

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' 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-260
- 219 -



Tarih : 25.01.2018

No : 408115

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

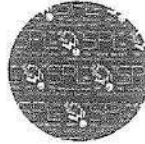
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

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: 54208355080 - Lisans No: 400577)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

aden[®]

Değerleme

İSTANBUL (MERKEZ OFİS)

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

ANKARA OFİS

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



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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

**KOZAN – GÜNERİ
121 ADA 11 PARSEL –127 ADA 15 PARSEL
FABRİKA**

**2021-ÖZEL-261
06.08.2021**



**Eda
GÜNES**



Bu belge
611*****550 kimlik
numaralı Eda
GÜNES tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 18/12/2021
15:11

**Sefik Ercan
KESKİNER**



Bu belge 257*****622
kimlik numaralı Sefik
Ercan KESKİNER
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

Tarih: 18/12/2021 15:
39

**Mustafa
Lütfullah
MAZMANCI**



Bu belge 169*****092
kimlik numaralı
Mustafa Lütfullah
MAZMANCI
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

Tarih: 18/12/2021 14:
46

**Ahmet
KARABIYIK**



Bu belge 542*****080
kimlik numaralı
Ahmet KARABIYIK
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 18/12/2021 14:
31

ader®
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	- 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	- 18 -
4.8. GAYRİMENKULLERİN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 18 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 20 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 20 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 20 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 20 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 21 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 21 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 21 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 21 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 22 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 24 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 24 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 24 -
6.3. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 24 -
6.3.1. MALİYET YAKLAŞIMI	- 26 -
6.3.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 27 -
6.4. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 28 -
6.5. SWOT ANALİZİ	- 28 -
7. SONUÇ	- 30 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 30 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 30 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 30 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 30 -
8. RAPOR EKLERİ	- 32 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 32 -
8.2. İMAR DURUMU	- 34 -
8.3. RESMÎ BELGELER	- 38 -
8.4. BDDK YETKİLENDİRME	- 46 -
8.5. SPK LİSTEYE ALINMA	- 47 -

8.6. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 48 -
8.7. LİSANS BELGELERİ	- 49 -
8.8. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 53 -

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

BÖLÜM 1

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 24.06.2021/A098
Değerleme Tarihi	: 06.08.2021
Rapor Tarihi	: 06.08.2021
Rapor Numarası	: 2021-ÖZEL-0261
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, Adana ili, Kozan ilçesi, Güneri Mahallesi, 121 Ada 11 no.lu parsel ile Güneri Mahallesi 127 Ada 15 no.lu parsel üzerinde yer alan tesisin 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 belgesinin temini müşteri yükümlülüğünde olup müşteri tarafından temin edilemediğinden raporda yer verilememiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Ülkemizde ve Dünyada Covid-19 salgınından dolayı oluşan mücbir sebeplerden dolayı kamu kurumlarında araştırma ve belge temini sınırlı olanaklarla kısmen yapılabilmektedir.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri talebi: 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; gayrimenkul için "Pazar Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemleri kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.
Takdir Edilen Toplam Yasal Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: 32.234.000 -TL OtuzikiMilyonikiYüzOtuzDörtBin-Türk Lirası
Takdir Edilen Toplam Yasal Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	: 38.036.120-TL OtuzSekizMilyonOtuzAltıBinYüzYirmi-Türk Lirası
Takdir Edilen Yasal Pazar Değeri (USD) ¹ KDV Hariç	: 3.758.059-USD ÜçMilyonYediYüzElliSekizBinElliDokuz -Amerikan Doları
Takdir Edilen Yasal Pazar Değeri (USD) KDV Dahil	: 4.434.510- USD DörtMilyonDörtYüzOtuzDörtBinBeşYüzOn -Amerikan Doları
Müşteri Unvanı	: Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş
Müşteri Adresi	: Erler Mahallesi 2716. Cadde No:1,06135 Etimesgut/Ankara
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 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

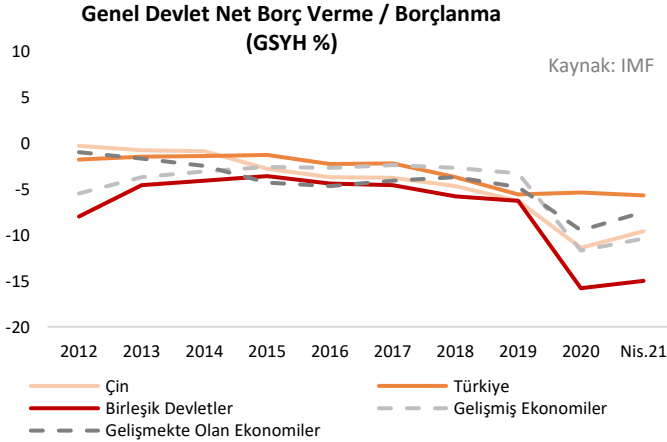
3.1. Dünya Ekonomisi²

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

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

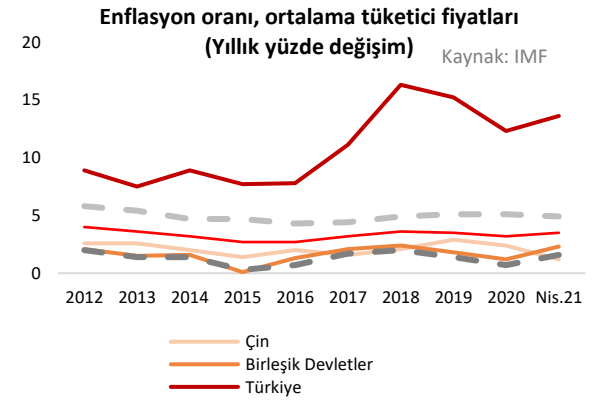
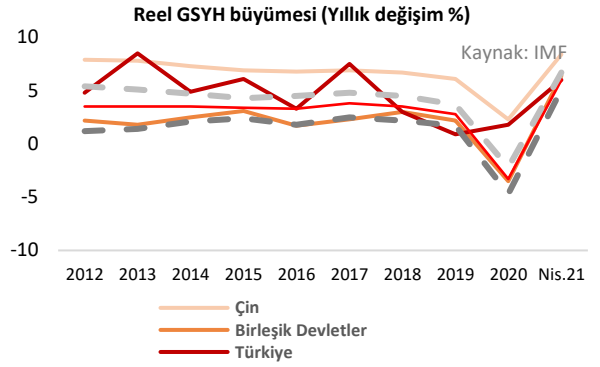
Gelişmiş ekonomilerde ortalama enflasyon, 2019 yılsonundan bu yana 1,3 puan azalarak,Nisan 2020 itibarıyla yıllık bazda yüzde 0,4'e gerilemiş, gelişmekte olan ekonomilerde ise aynı dönemde 1,2 puan düşerek yüzde 4,2 olmuştur.

Covid-19 salgınının başladığı ilk çeyrekte küresel borçluluk

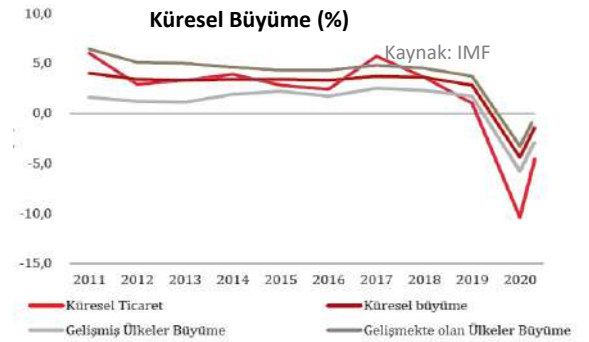


Dünya ticaret hacmi, aylık verilere göre Nisan 2020'de %12,1 oranında gerilemiş ve böylece seri içerisindeki en keskin düşüş gerçekleşmiştir. 2020 ilk çeyreğindeki yüzde 6,8 daralmanın ardından Çin, Kovid-19 salgınına rağmen, 2020 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 3,2 oranında büyümüştür. Birleşik Devletlerde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

²Kaynak: IMF



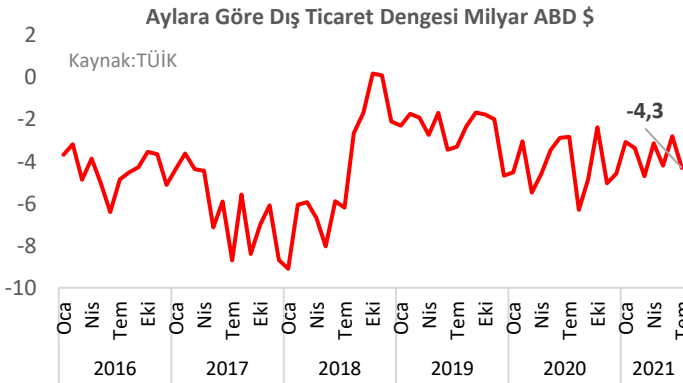
1,2 trilyon dolar artışla 258 trilyon dolar olmuştur. Küresel borcun Gayri Safi Yurt İçi Hasıla'ya (GSYH) oranı ilk çeyrekte 10 baz puandan fazla artışla tarihi rekor olan %331 düzeyine ulaşmıştır. Salgının seyrine bağlı olarak özellikle 2020'nin ilk çeyreğinde finansal piyasalarda oynaklık hızla artmış,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



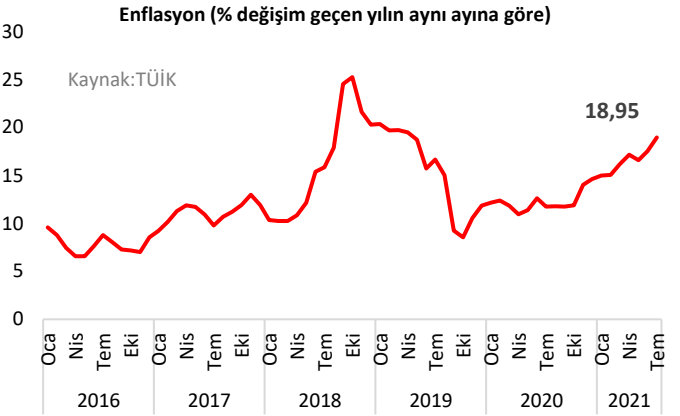
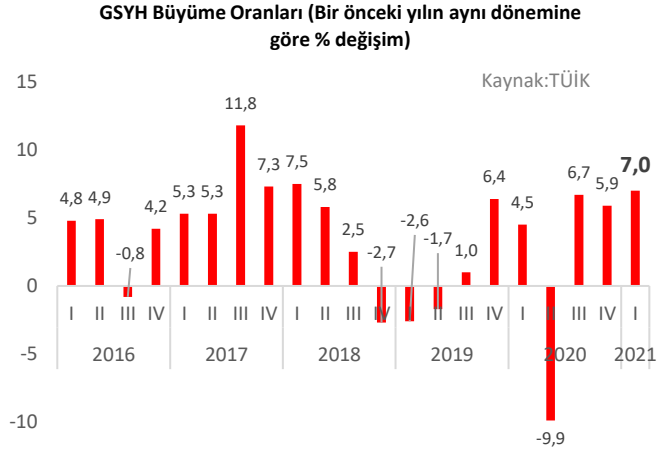
3.2. Türkiye Ekonomisi³

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

3.3. Gayrimenkul Sektörü⁴

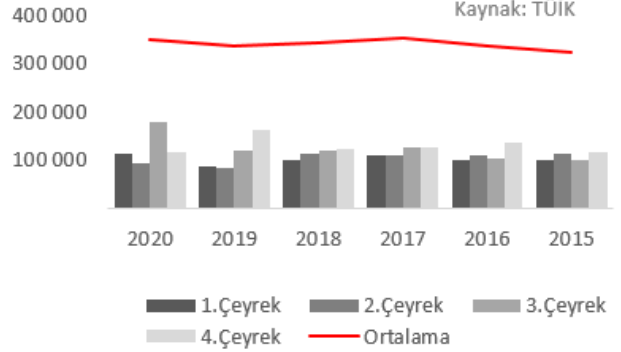
Türkiye genelinde konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %31,6 azalarak **81 bin 222** olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 15 bin 929 konut satışı ve %19,6 ile en yüksek paya sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul'u 7 bin 757 konut satışı ve %9,6 pay ile Ankara, 4 bin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

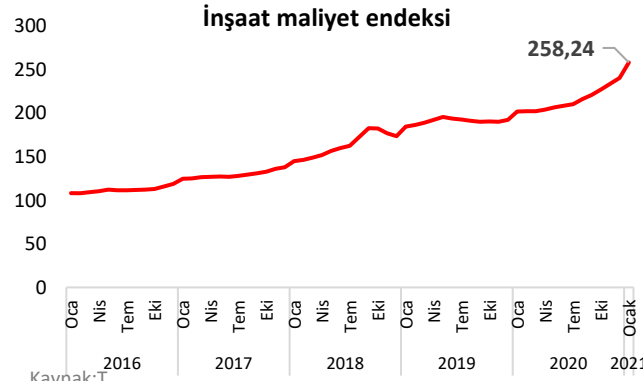
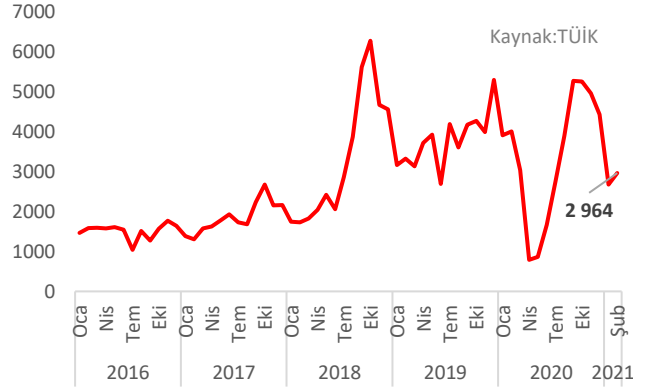
Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %26,0 azalarak **2 bin 964** olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Şubat ayında ilk sırayı bin 525 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla 533 konut satışı ile Antalya, 211 konut satışı ile Ankara, 138 konut satışı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

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

Yıllara Göre Konut Satış Sayıları



Yabancılar 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.

⁴ 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	Adana	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Kozan	Yüzölçümü	85.823,08
Mevkii	-	Tapu Tarihi	25.12.2018
Mahallesi	Güneri	Yevmiye No	16063
Ada	121	Cilt No	9
Parsel	11	Sayfa No	1010
Malik	GÖKNUR GIDA MADDELERİ İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKET (1/1)		
Koordinat	37.4676; 35.7632		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Adana	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Kozan	Yüzölçümü	12.101,09
Mevkii	-	Tapu Tarihi	26.04.2018
Mahallesi	Güneri	Yevmiye No	5129
Ada	127	Cilt No	8
Parsel	15	Sayfa No	979
Malik	GÖKNUR GIDA MADDELERİ İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKET (1/1)		
Koordinat	37.4627; 35.7708		

4.2. Gayrimenkullerin Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Parsel No	Açıklamalar
121/11	Taşınmaz topoğrafik açıdan düz bir yapıya ve geometrik olarak amorf bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde fabrika binası ve idari bina bulunmakta olup parsel sınırları belirgindir.
127/15	Taşınmaz topoğrafik açıdan düz bir yapıya ve geometrik olarak dikdörtgen bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde fabrika binası bulunmakta olup parsel sınırları belirgindir.

4.3. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel	121/11
Tarihi ve Saati	09.06.2021 17:41
Beyanlar Bölümü	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez Tarih: 25-12-2018 Yev:16063 Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. Tarih: 25-12-2018 Yev:16063
Şerhler Bölümü	-

Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel	127/15
Tarihi ve Saati	25.06.2021 16:27
Şerhler Bölümü	-
Beyanlar Bölümü	-

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde hak sınırlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

➤ **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 değerlendirme konusu taşınmazlar son 3 yıl içerisinde satışa konu olmamıştır.

4.4. **Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri**

Kozan OSB mevcut imar planları 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 4. Maddesi uyarınca 10.04.2019 tarih 2019/6-2173 Genel Müdürlük Makamının kararı ile onaylanmıştır. 121 ada 11 parsel ve 127 ada 15 no.lu parsel için yapılaşma koşulları; Hmax =Serbest, Emsal= 1'dir. Planlama alanına ilişkin ilk imar planı 14.05.2002 tarihinde Sanayi ve Ticaret Bakanlığı Küçük Sanayi Bölgeleri ve Siteleri Genel Müdürlüğü'nce onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planıdır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin 1/1000 ölçekli imar planında son 3 yıl içerisinde 10.04.2019 tarihinde değişiklik bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde fabrika binası bulunmakta olup ruhsat ve iskân ve Yapı Kayıt Belgesine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

YAPI RUHSATI (121 ada 11 parsel)				
VERİLİŞ AMACI	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
Yeni Yapı	Fabrika Binası	4.04.2012	2012/03	10.900
Tadilat	Fabrika Binası	09.08.2012	2012/09	14.030
Yeni Yapı	İdari Bina	09.08.2017	2017/03	5.658

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ (121 ada 11 parsel)			
BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
Fabrika Binası	13.03.2013	2013/02	14.030
İdari Bina	25.06.2018	2018/06	5.658

YAPI RUHSATI (127 ada 15 parsel)				
VERİLİŞ AMACI	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m²)
YENİ YAPI	Sanayi Tesisi	11.09.2015	2015/06	4.300

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ 127 ada 15 parsel)				
BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m²)	
Sanayi Tesisi	14.04.2016	2016/03	4.300	

➤ **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 Fabrika bulunması sebebiyle, Orantı Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından yapılmıştır.

➤ **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

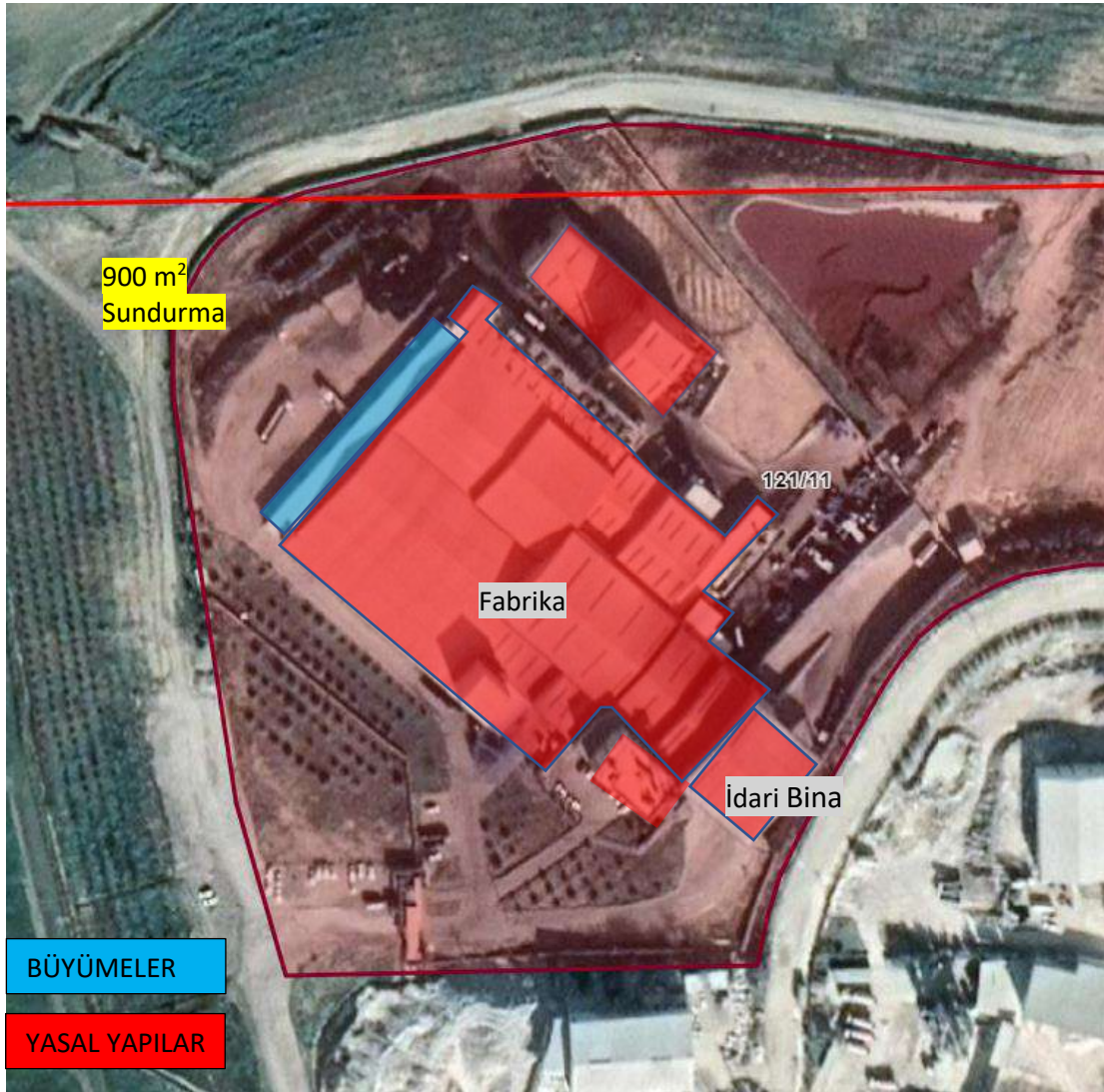
4.6.1. Değerleme konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkulün Arsa veya Arazi Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmaz Adana İli, Kozan İlçesi, Güneri Mahallesi içerisinde, Kozan OSB sınırları içinde 121 ada 11 no.lu parsel ve 127 ada 15 parseldir. Değerleme konusu taşınmazların üzerinde fabrika yapısı bulunmaktadır. 121 ada 11 parselde yer alan fabrikaya ait imalat binası 12.180 m², B+Z+3 normal katlı idari bina 1.850 m², 1662 m² ek bina ve 3.996 m² havuz olmak üzere toplam 19.688 m²'dir. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine aykırı olarak parselin batı cephesine 900 m² sundurma alanı inşa edilmiştir. Rapor içeriğinde kat planlarında eklenen sundurma alanı gösterilmektedir. 127 ada 15 parsel üzerinde 4.300 m² alanlı fabrika olup tüm yapılara ilişkin yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

FABRİKA BİNASI



Açıklama	Kat Sayısı	Alan (m ²)	Mimari Projeye Uyumluluğu
Fabrika Binası: 121 ada 11 parsel içerisinde yer alan fabrika binası batısına doğru 900 m ² ek sundurma ile büyütülmüştür.	1	900	Uyumsuz



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

Taşınmaz OSB sınırları içerisinde yer almakta olup üzerinde bulunan tesisteki yapılara ait yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Proje hilafı uygulamalar yerinde tespit edilmiştir.

4.8. Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkuller, Adana İli, Kozan İlçesi, Güneri Mahallesi sınırları içerisinde kalan 121 ada 11 no.lu parsel ve 127 ada 15 no.lu parseldir. Değerleme konusu parseller Kozan OSB sınırları içerisinde yer almakta olup değerlendirme konusu gayrimenkuller Kozan İlçe Merkezinden 4 km uzakta kuzeybatı cephesinde kalmaktadır. Değerleme konusu gayrimenkullerin yakın çevresinde Kahveli Mahallesi yer almaktadır. Ayrıca söz konusu taşınmazlar ana yollara yakın mesafede konumlanmıştır.



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 unsur, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

5.1.2. Pazar Değeri

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

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

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

- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarırken 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, piyasadaki elde edilen kriterler esas alınır, 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 piyasadaki 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 taşınmazlar için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı "Sanayi(OSB)" 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.

6.3. 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	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 taşınmazlar ile aynı OSB içerisinde yer alan 10.000 m ² yüz ölçümlü Arsa için 600.000 TL bedel ile satılıktır.	Sanayi	10.000	600.000	60	600.000	60
2	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı OSB içerisinde yer alan 12.000 m ² yüz ölçümlü Arsa için 720.000 TL bedel ile satılıktır.	Sanayi	12.000	720.000	60	720.000	60
3	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı OSB içerisinde yer alan 12.000 m ² yüz ölçümlü Arsa için 720.000 TL bedel ile satılıktır.	Sanayi	12.000	720.000	60	720.000	60
4	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı OSB içerisinde yer alan 8.000 m ² yüz ölçümlü Arsa için 480.000 TL bedel ile satılıktır.	Sanayi	8.000	480.000	60	480.000	60
5	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı OSB içerisinde yer alan 5.000 m ² yüz ölçümlü Arsa için 300.000 TL bedel ile satılıktır.	Sanayi	5.000	300.000	60	30.000	60

Satışa Konu Arsalarla İlişkin Harita



Sonuç; Bölgede yapılan araştırmalarda birim m² değerlerinin Güneri Mahallesinde konumlu arsalar için talep edilen m² birim satış değerlerinin 50-60-TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir. Parsellerin yüzölçümü, yola cephesi, konumu, şekli, eğimi ve kullanım durumu, hisseli olup-olamama durumuna göre m² değerlerinin değerlemeye konu gayrimenkul için değerlendirilmiştir. Değer belirlenirken değerlendirme konusu gayrimenkul, emsal arsalar ile karşılaştırılmış, pazarlık payı ve mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak piyasa değeri oluşturulmuştur.

Değerleme konusu parsellerin farklı lokasyonlarda yer alması sebebiyle gruplandırma yapılarak m² birim değerleri belirlenmiş ve konumlarına, büyüklüklerine ve imar durumlarına göre şerefiyelendirilerek ayrı ayrı değer takdirinde bulunulmuştur.

Kozan Belediyesine bağlı Güneri Mahallesinde yer alan parseller değerlendirildiğinde m² satış değeri olarak ortalama **60 TL/m²** değer takdirinde bulunulmuştur.

121 Ada 11 Parsel Arsa Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	85.823,08	85.823,08
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri	60,00	60,00
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	5.149.384,8	5.149.384,8
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	5.150.000	5.150.000

127 Ada 15 Parsel Arsa Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	12.101,09	12.101,09
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri	60,00	60,00
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	726.065,4	726.065,4
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	730.000	730.000

Değerleme konusu parsellerin "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile toplam değeri **~5.880.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

6.3.1. 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.

121 Ada 11 Parsel – Yasal Durum							
No	Yapı Adı	Kapalı Alan (m ²)	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yapım Maliyeti (TL)	Amortisman Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
1	Fabrika	12.180	2C	1.030	12.545.400	10%	11.290.860
2	İdari Bina	1.850	3B	2.000	3.700.000	6%	3.478.000
3	Havuz	3996	2C	1.030	4.115.880	10%	3.704.292
4	Ek Bina	1662	2C	1.030	1.711.860	10%	1.540.674
Toplam Yapı Değeri							20.013.826
Harici Müteferrik İşler							2.000.000
Bina Değeri (TL)							22.013.826
Toplam Bina Değeri (TL)							22.014.000

121 Ada 11 Parsel – Mevcut Durum							
No	Yapı Adı	Kapalı Alan (m ²)	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yapım Maliyeti (TL)	Amortisman Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
1	Fabrika	12.180	2C	1.030	12.545.400	10%	11.290.860
2	İdari Bina	1.850	3B	2.000	3.700.000	6%	3.478.000
3	Havuz	3.996	2C	1.030	4.115.880	10%	3.704.292
4	Ek Bina	1.662	2C	1.030	1.711.860	10%	1.540.674
5	Sundurma	900	2B	940	846.000	10%	761.400
Toplam Yapı Değeri							20.775.226
Harici Müteferrik İşler							2.000.000
Bina Değeri (TL)							22.775.226
Toplam Bina Değeri (TL)							22.776.000

127 ADA 15 PARSEL							
No	Yapı Adı	Kapalı Alan (m ²)	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yapım Maliyeti (TL)	Amortisman Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
1	Fabrika	4.300	2C	1.030	4.429.000	10%	3.986.100
Toplam Yapı Değeri							3.986.100
Harici Müteferrik İşler							350.000
Bina Değeri (TL)							4.336.100
Toplam Bina Değeri (TL)							4.340.000

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

Yapı maliyeti, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak **2021 Yılı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ**e göre, farklı grup maliyet bedelleri dikkate alınmış ancak mevcut yapılaşmanın düzenli olarak bakım ve iyileştirme çalışmalarının yapıldığı, betonarme yapı tarzında inşa edilen taşınmazların özellikle sahip olduğu yükseklik ve hacim göz önünde bulundurularak üst yapıları, tamamlayıcı unsurların ve altyapı yatırımlarının normalin üzerinde maliyete sebebiyet verdiği tespitlerinde bulunulmuştur.

Maliyet oluşumu analizinde, yapının teknik özellikleri ile malzeme kalitesi ve işçilik durumu tespit edilmeye çalışılarak, benzer yapılardaki maliyet değerleri ile geçmiş tecrübelerimize istinaden hesaplanan maliyet değerleri göz önünde bulundurularak taşınmazın yapı maliyet değerleri hesaplanmıştır. Ayrıca değerlendirme konusu parselin üzerinde yer alan yapılara ilişkin yangın raporunun bulunması yapıların değerine olumlu yönde etki etmektedir. Maliyet oluşum analizinde kullanılan yıpranma payı değerlendirme uzmanlarımız tarafından mevcut gözle görünür fiziki durum dikkate alınarak değerlendirilmiştir. Maliyet Yaklaşımı yönteminde 2.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel göz önünde bulundurulmuştur.

6.3.2. 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 piyasadan güncel veriler temin edilerek yapılan varsayımlar kontrol edilmiştir. Rapor bu yöntem kullanılmamıştır.

6.4. 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, görünürlüğü, reklam kabiliyeti, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

121 da 11 Parsel- Fabrika	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	85.823	85.823
Taşınmazın Arsa Değeri (TL)	5.150.000	5.150.000
Taşınmazın Bina Değeri (TL)	22.014.000	22.776.000
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	27.164.000	27.926.000

127 da 15 Parsel- Fabrika	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	12.101	12.101
Taşınmazın Arsa Değeri (TL)	730.000	730.000
Taşınmazın Bina Değeri (TL)	4.340.000	4.340.000
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	5.070.000	5.070.000

TOPLAM	32.234.000	32.996.000
---------------	-------------------	-------------------

6.5. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
<ul style="list-style-type: none">+ Taşınmazın tek hisseli olması+ OSB içinde alt yapının tamamlanmış olması+ OSB içinde benzer sektörlerin bulunması+ Yapıların yeni olması,	<ul style="list-style-type: none">- Bölgenin şehir merkezine uzak olması,
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none">+ Kozan OSB'nin diğer etaplarının tamamlanması ile sanayi bölgesinin genişleyecek olmasının değere olumlu katkı sunacak olması,	<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

Değerlemesi yapılan taşınmazların kullanım alanları, konumları, şehir merkezine uzaklıkları, arazi yapısı ve eğimleri, kadastral yoluna cephelerinin olup olmaması, üzerinde yer alan yapının cinsi, yaşı, inşaat kalitesi gibi hususlar analiz edilerek sonuca ulaşılmıştır.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

24.06.2021 tarih A098 numaralı sözleşmenin "5.2 Müşterinin Yükümlülükleri" maddesi gereğince son 3 yıllık aktif/pasif kayıt belgelerini içeren takyidat belgesinin temini müşteri yükümlülüğünde olup müşteri tarafından temin edilemediğinden raporda yer verilememiştir.

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

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

7.4. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda değerlendirme konusu taşınmazların 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.

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 Pazar Değeri (KDV Hariç)	32.234.000	3.758.059
Mevcut Durum Pazar Değeri (KDV Hariç)	32.996.000	3.846.898

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 durum değeri KDV dâhil **38.036.120 TL** olarak, mevcut durum değeri KDV dâhil **38.935.280 TL** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

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

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

BÖLÜM 8

RAPOR EKLERİ



8. RAPOR EKLERİ

8.1. Fotoğraflar





8.2. İmar Durumu

**T.C.
KOZAN ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
Bölge Müdürlüğü**

Sayı :2021 / 424
Konu : İmar Durumu hk.

Tarih: 26.10.2021

**GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMLATH. İHR. TİC.VE SAN.A.Ş.
Güneri Mah. OSB 7 Sok. No:16/Z1 Kozan/ADANA
ESKİŞEHİR YOLU, MESA KORU KAVŞAĞI, BAĞLICA GİRİŞİ, ERLER MAH.
2716.CADDE NO:11 ETİMESGUT/ANKARA/TÜRKİYE**

Kozan Organize Sanayi Bölgesi imar sınırlarımız dahilinde bulunan 121 Ada 85.823,08 m² alanlı 11 nolu parsel, 127 ada 10.570,30 m² alanlı 8 nolu parsel ve 127 ada 12.101,09 m² alanlı 15 nolu parsellerin 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 4.Maddesi uyarınca 22/01/2021 tarih ve 2021/02-2486 sayı ile Sanayi Teknoloji Bakanlığı Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü Tarafından onaylanmış imar durumları yazımız ekinde sunulmuştur.

Bilgi ve gereğini rica ederiz.

**Fatih AYDIN
Çevre Mühendisi
KOSB Bölge Müdürü**



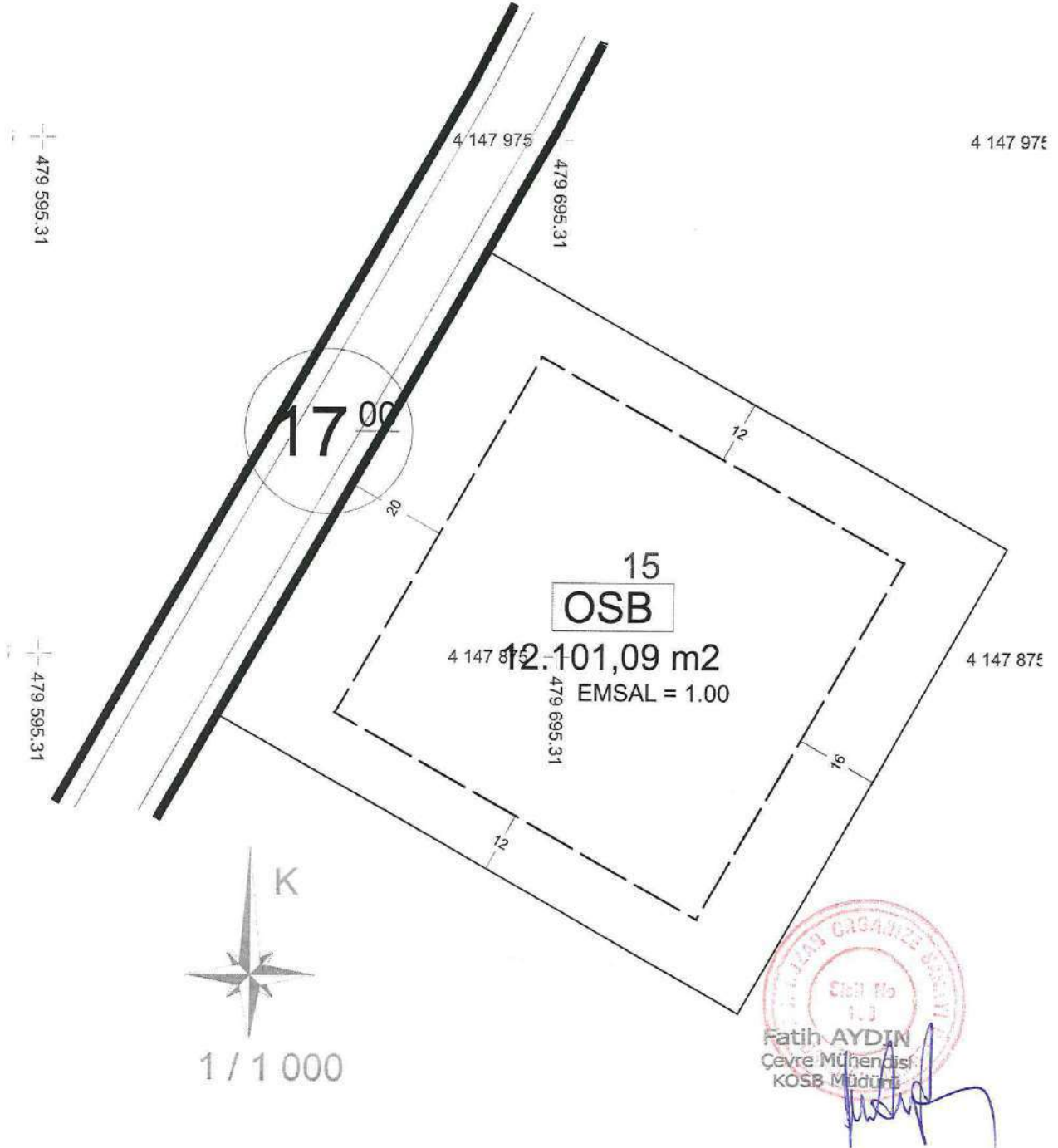
Eki:

- 1 ad. 121 Ada 85.823,08 m² alanlı 11 nolu parsel imar planı
- 1 ad. 127 ada 10.570,30 m² alanlı 8 nolu parsel imar planı
- 1 ad. 127 ada 12.101,09 m² alanlı 15 nolu parsel imar planı

Adres: Cumhuriyet Mah. Emniyet Sok. No:4 (Ticaret Odası 1.kat) Kozan/ADANA
Tel-faks: 0 (322) 516 44 45 E-posta: kozanosb@hotmail.com
Kep: kozanosb@hs02.kep.tr

KOZAN(ADANA) ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

127 ADA 15 NOLU PARSELİN İMAR DURUMU



8.3. Resmî Belgeler

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:41

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	121/11
Taşınmaz Kimlik No:	99712627	AT Yüzölçüm(m2):	85823.08
İl/ilçe:	ADANA/KOZAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kozan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÜNERİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Kalfeli Köy Cıvarı	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	9/1010	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
463937489	(SN:3335172) GÖKNUR GIDA MADDELERİ İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	85823.08	85823.08	Satış 25-12-2018 16063	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 2

Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez	GÖKNUR GIDA MADDELERİ İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7633025) KOZAN ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:5820168884	Kozan - 25-12-2018 11:34 - 16063	Yevmiye
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	GÖKNUR GIDA MADDELERİ İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	Kozan - 25-12-2018 11:34 - 16063	

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

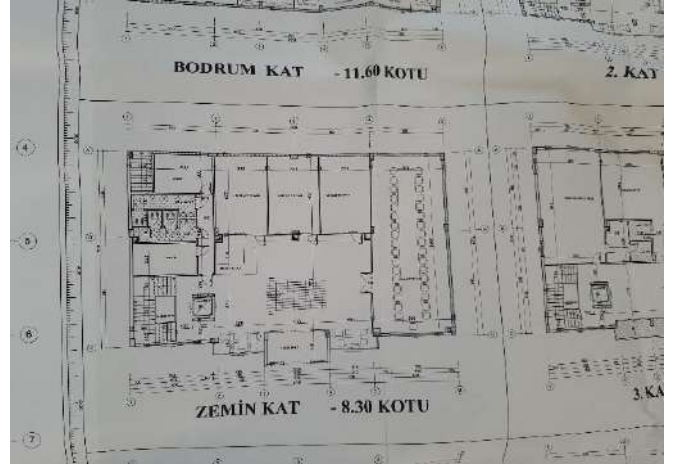
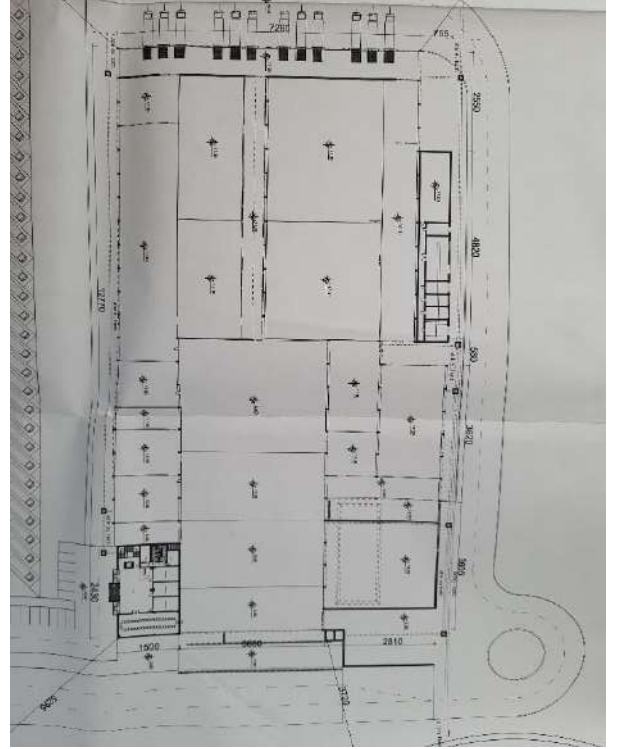
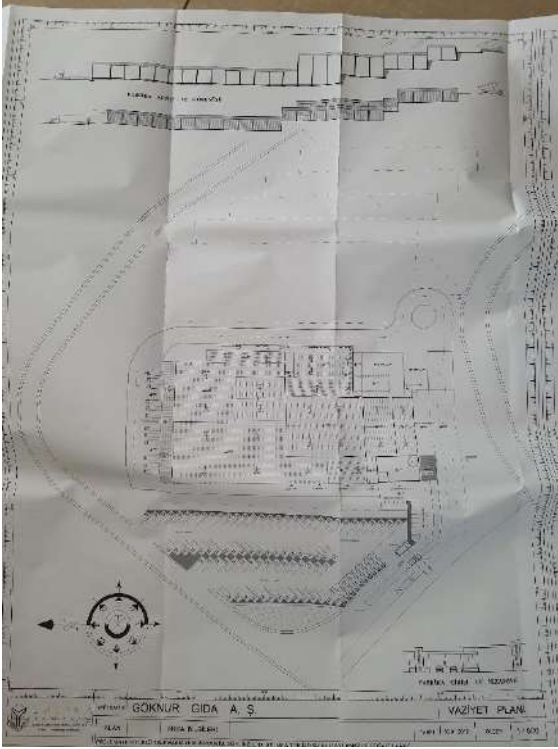
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 2qFOcMIHLUr kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

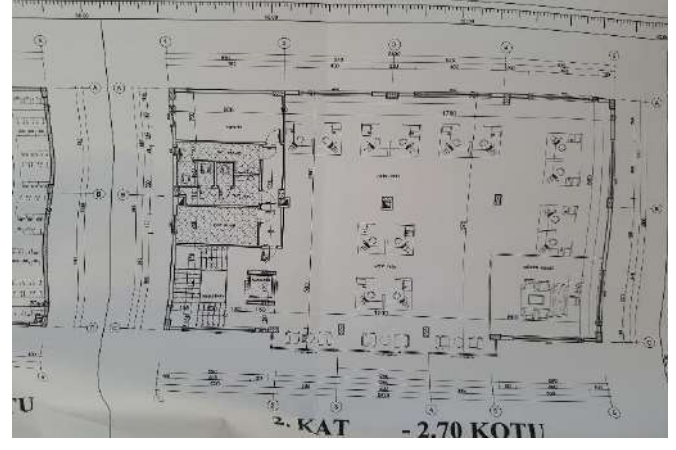
2 / 2

İli	ADANA	 <p>Türkiye Cumhuriyeti</p> <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf			
İlçesi	KOZAN						
Mahallesi	GÜNERİ						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	KALFELİ KÖYÜ CIVARI						
Satış Bedeli	18.152,24	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
Bevan Değ.	37.000,00		127	15	ha	m ²	
						12.101,49 m ²	
Niteliği	ARSA						
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 74709109						
Edinme Sebebi	Tamamı KOZAN ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ adına kayıtlı iken 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						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	8475	8	979		10/07/2017	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyetin gayrimenkul hakları ile ilgili işin tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanununa Hükmen gerekli adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.							
D.M.O. Basım İşl. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.				Stok No 129	

İli ADANA		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf			
İlçesi KOZAN							
Mahallesi GÖKNUR							
Köyü							
Sokağı							
Mevkii Kalfeli Köy Civarı		TAPU SENEDİ					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
102.991,92		N35-B-01-D-2-D	121	11.	ha	m ²	dm ²
85.823,08 m2							
Niteliği Arsa							
Planındadır							
Sınırı							
Zemin Sistem No : 99712627 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.							
Tamamı KOZAN ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ adına kayıtlı İKEN GÖKNUR GIDA MADDELERİ İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.							
Edinme Sebebi							
GÖKNUR GIDA MADDELERİ İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ Tam							
Sahibi							
GAYRİMENKULÜN							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	6063	9	1010		25/12/2018	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>NOT: * Mülkiyetin aynı haklar ile serbest için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.</p> <p>** Tebliğat Kanunu Hükümlerine gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>							
D.M.Q. Basım İş. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.		Stok No		129	

MİMARİ PROJE





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 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-İmza

Mehmet SARI
Daire Başkanı

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şerbetçi İş Merkezi Esentepe 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://ebulten.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden A3OZ-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.
Ümut 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 Organi'nin 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,

Dairelik: Yata 8. no No:156 0400 ANKARA, Tel: (312) 3920500, Faks: (312) 3920090, İnternet: <http://www.spk.gov.tr>
Rakıye Mah. Androvaçlı Cad. No:15 Şişli 34397 İSTANBUL, Tel: (212) 3943500, Faks: (212) 3343000
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72018/DİE-1446-4687-ke19-4443464900
<https://egitim.spk.gov.tr/adreslendirme/belge-rastlama-ile-dagitilabilir>

Bilgi için: Davut Baki ULUSALÖZEL
BAŞUZMAN
ulusal@spk.gov.tr

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.

A. Arıkan
İLKAY ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Attila Köksal
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 Şicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Ahmet KARABIYIK

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangut
E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

8.8. Mesleki Tecrübe Belgeleri



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 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:20.06.2019 Belge No: 2019-02.4921

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 **“Gayrimenkul Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.07.2019

Belge No: 2019-01.1340

Sayın Mustafa Lütfullah MAZMANCI

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:03.03.2020

Belge No: 2019-01.3130

Sayın Ahmet KARABIYIK

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

aden[®]

D e ğ e r l e m e

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

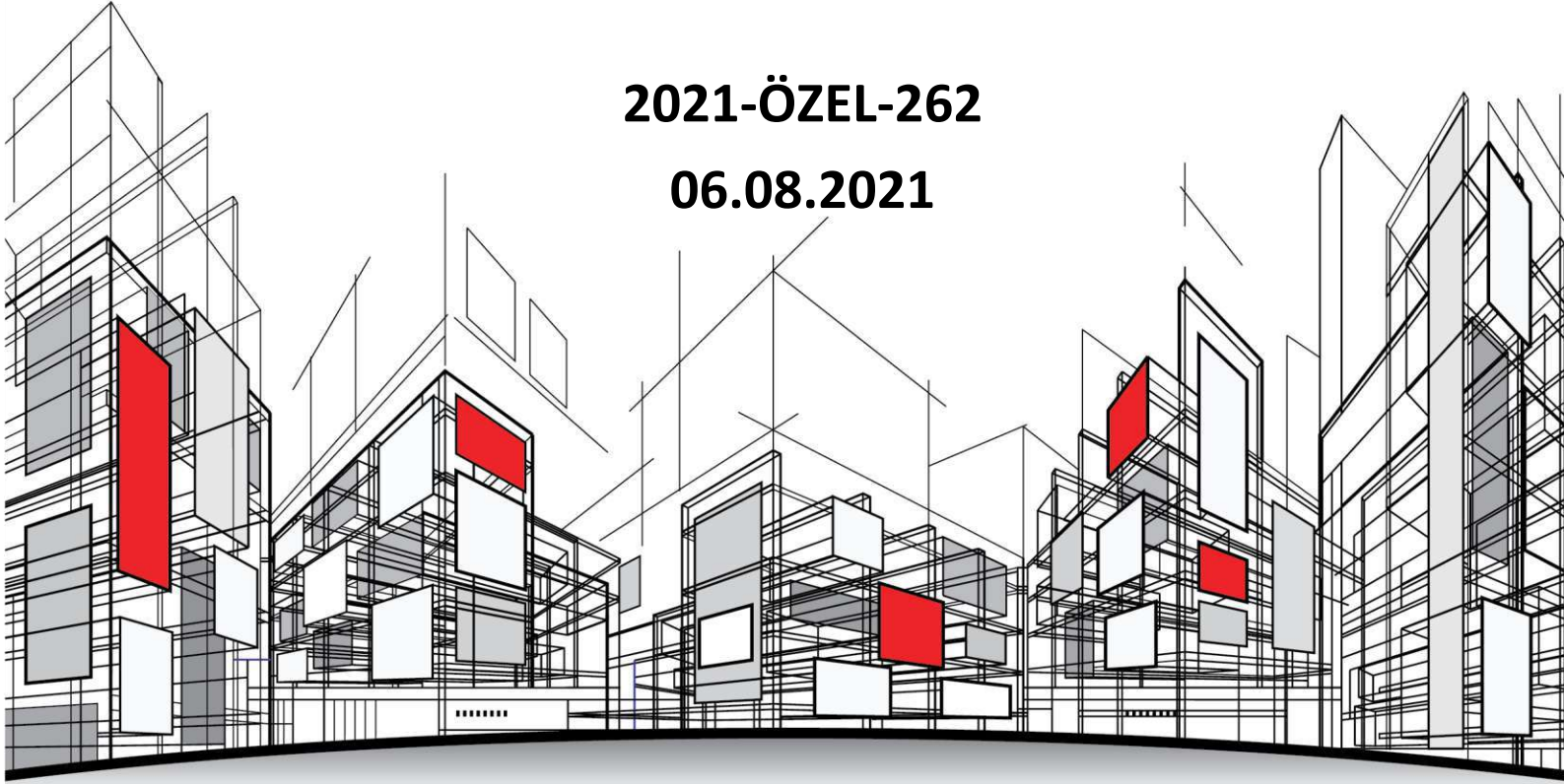
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**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



**Eda
GÜNES**



Bu belge 611****550 kimlik numaralı Eda GÜNES tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.

e-imza

Tarih: 18/12/2021
13:58

**Şefik Ercan
KESKİNER**



Bu belge 257****622 kimlik numaralı Şefik Ercan KESKİNER tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.

e-imza

Tarih: 18/12/2021 15:
40

**Mustafa
Lütfullah
MAZMANCI**



Bu belge 169****092 kimlik numaralı Mustafa Lütfullah MAZMANCI tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.

e-imza

Tarih: 18/12/2021 13:
33

**Ahmet
KARABIYIK**



Bu belge 542****080 kimlik numaralı Ahmet KARABIYIK tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.

e-imza

Tarih: 18/12/2021 14:
10

aden

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 BeşMilyonDörtYüzYirmikiBinDörtYüzElliki-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



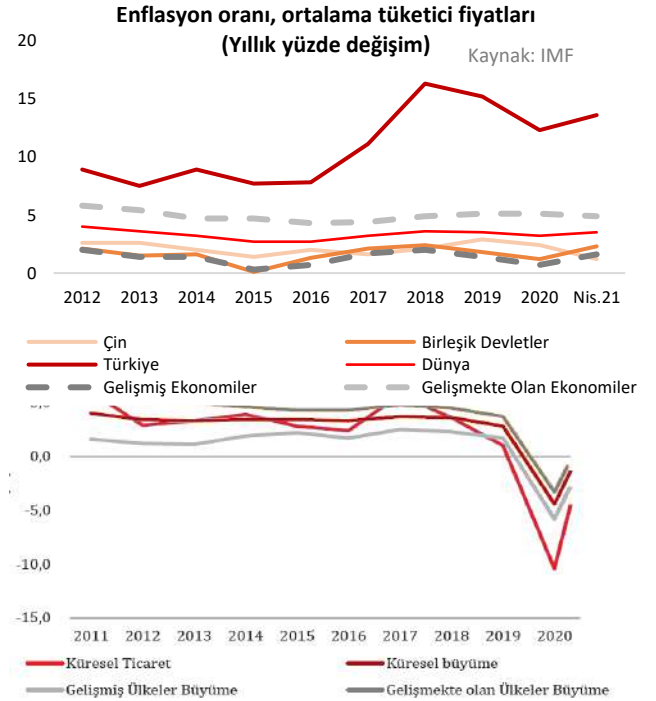
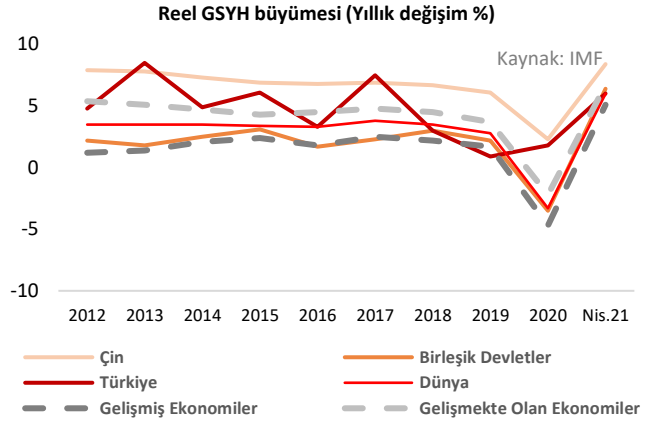
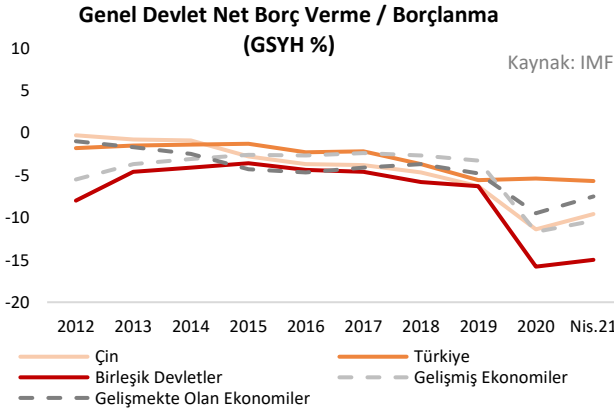
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Dünya Ekonomisi²

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

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

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



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 e 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

artmıştır. 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 e ikinci çeyrekte yüzde

9,0 oranındaki küçülmenin ardından üçüncü çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 2,9 oranında

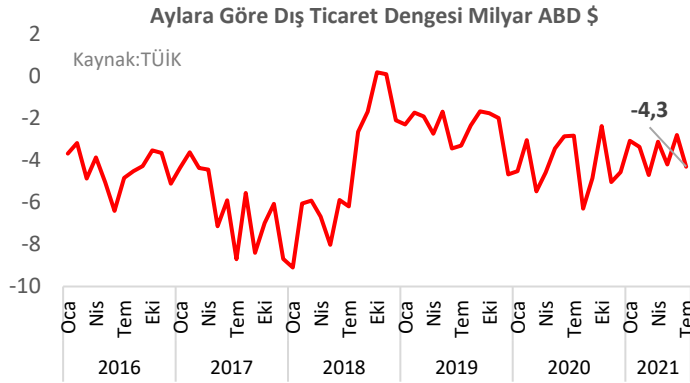
daralma kaydedilmiştir.

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

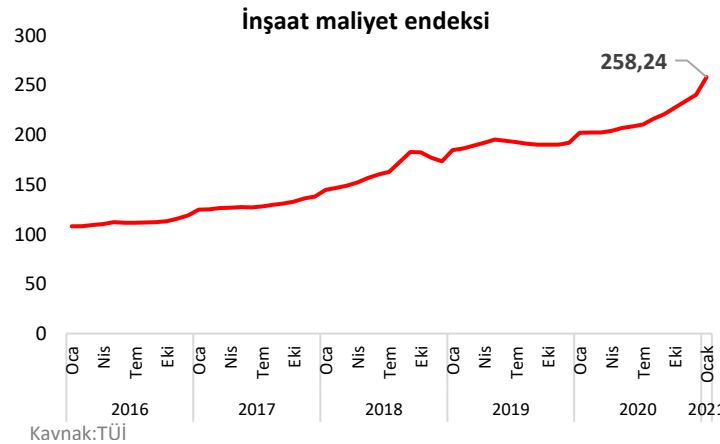
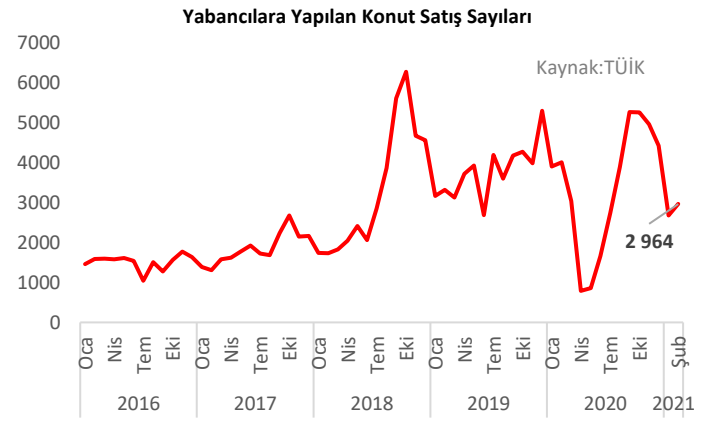
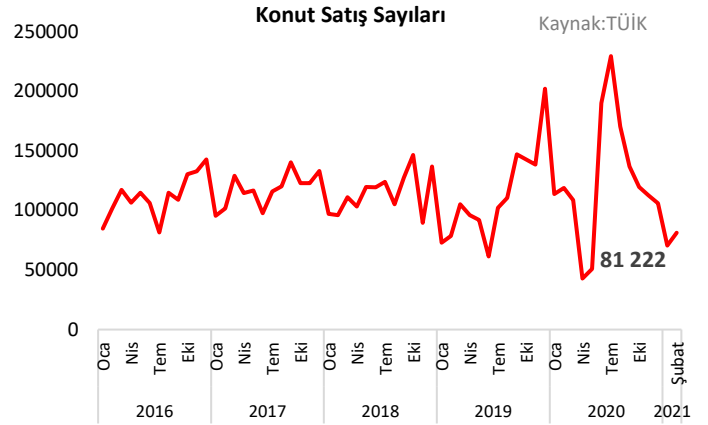
3.3. Gayrimenkul Sektörü⁴

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):

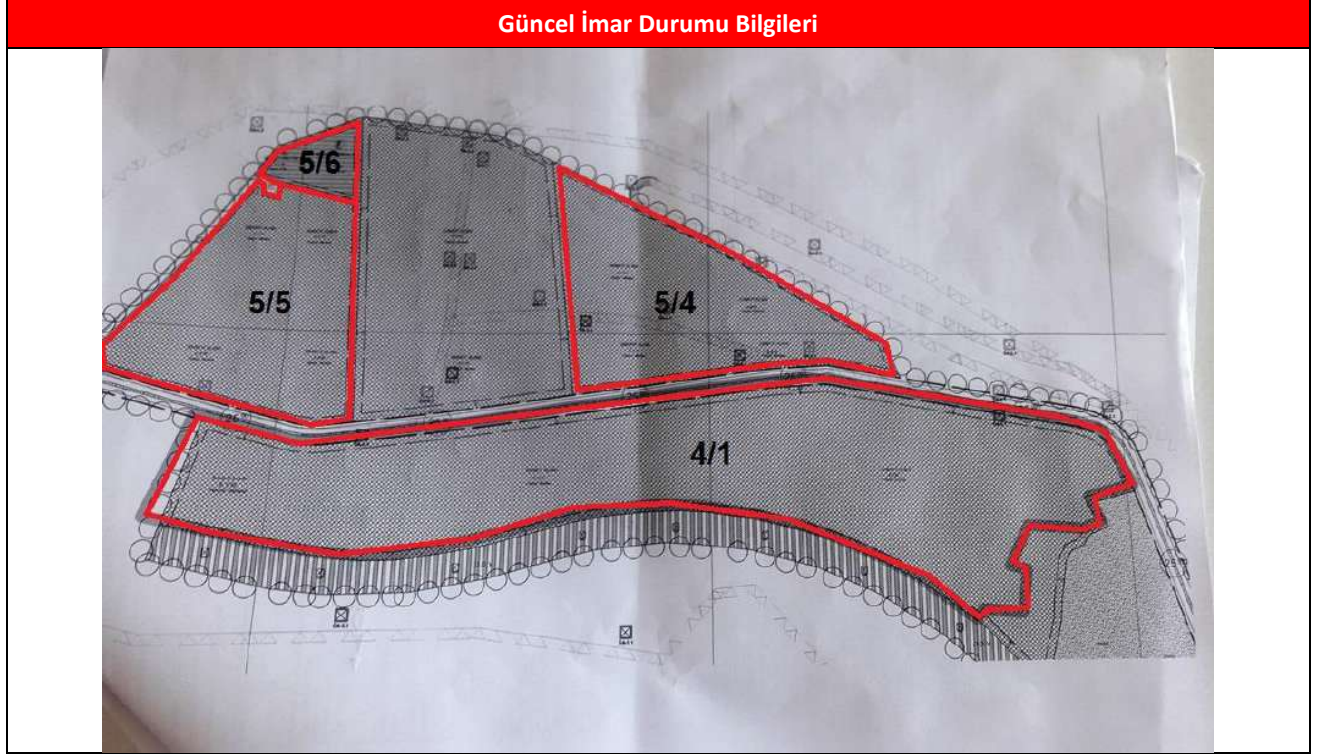
Değerleme konusu taşınmazlar üzerindeki takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerinin ve hukuki durumunu etkilemediği düşünülmektedir.

- **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**

İdari Bina: Betonarme yapı tarzında zemin+1 normal kat olarak inşa edilmiştir. Taşınmazın zemin katı 900 m² 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 m² 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.

Kat Sayısı**Alan (m²)****Mimari Projeye Uyumluluğu**

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

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

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

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

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

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

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

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

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

Sonuç olarak;

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

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

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin 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 Tebliğe göre, **2.Sınıf C**

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

Maliyet oluşumu analizinde, yapının teknik özellikleri ile malzeme kalitesi ve işçilik durumu tespit edilmeye çalışılarak, benzer 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 göreceli 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

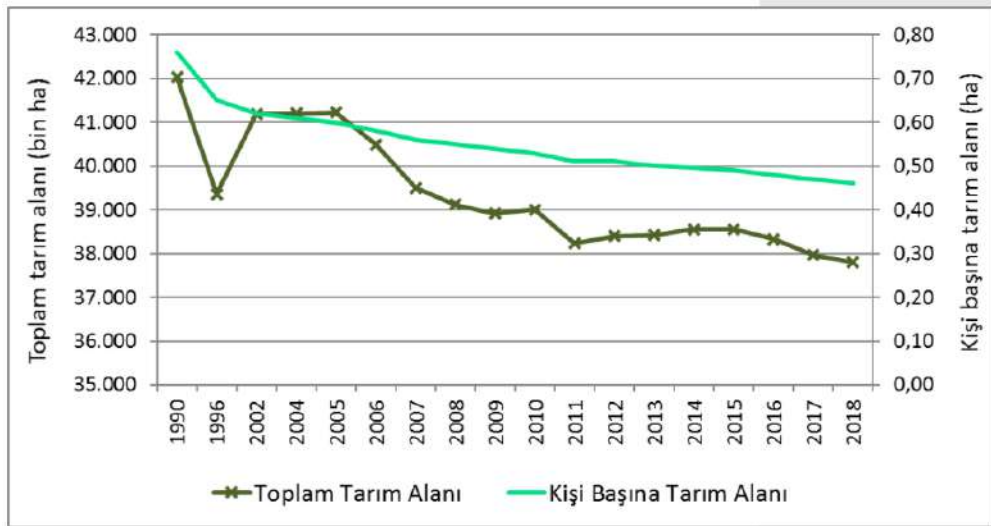
ürünlerden sağlanmaktadır. Yıllar içerisinde besin tüketim eğilimi incelendiğinde ekmek, süt-yoğurt, et, taze sebze ve meyve tüketiminin azaldığı; kuru baklagiller, yumurta ve şeker tüketiminin ise arttığı söylenebilir.

➤ 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'ını 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.



Kaynak: TÜİK, Tarım ve Orman Bakanlığı

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

Tarım alanları, 2020
Agricultural land, 2020

[Çayır ve mera alanları hariç - Land under permanent meadows and pastures are not included]

(Dekar - Decare)

İBBS - SR	Tahıllar ve diğer bitkisel ürünlerin alanı Area of cereals and other crop products			Sebzeler, bahçeleri alanı Area of vegetables, gardens	Meyveler, ipecek ve baharat alanı Area of fruits, ge and spices	Süs bitkileri alanı Ornamental plants area
	Toplam alan Total land	Ekilen alan Sown area	Nadas Fallow land			
TR Türkiye - Turkey	231 363 961	156 149 720	31 732 521	7 792 463	35 635 187	54 070
TR1 İstanbul	740 641	677 892	6 105	28 698	27 437	509
TR10 İstanbul	740 641	677 892	6 105	28 698	27 437	509
TR100 İstanbul	740 641	677 892	6 105	28 698	27 437	509
TR2 Batı Marmara - West Marmara	16 226 637	13 587 344	305 684	582 684	1 747 863	3 062
TR21 (Tekirdağ, Edirne, Kırklareli)	9 352 595	9 053 165	11 043	95 534	190 253	2 600
TR211 Tekirdağ	3 927 950	3 782 269	-	29 769	115 612	100
TR212 Edirne	3 108 971	3 005 978	6 800	50 184	43 509	2 500
TR213 Kırklareli	2 315 674	2 264 918	4 243	15 581	30 932	-
TR22 (Balıkesir, Çanakkale)	6 874 041	4 534 179	294 641	487 150	1 557 610	461
TR221 Balıkesir	3 902 028	2 507 946	159 035	264 562	970 024	461
TR222 Çanakkale	2 972 013	2 026 233	135 606	222 588	587 586	-
TR3 Ege - Aegean	27 746 160	16 141 110	1 815 983	1 294 249	8 476 905	19 013
TR31 (İzmir)	3 255 001	1 355 027	23 177	359 407	1 501 025	16 365
TR310 İzmir	3 255 001	1 355 027	23 177	359 407	1 501 025	16 365
TR32 (Aydın, Denizli, Muğla)	9 401 977	4 322 071	380 157	369 715	4 329 294	740
TR321 Aydın	3 524 605	1 243 922	22 441	99 268	2 158 636	338
TR322 Denizli	3 632 184	2 338 061	197 019	142 532	954 455	117
TR323 Muğla	2 245 188	740 088	160 697	127 915	1 216 203	285
TR33 (Manisa, Afyonkarahisar, Kütahya, Uşak)	15 089 183	10 464 012	1 412 549	565 127	2 646 586	909
TR331 Manisa	5 040 084	2 305 981	126 564	350 140	2 256 492	907
TR332 Afyonkarahisar	4 741 014	3 723 350	755 531	75 202	186 930	1
TR333 Kütahya	3 114 243	2 459 115	490 020	64 781	100 327	-
TR334 Uşak	2 193 841	1 975 566	40 434	75 004	102 837	-
TR4 Doğu Marmara - East Marmara	13 865 768	8 185 691	2 080 800	691 770	2 886 766	20 741
TR41 (Bursa, Eskişehir, Bilecik)	9 380 331	5 850 675	1 835 227	560 973	1 129 061	4 395
TR411 Bursa	2 976 358	1 424 141	215 409	385 366	947 100	4 342
TR412 Eskişehir	5 585 608	3 903 996	1 521 148	116 851	43 560	53
TR413 Bilecik	818 365	522 538	98 670	58 756	138 401	-
TR42 (Kocaeli, Sakarya, Düzce, Bolu, Yalova)	4 485 437	2 335 016	245 573	130 797	1 757 705	16 346
TR421 Kocaeli	795 201	564 362	67 648	31 381	131 138	672
TR422 Sakarya	1 700 253	688 114	9 053	76 599	915 309	11 178
TR423 Düzce	747 227	104 086	-	7 715	634 761	665
TR424 Bolu	1 127 726	939 440	154 373	9 453	24 460	-
TR425 Yalova	115 030	39 014	14 499	5 649	52 037	3 821

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 yılını değişimini göstermektedir. Piyasa yılı Temmuz-Haziran

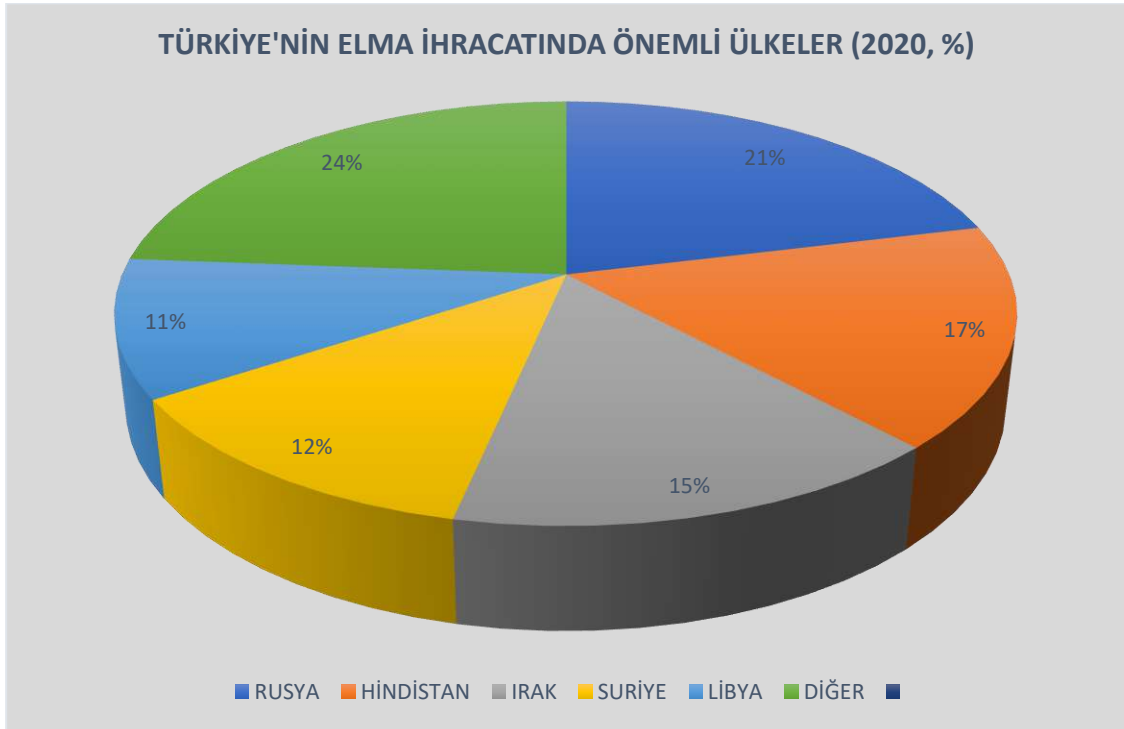
Elma üretim alanları; Türkiye’de 2020 üretim alanları incelendiğinde yaklaşık toplam 171 bin da alan olup bir önceki yıla göre %2 azalmıştır. En fazla üretim alanı 235 bin 150 da ile Niğde ilindedir. Niğde, Isparta, Karaman, Antalya ve Konya illeri yaklaşık 912 bin da ile Türkiye’nin toplam elma üretim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



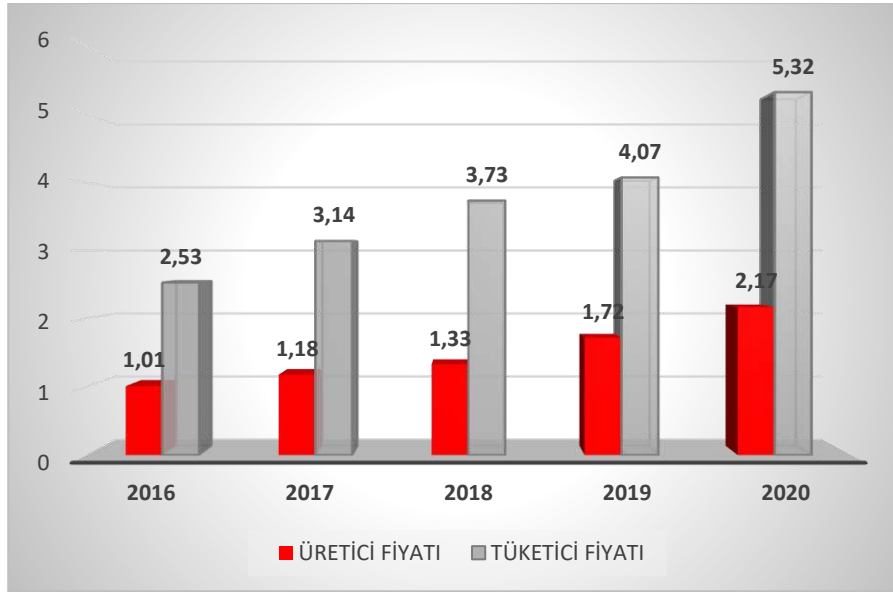
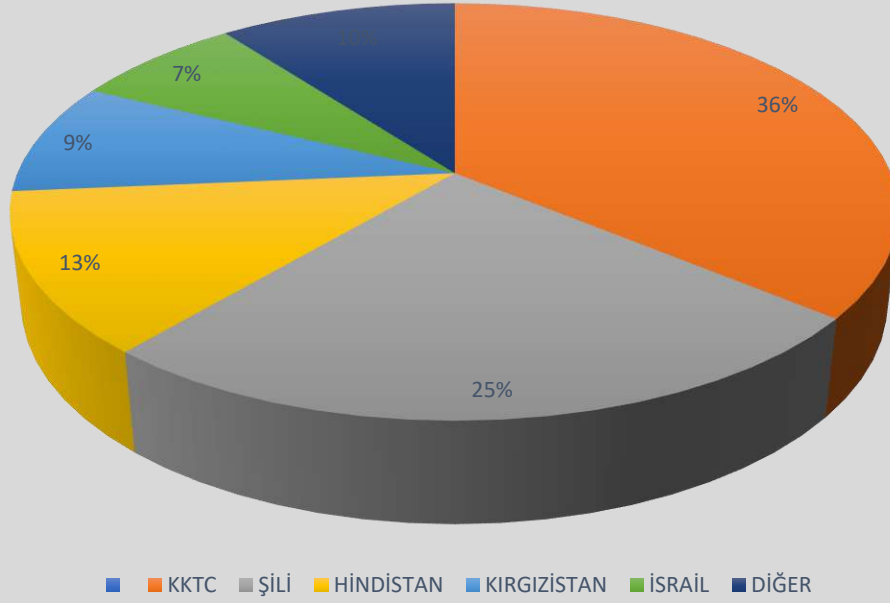
Elma üretimi; Türkiye’de 2020 sezonunda 4,3 milyon ton olan elma üretiminde bir önceki yıla göre %18,8 oranında artış olmuştur. 931 bin ton ile en fazla üretim Isparta ilinde gerçekleşmiştir. Isparta’yı 611 bin ton ile Antalya ve 503 bin ton ile de Niğde illeri takip etmektedir.



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 sağlama, 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 eşyaları	150 m2	150,00	1.500	225.000
Toplam			1.817.000	
AĞAÇ BAŞINA TESİS MALİYETİ			80	

Adana Kozan İlçe Tarım Müdürlüğünden Edinilen Meyve Maliyet Çizelgesi Tablosu

2020 YILI KOZAN İLÇESİ MEYVE MALİYET ÇİZELGESİ								
ÜRÜN ADI	PORTAKAL	LİMON	MANDALİNA	GREYFURT	NAR	TRABZON HURMASI	ERİK	SEFTALİ
İLÇE ADI	KOZAN	KOZAN	KOZAN	KOZAN	KOZAN	KOZAN	KOZAN	KOZAN
MALİYET UNSURLARI	2020 Yılı Kesin Maliyeti	2020 Yılı Kesin Maliyeti	2020 Yılı Kesin Maliyeti	2020 Yılı Kesin Maliyeti	2020 Yılı Kesin Maliyeti	2020 Yılı Kesin Maliyeti	2020 Yılı Kesin Maliyeti	2020 Yılı Kesin Maliyeti
	İlçe Ortalaması	İlçe Ortalaması	İlçe Ortalaması	İlçe Ortalaması	İlçe Ortalaması	İlçe Ortalaması	İlçe Ortalaması	İlçe Ortalaması
Anketi Yapılan Bahçenin Değeri (B0) (Da/TL)	30.000,00	35.000,00	30.000,00	25.000,00	20.000,00	20.000,00	24.000,00	25.000,00
Anketi Yapılan Bahçenin Çıplak Arazi Değeri (B0AD) (Da/TL)	25.000,00	25.000,00	20.000,00	20.000,00	15.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Bahçenin Yaşı (BY)	20,00	20,00	20,00	20,00	15,00	20,00	20,00	16,00
A) GÜBRELEME	410,00	385,00	400,00	390,00	315,00	312,50	261,25	328,00
B) İLAÇLAMA	249,00	333,00	303,00	250,00	192,00	192,00	183,00	249,00
C) SULAMA	162,50	162,50	162,50	162,50	162,50	162,50	162,50	162,50
D) BAKIM (ARA SÜRÜMÜ, BUDAMA)	134,00	134,00	134,00	134,00	134,00	134,00	134,00	134,00
E) HASAT	225,00	250,00	225,00	200,00	325,00	225,00	225,00	275,00
F) DİĞER DEĞİŞEN MASRAFLAR	59,03	63,13	61,23	56,83	56,43	51,30	48,39	57,43
G) DEĞİŞEN MASRAFLAR TOPLAMI (A + B + ... + F)	1.239,53	1.325,63	1.285,73	1.193,33	1.184,93	1.077,30	1.014,04	1.285,93
G.1) Sermaye Faizi (G x Faiz oranı)	61,98	66,28	64,29	59,67	59,25	53,87	50,70	60,30
H) TOPLAM DEĞİŞEN MASRAFLAR (G + G.1)	1.301,50	1.391,91	1.350,01	1.252,99	1.244,17	1.131,17	1.064,74	1.346,23
I) TOPLAM SABİT MASRAFLAR (I.1+I.2+...+I.5)	1.599,05	1.701,76	1.465,59	1.337,59	1.047,33	1.093,93	1.381,94	1.467,99
I.1) Genel İcari Giderler (H4C,C3)	39,05	41,76	40,50	37,59	37,33	33,93	31,94	37,99
I.2) Çıplak Arazi Değerinin %5'ten Faizi (B0AD x 0,05)	1.150,00	1.150,00	1.000,00	1.000,00	750,00	800,00	1.000,00	1.000,00
I.3) Tesis Masrafları Amortisman Payı (B0-B0AD/EO)	300,00	250,00	250,00	225,00	100,00	100,00	200,00	250,00
I.4) Ürün Sigortası	210,00	180,00	175,00	175,00	180,00	190,00	150,00	200,00
J) TOPLAM ÜRETİM MASRAFLARI (H+I)	2.900,55	3.093,66	2.815,51	2.590,58	2.291,50	2.225,10	2.446,68	2.754,21
K) Verim (Kg/De)	3.000,00	2.000,00	2.500,00	2.500,00	2.000,00	2.000,00	1.500,00	2.000,00
L) Setis Fiyatı	1,75	2,00	1,75	1,75	2,00	2,00	2,50	2,50
M) Yan Ürün Verimi (Kg/De)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
N) Yan Ürün Setis Fiyatı	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
O) Ana Ürün Geliri (KxL)	5.250,00	4.000,00	4.375,00	4.375,00	4.000,00	4.000,00	3.750,00	5.000,00
P) Yan Ürün Geliri (MxN)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R) Gayri Safi Üretim Değeri (O+P)	5.250,00	4.000,00	4.375,00	4.375,00	4.000,00	4.000,00	3.750,00	5.000,00
S) ANA ÜRÜN İÇİN YAPILAN MASRAFLAR TOPLAMI (J - P)	2.900,55	3.093,66	2.815,51	2.590,58	2.291,50	2.225,10	2.446,68	2.754,21

*Ürün maliyet verileri verim miktarına göre değişiklik gösterebilir.
**Ürün satış fiyatları ve maliyet unsurlarının satış fiyatları alışı ve satış zamanına göre değişiklik gösterebilir.
***Ürün verim değerleri arazinin toprak yapısı ve bakımı zamanında yapılmış gibi durumları göre değişiklik gösterebilir.

ÜRÜN	İlçe Minimum Maksimum Verim Aralığı (kg/da)
PORTAKAL	3.000-5.000
LİMON	1.500-4.500
MANDALİNA	1.750-4.500
GREYFURT	1.700-5.000
NAR	1.500-4.500
TRABZON HURMASI	1.500-4.500
ERİK	1.200-3.000
SEFTALİ	1.200-3.000

HAZIRLAYAN: Mucit KARATAŞ
Mühendis

ONAYLAYAN: Ömer ERDOĞAN
İlçe Tarım ve Orman Müdürü

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. Yukarıda yer alan veriler doğrultusunda 4 ada 1 no.lu parsel üzerindeki 0-3 yaş aralığındaki yarı bodur elma ağaçlarının ağaç değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Tesis Döneminde Olan Ağaçların Değer Takdiri;

Ada	Parsel	Tür	Çeşit	Yetiştiricilik	Ağaç Sayısı	Dikim Yılı	Fidan Bedeli (TL)	Ağaç Yaşı	Tesis Bedeli	Ortalama Yıllık Bakım Bedeli	Toplam Ağaç Bedeli	Ağaç Sayısı (Adet)	Toplam Değer (TL)
4	1	ELMA	Süper Çift	Yarı Bodur	1.150	2019	11,00	2	80	13	106	1.150	122.360,0

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

*TUIK Üretici Çıkış Fiyatları Kullanılmıştır.

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

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

6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 4 ada 1 no.lu parsel mevcut durumda meyve bahçesi olarak kullanılsa da imar durumu dolayısı ile tarla vasfında değildir. 4 ada 1 no.lu parsel için arsa değeri yapılırken 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
--------------	--------------

- | | |
|---|--|
| + Taşınmazların yola cepheli olması | - 5 ada 4 parsel üzerinde ruhsatsız yapıların olması |
| + Sanayi imarlı olması | - İlçe merkezine mesafeli olması |
| + Parsel üzerinde buluna yapıların yasal evrakının olması | |

FIRSATLAR	TEHDİTLER
-----------	-----------

- | | |
|--|---|
| + Organize Sanayi Bölgesi ve çevresinde yer alan arsa/arazi stoku sayesinde yatırımcılar içim çekim noktası olabilecek durumdadır. | - Ülkemizde ve tüm dünyada yaşanan Covid-19 salgını sebebiyle tüm dünya genelinde yaşanan ekonomik daralmanın gayrimenkul ve inşaat sektörüne olumsuz etkisinin devam edebilecek olması |
|--|---|

BÖLÜM 7

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme günü 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

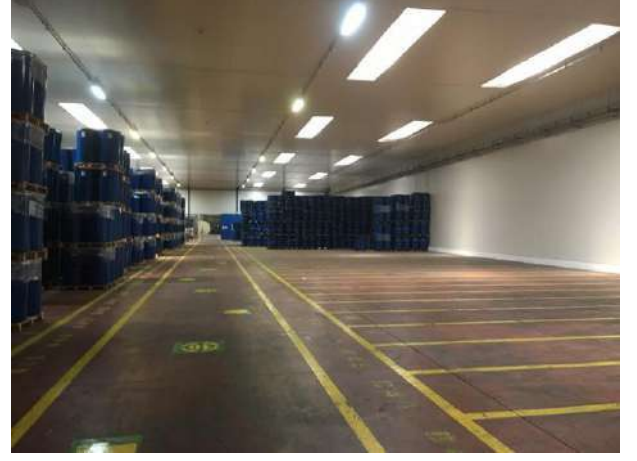


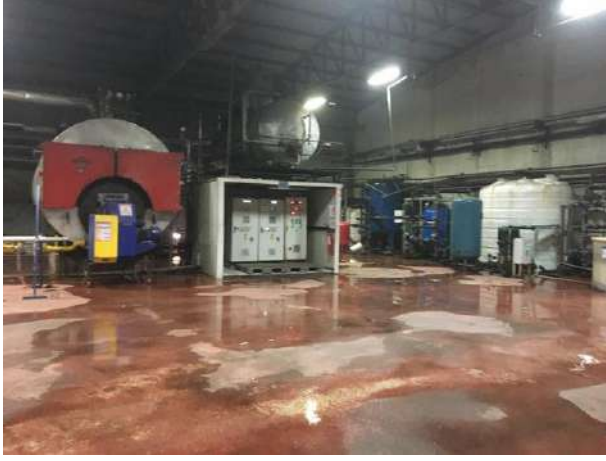
5 ADA 4 PARSEL FABRİKA











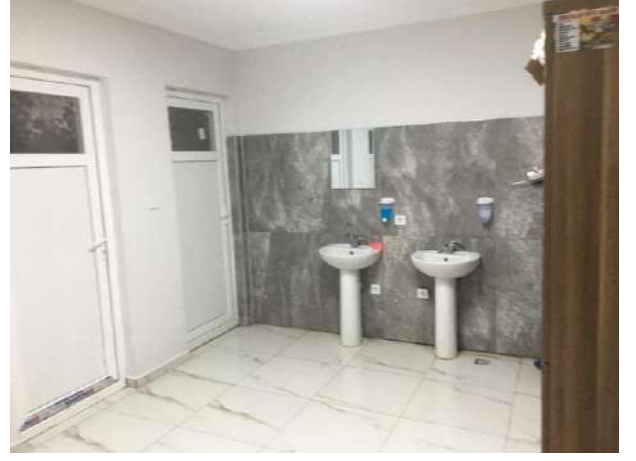
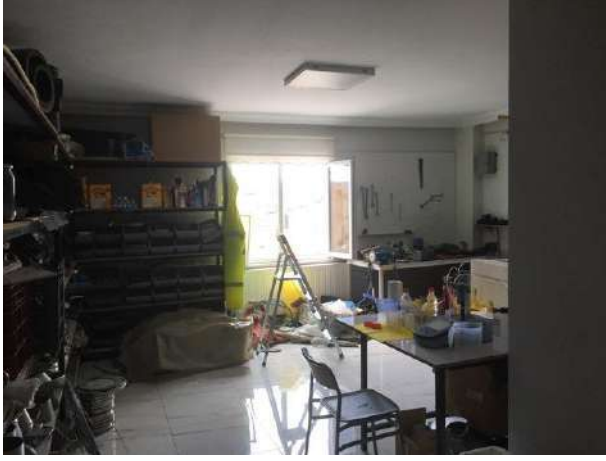




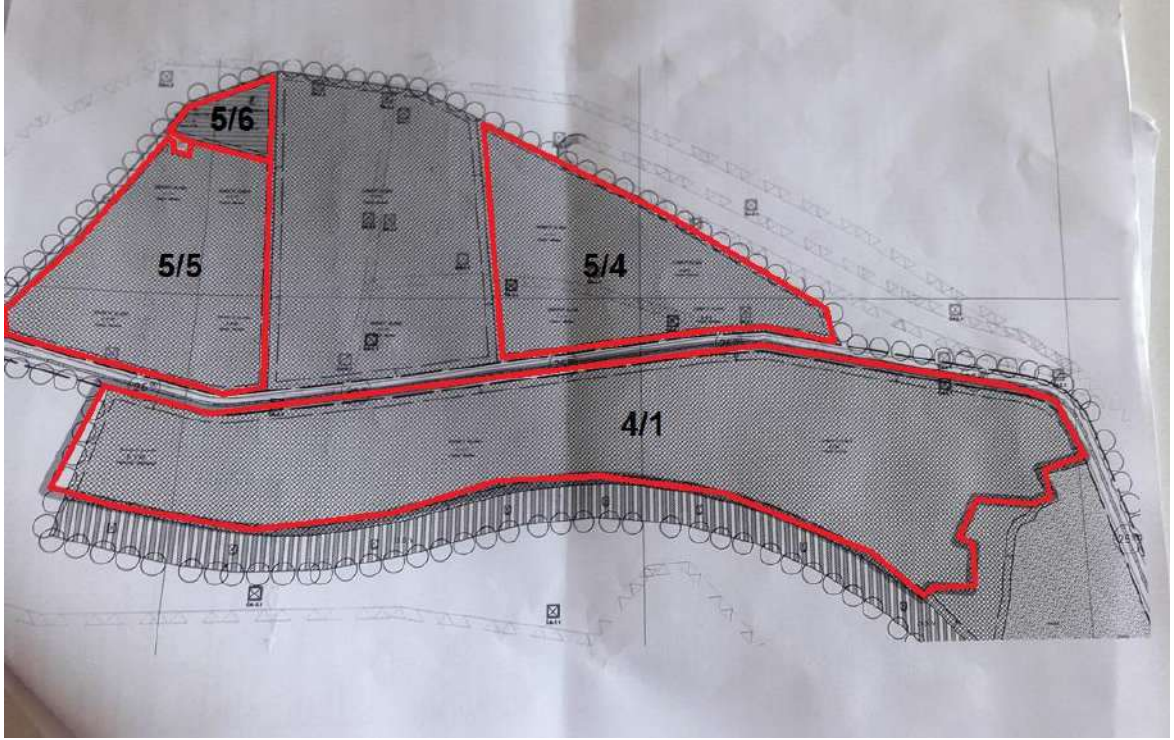


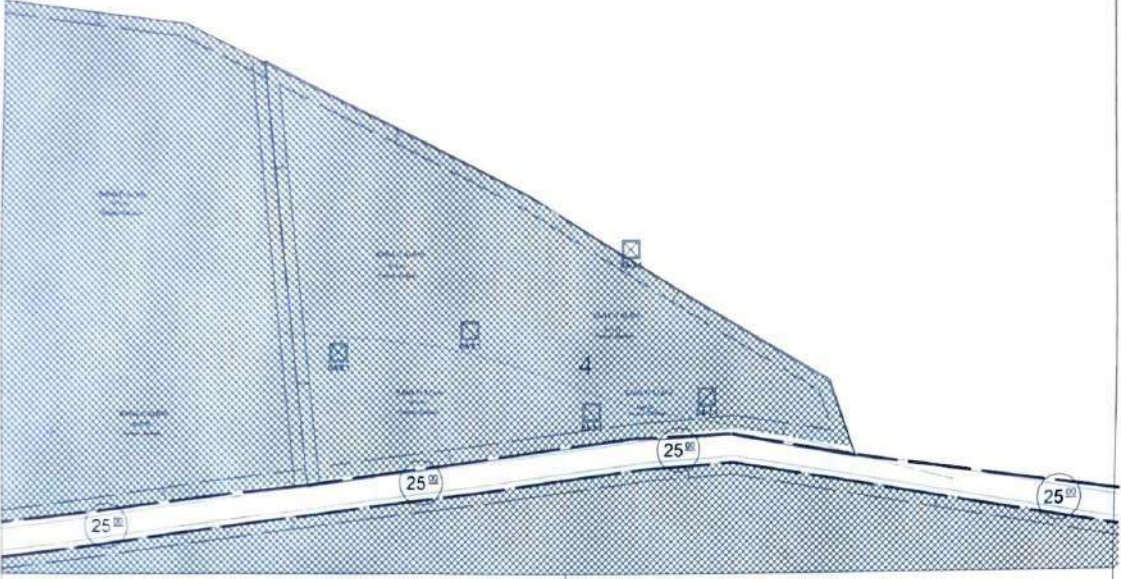


5 ADA 5 PARSEL









8.2. İmar Durum Belgesi

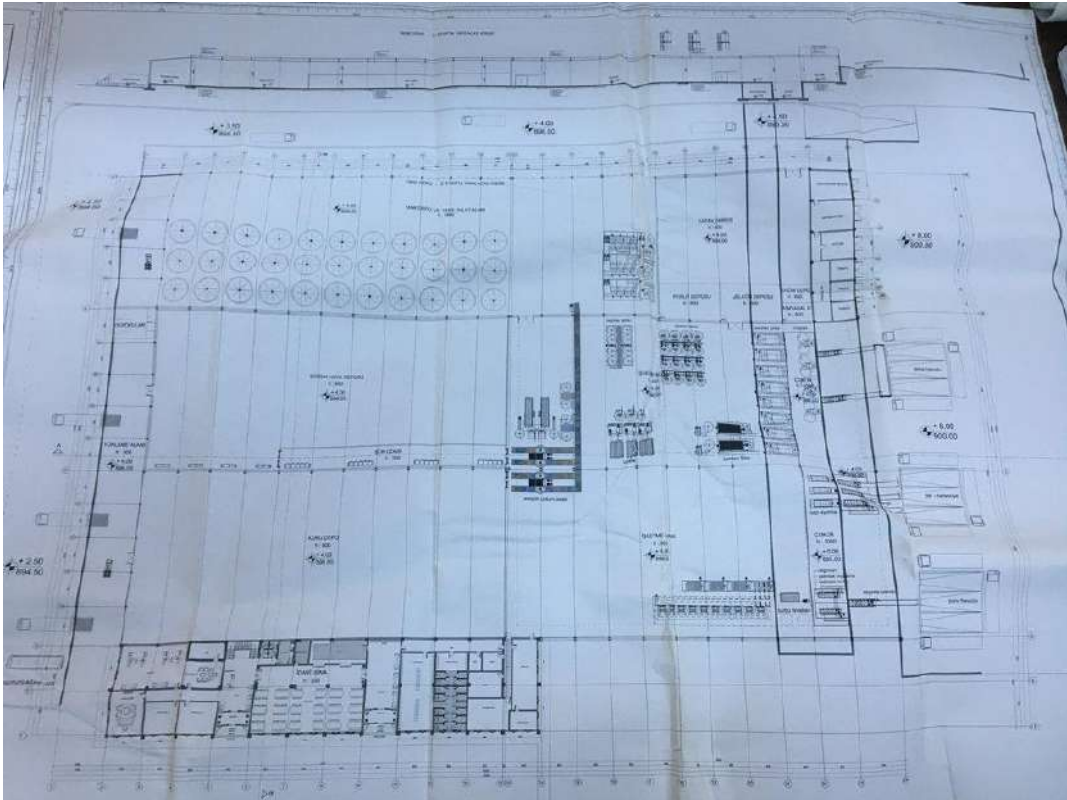
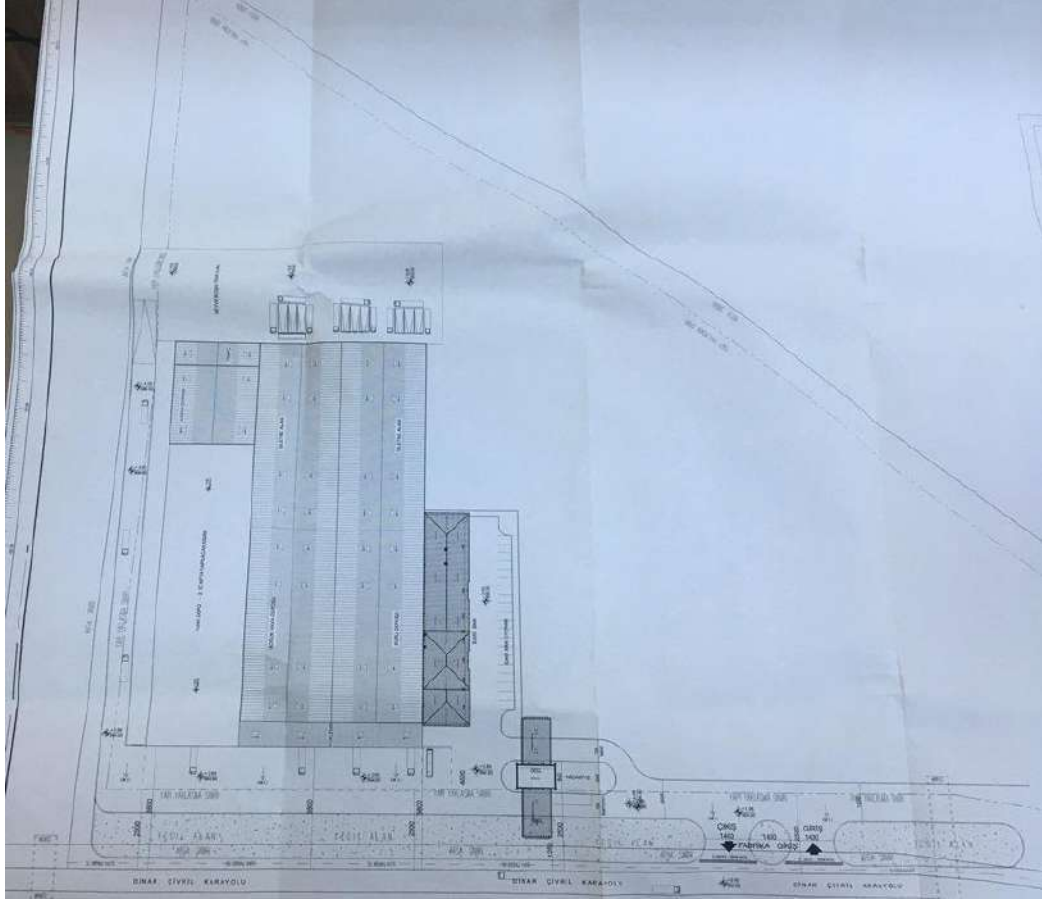


T.C. DINAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR DURUM BELGESİ				
SAYI : 2021/042	MALİK : GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş.	GÜN : 20.10.2021	ADRES : ATATÜRK MAH. ÇIVRIL CAD. NO 600	
MAKBUZ NO : 15002				
				
YAPI YÜKSEKLİĞİ : SERBEST	YAPI NİZAMI :	YAPI DERİNLİĞİ : PLANINDA	SAÇAK PARAPET : 1.00 m.	
ÖN BAHÇE MESAFESİ : 10.00 m.	ÇATI ; YÜKSEKLİĞİ 4.50 m. yi ,EĞİMLİ %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		5/4	83 105.95 m2	PARSELİN KULLANIM AMACI : SANAYİ
AÇIKLAMA : JEOLJİK ETÜD AÇISINDAN ÖA2.1 - ÖA5.1 E GÖRE GEREKLİ ÖNLEMLERİN ALINMASI GEREKİR.				
Ünvanı Adı Soyadı Tarih	ÇİZEN HARİTA MÜH. MESTAN GÜRGÜN 20.10.2021	KONTROL EDEN ...../...../20.....	ONAYLAYAN İMAR MÜDÜRÜ YÜSÜP NARİN ...../...../20.....	
İmza				
Bu imar durumu cari mevzuata göre düzenlenmiştir. İmar durumu ile yalnız proje tanzim ettirilir, inşaat yaptırılmaz. 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 FİKİR VE SANAT ESERLERİ HAKKINDAKİ KANUN, 6255 VE 7303 SAYILI T.M.M.O.B. YASASI UYARINCA PROJE MÜELLİFİ MUHENDİSİN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDE VE MİMARİ PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.		
 <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 DENETİM
ADI SOYADI	KAMİL YERLİKAYA	 AFYONKARAHİSAR YAPI DENETİM LTD.ŞTİ. İsmail KÖKNAR Mimarlık Proje Yürütme Sorumlusu Dış Tel: 0306 164800
ÜNVANI	MİMAR	
ODA - TESCİL	33857 42-631	
T.C. NO	11972858988	
VERGİ D. - NO	SEYHAN - 9500418067	
İMZA & MÜHÜR		
 M22. İNŞ. SAN. VE TİC. SİT. Belediye Sarayı Çiftlik Kat:1 No:2 Tel: 0.396 631 04 28 Ziyapasa M.D. 950 041 8067		
MİMARLAR ODASI ONAYI		BELEDİYE ONAYI
		Dınar Belediyesi İmar Müdürlüğü  Filiz ESEN İnşaat Mühendisi Dip No. 2.G2. 10. 1113 14.02.2013
5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ KANUNU GEREĞİ		
PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ ÇOĞALTILAMAZ KULLANILAMAZ VE DEĞİŞTİRİLEMEZ		





SIRA 52

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

24127

1. Belgeli yerleşim birimi: ÖZAR BELEDYESİ		10. Belgeli onay tarihi: 31.10.2013		11. Belge no: 2013-070	
2. Belgeli yerleşim birimi adresi: AFYONKARAHİSAR		3. Yeri: ÖZAR		4. İl: ÖZAR	
5. Adres: ÖZAR BELEDYESİ		6. Mahalle: ÖZAR		7. Blok no: 9	
8. Mülkiyet türü: CIVIL CADESI		9. Çıkış tarihi: 0		10. Çıkış no: 600	
12. Belgeli yerleşim birimi: ÖZAR BELEDYESİ		13. 1. Yeri: Yeni yapı		14. 2. Yeri: Yeniden	
15. 3. Yeri: Yeniden		16. 4. Yeri: Ek Bina		17. 5. Yeri: Ek Yapı	
18. 6. Yeri: Tamir		19. 7. Yeri: Restorasyon		20. 8. Yeri: Yeniden	
21. 9. Yeri: Yeniden		22. 10. Yeri: Yeniden		23. 11. Yeri: Yeniden	
24. 12. Yeri: Yeniden		25. 13. Yeri: Yeniden		26. 14. Yeri: Yeniden	
27. 15. Yeri: Yeniden		28. 16. Yeri: Yeniden		29. 17. Yeri: Yeniden	
30. 18. Yeri: Yeniden		31. 19. Yeri: Yeniden		32. 20. Yeri: Yeniden	
33. 21. Yeri: Yeniden		34. 22. Yeri: Yeniden		35. 23. Yeri: Yeniden	
36. 24. Yeri: Yeniden		37. 25. Yeri: Yeniden		38. 26. Yeri: Yeniden	
39. 27. Yeri: Yeniden		40. 28. Yeri: Yeniden		41. 29. Yeri: Yeniden	
42. 30. Yeri: Yeniden		43. 31. Yeri: Yeniden		44. 32. Yeri: Yeniden	
45. 33. Yeri: Yeniden		46. 34. Yeri: Yeniden		47. 35. Yeri: Yeniden	
48. 36. Yeri: Yeniden		49. 37. Yeri: Yeniden		50. 38. Yeri: Yeniden	
51. 39. Yeri: Yeniden		52. 40. Yeri: Yeniden		53. 41. Yeri: Yeniden	
54. 42. Yeri: Yeniden		55. 43. Yeri: Yeniden		56. 44. Yeri: Yeniden	
57. 45. Yeri: Yeniden		58. 46. Yeri: Yeniden		59. 47. Yeri: Yeniden	
60. 48. Yeri: Yeniden		61. 49. Yeri: Yeniden		62. 50. Yeri: Yeniden	
63. 51. Yeri: Yeniden		64. 52. Yeri: Yeniden		65. 53. Yeri: Yeniden	
66. 54. Yeri: Yeniden		67. 55. Yeri: Yeniden		68. 56. Yeri: Yeniden	
69. 57. Yeri: Yeniden		70. 58. Yeri: Yeniden		71. 59. Yeri: Yeniden	
72. 60. Yeri: Yeniden		73. 61. Yeri: Yeniden		74. 62. Yeri: Yeniden	
75. 63. Yeri: Yeniden		76. 64. Yeri: Yeniden		77. 65. Yeri: Yeniden	
78. 66. Yeri: Yeniden		79. 67. Yeri: Yeniden		80. 68. Yeri: Yeniden	
81. 69. Yeri: Yeniden		82. 70. Yeri: Yeniden		83. 71. Yeri: Yeniden	
84. 72. Yeri: Yeniden		85. 73. Yeri: Yeniden		86. 74. Yeri: Yeniden	
87. 75. Yeri: Yeniden		88. 76. Yeri: Yeniden		89. 77. Yeri: Yeniden	
90. 78. Yeri: Yeniden		91. 79. Yeri: Yeniden		92. 80. Yeri: Yeniden	
93. 81. Yeri: Yeniden		94. 82. Yeri: Yeniden		95. 83. Yeri: Yeniden	
96. 84. Yeri: Yeniden		97. 85. Yeri: Yeniden		98. 86. Yeri: Yeniden	
99. 87. Yeri: Yeniden		100. 88. Yeri: Yeniden		101. 89. Yeri: Yeniden	
102. 90. Yeri: Yeniden		103. 91. Yeri: Yeniden		104. 92. Yeri: Yeniden	
105. 93. Yeri: Yeniden		106. 94. Yeri: Yeniden		107. 95. Yeri: Yeniden	
108. 96. Yeri: Yeniden		109. 97. Yeri: Yeniden		110. 98. Yeri: Yeniden	
111. 99. Yeri: Yeniden		112. 100. Yeri: Yeniden		113. 101. Yeri: Yeniden	
114. 102. Yeri: Yeniden		115. 103. Yeri: Yeniden		116. 104. Yeri: Yeniden	
117. 105. Yeri: Yeniden		118. 106. Yeri: Yeniden		119. 107. Yeri: Yeniden	
120. 108. Yeri: Yeniden		121. 109. Yeri: Yeniden		122. 110. Yeri: Yeniden	
123. 111. Yeri: Yeniden		124. 112. Yeri: Yeniden		125. 113. Yeri: Yeniden	
126. 114. Yeri: Yeniden		127. 115. Yeri: Yeniden		128. 116. Yeri: Yeniden	
129. 117. Yeri: Yeniden		130. 118. Yeri: Yeniden		131. 119. Yeri: Yeniden	
132. 120. Yeri: Yeniden		133. 121. Yeri: Yeniden		134. 122. Yeri: Yeniden	
135. 123. Yeri: Yeniden		136. 124. Yeri: Yeniden		137. 125. Yeri: Yeniden	
138. 126. Yeri: Yeniden		139. 127. Yeri: Yeniden		140. 128. Yeri: Yeniden	
141. 129. Yeri: Yeniden		142. 130. Yeri: Yeniden		143. 131. Yeri: Yeniden	
144. 132. Yeri: Yeniden		145. 133. Yeri: Yeniden		146. 134. Yeri: Yeniden	
147. 135. Yeri: Yeniden		148. 136. Yeri: Yeniden		149. 137. Yeri: Yeniden	
150. 138. Yeri: Yeniden		151. 139. Yeri: Yeniden		152. 140. Yeri: Yeniden	
153. 141. Yeri: Yeniden		154. 142. Yeri: Yeniden		155. 143. Yeri: Yeniden	
156. 144. Yeri: Yeniden		157. 145. Yeri: Yeniden		158. 146. Yeri: Yeniden	
159. 147. Yeri: Yeniden		160. 148. Yeri: Yeniden		161. 149. Yeri: Yeniden	
162. 150. Yeri: Yeniden		163. 151. Yeri: Yeniden		164. 152. Yeri: Yeniden	
165. 153. Yeri: Yeniden		166. 154. Yeri: Yeniden		167. 155. Yeri: Yeniden	
168. 156. Yeri: Yeniden		169. 157. Yeri: Yeniden		170. 158. Yeri: Yeniden	
171. 159. Yeri: Yeniden		172. 160. Yeri: Yeniden		173. 161. Yeri: Yeniden	
174. 162. Yeri: Yeniden		175. 163. Yeri: Yeniden		176. 164. Yeri: Yeniden	
177. 165. Yeri: Yeniden		178. 166. Yeri: Yeniden		179. 167. Yeri: Yeniden	
180. 168. Yeri: Yeniden		181. 169. Yeri: Yeniden		182. 170. Yeri: Yeniden	
183. 171. Yeri: Yeniden		184. 172. Yeri: Yeniden		185. 173. Yeri: Yeniden	
186. 174. Yeri: Yeniden		187. 175. Yeri: Yeniden		188. 176. Yeri: Yeniden	
189. 177. Yeri: Yeniden		190. 178. Yeri: Yeniden		191. 179. Yeri: Yeniden	
192. 180. Yeri: Yeniden		193. 181. Yeri: Yeniden		194. 182. Yeri: Yeniden	
195. 183. Yeri: Yeniden		196. 184. Yeri: Yeniden		197. 185. Yeri: Yeniden	
198. 186. Yeri: Yeniden		199. 187. Yeri: Yeniden		200. 188. Yeri: Yeniden	
201. 189. Yeri: Yeniden		202. 190. Yeri: Yeniden		203. 191. Yeri: Yeniden	
204. 192. Yeri: Yeniden		205. 193. Yeri: Yeniden		206. 194. Yeri: Yeniden	
207. 195. Yeri: Yeniden		208. 196. Yeri: Yeniden		209. 197. Yeri: Yeniden	
210. 198. Yeri: Yeniden		211. 199. Yeri: Yeniden		212. 200. Yeri: Yeniden	
213. 201. Yeri: Yeniden		214. 202. Yeri: Yeniden		215. 203. Yeri: Yeniden	
216. 204. Yeri: Yeniden		217. 205. Yeri: Yeniden		218. 206. Yeri: Yeniden	
219. 207. Yeri: Yeniden		220. 208. Yeri: Yeniden		221. 209. Yeri: Yeniden	
222. 210. Yeri: Yeniden		223. 211. Yeri: Yeniden		224. 212. Yeri: Yeniden	
225. 213. Yeri: Yeniden		226. 214. Yeri: Yeniden		227. 215. Yeri: Yeniden	
228. 216. Yeri: Yeniden		229. 217. Yeri: Yeniden		230. 218. Yeri: Yeniden	
231. 219. Yeri: Yeniden		232. 220. Yeri: Yeniden		233. 221. Yeri: Yeniden	
234. 222. Yeri: Yeniden		235. 223. Yeri: Yeniden		236. 224. Yeri: Yeniden	
237. 225. Yeri: Yeniden		238. 226. Yeri: Yeniden		239. 227. Yeri: Yeniden	
240. 228. Yeri: Yeniden		241. 229. Yeri: Yeniden		242. 230. Yeri: Yeniden	
243. 231. Yeri: Yeniden		244. 232. Yeri: Yeniden		245. 233. Yeri: Yeniden	
246. 234. Yeri: Yeniden		247. 235. Yeri: Yeniden		248. 236. Yeri: Yeniden	
249. 237. Yeri: Yeniden		250. 238. Yeri: Yeniden		251. 239. Yeri: Yeniden	
252. 240. Yeri: Yeniden		253. 241. Yeri: Yeniden		254. 242. Yeri: Yeniden	
255. 243. Yeri: Yeniden		256. 244. Yeri: Yeniden		257. 245. Yeri: Yeniden	
258. 246. Yeri: Yeniden		259. 247. Yeri: Yeniden		260. 248. Yeri: Yeniden	
261. 249. Yeri: Yeniden		262. 250. Yeri: Yeniden		263. 251. Yeri: Yeniden	
264. 252. Yeri: Yeniden		265. 253. Yeri: Yeniden		266. 254. Yeri: Yeniden	
267. 255. Yeri: Yeniden		268. 256. Yeri: Yeniden		269. 257. Yeri: Yeniden	
270. 258. Yeri: Yeniden		271. 259. Yeri: Yeniden		272. 260. Yeri: Yeniden	
273. 261. Yeri: Yeniden		274. 262. Yeri: Yeniden		275. 263. Yeri: Yeniden	
276. 264. Yeri: Yeniden		277. 265. Yeri: Yeniden		278. 266. Yeri: Yeniden	
279. 267. Yeri: Yeniden		280. 268. Yeri: Yeniden		281. 269. Yeri: Yeniden	
282. 270. Yeri: Yeniden		283. 271. Yeri: Yeniden		284. 272. Yeri: Yeniden	
285. 273. Yeri: Yeniden		286. 274. Yeri: Yeniden		287. 275. Yeri: Yeniden	
288. 276. Yeri: Yeniden		289. 277. Yeri: Yeniden		290. 278. Yeri: Yeniden	
291. 279. Yeri: Yeniden		292. 280. Yeri: Yeniden		293. 281. Yeri: Yeniden	
294. 282. Yeri: Yeniden		295. 283. Yeri: Yeniden		296. 284. Yeri: Yeniden	
297. 285. Yeri: Yeniden		298. 286. Yeri: Yeniden		299. 287. Yeri: Yeniden	
300. 288. Yeri: Yeniden		301. 289. Yeri: Yeniden		302. 290. Yeri: Yeniden	
303. 291. Yeri: Yeniden		304. 292. Yeri: Yeniden		305. 293. Yeri: Yeniden	
306. 294. Yeri: Yeniden		307. 295. Yeri: Yeniden		308. 296. Yeri: Yeniden	
309. 297. Yeri: Yeniden		310. 298. Yeri: Yeniden		311. 299. Yeri: Yeniden	
312. 300. Yeri: Yeniden		313. 301. Yeri: Yeniden		314. 302. Yeri: Yeniden	
315. 303. Yeri: Yeniden		316. 304. Yeri: Yeniden		317. 305. Yeri: Yeniden	
318. 306. Yeri: Yeniden		319. 307. Yeri: Yeniden		320. 308. Yeri: Yeniden	
321. 309. Yeri: Yeniden		322. 310. Yeri: Yeniden		323. 311. Yeri: Yeniden	
324. 312. Yeri: Yeniden		325. 313. Yeri: Yeniden		326. 314. Yeri: Yeniden	
327. 315. Yeri: Yeniden		328. 316. Yeri: Yeniden		329. 317. Yeri: Yeniden	
330. 318. Yeri: Yeniden		331. 319. Yeri: Yeniden		332. 320. Yeri: Yeniden	
333. 321. Yeri: Yeniden		334. 322. Yeri: Yeniden		335. 323. Yeri: Yeniden	
336. 324. Yeri: Yeniden		337. 325. Yeri: Yeniden		338. 326. Yeri: Yeniden	
339. 327. Yeri: Yeniden		340. 328. Yeri: Yeniden		341. 329. Yeri: Yeniden	
342. 330. Yeri: Yeniden		343. 331. Yeri: Yeniden		344. 332. Yeri: Yeniden	
345. 333. Yeri: Yeniden		346. 334. Yeri: Yeniden		347. 335. Yeri: Yeniden	
348. 336. Yeri: Yeniden		349. 337. Yeri: Yeniden		350. 338. Yeri: Yeniden	
351. 339. Yeri: Yeniden		352. 340. Yeri: Yeniden		353. 341. Yeri: Yeniden	
354. 342. Yeri: Yeniden		355. 343. Yeri: Yeniden		356. 344. Yeri: Yeniden	
357. 345. Yeri: Yeniden		358. 346. Yeri: Yeniden		359. 347. Yeri: Yeniden	
360. 348. Yeri: Yeniden		361. 349. Yeri: Yeniden		362. 350. Yeri: Yeniden	
363. 351. Yeri: Yeniden		364. 352. Yeri: Yeniden		365. 353. Yeri: Yeniden	
366. 354. Yeri: Yeniden		367. 355. Yeri: Yeniden		368. 356. Yeri: Yeniden	
369. 357. Yeri: Yeniden		370. 358. Yeri: Yeniden		371. 359. Yeri: Yeniden	
372. 360. Yeri: Yeniden		373. 361. Yeri: Yeniden		374. 362. Yeri: Yeniden	
375. 363. Yeri: Yeniden		376. 364. Yeri: Yeniden		377. 365. Yeri: Yeniden	
378. 366. Yeri: Yeniden		379. 367. Yeri: Yeniden		380. 368. Yeri: Yeniden	
381. 369. Yeri: Yeniden		382. 370. Yeri: Yeniden		383. 371. Yeri: Yeniden	
384. 372. Yeri: Yeniden		385. 373. Yeri: Yeniden		386. 374. Yeri: Yeniden	
387. 375. Yeri: Yeniden		388. 376. Yeri: Yeniden		389. 377. Yeri: Yeniden	
390. 378. Yeri: Yeniden		391. 379. Yeri: Yeniden		392. 380. Yeri: Yeniden	
393. 381. Yeri: Yeniden		394. 382. Yeri: Yeniden		395.	

TAPULAR

İli	AFYONKARAHISAR	 <p>Türkiye Cumhuriyeti</p> <p>TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf					
İlçesi	DİNAR									
Mahallesi	KONAK									
Köyü										
Sokağı										
Mevkii	BEŞPINAR									
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	44	Ada No.	4	Parsel No.	1	Yüzölçümü		
								ha	m ²	dm ²
										199.424,00 m ²
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	HARMAN YERİ								
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 68848614								
	Edinme Sebebi	Tapu Senedi işleminden. 03/07/2013								
	Sahibi	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT Tam İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ								
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.	7476	1	1		24/12/2012 Veriliş Tarihi : 03/07/2013	Cilt No.				
Sahife No.	 <p>Sicil Müdürü Ömer ÇETİNKAYA Tapu Müdürü</p>					Sahife No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih						Tarih				
<p>NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile sınırlıdır. Tapu Sicil Müdürlüğü müncaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince tapu sicil müdürlüğüne Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>										



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	Çift/Sayfa No:	23/2140
Niteliği:	30 yıl süre ile 16. cilt 1451. sayfadaki 5 ada 4 parsel üzerindeki 'Üst (İnşaat) Hakkı'			

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:7803529) İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	Tam - 10.161,00	10.161,00

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Tapınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	106021895 - DaimiMustakilHak	Daimi ve Müstakil Üst Hakkı 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-4HiXlZn kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile çevre ve belitirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

İli		AFYONKARAHISAR		 Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf:		
İlçesi		DINAR						
Mahallesi		KONAK						
Köyü								
Sokağı								
Mevkii		ÇIVRIL YOLU						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parçel No.	Yüzölçümü			
176.000,00			5	4	ha	m ²	dm ²	
Niteliği		TARLA						
Sınırı		Planındadır Zemin Sistem No : 68672635						
Edinme Sebebi		TAMAMEN DINAR BELEDİYESİ adına kayıtlı İKEN GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTİHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.						
Sahibi		GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTİHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Girdiği		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittiği	
Cilt No.		1476	16	1451		24/12/2012	Cilt No.	
Sahife No.		 Tapu Müdürü					Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	
DİĞER SÖZMÜŞE İŞLEMLERİ TASHİHİN KATILIMINDA								
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
	Niteği:	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

TESCİLE 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 şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

Takyidat

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:26

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 28/12/2020 TARİHLİ İLĞİ 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) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Pay/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi-
----------------	-------	------------	------------	-----------	--------	--------	----------------

1 / 2

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

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



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:26



TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ 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
Taşınmaz Kimlik No:	106014796	AT Yüzölçüm(m2):	71101.58
il/ilçe:	AFYONKARAHİSAR/DİNAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Dinar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KONAK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ÇİVRİL YOLU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	23/2138	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
486069005	(SN:6964515) GÖKNUR 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) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-
-------	----------	--------------------------------	--------------	---------------------------	----------------------

1 / 2

İrtifak	İntifa hakkı vardır.	GÖKNUR 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:	DaimiMustakilHak	Ada/Parsel:	5/4
Taşınmaz Kimlik No:	106021895	AT Yüzölçüm(m2):	10161.00
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/DİNAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Dinar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KONAK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ÇİVRİL YOLU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	23/2140	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	30 yıl süre ile 16. cilt 1451. sayfadaki 5 ada 4 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

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

1 / 2

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

2 / 2

Taşınmazlara Ait Adres Kodu

<p>Adres Kodunuz</p> <p>Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerinizi aşağıda görebilirsiniz.</p> <p>Adres: YAKA Köyü YAKA MÜCAVİR Mah. ÇIVRİL Cd. GÖKNUR GIDA SİT. No: 600 / 1 DİNAR / AFYONKARAHİSAR</p> <p>Bina Kodu: 600</p>	<p>Bu adrese ait adres kodu:</p> <p>1391883988</p> <p>Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın</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. ÇIVRİL Cd. GÖKNUR GIDA SİT. No: 600 / 2 DİNAR / AFYONKARAHİSAR</p> <p>Bina Kodu: 600</p>	<p>Bu adrese ait adres kodu:</p> <p>1093696050</p> <p>Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın</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. ÇIVRİL Cd. GÖKNUR GIDA SİT. No: 600 / 3 DİNAR / AFYONKARAHİSAR</p> <p>Bina Kodu: 600</p>	<p>Bu adrese ait adres kodu:</p> <p>1297989749</p> <p>Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın</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. ÇIVRİL Cd. GÖKNUR GIDA SİT. No: 600 / 4 DİNAR / AFYONKARAHİSAR</p> <p>Bina Kodu: 600</p>	<p>Bu adrese ait adres kodu:</p> <p>1155491861</p> <p>Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın</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. ÇIVRİL Cd. GÖKNUR GIDA SİT. No: 600 / 5 DİNAR / AFYONKARAHİSAR</p> <p>Bina Kodu: 600</p>	<p>Bu adrese ait adres kodu:</p> <p>2880734922</p> <p>Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın</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. ÇIVRİL Cd. GÖKNUR GIDA SİT. No: 600 / 6 DİNAR / AFYONKARAHİSAR</p> <p>Bina Kodu: 600</p>	<p>Bu adrese ait adres kodu:</p> <p>3032830212</p> <p>Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın</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.

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

e-İmzalıdır
Mehmet SARI
Daire Başkanı

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şerbetçi İş Merkezi Esentepe 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://ebulten.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden A3OZ-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 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,

Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Etiler Mah. Akmerkez B3 Blok Kat:15 Kat:15 Şişli İSTANBUL, Tel: (212) 350 00 00, Faks: (212) 350 00 00
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72683 De-1946-4629-balP-0644064962
<https://gncbtsi.spk.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilir.

Belge No: 72683 De-1946-4629-balP-0644064962
Sayı: 15/03/2018
Başkan: ULUSAL ÖZEL
Başuzman

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' 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





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 Lütfüllah 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[®]

D e ğ e r l e m e

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

AFYONKARAHİSAR-EVCİLER
8 ADET TARLA

2021-ÖZEL-263
06.08.2021

Eda
GÜNES



Bu belge *****
kimlik numaralı
Eda GÜNES
tarafından elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 10/03/2022
10:17



Bu belge *****
kimlik numaralı Sefik
Ercan KESKİNER
tarafından elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 09/03/2022 18:19



Bu belge *****
kimlik numaralı
Mustafa Lütfullah
MAZMANCI
tarafından elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 09/03/2022 18:05

Ahmet
KARABIYIK



Bu belge *****
kimlik numaralı
Ahmet KARABIYIK
tarafından elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 09/03/2022
18:32

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	- 16 -
4.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 17 -
4.5. GAYRİMENKULLERİN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 17 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 18 -
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	- 18 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 19 -
4.8. GAYRİMENKULLERİN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 19 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 22 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 22 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 22 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 22 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 23 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 23 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 23 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 23 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 24 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 26 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 26 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 26 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 26 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 31 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 31 -
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	- 52 -
8.3. RESMİ BELGELER	- 55 -
8.4. BDDK YETKİLENDİRME	- 74 -
8.5. SPK LİSTEYE ALINMA	- 75 -

8.6. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 76 -
8.7. LİSANS BELGELERİ	- 77 -
8.8. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 80 -

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-263
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Bu rapor 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına göre hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Raporda bilgileri verilen, Afyonkarahisar İli, Evciler İlçesi, Evciler Mahallesi, 165 ada 4 no.lu parsel, 249 ada 58 no.lu parsel, 251 ada 14 no.lu parsel, 251 ada 15 no.lu parsel, 252 ada 20 no.lu parsel, 280 ada 34 no.lu parsel, 280 ada 35 no.lu parsel, Yorgalar Köyü, 217 ada 40 no.lu parsel üzerinde yer alan taşınmazların 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	: Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktörle karşılaşmamıştır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Ancak değerlendirme konusu taşınmazlar için yakın çevresinde benzer nitelikli meyve bahçesi bulunmaması nedeni ile genel piyasa verileri ile müşteriden temin edilen verim ve üretim bilgileri karşılaştırılarak değerlendirme yapılmıştır.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre şirketimiz bünyesinde daha önce rapor hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; gayrimenkul için "Pazar Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.
Takdir Edilen Toplam Yasal Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: 31.489.000-TL OtuzBirMilyonDörtYüzSeksenDokuzBin-Türk Lirası
Takdir Edilen Toplam Yasal Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	: 37.157.020-TL OtuzYediMilyonYüzElliYediBinYirmi-Türk Lirası
Takdir Edilen Yasal Pazar Değeri (USD) ¹ KDV Hariç	: 3.671.202-USD ÜçMilyonAltıYüzYetmişBirBinikiYüziki-Amerikan Doları
Takdir Edilen Yasal Pazar Değeri (USD) KDV Dahil	: 4.332.018 USD DörtMilyonÜçYüzOtuzikiBinOnSekiz-Amerikan Doları
Müşteri Unvanı	: Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş.
Müşteri Adresi	: Erler Mahallesi, 2716. Cd. No:11, 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 Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın 06.08.2021 tarih, saat 15:30'da belirlenen EUR satış kuru 10,1331 TL, USD satış kuru 8,5773 TL olarak kabul edilmiştir.

BÖLÜM 2

KABULLER - VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR



2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Değerlemenin amacı, müşteri bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup, sözleşmede ve raporda belirtilen amaç dışında kullanılması uygun değildir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara 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



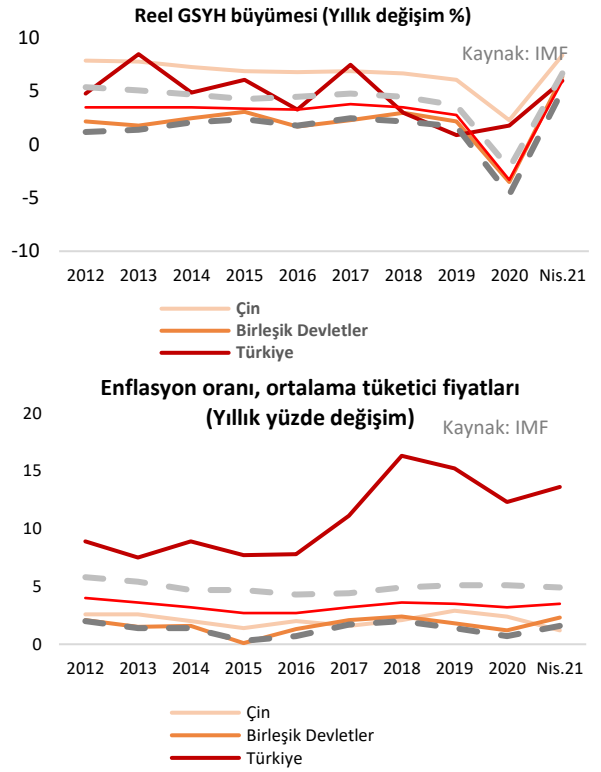
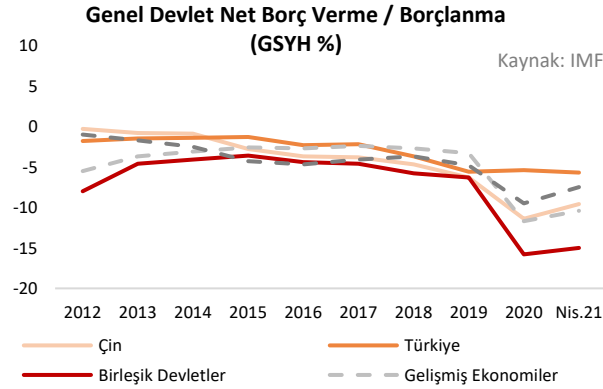
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

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.

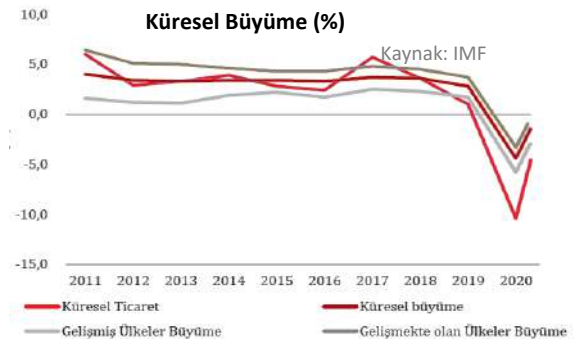
Gelişmiş ekonomilerde ortalama enflasyon, 2019 yılsonundan bu yana 1,3 puan azalarak,Nisan 2020 itibarıyla yıllık bazda yüzde 0,4'e gerilemiş, gelişmekte olan ekonomilerde ise aynı dönemde 1,2 puan düşerek yüzde 4,2 olmuştur.



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

Riskli varlık fiyatları keskin düşerken, sermaye akımları gelişmekte olan ülkeler aleyhine bozulmuştur.

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

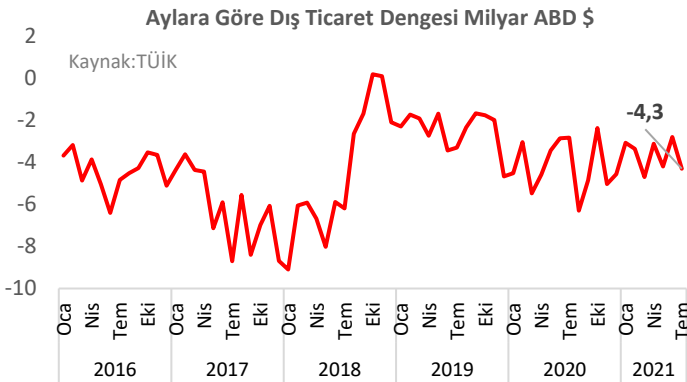


² Kaynak:IMF

3.2. Türkiye Ekonomisi³

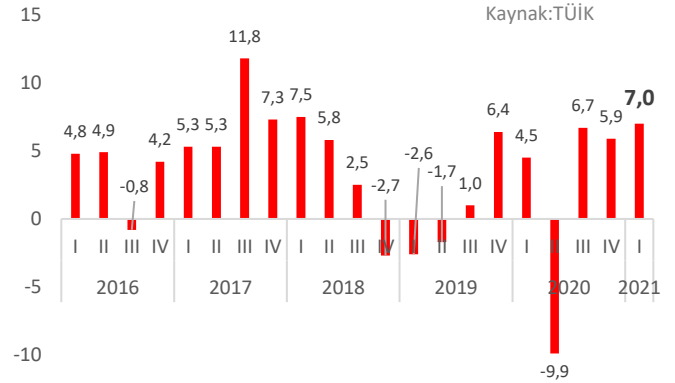
GSYH 2021 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre **%7,0** artmıştır. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri %18,1,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

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

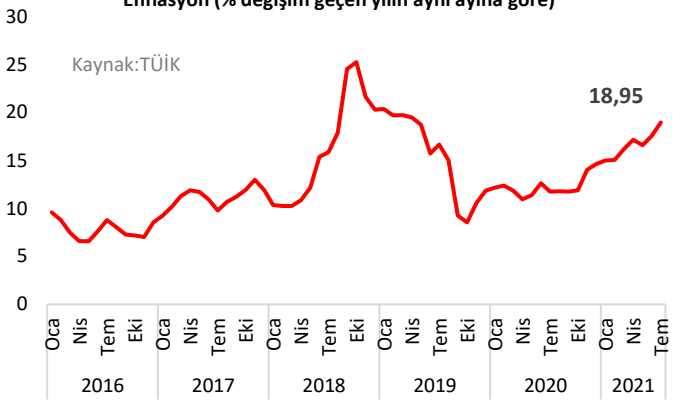


Mayıs ayında ihracat bir önceki yılın aynı ayına kıyasla % 10,2 oranında artarak 16 milyar 413 milyon dolar olarak gerçekleşmiştir. İhracatımız bu değer ile tüm zamanların en yüksek Temmuz ayı ihracat rakamına ulaşmıştır. Temmuz ayında ithalatımız ise bir önceki yılın aynı ayına göre % 17 artışla 20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

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



Enflasyon (% değişim geçen yılın aynı ayına göre)



3, TÜİK, TCMB

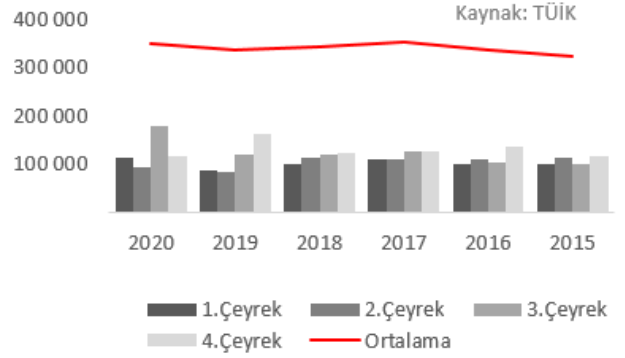
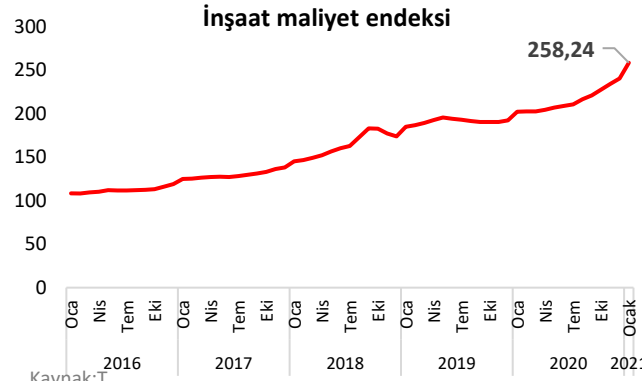
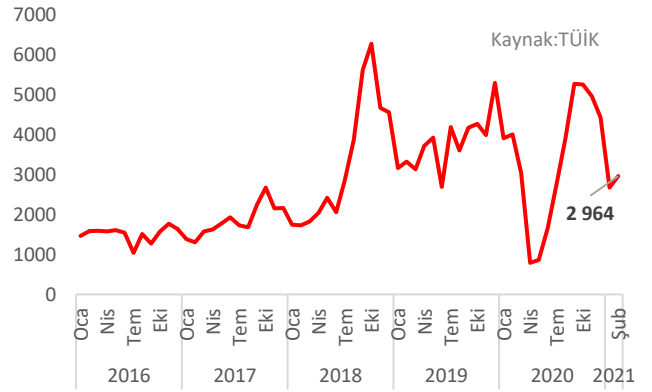
3.3. Gayrimenkul Sektörü⁴

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

⁴ 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	Evciler	Yüzölçümü	71.037,75 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	09.06.2020
Mahallesi/Köyü	Evciler Köyü	Yevmiye No	525
Ada	165	Cilt No	150
Parsel	4	Sayfa No	14494
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş. (1/1)		
Koordinat	38.0860 29.8641		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Afyonkarahisar	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Evciler	Yüzölçümü	113.153,91 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	09.06.2020
Mahallesi/Köyü	Evciler Köyü	Yevmiye No	525
Ada	249	Cilt No	181
Parsel	58	Sayfa No	17547
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş. (1/1)		
Koordinat	38.010872, 29.846806		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Afyonkarahisar	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Evciler	Yüzölçümü	202.979,22 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	09.06.2020
Mahallesi/Köyü	Evciler Köyü	Yevmiye No	525
Ada	251	Cilt No	182
Parsel	14	Sayfa No	17648
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş. (1/1)		
Koordinat	38.033118, 29.807710		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Afyonkarahisar	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Evciler	Yüzölçümü	620.070,59 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	09.06.2020
Mahallesi/Köyü	Evciler Köyü	Yevmiye No	525
Ada	251	Cilt No	182
Parsel	15	Sayfa No	17649
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş. (1/1)		
Koordinat	38.029872, 29.813632		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Afyonkarahisar	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Evciler	Yüzölçümü	66.025,92 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	09.06.2020
Mahallesi/Köyü	Evciler Köyü	Yevmiye No	525
Ada	252	Cilt No	182
Parsel	20	Sayfa No	17706
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş. (1/1)		
Koordinat	38.036058, 29.812195		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Afyonkarahisar	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Evciler	Yüzölçümü	7.626,15 m ²

Bucağı	-	Tapu Tarihi	09.06.2020
Mahallesi/Köyü	Evciler Köyü	Yevmiye No	525
Ada	280	Cilt No	189
Parsel	34	Sayfa No	18361
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş. (1/1)		
Koordinat	38.039210, 29.826470		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Afyonkarahisar	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Evciler	Yüzölçümü	8.972,85 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	09.06.2020
Mahallesi/Köyü	Evciler Köyü	Yevmiye No	525
Ada	280	Cilt No	189
Parsel	35	Sayfa No	18362
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş. (1/1)		
Koordinat	38.039185, 29.827601		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Afyonkarahisar	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Evciler	Yüzölçümü	13.559,49 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	01.03.2019
Mahallesi	Yorgalar	Yevmiye No	213
Ada	217	Cilt No	48
Parsel	40	Sayfa No	4739
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş. (1/1)		
Koordinat	38.0918 29.8866		

4.2. Gayrimenkullerin Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Parsel No	Açıklamalar
165/4	Taşınmaz hafif eğimli topografik yapıda, geometrik olarak düzgün olmayan dörtgen formdadır. Parsel üzerinde hali hazırda ayçiçeği ekili olup sulaması bulunmamaktadır. Kadastro paftasına işli yolu mevcut olup parsel sınırları belirgin değildir.
249/58	Taşınmaz hafif eğimli topografik yapıda, geometrik olarak şekilsizdir. Parsel üzerinde hali hazırda mısır ekili olup hasat yapılmıştır. Taşınmazın trafosu, 1 adet derin su kuyusu ve kadastro paftasına işli yolu bulunmaktadır. Parsel sınırları belirgin değildir.
251/14	Taşınmaz hafif eğimli topografik yapıda, geometrik olarak düzgün olmayan dörtgen formdadır. Parselin bir kısmında elma ağaçları dikili olup, bir kısmında buğday ekili olup harman yapılmıştır. Taşınmazın 1 adet derin su kuyusu ve kadastro paftasına işli yolu bulunmaktadır. Parsel sınırları belirgin değildir.
251/15	Taşınmaz hafif eğimli topografik yapıda, geometrik olarak düzgün olmayan dörtgen formdadır. Parselin bir kısmında elma ağaçları dikili olup, bir kısmında arpa ve buğday ekili olup harman yapılmıştır. Taşınmazın 1 adet derin su kuyusu, trafosu ve kadastro paftasına işli yolu bulunmaktadır. Parsel sınırları belirgin değildir.
252/20	Taşınmaz hafif eğimli topografik yapıda, geometrik olarak üçgene yakın formdadır. Parselin bir kısmında yonca bir kısmında buğday ekili olup harman yapılmıştır. Taşınmazın sulaması komşu parselden sağlanmakta olup kadastro paftasına işli yolu bulunmaktadır. Parsel sınırları belirgin değildir.
280/34	Taşınmaz hafif eğimli topografik yapıda, geometrik olarak düzgün olmayan dörtgen formdadır. Parsel hali hazırda ekili olmayıp sulaması ve kadastro paftasına işli yolu bulunmamaktadır. Parsel sınırları belirgin değildir.
280/35	Taşınmaz hafif eğimli topografik yapıda, geometrik olarak düzgün olmayan dörtgen formdadır. Parsel hali hazırda ekili olmayıp sulaması ve kadastro paftasına işli yolu bulunmamaktadır. Parsel sınırları belirgin değildir.
217/40	Taşınmaz hafif eğimli topografik yapıda, geometrik olarak düzgün olmayan dörtgen formdadır. Parsel üzerinde buğday ekili olup harman kaldırılmıştır. Taşınmazın kadastro paftasına işli yolu mevcut, sulaması bulunmamaktadır. Parsel sınırları belirgin değildir.

4.3. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel	165/4
İnceleme Tarih ve Saati	09.06.2021 - 17:50
Beyanlar Hanesinde	Diğer (Konusu: İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi adına aynı sermaye olarak konacaktır.) Tarih: 28/12/2020 Sayı: 38621 (Tarih: 09.02.2021 Yev:243)
Beyanlar Hanesinde	3083 Sayılı Yasanın 6.Maddesine gereğince kısıtlıdır. ⁵ (Tarih: 09.06.2020 Yev:525)

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel	249/58
İnceleme Tarih ve Saati	09.06.2021- 17:54
Beyanlar Hanesinde	Diğer (Konusu: İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi adına aynı sermaye olarak konacaktır.) Tarih: 28/12/2020 Sayı: 38621 (Tarih: 09.02.2021 Yev:243)
Beyanlar Hanesinde	3083 Sayılı Yasanın 6.Maddesine gereğince kısıtlıdır. (Tarih: 09.06.2020 Yev:525)

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel	251/14
İnceleme Tarih ve Saati	25.06.2021 - 16:34
Beyanlar Hanesinde	3083 Sayılı Yasanın 6.Maddesine gereğince kısıtlıdır. (Tarih: 09.06.2020 Yev:525)

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel	251/15
İnceleme Tarih ve Saati	09.06.2021 - 17:51
Beyanlar Hanesinde	Diğer (Konusu: İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi adına aynı sermaye olarak konacaktır.) Tarih: 28/12/2020 Sayı: 38621 (Tarih: 09.02.2021 Yev:243)
Beyanlar Hanesinde	3083 Sayılı Yasanın 6.Maddesine gereğince kısıtlıdır. (Tarih: 09.06.2020 Yev:525)

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel	252/20
İnceleme Tarih ve Saati	25.06.2021 - 16:35
Beyanlar Hanesinde	Diğer (Konusu: İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi adına aynı sermaye olarak konacaktır.) Tarih: 28/12/2020 Sayı: 38621(Şablon: Diğer) (09.02.2021 Yev:243)
Beyanlar Hanesinde	3083 Sayılı Yasanın 6.Maddesine gereğince kısıtlıdır. (Tarih: 09.06.2020 Yev:525)

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel	280/34
İnceleme Tarih ve Saati	09.06.2021 - 17:57
Beyanlar Hanesinde	Diğer (Konusu: İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi adına aynı sermaye olarak konacaktır.) Tarih: 28/12/2020 Sayı: 38621 (Tarih: 09.02.2021 Yev:243)
Beyanlar Hanesinde	3083 Sayılı Yasanın 6.Maddesine gereğince kısıtlıdır. (Tarih: 09.06.2020 Yev:525)

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS

⁵ 3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesi Gereğince Kısıtlıdır Şerhi yalnızca toplulaştırma sonucu taşınmaz maliklerine dağıtılan arazinin o bölge için tespit edilen dağıtım normundan daha küçük parçalara rızaen veya hükmen taksim edilmesini ve ifraza konu edilmesini önlemek amacıyla konulmaktadır. Dolayısıyla, 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu gereğince bu şerh, şerh konulan parselin satışına engel teşkil etmemektedir.

Ada/Parsel	280/35
İnceleme Tarih ve Saati	25.06.2021 - 16:35
Beyanlar Hanesinde	3083 Sayılı Yasanın 6.Maddesine gereğince kısıtlıdır. (Tarih: 09.06.2020 Yev:525)

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel	217/40
İnceleme Tarih ve Saati	09.06.2021 - 17:42
Beyanlar Hanesinde	Diğer (Konusu: İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi adına aynı sermaye olarak konacaktır.) Tarih: 28/12/2020 Sayı: 38621 (Tarih: 09.02.2021 Yev:243)
Beyanlar Hanesinde	3083 Sayılı Yasanın 6.Maddesine gereğince kısıtlıdır. (Tarih: 01.03.2019 Yev:213)

Değerleme konusu taşınmazlar üzerindeki takyidat kayıtlarının, taşınmazın 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 taşınmaz son 3 yıl içerisinde satışa konu olmamıştır.

4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazların yeri Evciler Kadastro Müdürlüğü'nde bulunan kadastro paftalarında belirlenmiştir. Evciler Kadastro Müdürlüğü'nde ve Evciler Belediyesi'nde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazların belediye sınırı içinde ancak imar planı dışında kaldığı, tarla vasfını koruduğu öğrenilmiştir. Ayrıca 217 ada 40 parselin Belediye sınırları dışında, Afyonkarahisar İl Özel İdaresi hizmet alanı içerisinde kaldığı, tarla vasfını koruduğu öğrenilmiştir. Taşınmazlar; üst ölçekli planlarda tarımsal niteliği koruncak alan içerisinde ve tarla vasfında 'Kadastro Parseli'dir. Ayrıca bölgede herhangi bir imar çalışmasının olmadığı şifahi olarak öğrenilmiştir. Kadastro paftasına istinaden 280 ada 34 ve 35 parseller dışındaki diğer parsellerin kadastro yoluna cephesi bulunmakta olup, parseller üzerinde yapılaşma plansız alanlar yönetmeliğine göre kurum ve kuruluşların iznine bağlıdır. Ancak; 280 ada 34 ve 35 parsellerin kadastro yoluna cephesinin bulunmaması nedeni ile yapılaşma kabiliyeti bulunmamaktadır.

➤ **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. Taşınmazlar; üst ölçekli planlarda tarımsal niteliği koruncak alan içerisinde ve tarla vasfında 'Kadastro Parseli' dir. Bu sebeple taşınmazların tarla olarak kullanılmasında sakınca bulunmamaktadır

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 251 ada 15 parsel üzerinde 300 m² Zemin Kat + 102 m² 1.Kattan oluşan toplam 402 m² alanlı yapı bulunmaktadır. Söz konusu yapı için alınmış 21.06.2019 tarih EY1KDV3V belge numaralı yapı kayıt belgesi müşteri tarafından temin edilmiştir. 251 ada 14 no.lu parsel üzerinde ise tarımsal amaçlı kullanılan 200 m² ölçülerinde basit yapı bulunmakta olup herhangi bir yasal evrak (mimari proje, ruhsat, yapı kullanma izin belgesi) bulunmamaktadır. Yapı kadastro paftasına işli olmayıp, cins tashihiye konu bulunmamaktadır. Bu sebeple Evciler Belediyesi, Tapu Müdürlüğü'nde ve Kadastro Müdürlüğü'nde 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 taşınmazlardan 251 ada 15 no.lu parsel üzerinde yer alan yapı için yapı kayıt belgesi alınmış olup yapı denetim bilgisine rastlanmamıştır.

➤ **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

165 ada 4 parsel;

Değerleme konu taşınmaz Afyonkarahisar İli, Evciler İlçesi, Evciler Mahallesi içerisinde yer alan Tarla vasfındaki, 71.037,75 m² yüzölçümüne sahip 165 ada 4 parseldir. Belediye sınırları içerisinde yer alan gayrimenkul imar planı dışındadır. Üst ölçekli planda tarımsal niteliği koruncak alanda kalan gayrimenkul, plansız alanlarda yer almaktadır. Taşınmaz düzgün olmayan dörtgen formunda olup kadastro yoluna cephesi mevcuttur.

249 ada 58 parsel;

Değerleme konu taşınmaz Afyonkarahisar İli, Evciler İlçesi, Evciler Mahallesi içerisinde yer alan Tarla vasfındaki, 113.153,91 m² yüzölçümüne sahip 249 ada 58 parseldir. Belediye sınırları içerisinde yer alan gayrimenkul imar planı dışındadır. Üst ölçekli planda tarımsal niteliği koruncak alanda kalan gayrimenkul, plansız alanlarda yer almaktadır. Taşınmaz geometrik olarak şekilsiz olup kadastro yoluna cephesi bulunmaktadır.

251 ada 14 parsel;

Değerleme konu taşınmaz Afyonkarahisar İli, Evciler İlçesi, Evciler Mahallesi içerisinde yer alan Tarla vasfındaki, 202.979,22 m² yüzölçümüne sahip 251 ada 14 parseldir. Belediye sınırları içerisinde yer alan gayrimenkul imar planı dışındadır. Üst ölçekli planda tarımsal niteliği koruncak alanda kalan gayrimenkul, plansız alanlarda yer almaktadır. Taşınmaz geometrik olarak düzgün olmayan dörtgen formunda olup kadastro yoluna cephesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde basit yapı tarzında inşa edilmiş yapılar bulunmakta olup yapılar herhangi bir değerlemeye dahil edilmemiştir.

251 ada 15 parsel;

Değerleme konusu taşınmaz Afyonkarahisar İli, Evciler İlçesi, Evciler Mahallesi içerisinde yer alan Tarla vasfındaki, 620.070,59 m² yüzölçümüne sahip 251 ada 15 parseldir. Belediye sınırları içerisinde yer alan gayrimenkul, imar planı dışındadır. Üst ölçekli planda tarımsal niteliği korunacak alanda kalan gayrimenkul, plansız alanlarda yer almaktadır. Taşınmaz geometrik olarak düzgün olmayan dörtgen formunda olup kadastro paftasına işli yolu mevcuttur. Mahallinde yapılan incelemede parsel üzerinde Zemin (300 m²) + 1 Normal Katlı (102 m²) toplam 402 m² alanlı, betonarme yapı tarzında inşa edilmiş müstakil ev bulunmaktadır. Yapının zemin katı depo, 1.katı mesken olarak kullanılmaktadır. Zemin kat zemini şap beton, duvarlar ince siva üzeri boyasızdır. Pencere ve kapıları demir doğramadır. 1.kata çıkan merdiven basamakları şap beton, korkuluklar demir doğramadır. 1.kat mesken 102 m² olup salon,2 oda, tuvalet, banyo, mutfak, giriş ve teras mahallinden oluşmaktadır. Salon ve oda zeminleri laminant parke, giriş ve mutfak zemini seramik kaplama, duvarlar plastik boyalıdır. Pencere PVC doğrama, iç oda kapıları ahşap

dolu kapı giriş kapısı çelik kapıdır. Taşınmaz merkezi sistem katı yakıt kalorifer ile ısınmaktadır. Taşınmazın ait yapı kayıt belgesi müşteri tarafından temin edilmiş olup değerlemeye dahil edilmiştir.

252 ada 20 parsel;

Değerleme konu taşınmaz Afyonkarahisar İli, Evciler İlçesi, Evciler Mahallesi içerisinde yer alan Tarla vasfındaki, 66.025,92 m² yüzölçümüne sahip 252 ada 20 parseldir. Belediye sınırları içerisinde yer alan gayrimenkul imar planı dışındadır. Üst ölçekli planda tarımsal niteliği korunacak alanda kalan gayrimenkul, plansız alanlarda yer almaktadır. Taşınmaz geometrik olarak üçgene yakın formda olup kadastro yoluna cephesi bulunmaktadır.

280 ada 34 parsel;

Değerleme konu taşınmaz Afyonkarahisar İli, Evciler İlçesi, Evciler Mahallesi içerisinde yer alan Tarla vasfındaki, 7.626,15 m² yüzölçümüne sahip 280 ada 34 parseldir. Belediye sınırları içerisinde yer alan gayrimenkul imar planı dışındadır. Üst ölçekli planda tarımsal niteliği korunacak alanda kalan gayrimenkul, plansız alanlarda yer almaktadır. Taşınmaz topografik olarak düzgün olmayan dörtgen formunda olup kadastro yoluna cephesi bulunmamaktadır.

280 ada 35 parsel;

Değerleme konu taşınmaz Afyonkarahisar İli, Evciler İlçesi, Evciler Mahallesi içerisinde yer alan Tarla vasfındaki, 8.972,85 m² yüzölçümüne sahip 280 ada 35 parseldir. Belediye sınırları içerisinde yer alan gayrimenkul imar planı dışındadır. Üst ölçekli planda tarımsal niteliği korunacak alanda kalan gayrimenkul, plansız alanlarda yer almaktadır. Taşınmaz geometrik olarak düzgün olmayan dörtgen formunda olup kadastro yoluna cephesi bulunmamaktadır.

217 ada 40 parsel;

Değerleme konu taşınmaz Afyonkarahisar İli, Evciler İlçesi, Yorgalar Köyü içerisinde yer alan Tarla vasfındaki, 13.559,49 m² yüzölçümüne sahip 217 ada 40 parseldir. Afyonkarahisar İl Özel İdaresi sınırları içerisinde yer alan gayrimenkul imar planı dışındadır. Üst ölçekli planda tarımsal niteliği korunacak alanda kalan gayrimenkul, plansız alanlarda yer almaktadır. Taşınmaz geometrik olarak düzgün olmayan dörtgen formunda olup kadastro yoluna cephesi bulunmaktadır.

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

251 ada 15 no.lu parsel üzerinde yer alan yapı için Yapı Kayıt Belgesi alınmış olup, 251 ada 14 no.lu parsel üzerinde yer alan basit yapı için alınmış herhangi bir belge bulunmamaktadır. 11 Temmuz 2021 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan "**Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik**" in Madde 20 ve 21'ine göre yapı kullanma izin belgesi ve yapı ruhsatına tabi değildir.

MADDE 20 – Aynı Yönetmeliğin 52nci maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Köy ve mezraların yerleşik alanları ve civarı ile kırsal yerleşik alanlar ve civarında 2 kat (7.50) m. den fazla katlı bina yapılamaz. Meyilden dolayı birden fazla kat kazanılamaz."

MADDE 21 – Aynı Yönetmeliğin 57 nci maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

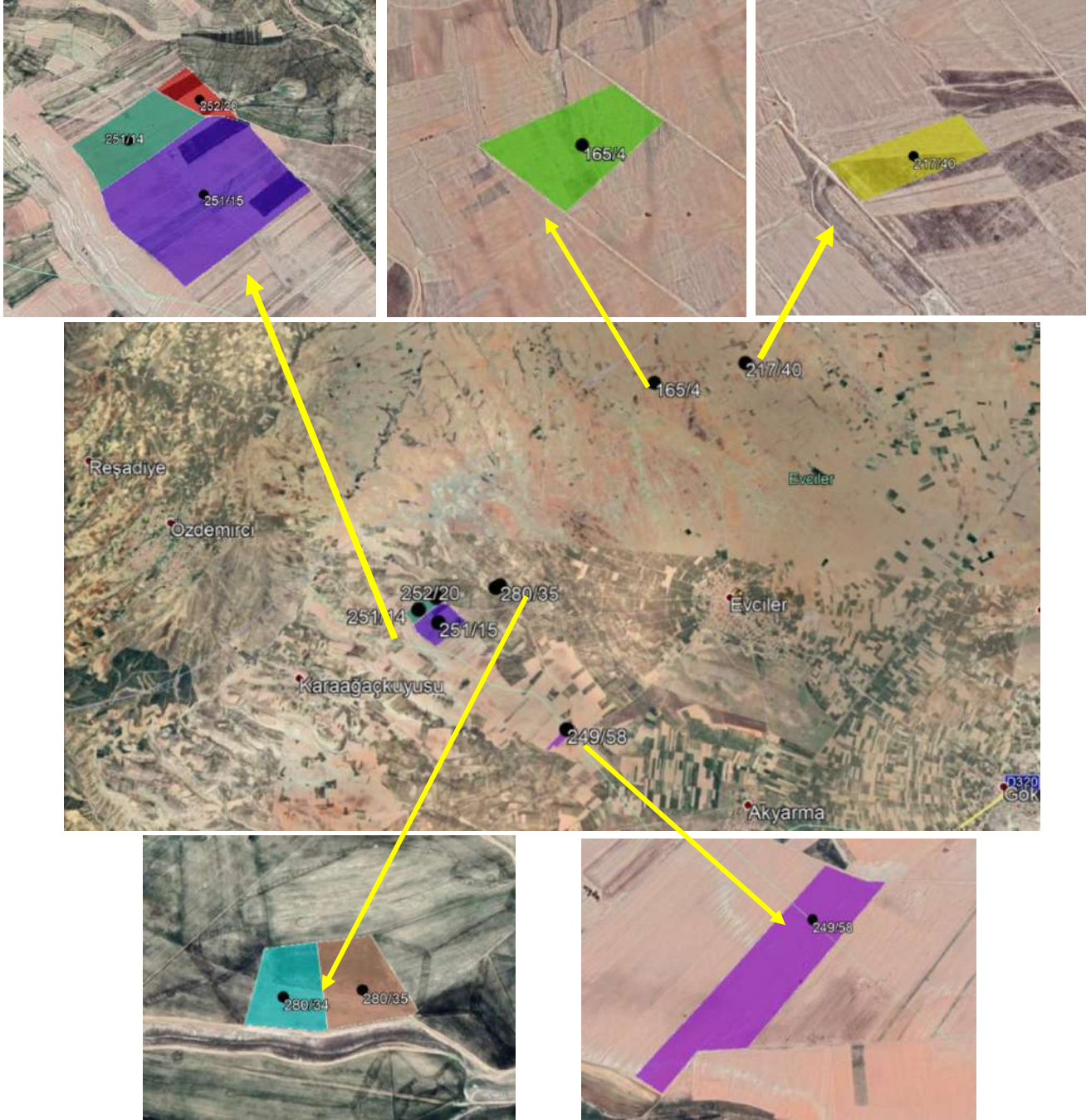
"Köy ve mezraların yerleşik alanları ve civarı ile kırsal yerleşik alanlar ve civarında yapılacak konut, tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar ile müstemilat binaları yapı ruhsatı ve yapı kullanma iznine tabi değildir. Ancak, yapı projelerinin fen ve sağlık kurallarına uygun olduğuna dair ilgili idare onayı alınmasından sonra, muhtarlığa bildirimde bulunulmak suretiyle yapılması şarttır. Büyükşehirlerde proje onayları ilçe belediyesince yapılır. Bu yapıların ihtiyacı için çatılarında, saçak sınırlarına taşmamak ve mimari görünüşe bağlı kalınmak kaydı ile yapılacak güneş kaynaklı yenilenebilir enerji sistemleri de aynı hükümlere tabidir."

4.8. Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkuller, Afyonkarahisar İli, Evciler İlçesi, Evciler Mahallesinde yer alan 165 ada 4 parsel, 249 ada 58 parsel, 251 ada 14 ve 15 parselle, 252 ada 20 parsel, 280 ada 34 ve 35 parseller, Yorgalar Köyünde yer alan 217 ada 40 parseldir. Gayrimenkullere ulaşım için; Afyonkarahisar il merkezinden Denizli istikametine doğru yaklaşık 127 km gidildikten sonra sağ tarafa Evciler yoluna dönülür. Bu yoldan yaklaşık 7,00

km gidildikten sonra Evciler İlçe merkezine ulaşılır. Taşınmazlar ilçe merkezine ortalama 6,00 km mesafede birbirlerinden ayrı konumlanmışlardır.

Bölge kırsal yaşantıya devam etmekle birlikte tarımsal nitelikli faaliyetler de devam etmektedir. Bölgede kuru ve sululu tarım karışık olarak yapılmaktadır. Ekonomisi tarıma dayalı olan bölgede hayvancılık seyrek de olsa yapılmaktadır. Ticari faaliyet mahalli ölçekte devam etmekte olup turizm potansiyeli bulunmamaktadır. Bölgede tarlalara ulaşımın ağırlıklı olarak kadastral yollardan ve tarla içi yollardan sağlanmasından dolayı altyapı ve ulaşım sorunlarının olması dikkat çekmektedir. Bölgeye ulaşım mahalleler arası asfalt yol ile sağlanmakta mahalleler içerisinde ise stabilize yollar ile sağlanmaktadır. Değerleme günü itibariyle bölgede herhangi bir altyapı çalışması görülemediği görülmüştür.



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 unsur, 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 hesaplarırken 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 değerlendirilen 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, değerlendirilen 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, piyasadaki elde edilen kriterler esas alınır, 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 piyasadaki 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 taşınmazlar için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı "Tarla" olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

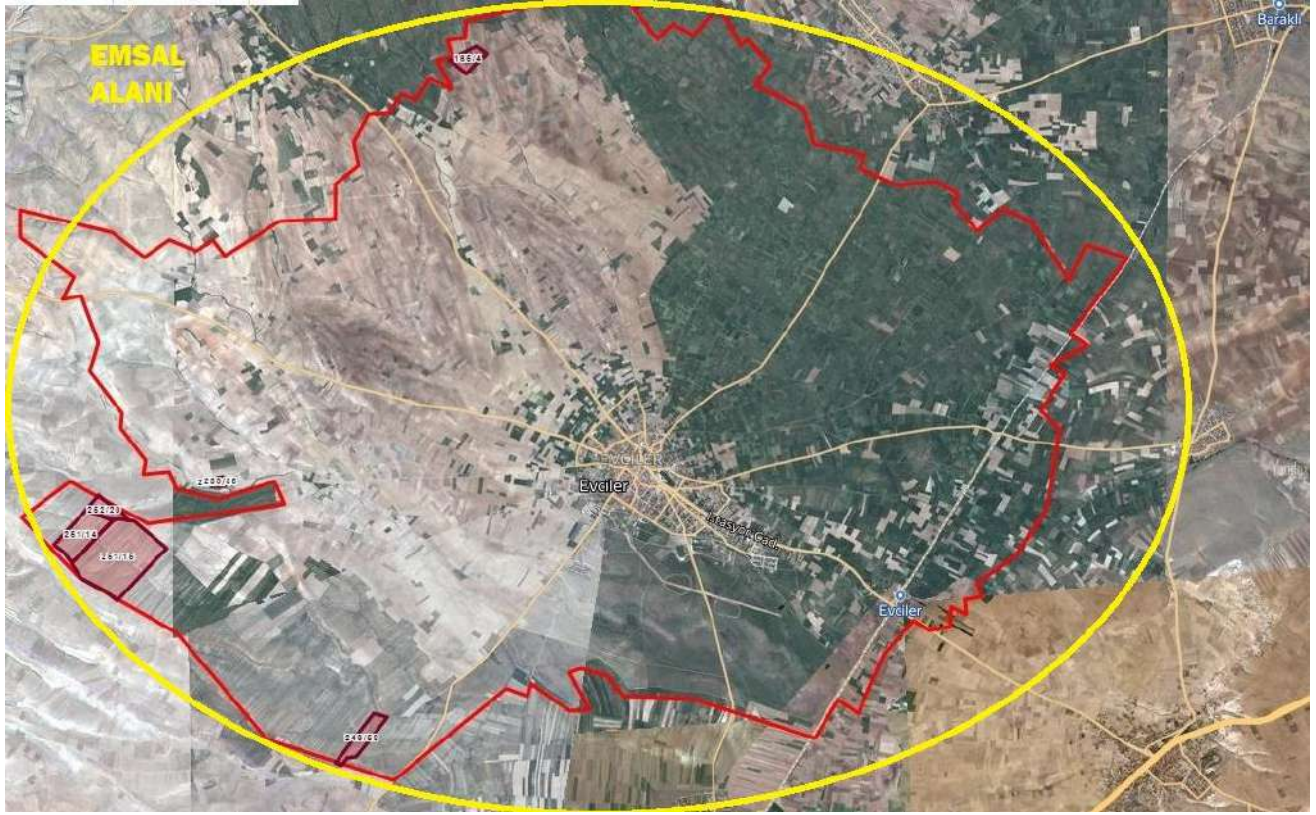
6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

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

No	Açıklama	Arsa Alanı (m ²)	Kapalı 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 taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan, 398.000 m ² alanlı, trafosu, kuyusu ve kadastro paftasına işli yolu bulunan, eğimli topografik yapıdaki tarla 3.550.000 TL bedelle satılıktır.	398.000	-	3.350.000	8,42	3.350.000	8
2	Değerleme konusu taşınmazlarla ilgili Evciler Belediyesi ile yapılan görüşmede taşınmazların bulunduğu bölgede, kuyusu, trafosu ve kuyusu olan tarlaların m ² birim fiyatının 10-12 TL arasında, yolu ve sulaması olmayan tarlaların 3-5 TL arasında yapabileceği bilgisine ulaşılmıştır.	1	-	12	12	12	12
3	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan, 4704 m ² alanlı, yolu ve sulaması olan tarla 44.000 TL bedelle satılıktır.	4.704	-	44.000	9,35	40.000	9
4	Değerleme konusu taşınmazlarla ilgili bölgeye hakim emlakçılardan Bereket Emlak ile yapılan görüşmede taşınmazların bulunduğu bölgede sulaması, yolu ve trafosu olan tarlaların 10-12 TL/m ² arasında yapabileceği bilgisine ulaşılmıştır.	1	-	12	12	12	12

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	8	12	9	12
Konum Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Ulaşım Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Yükseklik Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Büyükölük Şerefiyesi (%)	15%	0%	25%	0%
Tarımsal İmkan Şerefiyesi (%)	0%	0%	10%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	10	12	11	12
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)			12	

Satışa Konu Arsalarla İlişkin Harita

Sonuç; Bölgede yapılan araştırmalarda kuyusu, trafosu ve kadastro paftasına işli yolu bulunan tarlaların m² birim fiyatının 10-12 TL/m², sulaması ve yolu olmayan tarlaların m² birim fiyatının 3-5 TL/m² arasında olduğu gözlemlenmiştir. Değer belirlenirken değerlendirme konusu gayrimenkul, emsal tarlalar ile karşılaştırılmış, pazarlık payı ve mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak piyasa değeri oluşturulmuştur.

Satışa konu emsallerden 1 no.lu emsal büyüklük bakımından daha kötü olduğundan değerlendirme konusu taşınmaza göre şerefiyesi düşüktür. 3 no.lu emsal büyüklük ve tarımsal imkân bakımından değerlendirme konusu taşınmaza göre düşük şerefiyeye sahiptir.

Değerlemeye konu gayrimenkullerden 251 ada 15 parselin su kuyusunun, trafosunun ve kadastro paftasına işli yolu bulunması gibi özellikler değerlemede dikkate alınmış olup yapılan araştırmada değerlemeye konu taşınmazın ağaçsız olarak birim değerinin 12-TL/m² civarında olabileceği kanaatine varılmıştır. Benzer niteliklere sahip 251 ada 14 parselin ağaçsız tarla değerinin ve 249 ada 58 parsel şerefiye faktörü gözetilerek birim değerinin sırasıyla 10 TL/m² ve 11 TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır. 252 ada 20 parselin trafosunun

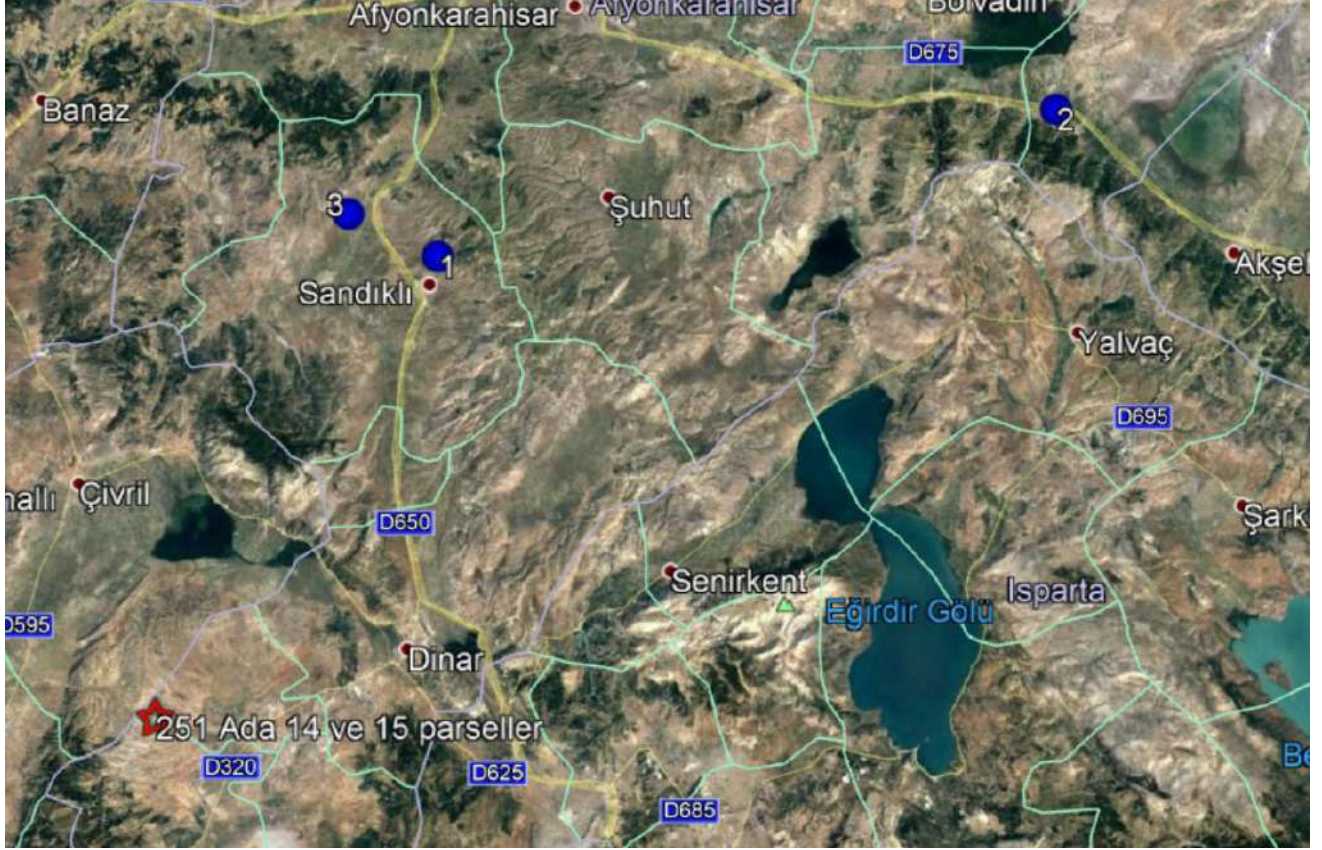
olmaması ve komşu parselden su temin etmesi durumları göz önünde alınarak şerefiye faktörü uygulanmış ve 7 TL/m² birim satış değeri verilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlarda 280 ada 34 ve 35 parselin sulama imkanının olmaması ve kadastro paftasına işlenmiş yolu olmamasından dolayı, araştırmalar ve yetkililerden edinilen bilgiler sonucunda birim satış fiyatlarını 3 TL/m² olmasına, aynı durumda olup sadece yola yakınlığı bulunan 217 ada 40 parselin birim satış fiyatının 4 TL/m² olmasına karar verilmiştir. 165 ada 4 parselin ise yola ulaşımının olmaması fakat sulama imkanının bulunmasından dolayı 4 TL/m² birim satış değeri takdir edilmiştir.

SATIŞTA OLAN MEYVE BAHÇELERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

No	Açıklama	Arsa Alanı (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	Afyon ili, Karacihisar ilçesi, Karacaören Köyü'nde konumlu içerisinde kiraz ağaçları bulunan satılık bahçe.	5.549	425.000	77	380.000	68
2	Afyon ili, Sultandağı ilçesi, Doğançık Köyü'nde konumlu içerisinde kiraz ağırlıklı olmak üzere vişne, ceviz, erik ağaçları bulunan damla sulama sistemi olan satılık bahçe.	11.000	280.000	25	250.000	23
3	Afyon ili, Sandıklı ilçesi, Karadirek Köyü'nde konumlu içerisinde yaklaşık 650 elma ağacı olan ve sulama yapılabilen satılık bahçe.	5.000	210.000	42	180.000	36
4	Afyon ilinde konumlu 400 dönüm, sulaması bulunan satılık elma bahçesi.	400.000	13.000.000	33	11.700.000	29

251 ADA 14 ve 15 NO.LU PARSELLER İÇİN KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	69	23	36	29
Konum Şerefiyesi (%)	-10%	-10%	-10%	0%
Ulaşım Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Yükseklik Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Büyükölçü Şerefiyesi (%)	5%	5%	5%	0%
Tarımsal İmkan Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	65	22	34	29
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	35			



Değerleme konusu taşınmazlardan 251 ada 14 ve 15 no.lu parseller üzerinde elma ağacı olması dolayısı ile emsal araştırmasında meyve bahçeleri de araştırılmıştır. Ancak değerlendirme konusu taşınmazların yakın çevresinde meyve bahçesi bulunamaması nedeniyle afyon genelinde benzer emsaller değerlendirilmiştir. Satışa konu meyve bahçelerinin hepsinin sulama sistemi olup sulama açısından şerefiye kriteri konulmamıştır. Satışa konu 1, 2 ve 3 no.lu emsallerin konum olarak ana yola yakın olmaları sebebiyle şerefiye kriterlerinin yüksek olduğu düşünülmektedir. Piyasada büyük metrekareye sahip taşınmazların satışının daha güç olması sebebi ile satışa konu gayrimenkullere büyüklük kriteri de açısından da bakılmış olup karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Buna göre değerlendirme konusu 251 ada 14 ve 15 no.lu taşınmazların piyasa değeri için meyve bahçeleri ile karşılaştırma yapılmış olup sulama sistemi olması, kadastral yola cepheli olması, konumu ve büyüklüğü gibi faktörler göz önüne alınarak 35 TL/m² birim satış değeri takdir edilmiştir.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazların Pazar Yaklaşımı'na göre piyasa değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

165 Ada 4 Parsel Tarla Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	71.037,75	71.037,75
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	4	4
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	284.151	284.151
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	285.000	285.000

249 Ada 58 Parsel Tarla Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	113.153,91	113.153,91
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	11	11
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	1.244.693	1.244.693
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	1.245.000	1.245.000

251 Ada 14 Parsel Tarla Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	202.979,22	202.979,22
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	35	35
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	7.104.273	7.104.273
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	7.105.000	7.105.000

251 Ada 15 Parsel Tarla Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	620.070,59	620.070,59
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	35	35
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	21.702.471	21.702.471
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	21.700.000	21.700.000

252 Ada 20 Parsel Tarla Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	66.025,92	66.025,92
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	7	7
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	462.181	462.181
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	460.000	460.000

280 Ada 34 Parsel Tarla Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	7.626,15	7.626,15
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	3	3
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	22.878	22.878
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	25.000	25.000

280 Ada 35 Parsel Tarla Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	8.972,85	8.972,85
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	3	3
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	26.919	26.919
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	25.000	25.000

217 Ada 40 Parsel Tarla Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	13.559,49	13.559,49
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	4	4
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	54.238	54.238
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	55.000	55.000

Değerleme Konusu Taşınmazlar Toplam Değeri	30.900.000	30.900.000
---	-------------------	-------------------

Değerleme konusu parsellerin “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile toplam yasal ve mevcut durum değeri ~**30.900.000 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.

251 Ada 14 Parsel						
Yapı Adı	Kapalı Alan (m ²)	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet	Yapım Maliyeti (TL)	Amortisman Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
Basit Yapı	200	1B	390	78.000	10%	70.200
Toplam Bina Değeri (TL)	1.200					70.000

251 Ada 15 Parsel						
Yapı Adı	Kapalı Alan (m ²)	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet	Yapım Maliyeti (TL)	Amortisman Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
Müstakil Ev	402	3A	1360	546.720	5%	519.384
Toplam Bina Değeri (TL)	162					519.000

6.2.3. Gelir Yaklaşımı

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

➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

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

➤ Nakit Akımları Analizi

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

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

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

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

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

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

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

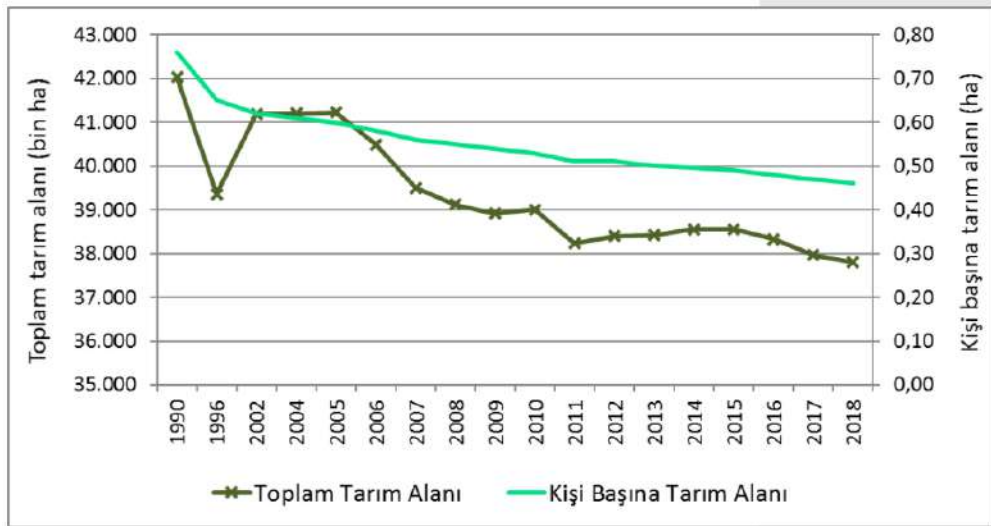
Türk insanının beslenme durumuna genel olarak bakıldığında ülkede temel besinin ekmek ve diğer tahıldan mamul ürünlerden oluştuğu görülmektedir. Günlük enerjinin ortalama %50'si ekmek ve diğer tahıldan mamul ürünlerden sağlanmaktadır. Yıllar içerisinde besin tüketim eğilimi incelendiğinde ekmek, süt-yoğurt, et, taze sebze ve meyve tüketiminin azaldığı; kuru baklagil, 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 daimi 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.



Kaynak: TÜİK, Tarım ve Orman Bakanlığı

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

Tarım alanları, 2020
Agricultural land, 2020

[Çayır ve mera alanları hariç - Land under permanent meadows and pastures are not included]

(Dekar - Decare)

İBBS - SR	Tahıllar ve diğer bitkisel ürünlerin alanı Area of cereals and other crop products			Sebzeler, bahçeleri alanı Area of vegetable gardens	Meyveler, ipecek ve baharat bitkileri alanı Area of fruits, ornamental plants area	Süs bitkileri alanı Ornamental plants area
	Toplam alan Total land	Ekilen alan Sown area	Nadas Fallow land			
TR Türkiye - Turkey	231 363 961	156 149 720	31 732 521	7 792 463	35 635 187	54 070
TR1 İstanbul	740 641	677 892	6 105	28 698	27 437	509
TR10 İstanbul	740 641	677 892	6 105	28 698	27 437	509
TR100 İstanbul	740 641	677 892	6 105	28 698	27 437	509
TR2 Batı Marmara - West Marmara	16 226 637	13 587 344	305 684	582 684	1 747 863	3 062
TR21 (Tekirdağ, Edirne, Kırklareli)	9 352 595	9 053 165	11 043	95 534	190 253	2 600
TR211 Tekirdağ	3 927 950	3 782 269	-	29 769	115 812	100
TR212 Edirne	3 108 971	3 005 978	6 800	50 184	43 509	2 500
TR213 Kırklareli	2 315 674	2 264 918	4 243	15 581	30 932	-
TR22 (Balıkesir, Çanakkale)	6 874 041	4 534 179	294 641	487 150	1 557 610	461
TR221 Balıkesir	3 902 028	2 507 946	159 035	264 562	970 024	461
TR222 Çanakkale	2 972 013	2 026 233	135 606	222 588	587 586	-
TR3 Ege - Aegean	27 746 160	16 141 110	1 815 983	1 294 249	8 476 905	19 013
TR31 (İzmir)	3 255 001	1 355 027	23 177	359 407	1 501 025	16 365
TR310 İzmir	3 255 001	1 355 027	23 177	359 407	1 501 025	16 365
TR32 (Aydın, Denizli, Muğla)	9 401 977	4 322 071	380 157	369 715	4 329 294	740
TR321 Aydın	3 524 605	1 243 922	22 441	99 268	2 158 636	338
TR322 Denizli	3 632 184	2 338 061	197 019	142 532	954 455	117
TR323 Muğla	2 245 188	740 088	160 697	127 915	1 216 203	285
TR33 (Manisa, Afyonkarahisar, Kütahya, Uşak)	15 089 183	10 464 012	1 412 549	565 127	2 646 586	909
TR331 Manisa	5 040 084	2 305 981	126 564	350 140	2 256 492	907
TR332 Afyonkarahisar	4 741 014	3 723 350	755 531	75 202	186 930	1
TR333 Kütahya	3 114 243	2 459 115	490 020	64 781	100 327	-
TR334 Uşak	2 193 841	1 975 566	40 434	75 004	102 837	-
TR4 Doğu Marmara - East Marmara	13 865 768	8 185 691	2 080 800	691 770	2 886 766	20 741
TR41 (Bursa, Eskişehir, Bilecik)	9 380 331	5 850 675	1 835 227	560 973	1 129 061	4 395
TR411 Bursa	2 976 358	1 424 141	215 409	385 365	547 100	4 342
TR412 Eskişehir	5 585 608	3 909 996	1 521 148	116 851	43 560	53
TR413 Bilecik	818 365	522 538	98 670	58 756	138 401	-
TR42 (Kocaeli, Sakarya, Düzce, Bolu, Yalova)	4 485 437	2 335 016	245 573	130 797	1 757 705	16 346
TR421 Kocaeli	795 201	564 362	67 648	31 381	131 138	67
TR422 Sakarya	1 700 253	688 114	9 053	76 599	915 309	11 178
TR423 Düzce	747 227	104 086	-	7 715	634 761	665
TR424 Bolu	1 127 726	939 440	154 373	9 453	24 460	-
TR425 Yalova	115 030	39 014	14 499	5 649	52 037	3 821

Kaynak : TÜİK, 2020

Tarım alanları, 2020
Agricultural land, 2020

[Çayır ve mera alanları hariç - Land under permanent meadows and pastures are not included]

(Dekar - Decare)

İBBS - SR	Tahıllar ve diğer bitkisel ürünlerin alanı Area of cereals and other crop products			Sebzeler, bahçeleri alanı Area of vegetable gardens	Meyveler, ipecek ve baharat bitkileri alanı Area of fruits, ornamental plants area	Süs bitkileri alanı Ornamental plants area
	Toplam alan Total land	Ekilen alan Sown area	Nadas Fallow land			
TR5 Batı Anadolu - West Anatolia	33 406 750	25 411 548	6 039 170	865 690	1 089 140	1 202
TR51 (Ankara)	11 524 026	8 068 326	2 759 891	419 944	275 559	306
TR510 Ankara	11 524 026	8 068 326	2 759 891	419 944	275 559	306
TR52 (Konya, Karaman)	21 882 724	17 343 222	3 279 279	445 746	813 581	896
TR521 Konya	18 590 788	14 732 575	3 071 586	308 814	476 977	836
TR522 Karaman	3 291 936	2 610 647	207 693	136 932	336 604	60
TR6 Akdeniz - Mediterranean	22 285 397	13 569 466	1 538 896	1 634 888	5 532 931	9 216
TR61 (Antalya, Isparta, Burdur)	7 111 315	4 213 248	870 625	614 272	1 406 339	6 831
TR611 Antalya	3 649 230	1 802 797	516 007	502 804	821 173	5 891
TR612 Isparta	1 960 319	1 210 134	276 034	54 411	418 872	868
TR613 Burdur	1 501 766	1 200 317	78 584	57 057	165 736	72
TR62 (Adana, Mersin)	8 119 024	4 799 295	338 612	632 464	2 346 465	2 188
TR621 Adana	4 822 360	3 556 299	90 539	329 783	844 349	1 390
TR622 Mersin	3 296 664	1 242 996	248 073	302 681	1 502 116	798
TR63 (Hatay, Kahramanmaraş, Osman)	7 055 057	4 056 923	329 659	388 152	1 780 127	196
TR631 Hatay	2 270 859	1 052 849	5 234	251 228	961 398	150
TR632 Kahramanmaraş	3 593 637	2 555 422	317 815	94 891	625 493	16
TR633 Osmaniye	1 190 561	948 652	6 610	42 033	193 236	30
TR7 Orta Anadolu - Central Anatolia	35 950 302	25 040 158	9 086 031	886 071	938 042	-
TR71 (Kırıkkale, Akkaray, Niğde, Nevşehir, Kırşehir)	16 121 237	11 296 515	3 693 716	463 924	667 082	-
TR711 Kırıkkale	3 000 898	2 045 268	905 863	17 499	32 268	-
TR712 Akkaray	3 798 819	2 608 564	1 041 292	109 945	39 018	-
TR713 Niğde	2 757 798	1 670 864	675 875	88 319	322 740	-
TR714 Nevşehir	3 287 723	2 258 107	561 049	239 902	232 665	-
TR715 Kırşehir	3 275 999	2 713 712	509 637	12 259	40 391	-
TR72 (Mıyseri, Sivas, Yozgat)	19 829 065	13 748 643	5 392 315	422 147	270 960	-
TR721 Mıyseri	5 718 089	3 821 780	1 337 941	382 586	175 782	-
TR722 Sivas	7 881 047	4 984 829	2 841 669	10 851	43 698	-
TR723 Yozgat	6 229 929	4 937 034	1 122 705	28 710	51 480	-
TR8 Batı Karadeniz - West Black Sea	20 044 770	13 890 821	3 326 842	771 009	2 055 061	1 037
TR81 (Zonguldak, Karabük, Bartın)	1 250 424	677 582	155 330	55 435	362 072	5
TR811 Zonguldak	486 442	162 952	11 950	29 965	281 575	0,5
TR812 Karabük	376 345	220 779	149 380	7 774	4 412	-
TR813 Bartın	387 637	293 851	17 696	76 085	76 085	5

✓ 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.

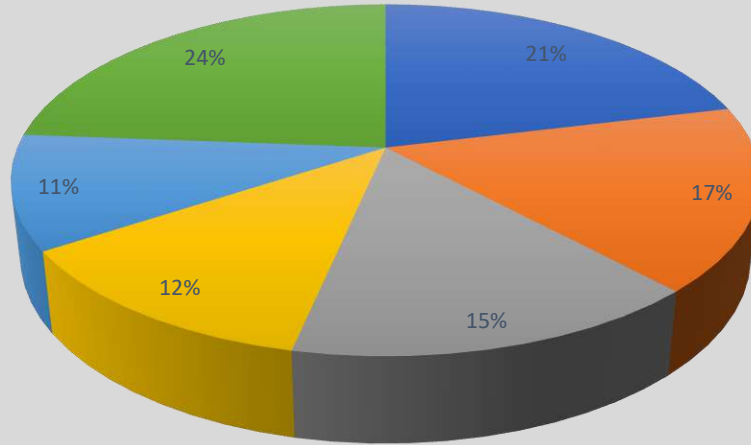


Elma üretimi; Türkiye’de 2020 sezonunda 4,3 milyon ton olan elma üretiminde bir önceki yıla göre %18,8 oranında artış olmuştur. 931 bin ton ile en fazla üretim Isparta ilinde gerçekleşmiştir. Isparta’yı 611 bin ton ile Antalya ve 503 bin ton ile de Niğde illeri takip etmektedir.



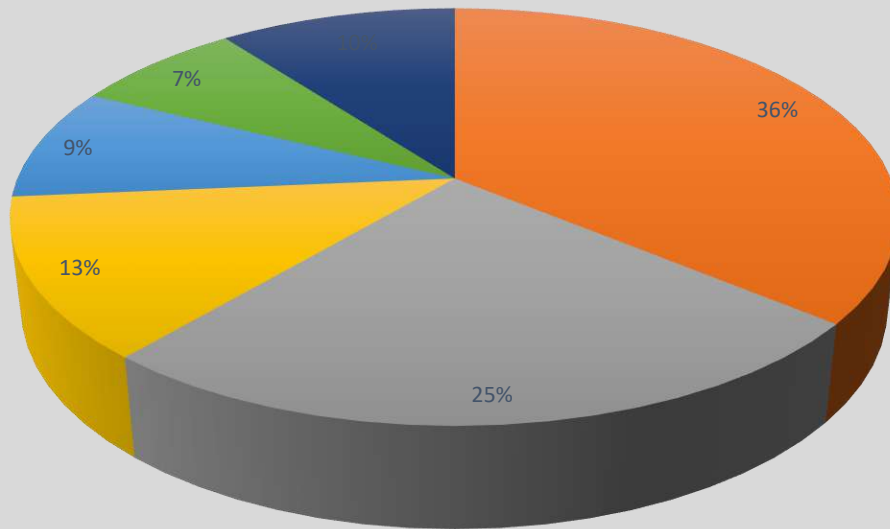
Türkiye Dış Ticaret Verileri; Ülkelere göre Türkiye elma ihracatı 2020 yılına göre 210 bin ton olarak gerçekleşmiştir. Türkiye en fazla ihracatı 44 bin 626 ton ile Rusya ’ya (%21,2), 35 bin 568 ton ile Hindistan’a (%17,9), üçüncü olarak ise 32 bin 216 ton ile Suriye’ye (%15,3) yapmıştır. 2021 yılı beş 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 İHRACATINDA ÖNEMLİ ÜLKELER (2020, %)

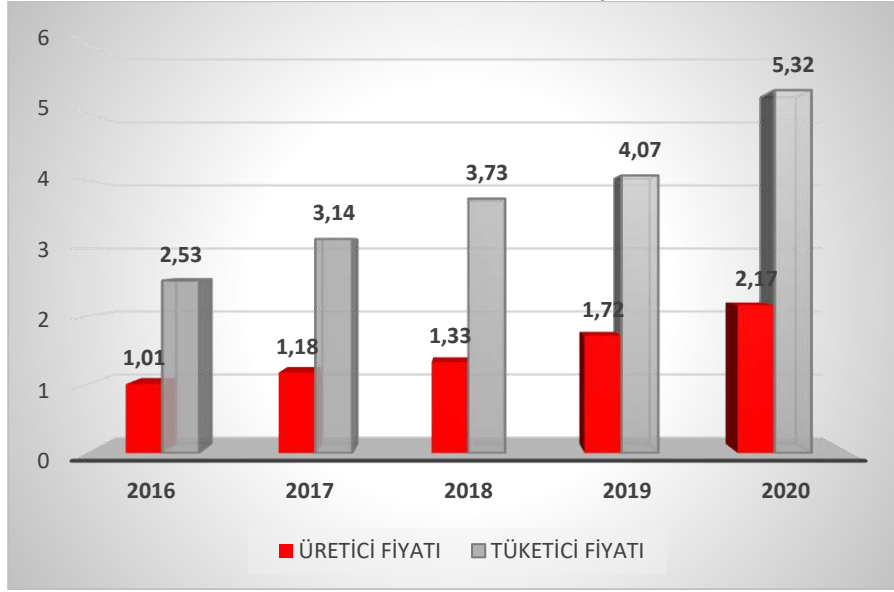


■ RUSYA ■ HİNDİSTAN ■ IRAK ■ SURİYE ■ LİBYA ■ DİĞER

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



■ KKTC ■ ŞİLİ ■ HİNDİSTAN ■ KIRGIZİSTAN ■ İSRAİL ■ DİĞER



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

Türkiye'de Elma Destekleme Politikaları: Türkiye'de bitkisel üretimi artırmak, verim ve kaliteyi yükseltmek, sürdürülebilirliği sağlamak ve çevreye duyarlı alternatif tarım tekniklerinin geliştirilmesine yönelik, çiftçilere destekleme yapılmasına ilişkin usul ve esasların belirlenmesi ile "Bitkisel Üretime Destekleme Ödemesi" yapılmaktadır. 2020 yılında mazot desteği 15 TL/da ve gübre desteği olarak 8 TL/da destekleme ödemesi yapılmaktadır. Yurtiçi sertifikalı fidan/fide ve standart fidan kullanım destekleri kapsamında standart fidanlarda 100 TL/da, sertifikalı fidanlarda 280 TL/da destekleme yapılmaktadır. Organik tarım desteğinde elma yetiştiren 1. Kategori kapsamında bireysel sertifikaya sahip olan üreticiye 100 TL/da, grup sertifikasına sahip üreticilere ise 50 TL/da verilmektedir. İyi tarım uygulamaları yapan elma üreticilerine 2. Kategori kapsamında bireysel sertifikaya sahip olanlara 40 TL/da, grup sertifikasına sahip üreticilere ise 20 TL/da destek verilmektedir. Sertifikalı fidan üretim desteği kapsamında aşılı fidan üretimine 0,50 TL/adet ve aşısız fidan üretimine ise 0,25 TL/adet destekleme yapılmaktadır.

YILLAR	VERİLEN DESTEK (TL/KG)			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 Metodu⁶

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 251 ada 14 ve 15 no.lu parseller 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 251 Ada 14 ve 15 No.lu Parseller Üzerinde Yer Alan Meyve Ağaçlarının Bilgileri

Bölge Adı	Ada	Parsel	Tür	Çeşit	Anaç	Yetiştiricilik	Alan (m2)	Ağaç Sayısı	Dikim Aralığı	Ağaç/ Dekar	Dikim Yılı
Evciler Bahçe	251	15	ELMA	Gala	M111	Yarı Bodur	238.157	22.567	5*2	100	2017
Evciler Bahçe	251	15	ELMA	Golden	M111		52.003	5.613	5*2	100	2019
Evciler Bahçe	251	14	ELMA	Gala	M111		68.774	6.258	5*2	100	2014
Evciler Bahçe	251	14	ELMA	Golden	M111	Yarı Bodur	18.517	4.115	5*2	100	2014

⁶ Akın M Y (2001). Kamulaştırmada Bilirkişilik. T.M.M.O.B. Ziraat Mühendisleri Odası Yayını. Kozan Ofset. Ankara

Elma Ağacı Yıllara Göre Verimliliği

PIYASA 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 aksamları	4,00	25.000	100.000
Elektrik Hattı	85 TL/m	1.500	85
Trafo	400 Kwa	1,00	50.000
Traktör	60 beygir	4,00	175.000
Atamizer		4,00	27.500
Dal kırma		1,00	25.000
Diskaro		1,00	15.000
Mazot Tankı	3 tonluk	1,00	10.000
Binek araç - daster		1,00	150.000
Motosiklet		2,00	8.500
Depo	250 m2	250,00	750
Ev ve Ofis eşyaları	150 m2	150,00	1.500
Toplam			1.817.000
AĞAÇ BAŞINA TESİS MALİYETİ			80

Adana Kozan İlçe Tarım Müdürlüğünden Edinilen Meyve Maliyet Çizelgesi Tablosu

2020 YILI KOZAN İLÇESİ MEYVE MALİYET ÇİZELGESİ								
ÜRÜN ADI	PORTAKAL	LİMON	MANDALİNA	GREYFURT	NAR	TRABZON HURMASI	ERİK	ŞEFTALİ
İLÇE ADI	KOZAN	KOZAN	KOZAN	KOZAN	KOZAN	KOZAN	KOZAN	KOZAN
MALİYET UNSURLARI	2020 Yılı Kesin Maliyeti	2020 Yılı Kesin Maliyeti	2020 Yılı Kesin Maliyeti	2020 Yılı Kesin Maliyeti	2020 Yılı Kesin Maliyeti	2020 Yılı Kesin Maliyeti	2020 Yılı Kesin Maliyeti	2020 Yılı Kesin Maliyeti
	İlçe Ortalaması	İlçe Ortalaması	İlçe Ortalaması	İlçe Ortalaması	İlçe Ortalaması	İlçe Ortalaması	İlçe Ortalaması	İlçe Ortalaması
Anketi Yapılan Bahçenin Değeri (BD) (Da/TL)	30.000,00	35.000,00	30.000,00	25.000,00	20.000,00	20.000,00	24.000,00	25.000,00
Anketi Yapılan Bahçenin Çıplak Arazi Değeri (RCAD) (Da/TL)	25.000,00	25.000,00	20.000,00	20.000,00	15.000,00	16.000,00	20.000,00	20.000,00
Bahçenin Yaşı (BY)	20,00	20,00	20,00	20,00	15,00	20,00	20,00	10,00
A) GÜBRELEME	410,00	385,00	400,00	390,00	315,00	312,50	261,25	328,00
B) İLAÇLAMA	249,00	331,00	303,00	250,00	192,00	192,00	183,00	249,00
C) SÜZAMA	162,50	162,50	162,50	162,50	162,50	162,50	162,50	162,50
D) BAKIM (ARA SÜRÜMÜ, BUDAMA)	134,00	134,00	134,00	134,00	134,00	134,00	134,00	134,00
E) HASAT	225,00	250,00	225,00	200,00	325,00	225,00	225,00	275,00
F) DİĞER DEĞİŞEN MASRAFLAR	59,03	63,13	61,23	56,83	56,43	51,30	48,29	57,43
G) DEĞİŞEN MASRAFLAR TOPLAMI (A + B + ... + F)	1.239,53	1.325,63	1.293,73	1.293,33	1.184,93	1.077,30	1.014,04	1.205,93
G.1) Sermaye Falzı (G x Falz oranı)	61,58	66,28	64,29	59,67	59,25	53,87	50,70	60,30
H) TOPLAM DEĞİŞEN MASRAFLAR (G + G.1)	1.301,50	1.391,91	1.358,01	1.352,99	1.244,17	1.131,17	1.064,74	1.266,22
I) TOPLAM SABİT MASRAFLAR (I.1+I.2+...+I.5)	3.599,05	3.701,76	3.465,50	3.337,59	3.047,33	3.093,93	3.381,94	3.467,99
I.1) Bireysel İdari Giderler (MH0,03)	39,05	41,76	40,50	37,59	37,33	33,93	31,94	37,99
I.2) Çıplak Arazi Değeri'nin %5'ten Fazla (BCAD x 0,05)	1.250,00	1.250,00	1.000,00	1.000,00	750,00	800,00	1.000,00	1.000,00
I.3) Tesis Masrafları Amortisman Payı (BD-BCAD/ED)	500,00	250,00	250,00	325,00	100,00	100,00	200,00	250,00
I.4) Ürün Sigortası	210,00	160,00	175,00	175,00	160,00	160,00	150,00	200,00
J) TOPLAM ÜRETİM MASRAFLARI (H+I)	2.600,55	3.093,66	2.815,51	2.590,58	2.291,50	2.225,10	2.446,68	2.754,21
K) Verim (Kg/Da)	3.000,00	2.000,00	2.500,00	2.500,00	2.000,00	2.000,00	1.500,00	2.000,00
L) Satış Fiyatı	1,75	2,00	1,75	1,75	2,00	2,00	2,50	2,50
M) Yan Ürün Verimi (Kg/Da)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
N) Yan Ürün Satış Fiyatı	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
O) Ana Ürün Geliri (KxL)	5.250,00	4.000,00	4.375,00	4.375,00	4.000,00	4.000,00	3.750,00	5.000,00
P) Yan Ürün Geliri (MxN)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R) Gayri Safi Üretim Değeri (O+P)	5.250,00	4.000,00	4.375,00	4.375,00	4.000,00	4.000,00	3.750,00	5.000,00
S) ANA ÜRÜN İÇİN YAPILAN MASRF. TOP. (J- R)	2.900,55	3.093,66	2.815,51	2.590,58	2.291,50	2.225,10	2.446,68	2.754,21

*Ürün maliyet verileri verim miktarına göre değişiklik gösterebilir.
**Ürün satış fiyatları ve maliyet unsurlarının satış fiyatları alı ve satış zamanına göre değişiklik gösterebilir.
***Ürün verim değerleri arazinin toprak yapısı ve bakımın zamanında yapılmaz gibi durumlara göre değişiklik gösterebilir.

ÜRÜN	İlçe Minimum Maksimum Verim Aralığı (kg/da)	HAZIRLAYAN	ONAYLAYAN
PORTAKAL	2.000-5.000		
LİMON	1.500-4.500		
MANDALİNA	1.750-4.500		13/04/2021
GREYFURT	2.000-5.000		
NAR	1.500-4.500	Mutlu KARATAŞ	Ömer ERDOĞAN
TRABZON HURMASI	1.500-4.500	Mühendis	İlçe Tarım ve Orman Müdürü
ERİK	1.200-3.000		
ŞEFTALİ	1.200-3.000		

Yukarıda yer alan veriler doğrultusunda 251 ada 14 ve 15 no.lu parseller üzerindeki 0-3 yaş aralığındaki yarı bodur elma ağaçlarının ağaç değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Tesis Döneminde Olan Ağaçların Değer Takdiri;

Ada	Parsel	Tür	Çeşit	Yetiştiricilik	Ağaç Sayısı	Dikim Yılı	Fidan Bedeli (TL)	Ağaç Yaşı	Tesis Bedeli	Ortalama Yıllık Bakım Bedeli	Toplam Ağaç Bedeli	Ağaç Sayısı (Adet)	Toplam Değer (TL)
251	15	ELMA	Golden	Yarı Bodur	5.613	2019	11,00	2	80	13	106	5.613	597.223,2

Junge Metodu'na Göre Artış ve Üretim Döneminde Olan Ağaçların Değer Takdiri;

Ada	Parsel	Tür	Çeşit	Yetiştiricilik	Ağaç Sayısı	Dikim Yılı	Tarla Çıkış Satış Fiyatı (KG)	Ağaç Yaşı	Ortalama Verim Ağaç/Kg	Ürün Vermesi Beklenen Yıl	Kalan Ekonomik Ömür	Junge Katsayısı	Ağaç Değeri (TL/Ağaç)	Ağaç Sayısı (Adet)	Toplam Brüt Ağaç Geliri (TL)	Bakım Gideri (TL) (%45)	Toplam Değer (TL)
251	15	ELMA	Gala	Yarı Bodur	22.567	2017	2,10	4	20	25	21	14,13	593	22.567	13.383.222	6.022.450	7.360.772,0
251	14	ELMA	Gala	Yarı Bodur	6.258	2014	2,10	7	40	25	18	11,56	970	6.258	6.072.508	2.732.628	3.339.879,2
251	14	ELMA	Golden	Yarı Bodur	4.115	2014	2,09	7	40	25	18	11,56	968	4.115	3.982.145	1.791.965	2.190.179,5
Artış ve Üretim Dönemindeki Ağaçların Değer Takdiri (TL)																	
Tesis Döneminde Olan Ağaçların Değer Takdiri (TL)																	
Toplam Ağaç Değeri (TL)																	

*TUİK Üretici Çıkış Fiyatları Kullanılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan ve meyve veren ağaçların değeri için gelir yöntemi kullanılmış olup metod olarak Junge Metodu tercih edilmiştir. Ancak yöntem yalnızca gelir kalemi baz alınarak yapıldığından gider kalemi için, yapılan görüşmeler sonucunda elde edilen veriler İlçe Tarım Müdürlüğünden temin edilen bakım giderleri oranı ile desteklenerek gider kalemi olarak hesaplamalara dahil edilmiştir.

Elde edilen veriler piyasa değeri ile karşılaştırılarak piyasa değeri ile uyumu kontrol edilmiştir. Buna göre değerlendirme konusu taşınmazlardan 251 ada 14 ve 15 no.lu parsellerin Gelir Yaklaşımına göre (Junge Metodu) toplam değeri 13.488.054 TL olarak belirlenmiştir.

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, kadastral yoluna cephelerinin olup olmaması, tarımsal imkanlar, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

ADA	PARSEL	ALAN	ARSA DEĞERİ (TL)	BİNA DEĞERİ (TL)	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (TL)
165	4	71.037,75	285.000		285.000
249	58	113.153,91	1.245.000		1.245.000
251	14	202.979,22	7.105.000	70.000	7.175.000
251	15	620.070,59	21.700.000	519.000	22.219.000
252	20	66.025,92	460.000		460.000
280	34	7.626,15	25.000		25.000
280	35	8.972,85	25.000		25.000
217	40	13.559,49	55.000		55.000
			30.900.000	589.000	31.489.000

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
<ul style="list-style-type: none">+ Taşınmazların yüzölçümünün yeterli olması+ Kadastro yoluna cephelerinin olması	<ul style="list-style-type: none">- Bölgenin ilçe ve şehir merkezine uzak olması,- Parsellerin az eğimli yapıya sahip olması
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none">+ İmar planı yapılması durumunda değerlendirme konusu taşınmazlardan kadastro yollarının olması avantaj sağlayacaktır.	<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

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 ulaşılmıştır.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

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

7.4. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda "Pazar Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır. Ancak Gelir Yaklaşımında Junge Metodu ile ağaçların potansiyel gelir hesaplamaları yapılarak piyasa değeri ile hesaplanan değer ile arasındaki uyuma bakılmıştır. Junge metodunun varsayımlara ve teyit edilemeyen katsayılara bağlı olması nedeniyle değer takdiri "Pazar Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemleri ile 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)	31.489.000	3.671.202
Mevcut Durum Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil)	31.489.000	3.671.202

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 durum değeri KDV dahil 37.157.020 TL (4.332.018 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

165 ada 4 parsel



217 ada 40 parsel



249 ada 58 parsel



251 ada 14 parsel





251 ada 15 parsel





252 ada 20 parsel



280 ada 34 parsel



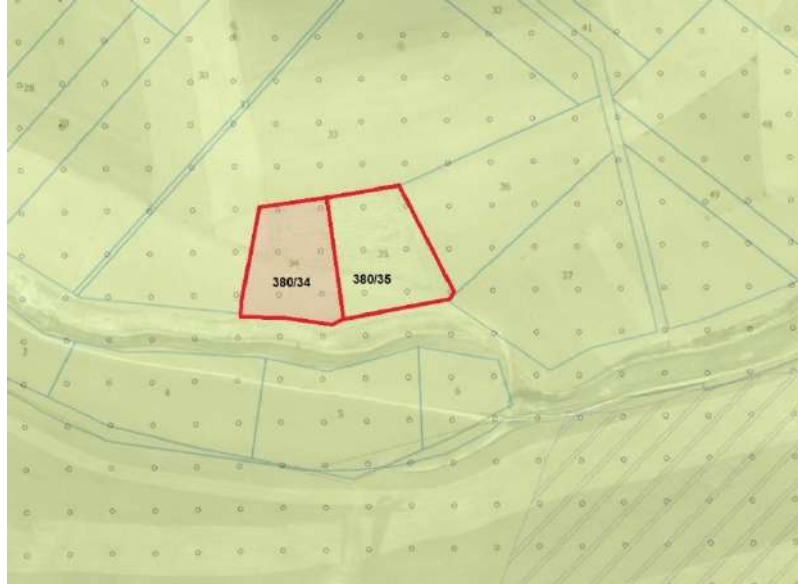
280 ada 35 parsel



8.2. İmar Durum Belgesi







8.3. Resmi Belgeler

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 9-6-2021-17:50

weblapu
Tapunun Kadastro

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	165/4
Taşınmaz Kimlik No:	109312418	AT Yüzölçümü(m2):	71037.75
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/EVCİLER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Evciler	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	EVCİLER Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	150/14494	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: intermey imalat uluslararası ticaret anonim şirketi adına aynı sermaye olarak konacaktır.) Tarih: 28/12/2020 Sayı: 38621(Şablon: Diğer)	(SN:8228769) ANKARA TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3710006294	Evciler - 09-02-2021 11:28 - 243	-
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanununun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Evciler - 09-06-2020 10:24 - 525	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 3

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
525071927	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	7626/7103 8	7625.97	71037.75	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525071958	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	22153/710 38	22152.92	71037.75	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525073079	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	11835/710 38	11834.96	71037.75	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525073332	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	7949/7103 8	7948.97	71037.75	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525073462	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	6126/7103 8	6125.98	71037.75	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525075479	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	5121/7103 8	5120.98	71037.75	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-

2 / 3

525075492	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	5363/7103 8	5362.98	71037.75	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525075546	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	4865/7103 8	4864.98	71037.75	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) wtt3m5iiCDy kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

						525	
525109333	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	5069/1131 55	5068.95	113153.91	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109336	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	9746/1131 55	9745.91	113153.91	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109349	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	4497/1131 55	4496.96	113153.91	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109350	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	7309/1131 55	7308.93	113153.91	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109351	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1970/1131 55	1969.98	113153.91	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525118911	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	252/11315 5	252.00	113153.91	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-

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

4 / 5

525108606	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	7465/1131 55	7464.93	113153.91	3083 S.Y. Göre Topluşturma İşlemi 09-06-2020 525	-
525108609	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	7649/1131 55	7648.93	113153.91	3083 S.Y. Göre Topluşturma İşlemi 09-06-2020 525	-
525108617	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	6473/1131 55	6472.94	113153.91	3083 S.Y. Göre Topluşturma İşlemi 09-06-2020 525	-
525108103	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	11009/113 155	11008.89	113153.91	3083 S.Y. Göre Topluşturma İşlemi 09-06-2020 525	-
525108621	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	3322/1131 55	3321.97	113153.91	3083 S.Y. Göre Topluşturma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109266	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	4204/1131 55	4203.96	113153.91	3083 S.Y. Göre Topluşturma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109289	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	4008/1131 55	4007.96	113153.91	3083 S.Y. Göre Topluşturma İşlemi 09-06-2020	-

3 / 5

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
525108620	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	5152/1131 55	5151.95	113153.91	3083 S.Y. Göre Topluşturma İşlemi 09-06-2020 525	-
525108088	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	10181/113 155	10180.90	113153.91	3083 S.Y. Göre Topluşturma İşlemi 09-06-2020 525	-
525108318	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	12253/113 155	12252.88	113153.91	3083 S.Y. Göre Topluşturma İşlemi 09-06-2020 525	-
525108505	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1926/1131 55	1925.98	113153.91	3083 S.Y. Göre Topluşturma İşlemi 09-06-2020 525	-
525108548	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	7085/1131 55	7084.93	113153.91	3083 S.Y. Göre Topluşturma İşlemi 09-06-2020 525	-
525108605	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	3585/1131 55	3584.97	113153.91	3083 S.Y. Göre Topluşturma İşlemi 09-06-2020 525	-

2 / 5

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:54



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	249/58
Taşınmaz Kimlik No:	109317167	AT Yüzölçüm(m2):	113153.91
il/ilçe:	AFYONKARAHİSAR/EVCİLER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Evciler	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	EVCİLER Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	181/17547	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: intermey imalat uluslararası ticaret anonim şirketi adına aynı sermaye olarak konacaktır.) Tarih: 28/12/2020 Sayı: 38621(Şablon: Diğer)	(SN:8228769) ANKARA TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3710006294	Evciler - 09-02-2021 11:28 - 243	-
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Evciler - 09-06-2020 10:24 - 525	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 5

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **Dn91PLRp6L_** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



5 / 5

525109877	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	6747/6200 68	6747.03	620070.59	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109880	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	23170/620 068	23170.10	620070.59	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109883	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	11635/620 068	11635.05	620070.59	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109896	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	9806/6200 68	9806.04	620070.59	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109899	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	12541/620 068	12541.05	620070.59	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109923	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	5170/6200 68	5170.02	620070.59	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109956	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	5596/6200 68	5596.02	620070.59	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020	-

9 / 10

	İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V					İşlemi 09-06-2020 525	
525109860	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	10816/620 068	10816.05	620070.59	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109861	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	9368/6200 68	9368.04	620070.59	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109866	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	9783/6200 68	9783.04	620070.59	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109867	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	14203/620 068	14203.06	620070.59	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109873	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	5965/6200 68	5965.02	620070.59	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109875	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	9442/6200 68	9442.04	620070.59	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-

8 / 10

						525	
525109838	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	15155/620068	15155.06	620070.59	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109840	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	10290/620068	10290.04	620070.59	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109845	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	12071/620068	12071.05	620070.59	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109848	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	18192/620068	18192.08	620070.59	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109853	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	14285/620068	14285.06	620070.59	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109858	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	9778/620068	9778.04	620070.59	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109859	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT	-	10869/620068	10869.05	620070.59	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma	-

7 / 10

525109744	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	15024/620068	15024.06	620070.59	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109753	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	10176/620068	10176.04	620070.59	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525079091	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	23211/620068	23211.10	620070.59	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109772	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	11697/620068	11697.05	620070.59	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109816	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	23236/620068	23236.10	620070.59	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109824	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	21247/620068	21247.09	620070.59	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109835	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	8680/620068	8680.04	620070.59	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020	-

6 / 10

	İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V					İşlemi 09-06-2020 525	
525109395	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	18231/620 068	18231.08	620070.59	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109398	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	14174/620 068	14174.06	620070.59	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109583	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	16797/620 068	16797.07	620070.59	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109712	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	14574/620 068	14574.06	620070.59	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109722	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	9609/6200 68	9609.04	620070.59	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109727	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	10370/620 068	10370.04	620070.59	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-

5 / 10

						525	
525109368	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	9586/6200 68	9586.04	620070.59	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109372	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	8506/6200 68	8506.04	620070.59	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109375	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	7528/6200 68	7528.03	620070.59	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109388	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	4723/6200 68	4723.02	620070.59	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109391	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	7075/6200 68	7075.03	620070.59	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109392	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	10684/620 068	10684.04	620070.59	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109394	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	5744/6200 68	5744.02	620070.59	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-

4 / 10

525108498	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	111/620068	111.00	620070.59	3083 S.Y. Göre Topluşturma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109262	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	629/620068	629.00	620070.59	3083 S.Y. Göre Topluşturma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109281	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	15280/620068	15280.06	620070.59	3083 S.Y. Göre Topluşturma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109352	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	19972/620068	19972.08	620070.59	3083 S.Y. Göre Topluşturma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109358	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	11160/620068	11160.05	620070.59	3083 S.Y. Göre Topluşturma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109364	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	8696/620068	8696.04	620070.59	3083 S.Y. Göre Topluşturma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109367	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	9033/620068	9033.04	620070.59	3083 S.Y. Göre Topluşturma İşlemi 09-06-2020 525	-

3 / 10

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
525109762	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	11096/620068	11096.05	620070.59	3083 S.Y. Göre Topluşturma İşlemi 09-06-2020 525	-
525075071	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	6941/620068	6941.03	620070.59	3083 S.Y. Göre Topluşturma İşlemi 09-06-2020 525	-
525079582	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	5627/620068	5627.02	620070.59	3083 S.Y. Göre Topluşturma İşlemi 09-06-2020 525	-
525079587	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	16987/620068	16987.07	620070.59	3083 S.Y. Göre Topluşturma İşlemi 09-06-2020 525	-
525108480	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	4780/620068	4780.02	620070.59	3083 S.Y. Göre Topluşturma İşlemi 09-06-2020 525	-
525108495	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	5956/620068	5956.02	620070.59	3083 S.Y. Göre Topluşturma İşlemi 09-06-2020 525	-

2 / 10

BU BELGE TOPLAM 10 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:51



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	251/15
Taşınmaz Kimlik No:	109313026	AT Yüzölçüm(m2):	620070.59
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/EVCİLER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Evciler	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	EVCİLER Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	182/17649	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: intermey imalat uluslararası ticaret anonim şirketi adına aynı sermaye olarak konacaktır.) Tarih: 28/12/2020 Sayı: 38621(Şablon: Diğer)	(SN:8228769) ANKARA TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3710006294	Evciler - 09-02-2021 11:28 - 243	-
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Evciler - 09-06-2020 10:24 - 525	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 10

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye		
525110053	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	19016/620068	19016.08	620070.59	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525113984	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	5323/620068	5323.02	620070.59	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525114577	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	3707/620068	3707.02	620070.59	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **e2DN_P5SETF** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

10 / 10

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
525071927	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	7626/71038	7625.97	71037.75	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525071958	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	22153/71038	22152.92	71037.75	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525073079	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	11835/71038	11834.96	71037.75	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525073332	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	7949/71038	7948.97	71037.75	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525073462	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	6126/71038	6125.98	71037.75	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525075479	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	5121/71038	5120.98	71037.75	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-

2 / 3

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-16:34



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	251/14
Taşınmaz Kimlik No:	109316275	AT Yüzölçüm(m2):	202979.22
il/ilçe:	AFYONKARAHİSAR/EVCİLER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Evciler	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	EVCİLER Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	182/17648	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Evciler - 09-06-2020 10:24 - 525	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	------------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 5

525109387	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	8912/2029 78	8912.05	202979.22	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525101888	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	4399/2029 78	4399.03	202979.22	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525103859	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	5064/2029 78	5064.03	202979.22	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525108430	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	11126/202 978	11126.07	202979.22	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525108531	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	12449/202 978	12449.07	202979.22	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525108576	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	10036/202 978	10036.06	202979.22	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109234	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	7036/2029 78	7036.04	202979.22	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020	-

2 / 5

						525	
525109334	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	5856/2029 78	5856.04	202979.22	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109344	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	7373/2029 78	7373.04	202979.22	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109374	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	7658/2029 78	7658.05	202979.22	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525103462	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1972/2029 78	1972.01	202979.22	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109403	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	10644/202 978	10644.06	202979.22	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109576	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	9496/2029 78	9496.06	202979.22	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109695	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ	-	15670/202 978	15670.09	202979.22	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma	-


3 / 5

	VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V					İşlemi 09-06-2020 525	
525109832	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	14395/202 978	14395.09	202979.22	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109837	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	10831/202 978	10831.07	202979.22	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109839	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	20248/202 978	20248.12	202979.22	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109854	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	10353/202 978	10353.06	202979.22	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109856	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	18137/202 978	18137.11	202979.22	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109863	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	7349/2029 78	7349.04	202979.22	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-

4 / 5

525110250	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	3974/2029 78	3974.02	202979.22	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
-----------	--	---	-----------------	---------	-----------	--	---

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **f5obDrXGs1** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



5 / 5

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:54



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	249/58
Taşınmaz Kimlik No:	109317167	AT Yüzölçüm(m2):	113153.91
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/EVCİLER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Evciler	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	EVCİLER Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	181/17547	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: intermey imalat uluslararası ticaret anonim şirketi adına aynı sermaye olarak konacaktır.) Tarih: 28/12/2020 Sayı: 38621(Şablon: Diğer)	(SN:8228769) ANKARA TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3710006294	Evciler - 09-02-2021 11:28 - 243	-
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Evciler - 09-06-2020 10:24 - 525	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 5

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
525108620	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	5152/1131 55	5151.95	113153.91	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525108088	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	10181/113 155	10180.90	113153.91	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525108318	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	12253/113 155	12252.88	113153.91	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525108505	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1926/1131 55	1925.98	113153.91	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525108548	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	7085/1131 55	7084.93	113153.91	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525108605	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	3585/1131 55	3584.97	113153.91	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-

2 / 5

525108606	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	7465/1131 55	7464.93	113153.91	3083 S.Y. Göre Topplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525108609	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	7649/1131 55	7648.93	113153.91	3083 S.Y. Göre Topplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525108617	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	6473/1131 55	6472.94	113153.91	3083 S.Y. Göre Topplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525108103	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	11009/113 155	11008.89	113153.91	3083 S.Y. Göre Topplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525108621	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	3322/1131 55	3321.97	113153.91	3083 S.Y. Göre Topplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109266	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	4204/1131 55	4203.96	113153.91	3083 S.Y. Göre Topplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109289	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	4008/1131 55	4007.96	113153.91	3083 S.Y. Göre Topplulaştırma İşlemi 09-06-2020	-

3 / 5

525075492	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	5363/7103 8	5362.98	71037.75	3083 S.Y. Göre Topplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525075546	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	4865/7103 8	4864.98	71037.75	3083 S.Y. Göre Topplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) wtt3m5iiCDy kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

525109333	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	5069/1131 55	5068.95	113153.91	525 3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109336	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	9746/1131 55	9745.91	113153.91	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109349	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	4497/1131 55	4496.96	113153.91	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109350	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	7309/1131 55	7308.93	113153.91	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109351	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1970/1131 55	1969.98	113153.91	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525118911	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	252/11315 5	252.00	113153.91	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-

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

4 / 5

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Dn91PLRp6I_ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



5 / 5

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-16:35



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	280/35
Taşınmaz Kimlik No:	109318829	AT Yüzölçüm(m2):	8972.85
İl/ilçe:	AFYONKARAHISAR/EVCİLER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Evciler	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	EVCİLER Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	189/18362	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtilme)		Evciler - 09-06-2020 10:24 - 525	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
525120105	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	7626.15	7626.15	3083 S.Y. Göre Topplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **Zv4lsNbq_Xc** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:57



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	280/34
Taşınmaz Kimlik No:	109318842	AT Yüzölçüm(m2):	7626.15
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/EVCİLER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Evciler	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	EVCİLER Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	189/18361	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: intermey imalat uluslararası ticaret anonim şirketi adına aynı sermaye olarak konacaktır.) Tarih: 28/12/2020 Sayı: 38621(Şablon: Diğer)	(SN:8228769) ANKARA TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3710006294	Evciler - 09-02-2021 11:28 - 243	-
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Evciler - 09-06-2020 10:24 - 525	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

525120021	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	8972.85	8972.85	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
-----------	--	---	-----	---------	---------	--	---

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **BLDPnvm9NL** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:42



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	217/40
Taşınmaz Kimlik No:	104858548	AT Yüzölçüm(m2):	13559.49
il/ilçe:	AFYONKARAHİSAR/EVCİLER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Evciler	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YORGALAR (ALTINOVA) K	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	48/4739	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: intermey imalat uluslararası ticaret anonim şirketi adına aynı sermaye olarak konacaktır.) Tarih: 28/12/2020 Sayı: 38621(Şablon: Diğer)	(SN:8228769) ANKARA TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3710006294	Evciler - 09-02-2021 11:28 - 243	-
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Evciler - 01-03-2019 09:51 - 213	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
475019794	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	13559.49	13559.49	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 01-03-2019 213	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) -j1qQk7Xruf kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2



T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : EY1KDV3V
Başvuru Numarası : 3691014
Düzenleme Tarihi : 21.06.2019

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:AFYONKARAHISAR, İlçe:EVCİLER,
Mahalle:CAMIKEBİR, Cadde/Sokak:Pafta No:
L23c22a Taşlıburun Mevkii, Bina:-, Ada:-,
Parsel:9003
Toplam Yapı Alanı : 402,00 m²
Arsa Alanı : 18788,00 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 2

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.



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 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 Esentepe Şişli/İSTANBUL
Telefon: (212) 214 50 00 - 01 Faks: Kep : bddk@hs01.kep.tr
Elektronik Ağ: <http://www.bddk.org.tr/>

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak teyidi <https://ebulten.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden A3OZ-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.
Ümut 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 Organi'nin 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,

Dairelik: Yata 8. say No:156 0400 ANKARA, Tel: (312) 3920500, Faks: (312) 3920090, İnternet: <http://www.spk.gov.tr>
Rakıye Mah. Androvaçlı Cad. No:15 Şişli 34397 İSTANBUL, Tel: (212) 3923500, Faks: (212) 3345000
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72018-DİE-1646-4629-ke19-4443464900
<https://egitimci.spk.gov.tr/egitimci/belge-rastlama> ile doğrulanabilir.

Belge No: Dev-Belge/ULUSALOGLEJ/
BAŞUZMAN
www.spk.gov.tr

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.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




K. Attila KÖKSAL
BAŞKAN

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ** No: 7995

Tarih : 31.07.2007 06 Nisan 2017
No : 400577

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI **SURET**
ASLININ AYNIDIR
KADIKÖY 29.NOTERİ

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 Lütfüllah 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[®]

D e ğ e r l e m e

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

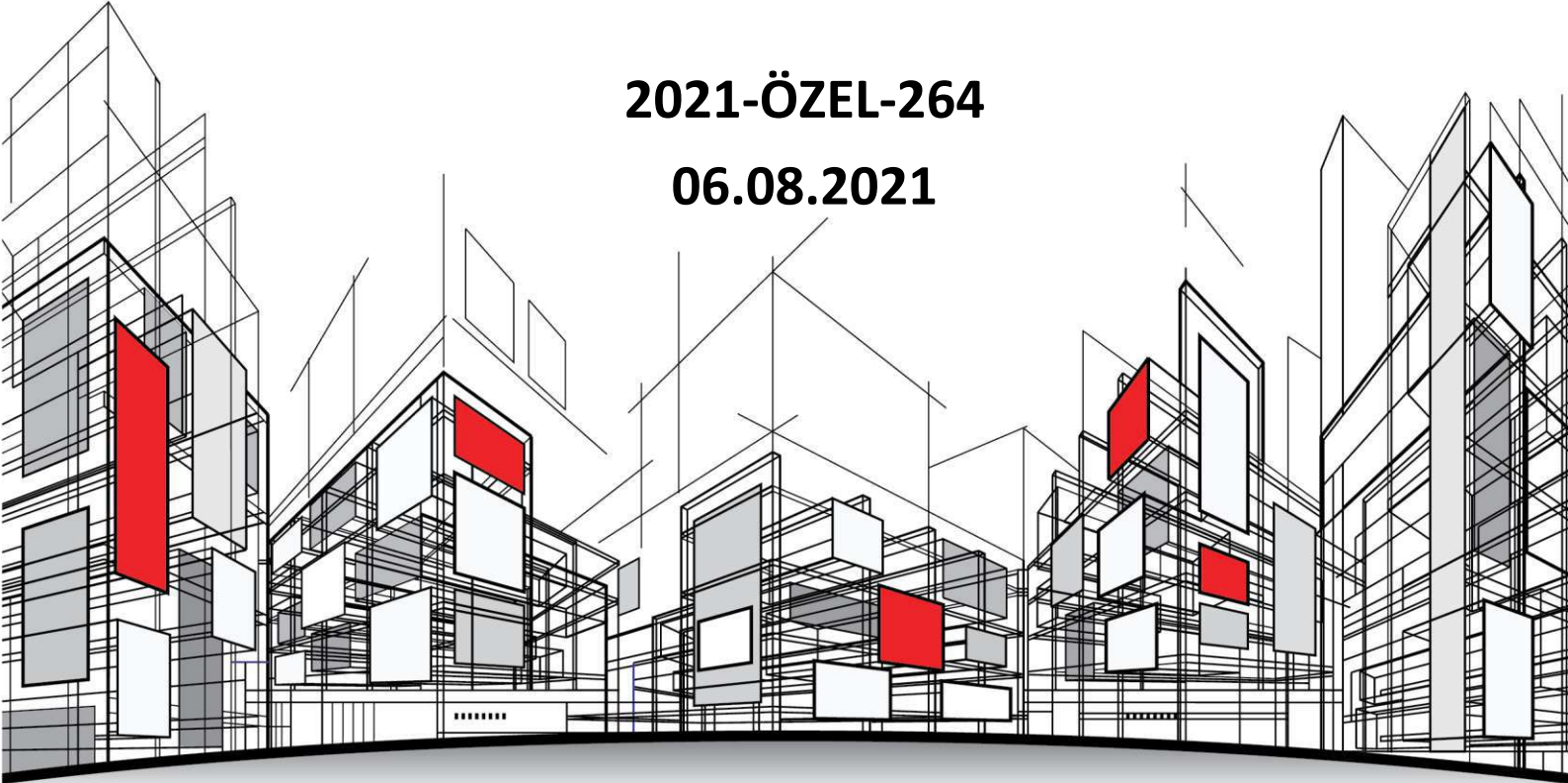
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**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



**Eda
GÜNES**



Bu belge
611*****550 kimlik
numaralı Eda
GÜNES tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 18/12/2021
13:55

**Sefik Ercan
KESKİNER**



Bu belge 257*****622
kimlik numaralı Sefik
Ercan KESKİNER
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

Tarih: 18/12/2021 15:
43

**Mustafa
Lütfullah
MAZMANCI**



Bu belge 169*****092
kimlik numaralı
Mustafa Lütfullah
MAZMANCI
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

Tarih: 18/12/2021 13:
36

**Ahmet
KARABIYIK**



Bu belge 542*****080
kimlik numaralı
Ahmet KARABIYIK
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 18/12/2021 14:
11

ader[®]

Tarih: 18/12/2021 15:
43

Tarih: 18/12/2021 13:
36

Tarih: 18/12/2021 14:
11

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	- 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 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 19 -
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 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 23 -
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 -
7. SONUÇ	- 28 -
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 -
8. RAPOR EKLERİ	- 31 -
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 -

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

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-264
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, 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.
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	: Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktörle karşılaşılmamıştır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
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; gayrimenkul için "Pazar Yaklaşımı" yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.
Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: 275.000-TL İkiyüzyetmişBeşBin-Türk Lirası
Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	: 324.500-TL ÜçYüzYirmiDörtBinBeşYüz-Türk Lirası
Takdir Edilen Pazar Değeri (USD) ¹ KDV Hariç	: 32.061-USD OtuzikiBinAltmışBir-Amerikan Doları
Takdir Edilen Pazar Değeri (USD) KDV Dahil	: 37.832-USD OtuzYediBinSekizYüzOtuziki-Amerikan Doları
Müşteri Unvanı	: Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş.
Müşteri Adresi	: Erlen Mahallesi, 2716. Cd. No:11, 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 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 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 edilmiştir.

BÖLÜM 3

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



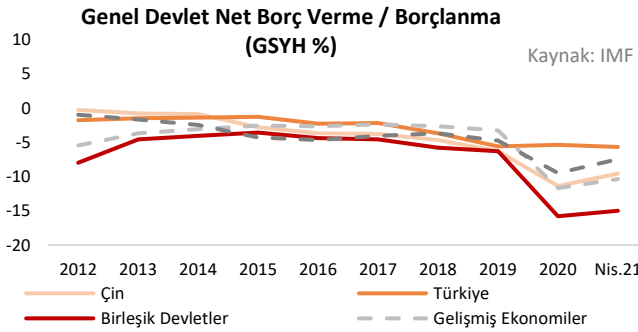
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

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.

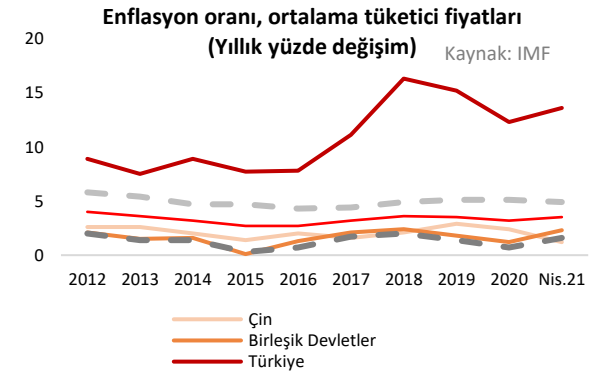
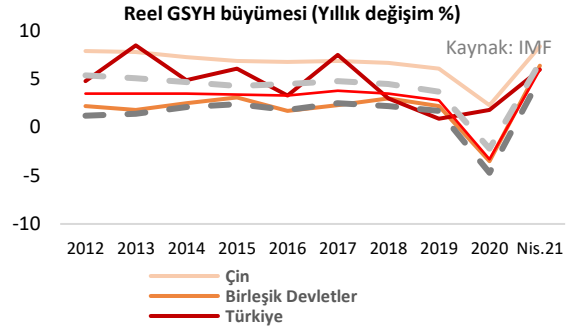
2020 yılının ilk çeyreğinde Avrupa'daki dört büyük ekonomi olan Almanya(%2), Fransa(%5,9) , Birleşik Krallık(%2,5) ve İtalya(%5,5) bir önceki çeyreğe göre daralırken, benzer şekilde, ABD ekonomisi aynı dönemde % 1,3 oranında küçülmüştür.

Gelişmiş ekonomilerde ortalama enflasyon, 2019 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.

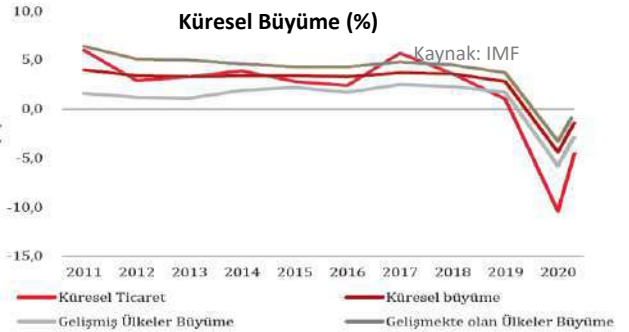


düşerken, sermaye akımları gelişmekte olan ülkeler aleyhine bozulmuştur.

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

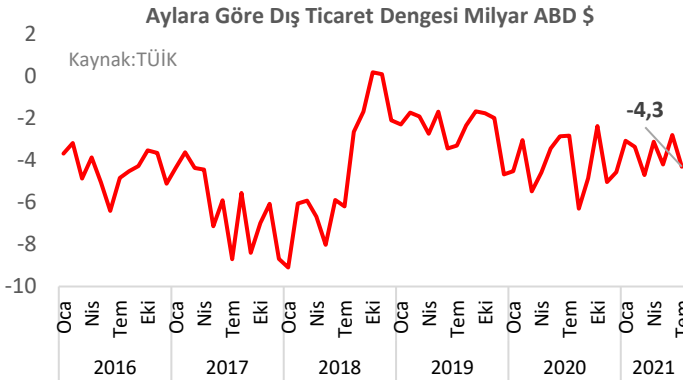


²Kaynak: IMF

3.2. Türkiye Ekonomisi³

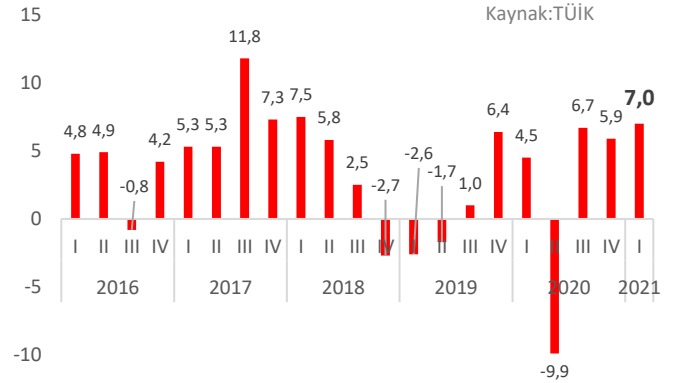
GSYH 2021 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre **%7,0** artmıştır. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri %18,1,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

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

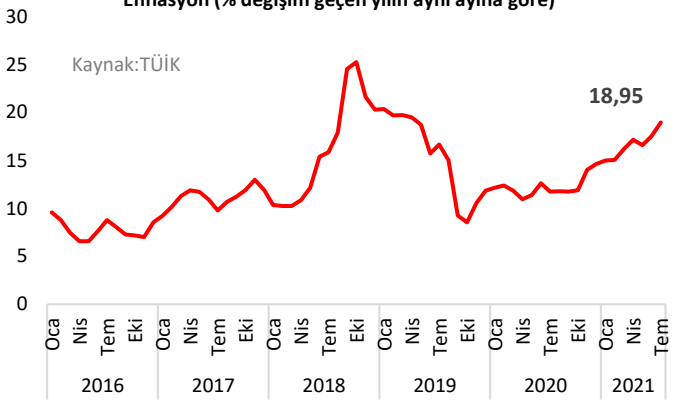


Mayıs ayında ihracat bir önceki yılın aynı ayına kıyasla % 10,2 oranında artarak 16 milyar 413 milyon dolar olarak gerçekleşmiştir. İhracatımız bu değer ile tüm zamanların en yüksek Temmuz ayı ihracat rakamına ulaşmıştır. Temmuz ayında ithalatımız ise bir önceki yılın aynı ayına göre % 17 artışla 20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

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



Enflasyon (% değişim geçen yılın aynı ayına göre)



3, TÜİK, TCMB

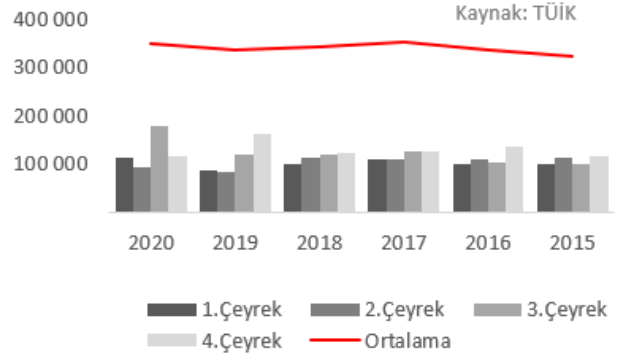
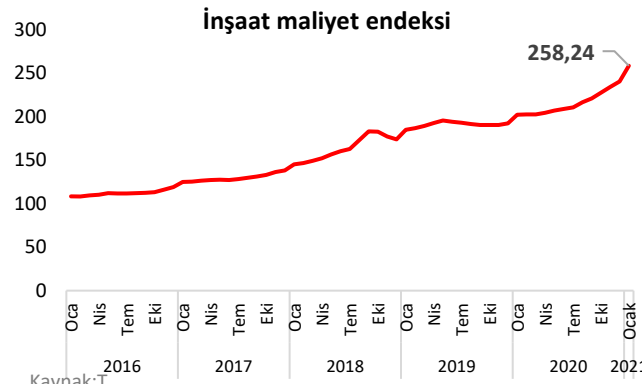
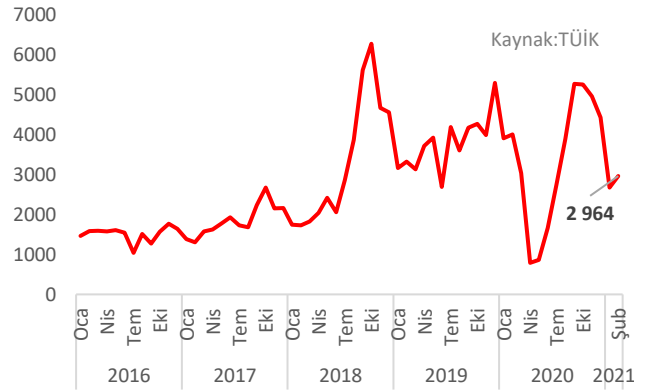
3.3. Gayrimenkul Sektörü⁴

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

⁴ 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 ²
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 ²
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 ²
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

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel	107/17-107/18
İnceleme Tarih ve Saati	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 m²'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 m² alanlı Tarla vasıflıdır. Taşınmaz imar planı dışında yaklaşık 1500 m²'lik kısım köy yerleşke alanında, yaklaşık 2.658,94 m²'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 m² 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 m² 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.

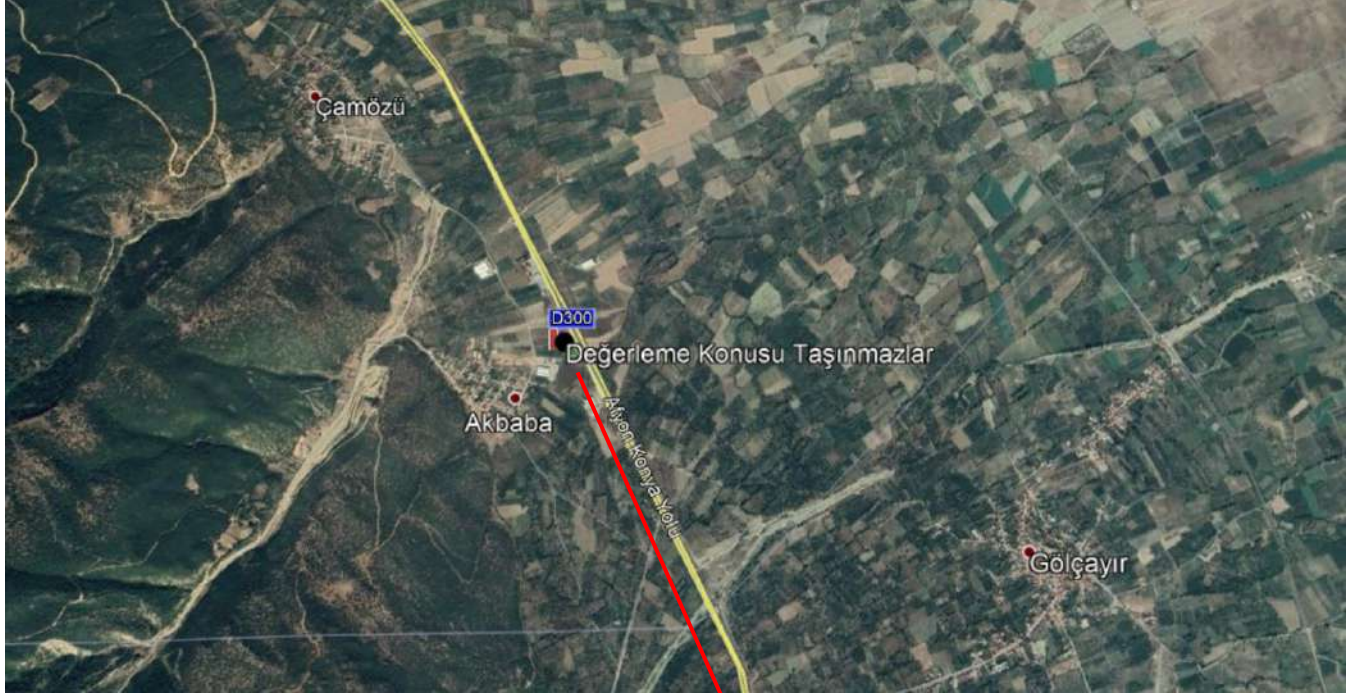
4.7. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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 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 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.

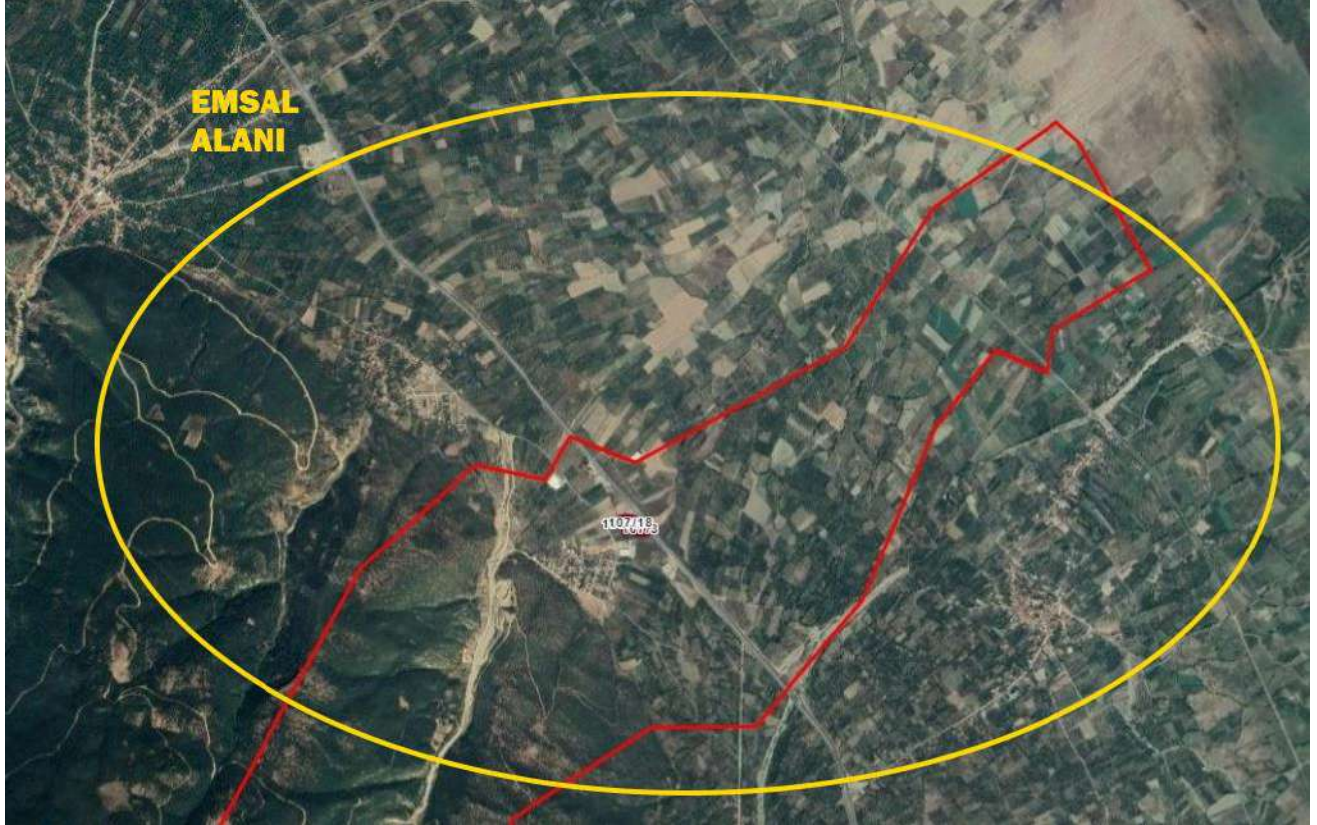
6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

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

No	Açıklama	Arsa Alanı (m ²)	Kapalı 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 taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan 1.928 m ² 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 ² 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 ² 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 ² arasında yapabileceği bilgisine ulaşılmıştır.	1	-	20	20	20	20

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	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 ²)	15	14	19	20
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	15			

Satışa Konu Arsalarla İlişkin Harita

Sonuç; Bölgede yapılan araştırmalarda kadastro yoluna cephesi bulunan, kuru tarım arazilerinin birim m² değerlerinin 10-15 TL/m² aralığında olduğu, ana yola cepheli, sulaması olan tarlaların birim m² değerinin 15-20 TL/m², ana yola yakın arsaların ise 35-40 TL/m² 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/m²** 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 m² birim değerinin şerefiye faktörü gözetilerek yaklaşık **25- TL/m²** civarında olabileceği kanaatine varılmıştır.

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

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

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

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

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 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 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 ²)	4158,94	4.158,94
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	65.000	65.000

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

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

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 ulaşılmıştır.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

7.3. Sorumlu Değerleme 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

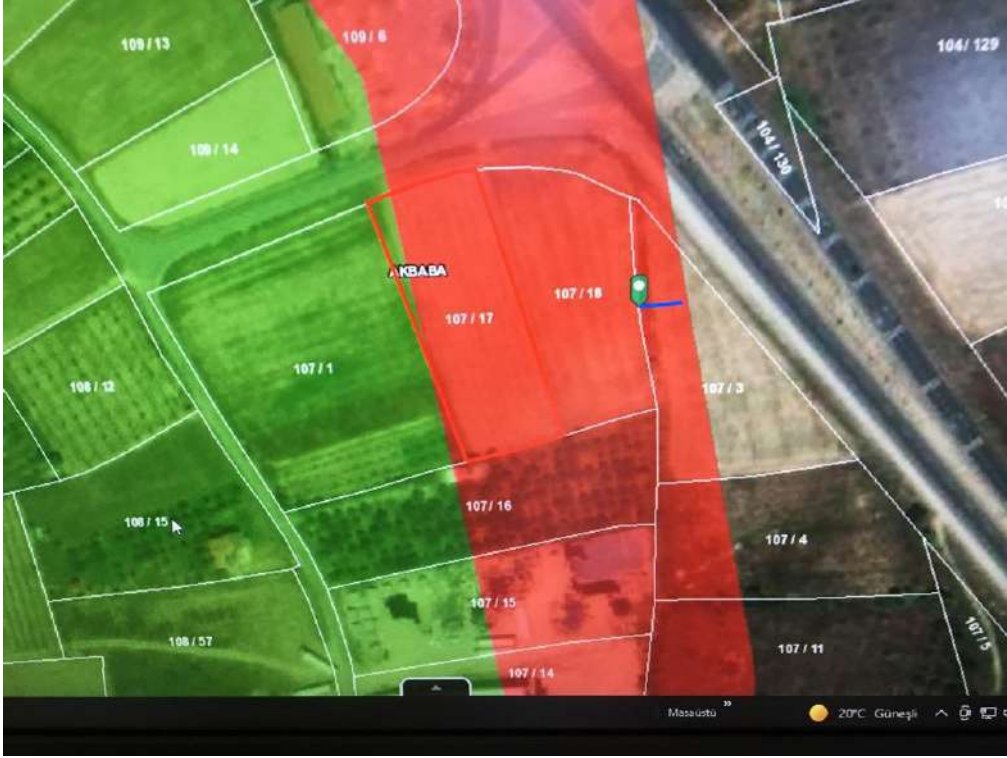




107 ada 18 parsel




8.2. İmar Durum Belgesi





8.3. Resmi Belgeler


İli:	AFYONKARAHİSAR	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
İlçesi:	SULTANDAĞI					
Mahallesi:						
Köyü:	AKBABA					
Sokağı:						
Mevkii:	Pirenlik					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
85.000,00		126B01C2	107	18	ha	m ²
4.145,62 m ²						
Niteliği:	ARSA					
Sınırı:	Planındadır Zemin Sistem No : 86123791					
Edinme Sebebi:	Tamamı SÜLEYMAN ATIK : ALI Oğlu adına kayıtlı iken 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					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	985	9	791		29/03/2018	Cilt No.
Sahife No.	Siciline Uygundur. Muhterem ARLI Tapu Müdürü V.					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih	NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile beraber yeni tapu kütüğüne mürcas edilmiştir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.					Tarih
D.M.O. Basım İşl. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.			Stok No: 126	

İli	AFYONKARAHİSAR	 <p>Türkiye Cumhuriyeti</p> <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf		
İlçesi	SULTANDAĞI					
Mahallesi						
Köyü	AKBABA					
Sokağı						
Mevkii	Pirenlik					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
90.000,00	L26B01C2	107	17	ha	m ²	dm ²
				4.227,05 m ²		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA				
	Sınırı	Planındadır				
		Zemin Sistem No : 86123790				
	Edinme Sebebi	Tamamı RECEP ATIK - ALI OĞLU adına kayıtlı iken 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			
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	986	9	790		29/03/2018	Cilt No.
Sahife No.	Siciline Uygundur.					Sahife No.
Sıra No.	Muhterem ARLI					Sıra No.
Tarih	Tapu Müdürü V.					Tarih
<p>MOT : * Mülkiyetin gayri ayni hakler ile sahipleri için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.</p> <p>** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirmektedir.</p>						

D.M.O. Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No. 126

İli	AFYONKARAHİSAR	 <p>Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ</p>		Fotograf			
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 ²	dm ²	
				4.158,94 m ²			
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Tarla					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 80388614					
	Edinme Sebebi	Tamamı SOLEYMAN ATIK : ALI Oğlu adına kayıtlı iken 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			
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	985	6	532		29/03/2018	Cilt No:	
Sahife No.	Siciline Uygundur. Muhterem ARLI Tapu Müdürü V.					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih	NOT : * Müktefin gayri ayni hakları ve zararları tapu Müdürlüğüne mirasat edilmektedir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					Tarih	
D.M.O. Basım İşl. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.			Stok 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
Taşınmaz Kimlik No:	86123791	AT Yüzölçüm(m2):	4145.62
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/SULTANDAĞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sultandağı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKBABA Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Pirenlik	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	9/791	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El 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	Satış 29-03-2018 985	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<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
Taşınmaz Kimlik No:	86123790	AT Yüzölçüm(m2):	4227.05
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/SULTANDAĞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sultandağı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKBABA Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Pirenlik	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	9/790	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El 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	Satış 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_S1YUJGA_ 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
Taşınmaz Kimlik No:	80388614	AT Yüzölçüm(m2):	4158.94
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/SULTANDAĞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sultandağı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKBABA Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Pirenlik	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	6/532	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El 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	Satış 29-03-2018 985	-

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

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

1 / 2



2 / 2

Malikler Arası Organik Bağ

SİRKET ORTAĞININ							SAYFA NO
ADI(SOYADI)(UNVANI) : Gelenek Gıda Mad. Enerji. İm. İth. İhr. San. Tic. A.Ş.						2	
ADRESİ : Etiler Mah. 2316. Cad. No:11 Etmesgut							
SAHİP OLDUĞU/ NAMA YAZILI ESAS SERMAYE PAYININ							
[PAY SENEDİ ÇIKARILMAMIŞTIR]			[PAY SENEDİ ÇIKARILMIŞTIR]				
TARİH	PAY MİKTARI	TUTARI	SİRKET SERMAYESİ	GRUPLARI	İTIBARI DEĞERİ	TARİH VE NOSU	
01.09.20	50.500	50.500,00	50.500,00 TL			01.09.20 Hisse Devir Kararına İstinaden	
AÇIKLAMA							
ESAS SERMAYE PAYLARININ DEVİRLERİ							
DEVİR ALANIN	ADI SOYADI(UNVANI)	TC/VERGİ NO	ADRESİ	TARİH / NO	PAY MİKTARI	TUTARI	
DEVİR EDERİN	ADI SOYADI(UNVANI)	TC/VERGİ NO	ADRESİ	TARİH / NO	PAY MİKTARI	TUTARI	
KANUNİ GEÇİŞLERDE DEVİR ALANIN						KAYIT - DEVİRLERE İLİŞİN	
ADI SOYADI(UNVANI)	:	TC/VERGİ NO	:	ADRESİ	:		
ADRESİ	:	AÇIKLAMA	:				
ESAS SERMAYE PAYI ÜZERİNDE İNTİFA/REHİN HAKKI SAHİPLERİNİN							
ADI SOYADI(UNVANI)	:	TC/VERGİ NO	:	ADRESİ	:		
HAKLARI	:		:				

№ 38880

12 Eylül 2017

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ANKARA 54 Noterliği
312 418 49 52
MEŞRUTİYET CAD N:30/B ÇANKAYA / ANKARA

Yevmiye No :
Tarih :
Grup : B

DEFTER SAHİBİNİN
Adı Soyadı / Unvanı : YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
İş Adresi : ERLER MAH/SEMT 2716 CAD. 11/1 ETİMESGUT/ANKARA
İşi veya Mesleği : MEYVE VE SEBZE SULARI, MADEN SUYU, MEŞRUBAT VE DİĞER ALKOLSÜZ İÇECEKLERİN TOPTAN TİCARETİ (SU HARİCİ)
Vergi Dalı, Vergi No : ETİMESGUT VERGİ DAİRESİ, 0490447462 T.C.S.N/VersisNo :
Taahhüt / Ödenen Sermaye : /

DEFTERİN
Türü : Ortaklar Pay Onay İpti : Yeni Mali Dönem
Sayfa Sayısı : 79 - Tek
Hesap Dönemi : 2017

Sahibi ve nitelikleri yukarıda yazılı defter ilgili mevzuatlar çerçevesinde bütün sayfaları mühürlenmiş onaylanmıştır.

Defter Liste No : 20170912117807 İşlem No : 20170912118818

ANKARA 54 NOTERLİĞİ
SERDAR 2
TARİHİ YÜRÜR

file:///C:/Users/SERDAR-2/Downloads/DefterListe_20170912117807.xml 12.09.2017

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 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-İmzadır

Mehmet SARI
Daire Başkanı

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şerbetçi İş Merkezi Esentepe 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://ebulten.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden A3OZ-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.
Ümut 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 Organi'nin 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,

Dairelik: Yata 8. ve No:146 0400 ANKARA, Tel: (312) 3920000, Faks: (312) 3920000, İnternet: <http://www.spk.gov.tr>
Rakıye Mah. Androvaçlı Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3943500, Faks: (212) 3343000
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72000/Die-146-4607-ke19-00-03/04/0000
<https://egitimci.spk.gov.tr/adreslendirme/belge-rastlama-ile-dagitilabilir>

Bilgi için: Davut Baki ULUSALÖZEL
BAŞUZMAN
ulusalozel@spk.gov.tr

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.


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: 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 Lütfüllah 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[®]

D e ğ e r l e m e

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



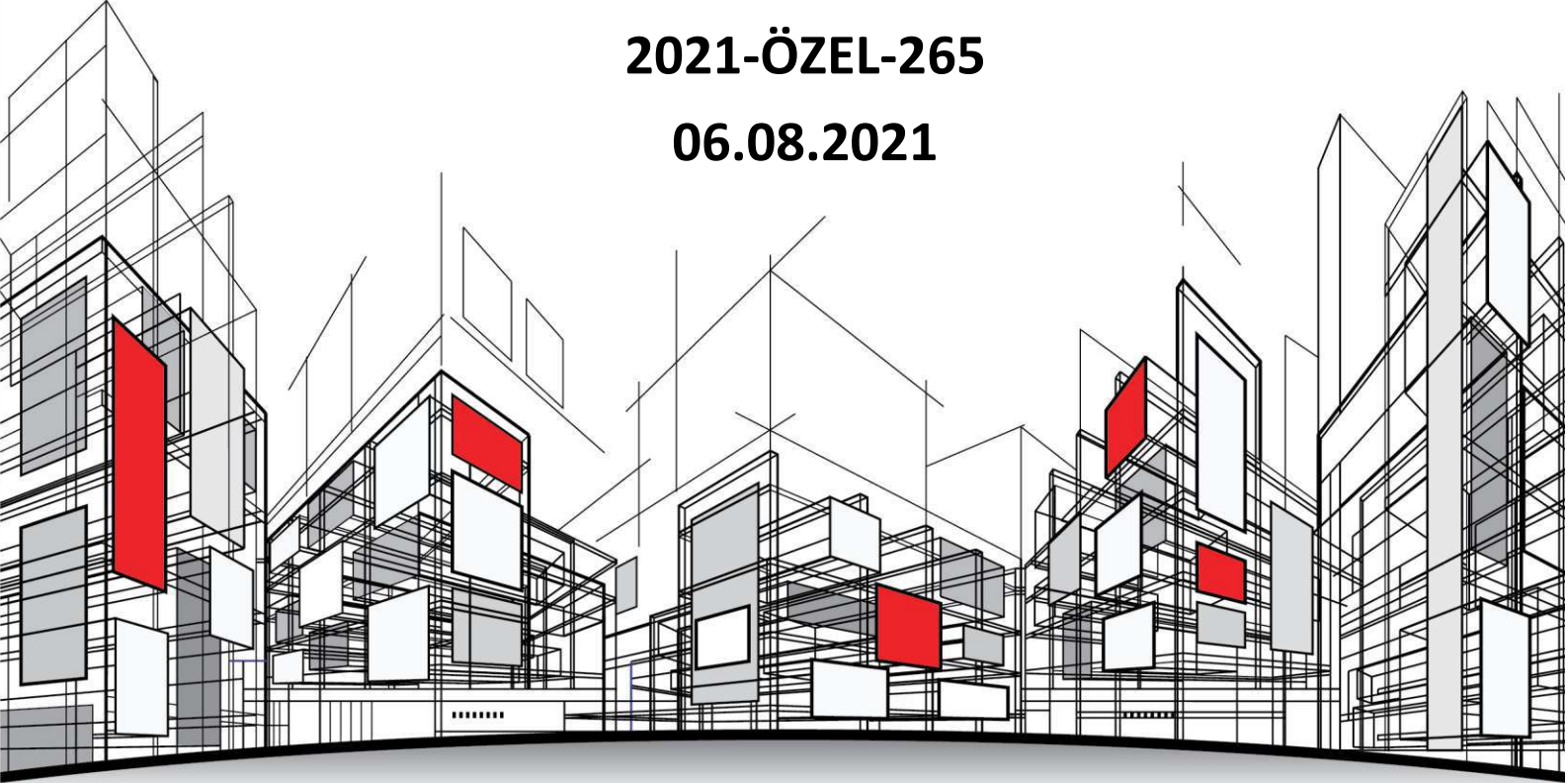
-  adenderleme
-  @adenderleme
-  adengayrimenkul
-  adenderleme
-  www.adenderleme.com

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

**ANKARA - ETİMESGUT
6 ADET OFİS**

**2021-ÖZEL-265
06.08.2021**



**Eda
GÜNES**



Bu belge 611****550 kimlik numaralı Eda GÜNES tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.

Tarih: 18/12/2021
13:53

**Sefik Ercan
KESKİNER**



Bu belge 257****622 kimlik numaralı Sefik Ercan KESKİNER tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.

Tarih: 18/12/2021 15:44

**Mustafa
Lütfullah
MAZMANCI**



Bu belge 169****092 kimlik numaralı Mustafa Lütfullah MAZMANCI tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.

Tarih: 18/12/2021 13:37

**Ahmet
KARABIYIK**



Bu belge 542****080 kimlik numaralı Ahmet KARABIYIK tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.

Tarih: 18/12/2021 14:13

ader[®]

e-imza

e-imza

e-imza

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	- 17 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 18 -
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	- 18 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 19 -
4.8. GAYRİMENKULLERİN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 20 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 22 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 22 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 22 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 22 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 23 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 23 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 23 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 23 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 24 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 26 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 26 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 26 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 26 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 29 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 30 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 30 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 31 -
7. SONUÇ	- 33 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 33 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 33 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 33 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 33 -
8. RAPOR EKLERİ	- 35 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 35 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ	- 40 -
8.3. RESMİ BELGELER	- 45 -
8.4. BDDK YETKİLENDİRME	- 69 -
8.5. SPK LİSTEYE ALINMA	- 70 -

8.6. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 71 -
8.7. LİSANS BELGELERİ	- 72 -
8.8. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 75 -

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

BÖLÜM 1

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 24.06.2021/A098
Değerleme Tarihi	: 06.08.2021
Rapor Tarihi	: 06.08.2021
Rapor Numarası	: 2021-ÖZEL-265
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, Ankara ili, Etimesgut ilçesi, Erler Mahallesi, 49215 Ada 9 no.lu parsel üzerinde yer alan 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların 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	: Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktörle karşılaşılmamıştır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
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; gayrimenkul için "Pazar Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır
Takdir Edilen Yasal Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: 15.655.000-TL OnBeşMilyonAltıYüzElliBeşBin-Türk Lirası
Takdir Edilen Yasal Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	: 18.472.900-TL OnSekizMilyonDörtYüzYetmişikiBinDokuzYüz-Türk Lirası
Takdir Edilen Yasal Değeri (USD) ¹ KDV Hariç	: 1.825.166-USD BirMilyonSekizYüzYirmiBeşBinYüzAltmışAltı –Amerikan Doları
Takdir Edilen Yasal Değeri (USD) KDV Dahil	: 2.153.696-USD İkiMilyonYüzElliÜçBinAltıYüzDoksanAltı-Amerikan Doları
Müşteri Unvanı	: Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş.
Müşteri Adresi	: Erler Mahallesi 2716. Cadde No:1,06135 Etimesgut/Ankara
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 603400000001227 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2021 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U): Eda GÜNEŞ 915264 Hazırlayan (D.U.): Şefik Ercan KESKİNER 408115 Kontrol Eden (S.D.U): Mustafa L. MAZMANCI 401823 Onaylayan (S.D.U): Ahmet KARABIYIK 400577

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

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

¹ Raporla kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın 06.08.2021 tarihli EUR alış kuru 10,1331 TL, USD alış 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



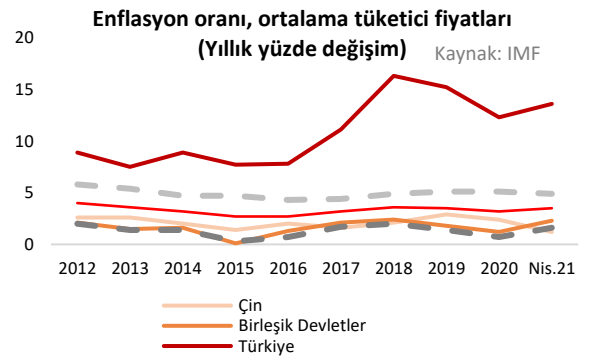
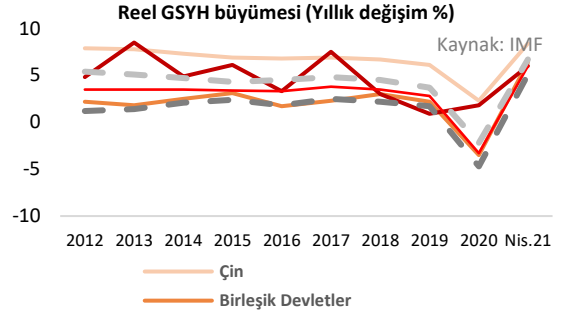
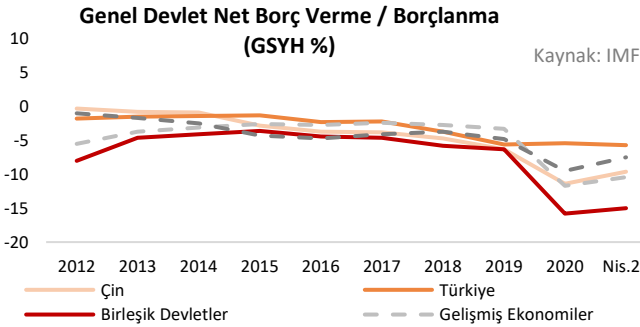
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Dünya Ekonomisi²

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

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

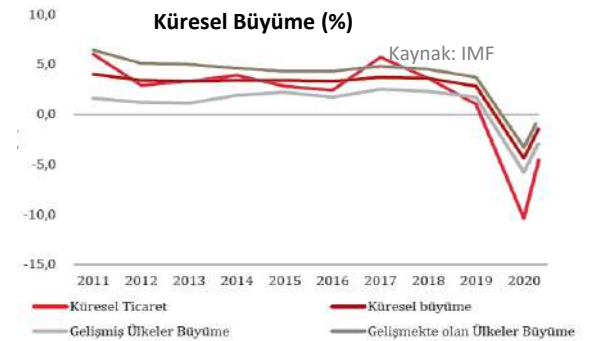
Gelişmiş ekonomilerde ortalama enflasyon, 2019 yılsonundan bu yana 1,3 puan azalarak, Nisan 2020 itibarıyla yıllık bazda yüzde 0,4'e gerilemiş, gelişmekte olan ekonomilerde ise aynı dönemde 1,2 puan düşerek yüzde 4,2 olmuştur.



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

varlık fiyatları keskin düşerken, sermaye akımları gelişmekte olan ülkeler aleyhine bozulmuştur.

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

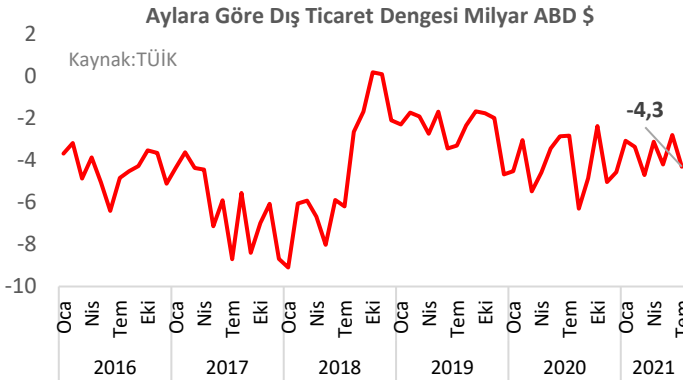


²Kaynak: IMF

3.2. Türkiye Ekonomisi³

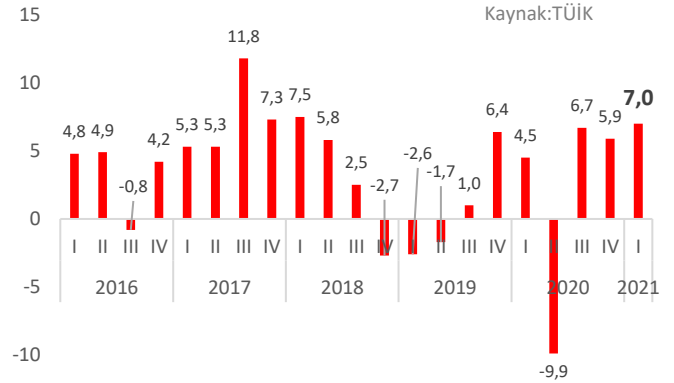
GSYH 2021 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre **%7,0** artmıştır. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri %18,1,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

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

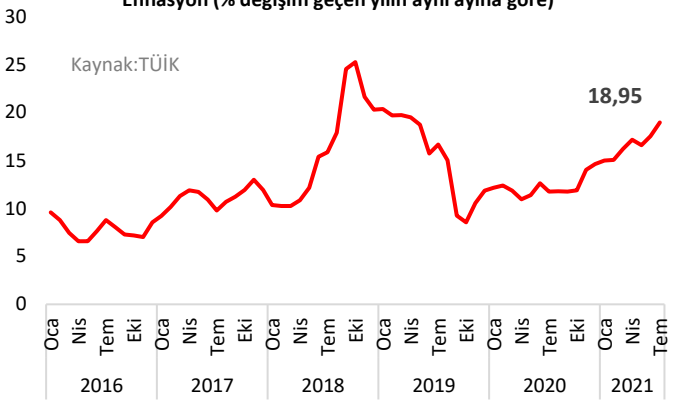


Mayıs ayında ihracat bir önceki yılın aynı ayına kıyasla % 10,2 oranında artarak 16 milyar 413 milyon dolar olarak gerçekleşmiştir. İhracatımız bu değer ile tüm zamanların en yüksek Temmuz ayı ihracat rakamına ulaşmıştır. Temmuz ayında ithalatımız ise bir önceki yılın aynı ayına göre % 17 artışla 20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

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



Enflasyon (% değişim geçen yılın aynı ayına göre)



3, TÜİK, TCMB

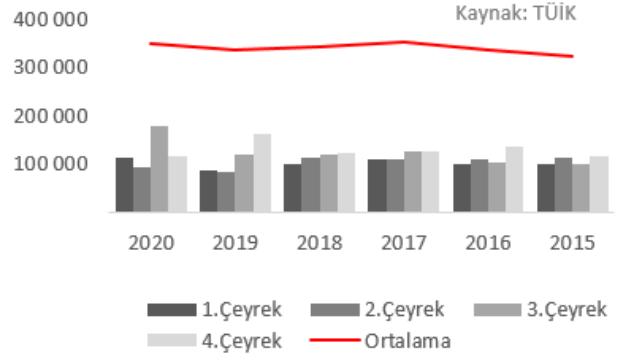
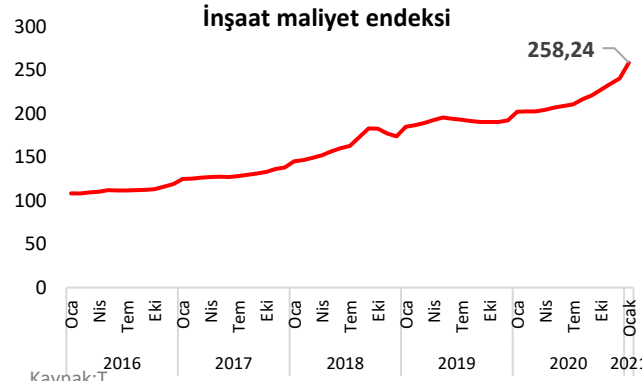
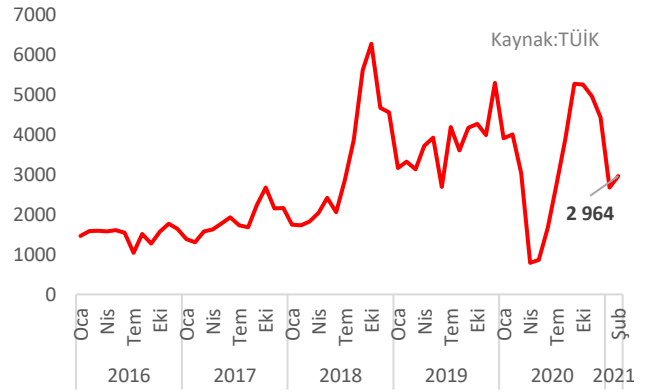
3.3. Gayrimenkul Sektörü⁴

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

⁴ 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	Ankara	Ana Vasıf	9 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası
İlçesi	Etimesgut	Yüzölçümü	1.276,00 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	20.04.2017
Mahallesi	Erler	Yevmiye No	17107
Ada	49215	Cilt / Sayfa No	22/2176
Parsel	9	Kat	Zemin
B.B. No	1	B.B. Niteliği	Ofis
Arsa Payı	240/1276	Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi (1/1)

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Ankara	Ana Vasıf	9 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası
İlçesi	Etimesgut	Yüzölçümü	1.276,00 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	20.04.2017
Mahallesi	Erler	Yevmiye No	17107
Ada	49215	Cilt / Sayfa No	22/2177
Parsel	9	Kat	1
B.B. No	2	B.B. Niteliği	Ofis
Arsa Payı	253/1276	Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi (1/1)

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Ankara	Ana Vasıf	9 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası
İlçesi	Etimesgut	Yüzölçümü	1.276,00 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	20.04.2017
Mahallesi	Erler	Yevmiye No	17107
Ada	49215	Cilt / Sayfa No	22/2178
Parsel	9	Kat	2
B.B. No	3	B.B. Niteliği	Ofis
Arsa Payı	265/1276	Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi (1/1)

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Ankara	Ana Vasıf	9 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası
İlçesi	Etimesgut	Yüzölçümü	1.276,00 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	20.04.2017
Mahallesi	Erler	Yevmiye No	17107
Ada	49215	Cilt / Sayfa No	22/2179
Parsel	9	Kat	3
B.B. No	4	B.B. Niteliği	Ofis
Arsa Payı	265/1276	Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi (1/1)

Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Ankara	Ana Vasıf	9 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası
İlçesi	Etimesgut	Yüzölçümü	1.276,00 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	20.04.2017
Mahallesi	Erler	Yevmiye No	17107
Ada	49215	Cilt / Sayfa No	26/2529
Parsel	9	Kat	4
B.B. No	5	B.B. Niteliği	Ofis
Arsa Payı	153/1276	Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi (1/1)

Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Ankara	Ana Vasıf	9 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası
İlçesi	Etimesgut	Yüzölçümü	1.276,00 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	25.03.2019
Mahallesi	Erler	Yevmiye No	10923
Ada	49215	Cilt / Sayfa No	26/2530
Parsel	9	Kat	5
B.B. No	6	B.B. Niteliği	Ofis
Arsa Payı	100/1276	Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi (1/1)

4.2. Gayrimenkullerin Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Parsel No	Açıklamalar
49215/98	Taşınmaz topografik açıdan eğimli ve geometrik olarak dikdörtgene benzer bir yapıya sahiptir. Parsel sınırları etrafındaki bahçe duvarları ile çevrilidir. Parsel üzerinde bina bulunmaktadır. Parselin yola cephesi bulunmaktadır.

4.3. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapu kayıtlarında, müşterek beyanlar bulunmakta olup detaylar aşağıda tablo halinde belirtilmiştir;

Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel/BB No	49215 Ada 9 Parsel – 1-2-3-4-5-6 No.lu Bağımsız Bölümler
İnceleme Tarihi ve Saati	24.06.2021, 10:03
Beyanlar Hanesinde	KM ne Çevrilmiştir (Tarih:19.06.2017 Yev:25671)

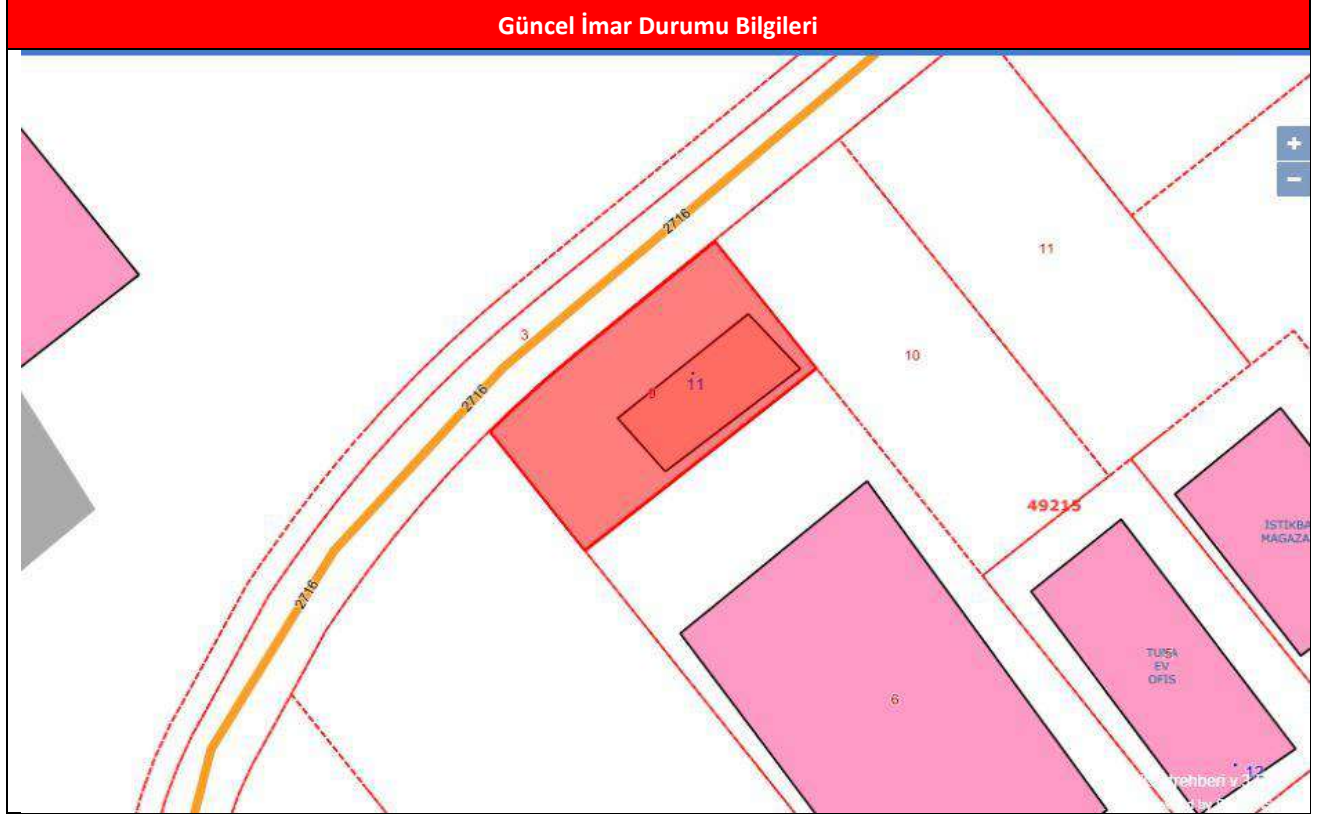
Değerleme konusu taşınmazlar üzerindeki takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerinin ve hukuki durumunu etkilemediği düşünülmektedir.

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

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

4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

Etimesgut Belediyesi İmar Müdürlüğünde 27.08.2021 tarihinde yapılan araştırmada alınan sözlü bilgilere göre değerlendirme konusu gayrimenkulün bulunduğu binanın yer aldığı parselin onaylı imar planına göre “Kentsel Servis Alanı” kullanımına ayrıldığı ve yapılaşma koşullarının “Ayrık Nizam, Emsal:1,00, Hmax: Serbest, Çekme mesafeleri yoldan 10 m” olarak belirlendiği, ancak taşınmazında içerisinde bulunduğu alanda mahkeme kararıyla plan iptali olduğu ve değerlendirme günü itibariyle yeni planın parselasyon aşamasında olduğu öğrenilmiştir. Etimesgut Belediyesinde mahkeme kararı ve plan hakkında detaylı bilgiler tarafımıza şifahen verilmemiş olup yazılı başvuru yapılması gerektiği beyan edilmiştir.



Plan Notları

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

Etimesgut Belediyesi imar müdürlüğünde görevli memurdan şifahen alınan bilgilere göre, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede mahkeme kararıyla plan iptali olduğu ve değerlendirme günü itibariyle parselasyon çalışmalarının devam ettiği öğrenilmiştir. Etimesgut Belediyesinde mahkeme kararı ve plan hakkında detaylı bilgiler tarafımıza şifahen verilmemiş olup yazılı başvuru yapılması gerektiği beyan edilmiştir.

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

* Yerinde yapılan incelemede, değerlendirme konusu taşınmazların konumunun paftasına ve vaziyet planına uygun olduğu görülmüştür.

* Değerlemeye konu gayrimenkule ait olan 08.09.2016 tarihli kat irtifakına esas onaylı mimari tadilat projesi Etimesgut Belediyesinde ve TKGM proje sisteminde incelenmiş olup konum tespiti buna göre yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmaza ait 28.10.2016 tarih, 416 sayılı tadilat ruhsatı, 02.05.2017 tarih, 110 sayılı isim değişikliği ruhsatı ve 22.05.2017 tarih, 294 sayılı yapı kullanma izin belgesi Etimesgut Belediyesinde incelenmiştir.

* Müşteri tarafından temin edilen 6 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın ilavesi için düzenlenmiş olan 29.12.2018 tarih, Y6Y252Y9 belge ve CSB01000435522401 barkod numaralı yapı kayıt belgesi incelenmiş olup TKGM proje sisteminde de 6 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın ilavesi için imar affı yasasıyla onaylanan bila tarihli bir proje daha yer almaktadır. Yapılan incelemede, 5 bağımsız bölüm numaralı çatı aralı ofisin, çatı katının bölünerek 6 bağımsız bölüm olarak tapuya tescil edildiği görülmüş ve bu durum değerlemede dikkate alınmıştır.

* Etimesgut Belediyesinde yapılan incelemelerde, görevli memurdan, taşınmazla ilgili olarak olumsuz bir durum, yıkım veya benzeri bir karar olmadığı bilgisi şifahen alınmıştır.

MİMARİ PROJE		
TARİH	NO	ALAN (m ²)
08.09.2016 (Tadilat)	-	4.561,14
Bila (İmar Affı)	-	4.861,48

YAPI RUHSATI					YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
VERİLİŞ AMACI	BB SAYISI	TARİH	NO	ALAN (m ²)	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
TADİLAT	5	28.10.2016	416	4.561,14	-	22.05.2017	294	4.561,14

TOPLAM 4.561,14

TOPLAM 4.561,14

➤ 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 taşınmazlar yapı kullanma izin belgesi almış olup yapı denetim ile ilişkisi kesilmiştir.

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

Taşınmazlar için 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

Ana gayrimenkul, 1.276,00 m² yüz ölçümüne sahip 49215 ada, 9 numaralı parsel üzerinde, ayrıık nizamda, 4/B yapı sınıfında, betonarme karkas sistemde, 4 bodrum + zemin + 5 normal katlı olarak inşa edilmiştir. Binanın dış cepheleri alüminyum kompozit cephe kaplaması olup kısmen de cam giydirmedir. Binanın girişi 2716. Caddeye göre ön cephe zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Binada açık ve kapalı otopark alanı bulunmakta olup 1 adedi yük asansörü olmak üzere 3 adet asansör kullanımı mevcuttur. Bina, şirket merkez ofisi olarak kullanılmakta olup bakımlıdır.

Binanın onaylı mimari projesine göre; 4. bodrum katında; su deposu, kapalı otopark, hidrofor odası, su sayaç odası, mekanik tesisat odası, pano odası, 3. bodrum katında; bay, bayan mescit, kapalı otopark, depo, ortak WC, 2. bodrum katında; kapalı otopark, depo, ortak WC, 1. bodrum katında; kapalı otopark, depo, ortak WC, bina girişi, ortak WC ve 1 adet ofis, geriye kalan katlarında, her katta 1 er adet ofis bulunmakta olup bina toplam 6 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Mahallinde yapılan incelemede; değerlemeye konu 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkuller bağımsız bölüm niteliğini kaybederek, bina ortak kullanım alanları aracılığıyla birleştirilmiş olup bina bütünü; Göknur Gıda Şirketinin merkez ofisi olarak kullanılmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkuller, onaylı mimari projesine göre; bina bütünü oluşturulan, toplam 6 adet bağımsız bölümdür.

1 Bağımsız Bölüm Numaralı Ofis; Onaylı mimari projesine göre, ana gayrimenkulün zemin katında, bina girişine göre, sağ yan tarafta, ortak alanlar hariç toplam 168 m² brüt alanda, 5 adet toplantı odası bölümlerinden oluşmakta olup kuzey, güney ve batı cephelidir.

2 Bağımsız Bölüm Numaralı Ofis; Onaylı mimari projesine göre, ana gayrimenkulün 1. normal katında, kat bütününde, ortak alanlar hariç toplam 235 m² brüt alanda, 3 oda ve tek hacim ofis bölümlerinden oluşmakta olup kuzey, güney ve batı cephelidir.

3 Bağımsız Bölüm Numaralı Konut; Onaylı mimari projesine göre, ana gayrimenkulün 2. normal katında, kat bütününde, ortak alanlar hariç toplam 235 m² brüt alanda, 3 oda ve tek hacim ofis bölümlerinden oluşmakta olup kuzey, güney ve batı cephelidir.

4 Bağımsız Bölüm Numaralı Konut; Onaylı mimari projesine göre, ana gayrimenkulün 3. normal katında, kat bütününde, ortak alanlar hariç toplam 235 m² brüt alanda, 3 oda ve tek hacim ofis bölümlerinden oluşmakta olup kuzey, güney ve batı cephelidir.

5 Bağımsız Bölüm Numaralı Konut; Onaylı mimari projesine göre, ana gayrimenkulün 4. normal katında, kat bütününde, ortak alanlar hariç toplam 235 m² brüt alanda, 3 oda ve tek hacim ofis bölümlerinden oluşmakta olup kuzey, güney ve batı cephelidir.

6 Bağımsız Bölüm Numaralı Konut: Onaylı mimari projesine göre, ana gayrimenkulün 5. normal katında, kat bütününde, ortak alanlar hariç toplam 297 m² brüt alanda, tek hacim ofis bölümlerinden oluşmakta olup kuzey, güney ve batı cephelidir.

Mahallinde yapılan incelemelere göre, ana gayrimenkulün mevcut kullanımına yönelik olarak tadilat geçirdiği tespit edilmiş olup gayrimenkullerin halihazırda projelerindeki bağımsız bölüm kullanımlarından farklı olarak, ayırıcı duvarların kısmen kaldırıldığı, katların tek hacme dönüştürüldüğü ve binanın ortak alanları alınarak, komple şirket ve ofis binası olarak kullanıldığı görülmüştür. Ayrıca 1. bodrum katta, perde duvar iptal edilerek yan bahçenin altında yaklaşık 80 m² büyüme yapıldığı tespit edilmiştir. Binanın giriş, bina holü ve merdiven zeminleri granit plak kaplı, ofis zeminleri kısmen laminat parke kaplı, kısmen de granit plak kaplı, duvarları saten boyalıdır. Yönetici ofislerinin zeminleri kaliteli parke kaplı olup duvarları duvar kâğıdı ile kaplıdır. Islak hacimlerin zemin ve duvarları granit plak kaplıdır. Mutfak bölümünde balon kapaklı lamine dolap grubu ve mermerit tezgâh bulunmaktadır. Binanın kapı ve pencereleri çift camlı alüminyum doğrama olup sıcak su ihtiyacı doğalgazlı merkezi sistemi ile, ısınma ve soğutma ise merkezi fancoil sistemi ile sağlanmaktadır. Binada aydınlatma asma tavan üzeri gömme spot armatürler ile sağlanmaktadır. Genel olarak binanın bakımlı olduğu görülmüştür.

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN YASAL VE MEVCUT ALANI							
BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	Z KAT	1. KAT	2. KAT	3. KAT	4. KAT	5. KAT	TOPLAM
1 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	168	0	0	0	0	0	168 m ²
2 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	0	235	0	0	0	0	235 m ²
3 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	0	0	235	0	0	0	235 m ²
4 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	0	0	0	235	0	0	235 m ²
5 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	0	0	0	0	235	0	235 m ²
6 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	0	0	0	0	0	297	297 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜMLER TOPLAM							1.405 m ²

BİNA YASAL VE MEVCUT ALAN											
BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	4. BOD. KAT	3. BOD. KAT	2. BOD. KAT	1. BOD. KAT	ZEMİN KAT	1. KAT	2. KAT	3. KAT	4. KAT	5. KAT	TOPLAM ALAN
YASAL ALAN	700	700	700	700	331	410	410	410	410	406	5.177 m ²
MEVCUT ALAN	700	700	700	780	331	410	410	410	410	406	5.257 m ²

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

Mahallinde yapılan incelemelere göre, ana gayrimenkulün mevcut kullanımına yönelik olarak tadilat geçirdiği tespit edilmiş olup gayrimenkullerin halihazırda projelerindeki bağımsız bölüm kullanımlarından farklı olarak, ayırıcı duvarların kısmen kaldırıldığı, katların tek hacme dönüştürüldüğü ve binanın ortak alanları alınarak, komple şirket ve ofis binası olarak kullanıldığı görülmüştür. Ayrıca 1. bodrum katta, perde duvar iptal edilerek yan bahçenin altında yaklaşık 80 m² büyüme yapıldığı tespit edilmiştir. Yapılan değişiklikler için alınan bir izin bulunmamaktadır.

4.8. Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller Erler Mahallesi, 2716. Cadde, No:11/1-2-3-4-5, ETİMESGUT/ANKARA adresinde konumlandırılmıştır. (1BB UAVT: 1545183814, 2BB UAVT: 1808576167, 3BB UAVT: 1936071883, 4BB UAVT: 2347357952, 5BB UAVT: 2871140741)

Taşınmazlara ulaşım için; bölgenin ana ulaşım arterlerinden olan Eskişehir Yolu üzerinde batı istikametinde ilerlerken Bağlıca kavşağından sağa ardından ilk sağa servis yoluna dönülür. Yol üzerinde yaklaşık 190 m ilerlenir ve sola 2716 Caddeye dönülür. Cadde üzerinde yaklaşık 200 m ilerlenir ve sağ kol üzerinde yer alan değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu 11 numaralı binaya ulaşılır. Bölgenin alt yapısı tam olup ulaşım imkanları kolaydır. Taşınmazın önünde yer alan Dumlupınar Bulvarından toplu taşıma araçları geçmektedir. Taşınmazların yakınında eğitim tesisleri, dini tesisler, semt pazarı, marketler ve çok sayıda sosyal donatı alanları mevcuttur. Taşınmazın konumlandığı bölge Ankara'nın güneybatısında yer almakta olup, Fatih Sultan Mahallesi sınırında bulunmaktadır.



BÖLÜM 6

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 kullanımudur. 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 kullanımudur.

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

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkul değerlerinin tespiti “Pazar Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır. Kullanılan yöntemlere ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. “Pazar Yaklaşımı” ile benzer ticari (ofis, plaza, ticari bina) mülkiyet yapısına sahip satışa konu taşınmazlar araştırılmıştır.

No	Açıklama	Arsa Alanı (m ²)	Kapalı 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 taşınmaz ile aynı bölgede, Eskişehir yolu üzerinde, toplam 210 m ² alana sahip 3 adet natamam bağımsız bölümün pazarlıklı satış bedeli 2.500.000 TL'dir.	-	210	2.500.000	11.905	2.450.000	11.667
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, 225 m ² alanlı ofis olarak kullanılan taşınmaz 2.250.000 TL pazarlıksız fiyatla satışta.	-	225	2.250.000	10.000	2.200.000	9.778
3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Eskişehir yolundan içeride olan plazanın 3. normal katında konumlu, yaklaşık 60 m ² kullanım alanında olan natamam ofis 3.650,-TL/Ay bedel ile kiralanmaktadır. Emsal taşınmaz benzer şerefiyeye sahiptir. (3.650 TL/Ay x 180 Ay: 657.000 TL ise m ² birim fiyatı: 13.140 TL/m ² dir.)	-	60	657.000	10.950	625.000	10.416
4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Eskişehir yolundan içeride olan plazanın 3. normal katında konumlu, yaklaşık 210 m ² kullanım alanında olduğu beyan edilen ancak 180 m ² kullanım alanında olduğu düşünülen natamam ofis 10.000,-TL/Ay bedel ile kiralanmaktadır. Emsal taşınmaz benzer şerefiyeye sahiptir. (10.000 TL/Ay x 180 Ay: 1.800.000 TL ise m ² birim fiyatı: 10.000 TL/m ² dir.)	-	180	1.800.000	10.000	1.750.000	9.722
5	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Eskişehir yolundan içeride olan plazanın 4. normal katında	-	200	1.950.000	9.750	1.900.000	9.500

konumlu, ortak alanlarla beraber yaklaşık 250 m² kullanım alanında olduğu beyan edilen ancak 200 m² kullanım alanında olduğu düşünülen natamam ofis 1.950.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal taşınmaz benzer şerefiyeye sahiptir.

(OFİS) KARŞILAŞTIRMA TABLOSU –TL

	1	2	3	4	5
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değeri (TL/m ²)	11.667	9.778	10.417	9.722	9.500
Konum Şerefiyesi (%)	-10%	15%	0%	0%	0%
Bina Bakım Durumu(%)	0%	5%	0%	0%	0%
Yükseklik Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Büyüklik Şerefiyesi(%)	0%	0%	-5%	0%	0%
Teslim Şerefiyesi (%)	10%	0%	15%	15%	20%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	11.667	11.733	11.458	11.181	11.400
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)					11.500

Satışa Konu Taşınmazlara İlişkin Harita


Sonuç; Bölge, gelir düzeyi ve sosyal yapısına göre orta üst gelir grubuna uygun olması, ilçe ve şehir merkezine uzak olmasına rağmen, nezih bir bölgede olması ve ulaşım sorunu bulunmamasından dolayı talep görmektedir. Yakın çevrede bulunan plazalar içerisinde yer alan ofislerin m² birim fiyatları bölgenin ticari özelliği ve bölgeyi tercih eden yatırımcı veya kullanıcı grubun gelir durumu ile doğru orantılı olarak değişmektedir. Ekspertize konu taşınmazların olumlu ve olumsuz özellikleri ve yapılan araştırmalarda değerlemeye alınan emsallerin, değerlendirme konusu olan gayrimenkul ile olan yapısal ve konum farklılıkları göz önünde bulundurulmuştur. Yukarıda belirtilen emsallere bakıldığında değerlemeye konu gayrimenkul ile aynı bölgede benzer konumda yer alan binalarda bulunan natamam ofislerin birim m² değerlerinin kat, konum, kullanım alanı ve cephe özelliğine göre, 9.000 - 12.000 TL/m² aralığında, olduğu gözlemlenmiştir.

Satışa konu emsallerden 1 no.lu emsal değerlendirme konusu taşınmazdan ana yola cephesi olduğundan konum bakımından yüksek şerefiyeye, natamam durumda olduğundan dolayı teslim durumu bakımından daha kötü olduğundan düşük şerefiyeye sahiptir. Satışa konu 2 no.lu emsal konum bakımından daha kötü olduğundan düşük şerefiyeye sahiptir. Satışa konu emsallerden 5 no.lu emsal teslim durumu bakımından değerlendirme konusu

taşınmazdan daha kötü olduğundan düşük şerefiyeye sahiptir. Değerleme konusu taşınmazın olduğu bölgede satışa konu ofis stokunun az olması nedeni ile kiralamaya konu ofisler araştırılmıştır. Yapılan araştırmalar neticesinde kira değerleri bölgede geçerli olan amorti etme süreleri baz alınarak yaklaşık satış değerleri hesaplanmıştır. Bu bağlamda 3 ve 4 no.lu emsaller **55-60TL/m²** aralığında kira değerlerine sahip olup 15 yıllık amorti süresi ile **10.000-10.950TL/m²**- aralıkta satış değerlerine sahip olabilecekleri tespit edilmiştir.

Değerlemeye konu olan taşınmaz, emsaller ile karşılaştırılmış, pazarlık payı, kat ve cephe özelliklerine göre gerekli düzeltmeler yapılarak piyasa değeri oluşturulmuştur. Nihai değer takdiri 5 no.lu bağımsız bölüm için 10.800TL/m² olarak takdir edilmiştir. Diğer bağımsız bölümlerin birim satış fiyatları bağımsız bölümler arasında yükseklik ve büyüklük bakımından şerefiye faktörü uygulanarak 1 no.lu bağımsız bölüm için 10.000TL/m², 2 no.lu bağımsız bölüm için 11.050 TL/m², 3 no.lu bağımsız bölüm için 11.100 TL/m², 4 no.lu bağımsız bölüm için 11.250TL/m² 5 ve 6 no.lu bağımsız bölüm için 11.500 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

1 BB Numaralı Ofis	Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	168
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	10.000
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	1.680.000
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	1.680.000

2 BB Numaralı Ofis	Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	235
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	11.050
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	2.596.750
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	2.600.000

3 BB Numaralı Ofis	Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	235
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	11.100
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	2.608.500
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	2.610.000

4 BB Numaralı Ofis	Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	235
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	11.250
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	2.643.750
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	2.645.000

5 BB Numaralı Ofis	Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	235
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	11.500
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	2.702.500
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	2.705.000

6 BB Numaralı Ofis	Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	297
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	11.500
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	3.415.500
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	3.415.000

Genel Toplam	15.655.000
--------------	------------

Değerleme konusu taşınmazların "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile toplam yasal değeri **15.655.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

Maliyet yaklaşımı yöntemi için değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu ana taşınmaz ile benzer niteliklerde satışa konu emsal arsalar bulunmuş ve aşağıdaki tabloda özetlenmişlerdir.

No	Açıklama	Arsa Alanı (m ²)	Kapalı 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 taşınmaz ile aynı bölgede ve daha kötü konumda yer alan E:0,40 yapılaşma koşullarında olan konut imarlı 1.917 m ² arsa 4.000.000,00 TL bedel ile pazarlanmaktadır. Emlak Bürosu: 0312 234 15 35	-	1.917	4.000.000	2.086	3.950.000	2.060
2	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede faaliyet gösteren emlak bürosu yetkilisi ile yapılan görüşmede, bölgede Eskişehir yolundan içeride yer alan ticari taşınmazların arsa m ² birim fiyatının 3.000-4.000,- TL/m ² aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır. Emlak Bürosu: 0312 243 00 03	1	-	3.000	3.000	3.000	3.000
3	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede faaliyet gösteren emlak bürosu yetkilisi ile yapılan görüşmede, taşınmazın Eskişehir Yolundan iç kısımda yer alan yolda konumlu olması dikkate alındığında arsa m ² birim fiyatının 3.500 4.000,- TL/m ² aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır. Emlak Bürosu: 0312 240 40 93	1	-	3.500	3.500	3.500	3.500

ARSA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU –TL

	1	2	3
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değeri (TL/m ²)	2.060	3.000	3.500
Konum Şerefiyesi (%)	25%	10%	0%
İmar Lejantı Durumu(%)	10%	0%	0%
İmar Durumu Şerefiyesi(%)	10%	0%	0%
Büyükölçü Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	2.987	3.300	3.500
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)		3.300	

Sonuç; Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana taşınmaz 9 katlı betonarme ofis, işyeri ve arsası vasıflı olup 1276 m² alana sahiptir. Değerleme konusu ana taşınmaz ile aynı bölgede bulunan ve benzer nitelikli arsaların birim satış fiyatı araştırılmış ve emlak yetkilileri ile yapılan görüşmeler sonucunda arsa değeri Pazar yaklaşımı ile elde edilmiştir. 1 no.lu emsal değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı bölgede daha düşük şerefiyeye sahiptir. 2 ve 3.nolu birim fiyatlar ise değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı bölgede faaliyet gösteren emlak komisyoncularının görüşleridir. Alınan görüşlere göre benzer niteliklerde ve aynı bölgede bulunan arsaların birim satış fiyatı 3.000-4.000 TL/m² aralığında değişmektedir. Yapılan araştırmalar ve emlak komisyoncularından edinilen bilgiler ışığında arsa birim satış fiyatı **3.300 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde bulunduğu ana taşınmazın "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile toplam yasal değeri **4.210.800 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.

Mahallinde yapılan incelemelere göre; değerlemeye konu 1, 2, 4, 5 ve 6 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkuller bağımsız bölüm niteliğini kaybederek, bina ortak kullanım alanları aracılığıyla birleştirilmiş olup bina bütünü; şirket binası ve ofis olarak kullanılmaktadır. Gayrimenkulün kat irtifakının terkin edilmemiş olmasına rağmen bağımsız bölümlerin ayrı kullanıma dönüştürülme olanağının güç olması nedeniyle değerlendirme aşamasında bina bir bütün olarak dikkate alınmış olup değer belirlenirken, maliyet yöntemi de kullanılmıştır.

Maliyet Yöntemi - Bina Bazında						
Açıklama	SINIF	BİRİM	AMORTİSMAN	NET FİYAT	TUTAR	
1- ARSA	1.276,00	m ²	3.300,00	3300,00	4.210.800 TL	
2- BİNA	4/B 5.177,00	m ²	2.300,00	10,00 2070,00	10.716.390 TL	
YASAL DURUM TOPLAMI	14.927.190 TL			YUVARLATILMIŞ DEĞER	14.930.000 TL	
Açıklama	SINIF	BİRİM	AMORTİSMAN	NET FİYAT	TUTAR	
1- ARSA	1.276,00	m ²	3.300,00	3300,00	4.210.800 TL	
2- BİNA	4/B 5.257,00	m ²	2.300,00	10,00 2070,00	10.881.990 TL	
MEVCUT DURUM TOPLAMI	15.092.790 TL			YUVARLATILMIŞ DEĞER	15.090.000 TL	

Değerleme konusu taşınmazların “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi ile toplam yasal değeri **14.930.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

6.2.3. Gelir Yaklaşımı

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

➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

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

➤ Nakit Akımları Analizi

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

6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

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

1 BB Numaralı Ofis		Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)		168
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)		1.680.000
2 BB Numaralı Ofis		Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)		235
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)		2.600.000
3 BB Numaralı Ofis		Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)		235
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)		2.610.000
4 BB Numaralı Ofis		Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)		235
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)		2.645.000
5 BB Numaralı Ofis		Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)		235
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)		2.705.000
6 BB Numaralı Ofis		Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)		297
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)		3.415.000
Genel Toplam		15.655.000

Maliyet Yöntemi - Bina Bazında					
Açıklama	SINIF	BİRİM	AMORTİSMAN	NET FİYAT	TUTAR
1- ARSA		1.276,00 m ²	3300,00	3300,00	4.210.800 TL
2- BİNA	4/B	5.177,00 m ²	2300,00	10,00	2070,00
YASAL DURUM TOPLAMI		14.927.190 TL		YUVARLATILMIŞ DEĞER	14.930.000 TL
Açıklama	SINIF	BİRİM	AMORTİSMAN	NET FİYAT	TUTAR
1- ARSA		1.276,00 m ²	3300,00	3300,00	4.210.800 TL
2- BİNA	4/B	5.257,00 m ²	2300,00	10,00	2070,00
MEVCUT DURUM TOPLAMI		15.092.790 TL		YUVARLATILMIŞ DEĞER	15.090.000 TL

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER		ZAYIF YÖNLER	
+ Gayrimenkullerin bakımlı olması		- Bölgede otopark sorunu olması	
+ Gayrimenkullerin kullanım alanının yeterli olması		- Gayrimenkullerde proje harici tadilat olması	
+ Bölgenin nezih ve gelişen bir lokasyon olması		- Bölgenin ilçe ve şehir merkezine uzak olması	
FIRSATLAR		TEHDİTLER	
+ Eskişehir yoluna yakın olmasından dolayı bölgeye olan ilginin her daim artabilir olması		- 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 yapılan taşınmazların kullanım alanının yeterli, ticari bina kullanımına uygun, buldukları binanın cam giydirme ve özellikli olması, Eskişehir yoluna yakın olması nedeniyle ticari faaliyetin yüksek bir bölgede yer almaktadır. Taşınmazlarda proje harici tadilatlar olması, bölgenin eğimli arazi yapısı olumsuz etkilerdendir. Bölgede yapılan araştırmalarda, Eskişehir Yolu cepheli emsaller için çok yüksek rakamlar istenmekte olup satışta pazarlık payının yüksek olduğu kanaatine varılmıştır. Yapılan araştırmalarda, mevcut piyasa koşullarında gayrimenkul satışlarının hemen yapılmadığı ve satış süresinin uzun olduğu yapılan görüşmelerde beyan edilmiştir. Bu nedenle değer belirlenirken bu kriterler dikkate alınmış ve taşınmazlar ile aynı bölgede ve yakın konumda yer alan satılık-satılmış emsaller ve taşınmazların özellikleri de (kat, konum, iç özellikler) dikkate alınarak taşınmazların değeri hesaplanmıştır.

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 "Pazar Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemi kullanılmış olup bağımsız bölüm bazında maliyet kalemi belirlemenin yanıltıcı olacağı kanaatine varılarak "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

49215 Ada 9 Parsel 1-2-3-4-5-6 No.lu Bağımsız Bölümlerin Toplam Pazar Değeri

Rapor Tarihi:	06.08.2021	
Kur Bilgisi (Alış):	06.08.2021 TCMB verilerine göre 1 Euro= 10,1331 TL, 1 USD= 8,5773 TL'dir.	
ÖZET TABLO		
	TL	USD
Yasal Durum Pazar Değeri (KDV Hariç)	15.655.000	1.825.166
Mevcut Durum Pazar Değeri (KDV Dahil)	15.655.000	1.825.166

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 toplam yasal durum değeri KDV dahil **18.472.900 TL (2.153.696USD)** 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

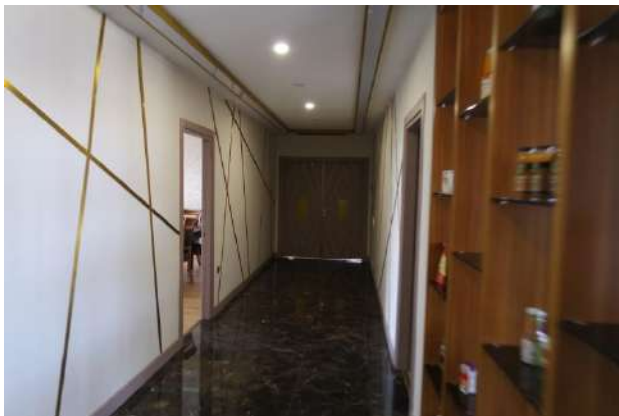
RAPOR EKLERİ

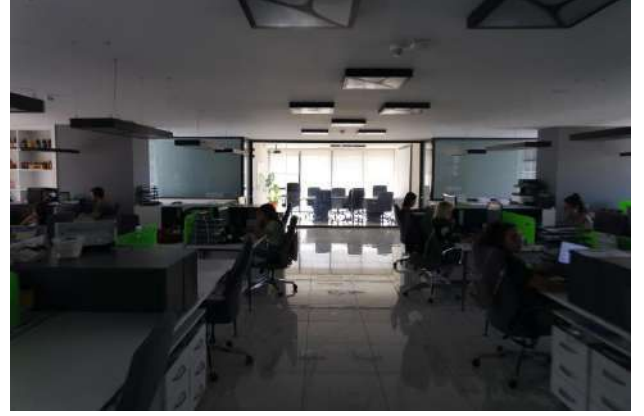
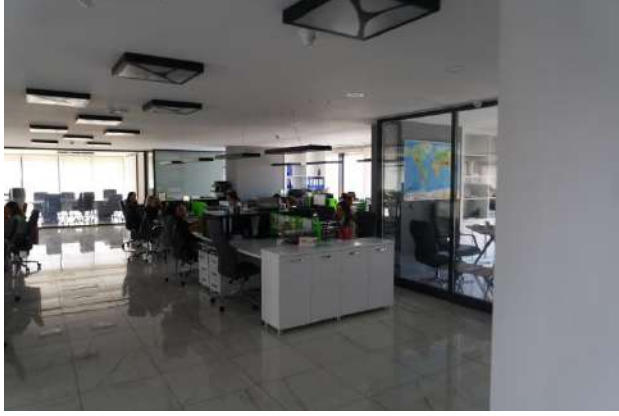


8. RAPOR EKLERİ

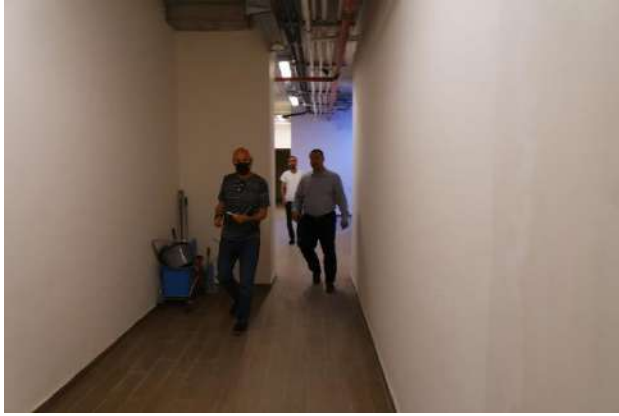
8.1. Fotoğraflar


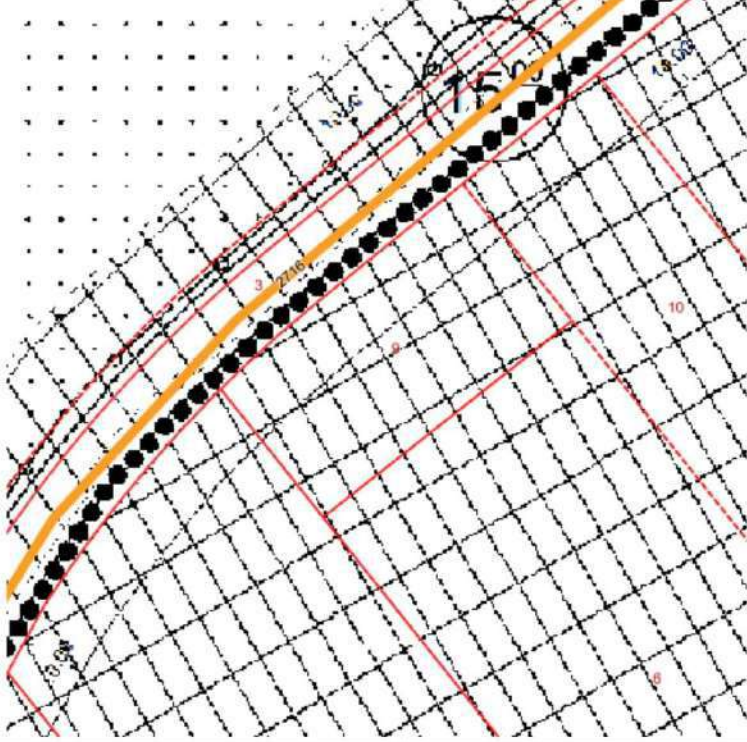










 ETİMESGUT BELEDİYESİ		T.C. ETİMESGUT BELEDİYESİ Plan ve Proje Müdürlüğü						
İsim	Tarih 9.8.2021							
Adres	Sıra							
İlgi	Bu belge bilgilendirme amaçlıdır. Hiçbir resmi işlem için kullanılamaz.							
								
Yürürlükteki İmar Planı					Bina Yüksekliği	0	KAKS	0
Adı	ERLER-1(ERLER MAHALLESİ T.P.2813 PARSEL VE ÇEVRESİ PLAN DEĞİŞİKLİK)				Kat Adedi	0	TAKS	0
					Bina Derinliği	0	İfraz Şartı	Cephe	0
Tasdik Tarihi					Ön Bahçe Mesafesi	0		Alanı	0
Ölçek	1:1000				Yan Bahçe Mesafesi	0	Derinlik		0
Mahallesi	ERLER MAH.				Arka Bahçe Mesafesi	0	Emsal	0,5
Cadde/Sokak	2716				Kot Alınacak Nokta	---	Max. Konut Sayısı	
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Alan	Nizam Durumu	---	Ort. Konut Alanı	0
	64KM3b	49215	9	1276	İnşaat Şekli	---	Topl. İnşaat Alanı	
Onay Bilgisi	İlçe Belediyesi'nin 9.11.2005 00:00:00 gün ve 525 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Büyükşehir Belediyesi'nin .../.../... gün ve ... sayılı kararı ile onaylanmıştır							
Açıklama								

85091/4 NOLU PLAN NOTLARI (ERLER 1)

1-YOLLAR, YEŞİL ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ. TEKNİK ALT YAPİTESİSLERİ GERÇEKLEŞMEDEN YAPIKULLANMA İZİNİ VERİLEMEZ.

2-1/1000 ÖLÇEKLİ PARSELASYON PLANI TEK ETAP HALİNDE YAPILACAKTIR.

3-KENTSEL SERVİS ALANLARINDA, ÖZEL VE KAMU KURUM VE KURULUŞLARI, TİCARET VE İŞ MERKEZLERİ, TURİZM TESİSLERİ, EĞİTİM VE SAĞLIK TESİSLERİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, EĞLENCE VE DİNLENME TESİSLERİ İLE RESMİ GAZETENİN 26.05.1991 GÜN VE 20882 NOLU SAYISINDA YAYINLANAN BAKANLAR KURULUNUN 12.05.1991 GÜN VE 1/1551 SAYILI “ÇEVRE KİRLİLİĞİNE YOL AÇAN İŞLETMELERİN FAALİYET KOLLARI İTİBARIYLA GRUPLANDIRILMASI HAKKINDA KARARI” NDA BELİRTİLEN GRUPLARDAN 3, 4 VE 5. GRUPLARDA YER ALAN DUMANSIZ, KOKUSUZ, ATIK VE ARTIK BIRAKMAYAN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE YARATMAYAN İMALATHANELER, MAMUL VEYA İŞLENMİŞ MALZEMEDEN EŞYA ÜRETEENLER, MONTAJ, TAMİR, PAKETLEME VE AMBALAJLAMA YAPANLAR, PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN TESİSLER İLEYÜKSEK TEKNOLOJİYE DAYALI FAALİYETTE BULUNAN İŞLETMELER YER ALABİLECEKTİR.

3.1-PLANDA BELİRTİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİN DIŞINDA, ADALARIN PARSELLENMESİ HALİNDE YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ EN AZ 5 M. BIRAKILACAKTIR.

3.2-MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1000 M², MİNİMUM PARSEL CEPHESİ 20 METRE OLACAK ŞEKİLDE İFRAZ YAPILABİLİR. BU ALANLARDA RUHSATLI OLARAK İNŞAATA BAŞLAYAN İMAR PARSELLERİNİN MÜKTESEP HAKLARI SAKLI TUTULMAK SURETİYLE E= 1.00 VE HMAX= SERBESTTİR.

4-ÖZEL EĞİTİM TESİS ALANINDA E= 0.50, HMAKS= 12.50 M. (4 KAT)’TİR.

5-AKARYAKIT VE LPG SERVİS İSTASYONUNDA YAPILANMA

KOŞULLARI, $E=0.30$, $HMAKS= 10.50$ METRE OLACAKTIR. BU ALNDA İFRAZ YAPILAMAZ.

5.1-BU ALANDA MARKET DIŞINDA TANK, KANOPI VE SATIŞ POMPALARI YAPI YAKLAŞMANIN DIŞINDA PARSEL SINIRLARI İÇERİSİNDE KENDİ YÖNETMELİĞİNE UYMAK ŞARTIYLA YAPILABİLİR.

6-SOSYAL-KÜLTÜREL TESİS ALANI (SKTA) KULLANIMINDAKİ ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI $E=0.60$ VE $HMAKS=$ SERBEST OLACAKTIR. BU ALANLARDA YER ALACAK KULLANIMLARA GÖRE KENTSEL TASARIM PROJESİNDE BELİRLENMEK ŞARTI İLE İFRAZ YAPILABİLİR. MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M² OLACAKTIR.

7-SPOR ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI $E=0.05$ VE $HMAKS=$ 6.50 M. OLACAKTIR.

8-TEKNİK ALTYAPIALANINDA EMSAL $E=0.50$, $HMAKS=$ SERBEST OLACAKTIR.

9-TİCARET ALANLARINDA EMSAL $E= 0.60$, $HMAKS=$ SERBESTTİR.

10-KİTLELER GENELLİKLE TABİİ ZEMİNDEN KOT ALACAKTIR. BU DURUMDA BİNA KÖŞE KOTLARI ORTALAMASI +/- 0.00 OLARAK KABUL EDİLECEKTİR. PARSEL KOTUNUN YOL KOTUNDAN DAHA DÜŞÜK KOTTA OLMASI DURUMUNDA KOTLANDIRMA YOL KOTUNA GÖRE YAPILACAKTIR.

11-ENERJİ NAKİL HATTI YAKIN ÇEVRESİNDE YAPILACAK TESİSLER İÇİN İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

12-ETİMESGUT ASKERİ HAVAALANI PLANI SINIRI İÇİNDE KALAN PARSELLERDE ETİMESGUT ASKERİ HAVAMANİA PLANI KRİTELERİNE UYULACAKTIR.

13-BOTAŞ BORU HATTI KORUMA KUŞAĞI 10 METRE SAĞDAN 10 METRE SOLDAN OLMAK ÜZERE TOPLAM 20 METRELİK GÜVENLİK ŞERİDİNİ KAPSAMAKTA OLUP, BU ALAN İÇERİSİNDE YAPI YAPILAMAZ.

14-JEOTEKNİK RAPOR İLGİLİ KURUMCA ONAYLANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

15-YAPILARDA DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

16-EN DÜŞÜK TABİİ ZEMİN KOTU ÜZERİNE ÇIKMAMAK KOŞULU İLE

OTOPARK AMACIYLA TESİS EDİLEN BODRUM KATLAR PARSEL SINIRINA 5 M. KALANA KADAR YAKLAŞABİLİR.




17-ŞAHİS MÜLKİYETLERİNDEKİ DONATI ALANLARI (YÖNETİM MERKEZİ, KREŞ VE ANAOKULU, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI, SAĞLIK ALANI, SPOR ALANI, VB.) MALİKLERİNCE ÖZEL AMAÇLI OLARAK KULLANILABİLECEKTİR.

18-48831 ADA 5 SAYILI PARSELDE MEVCUT DURUM İMAR DURUMUDUR. YIKILIP YENİDEN YAPILMASI DURUMUNDA İMAR PLANI KOŞULLARI GEÇERLİ OLACAKTIR.

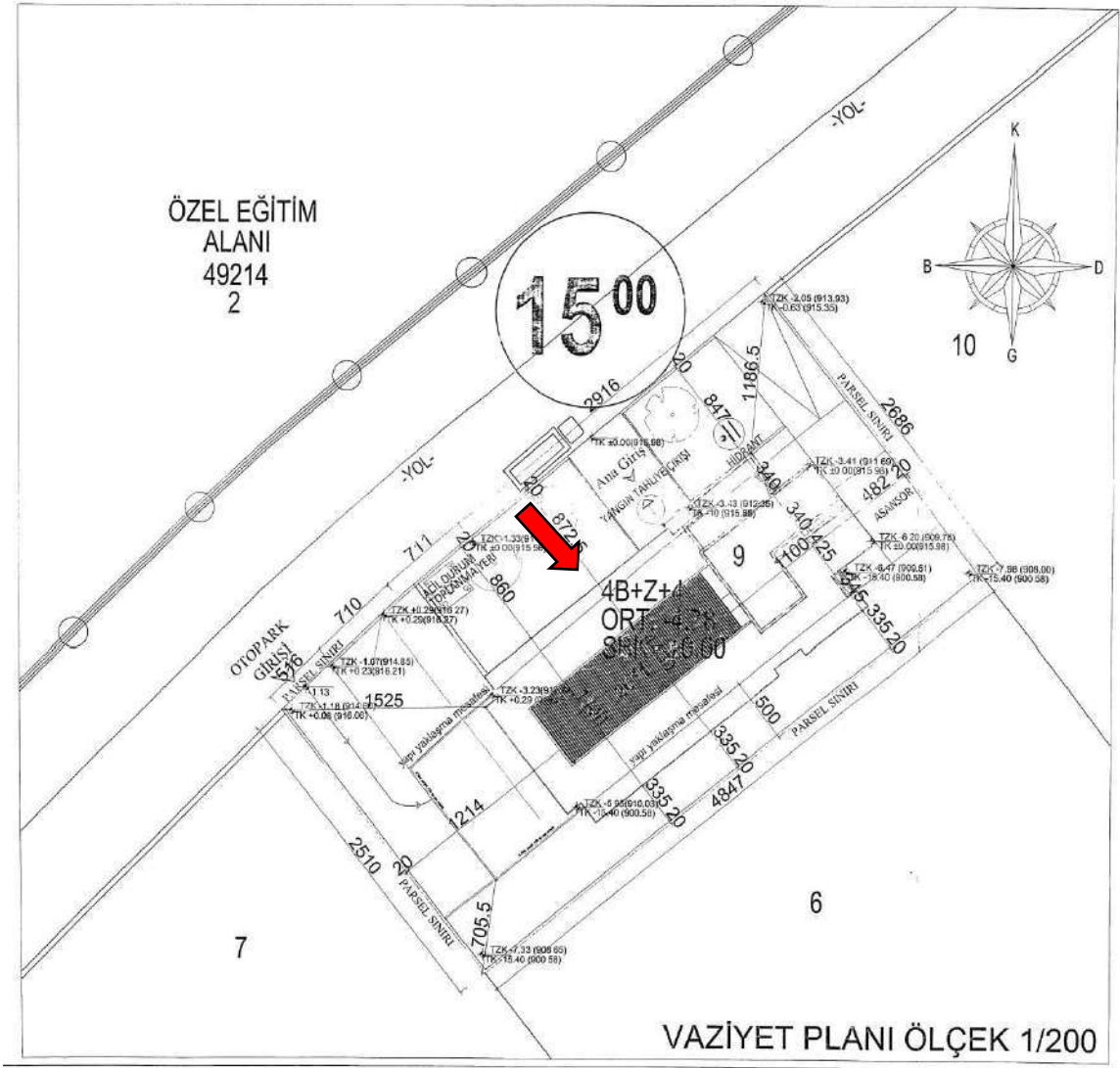
19-TOKİ KONUT ALANINDA (47441 ADA 9 SAYILI PARSEL) ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MECLİSİNİN 20.01.2006 GÜN VE 208 SAYILI VE 19.12.2008 GÜN VE 3129 SAYILI KARARLARI İLE ONANAN İMAR PLANLARI VE PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.

20-48829 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 12.02.2014 GÜN VE 235 SAYILI KARARI İLE ONAYLI PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

8.3. Resmî Belgeler**Proje Kapağı**

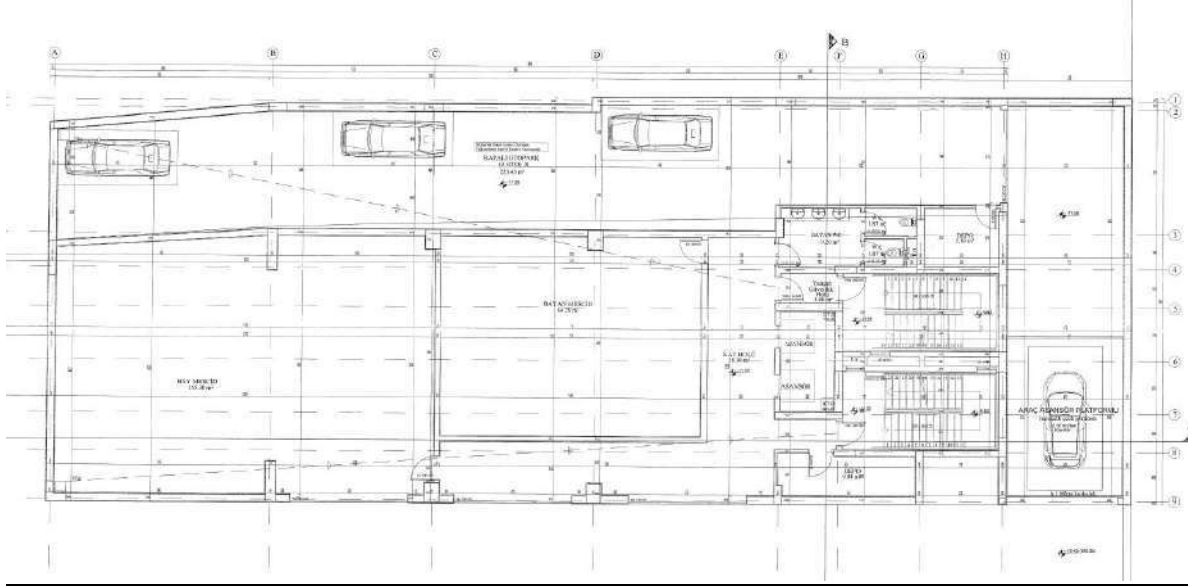
TAPU		ETİMESGUT BELEDİYESİ	
TAPU		T.C.	
TAPU		ETİMESGUT BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
TAPU		İMAR MÜDÜRLÜĞÜ	
ADA	49215	T.C.	
PARSEL	9(TAD)	ETİMESGUT BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
MALIKI		İLGİLİ EVRAKLAR	
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ		HASKÖY 52. NOTERLİĞİ 22.06.2015 TARİH 18172 YEVMİYE NOLU VEKALETNAME	
TAPU SİCİL DURUMU		ETİMESGUT T.S.M. 07.09.2015 TARİHLİ T.T.B	
ARAZİ DURUMU		07.10 20.02.2015 TARİH 066 NUMARALI ÇAP	
ARAZİYİ KONTROL EDEN		9/10/2015 TARİH 297/2015 NUMARALI YOL KOTU	
MÜKTESEPLER		ENCÜMEN KARARI	
PROJEYİ TETKİK EDEN	PROJE SERVİS SORUMLUSU	TASTIK TARİHİ	İMAR MÜDÜR YRD.
	 Müşteri Sorumlusu	08 Eylül 2016	
Bu planda yazılı mahal isimleri açma ve işletme ruhsatı verecek kuruluslarca uygun görüldüğü takdirde geçerlidir.		Mimar Bülent Demirtaş tarafından kendi mesuliyeti altında İmar durumu ve ANKARA İmar Talimatnamesi hükümlerine tamamen uygun olarak hazırlandığı beyan edilen bu projenin yapılan kontrolde görülebilen intibazlıkları düzelterek ve imza sahibinin selahiyeti tetkik edilerek ve aplikasyon ve çapının doğruluğu esasına göre tastik edilmiş olup gözden kaçabilen inşaat ve ameleyleşi sırasında tezahür edebilecek intibazlıklar için herhangi bir ziyan hususuna meydan vermeyecek surette fenni mesulün Yapı Kontrol Müdürlüğüne haberdar etmesi kaydıyla tastik işlem yapılmıştır.	
		İmar Müdürü  İns. MOH. İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	

Vaziyet Planı

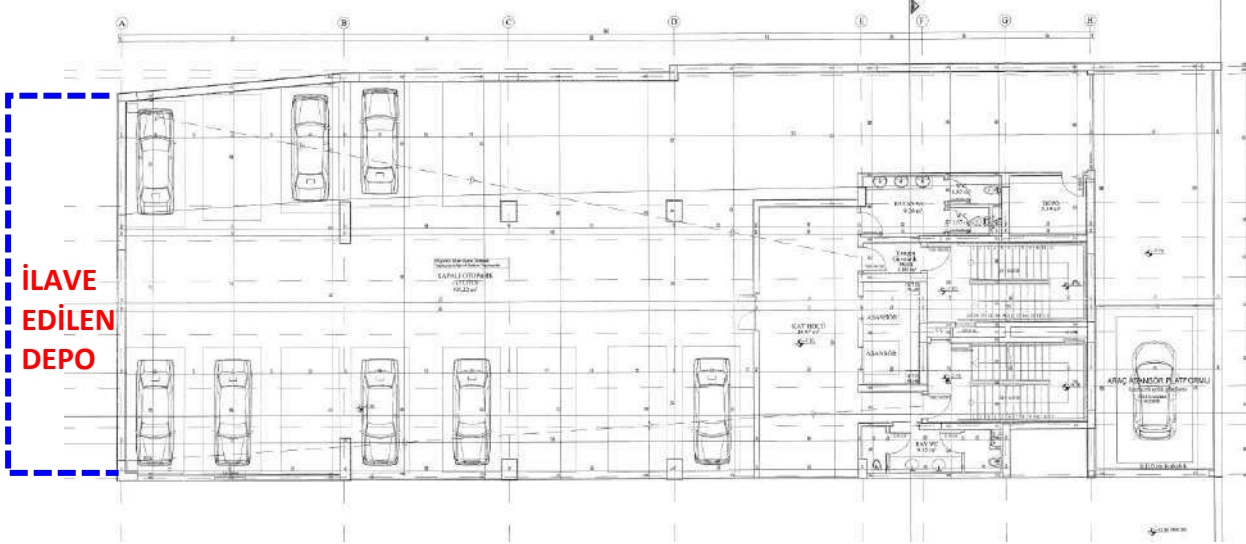


Liste Beyanı

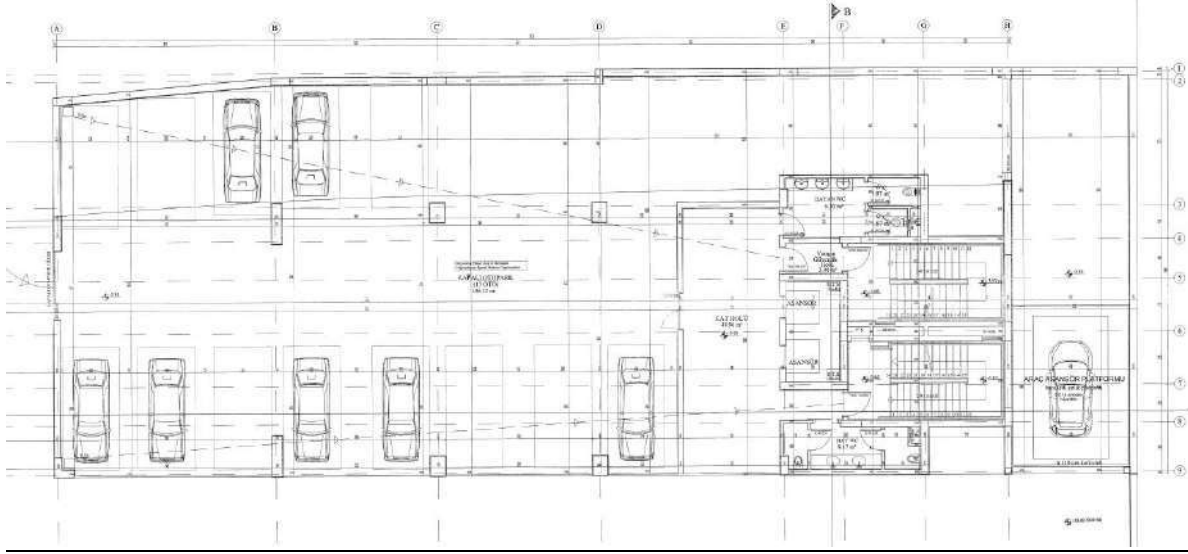
3. Bodrum Kat Planı



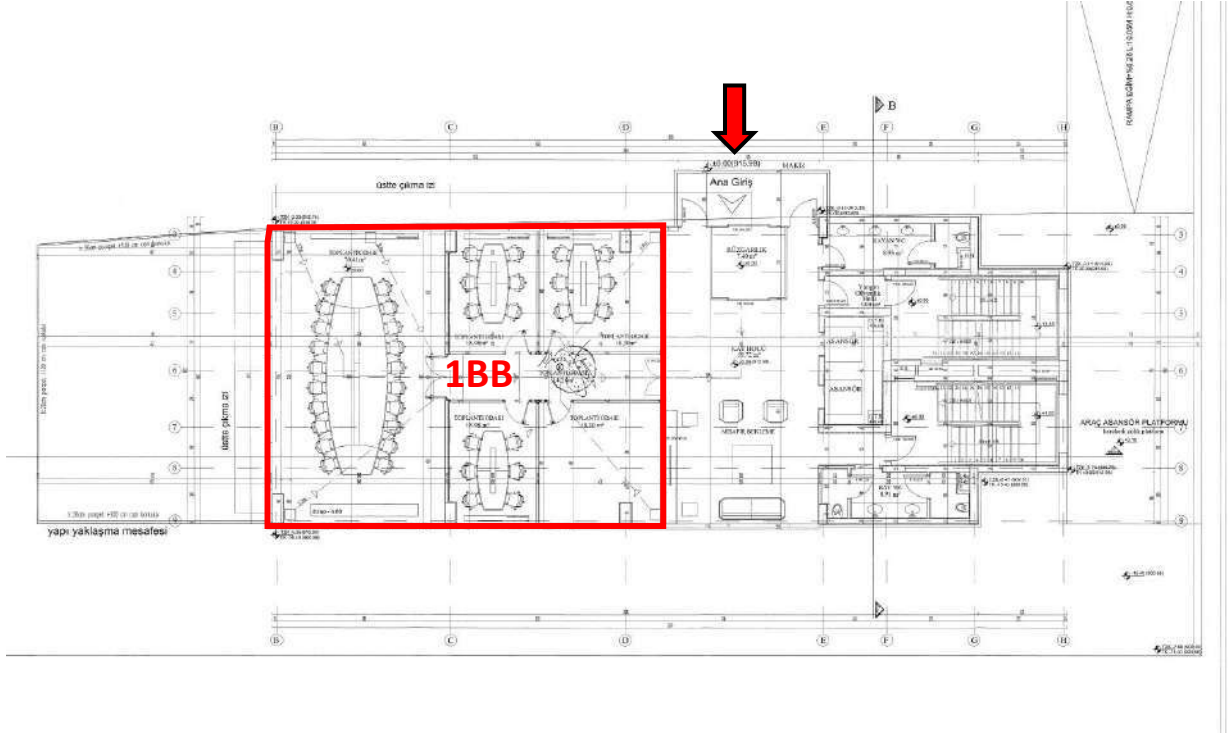
2. Bodrum Kat Planı



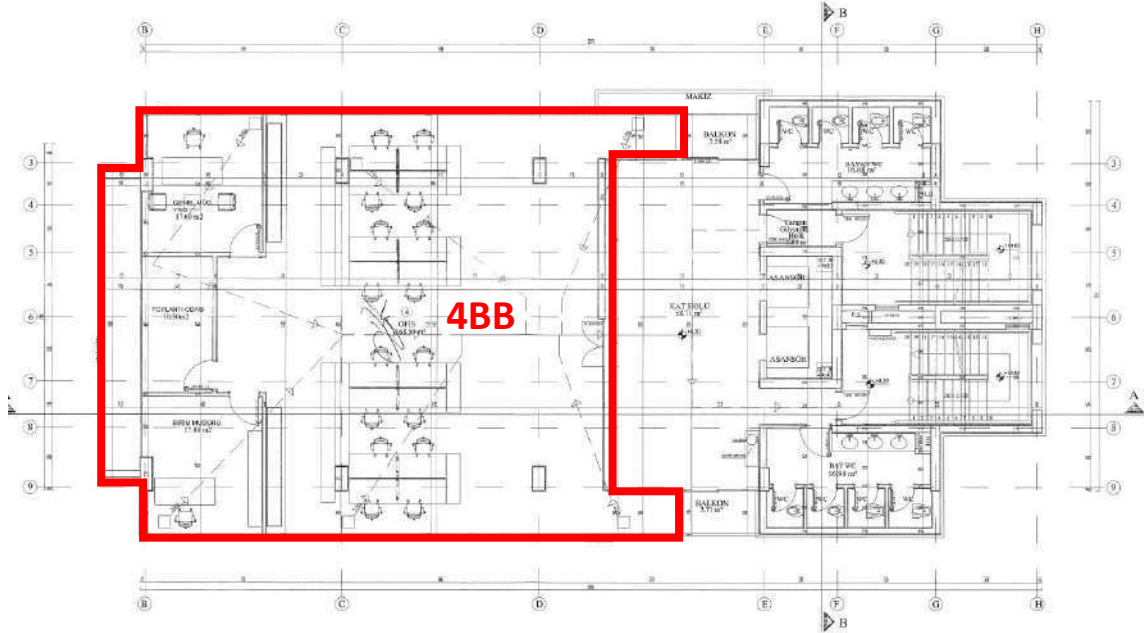
1. Bodrum Kat Planı



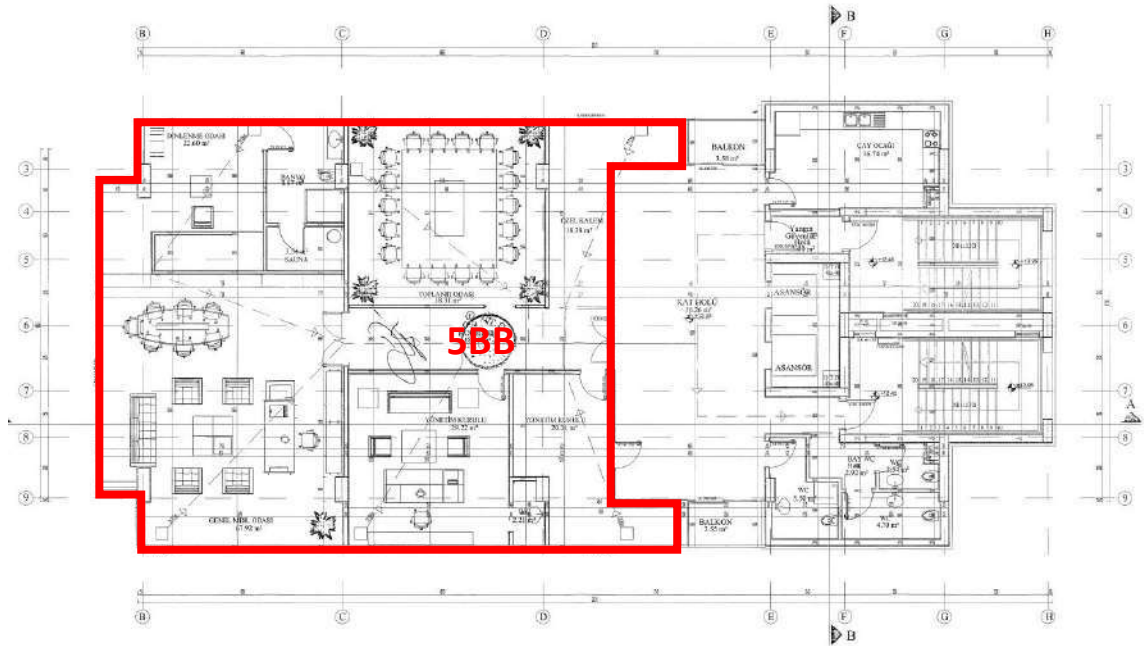
Zemin Kat Planı



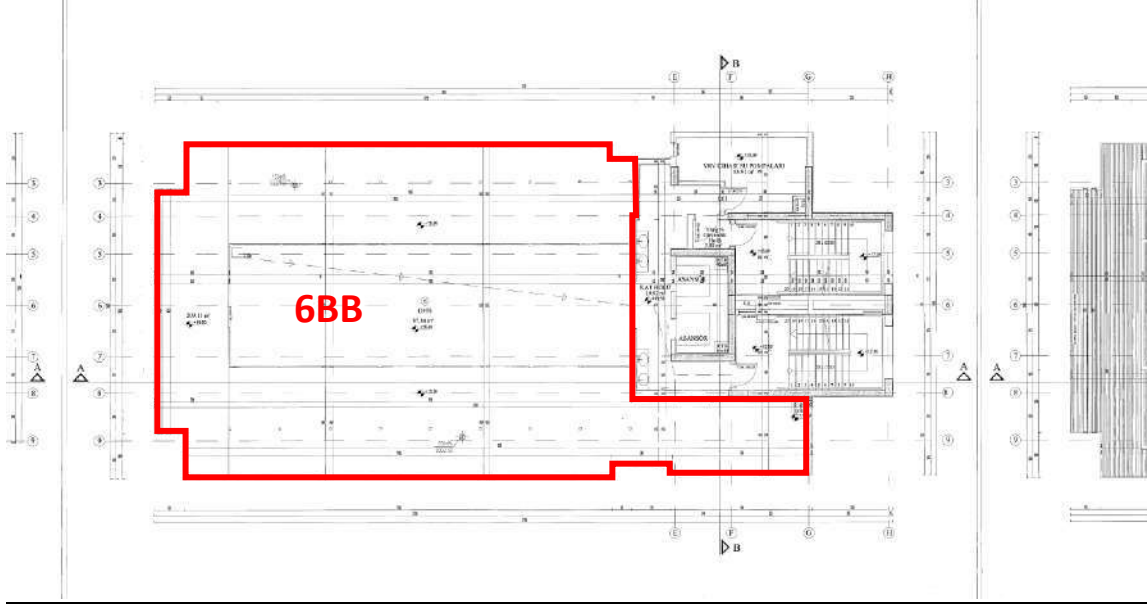
3. Kat Planı



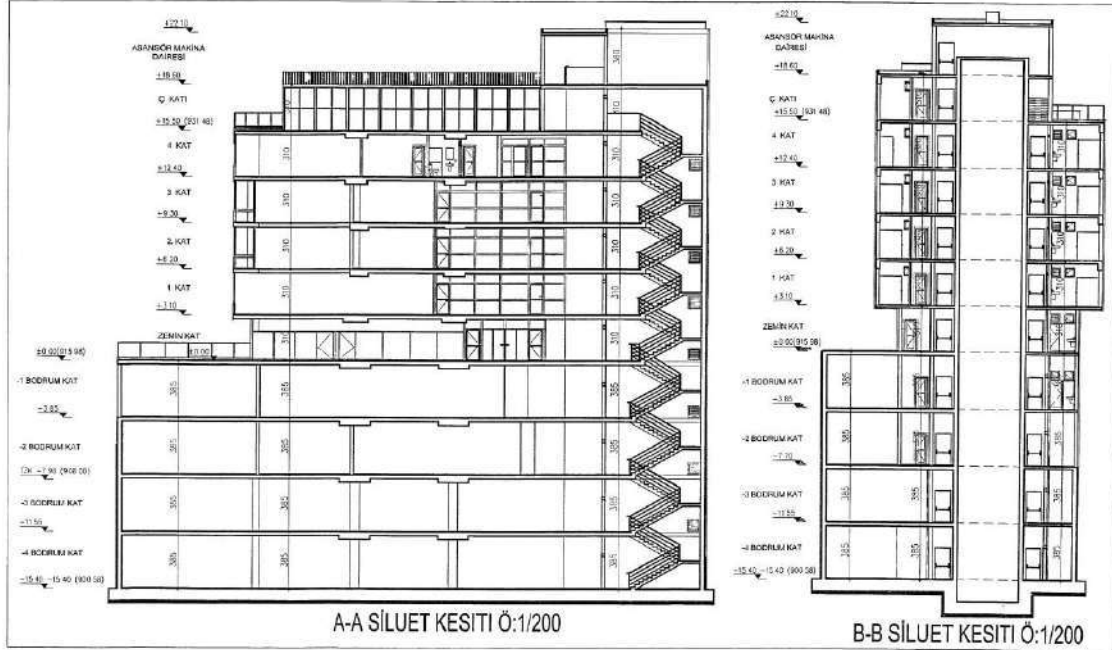
4. Kat Planı




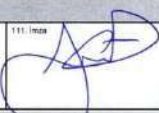

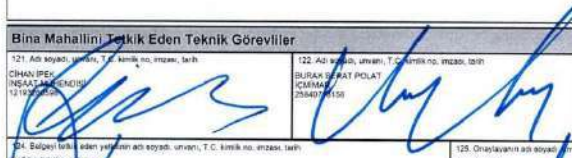
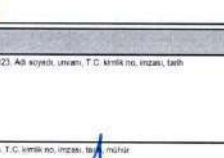
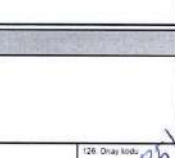
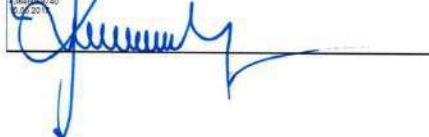
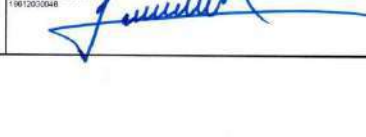
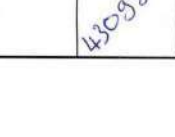
5. Kat Planı



Kesitler



Yapı Kullanma İzin Belgesi

Yapı Denetimi					
Mimar	191 Adı Soyadı	102 T.C. kimlik no	103 Önceki no	104 Adres	105 İmza
	FİLİZ DEMİRTAŞ	13098114822	19634	SUVARI MAH. BEHİT HASAN ÖZTÜRK CAD. TERCIH YAPİ DENETİM BLOK NO: 84 İÇ KAPI NO: 2 ETİMESGÜT / ANKARA	
Statik	BERKAN MERCAN	41971286530	18302	SUVARI MAH. BEHİT HASAN ÖZTÜRK CAD. TERCIH YAPİ DENETİM BLOK NO: 84 İÇ KAPI NO: 2 ETİMESGÜT / ANKARA	
Elektrik	BÜLENT ÇANAKÇI	18091601108	18520	SUVARI MAH. BEHİT HASAN ÖZTÜRK CAD. TERCIH YAPİ DENETİM BLOK NO: 84 İÇ KAPI NO: 2 ETİMESGÜT / ANKARA	
Mekanik tesisat	ERDOĞAN ÇOKKUN	72742352470	5401	SUVARI MAH. BEHİT HASAN ÖZTÜRK CAD. TERCIH YAPİ DENETİM BLOK NO: 84 İÇ KAPI NO: 2 ETİMESGÜT / ANKARA	
UYGULAMA DENETÇİSİ	HÜSEYİN KILINÇASLAN	13096023300	7111	SUVARI MAH. BEHİT HASAN ÖZTÜRK CAD. TERCIH YAPİ DENETİM BLOK NO: 84 İÇ KAPI NO: 2 ETİMESGÜT / ANKARA	
FENNİ MESULÜN					
Yapı Denetim Kuruluşu					
106 Kuruluşun adı	107 Yetkilinin adı soyadı, T.C. kimlik no	108 Vergi kimlik no	110 Adres	111 İmza	
MAYA YAPİ DENETİM LTD.ŞTİ.	BÜLENT ÇANAKÇI, 18991601106	8130567505	SUVARI MAH. BEHİT HASAN ÖZTÜRK CAD. TERCIH YAPİ DENETİM BLOK NO: 84 İÇ KAPI NO: 2 ETİMESGÜT / ANKARA		
		109 İzin belge no ve sınıfı			
		603			
Mimari Proje Müellifi					
112 Adı soyadı	113 T.C. kimlik no	114 Önceki no	115 Adres	116 İmza	
BÜLENT DEMİRTAŞ	13009114252	19607	SUVARI MAH. BEHİT HASAN ÖZTÜRK CAD. TURHAN APT. BLOK NO: 84 İÇ KAPI NO: 1 ETİMESGÜT / ANKARA		
Enerji Kimlik Belgesi (EKB) Bilgileri					
117 EKB no	118 Firma / Kuruluş adı	119 EKB alanının adı ve soyadı	120 EKB uzmanı sertifikası no.	121 Enerji Performans sınıfı	122 Sıra dışı emisyon sınıfı
334288798CAD	AFRA İNŞ. TAHAH. MİM. LTD.ŞTİ.	SERBAY YURDUSEVEN	MMO 09-0034	C	C
Sürdürülebilir Yeşil Bina (YB) Bilgileri (Mevcut ise)					
123 YB sertifikası no.	124 YB belgesi veren kuruluş adı	125 YB belgesi veren kuruluş yetki no.	126 Sürdürülebilir yeşil bina belgesi sınıfı		
Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının					
127 Değer(TL)		128 Mektup tarihi	129 Makbuz numarası		
591,73		03.05.2017	H-02048		
130. Diğer Hususlar					
<p>ETİMESGÜT İMARININ 49216 AKA 9 PARSELDE BULUNAN YAPININ TAMAMI İÇİN DÜZENLENMİŞTİR YIBP NO: 1218104 03.05.2017 TARİHİ VE E 136133 SAYILI ETİMESGÜT VERGİ DANIŞMANI İLİŞKİSİZLİK YAZISI 03.05.2017 TARİHİ VE 8.080.707 SAYILI 5099 İNŞAAT İZİN BELGESİNİN BELİRTİLE İLİŞKİSİZLİK YAZISI 01.03.2016 TARİHİ VE 10300 SAYILI A.B.S. YOL KATILIM İLİŞKİ YAZISI 28.12.2016 TARİHİ VE 00802 SAYILI AKAH KANALI VOSESİ YAZISI 08.03.2017 TARİHİ VE 8573-2439 SAYILI TEKNİK RAPOR 12.09.2017 ONAY TARİHLİ İÇ BİTİRME TUTANAGI</p>					
<p>Yapı sahibinin 15.05.2017 günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan özellikleri belirtilen, KISMI KULLANMA İZİNİ VERİLEN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanununa, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanımında feni ve sağlık bakımından sakınca görülmüştü tespit edilmiş, işçilerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuatı uyarınca YAPİ KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.</p>					
Bina Mahallini Teknik Eden Teknik Görevliler					
121. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	122. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	123. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih			
 ÇİĞDEM İNCE İNŞAAT MÜHENDİSİ 12.19.2017	 BULAK BERAT POLAT İÇMAME 25.04.2017	 FARUK ÜNAL İMAR VE BEHİMÜD. V. 18.03.2018			
124. Balayı teknik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	125. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	126 Onay tarihi			
 MUSTAFA KEMAL İNŞAAT MÜHENDİSİ 18.04.2017	 FARUK ÜNAL İMAR VE BEHİMÜD. V. 18.03.2018	 MUSTAFA KEMAL İNŞAAT MÜHENDİSİ 18.04.2017			
43098834					

Yapı Kayıt Belgesi



T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



CSB01000435522401

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : Y6Y252Y9
Başvuru Numarası : 4355224
Düzenleme Tarihi : 29.12.2018

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:ANKARA, İlçe:ETİMESGUT, Mahalle:ERLER,
Cadde\Sokak:2716 CADDE, Dış Kapı No:11,
Ada:49215, Parsel:9
Arsa Alanı : 1276,00 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 300,34 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 6

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

*Bu belgenin doğruluğu <https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait **Barkodlu Belge Doğrulama** uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.*



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-6-2021-10:03



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	49215/9
Taşınmaz Kimlik No:	95825505	AT Yüzölçüm(m2):	1276.00
İl/İlçe:	ANKARA/ETİMESGUT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Etimesgut	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ERLER	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//1
Cilt/Sayfa No:	22/2176	Arsa Pay/Payda:	240/1276
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	9 KATLI BETONARME OFİS,İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Etimesgut - 19-06-2017 09:43 - 25671	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
379309852	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat İrtifakı Tesis 20-04-2017 17107	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) VXrWfr7GE9 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-6-2021-10:01



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	49215/9
Taşınmaz Kimlik No:	95825506	AT Yüzölçüm(m2):	1276.00
İl/ilçe:	ANKARA/ETİMESGUT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Etimesgut	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ERLER	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1//2
Cilt/Sayfa No:	22/2177	Arsa Pay/Payda:	253/1276
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	9 KATLI BETONARME OFİS,İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Etimesgut - 19-06-2017 09:43 - 25671	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
379309854	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat İrtifakı Tesis 20-04-2017 17107	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Y56g5vxiKK kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-6-2021-10:02



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	49215/9
Taşınmaz Kimlik No:	95825507	AT Yüzölçüm(m2):	1276.00
İl/İlçe:	ANKARA/ETİMESGUT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Etimesgut	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ERLER	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2//3
Cilt/Sayfa No:	22/2178	Arsa Pay/Payda:	265/1276
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	9 KATLI BETONARME OFİS,İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Etimesgut - 19-06-2017 09:43 - 25671	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
379309855	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat İrtifakı Tesis 20-04-2017 17107	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) TV3HRİzYEe kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-6-2021-10:03



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	49215/9
Taşınmaz Kimlik No:	95825508	AT Yüzölçüm(m2):	1276.00
İl/ilçe:	ANKARA/ETİMESGUT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Etimesgut	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ERLER	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3//4
Cilt/Sayfa No:	22/2179	Arsa Pay/Payda:	265/1276
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	9 KATLI BETONARME OFİS,İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Etimesgut - 19-06-2017 09:43 - 25671	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
379309857	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat İrtifakı Tesis 20-04-2017 17107	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) VRwy90sSKF kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-6-2021-10:03



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	49215/9
Taşınmaz Kimlik No:	95825509	AT Yüzölçüm(m2):	1276.00
İl/İlçe:	ANKARA/ETİMESGUT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Etimesgut	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ERLER	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/4//5
Cilt/Sayfa No:	26/2529	Arsa Pay/Payda:	153/1276
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	9 KATLI BETONARME OFİS,İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Etimesgut - 19-06-2017 09:43 - 25671	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
379309858	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat İrtifakı Tesis 20-04-2017 17107	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **tG621iZ9t4** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-6-2021-10:03



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	49215/9
Taşınmaz Kimlik No:	105170224	AT Yüzölçüm(m2):	1276.00
İl/ilçe:	ANKARA/ETİMESGUT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Etimesgut	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ERLER	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/5//6
Cilt/Sayfa No:	26/2530	Arsa Pay/Payda:	100/1276
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	9 KATLI BETONARME OFİS,İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Etimesgut - 19-06-2017 09:43 - 25671	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2



(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
477894802	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	3194 SY Geçici 16. Md. Gereğince Kat veya Bağımsız Bölüm İlavesi 25-03-2019 10923	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) f4FeMSNxAC kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2




ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		 Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf					
	İlçesi	ETİMESĞUT									
	Mahallesi	ERLER									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii										
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü						
	49215	9	9 KATLI BETONARME OFİS, İŞYERİ VE ARSASI		ha	m ²	dm ²				
Sınırı	Planındadır				Zemin Sistem No : 95825505						
KAT MÜLKİYETİ		<input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.			
0,00		OFİS		240/1276		..	ZEMİN	1			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	K1 dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği İşleminde. YÖN.PLANI : Yönetim Planı : 17/04/2017									
	Sahibi	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ Tam									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi			
Cilt No.		25671	22	2436		19/06/2017		Cilt No.			
Sahife No.								Sahife No.			
Sıra No.								Sıra No.			
Tarih								Tarih			
NOT: * Mülkiyetin devri için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğ Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Maddeğine bildirilmelidir.											
D.M.O Basım İşl. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.						Stok No 199			

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf					
	İlçesi	ETİMESGÜT									
	Mahallesi	ERLER									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii										
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü							
	49215	9	9 KATLI BETONARME OFİS,İŞYERİ VE ARSASI	ha	m ²	dm ²	1.276,00 m2				
Sınırı	Planındadır			Zemin Sistem No : 95825506							
KAT MÜLKİYETİ		<input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.	Bağımsız Btm. No.			
0,00		OFİS		253/1276		-	1	2			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Kİ dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği İşleminde. YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 17/04/2017									
	Sahibi	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ Tam									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi			
Cilt No.		25671	22	177		19/06/2017		Cilt No.			
Sahife No.										Sahife No.	
Sıra No.										Sıra No.	
Tarih										Tarih	
<small>NOT: * Mülkiyet gayri iradi taşınmazın tapu kütüğüne nispeten edilmidir. * Tefligat Kanunu Hükümlerine gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Madenine bildirilmiştir.</small>											
D.M.O Basım İşl. Md.				Döner Sermeye İşletmesi tarafından basılmıştır.				Stok No 199			

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	ETİMESGÜT					
	Mahallesi	ERLER					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
	49215	9	9 KATLI BETONARME OFİS,İŞYERİ VE ARSAFI	ha	m ²	dm ²	
Sınırı	Planındadır			Zemin Sistem No : 95825507			
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
0,00		OFİS		265/1276	-	2	3
BAĞIMSIZ BÖLÜM	KJ dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği İşleminde. YÖN PLANI :Yönetim Planı : 17/04/2017						
	Edinme Sebebi						
ÇOKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT Sahibi TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ Tam							
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		25671	22	2178		19/06/2017	Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<small>NOT : * Mülkiyet gain ayıncık ile edinilmiştir. Tapu Siciline nücaz edilmiştir. - Teflis Kanunu Hükmünde Hükümetçe ve diğer baskınlığı İlgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.</small>							
D.M.O Başım İlg. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.				Stok No 199	

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf					
	İlçesi	ETİMESGUT									
	Mahallesi	ERLER									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii										
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü						
	49215	9	9 KATLI BETONARME OFİS,İŞYERİ VE ARSASI		ha	m ²	dm ²				
Sınırı	Planındadır				Zemin Sistem No : 95825508						
KAT MÜLKİYETİ		<input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.			
0,00		OFİS		265/1276		4	3	4			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Kİ dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği İşleminde, YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 17.04/2017										
	Edinme Sebebi										
Sahibi	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ Tam										
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi					
Cilt No.	35671	22	2179		19/06/2017	Cilt No.					
Sahife No.						Sahife No.					
Sıra No.						Sıra No.					
Tarih						Tarih					
<p>NOT: * Müktebatı parçaları ayrı ayrı 1/2500 ölçeğinde ölçümlenmiş ve ölçümlerine dair raporlar edinilmelidir.</p> <p>** Tabiiyet Kanunu Hükümlerine göre tapu niteliğinde değişiklik için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.</p>											
<p>D.M.O Baerim İgi Md. Döner Berraye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 199</p>											

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf					
	İlçesi	ETİMESGUT									
	Mahallesi	ERLER									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii										
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü							
				ha	m ²	dm ²					
	49215	9	9 KATLI BETONARME OFİS,İŞYERİ VE ARSASI	1.276,00 m ²							
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 95825509 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.										
KAT MÜLKİYETİ		<input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.		Kat No.		Bağımsız Blm. No.	
0,00		OFİS		153/1276		-		4		5	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	3194 SY Geçici 16. Md. Gereğince Kat veya Bağımsız Bölüm İlavesi işleminden.										
	Edinme Sebabi										
	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ Tam										
Sahibi											
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi			
Cilt No.		10923	26	2529		25/03/2019		Cilt No.			
Sahife No.								Sahife No.			
Sıra No.								Sıra No.			
Tarih								Tarih			
NOT : * Mülkün gayrimenkul ile ilgili tapu kaydına müracaat edilmelidir. ** Tabiiat Kanunu hükümleri gereğince zabıt tutulmuş ve tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.											
D.M.O Basım İşl. Md.											
Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır											
Stok No 199											

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf					
	İlçesi	ETİMESGUT									
	Mahallesi	ERLER									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii										
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü						
					ha	m ²	dm ²				
	49215	9	9 KATLI BETONARME OFİS,İŞYERİ VE ARSASI		1.276,00 m2						
Sınırı	Planlıdır Zemin Sistem No : 105170224 QRKoda kullanılarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.										
KAT MÜLKİYETİ		<input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.			
0,00		OFİS		100/1276		5	6				
BAĞIMSIZ BÖLÜM	3194 SY Geçici 16. Md. Gereğince Kat veya Bağımsız Bölüm İlavesi işleminden.										
	Edinme Sebebi										
Sahibi	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ Tam										
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi					
Cilt No.	10923	29	2512	TC	25/03/2019	Cilt No.					
Sahife No.						Sahife No.					
Sıra No.						Sıra No.					
Tarih						Tarih					
NOT : 1- İmza bedeli 2019 yılı için tapu kütüğüne miraslar gelmiştir. 2- İmza Kanunu Madde 16 gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.											
D.M.O Basım İş. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.				Stok No		199			

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 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-İmza

Mehmet SARI
Daire Başkanı

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şerbetçi İş Merkezi Esentepe 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://ebulten.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden A3OZ-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.
Ümut 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 Organi'nin 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,

Dairelik: Yata 8. no No:156 0400 ANKARA, Tel: (312) 3920500, Faks: (312) 3920090, İnternet: <http://www.spk.gov.tr>
Rakıye Mah. Androvaçlı Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3923500, Faks: (212) 3345000
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72018-DİE-1046-4629-ke19-144-43464900
<https://egitimci.spk.gov.tr/egitimci/belge-rastlama> ile doğrulanabilir.

Bilgi için: Davut Baki ULUSALÖZEL
BAŞUZMAN
ulusal@spk.gov.tr

8.7. Lisans Belgeleri





Tarih : 25.01.2018

No : 408115

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

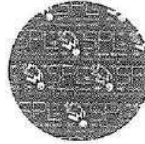
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

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.


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: 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

9.



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.07.2019

Belge No: 2019-01.1340

Sayın Mustafa Lütfüllah 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[®]

D e ğ e r l e m e

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



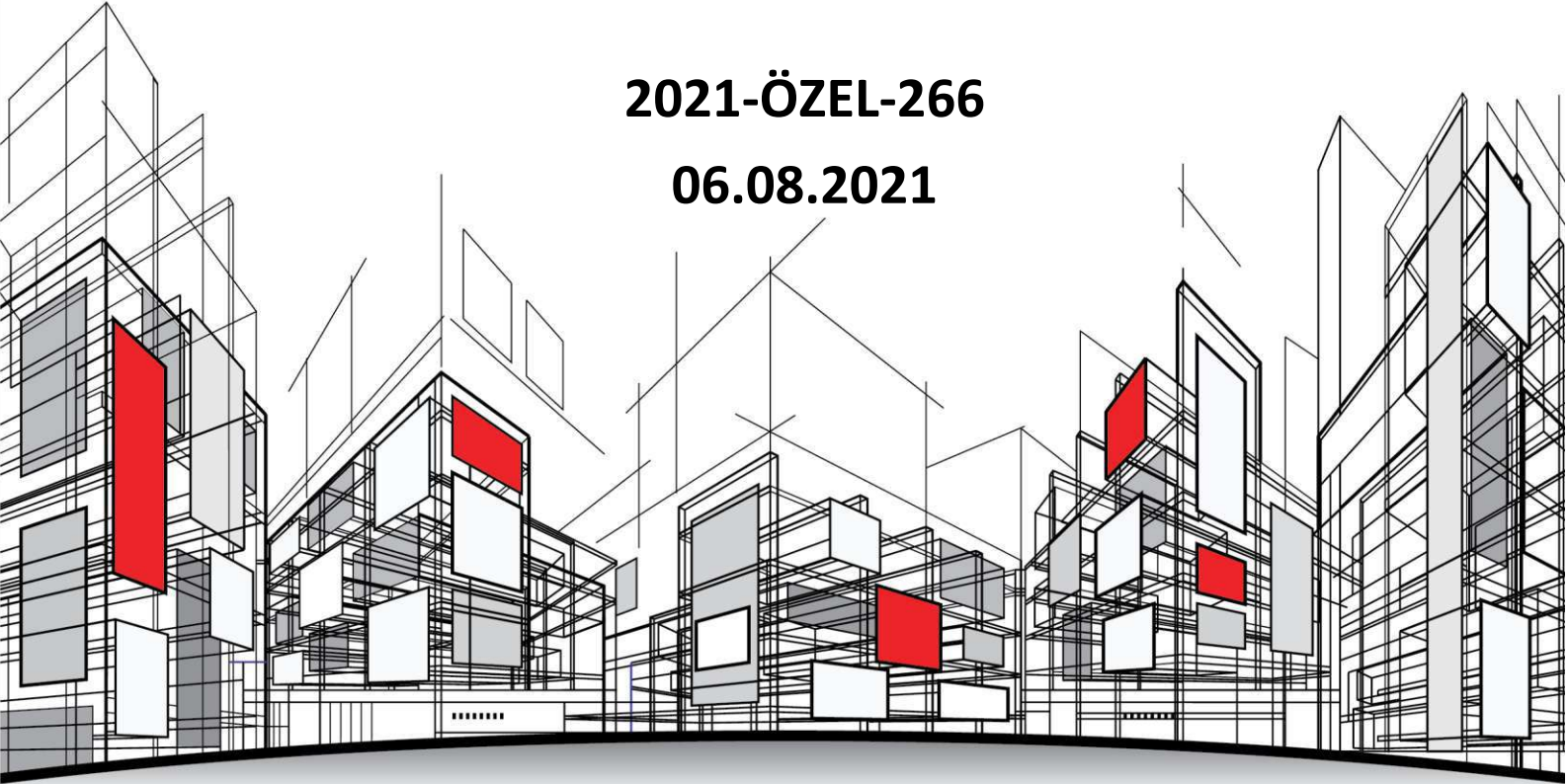
-  adendegerleme
-  @adendegerleme
-  adengayrimenkul
-  adendegerleme
-  www.adendegerleme.com

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ
İMALAT İTHALAT İHRACAT TİC. VE
SAN. A.Ş**
ANKARA - KEÇİÖREN
**1 ADET DÜKKAN VE 2 ADET KONUT
(KOMPLE BİNA)**

2021-ÖZEL-266

06.08.2021



**Eda
GÜNES**



Bu belge
611*****550 kimlik
numaralı Eda
GÜNES tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 18/12/2021
13:52

**Sefik Ercan
KESKİNER**



Bu belge 257*****622
kimlik numaralı Sefik
Ercan KESKİNER
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

Tarih: 18/12/2021 15:
45

**Mustafa
Lütfullah
MAZMANCI**



Bu belge 169*****092
kimlik numaralı
Mustafa Lütfullah
MAZMANCI
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

Tarih: 18/12/2021 13:
38

**Ahmet
KARABIYIK**



Bu belge 542*****080
kimlik numaralı
Ahmet KARABIYIK
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 18/12/2021 14:
14

ader
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	- 14 -
4.3. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 15 -
4.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 15 -
4.5. GAYRİMENKULLERİN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 16 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 18 -
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	- 18 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 19 -
4.8. GAYRİMENKULLERİN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 20 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 22 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 22 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 22 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 22 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 23 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 23 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 23 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 23 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 24 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 26 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 26 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 26 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 26 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 30 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 31 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 32 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 32 -
7. SONUÇ	- 34 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 34 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 34 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 34 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 34 -
8. RAPOR EKLERİ	- 36 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 36 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ	- 41 -
8.3. RESMÎ BELGELER	- 43 -
8.4. BDDK YETKİLENDİRME	- 58 -
8.5. SPK LİSTEYE ALINMA	- 59 -

8.6. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 60 -
8.7. LİSANS BELGELERİ	- 61 -
8.8. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 64 -

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

BÖLÜM 1

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 24.06.2021/A098
Değerleme Tarihi	: 06.08.2021
Rapor Tarihi	: 06.08.2021
Rapor Numarası	: 2021-ÖZEL-266
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, Ankara ili, Keçiören ilçesi, Kavacık Subayevleri Mahallesi, 6513 Ada 8 no.lu parsel üzerinde yer alan 1, 2 ve 3 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların 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	: Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktörle karşılaşmamıştır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
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" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır
Takdir Edilen Yasal Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: 3.067.000-TL ÜçMilyonAltmışYediBin-Türk Lirası
Takdir Edilen Yasal Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	: 3.619.060-TL ÜçMilyonAltıYüzOnDokuzBinAltmış-Türk Lirası
Takdir Edilen Yasal Pazar Değeri (USD) ¹ KDV Hariç	: 357.572-USD ÜçYüzElliYediBinBeşYüzYetmişiki-Amerikan Doları
Takdir Edilen Yasal Pazar Değeri (USD) KDV Dahil	: 421.935- USD DörtYüzYirmiBirBinDokuzYüzOtuzBeş – Amerikan Doları
Müşteri Unvanı	: Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş.
Müşteri Adresi	: Erler Mahallesi 2716. Cadde No:11 Etimesgut / Ankara / TÜRKİYE
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 603400000001227 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2021 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U.): Eda GÜNEŞ 915264 Hazırlayan (D.U.): Şefik Ercan KESKİNER 408115 Kontrol Eden (S.D.U): Mustafa L. MAZMANCI 401823 Onaylayan (S.D.U): Ahmet KARABIYIK 400577

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

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

¹ Raporla kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın 06.08.2021 tarihli 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



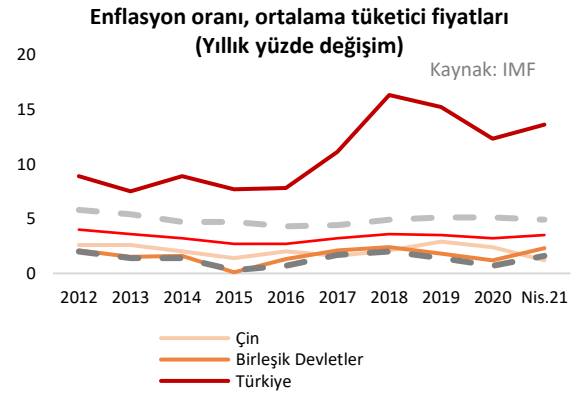
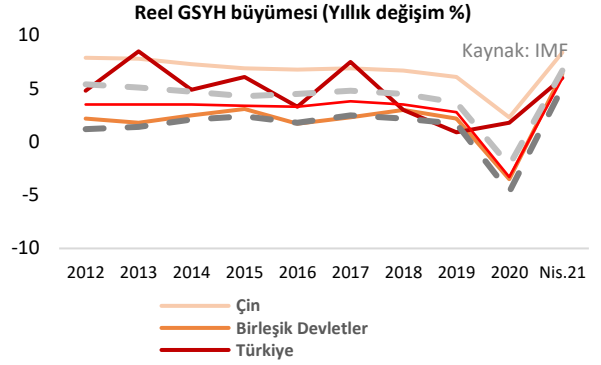
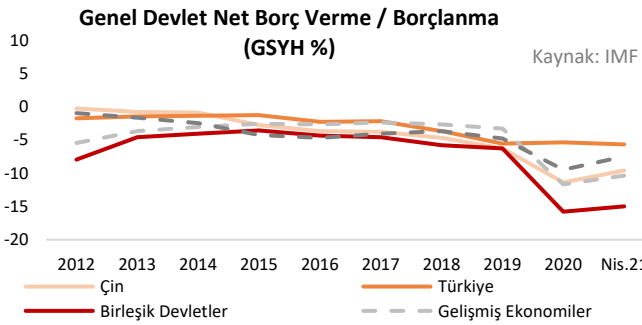
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

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.

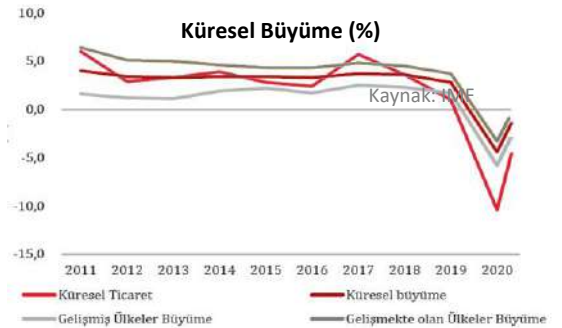
Gelişmiş ekonomilerde ortalama enflasyon, 2019 yılsonundan bu yana 1,3 puan azalarak,Nisan 2020 itibarıyla yıllık bazda yüzde 0,4'e gerilemiş, gelişmekte olan ekonomilerde ise aynı dönemde 1,2 puan düşerek yüzde 4,2 olmuştur.



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

varlık fiyatları keskin düşerken, sermaye akımları gelişmekte olan ülkeler aleyhine bozulmuştur.

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

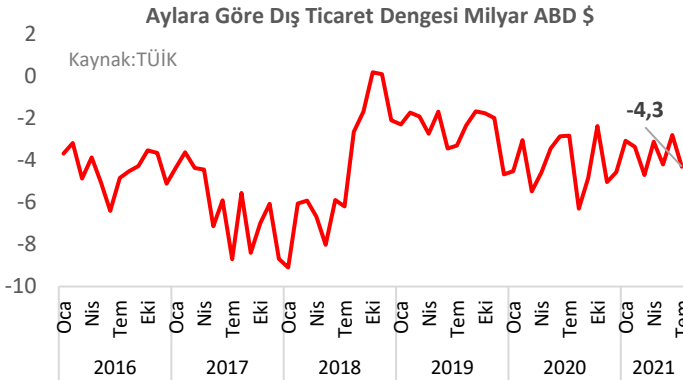


²Kaynak: IMF

3.2. Türkiye Ekonomisi³

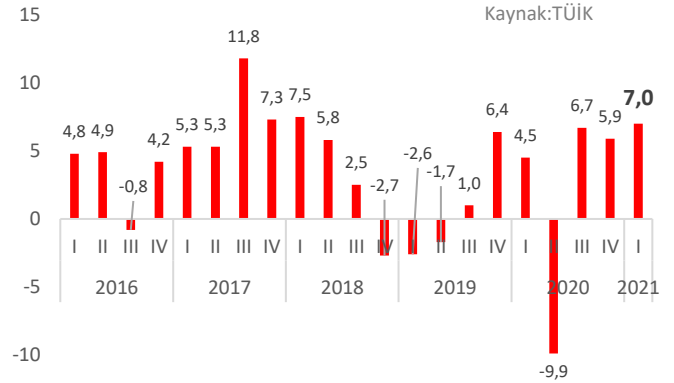
GSYH 2021 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre **%7,0** artmıştır. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri %18,1,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

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

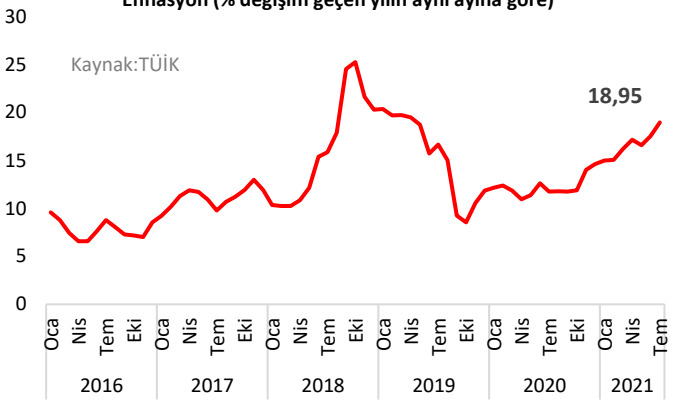


Mayıs ayında ihracat bir önceki yılın aynı ayına kıyasla % 10,2 oranında artarak 16 milyar 413 milyon dolar olarak gerçekleşmiştir. İhracatımız bu değer ile tüm zamanların en yüksek Temmuz ayı ihracat rakamına ulaşmıştır. Temmuz ayında ithalatımız ise bir önceki yılın aynı ayına göre % 17 artışla 20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

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



Enflasyon (% değişim geçen yılın aynı ayına göre)



3, TÜİK, TCMB

3.3. Gayrimenkul Sektörü⁴

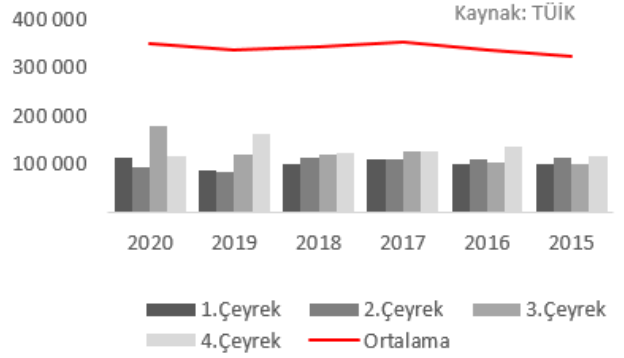
Türkiye genelinde konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %31,6 azalarak **81 bin 222** olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 15 bin 929 konut satışı ve %19,6 ile en yüksek paya sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul'u 7 bin 757 konut satışı ve %9,6 pay ile Ankara, 4 bin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

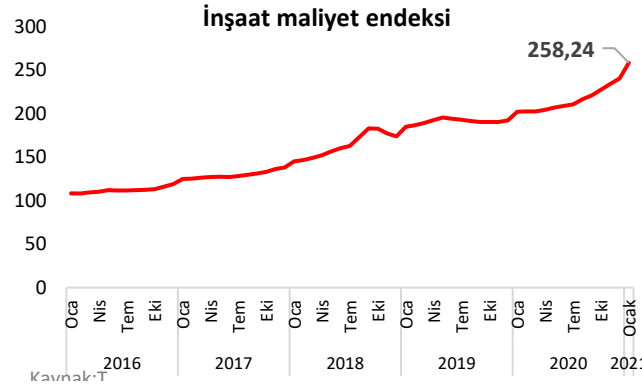
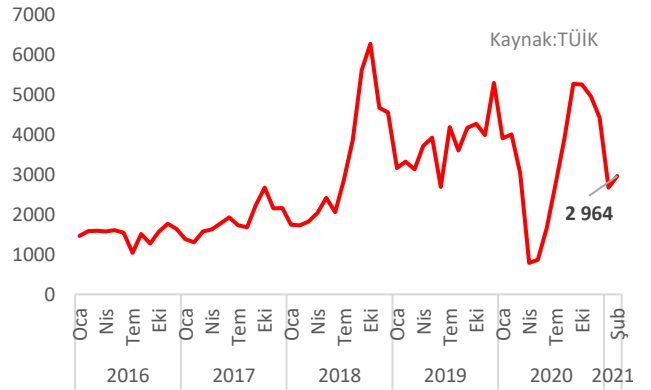
Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %26,0 azalarak **2 bin 964** olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Şubat ayında ilk sırayı bin 525 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla 533 konut satışı ile Antalya, 211 konut satışı ile Ankara, 138 konut satışı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

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

Yıllara Göre Konut Satış Sayıları



Yabancılar 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.

⁴ 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	Ankara	Ana Vasıf	Betonarme Apartman ve Arsası
İlçesi	Keçiören	Yüzölçümü	301,00 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	21.09.2017
Mahallesi	Kavacık Subayevleri	Yevmiye No	53613
Ada	6513	Cilt / Sayfa No	82/8055
Parsel	8	Kat	1.
B.B. No	1	B.B. Niteliği	Mesken
Arsa Payı	86/301	Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi (1/1)

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Ankara	Ana Vasıf	Betonarme Apartman ve Arsası
İlçesi	Keçiören	Yüzölçümü	301,00 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	21.09.2017
Mahallesi	Kavacık Subayevleri	Yevmiye No	53613
Ada	6513	Cilt / Sayfa No	82/8056
Parsel	8	Kat	2.
B.B. No	2	B.B. Niteliği	Çatı Aralı Mesken
Arsa Payı	95/301	Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi (1/1)

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Ankara	Ana Vasıf	Betonarme Apartman ve Arsası
İlçesi	Keçiören	Yüzölçümü	301,00 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	21.09.2017
Mahallesi	Kavacık Subayevleri	Yevmiye No	53613
Ada	6513	Cilt / Sayfa No	82/8057
Parsel	8	Kat	Zemin
B.B. No	3	B.B. Niteliği	Dükkân
Arsa Payı	120/301	Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi (1/1)

4.2. Gayrimenkullerin Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Parsel No	Açıklamalar
6513/8	Taşınmaz topografik açıdan düz/eğimsiz ve geometrik olarak dikdörtgen yapıya sahiptir. Parsel sınırları etrafındaki bahçe duvarları ile çevrilidir. Parsel üzerinde bina bulunmaktadır. Parselin yola cephesi bulunmaktadır.

4.3. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapu kayıtlarında, beyanlar bulunmakta olup detaylar aşağıda tablo halinde belirtilmiştir;

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel/BB No	6513 Ada 8 Parsel – 1-2-3 No.lu Bağımsız Bölümler
İnceleme Tarihi ve Saati	24.06.2021 10:04
Beyanlar Hanesinde	KM ne Çevrilmiştir (30.01.2012 tarih, 3985 Yev.)
Beyanlar Hanesinde	Yönetim Planı : 11/08/2009 (11.08.2009 tarih, 12637 Yev.)
Eklentiler Hanesinde	1 BB: 1 No.lu Depo – 2 BB: 2 No.lu Depo

Değerleme konusu taşınmazlar üzerindeki takyidat kayıtlarının, taşınmazın 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 taşınmaza ilişkin tapu kayıt belgesi ek halinde verilmiş olup taşınmaz son 3 yıl içerisinde satışa konu olmamıştır.

4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

Keçiören Belediyesi İmar Müdürlüğünde 27.08.2021 tarihinde yapılan araştırmada alınan sözlü bilgilere göre değerlendirme konusu gayrimenkulün bulunduğu binanın yer aldığı parselin onaylı imar planına göre “Konut Alanı” kullanımına ayrıldığı ve yapılaşma koşullarının “İkili Blok Nizam 3 kat” olarak belirlendiği, taşınmazında içerisinde bulunduğu alanda yapılan plan çalışmasıyla "Kavacık Subayevleri ve Hasköy Mahallelerine Ait Revizyon İmar Planı" ismiyle Keçiören Belediye Meclisinin 04/03/2020 tarih ve 153 sayılı kararı ile Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 08/09/2020 tarih ve 1024 sayılı kararıyla onaylanarak Keçiören Belediyesi ilan panosunda askıya çıkartıldığı ve askı sürecinde itiraz olmadığı dolayısıyla ada/parselin onaylı imar planına göre “Ticaret + Konut Alanı”nda kaldığı, Plan notlarına göre; “Asgari 4000 m² büyüklüğün sağlanması ya da en az 4 parselin tevhide halinde ya da ada bazında olan yerlerde büyüklüğe bakılmaksızın Yençok:16 kattır.” ve “Muadil inşaat alanı aşılamaz.” ibarelerinin yer aldığı, ancak daha sonra mahkemeye yapılan başvuruyla Ankara 7. İdare Mahkemesi’nin 20.05.2021 tarih ve 2021/86 Esas sayılı kararıyla yürütmeyi durdurma kararı verildiği ve değerlendirme günü itibariyle mahkeme sürecinin devam ettiği öğrenilmiştir. Değerleme günü itibariyle bölgede yeni ruhsat verilmemekte olup mahkeme sonucu beklenmektedir.

Güncel İmar Durumu Bilgileri



Plan Notları

- "Asgari 4000 m² büyüklüğün sağlanması ya da en az 4 parselin tevhibi halinde ya da ada bazında olan yerlerde büyüklüğe bakılmaksızın Yençok:16 kattır."

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

Keçiören Belediyesi imar müdürlüğünde görevli memurdan şifahi alınan bilgilere göre, değerlendirme konusu taşınmazın, Kavacık Subayevleri ve Hasköy Mahallelerine Ait Revizyon İmar Planı" ismiyle Keçiören Belediye Meclisinin 04/03/2020 tarih ve 153 sayılı kararı ile Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 08/09/2020 tarih ve 1024 sayılı kararıyla onaylandığı, ancak daha sonra mahkemeye yapılan başvuruyla Ankara 7. İdare Mahkemesi'nin 20.05.2021 tarih ve 2021/86 Esas sayılı kararıyla yürütmeyi durdurma kararı verildiği ve değerlendirme günü itibarıyla mahkeme sürecinin devam ettiği öğrenilmiştir.

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

* Yerinde yapılan incelemede, değerlendirme konusu taşınmazların konumunun paftasına ve vaziyet planına uygun olduğu görülmüştür.

* Değerlemeye konu gayrimenkule ait olan 02.11.2010 tarihli kat irtifakına esas onaylı mimari tadilat projesi Keçiören Belediyesinde ve TKGGM proje sisteminde incelenmiş olup konum tespiti buna göre yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmaza ait 27.05.2008 tarih, 186 sayılı yeni yapı ruhsatı, 01.02.2011 tarih, 37 sayılı tadilat ruhsatı ve 30.12.2011 tarih, 655 sayılı yapı kullanma izin belgesi Keçiören Belediyesinde incelenmiştir.

* Müşteri tarafından temin edilen 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz için düzenlenmiş olan 11.05.2019 tarih, 6DLKLL69 belge ve CSB01000512112801 barkod numaralı yapı kayıt belgesi, 3 bağımsız bölüm numaralı

taşınmaz için düzenlenmiş olan 11.05.2019 tarih, 68T92ZKY belge ve CSB01000512120001 barkod numaralı yapı kayıt belgesi, 4 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz için düzenlenmiş olan 11.05.2019 tarih, TBYD3PS4 belge ve CSB01000512114101 barkod numaralı yapı kayıt belgesi incelenmiştir. Belgelerin Keçiören Tapu Müdürlüğünde işlem altına alınmadığı tespit edilmiş olup imar affı sürecinin tamamlanmaması nedeniyle belgeler, değerlemede dikkate alınmamıştır.

* Keçiören Belediyesinde yapılan incelemelerde, görevli memurdan, taşınmazla ilgili olarak olumsuz bir durum, yıkım veya benzeri bir karar olmadığı bilgisi şifahen alınmıştır.

MİMARİ PROJE		
TARİH	NO	ALAN (m ²)
20.03.2008	-	793,00
02.11.2010 (Tadilat)	-	835,00

YAPI RUHSATI				
VERİLİŞ AMACI	BB SAYISI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
YENİ YAPI	3	27.05.2008	186	793,00
TADİLAT	3	01.02.2011	37	835,00

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
-	02.11.2010	-	835,00

TOPLAM 835,00

TOPLAM 835,00

➤ **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 taşınmazlar yapı kullanma izin belgesi almış olup yapı denetim ile ilişkisi kesilmiştir.

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

Taşınmazlar için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

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

4.6. Gayrimenkulün Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

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

Ana gayrimenkul, 301,00 m² yüz ölçümüne sahip 6513 ada, 8 numaralı parsel üzerinde, ayrıık nizamda, 3/B yapı sınıfında, betonarme karkas sistemde, 2 bodrum + zemin + 2 normal + çatı katlı olarak inşa edilmiştir. Binanın ön dış cephesi alüminyum kompozit ve kısmen cam giydirme olup diğer cepheleri akrilik esaslı normal dış cephe boyası ile boyalıdır. Binanın girişi Şehit Ömer Halisdemir Bulvarına göre ön cephe zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Binada açık ve kapalı otopark alanı bulunmakta olup 1 adet asansör kullanımı mevcuttur. Bina komple eğitim kurumu olarak kullanılmakta olup bakımlıdır.

Binanın onaylı mimari projesine göre; 2. bodrum katında; su deposu, otopark, 1. bodrum katında; kazan dairesi ve depolar, zemin katında; bina girişi ve 3 bağımsız bölüm numaralı dükkân, geriye kalan katlarında, her katta 1 adet mesken bulunmakta olup bina toplam 3 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Mahallinde yapılan incelemede; değerlemeye konu 1, 2 ve 3 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkuller bağımsız bölüm niteliğini kaybederek, bina ortak kullanım alanları aracılığıyla birleştirilmiş olup bina bütünü; kiracı olduğu belirtilen Sempati özel eğitim ve rehabilitasyon kurumu olarak kullanılmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkuller, onaylı mimari projesine göre; bina bütünü oluşturulan, toplam 3 adet bağımsız bölümdür.

1 Bağımsız Bölüm Numaralı Mesken; Onaylı mimari projesine göre, ana gayrimenkulün 1. normal katında, kat bütününde, ortak alanlar hariç toplam 143 m² brüt alanda, 1 oda, 1 salon, 1 antre, 1 banyo ve 1 WC bölümlerinden oluşmakta olup güney, doğu ve batı cephelidir.

2 Bağımsız Bölüm Numaralı Çatı Aralı Mesken; Onaylı mimari projesine göre, ana gayrimenkulün 2. normal ve çatı katında, kat bütününde, ortak alanlar hariç giriş katta 143 m², çatı katında 63 m² + 12 m² teras olmak üzere toplam 206 m² brüt + 12 m² teras alanında, 2 oda, 1 salon, 1 antre, 1 banyo, 1 WC, 2 balkon ve 1 teras bölümlerinden oluşmakta olup güney, doğu ve batı cephelidir.

3 Bağımsız Bölüm Numaralı Dükkân; Onaylı mimari projesine göre, ana gayrimenkulün zemin katında, kat bütününde, ortak alanlar hariç toplam 95 m² brüt alanında yaklaşık 4,50 m en, yaklaşık 14,07 m derinlik ve yaklaşık 2,80 m tavan yüksekliğine sahip olup tek hacimli işyeri ve 2 adet WC bölümlerinden oluşmaktadır.

Mahallinde yapılan incelemelere göre, ana gayrimenkulün mevcut kullanımına yönelik olarak tadilat geçirdiği tespit edilmiş olup gayrimenkullerin halihazırda projelerindeki bağımsız bölüm kullanımlarından farklı olarak, ayırıcı duvarların kısmen kaldırıldığı, katların tek hacme dönüştürülerek, derslik, ofis, WC, temizlik odası yemekhane bölümlerine ayrıldığı ve binanın ortak alanları alınarak, komple eğitim kurumu binası olarak kullanıldığı görülmüştür. Ayrıca zemin katta, arka bahçenin üstünde çelik taşıyıcı sistem ile yaklaşık 19 m² büyüme yapıldığı, çatı katında çatı içi ve teras kullanılarak yaklaşık 50 m² büyüme yapıldığı, açık teras alanının ise 30 m² ye çıkarıldığı tespit edilmiştir. Binanın giriş, bina holü ve merdiven zeminleri granit plak kaplı, derslik, koridor ve ofis zeminleri laminat parke kaplı, duvarları saten boyalıdır. Çatı katının zeminleri seramik kaplıdır. Islak hacimlerin zemin ve duvarları seramik kaplıdır. Mutfak bölümünde balon kapaklı lamine dolap grubu ve mermerit tezgâh bulunmaktadır. Binanın kapı ve pencereleri çift camlı PVC doğrama olup ısınma ve sıcak su ihtiyacı doğalgazlı merkezi sistemi ile sağlanmaktadır. Binada aydınlatma asma tavan üzeri gömme spot armatürler ile sağlanmaktadır. Genel olarak binanın bakımlı olduğu görülmüştür.

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN YASAL VE MEVCUT ALANI

BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	BODRUM KAT	ZEMİN KAT	1.KAT	2.KAT	ÇATI KATI	TOPLAM
1 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	0	0	143	0	0	143 m ²
2 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	0	0	0	143	63	206 m ²
3 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	0	95	0	0	0	95 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜMLER TOPLAM						444 m ²

BİNA YASAL VE MEVCUT ALAN

BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	2. BOD. KAT	1. BOD. KAT	ZEMİN KAT	1.KAT	2.KAT	ÇATI KATI	TOPLAM ALAN
YASAL ALAN	200	131	132	165	165	83	876 + 12 m ² Teras
MEVCUT ALAN	200	131	151	165	165	133	945 + 30 m ² Teras

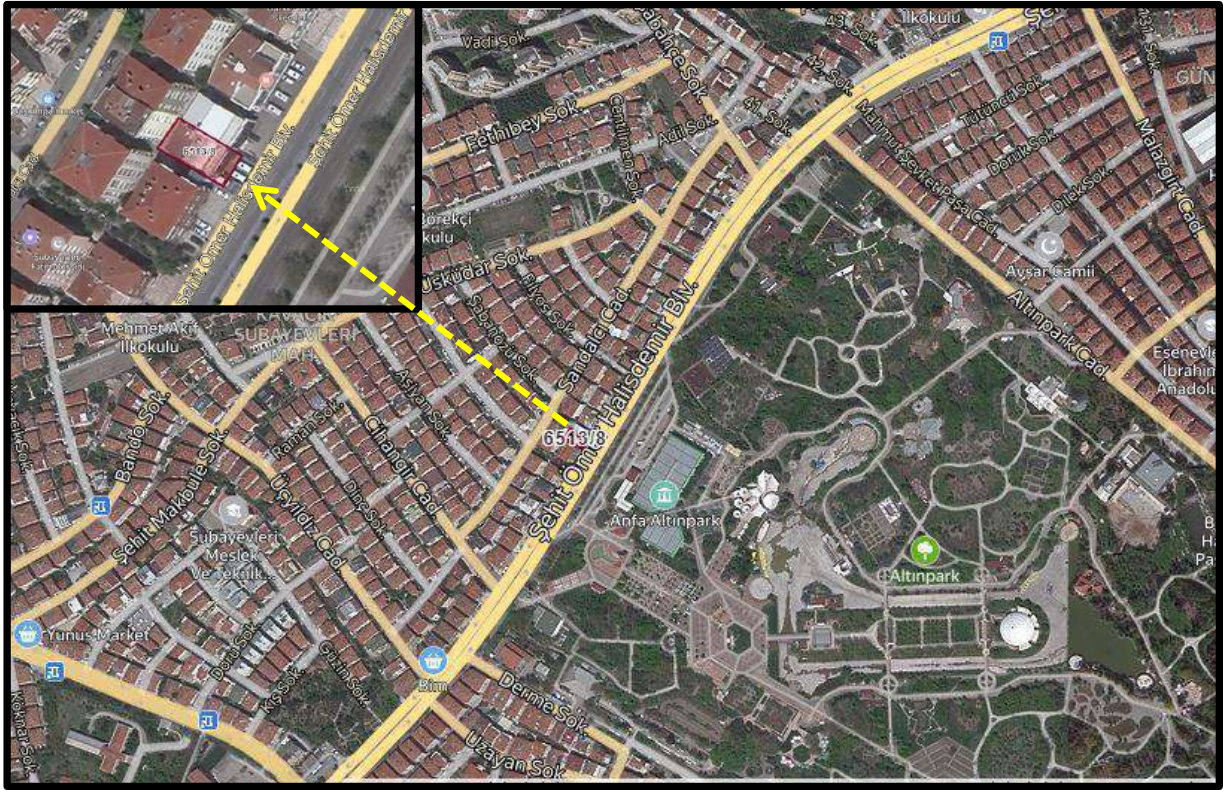
4.7. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Mahallinde yapılan incelemelere göre, ana gayrimenkulün mevcut kullanımına yönelik olarak tadilat geçirdiği tespit edilmiş olup gayrimenkullerin halihazırda projelerindeki bağımsız bölüm kullanımlarından farklı olarak, ayırıcı duvarların kısmen kaldırıldığı, katların tek hacme dönüştürülerek, derslik, ofis, WC, temizlik odası yemekhane bölümlerine ayrıldığı ve binanın ortak alanları alınarak, komple eğitim kurumu binası olarak kullanıldığı görülmüştür. Ayrıca zemin katta, arka bahçenin üstünde çelik taşıyıcı sistem ile yaklaşık 19 m² büyüme yapıldığı, çatı katında çatı içi ve teras kullanılarak yaklaşık 50 m² büyüme yapıldığı, açık teras alanının ise 30 m² ye çıkarıldığı tespit edilmiştir. Yapılan değişiklikler için alınan bir izin bulunmamaktadır.

4.8. Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller Kavacık Subayevleri Mahallesi, Şehit Ömer Halisdemir Bulvarı, No:71/1-2-A, KEÇİÖREN/ANKARA adresinde konuludur. (1BB UAVT: 1404175182, 2BB UAVT: 1403875196, 3BB UAVT: 1403875196)

Taşınmazlara ulaşım için; bölgenin ana ulaşım arterlerinden olan Turgut Özal Bulvarı üzerinde batı istikametinde ilerlerken sağa Ömer Halis Demir Bulvarına (İrfan Baştuğ Bulvarı) dönülür. Bulvar üzerinde yaklaşık 1,25 km ilerlenir ve sol kol üzerinde yer alan değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu 71 numaralı binaya ulaşılır. Taşınmazın bulunduğu bölgede Ömer Halis Demir Bulvarı ana arter niteliğinde olup toplu ulaşım araçları bu güzergahlardan geçmektedir. Taşınmaz alt ve orta gelir grubunun konut ve ticari olarak talep gösterdiği bölgede yer almaktadır. Ankara'nın eski yerleşim yeri olan bu semtindeki binalar, genel olarak eski yapılardan oluşmaktadır. Bölgede az sayıda yeni bina mevcuttur. Bölgenin, Ankara şehir merkezine, Sitelere, Altınpark'a yakın olması ve gayrimenkul fiyatlarının orta gelir grubuna uygun olması nedenleri ile talep gören bir semttir. Planlı yapılaşmaya sahip bölgenin (yol, su, elektrik, doğalgaz, kanalizasyon) altyapısı tamamlanmıştır. Toplu taşıma araçları ile ulaşımı rahattır.



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

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

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

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

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

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

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

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

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

Sonuç olarak;

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

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

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin 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 taşınmazlar için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı “Mevcut Durumu ile Uyumlu Kullanım” olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkul değerlerinin tespiti “Pazar Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır. Kullanılan yöntemlere ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. “Pazar Yaklaşımı” ile benzer ticari (ofis, plaza, ticari bina) mülkiyet yapısına sahip satışa konu taşınmazlar araştırılmıştır.

No	Açıklama	Arsa Alanı (m ²)	Kapalı 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 taşınmaz ile aynı bölgede yer alan yaklaşık 390 m ² arsa üzerinde, 750 m ² kullanım alanında komple bina 12.000,-TL/Ay bedel ile kiralanmaktadır. Bina daha eski ve konum olarak içeride olduğundan m ² birim fiyatı düşüktür. (12.000 TL/Ay x 180 Ay: 2.160.000 TL ise 750 m ² x 1.800 TL/m ² x 0,70 (%30 amortisman): 945.000 TL ise arsa m ² birim fiyatı: 3.115 TL/m ² dir.	390	750	2.160.000	2.880	2.160.000	2.880
2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan yaklaşık 350 m ² arsa üzerinde, 870 m ² kullanım alanında komple bina 2.750.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Bina yeni olmasına rağmen konum olarak içeride olduğundan m ² birim fiyatı düşüktür. (870 m ² x 1.800 TL/m ² : 1.566.000 TL ise arsa m ² birim fiyatı: 3.382 TL/m ² dir.	350	870	2.750.000	3.160	2.650.000	3.045
3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bulvar üzerinde olan daha eski binanın 2. normal katında konumlu, yaklaşık 157 m ² kullanımında olduğu beyan edilen ancak 140 m ² kullanım alanında olduğu düşünülen bakımlı mesken 650.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal taşınmazın bulvar cephe olması rağmen eski	-	140	650.000	4.642	630.000	4.500

	binada olması ve mesken kullanımlı olması nedeniyle m ² birim fiyatı düşüktür.					
4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede daha eski binanın 3. normal katında konumlu, yaklaşık 310 m ² kullanımında olduğu beyan edilen bakımlı çatı aralı mesken 1.650.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal sokak konumunda olması, eski binada olması ve mesken kullanımlı olması nedeniyle m ² birim fiyatı düşüktür.	-	310	1.650.000	5.322	1.500.000 4.838
5	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bulvar üzerindeki binanın zemin katında konumlu, yaklaşık 120 m ² kullanımında olduğu beyan edilen ancak 100 m ² kullanım alanında olduğu düşünülen bakımlı dükkân 1.200.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır.	-	100	1.200.000	12.000	1.150.000 11.500
6	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bulvar üzerindeki binanın zemin katında konumlu, yaklaşık 130 m ² kullanımında olduğu beyan edilen ancak 110 m ² kullanım alanında olduğu düşünülen bakımlı dükkân 1.200.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır.	-	110	1.200.000	10.909	1.175.000 10.681

(MESKEN) KARŞILAŞTIRMA TABLOSU –TL

	1	2	3	4	5
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değeri (TL/m ²)	-	-	4.500	4.838	-
Konum Şerefiyesi (%)	-	-	10%	10%	-
Ulaşım Şerefiyesi(%)	-	-	5%	5%	-
Yükseklik Şerefiyesi (%)	-	-	0%	0%	-
Açık Alan Şerefiyesi(%)	-	-	0%	0%	-
Bakım Durumu Şerefiyesi (%)	-	-	5%	5%	-
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	-	-	5.400	5.805	-
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)			5.602 TL/m²		

(DÜKKAN) KARŞILAŞTIRMA TABLOSU –TL

	1	2	3	5	6
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değeri (TL/m ²)	-	-	-	11.500	10.681
Konum Şerefiyesi (%)	-	-	-	0%	0%
Ulaşım Şerefiyesi(%)	-	-	-	0%	0%
Yükseklik Şerefiyesi (%)	-	-	-	0%	0%
Açık Alan Şerefiyesi(%)	-	-	-	0%	0%
Bakım Durumu Şerefiyesi (%)	-	-	-	5%	5%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	-	-	-	12.075	11.215
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)				11.000	

Satışa Konu Taşınmazlara İlişkin Harita

Sonuç; Bölge, gelir düzeyi ve sosyal yapısına göre orta üst gelir grubuna uygun olması, ilçe ve şehir merkezine yakın olması ve ulaşım sorunu bulunmamasından dolayı talep görmektedir. Yakın çevrede bulunan binalar içerisinde yer alan dükkanların m² birim fiyatları bölgenin ticari özelliği ve bölgeyi tercih eden yatırımcı veya kullanıcı grubun gelir durumu ile doğru orantılı olarak değişmektedir. Ekspertize konu taşınmazların olumlu ve olumsuz özellikleri ve yapılan araştırmalarda değerlemeye alınan emsallerin, değerlendirme konusu olan gayrimenkul ile olan yapısal ve konum farklılıkları göz önünde bulundurulmuştur. Yukarıda belirtilen emsallere bakıldığında değerlemeye konu gayrimenkul ile aynı bölgede benzer konumda yer alan binalarda bulunan meskenlerin birim m² değerlerinin kat, konum, kullanım alanı ve cephe özelliğine göre, 4.500-6.000 TL/m² aralığında, dükkanların birim m² ise, 10.000 – 12.000 TL/m² aralığında, olduğu gözlemlenmiştir.

1 ve 2 no.lu emsaller bütün bina için verilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar 3 bağımsız bölümden oluşmasına karşın yapılan tadilatlar ile iç tasarımı derslikler ve ortak kullanım alanlarına dönüştürülmüş olup duvarların yerleri değiştirilmiş ve bazı kısımlarda birleştirmeler yapılmıştır. Bu durumdan dolayı değerlendirme konusu taşınmaz büyük bir bina olarak da emsal araştırmasına tabi tutulmuş ve nihai değer takdiri için kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın olduğu bölgede satışa konu bina stokunun az olması nedeni ile kiralama konu bütün binalar araştırılmıştır. Yapılan araştırmalar neticesinde kira değerleri bölgede geçerli olan amorti etme süreleri baz alınarak yaklaşık satış değerleri hesaplanmıştır. Bu bağlamda 1 no.lu emsal 16 TL/m² kira değerine sahip olup 15 yıllık amorti süresi ile 2.880TL/m²-satış değerlerine sahip olabileceği tespit edilmiştir. 2 no.lu emsal yeni olmasına rağmen konum olarak daha iç tarafta yer aldığı için birim satış fiyatı değerlendirme konusu taşınmazlara göre düşüktür. 3 ve 4 no.lu emsaller mesken vasfı için verilmiştir. 3 no.lu emsal bulvar cephe olması karşın hem konum hem de bakım durumu bakımından değerlendirme konusu meskenden daha kötü olmasından dolayı düşük şerefiyeye sahiptir. 4 no.lu emsal ulaşım, konum ve bakım durumu bakımından daha kötü olduğu için şerefiyesi düşüktür. 5 ve 6 no.lu emsaller dükkan vasfı için verilmiştir. 5 ve 6 no.lu emsaller bakım durumu bakımından değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha kötü olduklarından düşük bakım şerefiyesine sahiptirler.

Yapılan araştırmalar ve emlak komisyoncularından edinilen bilgiler ışığında nihai değer takdiri meşke vasıflı 1 no.lu bağımsız bölüm için **5.850 TL/m²** olarak, mesken vasıflı 2 no.lu bağımsız bölüm için bağımsız bölümler

arası şerefiye faktörü uygulanarak **5.750 TL/m²** ve dükkân vasıflı 3 no.lu bağımsız bölüm için **11.000 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

Değerlemeye konu olan taşınmaz, emsaller ile karşılaştırılmış, pazarlık payı, kat ve cephe özelliklerine göre gerekli düzeltmeler yapılarak piyasa değeri oluşturulmuştur.

1 BB Numaralı Mesken		Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)		143
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)		5.850
Taşınmazın Satış Değeri (TL)		836.550
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)		836.500
2 BB Numaralı Çatı Aralıklı Mesken		Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)		206
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)		5.750
Taşınmazın Satış Değeri (TL)		1.184.500
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)		1.185.000
3 BB Numaralı Dükkân		Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)		95
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)		11.000
Taşınmazın Satış Değeri (TL)		1.045.000
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)		1.045.000
Genel Toplam		3.067.000

Değerleme konusu taşınmazların “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile toplam yasal değeri **3.067.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

No	Açıklama	Arsa Alanı (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 taşınmazlar ile aynı bölgede yaklaşık 390 m ² arsa alanına sahip taşınmaz 1.215.000 TL fiyata satılabilir.	390	1.215.000	3.115	1.215.000	3.115
2	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yaklaşık 350 m ² arsa alanına sahip taşınmaz TL fiyata satılabilir.	350	1.184.000	3.383	1.184.000	3.383

ARSA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU –TL

	1	2
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değeri (TL/m ²)	3.115	3.383
Konum Şerefiyesi (%)	25%	20%
İmar Lejantı Durumu(%)	0%	0%
İmar Durumu Şerefiyesi(%)	0%	0%
Büyüklik Şerefiyesi(%)	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	3.894	4.059
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	4.000	

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede satılık arsa stokunun az olmasından dolayı arsa değeri için satışa konu emsallerinden arsa değerinin uyumlaştırılması ile birim değer bulunmuştur. Pazar yaklaşımı yönteminde belirtilen 1 ve 2 no.lu emsallerin satış değerinin yüzde 30 amortisman uygulanmış halinin bina değeri olduğu varsayılmış olup toplam satış değerinden bina değeri çıkarılınca kalan değer çıplak arazi satış değeri olarak kabul edilmiş ve arsa alanına bölünmesi ile değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde bulunduğu parselin arsa birim satış değeri bulunmuştur. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu arsanın konum olarak emsallerden daha iyi olmasından dolayı birim satış fiyatı **4.000 TL/m²** 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.

Mahallinde yapılan incelemelere göre; değerlemeye konu 1, 2 ve 3 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkuller bağımsız bölüm niteliğini kaybederek, bina ortak kullanım alanları aracılığıyla birleştirilmiş olup bina bütünü; şirket binası ve ofis olarak kullanılmaktadır. Gayrimenkulün kat irtifakının terkin edilmemiş olmasına rağmen bağımsız bölümlerin ayrı kullanıma dönüştürülme olanağının güç olması nedeniyle değerlendirme aşamasında bina bir bütün olarak dikkate alınmış olup değer belirlenirken, maliyet yöntemi de kullanılmıştır. Parsel üzerindeki değerlendirme konusu yapı 4/B yapı sınıfında olup Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yayınladığı 2021 yapı birim fiyat listesine göre birim fiyat 2.300 TL/m² olarak alınmıştır. Binanın amortisman oranı olarak 10% tercih edilmiştir. Yasal ve mevcut durum alan farklılıkları olduğundan iki durum farklı değerlendirilmiş ve nihai değer takdiri yapılmıştır.

Maliyet Yöntemi - Bina Bazında

Açıklama	SINIF	BİRİM	AMORTİSMAN	NET FİYAT	TUTAR
1- ARSA	301,00	m ² 4000,00		4000,00	1.204.000 TL
2- BİNA	4/B 876,00	m ² 2300,00	10,00	2070,00	1.813.320 TL
YASAL DURUM TOPLAMI	3.017.320 TL	YUVARLATILMIŞ DEĞER			3.020.000 TL

Açıklama	SINIF	BİRİM	AMORTİSMAN	NET FİYAT	TUTAR
1- ARSA	301,00	m ² 3800,00		3800,00	1.143.800 TL
2- BİNA	4/B 945,00	m ² 2300,00	10,00	2070,00	1.956.150 TL
MEVCUT DURUM TOPLAMI	3.099.950 TL	YUVARLATILMIŞ DEĞER			3.100.000 TL

6.2.3. Gelir Yaklaşımı

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

➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

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

➤ Nakit Akımları Analizi

Nakit Akımları Analizi santralin değerinin gelecek yıllarda sağlayacağı nakit akımlarının bugünkü Gelir değerlerinin toplamına eşit olacağı varsayımı ile hazırlanan uzun dönemli nakit akışı tabloları ile hazırlanmıştır. Tabloların hazırlanması aşamasında müşteriden temin edilen mali veriler analiz edilerek varsayımlar yapılmıştır. Ayrıca 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 ofis ve komple bina emsalleri incelenmiş, pazarlıklı birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu, konumu, merkezi konumda yer alması, görünürlüğü, reklam kabiliyeti, ruhsat durumu, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi, malzeme kalitesi mevcut piyasa koşulları vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

1 BB Numaralı Mesken	Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	143
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	5.850
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	836.550
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	836.500

2 BB Numaralı Çatı Aralıklı Mesken	Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	206
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	5.750
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	1.184.500
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	1.185.000

3 BB Numaralı Dükkan	Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	95
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	11.000
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	1.045.000
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	1.045.000

Genel Toplam	3.067.000
--------------	-----------

Maliyet Yöntemi - Bina Bazında			
Yasal Durum Toplamı	3.017.320 TL	Yuvarlatılmış Değer	3.020.000 TL
Mevcut Durum Toplamı	3.099.950 TL	Yuvarlatılmış Değer	3.100.000 TL

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
<ul style="list-style-type: none">+ Gayrimenkullerin bakımlı olması+ Gayrimenkullerin kullanım alanının yeterli olması+ Bölgenin ilçe ve şehir merkezine yakın olması	<ul style="list-style-type: none">- Bölgede otopark sorunu olması- Gayrimenkullerde proje harici tadilat olması
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none">+ Havaalanı yolu üzerinde olmasından dolayı bölgeye olan ilginin her daim artabilir olması	<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

Değerlemesi yapılan taşınmazların kullanım alanının yeterli, ticari bina kullanımına uygun, buldukları binanın cam giydirme ve özellikli olması, havaalanı yolu üzerinde ve ana cadde üzerinde olması nedeniyle ticari faaliyetin yüksek olduğu bir bölgede yer almaktadır. Taşınmazlarda proje harici tadilatlar olması, bölgede otopark sorunu olması olumsuz etkenlerdendir. Bölgede yapılan araştırmalarda, cadde cepheli emsaller için çok yüksek rakamlar istenmekte olup bölgede bulunan galericilerin kapatılması sonrasında arzın talepten çok olduğu görülmüştür. Bu durumda bölgedeki ticari taşınmazların fiyatlarına olumsuz olarak yansımaktadır. Yapılan araştırmalarda, mevcut piyasa koşullarında gayrimenkul satışlarının hemen yapılmadığı ve satış süresinin uzun olduğu yapılan görüşmelerde beyan edilmiştir. Bu nedenle değer belirlenirken bu kriterler dikkate alınmış ve taşınmazlar ile aynı bölgede ve yakın konumda yer alan satılık-satılmış emsaller ve taşınmazların özellikleri de (kat, konum, iç özellikler) dikkate alınarak taşınmazların değeri hesaplanmıştır.

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" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemi kullanılmış olup bağımsız bölüm bazında maliyet kalemi belirlemenin yanıltıcı olacağı kanaatine varılarak "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

6513 Ada 8 Parsel 1-2-3 No.lu Bağımsız Bölümlerin Toplam Pazar Değeri		
Rapor Tarihi:	06.08.2021	
Kur Bilgisi (Alış):	06.08.2021 TCMB verilerine göre 1 Euro= 10,1331 TL, 1 USD= 8,5773 TL'dir.	
ÖZET TABLO		
	TL	USD
Yasal Durum Pazar Değeri (KDV Hariç)	3.067.000	357.572
Mevcut Durum Pazar Değeri (KDV Hariç)	3.067.000	357.572

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 toplam yasal ve mevcut durum değeri KDV dahil 3.619.060 TL (421.935 USD) olarak hesap ve takdir edilmiştir.

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

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

BÖLÜM 8

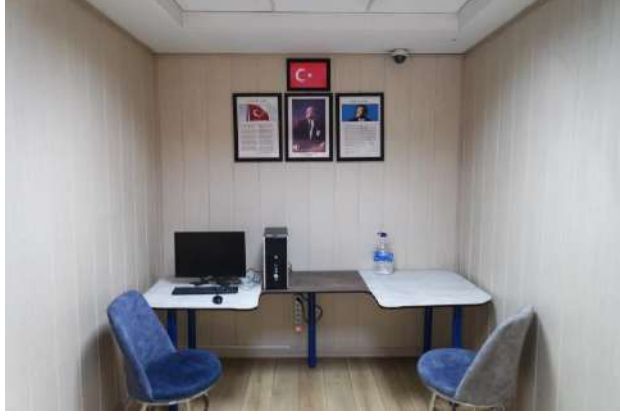
RAPOR EKLERİ



8. RAPOR EKLERİ

8.1. Fotoğraflar





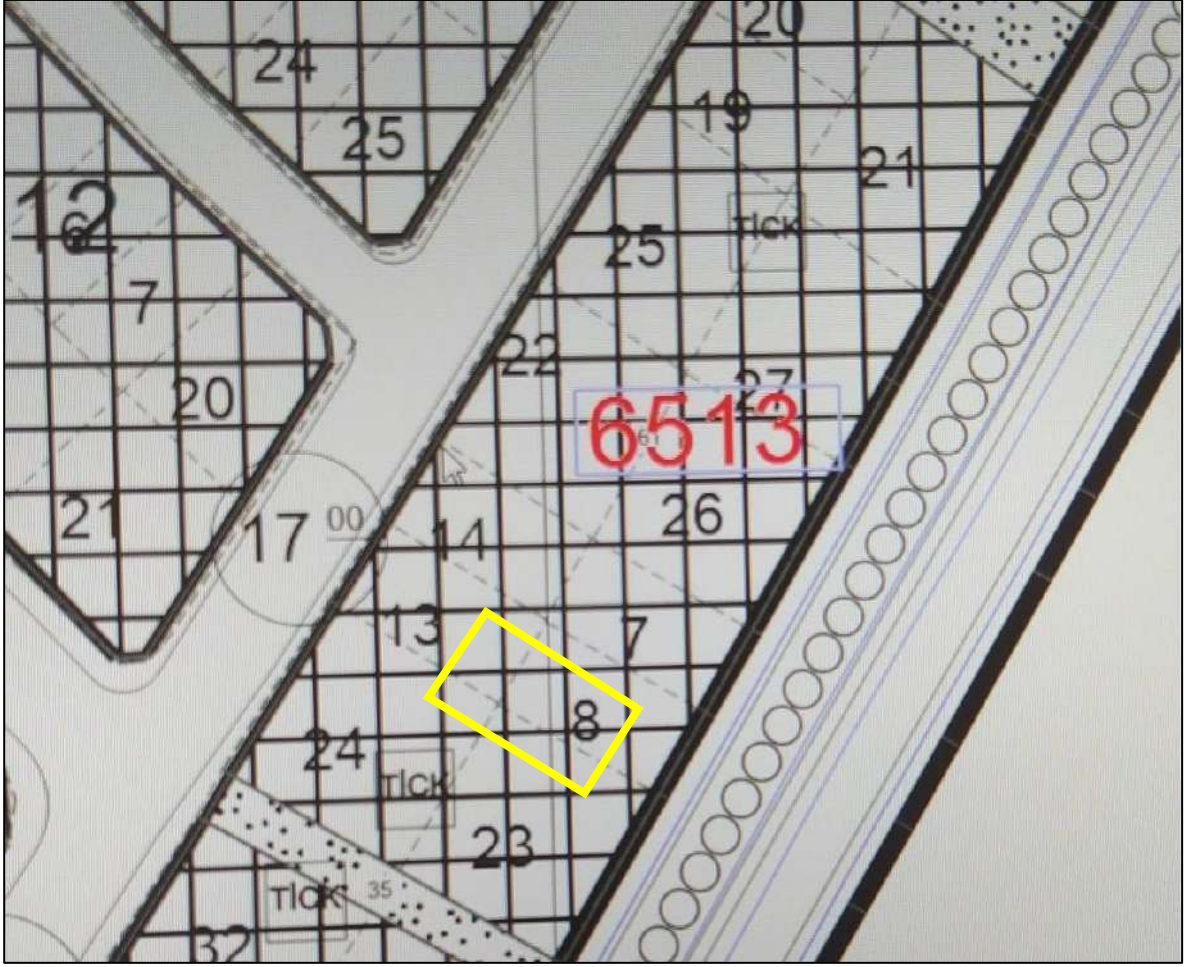






8.2. İmar Durum Belgesi



Evrak no. 25540		T.C.		Çap no. 1048/2008	
Plan no. 57650		KEÇİÖREN BELEDİYESİ		Pafta no.	
IMAR		TOPLAM	IMAR DURUMU		
ADA NO	PARSEL NO	Alan M ²			
6513	8	302.00	Yola mesafesi : 7.00m	İnşaat tarzı : İKİL BLOK	
			İnşaat Cephesi : KROKİDE	Kat adedi (Bodrum hariç) : 3 KAT	
			(Ençok)	Saçak seviyesi : 9.50m	
			>> Derinliği	Ark hud.en az 3.00m kal	Mürakat Tarihi: 25540-15/11/2006
a) Parsel ölçüleri 17/10/2006 tarihli Aplikasyon zaptından alınmıştır. b) Aplikasyonsuzdur, ölçüler yaklaşık. Plan Notları			Düşünceler 8687-30/04/2008		
İm.Pl.n : 09.01.1967 tarih ve 016 sayılı karar Prs.Pl.n : 09.01.1967 tarih ve 016 sayılı karar					
			ÇAP ORJİNAL İLE KARŞILAŞTIRILMIŞTIR 30/04/2008		
			BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ DOSYASINA AITTİR KULLANILAMAZ		
Çizen 30/04/2008 Ali Ö. Z. Teknik		KONTROL EDEN A. Evren SÜMENGEN Şehir Planlama İcra			
- İmar yönetmeliği, madde 81/g maddesi gereğince İmar Durumunu gösterir çapın geçerlilik süresi bir yıldır.					



8.3. Resmî Belgeler

Proje Kapağı

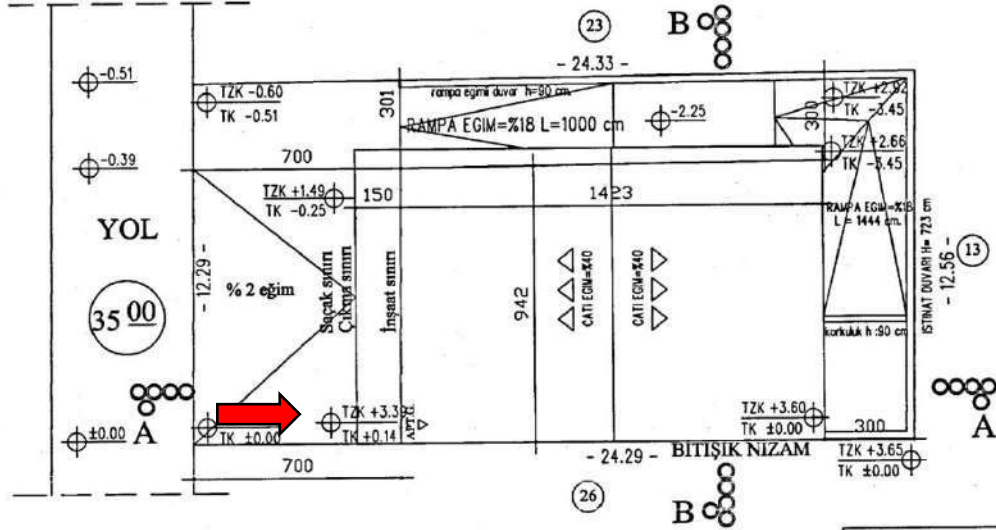
KURSATI VERİLMEZ

ADA	6513	KEÇİÖREN BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
PARSEL	8	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	
MALİKİ		İLGİLİ EVRAKLAR	
GÖKNUR GIDA MAD. İTH. İHR.	VEK: ANKARA ALTINDAG 52. NOTER 23.10.2007 25310		
TİC. VE SAN. A.S.	LİSTE: ANKARA ALTINDAG 52. NOTER 30.10.2007 25828		
	DUZELTME BEYANNAMESİ ANK. ALT. 52 NOT. 10.03.2008 06211		
TAPU TESCİL DURUMU	KECİOREN 2 BOL. T.S.M. 19.10.2010		
ARAZİ DURUMU	YOL KOTU : 134 / 2007		
ARAZİYİ KONTROL EDEN			
MÜKTESEPLER		ENCÜMEN KARARI	
CAP: 7037 - 06/03/2007		20.03.2008 TASTIK TARİHLİ MİMARİ PROJESİ	
PROJİYİ TETKİK EDEN	PROJİYİ KONTROL EDEN	TASDİK TARİHİ	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ
Atilla KUTUBDÜLÜ MİMAR 02.11.2010		02 -11- 2010	
<p>Bu planda yazılı mahal isimleri açma ve işletme Rusatı Verecek Kuruluşlar-cada Uygun Görüldüğü Takdirde Geçerlidir.</p>		<p>3194 Sayılı İmar Kanununa,4708 Sayılı Yapı Denetim Yasası ile Uygulama Yönetmeliğine, Ankara Büyükşehir ve İlçe Belediyeleri İmar Yönetmeliğine, aplikasyon ve çapın doğruluğu esasına uygun olarak proje müellifi mimar ....FERHAT.ERDEM.KARAORMAN... Tarafından hazırlanan, proje denetçisi Osman.YILMAZ..... Tarafından kontrol edilen mimari proje, sorumluluğu müşterek ve müteselsil olarak müellif ve denetçiye ait olmak kaydıyla uygun olduğu görülmüştür.</p>	
 5671_6513-8		<p>Keçiören Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürü</p> 	

Vaziyet Planı

KEÇİÖREN BELEDİYESİ

6513 ADA 8 PARSEL UYGULAMA P



513 ADA 8 PARSEL LİSTE BEYANI

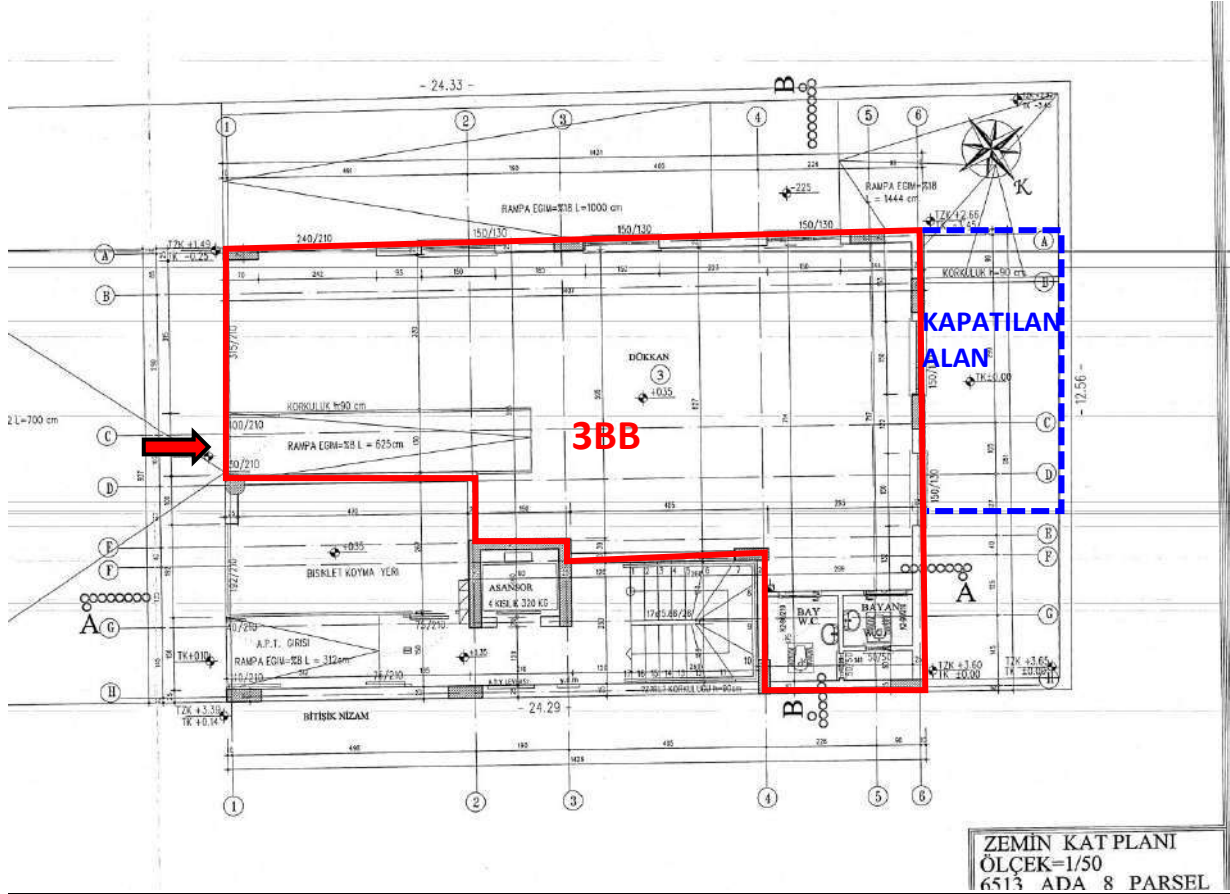
Bağımsız bölümler içindek

Liste Beyanı**6513 ADA 8 PARSEL LİSTE BEYANI**

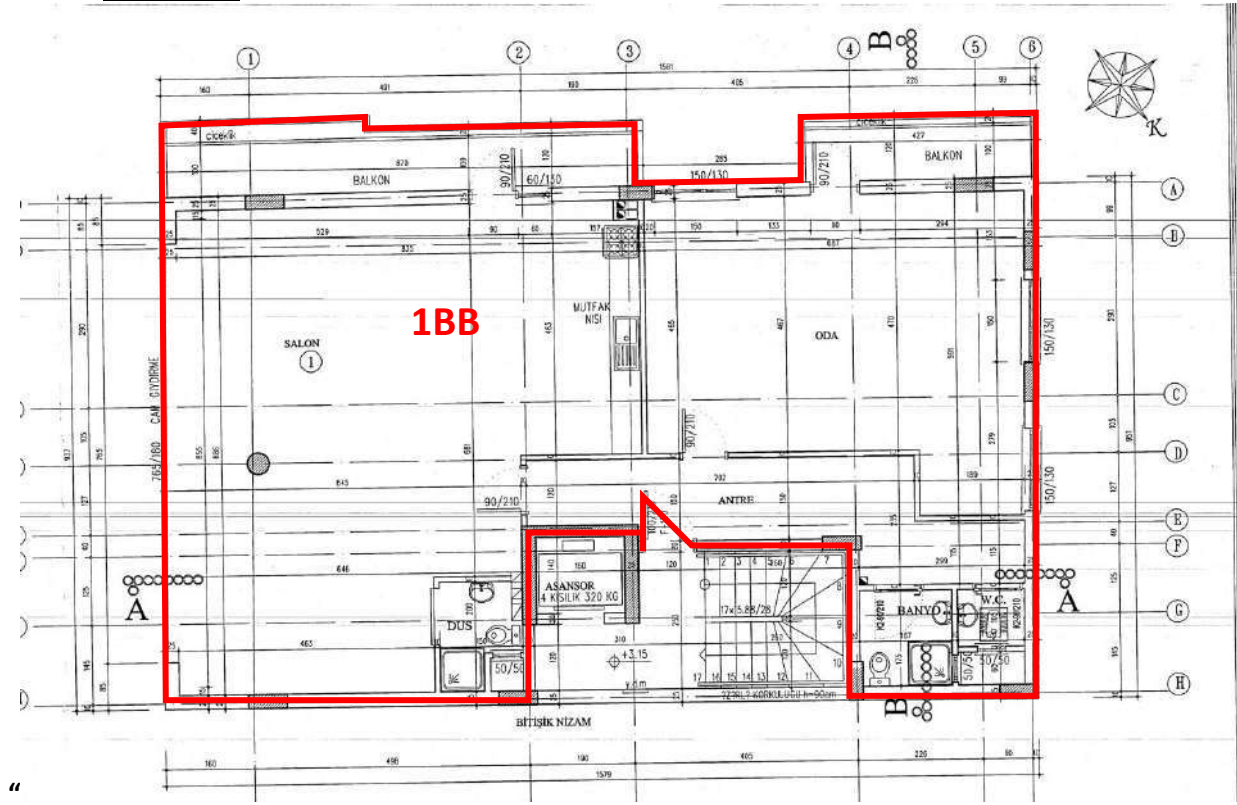
KATLAR	DN	NİTELİK	EKLENTİ	ARSA PAYI	NET ALAN
1.N.KAT	1	MESKEN	E-1 DEPO	86/301	122.20
2.N.KAT	2	ÇATI ARALI MESKEN	E-2 DEPO	95/301	179.45
ZEMİN KAT	3	DÜKKAN	-	120/301	—

301/301 301.65 / 2 :15C

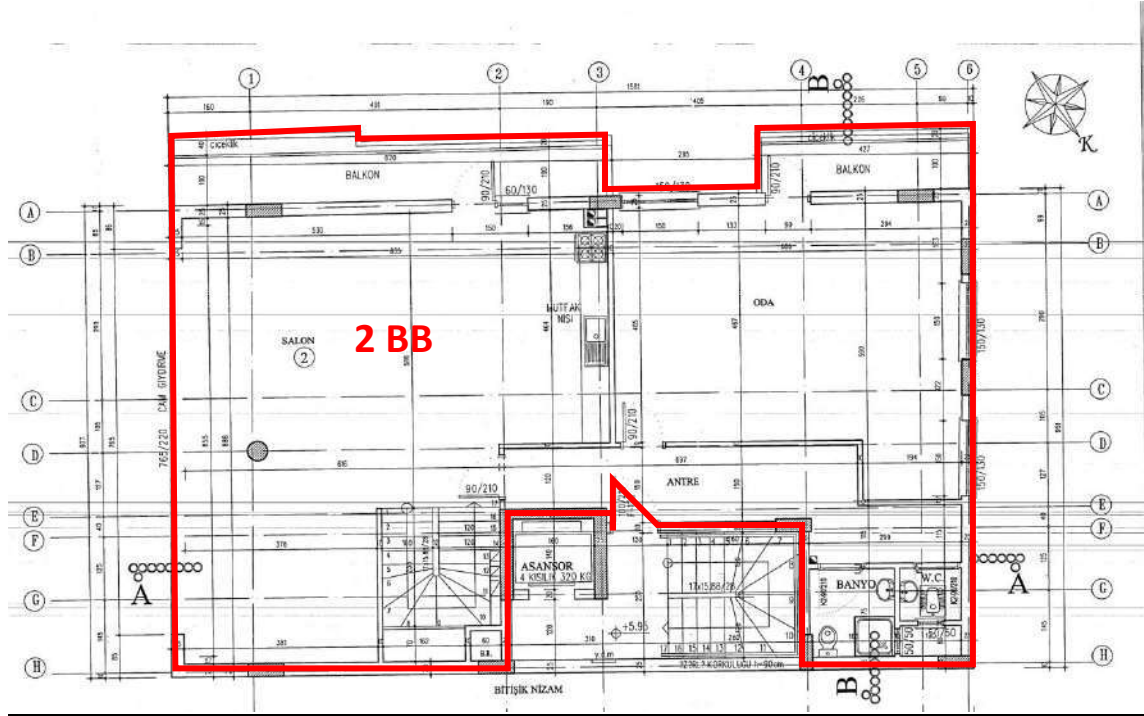
Zemin Kat Planı



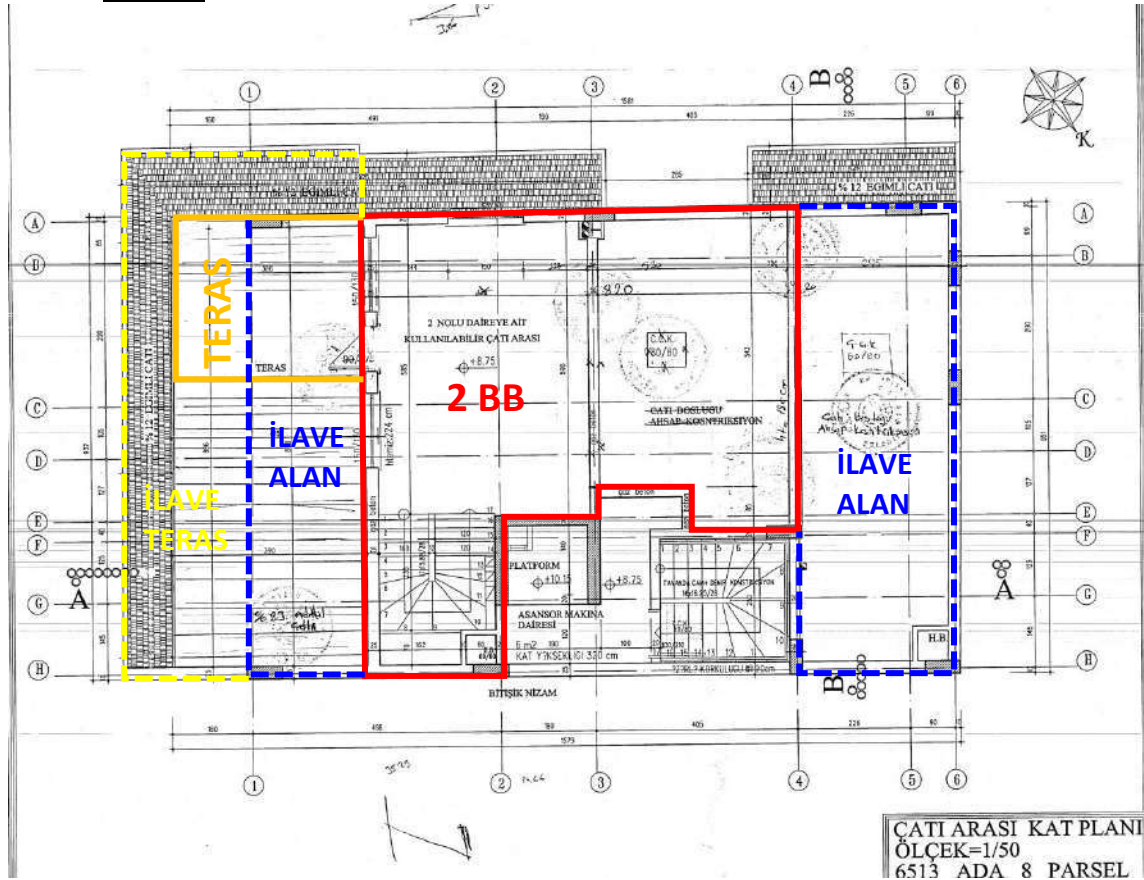
1. Kat Planı



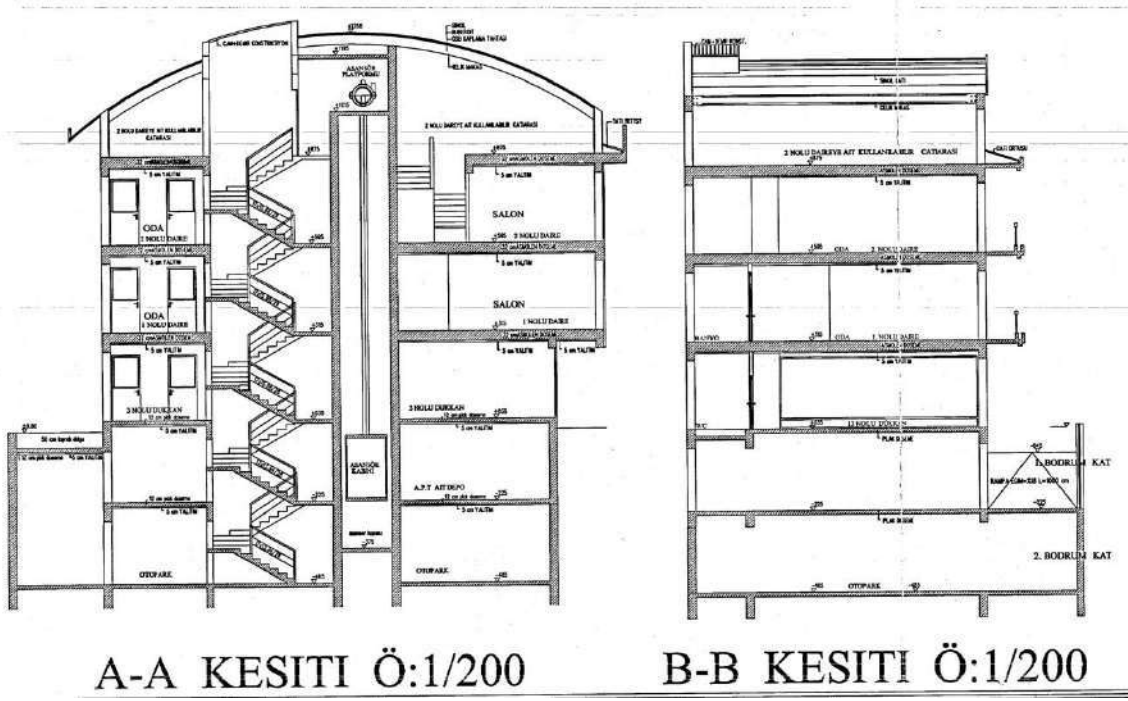
2. Kat Planı



Çatı Katı



Kesitler



Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ									
1. Belgeli Yapı Türü: KEÇİÖREN BELEDİYESİ		8. Başvuru tarihi: <input type="checkbox"/> Çizim kullanma izni <input type="checkbox"/> Geçerli		Yapı Kullanma izni: 3-0-Araklık 2011		10. Belgeli yapı tarihi: 6.5.5.		11. Belgeli yapı no: 655	
2. Belgeli yapıya ait yapı: ANKARA		3. İl: KEÇİÖREN		12. Belgeli yapı türü: <input type="checkbox"/> 1. Yurt Yapı <input type="checkbox"/> 2. Yabancı <input type="checkbox"/> 3. Yapılan <input type="checkbox"/> 4. Et. Bina <input type="checkbox"/> 5. Kalkınım <input type="checkbox"/> 6. İnce <input type="checkbox"/> 7. Diğer <input type="checkbox"/>		8. Taahhüt <input type="checkbox"/> 9. Değiştirme <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 11. Otoparklama <input type="checkbox"/> 12. Halkın Düşünce <input type="checkbox"/> 13. Felsefi <input type="checkbox"/> 14. İstatistiksel Temel <input type="checkbox"/>		13. İlk yapı ruhsat tarihi: 27.05.2008	
4. Adres: KEÇİÖREN BELEDİYESİ		5. İlçe: KAVAKCI SUBAYEVLERİ		14. İkinci yapı ruhsat tarihi: 188		15. Üçüncü yapı ruhsat tarihi: 01.02.2011		16. Dördüncü yapı ruhsat tarihi: 37	
6. Mülkiyet türü: İRFAN BAŞTUĞ		7. Mülkiyet türü: 8		17. Beşinci yapı ruhsat tarihi: 01.02.2011		18. Altıncı yapı ruhsat tarihi: 06.01.1987		19. Yedinci yapı ruhsat tarihi: 30.04.2008	
9. Yapı No: 8513		10. Parçesi No: 8		20. Zemin eteği yapı tarihi: 21.01.2008		21. ÇED sonucu yapı tarihi: 04.01.2011		22. Tesis ruhsat tarihi: 04.01.2011	
11. Çizim kullanma izni ile belge verilen bölge sınırları: KEÇİÖREN İZMİR YOLU		12. Çizim Örneği ile ilgili belge verilen bölge sınırları: KEÇİÖREN TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		23. Proje ruhsat tarihi: 09.01.1987		24. Proje ruhsat tarihi: MESKEN		25. Proje ruhsat tarihi: 302	

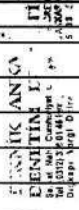
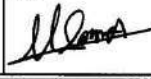
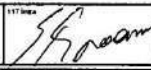
Yapı Sahibinin	Yapı Mütahhhidinin	Şantiye Şefinin
31. Adres: ÖZKÖKÜR GIDA MAD. TIC. A.Ş. (ÖZKÖKÜR ASLANLI) 1884320118	36. Adres: ÖZKÖKÜR GIDA MAD. TIC. A.Ş. (ÖZKÖKÜR ASLANLI) 1884320118	47. Adres: BAHAETTİN ENJİNİERMAR-18115
32. Belge sahibi yapı türü: KAVAKLIDERE VERGİ DAİRESİ	37. Belge sahibi yapı türü: KAVAKLIDERE VERGİ DAİRESİ	48. T.C. Kimlik No: 25329728518
33. Yapı türü: 1884320118	38. Adres: FAHRETTİN ALTAY CAD. NO: 4 KUBAYEVLERİ/ANKARA	49. Önceki yapı ruhsat tarihi: 8.01.198
34. Adres: FAHRETTİN ALTAY CAD. NO: 4 KUBAYEVLERİ/ANKARA	39. Adres: FAHRETTİN ALTAY CAD. NO: 4 KUBAYEVLERİ/ANKARA	50. Adres: TOROS BOK. NO 27115 ÇANKAYA/ANKARA

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler									
65. Kullanan yapı türü: (11211) İki katlı bina	66. Bölge sınırları: 2	67. Yüzölçümü (m ²): 871	68. Beton yapı türü: 3	69. Yapıya bağlı beton türü: 3	70. Yapıya bağlı beton türü: 2	71. Yapıya bağlı beton türü: 149	72. Yapıya bağlı beton türü: 835	73. Yapıya bağlı beton türü: 1	74. Yapıya bağlı beton türü: 3	75. Yapıya bağlı beton türü: 2	76. Yapıya bağlı beton türü: 149	77. Yapıya bağlı beton türü: 835
78. Yapıya bağlı beton türü: 3	79. Yapıya bağlı beton türü: 8	80. Yapıya bağlı beton türü: 455	81. Yapıya bağlı beton türü: 379825	82. Yapıya bağlı beton türü: 145786.82	83. Yapıya bağlı beton türü: 525725.92	84. Yapıya bağlı beton türü: 379825	85. Yapıya bağlı beton türü: 379825	86. Yapıya bağlı beton türü: 379825	87. Yapıya bağlı beton türü: 379825	88. Yapıya bağlı beton türü: 379825	89. Yapıya bağlı beton türü: 379825	90. Yapıya bağlı beton türü: 379825

Yapının Teknik Özellikleri											
83. İnşaat sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 2. Beton <input type="checkbox"/> 3. Kirişli <input type="checkbox"/> 4. Beton <input type="checkbox"/> 5. Diğer <input type="checkbox"/>		84. İnşaat sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 2. Beton <input type="checkbox"/> 3. Kirişli <input type="checkbox"/> 4. Beton <input type="checkbox"/> 5. Diğer <input type="checkbox"/>		85. İnşaat sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 2. Beton <input type="checkbox"/> 3. Kirişli <input type="checkbox"/> 4. Beton <input type="checkbox"/> 5. Diğer <input type="checkbox"/>		86. İnşaat sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 2. Beton <input type="checkbox"/> 3. Kirişli <input type="checkbox"/> 4. Beton <input type="checkbox"/> 5. Diğer <input type="checkbox"/>		87. İnşaat sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 2. Beton <input type="checkbox"/> 3. Kirişli <input type="checkbox"/> 4. Beton <input type="checkbox"/> 5. Diğer <input type="checkbox"/>		88. İnşaat sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 2. Beton <input type="checkbox"/> 3. Kirişli <input type="checkbox"/> 4. Beton <input type="checkbox"/> 5. Diğer <input type="checkbox"/>	
89. İnşaat sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 2. Beton <input type="checkbox"/> 3. Kirişli <input type="checkbox"/> 4. Beton <input type="checkbox"/> 5. Diğer <input type="checkbox"/>		90. İnşaat sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 2. Beton <input type="checkbox"/> 3. Kirişli <input type="checkbox"/> 4. Beton <input type="checkbox"/> 5. Diğer <input type="checkbox"/>		91. İnşaat sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 2. Beton <input type="checkbox"/> 3. Kirişli <input type="checkbox"/> 4. Beton <input type="checkbox"/> 5. Diğer <input type="checkbox"/>		92. İnşaat sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 2. Beton <input type="checkbox"/> 3. Kirişli <input type="checkbox"/> 4. Beton <input type="checkbox"/> 5. Diğer <input type="checkbox"/>		93. İnşaat sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 2. Beton <input type="checkbox"/> 3. Kirişli <input type="checkbox"/> 4. Beton <input type="checkbox"/> 5. Diğer <input type="checkbox"/>		94. İnşaat sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 2. Beton <input type="checkbox"/> 3. Kirişli <input type="checkbox"/> 4. Beton <input type="checkbox"/> 5. Diğer <input type="checkbox"/>	

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin				Konut İle İlgili Özellikler									
95. Bölge türü: 1	96. Bölge no: 1	97. Bölge sınırları: 1	98. Bölge sınırları: 1	99. Daire sayısı: 1	100. Parça başı daire sayısı: 1	101. Bir dairenin yüzölçümü: 286.02	102. Bir dairenin alanı: 404.18	103. Bir dairenin yüksekliği: 1	104. Bir dairenin genişliği: 1	105. Bir dairenin derinliği: 1	106. Bir dairenin uzunluğu: 1	107. Bir dairenin genişliği: 1	108. Bir dairenin derinliği: 1
				TOPLAM									

Yapı Kullanma İzin Belgesi

Yapı Denetimi					
İmarat	152 Adı Soyadı: İBRAHİM MEYDANLIOĞLU	105 TC kimlik no: 40582461448	104 Oturak durum/belge no: 5640	106 Adres: CUMHURİYET CAD. 10/1 K.ÖREN ANKARA	108 İnceleme tarihi: 09.12.2011
Sahib	HAZİ ÇATAL	13033217000	535	CUMHURİYET CAD. 10/1 K.ÖREN ANKARA	
Çevre #	BURHANETTİN İLBAY	18229048372	3439	CUMHURİYET CAD. 10/1 K.ÖREN ANKARA	
Mevcut Tesit	KEMAL ÇILGI	15574194980	16492	CUMHURİYET CAD. 10/1 K.ÖREN ANKARA	
Yapı Denetim Kuruluşu					
107 Kuruluş Adı: TEKNİK ANKA YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.	108 Yürürlükte olan belge, TC kimlik no: MÜHAMMET DÖNMEZ 25525060544	109 Vergi levhi no: 8360150851	110 İmza Belge No/Lie tarihi: 37	111 Adres: CUMHURİYET CAD. 10/1 K.ÖREN ANKARA	112 İnceleme tarihi: 
Mimarî Proje Müellifi					
113 Adı soyadı: F. ERDEM KARAOĞRAN	114 T.C. kimlik no: 37777805506	115 Oturak durum/belge: P.004773	116 Adres: CUMHURİYET CAD. 4/4 K.ÖREN ANKARA	117 İnceleme tarihi: 	
Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının					
118 Değerli: 333	119 Maliyet tarihi: 22.11.2011	120 İnceleme numarası: 327259			
Yapı Kullanma İzin Belgesi ile İlgili Olarak Ödenen Vergiler					
121 Ödenen vergi/zarar	122 Özet	123 Tutar	124 Numarası	125 Ödeme tarihi	
1 VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ	1-2 NOLU DAİRELER	...			
2	3 NOLU DÜKKAN	...			
3		...			
4		...			
5		...			
6		...			
126. Diğer Hususlar					
<p>İRAN BAŞTUĞ CADESİ 71 DIŞ KAPI NUMARALI BİNANIN A, 1, 2 İÇ KAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR. (TOPLAM : 3 İÇ KAPI) 02.11.2010 TASDİK TARİHLİ MİMARİ PROJESİNE GÖRE İMARIN 6513 ADA 8 PARSELİNDEKİ BİNANIN; DAİRE NO VE METREKARELERİ 1-266,02 2-404,18 3-164,44(DÜKKAN) (1'DEN 2 DAHİL TÜM DAİRELER VE 3 NOLU DÜKKAN İÇİN İSKAN RUHSATI VERİLMİŞTİR.) TEKNİK ANKA YAPI DENT. LTD. ŞTİ.'NİN 07.02.2011 TARİH VE 2413 SAYILI TEKNİK RAPORUNA İSTİNADEN İSKAN RUHSATI VERİLMİŞTİR. S.G.K ANKARA SİGORTA MÜDÜRLÜĞÜNÜN 09.06.2011 TARİH VE 12365804 SAYILI İLİŞİK KESME BELGESİ İLE VERİLMİŞTİR.</p>					
<p>Yapı sahibinin ...21.11.2011... günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile sitede yapılan, özellikleri belirtilen, İKSM KULLANMA İZİNİ verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı durumu hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuatı uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırı olarak doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.</p>					
Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler					
127 Adı soyadı, imza, TC kimlik no, imza tarihi: NAHALİT YASATEKİN YÜCEL YÜCEER 189 YILK BEKİNGİ TEK. 349187249	128 Adı soyadı, imza, TC kimlik no, imza tarihi: MUSTAFA AKTAŞ İSKAN ŞUBE ŞEFİ 26498230966	129 Adı soyadı, imza, TC kimlik no, imza tarihi: AYTEKİN KARACA/BELEGİYİ İTİK KİLENO YAPI KONTROL ŞUBE MÜDÜRÜ 703001100158	130 Adı soyadı, imza, TC kimlik no, imza tarihi: MÖMTAZ GÜNDOZ İMAR VESEN KONTROL MÜDÜRÜ 1138042744 09.12.2011	131 Adı soyadı, imza, TC kimlik no, imza tarihi:	132 Özet tarih: 15.12.2011

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-6-2021-10:04



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	6513/8
Taşınmaz Kimlik No:	36674007	AT Yüzölçüm(m2):	301.00
İl/İlçe:	ANKARA/KEÇİÖREN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	Keçiören	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KAVACIK SUBAYEVLERİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1./1
Cilt/Sayfa No:	82/8055	Arsa Pay/Payda:	86/301
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Keçiören - 30-01-2012 16:53 - 3985	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Keçiören - 30-01-2012 16:53 - 3985	-
Beyan	Yönetim Planı : 11/08/2009(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Keçiören 2.Bölge(Kapatıldı) - 11-08-2009 14:37 - 12637	-

1 / 2

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
2577948	Depo	1 NOLU DEPO	Keçiören 2.Bölge(Kapatıldı) - 11-08-2009 14:37 - 12637

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
396718705	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-09-2017 53613	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **Olk6H50Aps** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-6-2021-10:04



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	6513/8
Taşınmaz Kimlik No:	36674008	AT Yüzölçüm(m2):	301.00
İl/İlçe:	ANKARA/KEÇİÖREN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	ÇATI ARALI MESKEN
Kurum Adı:	Keçiören	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KAVACIK SUBAYEVLERİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2./2
Cilt/Sayfa No:	82/8056	Arsa Pay/Payda:	95/301
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Keçiören - 30-01-2012 16:53 - 3985	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Keçiören - 30-01-2012 16:53 - 3985	-
Beyan	Yönetim Planı : 11/08/2009(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Keçiören 2.Bölge(Kapatıldı) - 11-08-2009 14:37 - 12637	-

1 / 2

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
2577949	Depo	2 NOLU DEPO	Keçiören 2.Bölge(Kapatıldı) - 11-08-2009 14:37 - 12637

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
396718706	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-09-2017 53613	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) bJGG9a_N8r kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-6-2021-10:05



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	6513/8
Taşınmaz Kimlik No:	36674009	AT Yüzölçüm(m2):	301.00
İl/İlçe:	ANKARA/KEÇİÖREN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Dükkan
Kurum Adı:	Keçiören	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KAVACIK SUBAYEVLERİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN/3
Cilt/Sayfa No:	82/8057	Arsa Pay/Payda:	120/301
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Keçiören - 30-01-2012 16:53 - 3985	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Keçiören - 30-01-2012 16:53 - 3985	-
Beyan	Yönetim Planı : 11/08/2009(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Keçiören 2.Bölge(Kapatıldı) - 11-08-2009 14:37 - 12637	-

1 / 2



MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
396718707	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-09-2017 53613	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **kyL6i7Z9rw** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ	Fotograf		
	İlçesi	KEÇİÖREN					
	Mahallesi	KAVACIK SUBAYEVLERİ					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
57650	6513	8	ARSA	ha	m ²	dm ²	
Sınırı	Planlıdır			Zemin Sistem No - 3667400			
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağimsiz Bir. No.
0,00		Mesken ---		86/301	-	1	1
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Kat İrtifaki Tesisi İşleminde EKLENİ: 1 NOLU DEPO YON PLANI -Yatırım Planı / 11/08/2009					
	Sahibi	GÖKNUR GIDA MADDELERİ İTHALAT İHRACAT TİCARET Tanrı VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi	
Cilt No.	12637	82	8055		11/08/2009	Cilt No.	
Sahife No.	Sığılmıştır Kavacık Subayevleri Kavacık Subayevleri Tapu Sicil Müd. 					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
ATILIM A.Ş. 2008		Döner Sermaye İşleminde tarafından bastırılmıştır.			Stok No 199		

ANA GAYRİMENKULÜN	İl	ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
	İlçe	KEÇİÖREN					
	Mahalle	KAYACIK SUBAYEVLERİ					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevki						
Pafta No:	Ada No:	Parsel No:	Niteliği	Yüzölçümü			
57650	6512	8	ARSA	ha	m ²	dm ²	
Sınır	Planlıdır			Zemin Sistem No : 3667408			
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağimsiz Bm. No.
0,00		ÇATI ARALI MESKEN		95/301	-	1	1
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi İşleminde EKLENTİ : 2 NOLU DEPO YON PLANI Yürürlük Tarihi : 11/08/2009					
	Sahibi	GÖKNUR GIDA MADDELERİ İTHALAT İHRACAT TİCARET TAM VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.	12637	82	8056		11/08/2009	Cilt No.	
Sahife No.	Siciline Uygundur. Hayriye BAYIK Keçiören 2. Bölge Tapu Sicil Müd. 					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
ATILMAŞ 2003						Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır.				Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotograf	
	İlçesi	KEÇİÖREN					
	Mahallesi	KAVACIK SUBAYEVLERİ					
	Köyü:						
	Sokağı:						
	Mevkii:						
Patta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
576/50	6513	8	ARSA		ha	m ²	dm ²
						301,00 m ²	
Şınır:	Planlıdır						
Zemin Sistem No : 36674009							
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
0,00		Dükkan---		10/301		ZEMİN	3
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi						
	Kat İrtifaki Tesisi İşleminde YÖN.PLANI:Yükseltilmiş Plan : 11/08/2009						
Sahibi	GÖKNUR GIDA MADDELERİ İTHALAT İHRACAT TİCARET Tanı VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi	
Cilt No.	12637	82	8057		11/08/2009	Cilt No.	
Sahife No.	Sizine uygundur. Hayrettin BAYIR Kocaeli Bölge Tapu Sicil Müd. 					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih	MTC : * Mülkiyetin emredici işlemlerle devredilmesi, devir ve devir dışı işlemler için emredicidir. Tasarrufların devir ve devir dışı işlemler için emredicidir. Tapu Sicil Müdürlüğüne kayıtlıdır.					Tarih	
ATILIM A.Ş. 3020		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.				Stok No 199	

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 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 Esentepe 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://ebulten.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden A3OZ-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.
Ümut 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 Organi'nin 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,

Dairelik: Yata 8. no No:156 0600 ANKARA, Tel: (312) 3920000, Faks: (312) 3920000, İnternet: <http://www.spk.gov.tr>
Rakıye Mah. Androvaçlı Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3920000, Faks: (212) 3440000
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72000-Die-1046-4609-ke19-00434604900
<https://egitimci.spk.gov.tr/adreslendirme/belge-rastlama-ile-dagitilabilir>

Bilgi için: Davut BAYRAKÇIOĞLU
BAŞUZMAN
icisiz@spk.gov.tr

8.7. Lisans Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu



Sermaye Piyasası
Gayrimenkul Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 1.04.2021


Belge No: 915264

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI


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

EDA GÜNEŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





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: 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

7.



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.07.2019

Belge No: 2019-01.1340

Sayın Mustafa Lütfüllah MAZMANCI

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:03.03.2020

Belge No: 2019-01.3130

Sayın Ahmet KARABIYIK

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

aden[®]

Değerleme

İSTANBUL (MERKEZ OFİS)

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

ANKARA OFİS

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



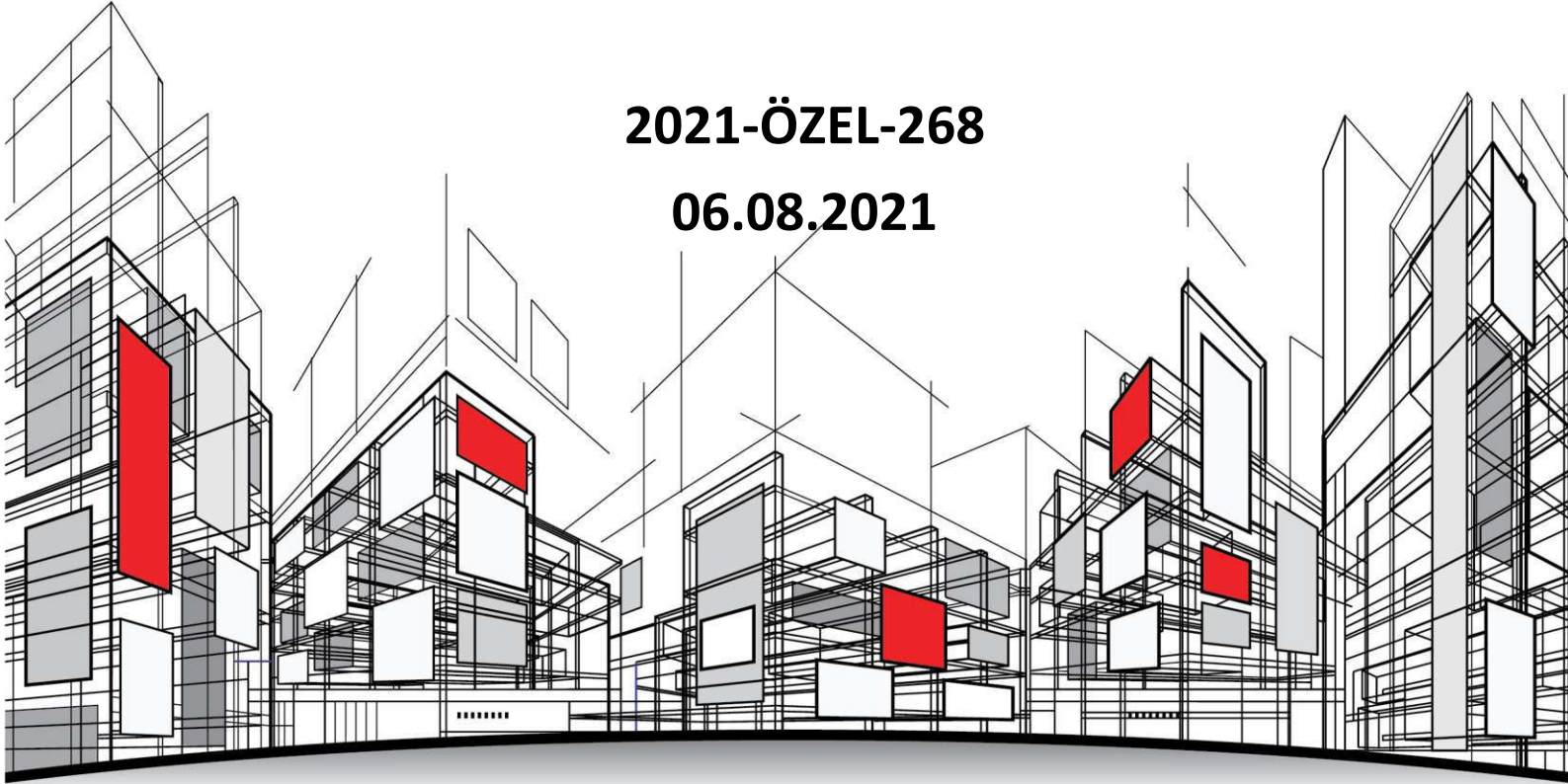
-  adendegerleme
-  @adendegerleme
-  adengayrimenkul
-  adendegerleme
-  www.adendegerleme.com

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

**ÇİVRİL – KIZILCASÖĞÜT
1 ADET BAĞ**

**2021-ÖZEL-268
06.08.2021**



**Eda
GÜNES**



Bu belge
611****550 kimlik
numaralı Eda
GÜNES tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 18/12/2021
13:51

**Sefik Ercan
KESKİNER**



Bu belge 257****622
kimlik numaralı Sefik
Ercan KESKİNER
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

Tarih: 18/12/2021 15:
46

**Mustafa
Lütfullah
MAZMANCI**



Bu belge 169****092
kimlik numaralı
Mustafa Lütfullah
MAZMANCI
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

Tarih: 18/12/2021 13:
39

**Ahmet
KARABIYIK**



Bu belge 542****080
kimlik numaralı
Ahmet KARABIYIK
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 18/12/2021 14:
16

aden®

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	- 14 -
4.3. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 14 -
4.4. GAYRİMENKULÜN 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	- 17 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 19 -
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 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 23 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 23 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 23 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 23 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 25 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 25 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 26 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 26 -
7. SONUÇ	- 28 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 28 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 28 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 28 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 28 -
8. RAPOR EKLERİ	- 30 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 30 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ	- 31 -
8.3. RESMÎ BELGELER	- 32 -
8.4. BDDK YETKİLENDİRME	- 34 -
8.5. SPK LİSTEYE ALINMA	- 35 -

8.6. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 36 -
8.7. LİSANS BELGELERİ	- 37 -
8.8. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 40 -

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

BÖLÜM 1

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 24.06.2021/A098
Değerleme Tarihi	: 06.08.2021
Rapor Tarihi	: 06.08.2021
Rapor Numarası	: 2021-ÖZEL-268
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, Denizli ili, Çivril ilçesi, Kızılcasöğüt Mahallesi, 325 Ada 54 no.lu parselin 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	: Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktörle karşılaşmamıştır.
Müşteri Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
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; gayrimenkul için "Pazar Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemleri kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.
Takdir Edilen Yasal Durum Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: 75.000-TL YetmişBeşBin-Türk Lirası
Takdir Edilen Yasal Durum Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	: 88.500-TL SeksenSekizBinBeşYüz-Türk Lirası
Takdir Edilen Yasal Durum Pazar Değeri (USD)¹ KDV Hariç	: 8.744- USD SekizBinYediYüzKırkDört- Amerikan Doları
Takdir Edilen Yasal Durum Pazar Değeri (USD) KDV Dahil	: 10.318- USD OnBinÜçYüzOnSekiz- Amerikan Doları
Müşteri Unvanı	: Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş.
Müşteri Adresi	: Erler Mahallesi 2716. Cadde No:11 Etimesgut / Ankara / TÜRKİYE
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 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 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



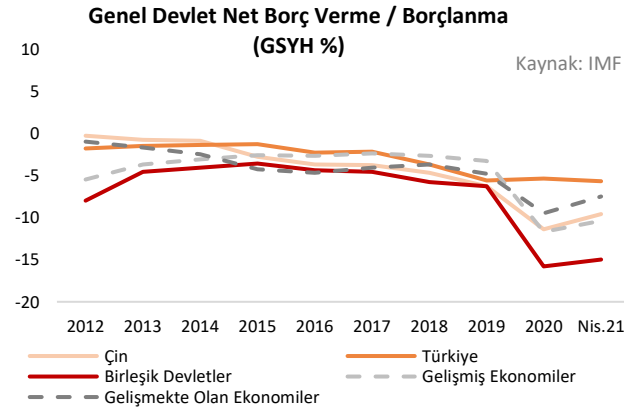
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Dünya Ekonomisi²

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

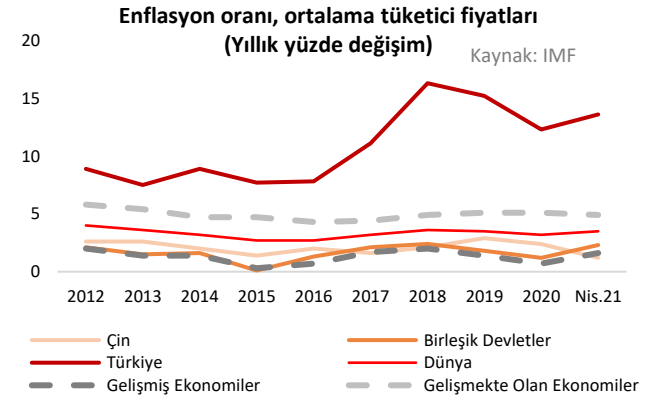
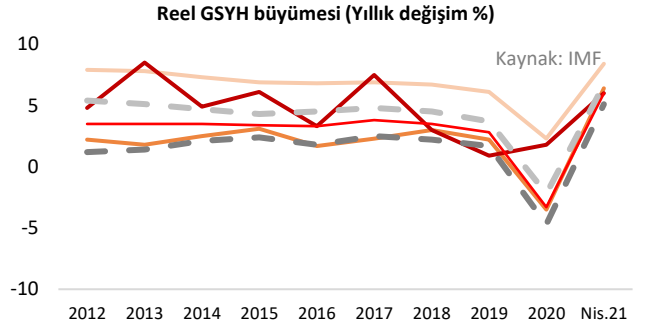
2020 yılının ilk çeyreğinde Avrupa'daki dört büyük ekonomi olan Almanya(%2), Fransa(%5,9), Birleşik Krallık(%2,5) ve İtalya(%5,5) bir önceki çeyreğe göre daralırken, benzer şekilde, ABD ekonomisi aynı dönemde % 1,3 oranında küçülmüştür.

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

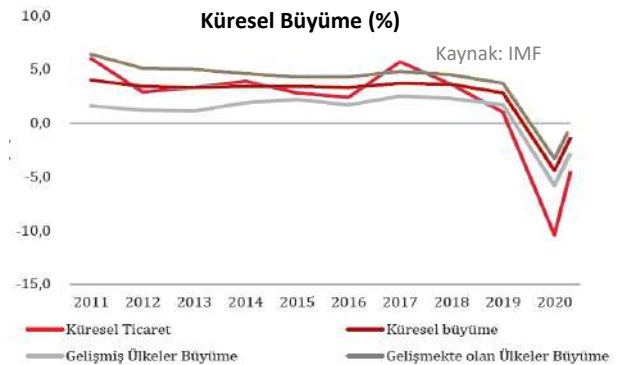


bozulmuştur.

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



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

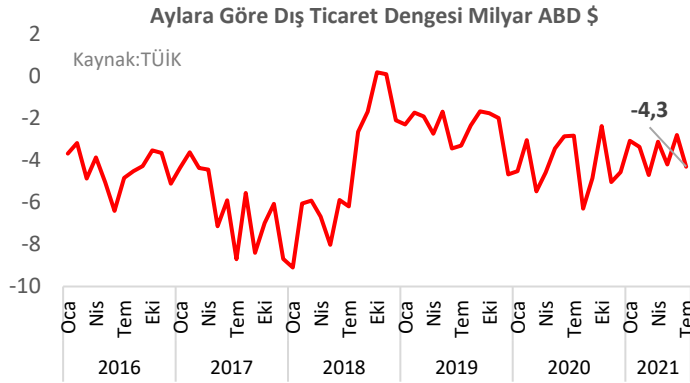


²IMF

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.

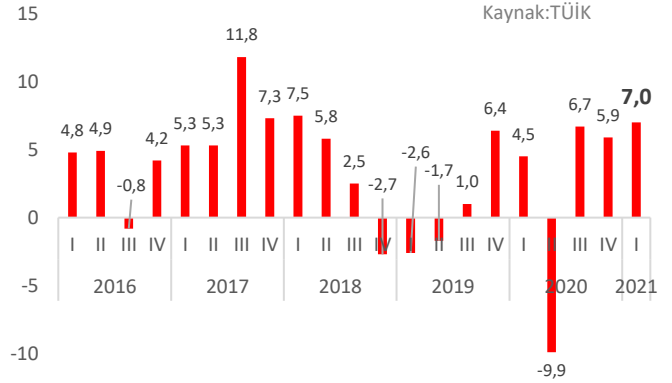
Temmuz ayında tüketici fiyatları yüzde 1,80 oranında yükselmiş ve yıllık enflasyon 1,42 puan artarak yüzde **18,95** olmuştur. Alt grupların yıllık tüketici enflasyonuna katkıları incelendiğinde, bir önceki aya göre gıda, enerji ve hizmet gruplarının katkıları sırasıyla 1,12, 0,58 ve 0,07 puan artmış,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



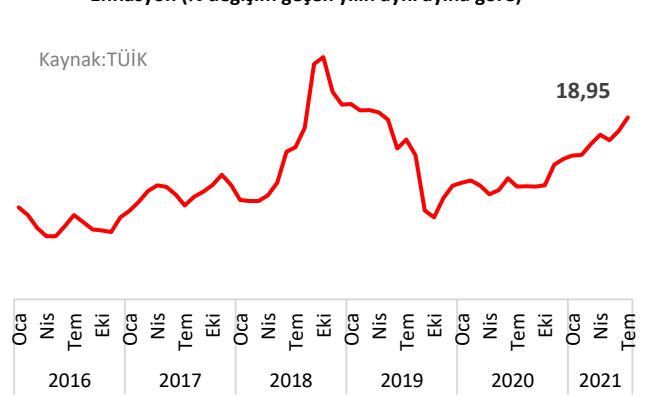
Mayıs ayında ihracat bir önceki yılın aynı ayına kıyasla **% 10,2** oranında artarak 16 milyar 413 milyon dolar olarak gerçekleşmiştir. İhracatımız bu değer ile tüm zamanların en yüksek Temmuz ayı ihracat rakamına ulaşmıştır. Temmuz ayında ithalatımız ise bir önceki yılın aynı ayına göre **% 17** artışla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



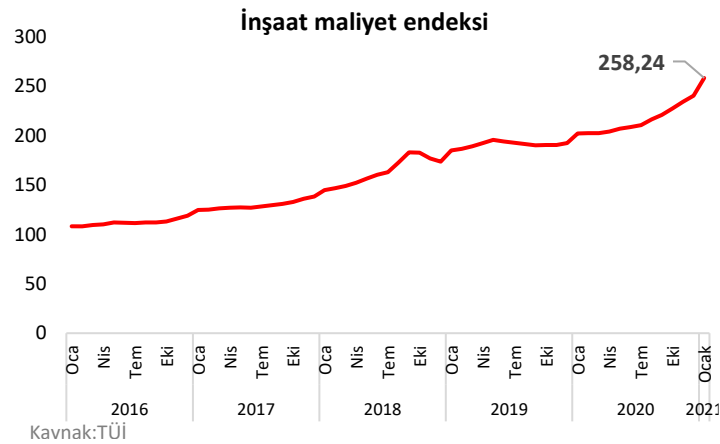
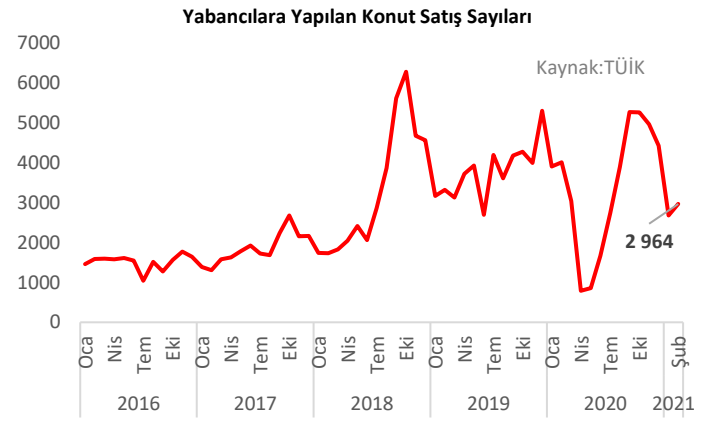
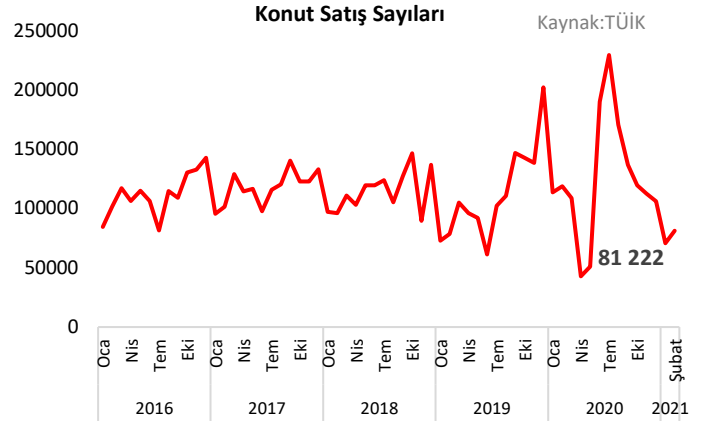
3.3. Gayrimenkul Sektörü⁴

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

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

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

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



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

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

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

KAYNAKÇA: TÜİK

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



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

4.1. Gayrimenkullerin Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Denizli	Ana Vasıf	Bağ
İlçesi	Çivril	Yüzölçümü	909.67 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	03.10.2017
Mahallesi	Kızılcasöğüt	Yevmiye No	8059
Ada	325	Cilt No	9
Parsel	54	Sayfa No	884
Mevkii	Mezarbaşı	Malik	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. (1/1)

4.2. Gayrimenkullerin Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Parsel No	Açıklamalar
325/54	Taşınmaz topoğrafik açıdan düz bir yapıya sahip olup, geometrik olarak dikdörtgen forma sahiptir. Parsel üzerinde tek katlı bağ evi ve meyve kurutma betonu bulunmakta olup, etrafı duvar ile çevrili durumdadır.

4.3. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel	325/54
İnceleme Tarih ve Saati	25.06.2021- 16:15
Beyanlar Hanesinde	Diğer (Konusu: EKİ LİSTEDE BELİRTİLEN İMAR BARIŞI YAPI KAYIT BELGELERİ İPTAL EDİLMİŞTİR.) (Tarih:29.01.2020 Yev:1115)

Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerini ve hukuki durumunu etkilemediği düşünülmektedir.

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

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

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

Çivril Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmada alınan sözlü bilgilere göre değerlendirme konusu gayrimenkulün bulunduğu parselde ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planının olmadığı fakat 1/100.000 ölçekli bölge planına göre, taşınmazın bir kısmı sulanabilir çayır mera alanında, bir kısmı ise kentsel yerleşim alanında kalmaktadır.



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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde tek katlı bağ evi mevcuttur. Çivril Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalarda gayrimenkule ait herhangi bir arşiv kaydına ulaşılamamıştır. Parselin Cins değişikliğinin yapılmamış olması ve paftasına işlenmemiş olmasından dolayı taşınmaz üzerinde yer alan yapı yasal durum değerinde dikkate alınmamış olup mevcut durum değerinde dikkate alınmıştır.

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

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

➤ **Gayrimenkullere Ait Yapı Denetim Bilgisi**

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yapının bağ evi olması sebebiyle yapı denetim bilgisi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

➤ **Projeye 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 taşınmaz olup farklı kapsamda bir çalışma yapılmamıştır.

4.6. Gayrimenkulün Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

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

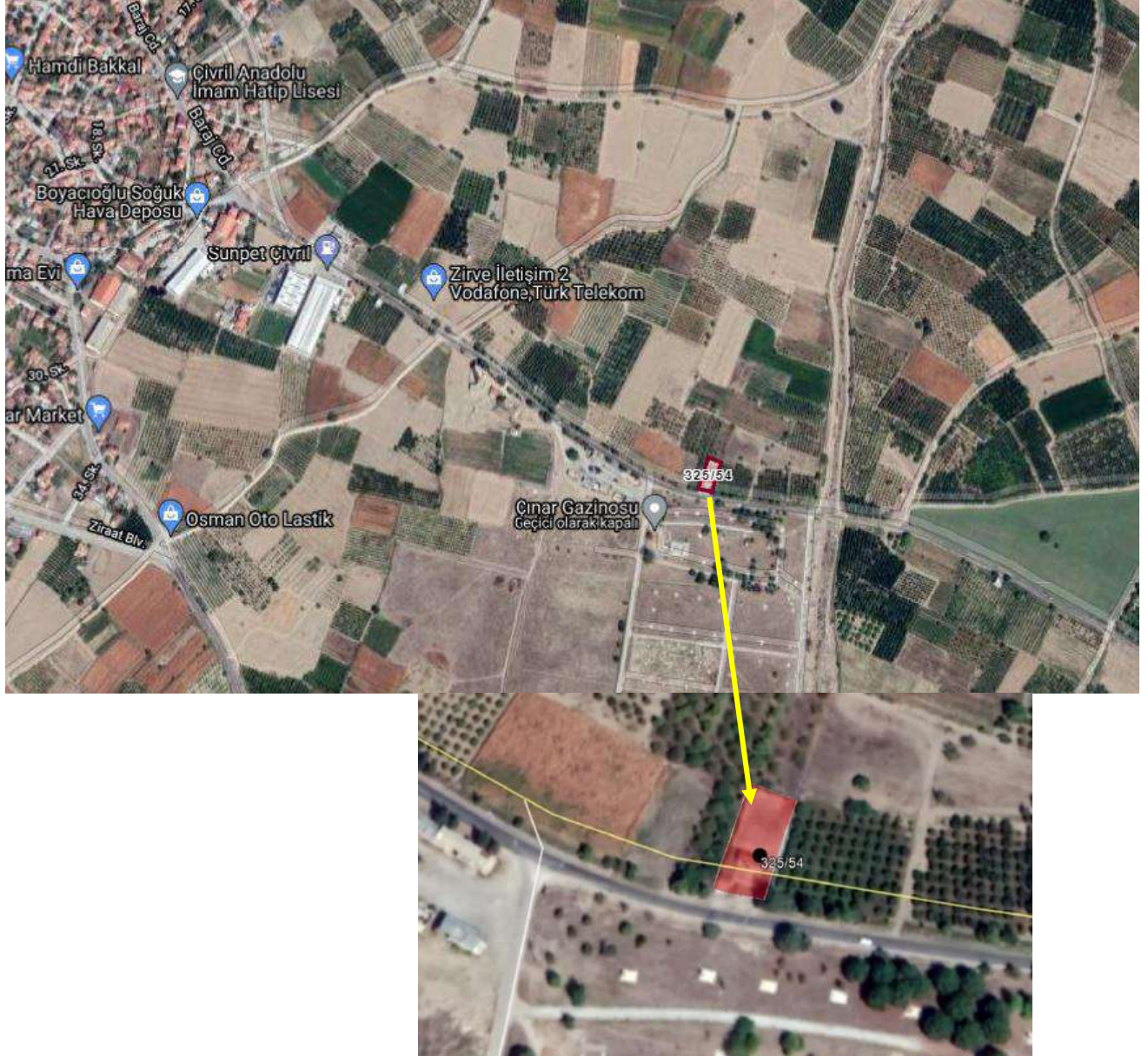
Değerlemeye konu gayrimenkul Denizli İli, Çivril İlçesi, Kızılcasöğüt Mahallesinde yer alan 325 ada 54 parselde kayıtlı 909,67 m² yüzölçümüne sahip tapuda Bağ vasıflı olan taşınmazdır. Çivril Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmada, taşınmaza ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planının olmadığı fakat 1/100.000 ölçekli bölge planına göre, taşınmazın bir kısmı sulanabilir çayır mera alanında, bir kısmı ise kentsel yerleşim alanında kalmakta olduğu bilgisi edinilmiştir. 325 ada 54 numaralı parsel, geometrik olarak düzgün olmayan dörtgen şekildedir. Parsel üzerinde Zemin katlı bağ evi mevcut olup, Zemin katta mahalline göre brüt 40 m² kullanım alanına sahiptir. İki adet giriş kapısı mevcut olup, çelik kapı ve PVC kapıdır. Duvarlar kireç badanalı olup, tavanlar ahşap iskelet üzeri kiremit ile kaplıdır. Pencere kasaları PVC doğramadan imal edilmiştir. Taşınmazın içine girilememiş olup iç mekân özellikleri bilinmemektedir. Taşınmazın etrafı beton duvar ile çevrili olup, zeminler sıkıştırılmış beton ile kaplı olup, meyve kurutma betonu olarak kullanılmaktadır.

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

Taşınmaz bağ vasıflı olup, parsel üzerine inşa edilmiş Zemin katlı bağ evi mevcuttur. Çivril Belediyesi'nde yapılan incelemeler neticesinde; değerlendirme konusu parsel üzerinde Zemin Katlı yapıya ait ruhsat ve proje bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Parselin Cins değişikliğinin yapılmamış olması ve paftasına işlenmemiş olmasından dolayı taşınmaz üzerinde yer alan yapı yasal durum değerinde dikkate alınmamış olup mevcut durum değerinde dikkate alınmıştır.

4.8. Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkul, Denizli İli, Çivril İlçesi, Kızılcasöğüt Mahallesi sınırları içinde yer alan 325 ada 54 numaralı parseldir. Taşınmaz konum olarak, Baraj Caddesi ile Kızılcasöğüt yolu kesişiminden Kızılcasöğüt yolu üzerinde yaklaşık 700 m ilerledikten sonra yolun sol tarafındaki değerleme konusu taşınmaza ulaşım sağlanır. Taşınmaz kuş uçuşu Ömerli mahalle merkezine yaklaşık 1.30 km, Bulgurlar Mahalle Merkezine yaklaşık 1.10 km, Isparta-Uşak yoluna 3.15 km mesafede konumludur. Taşınmazın bulunduğu bölgede meyve suyu fabrikası, belediye hali, eğitim alanı, boş durumda tarla vasıflı tarlalar ve yakın çevresinde 1-3 kat aralığında müstakil/gecekondu tarzı yapı yoğunluğu fazla olup, yapılaşma ve inşaa faaliyet hızı düşük seviyededir.



BÖLÜM 5

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

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

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

5.1.2. Pazar Değeri

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

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

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

- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarırken 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, yasarlarca izin verilen ve o varlığın en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

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

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkul değerlerinin tespiti "Pazar Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır. Kullanılan yöntemlere ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

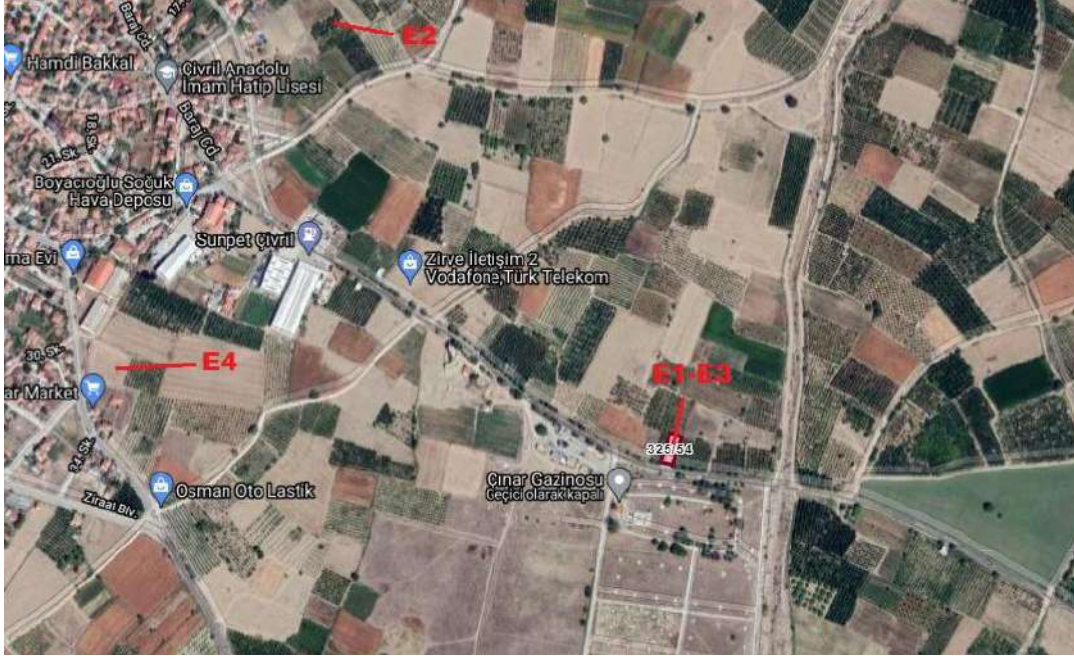
6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

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

No	Açıklama	Arsa Alanı (m ²)	Kapalı 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 taşınmaz ile aynı bölgede konumlu 1000 m ² kullanım alanına sahip arazinin 60.000-70.000 TL bedelle alınıp satılabileceği bilgisi alınmıştır.	1000	-	70.000	70	63.000	63
2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu 2300 m ² kullanım alanına sahip tarla 160.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.	2300	-	160.000	69	144.000	63
3	Değerleme konusu taşınmazın 50.000-60.000 TL bedelle alınıp satılabileceği bilgisi alınmıştır.	909	-				55-65
4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu 1794 m ² kullanım alanına sahip tarla 115.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.	1794	-	115.000	64	109.000	61

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	63	63	59	61
Konum Şerefiyesi (%)	0%	-3%	0%	-3%
Mülkiyet Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Büyüklik Şerefiyesi(%)	0%	-3%	0%	-3%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	63	59	59	57
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)			60	

Satışa Konu Arsalarla İlişkin Harita

Sonuç; Bölge genelinde yapılan araştırmalarda değerlendirme konusu taşınmaza birebir emsal teşkil edebilecek satışa konu taşınmaza ulaşılamaması nedeniyle emsal uyumlaştırılması yapılmıştır. Nihai olarak değerlendirme konusu parsellerin yüzölçümü, geometrik formu, topografik yapısı, konumu, ana yol üzerinde konumlu olması, çevresinde tarla, bağ nitelikli taşınmazlar, fabrika ve belediye hali yer almaktadır.

Konu emsallerin tamamı değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede yer almaktadır. 2 ve 4 no.lu emsal değerlendirme konusu taşınmaza göre merkeze daha yakın konumda olduğundan yüksek şerefiyeye sahiptir. Aynı emsaller büyüklik açısından da değerlendirme konusu taşınmaza göre daha iyi olduklarından büyüklik bakımından da şerefiyeleri yüksektir.

Yapılan piyasa araştırmaları ve bölge emlakçıları ile bilgi alışverişi sonucu bölge de yapıların konumu, büyüklüğü, vb. olumlu olumsuz tüm özellikler değerlendirildiğinde birim satış değerinin **60,00 TL/m²** olabileceği düşünülmektedir.

325 Ada 54 Parsel Arsa Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	909,67	909,67
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	60	60
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	55.000	55.000
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	55.000	55.000

325 Ada 54 Parsel Yapı Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Yapı Alanı (m ²)	0	40
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	640	640
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	0	25.000
Çevre Düzeni	20.000	20.000
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	20.000	45.000
Toplam Değer (TL)	75.000	100.000

Değerleme konusu parselin “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile yasal değeri (~**75.000 TL**), mevcut değeri (~**100.000 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.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde, yapı kullanma izni ve ruhsatı bulunmayan tek katlı bağ evi bulunmaktadır. Yapıya ait maliyet yaklaşımında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın yayınlamış olduğu 2021 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri kullanılmıştır. Yapı, 2A Yapı grubunda değerlendirilmiştir ve yapının birim fiyatının **640 TL/m²** olduğu tablodan okunmuştur. Kayıtlı bir yapı olmaması durumundan dolayı yapıya ait maliyet sadece mevcut durum hesaplarına dahil edilmiştir.

325 Ada 54 Parsel Yapı Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Yapı Alanı (m ²)	0	40
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	640	640
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	0	25.000
Çevre Düzeni	20.000	20.000
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	20.000	45.000

6.2.3. Gelir Yaklaşımı

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

➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

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

➤ Nakit Akımları Analizi

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

6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen satılık bağ emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın ana yola cepheli olması, konumu, görünürlüğü, reklam kabiliyeti, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

325 Ada 54 Parsel Toplam Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Arsa Alanı (m ²)	909,67	909,67
Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	55.000	55.000
Bina Değeri (TL)	20.000	45.000
Toplam Değer (TL)	75.000	100.000

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
<ul style="list-style-type: none">+ Ana yola cepheli olması+ Ulaşımın kolay olması	<ul style="list-style-type: none">- Alternatif mülk sayısının fazla olması- Taşınmaz üzerinde yer alan yapılara ait ruhsat ve projeye ulaşılamamış olması- Piyasada yaşanan durgunluk
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none">+ Taşınmazın konumlu olduğu bölgede meyve suyu fabrikası, belediye hali, eğitim alanı, boş durumda tarla vasıflı tarlalar ve yakın çevresinde 1-3 kat aralığında müstakil/gecekondu tarzı yapı yoğunluğu fazla olup, yapılaşma ve inşaat faaliyetlerinin hızı düşük seviyededir.	<ul style="list-style-type: none">- Ülkemizde ve tüm dünyada yaşanan Covid-19 salgını sebebiyle tüm dünya genelinde yaşanan ekonomik daralmanın gayrimenkul sektörüne olumsuz etkisinin devam edebilecek olması

BÖLÜM 7

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerlemesi yapılan taşınmazın kullanım alanı, konumu, ilçe merkezine uzaklığı, zemin yapısı, yol ve cadde cephesi, yapılaşma koşulları, bölgede tercih durumu gibi hususlar analiz edilerek sonuca ulaşılmıştır.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

7.3. Sorumlu Değerleme 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 değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yer alan binaya ilişkin resmî belge bulunmaması dolayısı ile yalnızca mevcut durum değerinde Maliyet Yaklaşımı'na göre değerlendirilmiş olup yasal durum için "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

417 Ada 17 Parsel Arsa Değeri

Değerleme Tarihi: 06.08.2021

Kur Bilgisi (Satış): 06.08.2021 – 15:30 TCMB verilerine göre 1 Euro=10,1331 TL, 1 USD=8,5773 TL'dir.

ÖZET TABLO	TL	USD
Yasal Durum Pazar Değeri (KDV Hariç)	75.000	8.744
Mevcut Durum Pazar Değeri (KDV Hariç)	100.000	11.659

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 durum değeri KDV dâhil 88.500 (10.317 USD) ve mevcut durum değeri KDV dâhil 118.000 TL (13.757 USD) olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme
Uzmanı

Sorumlu Değerleme
Uzmanı

Eda GÜNEŞ
Şehir Plancısı

Lisans No:915264

Şefik Ercan KESKİNER
Jeofizik Mühendisi

Lisans No:408115

Mustafa L. MAZMANCI
Harita Mühendisi

Lisans No: 401823

Ahmet KARABIYIK
Harita Mühendisi

Lisans No: 400577

BÖLÜM 8

RAPOR EKLERİ

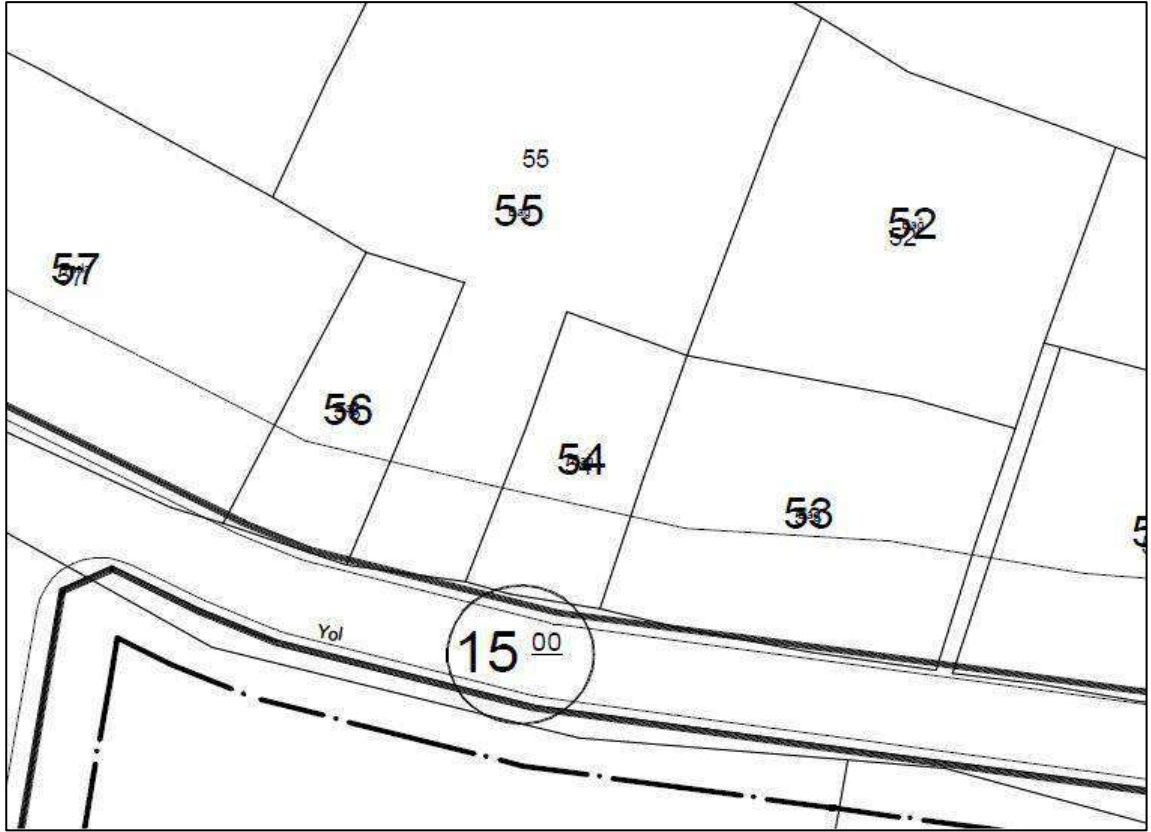
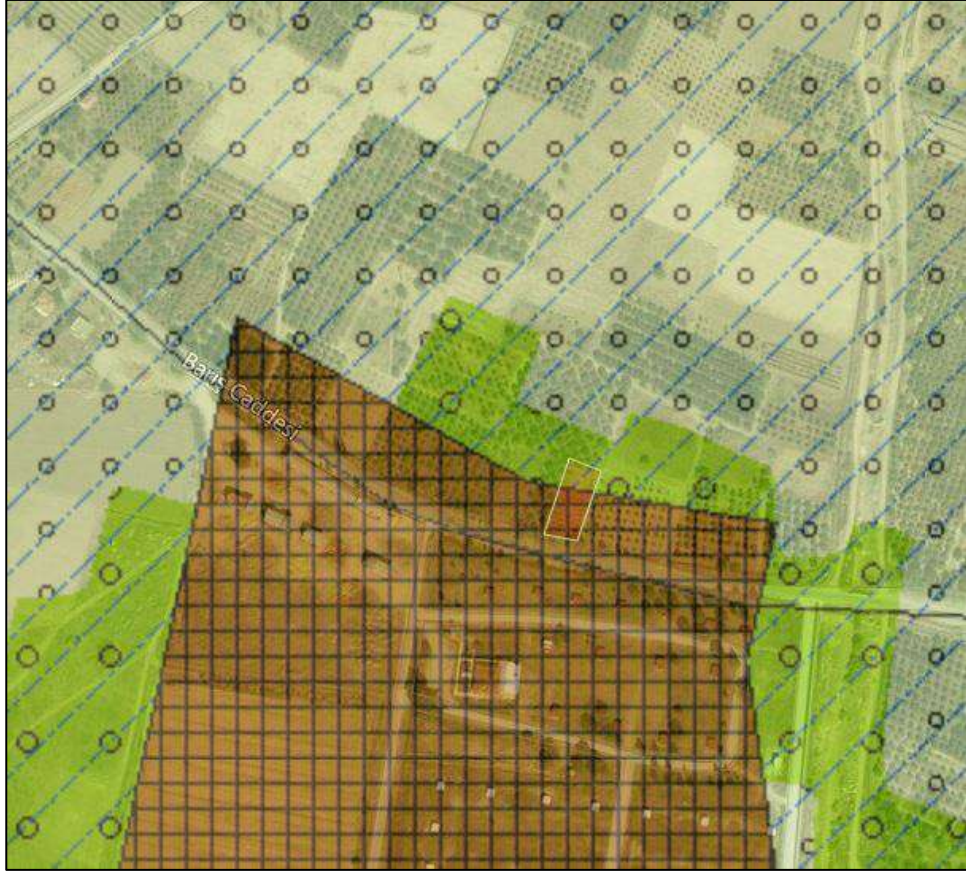


8. RAPOR EKLERİ

8.1. Fotoğraflar



8.2. İmar Durum Belgesi



8.3. Resmî Belgeler



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	DENİZLİ		
	İlçe:	ÇİVRİL		
	Mahalle/Köy:	KIZILCASÖĞÜT M		
	Mevki:	Mezarbaşı		
	Ada:	325	Parsel:	54
	Yüz Ölçümü:	909,67 m2	Çilt/Sayfa No:	9/884
	Niteliği:	Bağ		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	Tam - 909,67	909,67

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Tapınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	83704015 - AnaTasinmaz	Satış	
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	03.10.2017 - 8059	Veriliş Tarihi: 09.09.2021 Web-Tapu Sistemi Üzerinden Üretilmiştir. Resmî Belgedir.	

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

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-16:15



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	325/54
Taşınmaz Kimlik No:	83704015	AT Yüzölçüm(m2):	909.67
İl/İlçe:	DENİZLİ/ÇIVRIL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çivril	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KIZILCASÖĞÜT Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Mezarbaşı	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	9/684	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Bağ

TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: EKLI LİSTEDE BELİRTİLEN İMAR BARIŞI YAPI KAYIT BELGELERİ İPTAL EDİLMİŞTİR.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:8180049) DENİZLİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Çivril - 29-01-2020 16:02 - 1115	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	------------------	-----------	------------------	----------------------	-----------------------------

1 / 2

						Yevmiye	
398230690	(SN:7790138) YENI HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYI VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	909.67	909.67	Satış 03-10-2017 8059	-

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



2 / 2

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 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 Esentepe 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://ebulten.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden A3OZ-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.
Ümut 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 Organi'nin 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,

Dairelik: Yata 8. no No:146 0400 ANKARA, Tel: (312) 392050, Faks: (312) 392050, İnternet: <http://www.spk.gov.tr>
Rakıye Mah. Androvaçlı Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 392350, Faks: (212) 342500
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72018-DİE-146-4623-ke19-44-4164902
<https://egitim.spk.gov.tr/adreslendirme/belge-rastlama-ile-dagitilabilir>

Bilgi için: Davut BAYRAKÇI
BAŞUZMAN
icisiz@spk.gov.tr

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.


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: 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 Lütfüllah MAZMANCI

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:03.03.2020

Belge No: 2019-01.3130

Sayın Ahmet KARABIYIK

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

aden[®]

Değerleme

İSTANBUL (MERKEZ OFİS)

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

ANKARA OFİS

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



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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

**EĞİRDİR – TEPELİ KÖYÜ
1 ADET TARLA**

**2021-ÖZEL-269
06.08.2021**



**Eda
GÜNES**



Bu belge 611****550 kimlik numaralı Eda GÜNES tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.

**Tarih: 18/12/2021
13:50**

**Sefik Ercan
KESKİNER**



Bu belge 257****622 kimlik numaralı Sefik Ercan KESKİNER tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.

**Tarih: 18/12/2021 15:
48**

**Mustafa
Lütfullah
MAZMANCI**



Bu belge 169****092 kimlik numaralı Mustafa Lütfullah MAZMANCI tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.

**Tarih: 18/12/2021 13:
40**

**Ahmet
KARABIYIK**



Bu belge 542****080 kimlik numaralı Ahmet KARABIYIK tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.

**Tarih: 18/12/2021 14:
17**

aden®



eden



eden



eden

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	- 14 -
4.3. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 14 -
4.4. GAYRİMENKULÜN 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 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 19 -
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 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 23 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 23 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 23 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 23 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 25 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 25 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 26 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 26 -
7. SONUÇ	- 28 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 28 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 28 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 28 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 28 -
8. RAPOR EKLERİ	- 30 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 30 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ	- 31 -
8.3. RESMÎ BELGELER	- 33 -
8.4. BDDK YETKİLENDİRME	- 35 -
8.5. SPK LİSTEYE ALINMA	- 36 -

8.6. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 37 -
8.7. LİSANS BELGELERİ	- 38 -
8.8. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 41 -

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

BÖLÜM 1

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 24.06.2021/A098
Değerleme Tarihi	: 06.08.2021
Rapor Tarihi	: 06.08.2021
Rapor Numarası	: 2021-ÖZEL-269
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, Isparta ili, Eğirdir ilçesi, Tepeli Köyü, 126 Ada 38 no.lu parselin 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	: Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktörle karşılaşılmamıştır.
Müşteri Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
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; gayrimenkul için "Pazar Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemleri kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.
Takdir Edilen Yasal Durum Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: 465.000-TL DörtYüzAltmışBeşBin-Türk Lirası
Takdir Edilen Yasal Durum Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	: 548.700-TL BeşYüzKırkSekizBinYediYüz-Türk Lirası
Takdir Edilen Yasal Durum Pazar Değeri (USD) ¹ KDV Hariç	: 54.213-USD ElliDörtBinikiYüzOnÜç-Amerikan Doları
Takdir Edilen Yasal Durum Pazar Değeri (USD) KDV Dahil	: 63.971-USD AltmışÜçBinDokuzYüzYetmişBir-Amerikan Doları
Müşteri Unvanı	: Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş.
Müşteri Adresi	: Erlen Mahallesi, 2716. Cd. No:11, 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.

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

BÖLÜM 2

KABULLER - VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR



2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Değerlemenin amacı, müşteri bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup, sözleşmede ve raporda belirtilen amaç dışında kullanılması uygun değildir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamıyla uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- Covid-19 salgın hastalığının 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



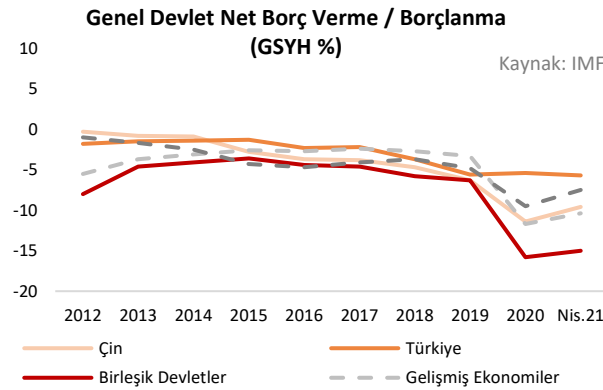
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Dünya Ekonomisi²

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

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

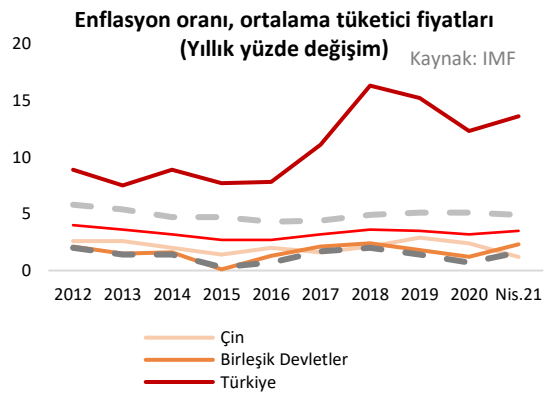
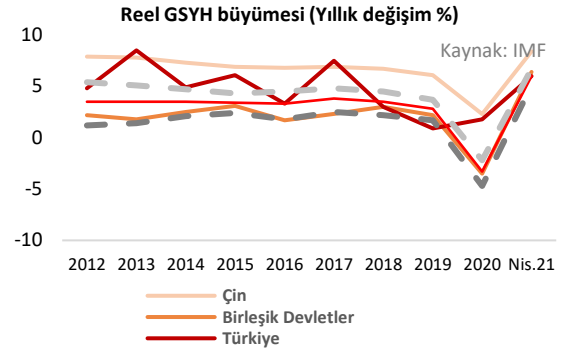
Gelişmiş ekonomilerde ortalama enflasyon, 2019 yılsonundan bu yana 1,3 puan azalarak,Nisan 2020 itibarıyla yıllık bazda yüzde 0,4'e gerilemiş, gelişmekte olan ekonomilerde ise aynı dönemde 1,2 puan düşerek yüzde 4,2 olmuştur.



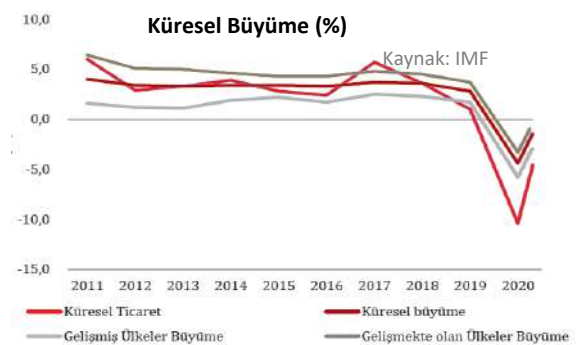
gelişmekte olan ülkeler aleyhine bozulmuştur.

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, Kovid-19 salgınına rağmen, 2020 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 3,2 oranında büyümüştür. Birleşik Devletlerde ise e ikinci çeyrekte yüzde 9,0 oranındaki küçülmenin ardından üçüncü çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 2,9 oranında daralma kaydedilmiştir.

²Kaynak: IMF



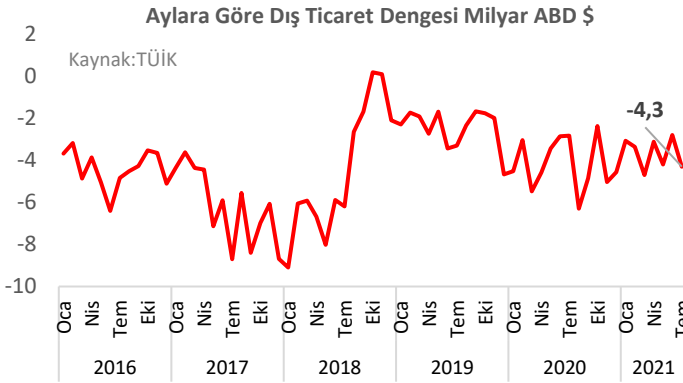
Covid-19 salgınının başladığı ilk çeyrekte küresel borçluluk 1,2 trilyon dolar artışla 258 trilyon dolar olmuştur. Küresel borcun Gayri Safi Yurt İçi Hasıla'ya (GSYH) oranı ilk çeyrekte 10 baz puandan fazla artışla tarihi rekor olan %331 düzeyine ulaşmıştır. Salgının seyrine bağlı olarak özellikle 2020'nin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



3.2. Türkiye Ekonomisi³

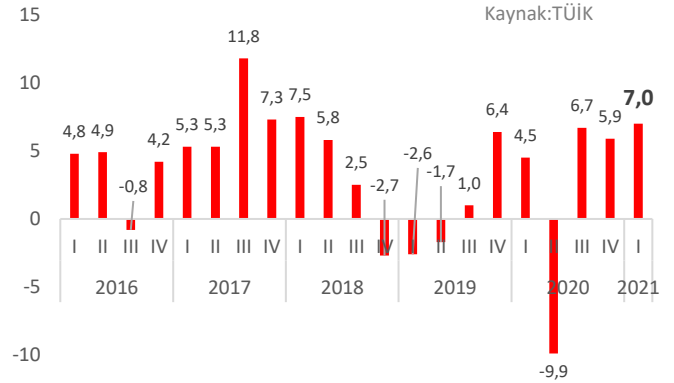
GSYH 2021 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre **%7,0** artmıştır. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri %18,1,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

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

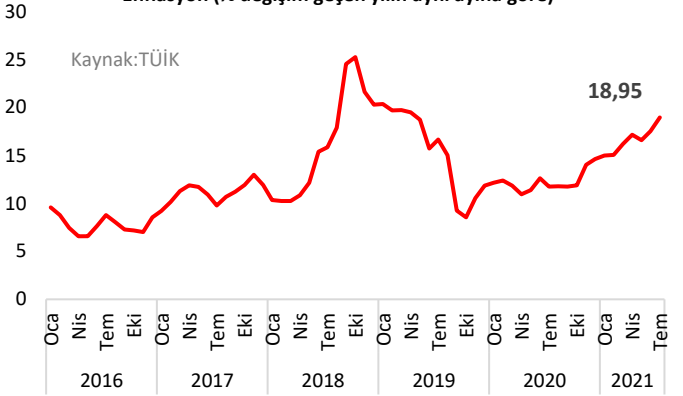


Mayıs ayında ihracat bir önceki yılın aynı ayına kıyasla % 10,2 oranında artarak 16 milyar 413 milyon dolar olarak gerçekleşmiştir. İhracatımız bu değer ile tüm zamanların en yüksek Temmuz ayı ihracat rakamına ulaşmıştır. Temmuz ayında ithalatımız ise bir önceki yılın aynı ayına göre % 17 artışla 20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

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



Enflasyon (% değişim geçen yılın aynı ayına göre)



3, TÜİK, TCMB

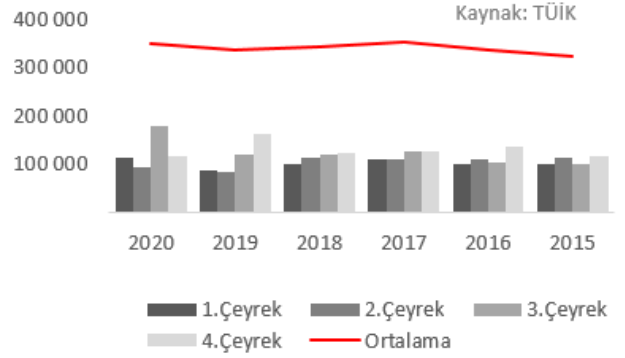
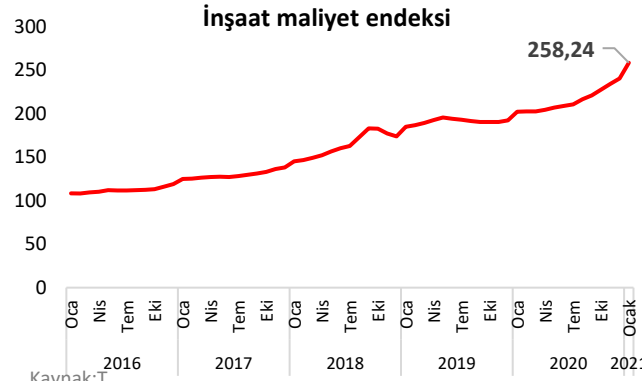
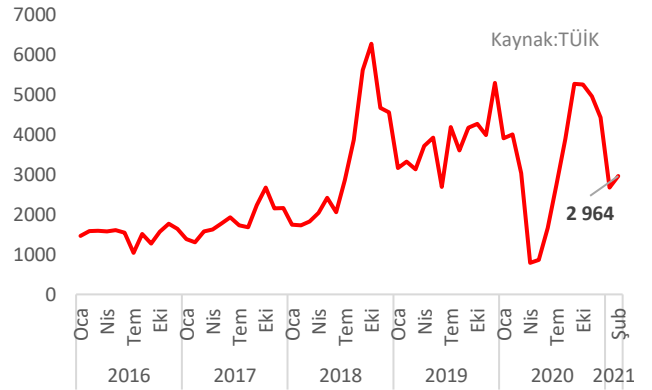
3.3. Gayrimenkul Sektörü⁴

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

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

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

Yıllara Göre Konut Satış Sayıları**Yabancılar 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.

⁴ 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	Isparta	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Eğirdir	Yüzölçümü	8.459,24m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	29.03.2018
Mahallesi	Tepeli	Yevmiye No	1259
Ada	126	Cilt No	6
Parsel	38	Sayfa No	507
Mevkii	Armutdibi	Malik	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. (1/1)

4.2. Gayrimenkullerin Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Parsel No	Açıklamalar
126/38	Taşınmaz topoğrafik açıdan düze yakın bir yapıya sahip olup, geometrik olarak kenarları düzgün olmayan amorf şekline benzemektedir. Parsel üzerinde değerlendirme günü resmi evrakları bulunmayan güney batı cephesinde yaklaşık 35 m ² tek katlı kantar binası inşa edilmiş olup, bakımsız tarla konumunda, ekili ve dikili ürün bulunmayıp, sınırlarını belirleyici olarak çevresinde herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

4.3. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel	126/38
İnceleme Tarih ve Saati	25.06.2021-16:27
Beyanlar Hanesinde	Tepeli köyü 128 ada 38 no.lu parsel için alınan Başvuru No:19651111 Belge No:C2I2HYZY ile alınan belge 3194 sayılı imar kanununun 32 ve 42. Maddelerine göre usulsüz olduğu tespit edilmiştir. Tarih: 29.07.2020 Sayı:11841 (Tarih: 04.08.2020 Yev:2677)
Beyanlar Hanesinde	Diğer (Konusu: Bu parsel büyük ova koruma alanındadır.) Sayı:14102603-230.04.02-E2130169 (Tarih:18.07.2018 Yev:2624)

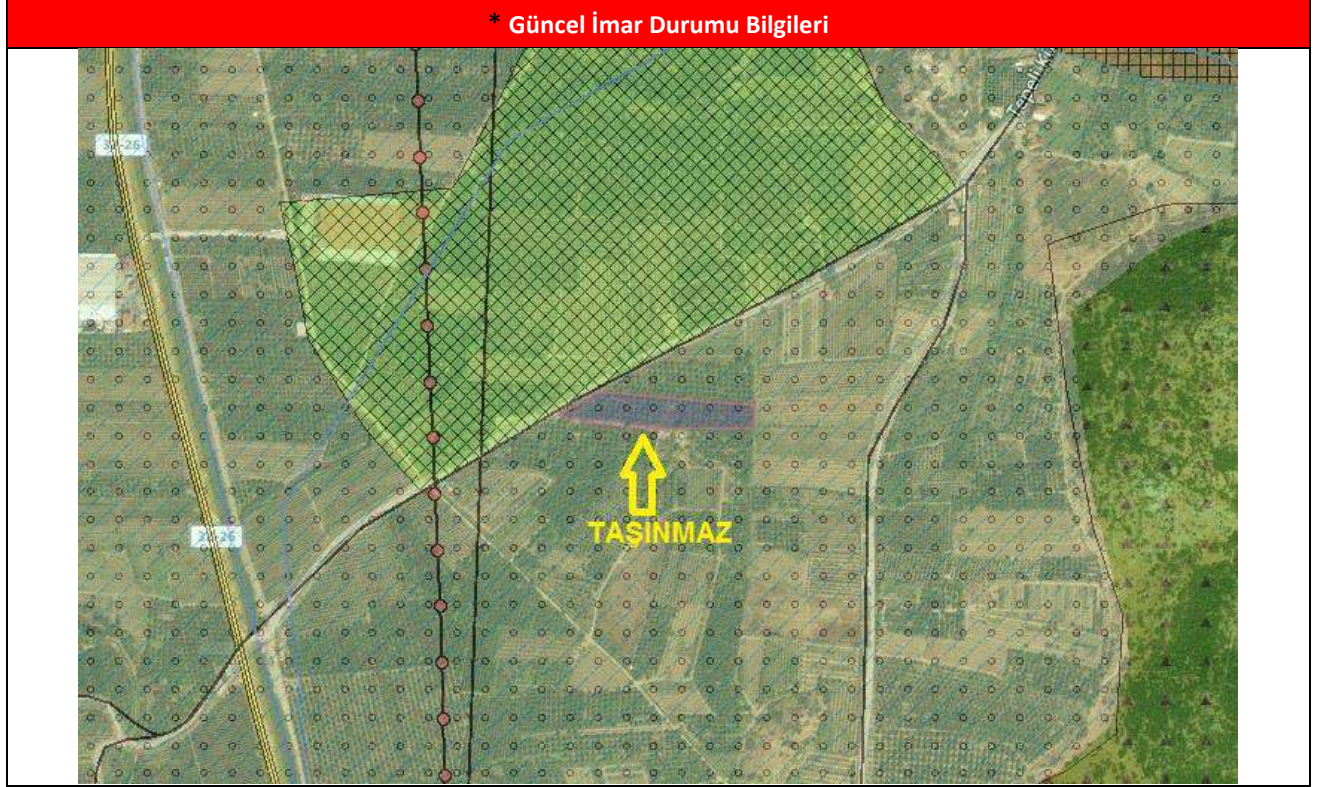
Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerini ve hukuki durumunu etkilemediği düşünülmektedir.

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

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

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

Isparta İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğünde 13.08.2021 tarihinde yapılan araştırmada alınan sözlü bilgilere göre değerlendirme konusu gayrimenkulün bulunduğu parsel, köy yerleşik alan sınırları dışında, Plansız Alanlar Tip Yönetmeliği yapılaşma koşullarına tabi olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmazın Tarla vasıflı olması sebebi ile kesin yapılaşma koşulları resmi çap başvurusu esnasında kurum görüşlerine göre kesinlik kazanacağı bilgisi alınmıştır. Taşınmaz ayrıca 1/100000 ölçekli Antalya-Burdur-Isparta Çevre Düzeni Planında Tarım ve Sulama lejantında kalmaktadır.



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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde güney batı cephede resmi evrakları bulunmayan ~35 m² alanlı tek katlı kantar binası inşa edilmiştir. 10.08.2021 tarih 10433 sayılı dilekçe ile Isparta İl Özel İdare Müdürlüğünde yapılan araştırmalarda gayrimenkule ait herhangi bir arşiv kaydı bulunmadığı tarafımıza bildirilmiştir.

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

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

➤ Gayrimenkullere Ait Yapı Denetim Bilgisi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapı tarımsal amaçlı bir yapı ve yaklaşık 35 m² olup Yapı Denetim Kanunu Madde 1 c ve b bendine göre kapsam dışındadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

➤ **Projeye 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 taşınmaz olup, farklı kapsamda bir çalışma yapılmamıştır.

4.6. Gayrimenkulün Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

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

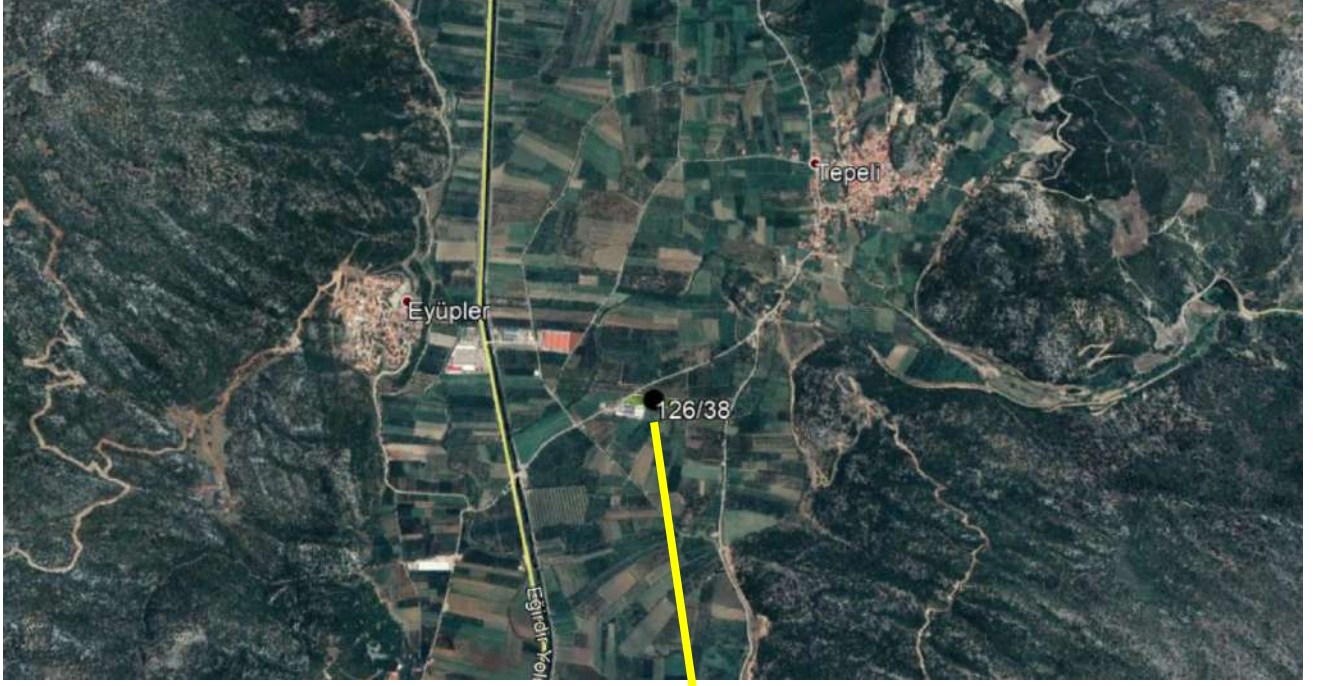
Değerlemeye konu gayrimenkul Isparta İli, Eğirdir İlçesi, Tepeli Köyü, Armutdibi mevkiinde yer alan 126 ada 38 parselde kayıtlı, 8.459,24 m² yüzölçümüne sahip tapuda tarla vasıflı olan taşınmazdır. Taşınmaz düze yakın topografik yapıya ve amorf geometrik şekle sahiptir. Batı cephesinden köy yolu ile, diğer cephelerinden komşu parseller ile çevrilidir. Parsel sulu tarım arazisi olup ekili ve dikili ürün bulunmamaktadır. Değerleme günü üzerinde güney batı cephesinde yaklaşık 35 m² tek katlı kantar binası inşa edilmiştir. Yapıya ilişkin resmî belge bulunmaması ve parselin cins tahsisinin yapılmamış olması sebebiyle yalnızca mevcut durum değerinde dikkate alınmıştır. Mahallinde parselin sınırlarını belirleyici olarak çevresinde herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

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

Taşınmaz tarla vasıflı olup üzerinde yaklaşık 35 m² tek katlı kantar binası inşa edilmiştir. Yapıya ilişkin resmî belge bulunmaması ve parselin cins tahsisinin yapılmamış olması sebebiyle yalnızca mevcut durum değerinde dikkate alınmıştır.

4.8. Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkul, Isparta İli, Eğirdir İlçesi, Tepeli Köyü, Armut dibi Mevkii sınırları içinde yer alan 126 ada 38 numaralı parseldir. Taşınmaza ulaşım için Tepeli köyü çıkışından köy yolu üzerinde Eğirdir-Kovada karayolu istikametine doğru yaklaşık 920 m düz devam edildikten sonra taşınmaz sol kolda kalmaktadır. Taşınmaz konum olarak Tepeli, Eyüpler, Eğirdir Pınar pazarı arazilerine yakın konumdadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede köy içinde 1-3 kat aralığında müstakil/gecekondu tarzı yapı yoğunluğu fazla olup, yapılaşma ve inşaat faaliyet hızı düşük seviyededir. Taşınmaza yakın konumda bulunan Eğirdir-Kovada yolu sebebiyle bölge ismen tanınmış olup, yakın çevresinde asfalt üzeri ticari faaliyetlerin artacağı beklentisi bulunmakta ve yol üzerinde soğuk hava depoları yoğunluktadır.



BÖLÜM 5

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

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

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

5.1.2. Pazar Değeri

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

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

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

- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarırken 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, piyasadaki elde edilen kriterler esas alınır, 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 piyasadaki 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, yasalarda izin verilen ve o varlığın en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Konu taşınmaz için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımının "Tarla" olacağı belirlenmiştir. Bölgede bu nedenle tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılamamıştır.

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

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

No	Açıklama	Alan (m ²)	Kapalı 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 taşınmazın bulunduğu bölgede köy yerleşik alan dışında köy yolu üzerinde mevcut boş sulu tarım yapılan arazilerin 1000 m2 sinin pazarlığına göre 60.000-TL ile 90.000-TL aralığında alım satıma söz konusu olabileceği bilgisi alınmıştır.	1.000	-	70.000	70	55.000	55
2	Taşınmazın adres tarifi yapılarak alınan beyanda konu taşınmazın 1000m ² sinin 50.000-TL ile 70.000-TL arasında alım satıma söz konusu olabileceği bilgisi alınmıştır.	1.000	-	70.000	70	55.000	55
3	Değerleme konusu taşınmazın 1000m2 sinin 80.000-TL civarında alım satıma söz konusu olabileceği bilgisi alınmıştır.	1.000	-	80.000	80	60.000	60
4	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge, halk ile yapılan görüşmede taşınmaz köy ve çevresinde köy yolu üzeri arazilerin 1000m2 sinin pazarlığına göre 50.000-TL civarında olduğu bilgisi alınmıştır. Genel Araştırma-Tel beyan edilmemiştir.	1000	-	50.000	50	50.000	50

5	Eğirdir Barla Köyünde göle yakın bahçe evi yapılabilir konumdaki 1.100 m ² alana sahip taşınmaz 60.000 TL pazarlıklı satışa sunulmuştur	1.100	-	60.000	55	55.000	50
6	Eğirdir Sevinbey Köyünde 18.602 m ² alanlı hisseli tarla 750.000 TL pazarlıklı fiyata satışa sunulmuştur.	18.602		750.000	40	700.000	38

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4	5	6
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	55	55	60	50	50	38
Büyükölük Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	15%	0%
Yapılaşma Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	-10%	0%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%	35%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	55	55	60	50	53	51
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)					55	

Satışa Konu Arsalarla İlişkin Harita


Sonuç; Taşınmazın birim fiyatlarının yaklaşık 50-80 TL/m² civarında pazarlandığı öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmaza yakın satışa konu emsal mevcut bulunamadığından Eğirdir ilçesi çevre köylerden satışa konu emsal araştırması yapılmıştır. 5 no.lu emsal değerlendirme konusu taşınmazdan konum olarak daha iyi olmasına karşın büyüklük bakımından daha kötü olduğundan değerlendirme konusu taşınmaza göre daha düşük şerefiyeye sahiptir. 6 no.lu emsal ise mülkiyet durumu bakımından hisseli olduğundan değerlendirme konusu taşınmaza göre kötü olduğundan daha düşük şerefiyeye sahiptir. Yapılan araştırmalar ve emlak yetkililerinden alınan bilgiler ışığında değerlendirme konusu gayrimenkulün konumu, ulaşım durumu, alanı, mülkiyet yapısı, bölge fiyat beklentisi, acil satış fiyatları gibi etkenler göz önünde bulundurularak tarla birim değerinin **55,-TL/m²** civarında olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

126 Ada 38 Parsel Arsa Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	8.459,24	8.459,24
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	55	55
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	465.258	465.258
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	465.000	465.000

Değerleme konusu parselin “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile yasal ve mevcut durum arsa değeri (**~465.000 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.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde bulunan yapı kullanım izni ve ruhsatı bulunmayan yaklaşık 35 m² alana sahip tek katlı kantar binası mevcut durum değerine dahil edilmiş olup, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yayınladığı 2021 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri içerisinde 2B yapı grubunda değerlendirilmiştir ve yapının birim fiyatının **940 TL/m²** olduğu tablodan okunmuştur. Yapı ruhsatı ev yapı kullanma izni olmaması dolayısıyla yapıya ait maliyet sadece mevcut durum hesaplarına dahil edilmiştir.

126 Ada 38 Parsel Bina Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Yapı Alanı (m ²)	0	35
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	940	940
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	0	32.900
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	0	35.000

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 kiralanılan 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. Rapor bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

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

126 Ada 38 Parsel Toplam Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Arsa Alanı (m ²)	8.459,24	8.459,24
Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	465.000	465.000
Bina Değeri (TL)	0	35.000
Toplam Değer (TL)	465.000	500.000

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Taşınmazın tek hisseli olması	- Köy yerleşik alan dışında konumlu olması
+ Köy yoluna cephesinin bulunması	- Büyük ova koruma alanında kalması
+ Elmacılık tarımı açısından talep gören bir konumda yer alması	- Değişken ekonomik koşullar
FIRSATLAR	TEHDİTLER
+ Taşınmazın elmacılık tarımı açısından talep gören bir bölgede konumlu olması.	- Ülkemizde ve tüm dünyada yaşanan Covid-19 salgını sebebiyle tüm dünya genelinde yaşanan ekonomik daralmanın gayrimenkul sektörüne olumsuz etkisinin devam edebilecek olması

BÖLÜM 7

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerlemesi konusu taşınmaz tarla vasıflı olup, taşınmazların kullanım alanları, konumları, şehir merkezine uzaklıkları, arazi yapısı ve eğimleri, kadastral yoluna cephelerinin olup olmaması, tarımsal imkanlar gibi hususlar analiz edilerek sonuca ulaşılmıştır.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

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

7.4. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yer alan binaya ilişkin resmî belge bulunmaması dolayısı ile yalnızca mevcut durum değerinde Maliyet Yaklaşımı'na göre değerlendirilmiş olup yasal durum için "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

126 Ada 38 Parsel Tarla Değeri

Değerleme Tarihi:	06.08.2021		
Kur Bilgisi (Satış):	06.08.2021 – 15:30 TCMB verilerine göre 1 Euro=10.1331 TL, 1 USD=8.5773 TL'dir.		
ÖZET TABLO		TL	USD
Yasal Durum Pazar Değeri (KDV Hariç)		465.000	54.213
Mevcut Durum Pazar Değeri (KDV Hariç)		500.000	58.293

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 durum KDV dâhil değeri 548.700 TL (63.971 USD) ve mevcut durum değeri KDV dâhil 590.000 TL (68.786 USD) olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme
Uzmanı

Sorumlu Değerleme
Uzmanı

Eda GÜNEŞ
Şehir Plancısı

Lisans No:915264

Şefik Ercan KESKİNER
Jeofizik Mühendisi

Lisans No:408115

Mustafa L. MAZMANCI
Harita Mühendisi

Lisans No: 401823

Ahmet KARABIYIK
Harita Mühendisi

Lisans No: 400577

BÖLÜM 8

RAPOR EKLERİ



8. RAPOR EKLERİ

8.1. Fotoğraflar



8.2. İmar Durum Belgesi

Isparta

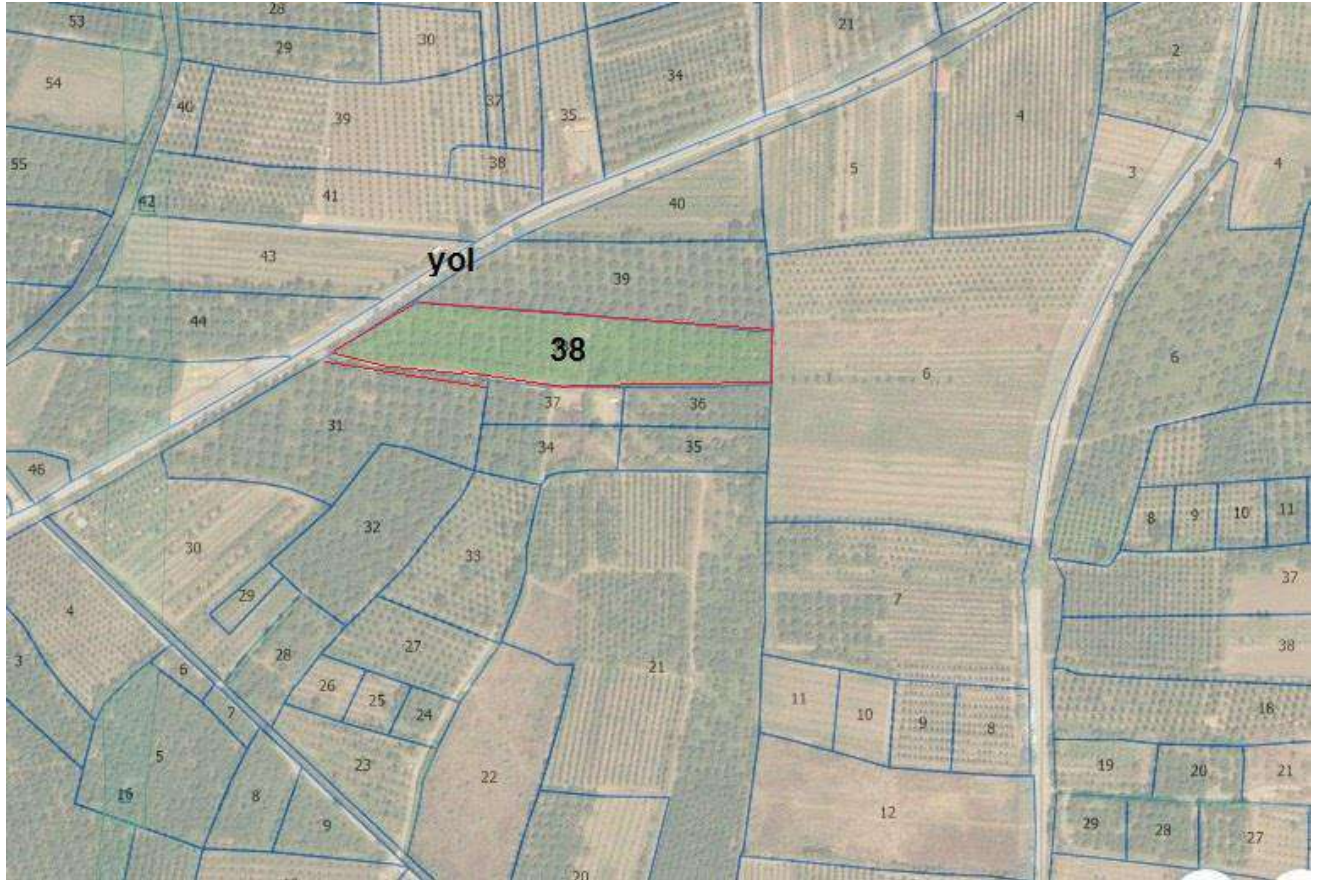
Eğirdir

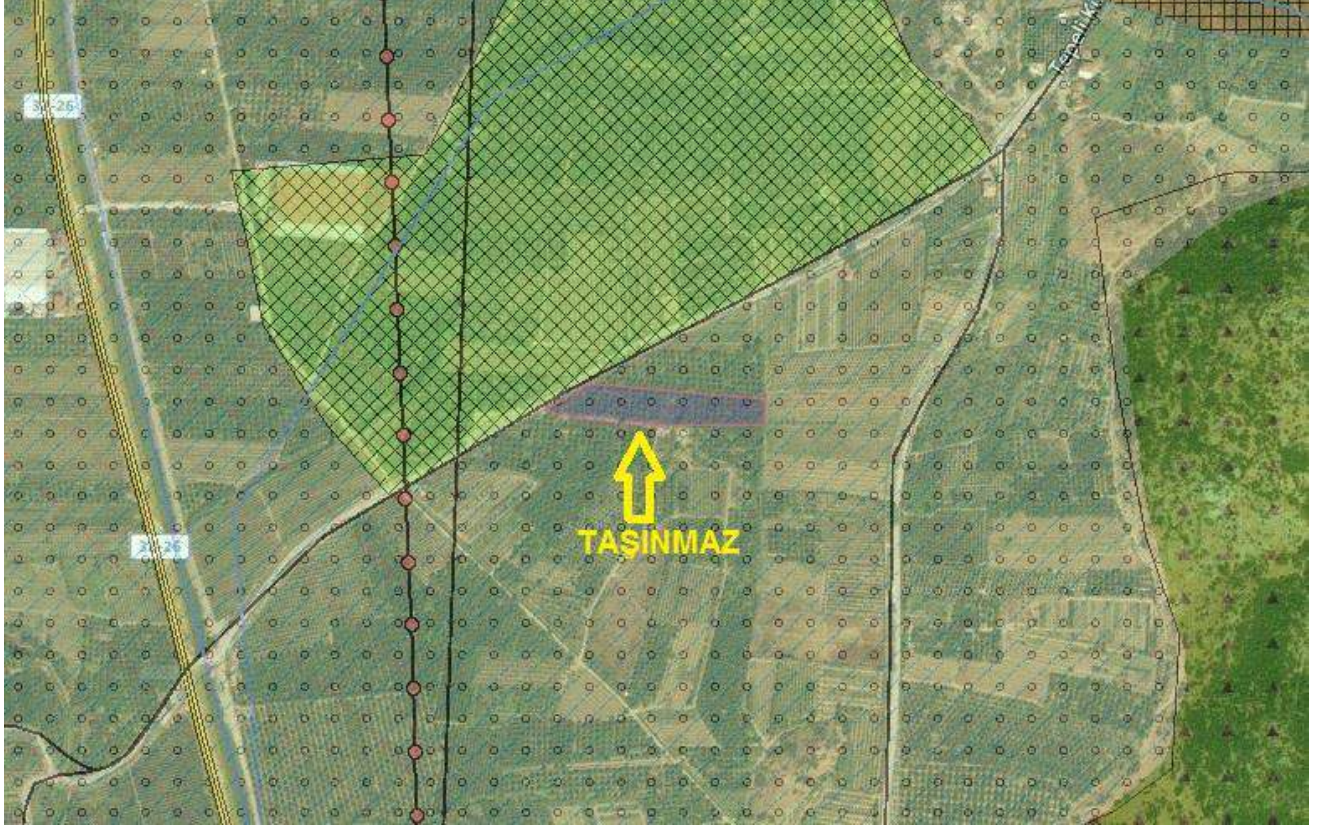
Tepeli

126



38

Sorgula





8.3. Resmî Belgeler

İl	ISPARTA	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf						
İlçesi	EĞİRDİR									
Mahallesi										
Köyü	TEPELİ									
Sokağı										
Mevkii	Armutdibi									
Satış Bedeli	407.000,00	Pafta No.	M25-B-23-C-1	Ada No.	126	Parsel No.	18	Yüzölçümü		
								ha	m ²	dm ²
									8.459,24	m ²
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Tarla								
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 81711604								
	Edinme Sebebi	Tamamı DÖNDÜ ÇELİK - HALİE Kızı adına kayıtlı iken 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				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi				
Cilt No.	1259	6	50		29/03/2018	Cilt No.				
Sahife No.	 Şişli'ne Legundur Ömer AKKIR Tapu Müdürü					Sahife No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih						Tarih				
NOT : - Mülkiyet için ayrılmış parçaların tapu işlemlerinde kullanılmaması. - Tapu Kanunu Hükümlerine göre Tapu Sicil Müdürlüğüne Tapu Sicil Müdürlüğüne 2019/102481										
D.M.C. Basım İş. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.					Stok No		126	

Takyidat Bilgileri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-16:27

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	126/38
Taşınmaz Kimlik No:	81711604	AT Yüzölçüm(m2):	8459.24
İl/İlçe:	ISPARTA/EĞİRDİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Eğirdir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TEPELİ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Armutdibi	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	6/507	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

TASHINMAZA AIT SERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: TEPELİ KÖYÜ 128 ADA 38 NOLU PARSEL İÇİN ALINAN BAŞVURU NO: 19651111. BELGE NO: C2L2HYZY İLE ALINAN BEALGE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 32 VE 42. MADDELERİNE GÖRE USULSÜZ OLDUĞU TESPİT EDİLMİŞTİR.) Tarih: 29.07.2020 Sayı: 11841(Şablon: Diğer)	(SN:8150833) ISPARTA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1530038373	Eğirdir - 04-08-2020 11:39 - 2677	-
Beyan	Diğer (Konusu: BU PARSEL BÜYÜK OVA KORUMA ALANINDADIR) Tarih: BİLA Sayı: 14102603-230.04.02-E2130169(Şablon: Diğer)	(SN:8157378) ISPARTA İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8240231518	Eğirdir - 18-07-2018 09:24 - 2624	-

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
422280278	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	8459.24	8459.24	Satış 29-03-2018 1259	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ffvF5FPnJ9 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

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 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 Esentepe 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://ebulten.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden A3OZ-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.
Ümut 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 Organi'nin 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,

Dairele: Yata 8. no:146 0600 ANKARA, Tel: (312) 3920000, Faks: (312) 3920000, İnternet: www.spk.gov.tr
Rakıye Mah. Androvaçlı Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3943000, Faks: (212) 3440000
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72000/Die-146-4600-ke19-00-03/04/0000
<https://egitim.spk.gov.tr/adreslendirme/belge-rastlama-ile-dagitilabilir>

Bilgi için: Davut Baki ULUSALÖZEL
BAŞUZMAN
ulusal@spk.gov.tr

8.7. Lisans Belgeleri





Tarih : 25.01.2018

No : 408115

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

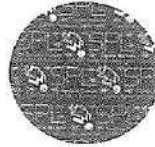
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Şefik Ercan KESKİNER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.12.2011

No : 401823

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Mustafa Lütfüllah MAZMANCI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




K. Attila KÖKSAL
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 31.07.2007

No : 400577

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ahmet KARABIYIK

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

8.8. Mesleki Tecrübe Belgeleri



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 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 Lütfüllah 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[®]

D e ğ e r l e m e

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. Kuzguni Cad. No: 72/3 06690
Yukarı Ayrancı/Ankara



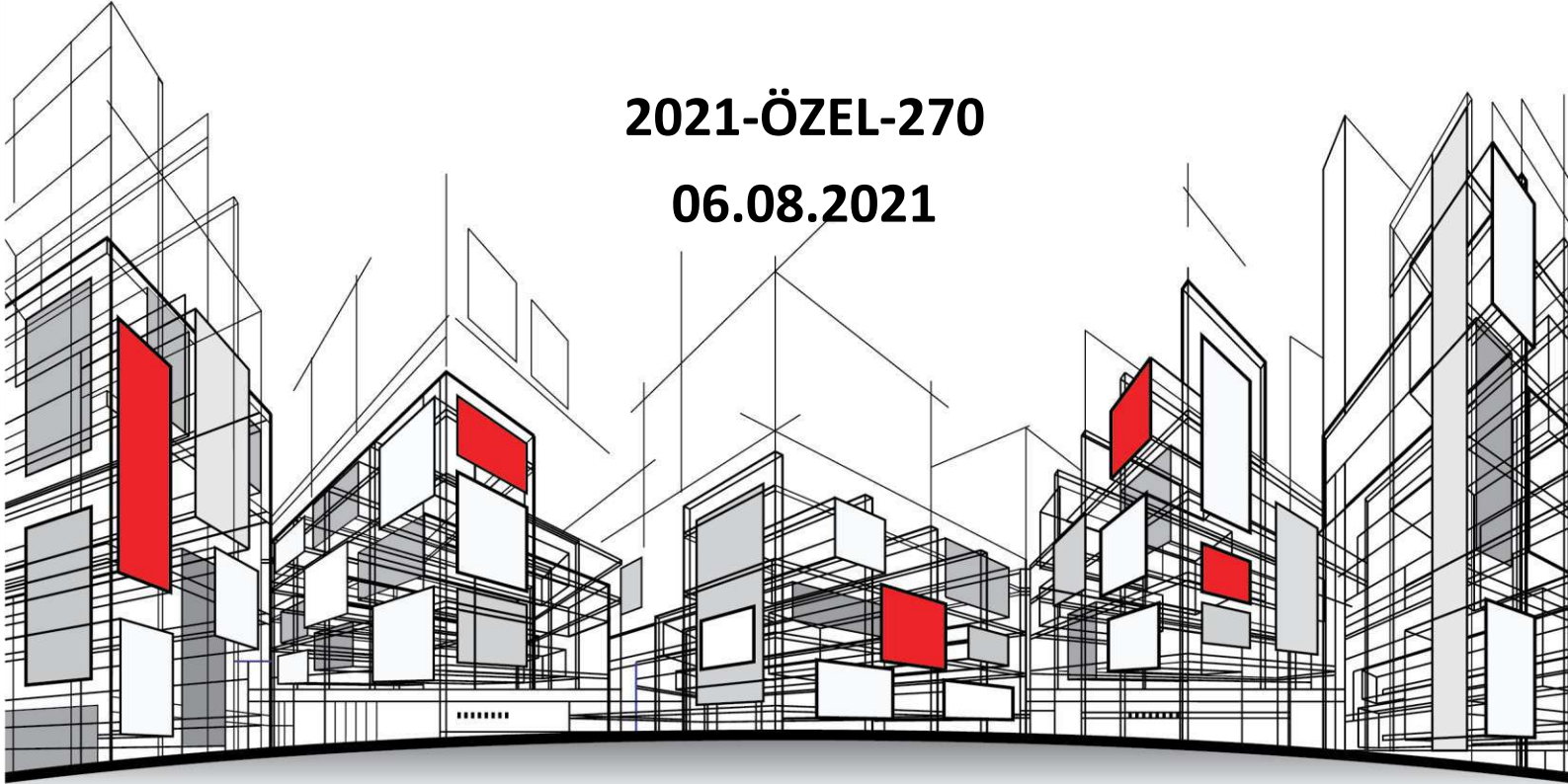
-  adendegerleme
-  @adendegerleme
-  adengayrimenkul
-  adendegerleme
-  www.adendegerleme.com

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

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

**2021-ÖZEL-270
06.08.2021**



**Eda
GÜNES**



Bu belge
611****550 kimlik
numaralı Eda
GÜNES tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 18/12/2021
13:49

**Sefik Ercan
KESKİNER**



Bu belge 257****622
kimlik numaralı Sefik
Ercan KESKİNER
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

Tarih: 18/12/2021 15:
49

**Mustafa
Lütfullah
MAZMANCI**



Bu belge 169****092
kimlik numaralı
Mustafa Lütfullah
MAZMANCI
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

Tarih: 18/12/2021 13:
41

**Ahmet
KARABIYIK**



Bu belge 542****080
kimlik numaralı
Ahmet KARABIYIK
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 18/12/2021 14:
19

aden®

e-imza

e-imza

e-imza

e-imza

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	- 14 -
4.3. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 14 -
4.4. GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 14 -
4.5. GAYRİMENKULLERİN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKAN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 15 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 16 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI, GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 16 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 16 -
4.8. GAYRİMENKULLERİN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 16 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 19 -
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 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 23 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 23 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 23 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 23 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 25 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 25 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 26 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 26 -
7. SONUÇ	- 28 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 28 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 28 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 28 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 28 -
8. RAPOR EKLERİ	- 30 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 30 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ	- 31 -
8.3. RESMİ BELGELER	- 33 -
8.4. BDDK YETKİLENDİRME	- 37 -
8.5. SPK LİSTEYE ALINMA	- 38 -

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

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-270
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, Isparta ili, Gelendost ilçesi, Yaka Köyü, 259 Ada 42 no.lu parselin 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	: Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktörle karşılaşmamıştır.
Müşteri Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
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; gayrimenkul için "Pazar Yaklaşımı" yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.
Takdir Edilen Yasal Durum Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: 345.000-TL ÜçyüzKırkBeşBin-Türk Lirası
Takdir Edilen Yasal Durum Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	: 407.100-TL DörtYüzyediBinYüz- Türk Lirası
Takdir Edilen Yasal Durum Pazar Değeri (USD) ¹ KDV Hariç	: 40.222-USD KırkBinikiYüzYirmiki-Amerikan Doları
Takdir Edilen Yasal Durum Pazar Değeri (USD) KDV Dahil	: 47.463-USD KırkYediBinDörtYüzAltmışÜç-Amerikan Doları
Müşteri Unvanı	: Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş.
Müşteri Adresi	: Erler Mahallesi, 2716. Cd. No:11, 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.

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

BÖLÜM 2

KABULLER- VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR



2. KABULLER – VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Değerlemenin amacı, müşteri bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup, sözleşmede ve raporda belirtilen amaç dışında kullanılması uygun değildir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamıyla uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- Covid-19 salgın hastalığının 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



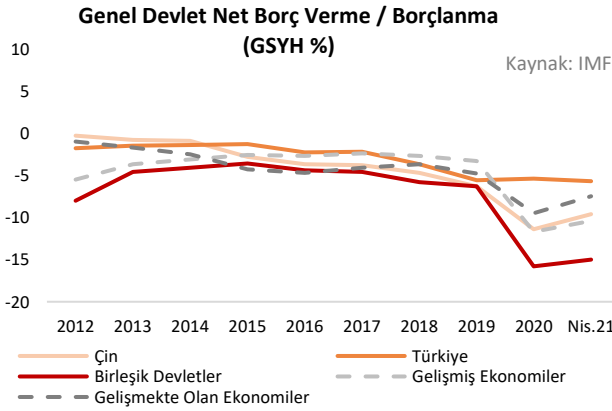
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Dünya Ekonomisi²

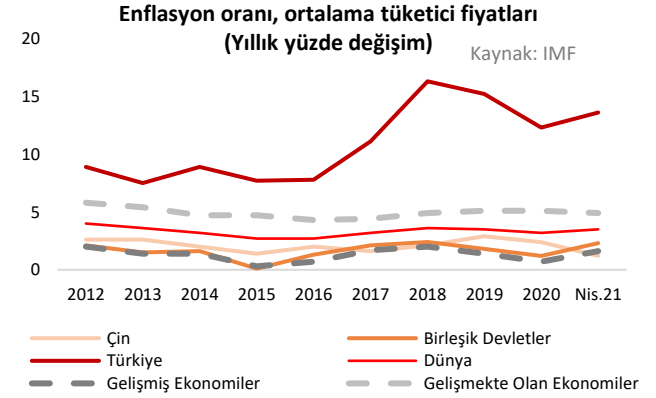
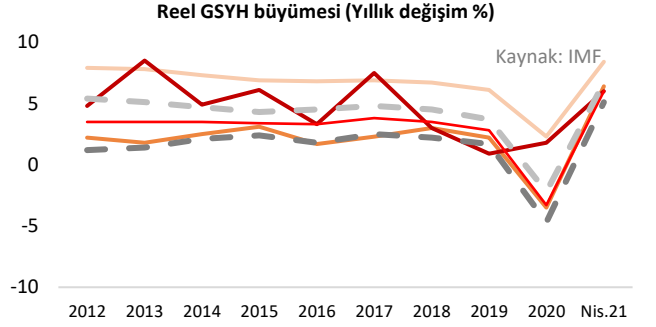
Yılın üçüncü çeyreğinin sonu itibarıyla gelişmiş ülkeler GSYH'larının yaklaşık % 20'si, gelişmekte olan ülkeler ise GSYH'larının yaklaşık yüzde 5,5'i oranında salgının olumsuz etkilerini hafifletmeye yönelik doğrudan harcama yapmış ve likidite desteği sağlamıştır. 2012 yılından 2020'ye kadarki süreçte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

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

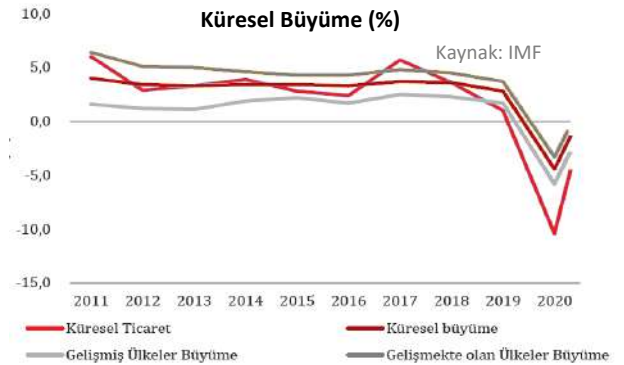
Gelişmiş ekonomilerde ortalama enflasyon, 2019 yılsonundan bu yana 1,3 puan azalarak, Nisan 2020 itibarıyla yıllık bazda yüzde 0,4'e gerilemiş, gelişmekte olan ekonomilerde ise aynı dönemde 1,2 puan düşerek yüzde 4,2 olmuştur.



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



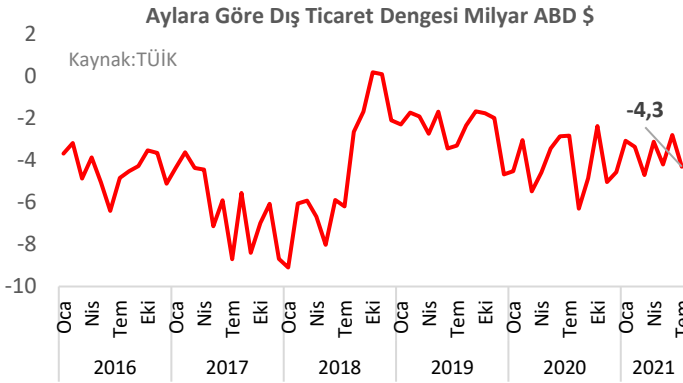
Covid-19 salgınının başladığı ilk çeyrekte küresel borçluluk 1,2 trilyon dolar artışla 258 trilyon dolar olmuştur. Küresel borcun Gayri Safi Yurt İçi Hasıla'ya (GSYH) oranı ilk çeyrekte 10 baz puandan fazla artışla tarihi rekor olan %331 düzeyine ulaşmıştır. Salgının seyrine bağlı olarak özellikle 2020'nin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

²IMF

3.2. Türkiye Ekonomisi³

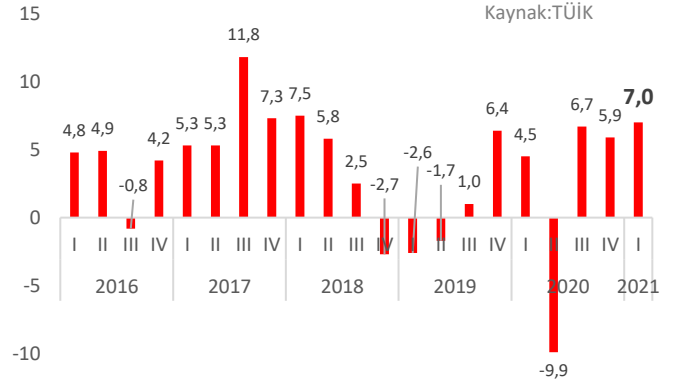
GSYH 2021 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre **%7,0** artmıştır. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri %18,1,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

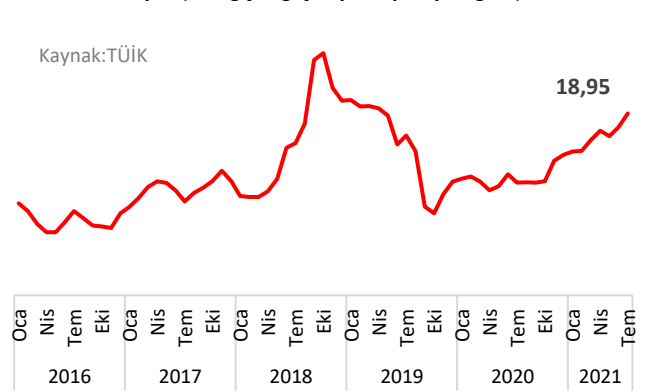


ihracatımız bir önceki yılın aynı ayına göre % 8,1, enerji hariç ithalatımızın ise %9,5 oranında arttığı görülmektedir. Bununla birlikte, enerji dış ticareti hariç olarak bakıldığında Temmuz ayında ihracatın ithalatı karşılama oranının % 94,2 olduğu anlaşılmaktadır. 2021 yılı Temmuz ayında Geniş Ekonomik 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)



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

³ TÜİK, TCMB

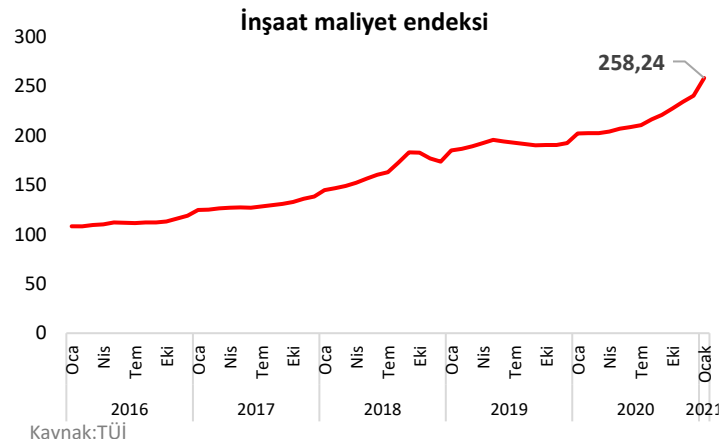
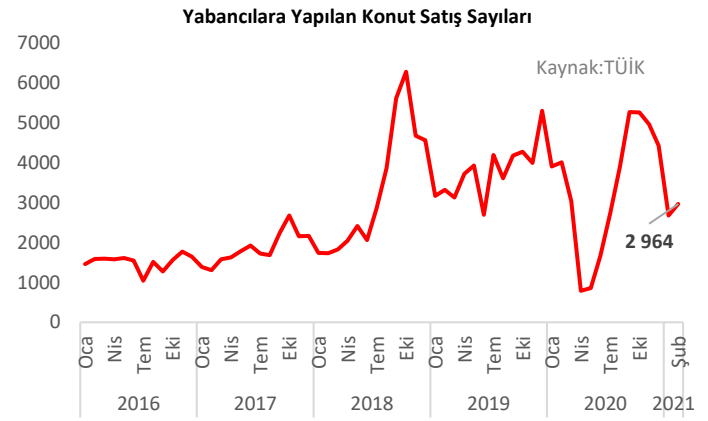
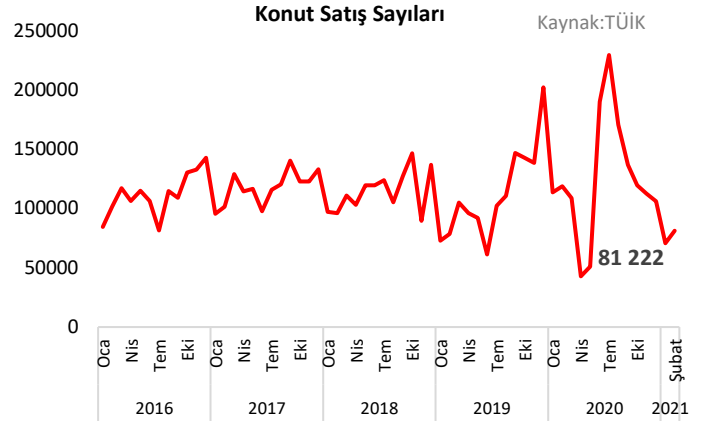
3.3. Gayrimenkul Sektörü⁴

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

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

4.2. Gayrimenkullerin Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

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

4.3. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerini ve hukuki durumunu etkilemediği düşünülmektedir.

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

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

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

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

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



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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde güney batı cephede resmi evrakları bulunmayan yaklaşık 35m² alanlı tek katlı kantar binası inşa edilmiştir. 10.08.2021 tarih 10432 sayılı dilekçe ile Isparta İl Özel İdare Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalarda gayrimenkule ait herhangi bir arşiv kaydı bulunmadığı tarafımıza bildirilmiştir.

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

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

➤ **Gayrimenkullere Ait Yapı Denetim Bilgisi**

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

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

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

4.6. Gayrimenkulün Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

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

Değerlemeye konu gayrimenkul Isparta İli, Gelendost İlçesi, Yaka Köyü, Tozkan Mevkiinde yer alan 259 ada 42 parselde kayıtlı, 5.668,14 m² yüzölçümüne sahip, tapuda Elmalık vasıflı olan taşınmazdır. Taşınmaz düze yakın bir topografik yapıya ve amorf geometrik şekle sahiptir. Kuzey batı cephesinden Isparta-Konya karayolu ile, diğer cephelerinden komşu parseller ile çevrilidir. Parsel sulu tarım arazisi olup üzerinde güney doğu cephede bila sayı ve yaşta bakımsız elma ağaçları bulunmamaktadır. Değerleme günü üzerinde güney batı cephesinde yaklaşık 35m² tek katlı kantar binası bulunmaktadır. Bina yığma tarzda dışı siva üzeri boyalı olup, çatısı kiremit kaplı, pencereleri PVC, giriş kapısı çelik kapıdır. Parselin Cins değişikliğinin yapılmamış olması ve paftasına işlenmemiş olmasından dolayı taşınmaz üzerinde yer alan yapı yasal durum değerinde dikkate alınmamış olup mevcut durum değerinde dikkate alınmıştır. Mahallinde parselin sınırlarını belirleyici olarak çevresinde herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

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

Taşınmaz elmalık vasıflı olup üzerinde yaklaşık 35m² tek katlı kantar binası inşa edilmiştir. İlgili yapının herhangi bir resmî belgesi bulunmamaktadır. Parselin Cins değişikliğinin yapılmamış olması ve paftasına işlenmemiş olmasından dolayı taşınmaz üzerinde yer alan yapı yasal durum değerinde dikkate alınmamış olup mevcut durum değerinde dikkate alınmıştır.

4.8. Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

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



BÖLÜM 5

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

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

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

5.1.2. Pazar Değeri

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

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

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

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

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

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

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

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

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

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

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

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadaki elde edilen kriterler esas alınır, 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 piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

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

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

BÖLÜM 6

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

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

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

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

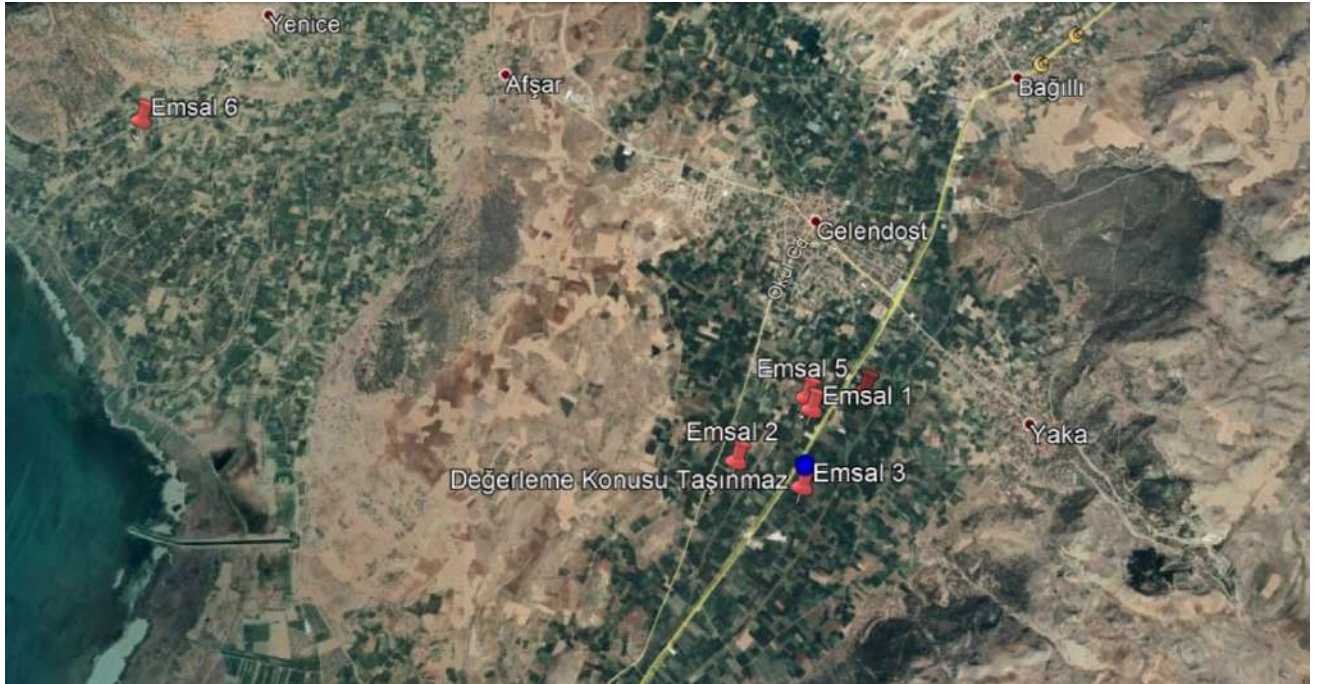
6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4	5	6
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	50	70	70	50	69	63
Büyükölük Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ekli Olup Olmama Durum Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	-10%	-10%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	50	70	70	50	62	57
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)					60	

Satışa Konu Arsalarla İlişkin Harita

Sonuç; Taşınmazın birim fiyatlarının yaklaşık 55-70 TL/m² civarında pazarlandığı öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın çevresinde benzer özelliklerde satışa konu arsa stokunun az olması sebebi ile araştırma bölgesi geniş tutulmuştur. 1,2 ve 4 o.lu emsal olarak gösterilen görüşler bölgeye hâkim emlak komisyoncularından elde edilen görüş niteliğindedir. 3 no.lu emsal değerlendirme konusu taşınmazın daha önceki satışına ait olduğu beyan değer olması sebebi ile günümüze uyumlaştırılarak hesaplanan değer kullanılmıştır. 5 ve 6 no.lu emsaller elma dikili bahçe olduklarından yük şerefiyeye sahiptir bu nedenle üzerindeki dikili ağaçlar yok sayılarak çıplak tarla değerine indirgenerek uyumlaştırma yapılmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkulün konumu, ulaşım durumu, alanı, mülkiyet yapısı, bölge fiyat beklentisi, acil satış fiyatları gibi etkenler göz önünde bulundurularak Tarla birim m² değerinin **60-TL/m²** civarında olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir. (Taşınmaz üzerindeki meyve ağaçlarının bila ve bakımsız olması sebebi ile değerlendirilmede ağaçlar dikkate alınmamıştır.)

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde bulunan yapı kullanım izni ve ruhsatı bulunmayan yaklaşık 35 m² alana sahip tek katlı kantar binası mevcut durum değerine dahil edilmiş olup, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının

yayınladığı 2021 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri kullanılmıştır. Yapı, 2B Yapı grubunda değerlendirilmiştir ve yapının birim fiyatının **940 TL/m²** olduğu tablodan okunmuştur. Kayıtlı bir yapı olmaması durumundan dolayı yapıya ait maliyet sadece mevcut durum hesaplarına dahil edilmiştir.

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

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

Toplam Değer (TL)	345.000	378.000
--------------------------	----------------	----------------

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

6.2.2. Maliyet Yaklaşımı

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

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

6.2.3. Gelir Yaklaşımı

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

➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

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

➤ Nakit Akımları Analizi

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

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

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

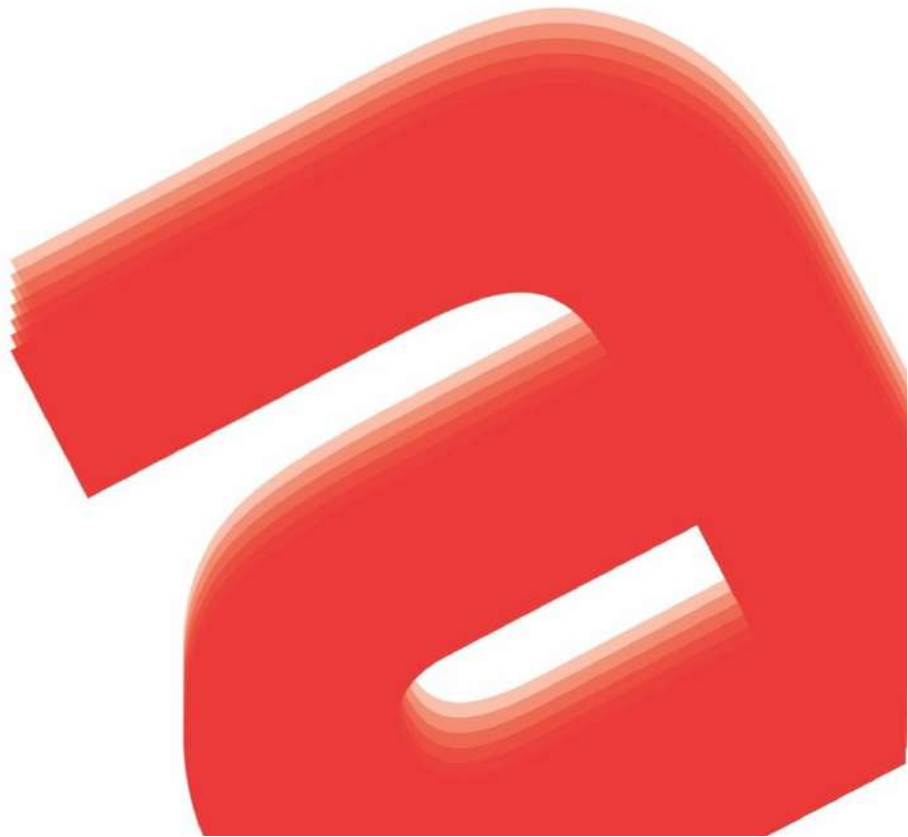
259 Ada 42 Parsel Arsa Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	5668,14	5668,14
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	345.000	378.000

6.4. SWOT Analizi

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

BÖLÜM 7

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

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

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

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

7.4. Nihai Değer Takdiri

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

126 Ada 38 Parsel Tarla Değeri

Değerleme Tarihi: 06.08.2021

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

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

KDV Uygulaması ile İlgili Karar

"2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır. Taşınmazın yasal KDV dâhil değeri 407.100 TL (47.463 USD) ve mevcut durum KDV dâhil değeri 446.040 TL (52.002 USD) olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme
Uzmanı

Sorumlu Değerleme
Uzmanı

Eda GÜNEŞ
Şehir Plancısı

Lisans No:915264

Şefik Ercan KESKİNER
Jeofizik Mühendisi

Lisans No:408115

Mustafa L. MAZMANCI
Harita Mühendisi

Lisans No: 401823

Ahmet KARABIYIK
Harita Mühendisi

Lisans No: 400577

BÖLÜM 8

RAPOR EKLERİ



8. RAPOR EKLERİ

8.1. Fotoğraflar



8.2. İmar Durum Belgesi

Isparta

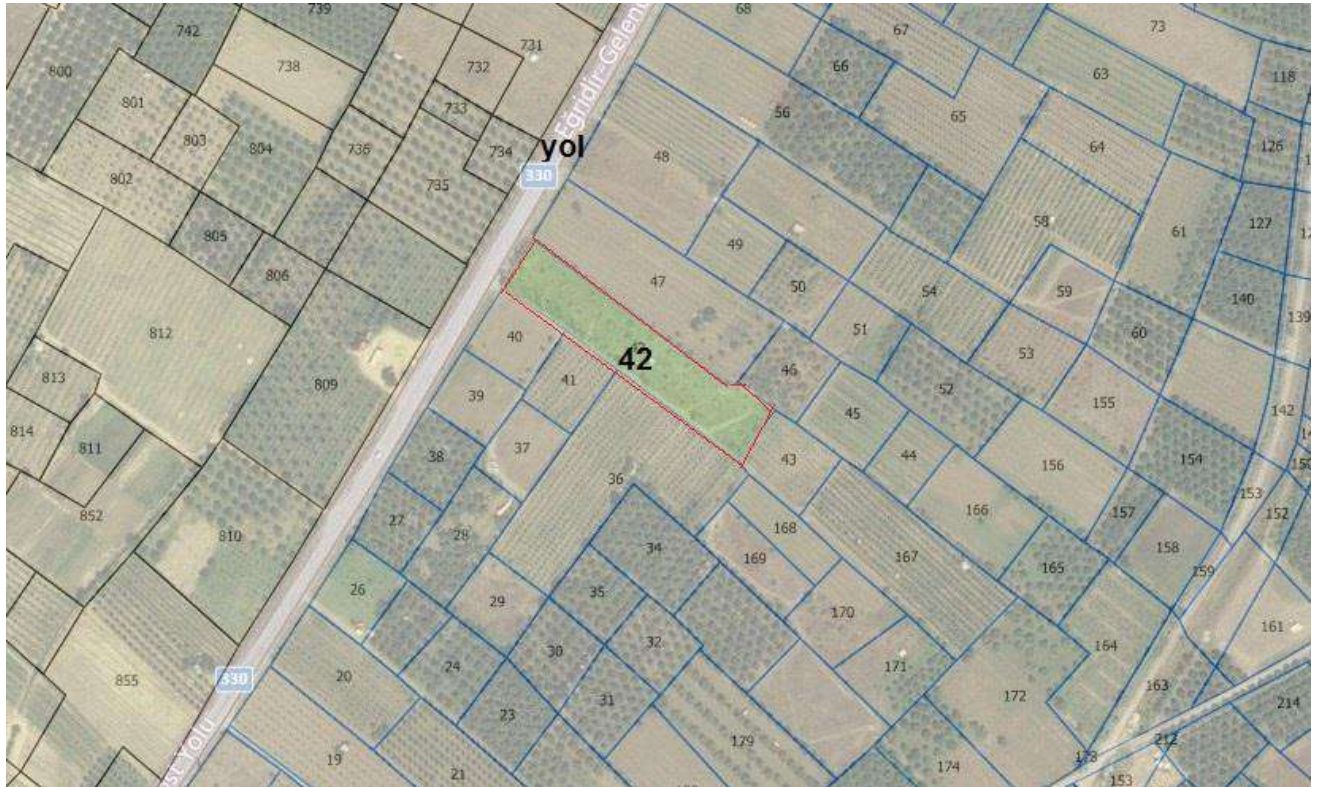
Gelendost

Yaka

259

42

Sorgula





8.3. Resmî Belgeler

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

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-16:35



TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

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

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

2 / 2

Malikler Arası Organik Bağ

ŞİRKET ORTAĞININ							SAYFA NO
AD(SOYADI/ÜNVANI) : Gökünor Gıda Mad. Enerji İnş. İth. İhr. San. Tic. A.Ş.						2	
ADRESİ : Etiler Mah. 2716. Cad. No:11 Etimesgut							
SAHİP OLDUĞU/ NAMA YAZILI ESAS SERMAYE PAYININ							
[PAY SENEDİ ÇIKARILMAMIŞTIR] <input type="checkbox"/>			[PAY SENEDİ ÇIKARILMIŞTIR] <input type="checkbox"/>				
TARİH	PAY MİKTARI	TUTARI	ŞİRKET SERMAYESİ	GRUPLARI	İTİBARI DEĞERİ	TARİH VE NOSU	
01.09.20	50.500	50.500,00	50.500,00 TL			Hisse Devri Kararına İstisnad	
AÇIKLAMA							
ESAS SERMAYE PAYLARININ DEVİRLERİ							
DEVİR ALANIN	AD(SOYADI/ÜNVANI)	TC/VERGİ NO	ADRESİ	TARİH / NO	PAY MİKTARI	TUTARI	
DEVİR EDENİN	AD(SOYADI/ÜNVANI)	TC/VERGİ NO	ADRESİ	TARİH / NO	PAY MİKTARI	TUTARI	
KANUNİ GEÇİŞLERDE DEVİR ALANIN						KAYIT - DEVİRLERE İLİŞKİN	
AD(SOYADI/ÜNVANI) :							
TC/VERGİ NO :							
ADRESİ :							
AÇIKLAMA :							
ESAS SERMAYE PAYI ÜZERİNDE İNTİFAH HAKKI SAHİPLERİNİN							
AD(SOYADI/ÜNVANI) :							
TC/VERGİ NO :							
ADRESİ :							
HAKLARI :							

№ 38880

12 Eylül 2017

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ANKARA 54 Noterliği
312 418 49 52
MEŞRUTİYET CAD N:30/6 ÇANKAYA / ANKARA

Yevmiye No :
Tarih :
Grup : B

DEFTER SAHİBİNİN
Adı Soyadı / Ünvanı : YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
İş Adresi : ERLER MAH/SEMT 2716 CAD. 11/1 ETİMESGUT/ANKARA
İşi veya Mesleği : MEYVE VE SERZE SULARI, MADEN SUYU, MEŞRUBAT VE DİĞER ALKOLSUZ İÇECEKLERİN TOPTAN TİCARETİ (SU HARİCİ)
Vergi Dalı, Vergi No : ETİMESGUT VERGİ DAİRESİ, 0480447482 T.C.S.N/Vergi No :
Taahhüt / Ödenen Sermaye : /

DEFTERİN
Türü : Ortaklar Pay Onay İşi : Yeni Mali Dönem
Sayfa Sayısı : 79 - Tek
Hesap Dönemi : 2017

Sahibi ve ritelikleri yukarıda yazılı defter ilgili mevzuatlar gereğince bütün sayfaları mühürlenerek onaylandı.

Defter Liste No : 20170912117807 İşlem No : 20170912118818

ANKARA 54 NOTERLİĞİ
SERMAYE VE İŞLER BAKANLIĞI
T.C. İÇİŞLERİ BAKANLIĞI

file:///C:/Users/SERDAR-2/Downloads/DefterListe_20170912117807.xml

12.09.2017

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 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 Esentepe Şişli/İSTANBUL
Telefon: (212) 214 50 00 - 01 Faks: Kep : bddk@hs01.kep.tr
Elektronik Ağ: <http://www.bddk.org.tr/>

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak teyidi <https://ebulten.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden A3OZ-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.
Ümut 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 Organi'nin 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,

Dairele: Yata 8. no No:146 0400 ANKARA, Tel: (312) 3920000, Faks: (312) 3920000, İnternet: www.spk.gov.tr
Rakıye Mah. Andoncağı Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3943500, Faks: (212) 3343000
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72000/Die-146-4609-ke19-00-03/04/0000
<https://egitimci.spk.gov.tr/egitimci/belge-rastlama> ile doğrulanabilir.

Belge No: Dev-Belir-ULUSALOGLEJ
BAŞUZMAN
www.spk.gov.tr

8.7. Lisans Belgeler



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu


Tarih : 25.01.2018 No : 408115

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI


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

Şefik Ercan KESKİNER


Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu



SPL
Gayrimenkul
Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 1.04.2021

Belge No: 915264

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

EDA GÜNEŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



 **RICS**
Regulated by RICS

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

2021-ÖZEL-270

- 41 -

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 22.12.2011

No : 401823

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Mustafa Lütfullah MAZMANCI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


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 Lütfullah MAZMANCI

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:03.03.2020

Belge No: 2019-01.3130

Sayın Ahmet KARABIYIK

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

aden[®]

D e ğ e r l e m e

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



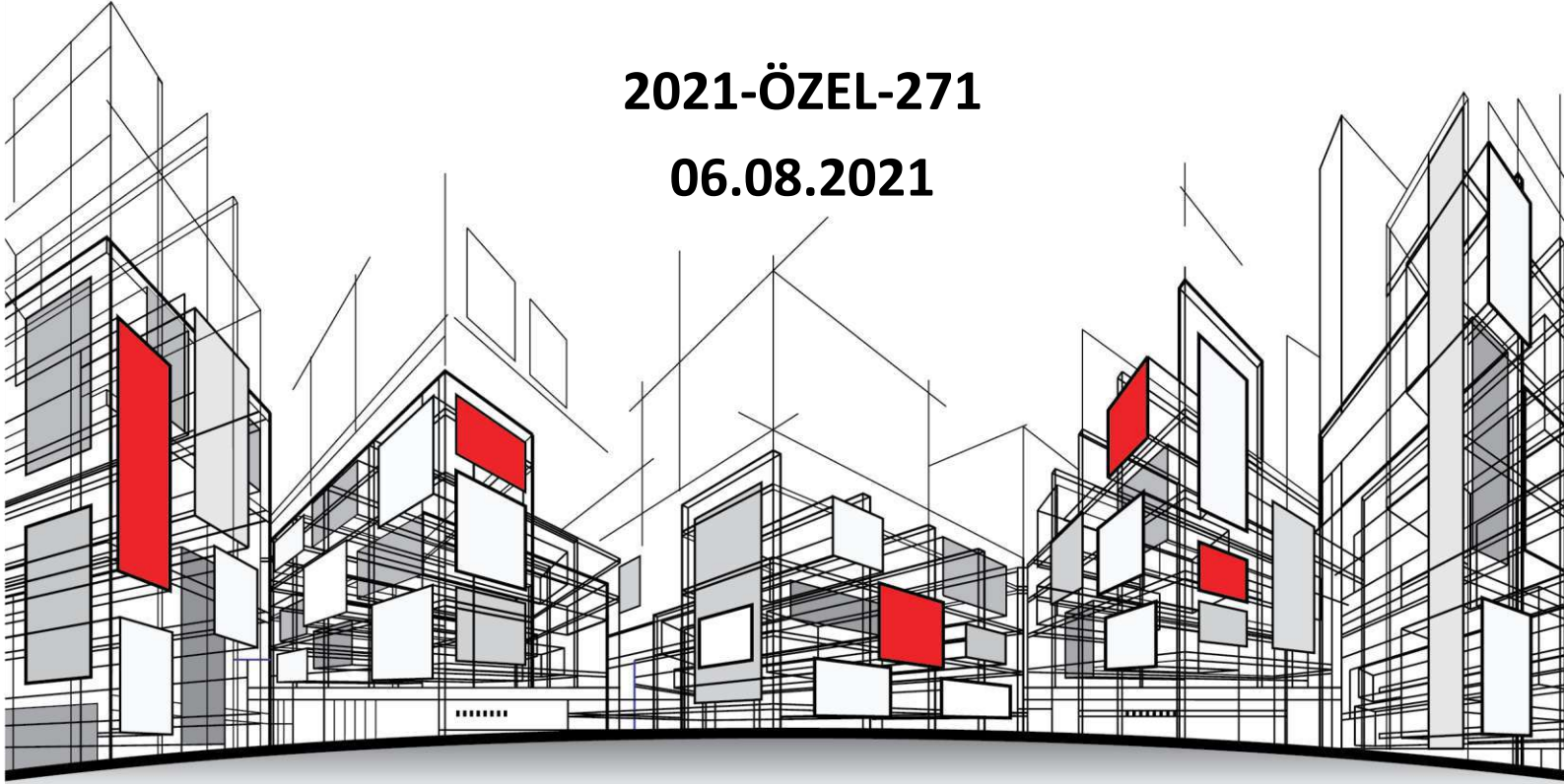
-  adendegerleme
-  @adendegerleme
-  adengayrimenkul
-  adendegerleme
-  www.adendegerleme.com

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

**NİĞDE- MERKEZ- AKTAŞ DEVLET MAHALLESİ
6 ADET TARLA**

**2021-ÖZEL-271
06.08.2021**



**Eda
GÜNES**



Bu belge 611*****550 kimlik numaralı Eda GÜNES tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.

e-imza

Tarih: 18/12/2021
13:47

**Sefik Ercan
KESKİNER**



Bu belge 257*****622 kimlik numaralı Sefik Ercan KESKİNER tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.

e-imza

Tarih: 18/12/2021 15:
51

**Mustafa
Lütfullah
MAZMANCI**



Bu belge 169*****092 kimlik numaralı Mustafa Lütfullah MAZMANCI tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.

e-imza

Tarih: 18/12/2021 13:
42

**Ahmet
KARABIYIK**



Bu belge 542*****080 kimlik numaralı Ahmet KARABIYIK tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.

e-imza

Tarih: 18/12/2021 13:
26

aden[®]

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	- 17 -
4.5. GAYRİMENKULLERİN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 17 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 18 -
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	- 18 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 19 -
4.8. GAYRİMENKULLERİN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 19 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 21 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 21 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 21 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 21 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 22 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 22 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 22 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 22 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 23 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 25 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 25 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 25 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 25 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 28 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 28 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 46 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 47 -
7. SONUÇ	- 49 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 49 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 49 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 49 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 49 -
8. RAPOR EKLERİ	- 51 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 51 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ	- 53 -
8.3. RESMÎ BELGELER	- 54 -
8.4. BDDK YETKİLENDİRME	- 68 -
8.5. SPK LİSTEYE ALINMA	- 69 -

8.6. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 70 -
8.7. LİSANS BELGELERİ	- 71 -
8.8. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 74 -

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	: 09.07.2021
Rapor Tarihi	: 06.08.2021
Rapor Numarası	: 2021-ÖZEL-271
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, Niğde ili, Merkez ilçesi, Aktaş/Devlet Mahallesi, Şarbeli Mevki, 159 ada 173,176,180 ve 187 parselleri ile 314 ada 14 ve 32 parsellerinde yer alan Tarlaların 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 taksit 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 taşınmazların 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" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Pazar Yaklaşımı ile gayrimenkullerin arsa değeri ile Gelir Yaklaşımı ile gayrimenkullerin üzerinde yer alan ağaçların ağaç değeri hesaplanmıştır.
Takdir Edilen Toplam Yasal Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: 10.790.000-TL OnMilyonYediYüzDoksanBin-Türk Lirası
Takdir Edilen Toplam Mevcut Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	: 12.732.200-TL OnikiMilyonYediYüzOtuzikiBinikiYüz-Türk Lirası
Takdir Edilen Yasal Pazar Değeri (USD) ¹ KDV Hariç	: 1.257.972-USD BirMilyonikiYüzElliYediBinDokuzYüzYetmişiki-Amerikan Doları
Takdir Edilen Mevcut Pazar Değeri (USD) KDV Dahil	: 1.484.407-USD BirMilyonDörtYüzSeksenDörtBinDörtYüzYedi - Amerikan Doları
Müşteri Unvanı	: Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A. Ş
Müşteri Adresi	: Erler Mahallesi 2716. Cadde No:1,06135 Etimesgut/Ankara
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 603400000001227 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2021 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U): Eda GÜNEŞ 915264 Hazırlayan (D.U.): Şefik Ercan KESKİNER 408115 Kontrol Eden (S.D.U): Mustafa L. MAZMANCI 401823 Onaylayan (S.D.U): Ahmet KARABIYIK 400577

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

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

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

BÖLÜM 3

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

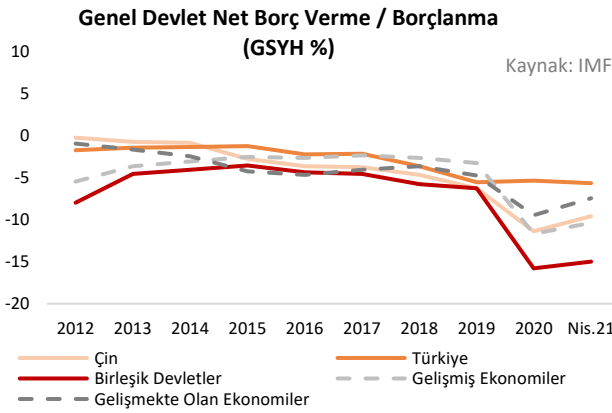
3.1. Dünya Ekonomisi²

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

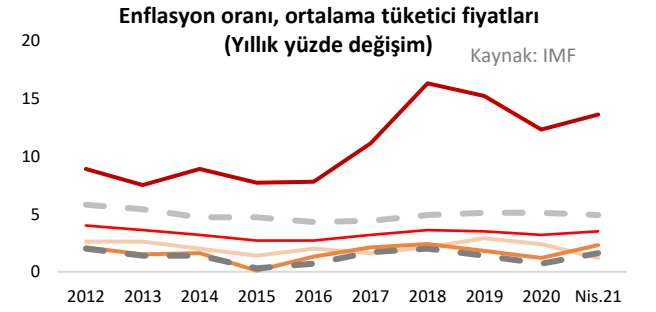
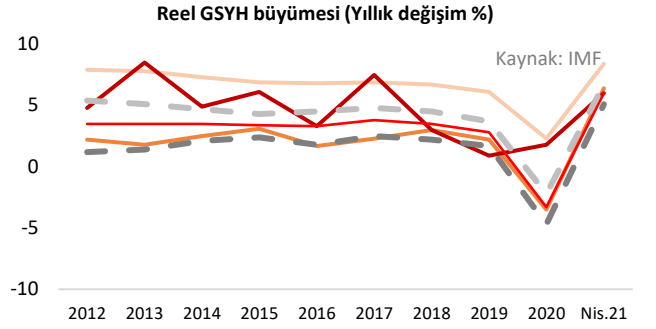
2020 yılının ilk çeyreğinde Avrupa'daki dört büyük ekonomi olan Almanya(%2), Fransa(%5,9) , Birleşik Krallık(%2,5) ve İtalya(%5,5) bir önceki çeyreğe göre daralırken, benzer şekilde, ABD ekonomisi aynı dönemde % 1,3 oranında küçülmüştür.

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

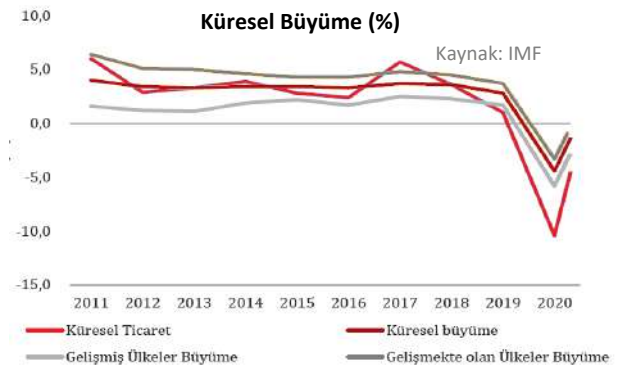
Covid-19 salgınının başladığı ilk çeyrekte küresel



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 e ikinci çeyrekte yüzde 9,0 oranındaki küçülmenin ardından üçüncü çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 2,9 oranında daralma kaydedilmiştir.



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



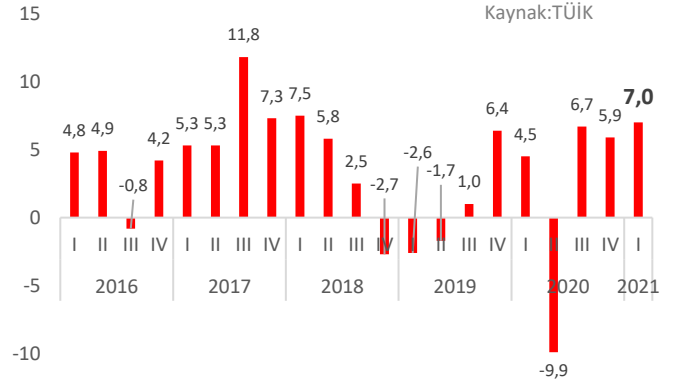
²IMF

3.2. Türkiye Ekonomisi³

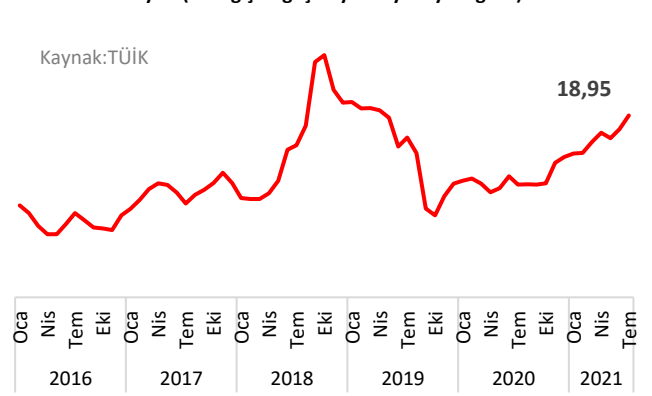
GSYH 2021 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre **%7,0** artmıştır. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri %18,1,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

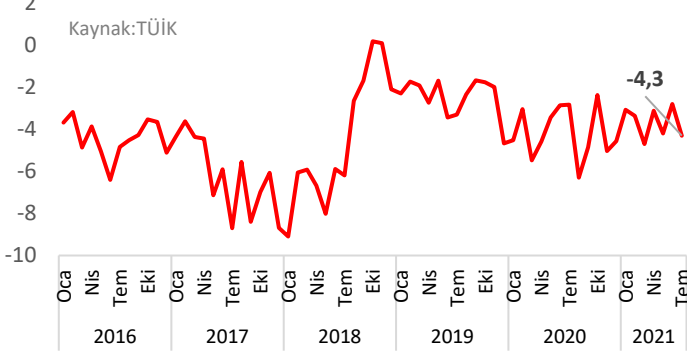
GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)



Enflasyon (% değişim geçen yılın aynı ayına göre)



Aylara Göre Dış Ticaret Dengesi Milyar ABD \$



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

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

³ TÜİK, TCMB

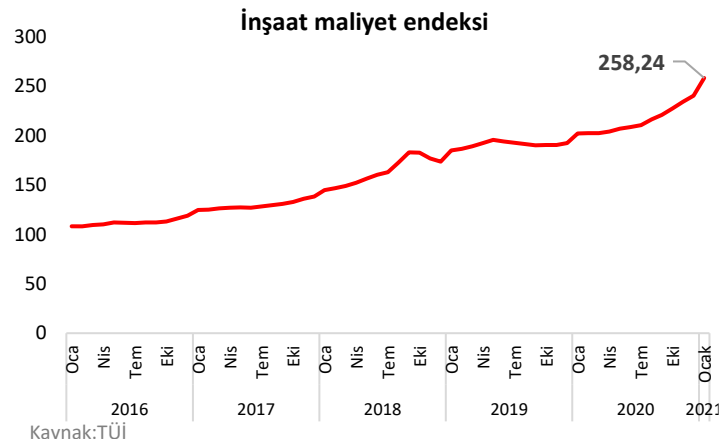
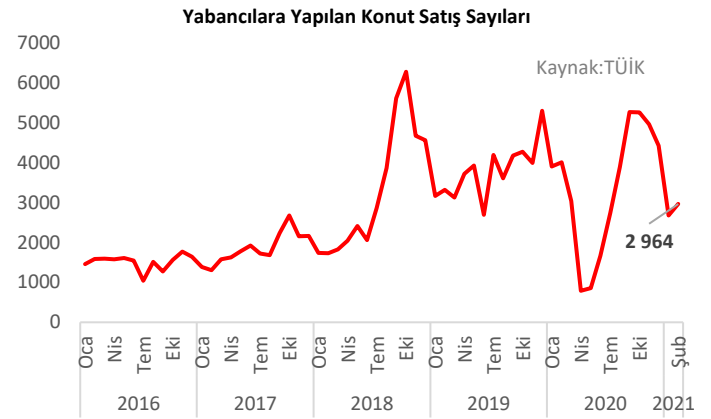
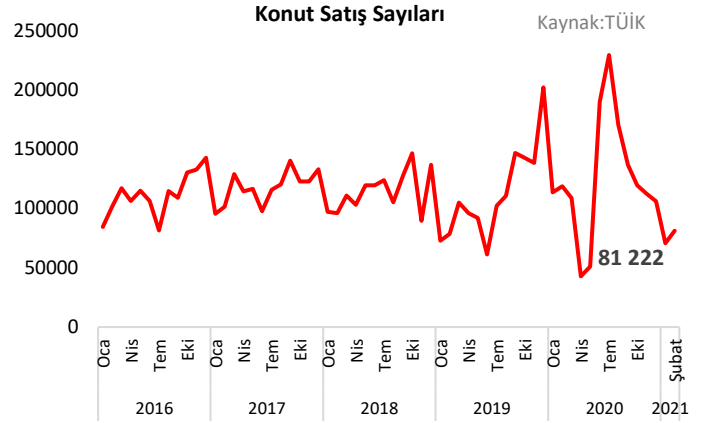
3.3. Gayrimenkul Sektörü⁴

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

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

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

159 Ada 173 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	25.976,94 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	16.10.2015
Mahallesi	Aktaş/Devlet	Yevmiye No	24645
Ada	159	Cilt No	2
Parsel	173	Sayfa No	157
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		

159 Ada 176 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	58.544,33 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	16.10.2015
Mahallesi	Aktaş/Devlet	Yevmiye No	24645
Ada	159	Cilt No	2
Parsel	176	Sayfa No	160
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/2) Arize: Ramazan Kızı (1/4) Fatma İnan: Efrahim Kızı (1/8) Ayşe Kendirli: Efrahim Kızı (1/8)		

159 Ada 180 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	63.020,95 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	16.10.2015
Mahallesi	Aktaş/Devlet	Yevmiye No	24645
Ada	159	Cilt No	2
Parsel	180	Sayfa No	164
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		

159 Ada 187 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	62.159,97 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	16.10.2015
Mahallesi	Aktaş/Devlet	Yevmiye No	24645
Ada	159	Cilt No	2
Parsel	187	Sayfa No	171
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		
Koordinat	38.0228 34.7864		

311 Ada 14 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	49.782,25 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	16.10.2015
Mahallesi	Aktaş/Devlet	Yevmiye No	24645
Ada	311	Cilt No	5
Parsel	14	Sayfa No	409
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		

311 Ada 32 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	39.618,05 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	16.10.2015
Mahallesi	Aktaş/Devlet	Yevmiye No	24645
Ada	311	Cilt No	5
Parsel	32	Sayfa No	425
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
159/173	Taşınmaz topografik açıdan eğimli, geometrik olarak amorf formdadır. Parsel sınırları belirgin değildir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
159/176	Taşınmaz topografik açıdan eğimli, geometrik olarak amorf formdadır. Parsel sınırları belirgin değildir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
159/180	Taşınmaz topografik açıdan eğimli, geometrik olarak amorf formdadır. Parsel sınırları belirgin değildir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
159/187	Taşınmaz topografik açıdan eğimli, geometrik olarak amorf formdadır. Parsel sınırları belirgin değildir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
311/14	Taşınmaz topografik açıdan eğimli, geometrik olarak amorf formdadır. Parsel sınırları belirgin değildir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
311/32	Taşınmaz topografik açıdan eğimli, geometrik olarak amorf formdadır. Parsel sınırları belirgin değildir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

4.3. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri**159 Ada 173 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri**

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	159/173
İnceleme Tarih ve Saati	09.06.2021 –17:33
Beyanlar Hanesinde	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ, İNTERMAY İMALAT ULUSLARARASİTİCARET ANONİM ŞİRKETİ ÜNVANLI ŞİRKETE BÖLÜNME YOLU İLE DEVİR OLMUŞTUR. (Tarih:05.01.2021, Y: 209)

159 Ada 176 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	159/176
İnceleme Tarih ve Saati	09.06.2021 –17:33
Beyanlar Hanesinde	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ, İNTERMAY İMALAT ULUSLARARASİTİCARET ANONİM ŞİRKETİ ÜNVANLI ŞİRKETE BÖLÜNME YOLU İLE DEVİR OLMUŞTUR. (Tarih:05.01.2021, Y: 209)
Beyanlar Hanesinde	ZADE KUDAL VE EFRAHİM KUDAL2İN İLİŞİĞİ KESİLMEMİŞTİR. (Tarih:17.03.2016 Yev:6455)

159 Ada 180 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	159/180
İnceleme Tarih ve Saati	09.06.2021 –17:34
Beyanlar Hanesinde	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ, İNTERMAY İMALAT ULUSLARARASITİCARET ANONİM ŞİRKETİ ÜNVANLI ŞİRKETE BÖLÜNME YOLU İLE DEVİR OLMUŞTUR. (Tarih:05.01.2021, Y: 209)

159 Ada 187 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	159/187
İnceleme Tarih ve Saati	09.06.2021 –17:35
Beyanlar Hanesinde	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ, İNTERMAY İMALAT ULUSLARARASITİCARET ANONİM ŞİRKETİ ÜNVANLI ŞİRKETE BÖLÜNME YOLU İLE DEVİR OLMUŞTUR. (Tarih:05.01.2021, Y: 209)
Beyanlar Hanesinde	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7.maddesine göre belirtme. (Tarih:28.06.2017 Yev:15910)

311 Ada 14 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	311/14
İnceleme Tarih ve Saati	09.06.2021 –17:33
Beyanlar Hanesinde	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ, İNTERMAY İMALAT ULUSLARARASITİCARET ANONİM ŞİRKETİ ÜNVANLI ŞİRKETE BÖLÜNME YOLU İLE DEVİR OLMUŞTUR. (Tarih:05.01.2021, Y: 209)
Şerh Hanesinde	İhtiyati Tedbir: NİĞDE 2. ASLİYE HUKUK Mahkemesi'nin 28.01.2016 tarih 2016/23 ESAS sayılı yazıları ile (Açıklama: 3. Kişilere devrinin ve temlikinin önlenmesi amacıyla) (Tarih:29.01.2016 Yev:1911)

311 Ada 32 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	311/32
İnceleme Tarih ve Saati	09.06.2021 –17:33
Beyanlar Hanesinde	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ, İNTERMAY İMALAT ULUSLARARASITİCARET ANONİM ŞİRKETİ ÜNVANLI ŞİRKETE BÖLÜNME YOLU İLE DEVİR OLMUŞTUR. (Tarih:05.01.2021, Y: 209)
Beyanlar Hanesinde	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7.maddesine göre belirtme. (Tarih:28.06.2017 Yev:15910)
Şerh Hanesinde	HACİZ:24.01.2005 493 YEV ADANA 1. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ 2004/4697 es DOSYA (Tarih:24.01.2005 Yev:493)

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.

4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlar Uygulama İmar Planı sınırları dışarısında ve plansız alanda yer almaktadır. Buna göre 3194 Sayılı İmar Kanununun “Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışındaki Yerleşme Alanı dışında Kalan (İskân Dışı) Alanlarda Uygulanacak Esaslar” yönetmeliği hükümleri geçerli olup, bu yönetmeliğin 6. Bölüm 63. Maddesi yapı şartlarını düzenlemektedir.

Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışındaki Yerleşme Alanı dışında Kalan (İskân Dışı) Alanlarda Uygulanacak Esaslar Hakkındaki Yönetmeliğin 63 Maddesi; Üst ölçek planı bulunmayan iskân dışı alanlarda bulunan parsellerde; inşaat alanı katsayısı %5 den fazla olmamak, yapı inşaat alanları toplamı hiçbir koşulda (250) metreyi geçmemek, saçak seviyelerinin tabii zeminden yüksekliği (6.50) metreyi ve 2 katı aşmamak, yola ve parsel sınırlarına (5.00) metreden fazla yaklaşmamak şartı ile bir ailenin oturmasına mahsus bağ ve sayfiye evleri, kır kahvesi, lokanta ve bu tesislerin müştemilat binaları yapılabilir.

Bu alanlarda tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmamak kaydıyla, konutla birlikte veya ayrı yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, hububat depoları, gübre ve silaj çukurları, arı haneler, balık üretim tesisleri ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılar, mahreç aldığı yola (10.00) m. ‘den, parsel hudutlarına (5.00) m. ‘den fazla yaklaşmamak, parselde bulunan bütün yapılara ait inşaat alanı katsayısı %40 ı ve yapı yüksekliği (6.50) metreyi ve 2 katı aşmamak şartı ile yapılabilir. Bu yapıların birinci fıkra koşullarına uyulmak üzere yapılacak konutla birlikte yapımı halinde de inşaat alanı katsayısı (0.40) ı geçemez.

Beton temel ve çelik çatılı seralar yapı yaklaşma mesafelerine uyulmak şartı ile inşaat alanı katsayısına tabi değildir.

Ayrıca bu tesisler hakkında Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı ve diğer ilgili kurum ve kuruluşların taşra teşkilatlarının uygun görüşünün alınması ve başka bir amaçla kullanılmayacağı hususunda tesis sahiplerince ilgili idareye noterlikçe tasdikli yazılı taahhütte bulunulması gerekmektedir.

Bu maddede anılan yapılar ilgili bakanlık ve kuruluşlarca hazırlanmış bulunan 1/50 veya 1/100 ölçekli tip projeler üzerinden yapılabilir.

İskân dışı alanlarda yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni, yapının niteliğine göre “3030 sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinin” Yapı Ruhsat İşleri başlıklı bölümünde yer alan hükümlere uygun olarak ilgili idarece verilir.

Ayrıca, bu bölümde bulunmayan yapılaşmaya ilişkin hususlarda bu Yönetmeliğin Dördüncü Bölüm hükümlerine uyulur.” Buna göre İmar planı dışında, tarımsal arazi bölgesinde İmar planı bulunmayan, tarımsal arazi niteliği taşıyan bölgede, bu türlü yerlerdeki taşınmazın alanının %5 ini geçmeyecek ve 250 m² den fazla kapalı alanı olmayacak şekilde tarımsal nitelikli bağ evi, kır kahvesi, besi damı bağ evi ve depo, ağıl gibi tesisler yapılabileceği, öğrenilmiştir

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin İmar planında son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı yer almadığından yapı kullanma izin ve yapı kayıt belgelerine rastlanmamıştır.

➤ **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 taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından dolayı 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 Gayrimenkullerin Tanımı, Gayrimenkulün Arsa veya Arazi Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu 159 ada 173 parsel Şarbeli Mevkiinde konumlu, 25.976,94 m² alanlı "Tarla" vasıflıdır. Parsel hali hazırda ekili tarım arazisi olarak kullanılmakta olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel eğimli topografik yapıda, geometrik olarak şekilsizdir. Taşınmazın sulaması parsel üzerinde bulunan damla sulama sistemi ile sağlanmaktadır. Parsel üzerinde hali hazırda kayısı ağaçları bulunmaktadır.

Değerleme konusu 159 ada 176 parsel Şarbeli Mevkiinde konumlu, 58.455,33 m² alanlı "Tarla" vasıflıdır. Parsel hali hazırda ekili tarım arazisi olarak kullanılmakta olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel eğimli topografik yapıda, geometrik olarak şekilsizdir. Taşınmazın sulaması parsel üzerinde bulunan damla sulama sistemi ile sağlanmaktadır. Parsel üzerinde hali hazırda kayısı ağaçları bulunmaktadır.

Değerleme konusu 159 ada 180 parsel Şarbeli Mevkiinde konumlu, 63.020,95 m² alanlı "Tarla" vasıflıdır. Parsel hali hazırda ekili tarım arazisi olarak kullanılmakta olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel eğimli topografik yapıda, geometrik olarak şekilsizdir. Taşınmazın sulaması parsel üzerinde bulunan damla sulama sistemi ile sağlanmaktadır. Parsel üzerinde hali hazırda şeftali ve kayısı ağaçları bulunmaktadır.

Değerleme konusu 159 ada 187 parsel Şarbeli Mevkiinde konumlu, 62.159,97 m² alanlı "Tarla" vasıflıdır. Parsel hali hazırda ekili tarım arazisi olarak kullanılmakta olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel eğimli topografik yapıda, geometrik olarak şekilsizdir. Taşınmazın sulaması parsel üzerinde bulunan damla sulama sistemi ile sağlanmaktadır. Parsel üzerinde hali hazırda elma ve armut ağaçları bulunmaktadır.

Değerleme konusu 311 ada 14 parsel Şarbeli Mevkiinde konumlu, 49.782,25 m² alanlı "Tarla" vasıflıdır. Parsel hali hazırda ekili tarım arazisi olarak kullanılmakta olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel eğimli topografik yapıda, geometrik olarak şekilsizdir. Taşınmazın sulaması parsel üzerinde bulunan damla sulama sistemi ile sağlanmaktadır. Parsel üzerinde hali hazırda elma ağaçları bulunmaktadır.

Değerleme konusu 311 ada 32 parsel Şarbeli Mevkiinde konumlu, 39.618,05 m² alanlı "Tarla" vasıflıdır. Parsel hali hazırda ekili tarım arazisi olarak kullanılmakta olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel eğimli topografik yapıda, geometrik olarak şekilsizdir. Taşınmazın sulaması parsel üzerinde bulunan damla sulama sistemi ile sağlanmaktadır. Parsel üzerinde hali hazırda elma ağaçları bulunmaktadır.

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

4.8. Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; 25.976,94 m² yüzölçümlü 159 ada 173 parsel Tarla vasıflı, 58.455,33 m² yüzölçümlü 159 ada 176 parsel Tarla vasıflı, 63.020,95 m² yüzölçümlü 159 ada 180 parsel Tarla vasıflı, 62.159,97 m² yüzölçümlü 159 ada 187 parsel Tarla vasıflı, 49.782,25 m² yüzölçümlü 311 ada 14 parsel Tarla vasıflı, 39.618,05 m² yüzölçümlü 311 ada 32 parsel Tarla vasıflıdır. Taşınmazlara ulaşım için Niğde Merkez İlçesi merkezindeki Yenimahalle yolu üzerinde kuzeydoğu yönünde yaklaşık 10 km ilerledikten sonra sol kolda (güneydoğu istikametinde) Aktaş köyüne ulaşılır.



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

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

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

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

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

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

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

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

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadaki elde edilen kriterler esas alınır, 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 piyasadaki 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 “Tarla” olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkul değerlerinin tespiti için “Pazar Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır. Değerlemeye konu arsaların değerlemesinde “Pazar Yaklaşımı” yöntemi, üzerinde yer alan ağaçların değerlemesi için de “Gelir Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yöntemlere ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

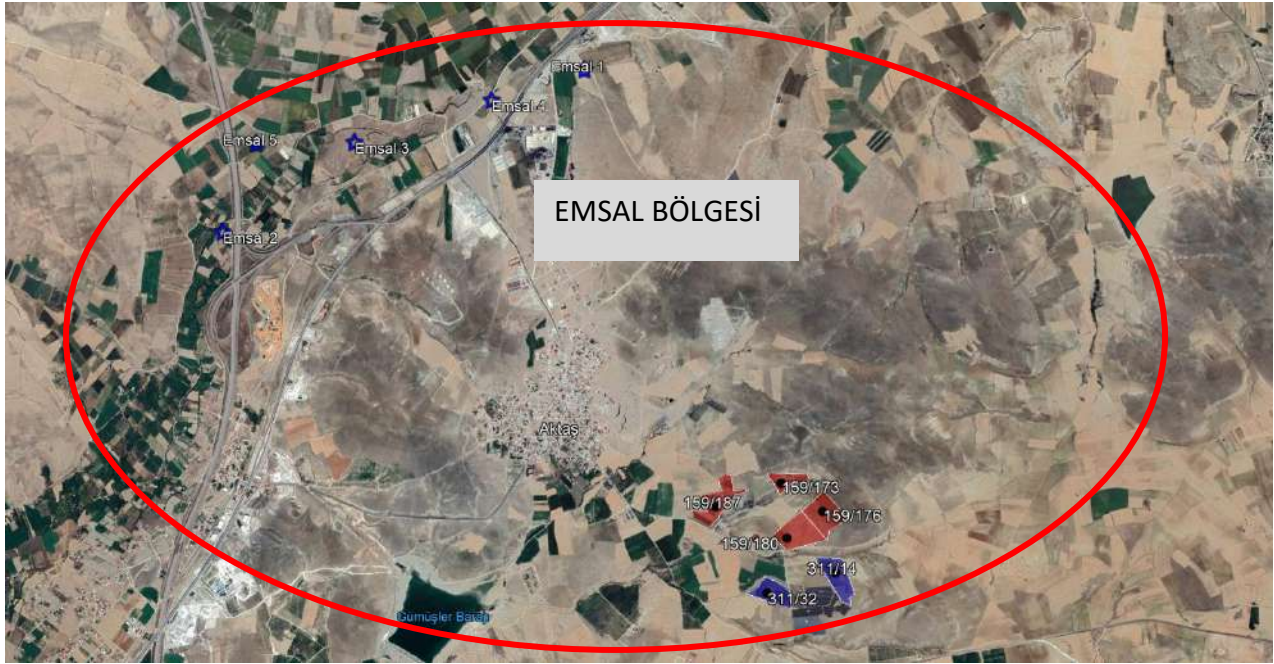
6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

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.

No	Açıklama	Arsa Alanı (m ²)	imar Durumu	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	Pazarlık Payı Düşülmüş Değer (TL)	Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)
1	Aktaş köyünde 29.621 m ² alanlı boş tarla için 400.000 TL bedel istenmektedir. Hesaplanan rayiç 14 TL/m ² 'dir.	29.621	-	400.000	14	375.000	13
2	Aktaş köyünde 40.000 m ² alanlı tarla için 1.200.000 TL bedel istenmektedir.	40.000	-	1.200.000	30	1.150.000	29
3	Aktaş köyünde 15.000 m ² alanlı bahçe imarlı arsa için 710.000 TL bedel istenmektedir.	15.000	-	710.000	47	700.000	47
4	Aktaş köyünde 4.514 m ² alanlı tarla için 240.000 TL bedel istenmektedir.	4.514	-	240.000	53	220.000	49
5	Aktaş köyünde 4.344 m ² alanlı satılık tarla için 249.000 TL bedel istenmektedir.	4.344	-	249.000	57	225.000	52
6	Aktaş köyünde 2.412 m ² alanlı tarla için 147.500 TL bedel istenmektedir.	2.412	-	147.500	61	135.000	56

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4	5	6
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	13	29	47	49	52	56
Konum Şerefiyesi (%)	20%	5%	-10%	-10%	-15%	-15%
Ulaşım Şerefiyesi (%)	20%	0%	-10%	-10%	-5%	-10%
Tarla Kullanım Durumu Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Büyükölçü Şerefiyesi (%)	10%	10%	5%	0%	0%	0%
Tarımsal İmkân Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	19	33	40	39	41	42
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)					40	

Satışa Konu Taşınmazların Haritası

Sonuç; Bölgedeki emlak komisyoncuları görüşmeler ve araştırmalar ışığında satışa konu taşınmazların arazi birim satış fiyatlarının 15-55 TL/m² gibi geniş bir aralıkta değiştiği, tarıma uygun sulaması sistemi olmayan su imkanlarına yakın tarlaların değerlerinin 30-55 TL/m² görüşü alınmıştır. 1 ve 2 no.lu taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazlar oranla konum dezavantajına sahip, 3-4-5 ve 6 no.lu taşınmazlar tarıma elverişlilik açısından benzer şerefiye oranlarına sahiptir. Yapılan görüşmelerde 3-4-5 ve 6 no.lu taşınmazların yola yakın olmaları sebebiyle ve arsa yüzölçümlerinin küçük olması sebebi ile talep edilen değerlerin yüksek olduğu beyan edilmiştir. Bölgede değerlendirme konusu taşınmazlara birebir emsal teşkil edebilecek satışa konu taşınmaz miktarı az olduğundan yakın mevkilerdeki satışa konu emsaller alınmış ve şerefiye faktörleri uygulanarak değerlendirme konusu taşınmazların pazar yaklaşımı ile değer tespiti yapılmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde talep edilen bu fiyatların %5 ile %10 arasında bir iskonto oranına sahip oldukları belirlenmiş ve hesaplamalara yansıtılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların olduğu bölgede kurak toprakların mevcut olduğu ve bu sebeple de sulu tarıma uygun olmadığından daha az tercih edildiği ve birim satış fiyatlarının da bu nedenle çevre mevkilere göre daha düşük olduğu görüşü alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazların ekili ve damla sulama sistemine sahip olması sebebiyle boş ve kurak tarla vasıflı taşınmazlardan daha yüksek birim satış fiyatına sahip olmaları takdir edilmiştir.

Nihai olarak değerlendirme konusu parsellerin mevcut durumu baz alınarak yüzölçümü, geometrik formu, topografik 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 **40.00-TL/m²** arasında hesap edilmiştir.

159 Ada 173 Parsel Tarla Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	25.976,94	25.976,94
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	40	40
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	1.039.078	1.039.078
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	1.040.000	1.040.000

159 Ada 176 Parsel Tarla Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	58.455,33	58.455,33
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	40	40
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	2.338.213	2.338.213
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	2.340.000	2.340.000

159 Ada 180 Parsel Tarla Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	63.020,95	63.020,95
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	40	40
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	2.520.838	2.520.838
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	2.520.000	2.520.000

159 Ada 187 Parsel Tarla Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	62.159,97	62.159,97
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	40	40
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	2.486.399	2.486.399
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	2.485.000	2.485.000

311 Ada 14 Parsel Tarla Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	49.782,25	49.782,25
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	40	40
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	1.991.290	1.991.290
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	1.990.000	1.990.000

311 Ada 32 Parsel Tarla Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	39.618,05	39.618,05
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	40	40
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	1.584.722	1.584.722
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	1.585.000	1.585.000

Genel Toplam	11.960.000	11.960.000
---------------------	-------------------	-------------------

Değerleme konusu parsellerin “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile toplam yasal ve mevcut durum değeri **~11.960.000 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” kullanılmamıştır.

6.2.3. Gelir Yaklaşımı

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

➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki santrallerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Yapılan araştırmada santrale benzer nitelikte kiralanılan 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 kullanılmıştır.

➤ Sektörel Veriler-Tarım Sektörü

Tarım sektörü, çeşitli besin maddelerini üreten, bu maddeleri işleyerek besin maddelerini çeşitlendiren, bireylerin de bu maddelere olan ihtiyacını karşılayan dolayısıyla 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 sürdürdürebilmesi, 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-döğ, 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 Korana virüs 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 birçok 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.

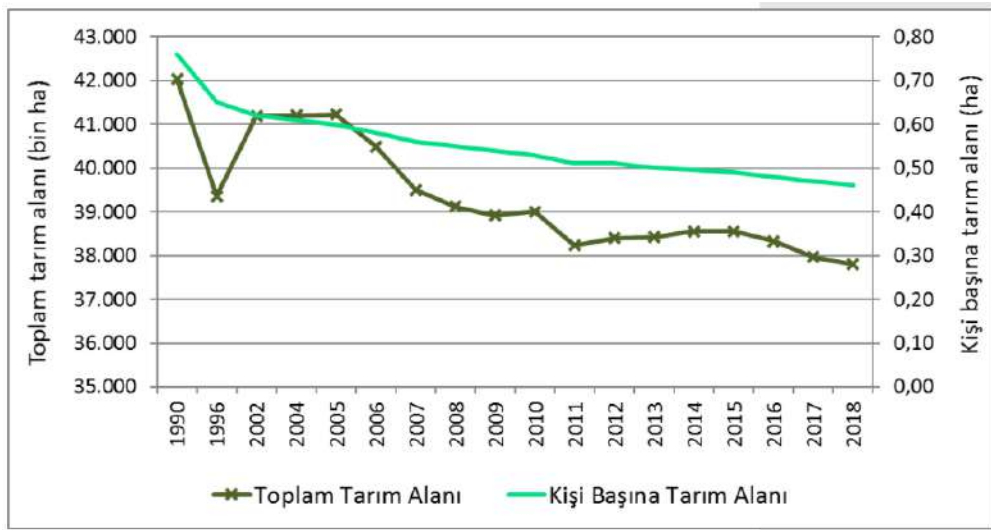
Türk insanının beslenme durumuna genel olarak bakıldığında ülkede temel besinin ekmek ve diğer tahıldan mamul ürünlerden oluştuğu görülmektedir. Günlük enerjinin ortalama %50’si ekmek ve diğer tahıldan mamul ürünlerden sağlanmaktadır. Yıllar içerisinde besin tüketim eğilimi incelendiğinde ekmek, süt-yoğurt, 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 itibarıyla, toplam ekilebilir alan (23.180 bin ha) dikkate alındığında ise kişi başına 0,28 ha alan düşmektedir. 2016 yılı verilerine göre, dünyadaki kişi başına düşen işlenen tarım alanı ise 0,19 ha, Avrupa Birliğinde ise 0,22 ha olmuştur.



Kaynak: TÜİK, Tarım ve Orman Bakanlığı

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

Tarım alanları, 2020 Agricultural land, 2020 [Çayır ve mera alanları hariç - Land under permanent meadows and pastures are not included]	(Dekar - Decare)						
	Toplam alan Total land	Ekilen alan Sown area	Nadas Fallow land	Tahıllar ve diğer bitkisel ürünlerin alanı Area of cereals and other crop products	Sebze bahçeleri alanı Area of vegetable gardens	Meyveler, içecek ve baharat bitkileri alanı Area of fruit, beverage and spice plants	Süs bitkileri alanı Ornamental plants area
TR Türkiye - Turkey	231 363 961	156 149 720	31 732 521	7 792 463	35 635 187	54 070	
TR1 İstanbul	740 641	677 892	6 105	28 698	27 437	509	
TR10 İstanbul	740 641	677 892	6 105	28 698	27 437	509	
TR2 Batı Marmara - West Marmara	16 226 637	13 587 344	305 684	582 684	1 747 863	3 062	
TR21 Tekirdağ, Edirne, Kırklareli	9 352 595	9 053 165	11 043	95 534	190 253	2 600	
TR211 Tekirdağ	3 927 950	3 782 269	-	29 679	115 812	100	
TR212 Edirne	3 108 971	3 005 978	6 800	50 184	43 509	2 500	
TR213 Kırklareli	2 315 674	2 264 918	4 243	15 581	30 932	-	
TR22 (Balıkesir, Çanakkale)	6 874 041	4 534 179	294 641	487 150	1 557 610	461	
TR221 Balıkesir	3 902 028	2 507 946	159 035	264 562	970 024	461	
TR222 Çanakkale	2 972 013	2 026 233	135 606	222 588	587 586	-	
TR3 Ege - Aegean	27 746 160	16 141 110	1 815 883	1 294 249	8 476 905	18 013	
TR31 İzmir	3 255 001	1 355 027	23 177	359 407	1 501 025	16 365	
TR310 İzmir	3 255 001	1 355 027	23 177	359 407	1 501 025	16 365	
TR32 (Aydın, Denizli, Muğla)	9 401 977	4 322 071	380 157	369 715	4 329 294	740	
TR321 Aydın	3 524 605	1 249 922	22 441	99 268	2 158 636	338	
TR322 Denizli	3 632 184	2 338 061	197 019	142 532	954 455	117	
TR323 Muğla	2 245 188	740 088	160 697	127 915	1 216 203	285	
TR33 (Manisa, Afyonkarahisar, Kütahya, Uşak)	15 089 183	10 464 012	1 412 549	565 127	2 646 586	909	
TR331 Manisa	5 040 084	2 305 981	126 564	350 140	2 256 492	907	
TR332 Afyonkarahisar	4 741 014	3 723 350	755 531	75 202	1 863 900	1	
TR333 Kütahya	3 114 243	2 459 115	490 020	64 781	1 003 227	-	
TR334 Uşak	2 193 841	1 975 565	40 434	75 004	102 937	672	
TR4 Doğu Marmara - East Marmara	13 865 768	8 185 691	2 080 800	691 770	2 886 766	20 741	
TR41 (Bursa, Eskişehir, Bilecik)	9 380 331	5 850 675	1 835 227	560 973	1 129 061	4 395	
TR411 Bursa	2 976 358	1 424 141	215 409	385 366	947 100	4 342	
TR412 Eskişehir	5 585 608	3 903 996	1 521 148	116 851	43 560	53	
TR413 Bilecik	818 365	522 538	98 670	58 756	138 401	-	
TR42 (Kocaeli, Sakarya, Düzce, Bolu, Yalova)	4 485 437	2 335 016	245 573	130 797	1 757 705	16 346	
TR421 Kocaeli	795 201	554 362	67 434	31 381	131 138	672	
TR422 Sakarya	1 700 253	688 114	9 053	76 599	915 309	11 178	
TR423 Düzce	747 227	104 086	-	7 715	634 761	665	
TR424 Bolu	1 127 726	939 440	154 373	9 453	24 460	-	
TR425 Yalova	115 030	39 014	14 499	5 649	52 037	3 831	

Kaynak: TÜİK, 2020

Tarım alanları, 2020 Agricultural land, 2020 [Çayır ve mera alanları hariç - Land under permanent meadows and pastures are not included]	(Dekar - Decare)						
	Toplam alan Total land	Ekilen alan Sown area	Nadas Fallow land	Tahıllar ve diğer bitkisel ürünlerin alanı Area of cereals and other crop products	Sebze bahçeleri alanı Area of vegetable gardens	Meyveler, içecek ve baharat bitkileri alanı Area of fruit, beverage and spice plants	Süs bitkileri alanı Ornamental plants area
TR5 Batı Anadolu - West Anatolia	33 406 750	25 411 548	6 039 170	865 690	1 089 140	1 202	
TR51 (Ankara)	11 524 026	8 068 326	2 759 891	419 944	275 559	306	
TR510 Ankara	11 524 026	8 068 326	2 759 891	419 944	275 559	306	
TR52 (Konya, Karaman)	21 882 724	17 343 222	3 279 279	445 746	813 581	896	
TR521 Konya	18 590 788	14 732 575	3 071 586	308 814	476 977	836	
TR522 Karaman	3 291 936	2 610 647	207 693	136 932	336 604	60	
TR6 Akdeniz - Mediterranean	22 285 397	13 569 466	1 538 896	1 634 888	5 532 931	9 216	
TR61 (Antalya, Isparta, Burdur)	7 111 315	4 213 248	870 625	614 272	1 406 339	6 831	
TR611 Antalya	3 649 230	1 802 797	516 007	502 804	821 731	5 891	
TR612 Isparta	1 960 319	1 210 134	276 034	54 411	418 872	868	
TR613 Burdur	1 501 766	1 200 317	70 584	57 057	165 736	72	
TR62 (Adana, Mersin)	8 119 024	4 799 295	338 612	632 464	2 346 465	2 188	
TR621 Adana	4 822 360	3 556 299	90 539	329 783	844 349	1 390	
TR622 Mersin	3 296 664	1 242 996	248 073	302 681	1 502 116	798	
TR63 (Hatay, Kahramanmaraş, Osmaniye)	7 055 057	4 556 923	329 659	388 152	1 780 127	196	
TR631 Hatay	2 270 859	1 052 849	5 234	251 228	961 398	150	
TR632 Kahramanmaraş	3 593 798	2 555 422	317 815	94 891	625 499	16	
TR633 Osmaniye	1 190 561	949 652	42 032	42 032	193 236	30	
TR7 Orta Anadolu - Central Anatolia	35 950 302	25 040 158	9 086 031	886 071	938 042	-	
TR71 (Kırıkkale, Aksaray, Niğde, Nevşehir, Kırşehir)	16 121 237	11 296 515	3 693 716	463 924	667 082	-	
TR711 Kırıkkale	3 000 898	2 045 268	905 863	17 499	32 268	-	
TR712 Aksaray	3 798 819	2 608 564	1 041 292	109 945	39 018	-	
TR713 Niğde	2 757 798	1 670 864	675 875	84 819	322 740	-	
TR714 Nevşehir	3 287 723	2 258 107	561 409	235 002	232 565	-	
TR715 Kırşehir	3 275 999	2 713 712	509 637	12 259	40 391	-	
TR72 (Kayseri, Sivas, Yozgat)	19 829 069	13 743 643	5 392 315	422 147	270 960	-	
TR721 Kayseri	5 718 089	3 821 780	1 337 941	302 586	175 782	-	
TR722 Sivas	7 881 047	4 984 829	2 841 669	10 851	49 698	-	
TR723 Yozgat	6 229 929	4 937 034	1 212 705	28 710	51 480	-	
TR8 Batı Karadeniz - West Black Sea	20 044 770	13 890 821	3 325 842	771 009	2 055 061	1 037	
TR81 (Zonguldak, Karabük, Bartın)	1 250 424	677 582	155 330	55 435	362 072	5	
TR811 Zonguldak	486 442	162 952	11 950	29 565	281 575	0	
TR812 Karabük	376 345	220 779	143 380	7 774	4 412	-	
TR813 Bartın	387 637	293 851	17 696	76 085	76 085	5	

✓ **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
YURTIÇİ 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.

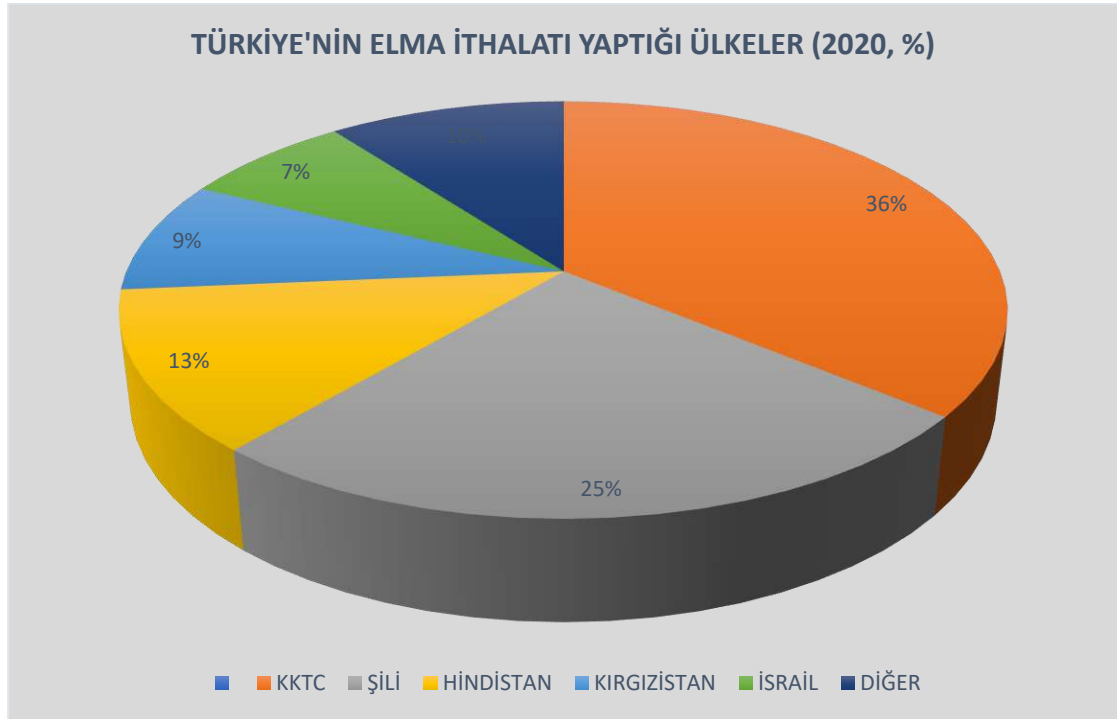
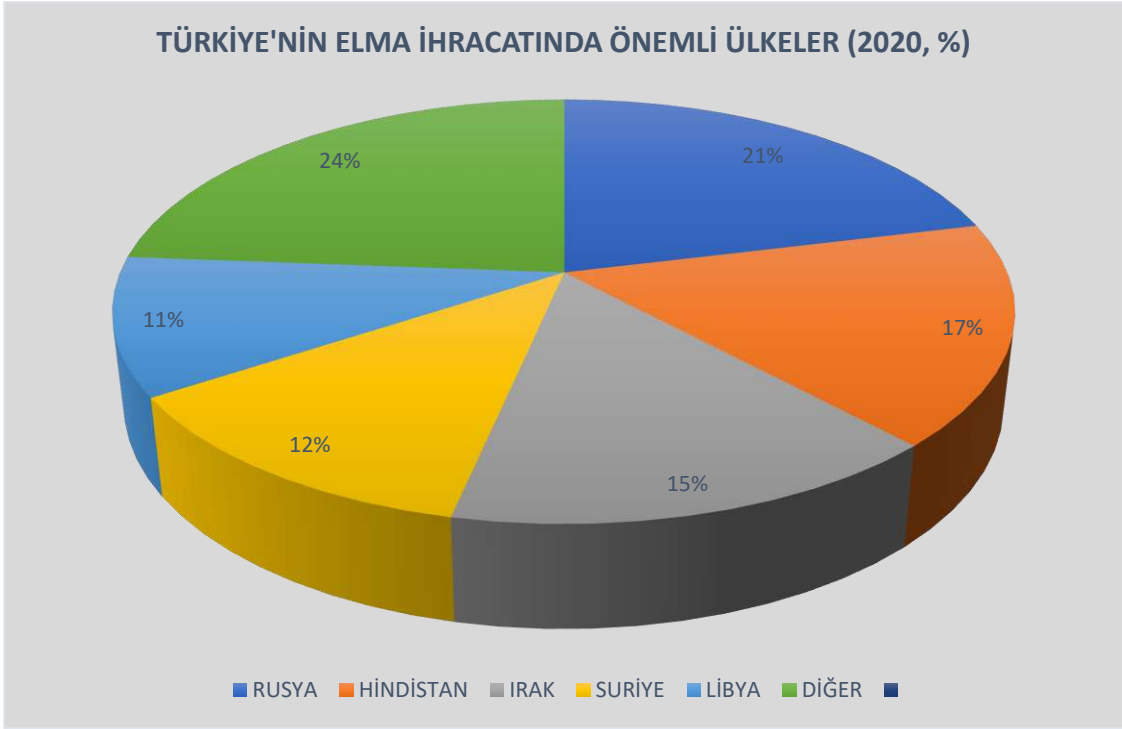


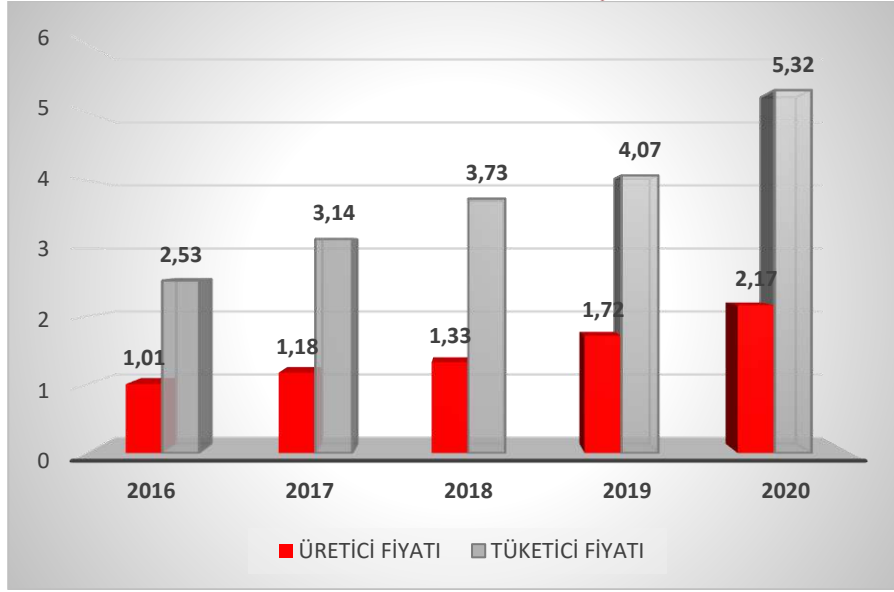
Elma üretimi; Türkiye’de 2020 sezonunda 4,3 milyon ton olan elma üretiminde bir önceki yıla göre %18,8 oranında artış olmuştur. 931 bin ton ile en fazla üretim Isparta ilinde gerçekleşmiştir. Isparta’yı 611 bin ton ile Antalya ve 503 bin ton ile de Niğde illeri takip etmektedir.



Türkiye Dış Ticaret Verileri; Ükelere 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.





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

Türkiye'de Elma Destekleme Politikaları: Türkiye'de bitkisel üretimi artırmak, verim ve kaliteyi yükseltmek, sürdürülebilirliği sağlamak ve çevreye duyarlı alternatif tarım tekniklerinin geliştirilmesine yönelik, çiftçilere destekleme yapılmasına ilişkin usul ve esasların belirlenmesi ile "Bitkisel Üretime Destekleme Ödemesi" yapılmaktadır. 2020 yılında mazot desteği 15 TL/da ve gübre desteği olarak 8 TL/da destekleme ödemesi yapılmaktadır. Yurtiçi sertifikalı fidan/fide ve standart fidan kullanım destekleri kapsamında standart fidanlarda 100 TL/da sertifikalı fidanlarda 280 TL/da destekleme yapılmaktadır. Organik tarım desteğinde elma yetiştiren 1. Kategori kapsamında bireysel sertifikaya sahip olan üreticiye 100 TL/da grup sertifikasına sahip üreticilere ise 50 TL/da verilmektedir. İyi tarım uygulamaları yapan elma üreticilerine 2. Kategori kapsamında bireysel sertifikaya sahip olanlara 40 TL/da grup sertifikasına sahip üreticilere ise 20 TL/da destek verilmektedir. Sertifikalı fidan üretim desteği kapsamında aşılı fidan üretimine 0,50 TL/adet ve aşısız fidan üretimine ise 0,25 TL/adet destekleme yapılmaktadır.

YILLAR	VERİLEN DESTEK (TL/KG)			TOPLAM
	TOPRAK ANALİZİ	GÜBRE	MAZOT	
2016	-	0,019	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 sağlama, 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 halükârda, 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.

✓ Kayısı Piyasa Raporu

Türkiye Kayısı Verileri (ton)

	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	DEĞİŞİM (%) ¹
ALAN (1000 da)	1.232	1.248	1.261	1.268	1.322	4,3
VERİM (KG/AĞAÇ)	44	47	62	45	49	8,9
ÜRETİM	696.100	749.050	1.006.653	769.927	863.856	12,2
TÜKETİM	126.845	213.832	226.613	193.663	194.373	0,4
STOK DEĞİŞİMİ	132.782	24.718	181.200	-8.841	86.385	1077,1
İTHALAT	8.215	3.912	3.864	10.503	3.741	-64,4
İHRACAT	404.422	464.358	540.719	543.431	533.655	-2,3

Kaynak: TÜİK (15.06.2021), 1/ Verisi bulunan son 2 yılın değişimini göstermektedir. Piyasa yılı Temmuz-Haziran

Kayısı alanları; Türkiye’de 2020 üretim döneminde zerdali dahil 1,34 milyon dekar alanda kayısı üretimi gerçekleşmiştir. Kayısı üretim alanında %64,0’lük paya sahip olan Malatya yaklaşık 850 bin da alan ile birinci sırada yer almaktadır. Yıllar itibarıyla ağaç sayıları incelendiğinde; 2019 yılına göre meyve veren ağaç sayısı %2,2 artarak 2020 yılında 17,6 milyon, meyve vermeyen ağaç sayısı ise %6,3 artarak 3,6 milyon olmuştur.

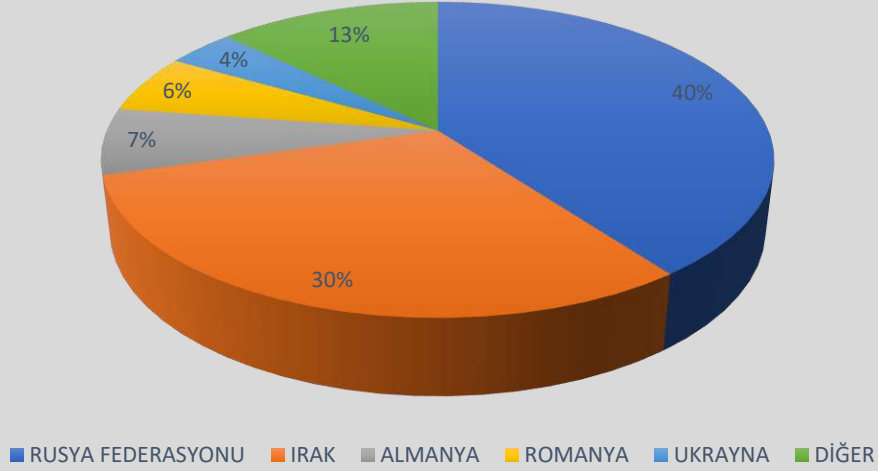


Kayısı üretimi; 2020 üretim döneminde zerdali dahil Türkiye’de 850 bin ton kayısı üretimi gerçekleşmiştir. Kayısı üretiminde önemli bir yere sahip olan Malatya 352 bin ton üretimle Türkiye üretiminin %42,2’sini gerçekleştirmiştir. Mersin 170 bin tonluk üretim ile 2. sırada, 65 bin tonluk üretim ile Kahramanmaraş 3. sırada yer almaktadır. Türkiye kuru kayısı üretiminde ise Malatya ilk sırayı alırken diğer iller Elâzığ, Sivas, Kahramanmaraş ve Mersin’dir.

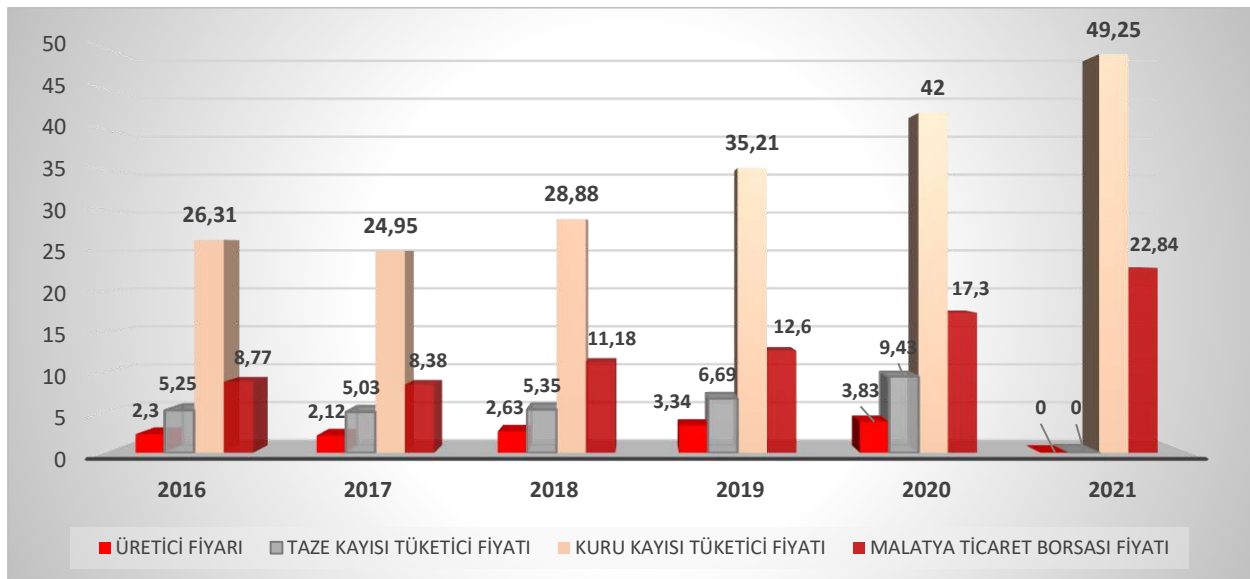
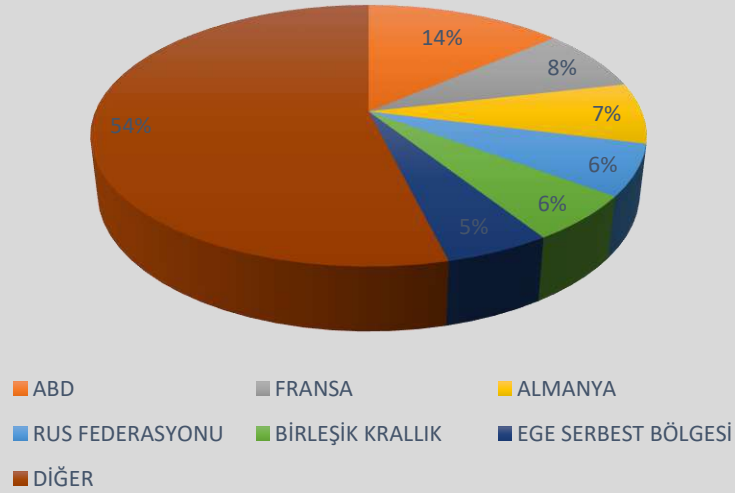


Türkiye’de Kayısı İhracatı; Dünya kuru kayısı ihracatında birinci sırada yer alan Türkiye 2020 yılında 90,3 bin tonluk ihracatın %46,2’sini ABD, Fransa, Almanya, Rusya Federasyonu, Birleşik Krallık ve Ege Serbest bölgesinin yer aldığı altı ülkeye yapmıştır. Diğer yandan yaklaşık 64,7 bin tonluk taze kayısı ihracatının ise %70,5’i Rusya Federasyonu ve Irak’a yapmıştır. Bu ihracat karşılığında 321 milyon dolar gelir elde edilmiştir. Ayrıca Türkiye İstatistik Kurumu’nun Dış Ticaret İstatistiklerine göre; 2021 yılının ilk 4 ayında yaklaşık 30 bin tonluk kuru kayısı ihracatı gerçekleştirilmiştir.

TÜRKİYE'NİN KAYISI İHRACATI YAPIĞI ÜLKELER (2020, %)



TÜRKİYE'NİN KAYISI İTHALATI YAPIĞI ÜLKELER (2020, %)



TÜİK verilerine göre 2021 yılının mayıs ayında taze kayısı üretici fiyatı bir önceki yılın aynı ayına göre %68,22 oranında artış göstererek 5,29 TL/kg olmuştur. Taze kayısı tüketici fiyatları ise 2021 yılı mayıs ayında henüz oluşmamış olup 2020 yılında 2019 yılına göre %41,00 oranında artış göstererek ortalama 9,43 TL/kg olarak gerçekleşmiştir. Kuru kayısı tüketici fiyatları 2021 yılı mayıs ayında bir önceki aya göre %1,34, bir önceki yılın aynı ayına göre ise %24,05 artış göstererek 50,13 TL/kg olmuştur. Malatya Ticaret Borsası'nda en fazla işlem gören kuru kayısı fiyatları dikkate alındığında, 2021 yılının mayıs ayında bir önceki aya göre %0,29 bir önceki yılın aynı ayına göre %55,27 artış göstererek kuru kayısı fiyatı ortalama 24,02 TL/kg olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye'de Kayısı Destekleme Politikaları Kayısı üretiminin gelişmesine yönelik sertifikalı ve standart fidan kullanarak yeni kayısı bahçesi tesis eden çiftçilere 2005 yılından itibaren her yıl hazırlanan mevzuatlar çerçevesinde dekar başına destek verilmektedir. 2020 yılı destekleri kapsamında standart fidan kullanan üreticiye 100 TL/da sertifikalı fidan kullanan üreticiye ise 280 TL/da destek verilmektedir. Kayısı üreticilerinin girdi maliyetlerinin düşürülmesi, dış pazarda rekabet güçlerinin artırılması, üretimde sürekliliğin sağlanabilmesi için; 2020 yılında 15 TL/da mazot desteği, 8 TL/da kimyevi gübre desteği ve 40 TL toprak analizi desteği verilmektedir. Ayrıca organik kayısı yetiştiren üreticilere 1. Kategori kapsamında bireysel sertifikaya sahip olan üreticiye 100 TL/da grup sertifikasına sahip üreticilere ise 50 TL/da ve iyi tarım uygulamaları yapan kayısı üreticilerine 2. Kategori kapsamında bireysel sertifikaya sahip olanlara 40 TL/da grup sertifikasına sahip üreticilere ise 20 TL/da destek verilmektedir.

YILLAR	VERİLEN DESTEK (TL/KG)			
	FARK ÖDEMESİ	GÜBRE	MAZOT	TOPLAM
	0,005	0,013	0,009	0,026
2016		0,020		0,020
2017	0,001	0,005	0,012	0,019
2018	0,001	0,007	0,019	0,027
2019	0,001	0,007	0,026	0,034
2020	0,001	0,014	0,027	0,042

	2016	2017	2018	2019	2020
KAYISI FİYATI (TL/KG)	2,30	2,12	2,63	3,34	3,83
KAYISI FİYATI+DESTEK (TL/KG)	2,32	2,14	2,65	3,37	3,87
GÜBRE FİYATI (TL/KG)	0,53	0,71	1,03	1,22	1,28
MAZOT FİYATI(TL/lit)	3,85	4,69	5,78	6,43	6,07
1 KG KAYISI İLE ALINABİLECEK GİRDİ MİKTARI (KG)					
KAYISI/GÜBRE	4,35	3	2,56	2,74	2,99
KAYISI+DESTEK/GÜBRE	4,38	3,03	2,58	2,77	3,02
KAYISI/MAZOT	0,6	0,45	0,45	0,52	0,63
KAYISI+DESTEK/MAZOT	0,6	0,46	0,46	0,52	0,64

Kaynak: TOB ve TÜİK verilerinden TEPGE Hesaplamaları

Kayısı Girdi Pariteleri 2020 yılında bir önceki yıla göre taze kayısı üretici fiyatı %14,7 artarak 3,83 TL/kg olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılında gübre fiyatı bir önceki yıla göre %5,2 artarak 1,28 TL/kg, mazot fiyatı ise %5,6 oranında azalarak 6,07 TL/lit olmuştur. Kayısı girdi pariteleri dikkate alındığında, 2020 yılında bir önceki yıla göre destekler hariç kayısı/gübre paritesinde %9,0, kayısı/mazot paritesinde ise %21,5 oranında artış, destekler dahil edildiğinde ise kayısı/gübre paritesi %9,1, kayısı/mazot paritesinde ise %21,6 artış meydana gelmiştir. Kayısı fiyatlarındaki artış ve mazot fiyatlarındaki düşüş 1 kg kayısı ile alınabilecek girdi miktarını yükseltmiştir.

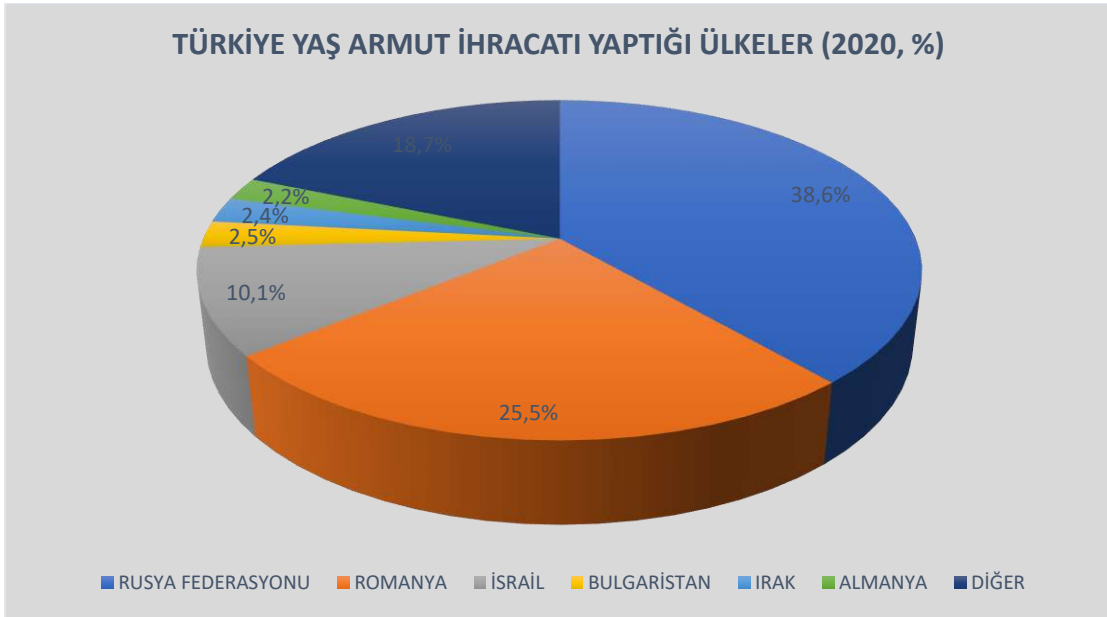
GENEL DEĞERLENDİRME

Kayısı yetiştiriciliği yoğun olarak Akdeniz ülkeleri ve Avrupa'da yapılmakta olup en önemli üretici olan Türkiye'nin yanı sıra Özbekistan, İran ve Cezayir'de de önemli miktarda kayısı üretimi yapılmaktadır. Değişik iklim koşullarında yetişen çok sayıda kayısı tür ve çeşidine rağmen dünya taze kayısı üretimi hala çok düşük seviyelerdedir. FAO verilerine göre 2019 yılı itibarıyla dünyada 562 bin hektarlık alanda yaklaşık 4,1 milyon ton taze kayısı üretimi yapılmakta olup, hektara verim 7.270 kilogramdır. Dünya nüfusu dikkate alındığında kişi

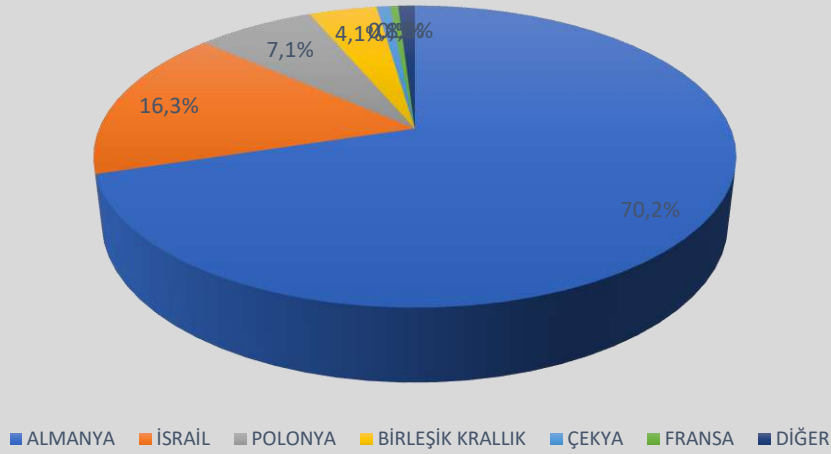
66,2 bin ton ile ikinci, Çanakkale 13,6 bin ton ile üçüncü sıradadır. Bu ilk üç il üretimin %54,6'sını karşılamaktadır. TÜİK bitkisel üretim 1. tahminine göre 2021 yılı üretim miktarı 550 bin ton olarak açıklanmıştır.



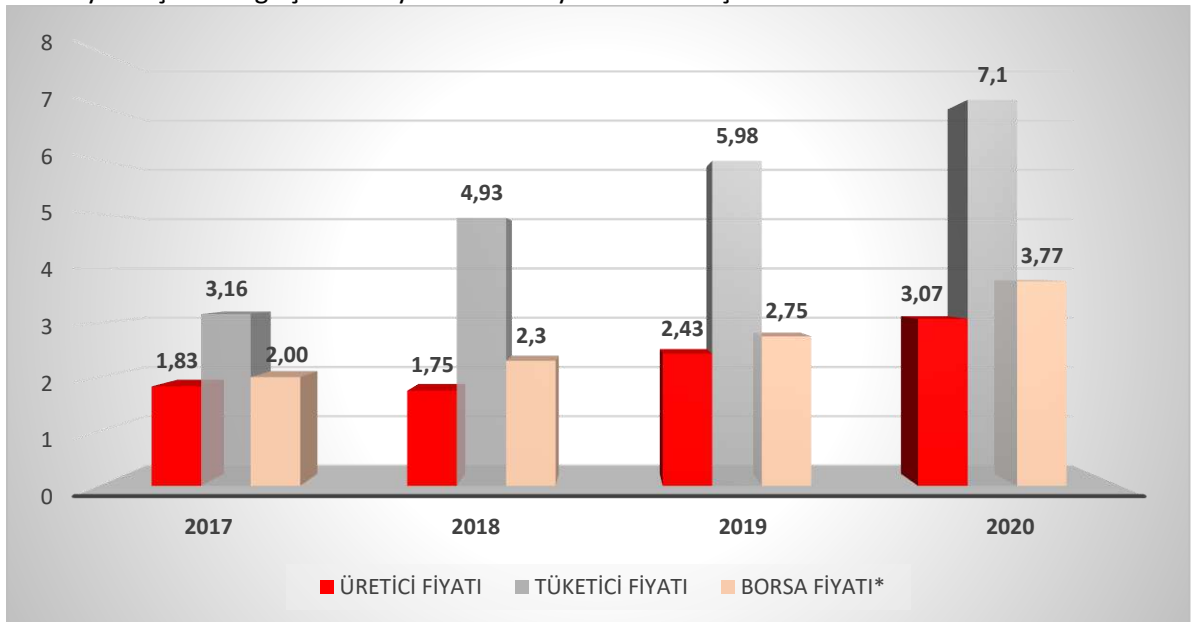
Armut kullanımı: Armut yurt içi kullanımı 2019/20 üretim döneminde 447 bin ton olup, toplam arzın %88,6'sını oluşturmaktadır olup bir önceki yıla göre %1,5 oranında azalmıştır. 2019/2020 üretim sezonunda kendine yeterlilik derecesi %112,5 olarak gerçekleşmiştir. Armut dış ticareti: 2020 yılında 64,83 bin ton ihracat gerçekleşmiş olup bir önceki yıla göre %33,2 oranında artmıştır. İthalat ise 247 ton olarak gerçekleşmiştir ve bir önceki yıla göre %53,6 oranında artmıştır. 2021 yılı ilk dört ay armut ihracatı yaş meyve olarak 21,3 bin ton gerçekleşmiş ve en fazla ihracat 8,7 bin ton ile Rusya Federasyonu'na ithalat ise 14 tondur ve KKTC'ye yapılmıştır. 2021 yılı kuru meyve ihracatı 86 tondur ve en fazla ihracat yapılan ülke 59 ton ile Almanya, ithalatı ise 10,5 tondur ve ithalatın yapıldığı tek ülke Kırgızistan'dır.



TÜRKİYE YAŞ ARMUT İHRACATINDA ÖNEMLİ ÜLKELER (2020, %)



TÜİK verilerine göre, 2020 yılı Kasım ayında üretici fiyatı 3,21 TL/kg olarak gerçekleşmiş olup, bir önceki aya göre %2,15 oranında, bir önceki yılın aynı ayına göre ise %34,20 oranında artmıştır. Tüketici fiyatı ise; Aralık ayında 7,70TL/kg gerçekleşmiş ve bir önceki aya göre %4,83 oranında, bir önceki yılın aynı ayına göre ise %28,76 oranında artmıştır. Borsa fiyatı ise Aralık ayında 4,38 TL/kg olarak gerçekleşmiş ve bir önceki aya göre %12,31, bir önceki yılın aynı ayına göre ise %20,66 oranında artmıştır. Üretici fiyatları 2020 yılında bir önceki yıla göre %26,34, tüketici fiyatları %18,73, borsa fiyatları ise %37,09 oranında artmıştır. TÜİK üretici fiyatlarını Temmuz/Kasım arası, tüketici fiyatlarını da Mart/Temmuz arası dönem için açıklamaktadır. İlk beş ay için düzenli bir veriye ulaşılamadığı için 2021 yılı verilerine yer verilmemiştir.



Türkiye’de Armut Destekleme Politikaları; Armut üretiminin gelişmesine yönelik sertifikalı ve standart fidan kullanarak yeni armut bahçesi tesis eden çiftçilere 2005 yılından itibaren her yıl hazırlanan mevzuatlar çerçevesinde dekar başına destek verilmektedir. 2020 yılı destekleri kapsamında standart fidan kullanan üreticiye 100 TL/da sertifikalı fidan kullanan üreticiye ise 280 TL/da destek verilmektedir. 2020 yılında 15 TL/da mazot desteği, gübre desteği 8 TL/da toprak analizi desteği 40 TL/da olarak verilmiştir. Ayrıca organik armut yetiştiren üreticilere 1. Kategori kapsamında bireysel sertifikaya sahip olan üreticilere 100 TL/da grup sertifikasına sahip üreticilere ise 50 TL/da destekleme verilmiştir. İyi tarım uygulamaları yapan armut üreticilerine 2. Kategori kapsamında bireysel sertifikaya sahip olanlara 40 TL/da grup sertifikasına sahip üreticilere ise 20 TL/da destek verilmiştir.

YILLAR	VERİLEN DESTEK (TL/KG)			
	TOPRAK ANALİZİ	GÜBRE	MAZOT	TOPLAM
2016	-		0,007	0,007
2017	0,001	0,003	0,006	0,010
2018	0,001	0,003	0,006	0,010
2019	0,001	0,003	0,010	0,013
2020	0,001	0,005	0,009	0,015

Kaynak: TOB verilerinden TEPGE hesaplamaları.

Armut Girdi Pariteleri 2020 yılında armut üretici fiyatı bir önceki yıla kıyasla %26,34 oranında artmıştır. Gübre fiyatı %6,88 oranında artarken, mazot fiyatı %5,6, oranında azalmıştır. Pariteye oransal olarak bakıldığında; 2020 yılı parite rakamları 2019 yılına göre destekler hariç gübre paritesi %18,21, mazot %33,83 oranında artarken, destekler dahil paritelerdeki artış oranları ise sırasıyla %18,15, %33,77'dir.

	2016	2017	2018	2019	2020
ÜRÜN FİYATI (TL/KG)	1,80	1,83	1,75	2,43	3,07
DESTEK (TL/KG)	0,07	0,01	0,01	0,01	0,02
ÜRÜN FİYATI + DESTEK (TL/KG)	1,87	1,84	1,76	2,44	3,09
GÜBRE FİYATI (TL/KG) (a. Sülfat %21)	1,06	1,10	1,59	1,89	2,02
MAZOT FİYATI(TL/lt)	3,85	4,69	5,78	6,43	6,07
1 KG ARMUT İLE ALINABİLECEK GİRDİ MİKTARI (KG)					
ÜRÜN/GÜBRE	1,70	1,66	1,10	1,29	1,52
ÜRÜN+DESTEK/GÜBRE	1,76	1,67	1,11	1,29	1,53
ÜRÜN/MAZOT	0,47	0,39	0,3	0,38	0,51
ÜRÜN+DESTEK/MAZOT	0,49	0,39	0,3	0,38	0,51

Kaynak: TOB ve TÜİK verilerinden TEPGE Hesaplamaları

GENEL DEĞERLENDİRME

Dünyada elma kültürünün yayıldığı hemen her yerde armut yetiştirilmekte olup elmalara göre, sıcağa ve kuraklığa karşı daha az hassasiyet göstermesi nedeniyle Akdeniz'in sıcak iklimli bölgelerinde de ekonomik olarak yetiştirilebilmektedir. Armut üretimi elma üretimi ile benzer yetiştirme ve değerlendirme özelliklerine sahip iken Türkiye'de elma üretimi kadar hızlı bir gelişme gösterememiştir. Genellikle kapama bahçeler halinde değil, dağınık halde ahlat veya yabani armutlara aşılarak yetiştirilmektedir. Bu yetiştirme özelliği özellikle armudun anavatanı olan Türkiye'de çeşitlerin korunmasını sağlamaktadır. Dünyada 5000'den fazla ve Türkiye'de ise 650'den fazla çeşit armut yetiştirilmektedir. Türkiye'de armut çeşitleri meyve özellikleri ve değerlendirme durumlarına göre 15 grup altında toplanmıştır. Yağ Armutları, Yarım Yağ Armutları, Bergamotlar, Yarı Bergamotlar, Yeşil Uzun Armutlar, Sürahi Armutları, İri Armutlar, Paslı Armutlar, Misket Armutları, Erimez Armutlar, Tarçın armutları, Uzun Hoşaf Armutları, Yuvarlak Hoşaf Armuttan, Uzun Şıra Armutları ve Yuvarlak Şıra Armutları şeklinde gruplandırılmışlardır. Bu 15 grup içerisinde toplanan armut çeşitlerinden ilk 11 gruba girenler sofralık, son 4 gruba girenler ise sanayi armutlarıdır. Dünya armut ekiminde 2019 yılı için; Çin (%70,4) en önemli ülke olurken, Hindistan (%3,1), İtalya (%2,1), Türkiye (%1,9) ve Arjantin (%1,9) ekim alanında paya sahip ülkelerdir. Üretimde ise ekim alanlarında lider ülke Çin (%71,2) ilk sırada yer alırken verimin en yüksek olduğu ABD (%2,8) ikinci sırada yer almaktadır. Alan ve üretimde lider olan Çin 2020 yılı ihracatında en fazla ihracat yapan ülkedir. Hollanda, armut üretiminde ilk sıralarda yer almadığı halde farklı ülkelerden ithal ettiği armudu ambalajlayarak katma değer kazandırmakta ve ihracatta ikinci sırada yer almaktadır. Türkiye ise ihracatta 12. sırada bulunmaktadır. Türkiye'de genel olarak yaş armut ihracatı yapılmakta olup son yıllarda kuru armut ihracatı da başlamıştır. Dünyada en fazla ithalatın yapıldığı ülkeler Rusya Federasyonu, Endonezya, Almaya ve Fransa'dır. Yaşanan COVID-19 pandemisinde tarım işçilerinin çalışma şartlarında ve ulaşımlarında alınan önlemler sayesinde herhangi bir problem yaşanmamış olup hasat dönemi olabildiğince sorunsuz geçirilmiştir.

➤ 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 gelire 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 parsellerin üzerinde armut, elma, kayısı ve şeftali ağaçları 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 Parseller Üzerinde Yer Alan Meyve Ağaçlarının Bilgileri

Ada	Parsel	Tür	Çeşit	Yetiştiricilik	Ağaç Sayısı	Dikim Yılı
159	187	ARMUT	DEVECİ	-	1.978	2012
159	180	ŞEFTALİ	MONREO	-	1.173	2012
159	180	KAYISI	AL YANAK	-	5.600	2012
159	176	KAYISI	IĞDIR	-	2.278	2012
159	173	KAYISI	ŞEKERPARE	-	1.450	2012
311	14	ELMA	SCARLET SP.	Yarı Bodur	3.341	2015
311	14	ELMA	MON. GALA	Yarı Bodur	1.671	2015
311	32	ELMA	SCARLET SP.	Yarı Bodur	3.075	2015
311	32	ELMA	MON. GALA	Yarı Bodur	1.530	2015
159	187	ELMA	SCARLET SP.	Yarı Bodur	1.896	2015
159	187	ELMA	MON. GALA	Yarı Bodur	948	2015

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

Elma Ağacı Yıllara Göre Verimliliği

PIYASA 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 Pompası ve aksamı	4,00	25.000	100.000
Elektrik Hattı	85 TL/m	85	127.500
Trafo	400 Kwa	1,00	50.000
Traktör	60 beygir	4,00	175.000
Atamizer		4,00	27.500
Dal kırma		1,00	25.000
Diskaro		1,00	15.000
Mazot Tankı	3 tonluk	1,00	10.000
Binek araç- daster		1,00	150.000
Motosiklet		2,00	8.500
Depo	250 m2	250,00	750
Ev ve Ofis eşyalı	150 m2	150,00	1.500
Toplam			1.817.000
AĞAÇ BAŞINA TESİS MALİYETİ			80

Adana Kozan İlçe Tarım Müdürlüğünden Edinilen Meyve Maliyet Çizelgesi Tablosu

2020 YILI KOZAN İLÇESİ MEYVE MALİYET ÇİZELGESİ								
ÜRÜN ADI	PORTAKAL	LİMON	MANDALİNA	GREYFURT	NAR	TRABZON HURMASI	ERİK	ŞEFTALİ
İLÇE ADI	KOZAN	KOZAN	KOZAN	KOZAN	KOZAN	KOZAN	KOZAN	KOZAN
MALİYET UNSURLARI	2020 Yılı Kesin Maliyeti	2020 Yılı Kesin Maliyeti	2020 Yılı Kesin Maliyeti	2020 Yılı Kesin Maliyeti	2020 Yılı Kesin Maliyeti	2020 Yılı Kesin Maliyeti	2020 Yılı Kesin Maliyeti	2020 Yılı Kesin Maliyeti
	İlçe Ortalaması	İlçe Ortalaması	İlçe Ortalaması	İlçe Ortalaması	İlçe Ortalaması	İlçe Ortalaması	İlçe Ortalaması	İlçe Ortalaması
Anketi Yapılan Bahçenin Değeri (BD) (Da/TL)	30.000,00	35.000,00	30.000,00	25.000,00	20.000,00	20.000,00	24.000,00	25.000,00
Anketi Yapılan Bahçenin Çiçek Arazi Değeri (BÇAD) (Da/TL)	25.000,00	25.000,00	20.000,00	20.000,00	15.000,00	16.000,00	20.000,00	20.000,00
Bahçenin Yaşı (BY)	20,00	20,00	20,00	20,00	15,00	20,00	20,00	10,00
A) GÜBRELEME	410,00	385,00	400,00	390,00	315,00	312,50	261,25	328,00
B) İLAÇLAMA	249,00	321,00	303,00	250,00	192,00	192,00	183,00	249,00
C) SULAMA	162,50	162,50	162,50	162,50	162,50	162,50	162,50	162,50
D) BAKIM (ARA SÜRÜMÜ, BUDAMA)	134,00	134,00	134,00	134,00	134,00	134,00	134,00	134,00
E) HASAT	225,00	250,00	225,00	200,00	325,00	225,00	225,00	275,00
F) DİĞER DEĞİŞEN MASRAFLAR	59,03	63,13	61,23	56,83	56,43	51,30	48,29	57,43
G) DEĞİŞEN MASRAFLAR TOPLAMI (A + B + ... + F)	1.239,53	1.325,63	1.285,73	1.193,33	1.184,93	1.077,30	1.014,04	1.205,93
G.1) Sermaye Faizi (G x Faiz oranı)	61,98	66,28	64,29	59,67	59,25	53,87	50,70	60,30
H) TOPLAM DEĞİŞEN MASRAFLAR (G + G.1)	1.301,50	1.391,91	1.350,01	1.252,99	1.244,17	1.131,17	1.064,74	1.266,22
I) TOPLAM SABİT MASRAFLAR (I.1+I.2+...+I.5)	1.599,05	1.701,76	1.465,50	1.337,59	1.647,33	1.093,93	1.381,94	1.487,99
I.1) Genel İdari Giderler (Ix0,03)	39,05	41,76	40,50	37,59	37,33	33,93	31,94	37,99
I.2) Çiçek Arazi Değerinin %5' ten Faizi (BÇAD x 0,05)	1.250,00	1.250,00	1.000,00	1.000,00	750,00	800,00	1.000,00	1.000,00
I.3) Tesis Masrafları Amortisman Payı (BD-BCAD/E0)	100,00	250,00	250,00	125,00	100,00	100,00	200,00	250,00
I.4) Ürün Sigortası	210,00	160,00	175,00	175,00	160,00	160,00	150,00	200,00
J) TOPLAM ÜRETİM MASRAFLARI (H+I)	2.900,55	3.093,66	2.815,51	2.590,58	2.291,50	2.225,10	2.446,68	2.754,21
K) Verim (Kg/Da)	3.000,00	2.000,00	2.500,00	2.500,00	2.000,00	2.000,00	1.500,00	2.000,00
L) Satış Fiyatı	1,75	2,00	1,75	1,75	2,00	2,00	2,50	2,50
M) Yan Ürün Verimi (Kg/Da)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
N) Yan Ürün Satış Fiyatı	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
O) Ana Ürün Geliri (KxL)	5.250,00	4.000,00	4.375,00	4.375,00	4.000,00	4.000,00	3.750,00	5.000,00
P) Yan Ürün Geliri (MxN)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R) Gayri Safi Üretim Değeri (O+P)	5.250,00	4.000,00	4.375,00	4.375,00	4.000,00	4.000,00	3.750,00	5.000,00
S) ANA ÜRÜN İÇİN YAPILAN MASRAF. TOP. (J - F)	2.900,55	3.093,66	2.815,51	2.590,58	2.291,50	2.225,10	2.446,68	2.754,21
*Ürün maliyet verileri verim miktarına göre değişiklik gösterebilir.								
**Ürün satış fiyatları ve maliyet unsurlarının satış fiyatları alışı ve satışı zamanına göre değişiklik gösterebilir.								
***Ürün verim değerleri arazinin toprak yapısı ve bakım zamanında yapılması gibi durumlara göre değişiklik gösterebilir.								
ÜRÜN	İlçe Minimum-Maksimum Verim Aralığı (kg/da)							
PORTAKAL	2.000-5.000							
LİMON	1.500-4.500							
MANDALİNA	1.750-4.500							
GREYFURT	2.000-5.000							
NAR	1.500-4.500							
TRABZON HURMASI	1.500-4.500							
ERİK	1.200-3.000							
ŞEFTALİ	1.200-3.000							
					HAZIRLAYAN	ONAYLAYAN		
					Mutlu KARATAŞ	Ömer ERDOĞAN		
					Mühendis	İlçe Tarım ve Orman MÜDÜRÜ		
					13/04/2021			

Yukarıda yer alan veriler doğrultusunda değerlendirme konusu 159 ada 173,176,180 ve 187 parseller ile 311 ada 14 ve 32 no.lu parseller üzerindeki şeftali, kayısı, elma ve armut ağaçlarının ağaç değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Ada	Parsel	Tür	Çeşit	Yetiştiricilik	Ağaç Sayısı	Dikim Yılı	Tarla Çıkış Satış Fiyatı (KG)	Ağaç Yaşı	Ortalama Verim Ağaç/Kg	Ürün Vermesi Beklenen Yıl	Kalan Ekonomik Ömür	Junge Katsayısı	Ağaç Değeri (TL/Ağaç)	Ağaç Sayısı (Adet)	Toplam Brüt Ağaç Geliri (TL)	Bakım Gideri (TL) %45	Toplam Değer (TL)
159	187	ARMUT	DEVECİ	-	1.978	2012	3,15	9	25	30	21	14,13	1.111	1.978	2.198.252	989.213	1.209.039
159	180	ŞEFTALİ	MONREO	-	1.173	2012	3,12	9	20	15	6	4,63	289	1.173	338.904	152.507	186.397
159	180	KAYISI	AL YANAK	-	5.600	2012	3,94	9	20	30	21	14,13	1.114	5.600	6.236.681	2.806.506	3.430.174
159	176	KAYISI	İĞDIR	-	2.278	2012	3,94	9	20	30	21	14,13	1.114	2.278	2.536.993	1.141.647	1.395.346
159	173	KAYISI	ŞEKERPARE	-	1.450	2012	3,94	9	20	30	21	14,13	1.114	1.450	1.614.855	726.685	888.170
311	14	ELMA	SCARLET SP.	Yarı Bodur	3.341	2015	1,95	6	25	25	19	11,56	563	3.341	1.882.460	847.107	1.035.353
311	14	ELMA	MON. GALA	Yarı Bodur	1.671	2015	2,09	6	30	25	19	11,56	726	1.671	1.212.788	545.755	667.033
311	32	ELMA	SCARLET SP.	Yarı Bodur	3.075	2015	1,95	6	25	25	19	11,56	563	3.075	1.732.584	779.663	952.921
311	32	ELMA	MON. GALA	Yarı Bodur	1.530	2015	2,09	6	30	25	19	11,56	726	1.530	1.110.452	499.704	610.749
159	187	ELMA	SCARLET SP.	Yarı Bodur	1.896	2015	1,95	6	25	25	19	11,56	563	1.896	1.068.286	480.729	587.557
159	187	ELMA	MON. GALA	Yarı Bodur	948	2015	2,09	6	30	25	19	11,56	726	948	688.045	309.620	378.425
TOPLAM AĞAÇ BEDELİ															20.620.299		11.341.164

*TÜİK Üretici Çıkış Fiyatları Kullanılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan ve meyve veren ağaçların değeri için gelir yöntemi kullanılmış olup metot olarak Junge Metodu tercih edilmiştir. Ancak yöntem yalnızca gelir kalemi baz alınarak yapıldığından gider kalemi için, yapılan görüşmeler sonucunda elde edilen veriler İlçe Tarım Müdürlüğünden temin edilen bakım giderleri oranı ile desteklenerek gider kalemi olarak hesaplamalara dahil edilmiştir.

Elde edilen veriler piyasa değeri ile karşılaştırılarak piyasa değeri ile uyumu kontrol edilmiştir. Buna göre değerlendirme konusu taşınmazların Gelir Yaklaşımına göre (Junge Metodu) toplam değeri 57.660.200 TL olarak belirlenmiştir.

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 taşınmazın konumu, şehir merkezine uzaklıkları, arazi yapısı ve eğimleri, kadastral yoluna cephelerinin olup olmaması, tarımsal imkanlar mevcut piyasa koşulları vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

159 Ada 173 Parsel Tarla Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	25.976,94	25.976,94
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	40	40
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	1.039.078	1.039.078
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	1.040.000	1.040.000

159 Ada 176 Parsel Tarla Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	58.455,33	58.455,33
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	40	40
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	2.338.213	2.338.213
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	2.340.000	2.340.000

159 Ada 180 Parsel Tarla Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	63.020,95	63.020,95
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	40	40
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	2.520.838	2.520.838
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	2.520.000	2.520.000

159 Ada 187 Parsel Tarla Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	62.159,97	62.159,97
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	40	40
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	2.486.399	2.486.399
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	2.485.000	2.485.000

311 Ada 14 Parsel Tarla Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	49.782,25	49.782,25
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	40	40
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	1.991.290	1.991.290
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	1.990.000	1.990.000

311 Ada 32 Parsel Tarla Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	39.618,05	39.618,05
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	40	40
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	1.584.722	1.584.722
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	1.585.000	1.585.000

Genel Toplam	11.960.000	11.960.000
--------------	------------	------------

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
<ul style="list-style-type: none">+ Taşınmazların kasaba merkezine yakın olması+ Ekili tarla olması+ Tarlanın sulama, yol gibi tarımsal imkanlarının bulunması	<ul style="list-style-type: none">– Toprak olarak susuz ve kuru olması– Tarım amaçlı daha az tercih edilen bir bölgede konumlanması
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none">+ Kasabaya yakın olmasından dolayı ilerleyen yıllarda değerlendirilebilecek konumda olması.	<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

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 ulaşılmıştır

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen varlıklar için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları 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” ve “Gelir Yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır. Ancak Gelir Yaklaşımında Junge Metodu ile ağaçların potansiyel gelir hesaplamaları yapılarak piyasa değeri ile hesaplanan değer ile arasındaki uyuma bakılmıştır. Junge metodunun varsayımlara ve teyit edilemeyen katsayılara bağlı olması nedeniyle değer takdiri “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile 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)**	10.790.000	1.257.972
Yasal Durum Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil)**	12.732.200	1.484.407

***159 ada 176 parsel Gökür Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A. Ş (1/2) hissesine düşen 1.170.000 TL**

****Gökür Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A. Ş hissesine düşen toplam Pazar değerini göstermektedir.**

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 12.732.200 TL (1.484.407 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





8.2. İmar Durum Belgesi

8.3. Resmî Belgeler

Takyidat

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:33



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	159/173
Taşınmaz Kimlik No:	90623723	AT Yüzölçüm(m2):	25976.94
il/ilçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKTAŞ/DEVLET Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Şarbeli	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/157	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ, İNTERMAY İMALAT ULUSLARARASITİCARET ANONİM ŞİRKETİ ÜNVANLI ŞİRKETE BÖLÜNME YOLU İLE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:16623) ANKARA TİCARET ODASI VKN:0690046747	Niğde - 05-01-2021 13:47 - 209	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-----------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 2

317944737	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	25976.94	25976.94	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 16-10-2015 24645	-
-----------	---	---	-----	----------	----------	--	---

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) DQRbV_Z1ZkS kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:33



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	159/176
Taşınmaz Kimlik No:	90623728	AT Yüzölçümü(m2):	58544.33
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKTAŞ/DEVLET Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Şarbelli	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/160	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ , İNTERMAY İMALAT ULUSLARARASITİCARET ANONİM ŞİRKETİ ÜNVANLI ŞİRKETE BÖLÜNME YOLU İLE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:16623) ANKARA TİCARET ODASI VKN:0690046747	Niğde - 05-01-2021 13:47 - 209	-
Beyan	ZADE KUDAL VE EFRAHİM KUDAL İN İLİŞİĞİ KESİLMEMİŞTİR.(Şablon: Diğer)		Niğde - 17-03-2016 14:41 - 6455	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 3

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
317944756	(SN:24438727) ARIZE : RAMAZAN Kızı	-	1/4	14636.08	58544.33	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli 16-10-2015 24645	-
317944768	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/2	29272.17	58544.33	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli 16-10-2015 24645	-
334474279	(SN:108833368) FATMA İNAN : EFRAHİM Kızı	-	1/8	7318.04	58544.33	Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal 17-03-2016 6455	-
334474282	(SN:108833417) AYŞE KENDİRLİ : EFRAHİM Kızı	-	1/8	7318.04	58544.33	Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal 17-03-2016 6455	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Y40IKFiN9qi kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:34



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	159/180
Taşınmaz Kimlik No:	90624010	AT Yüzölçümü(m2):	63020.95
İl/ilçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKTAŞ/DEVLET Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Şarbeli	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Gilt/Sayfa No:	2/164	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ, İNTERMAY İMALAT ULUSLARARASITİCARET ANONİM ŞİRKETİ ÜNVANLI ŞİRKETE BÖLÜNME YOLU İLE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayr: - (Şablon: Diğer)	(SN:16623) ANKARA TİCARET ODASI VKN:0690046747	Niğde - 05-01-2021 13:47 - 209	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-----------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 2

317946253	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	63020.95	63020.95	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli 16-10-2015 24645	-
-----------	---	---	-----	----------	----------	---	---

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) KhUanwsMh4U kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:35



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	159/187
Taşınmaz Kimlik No:	90624018	AT Yüzölçümü(m2):	62159.97
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKTAŞ/DEVLET Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Şarbeli	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/171	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ , İNTERMAY İMALAT ULUSLARARASITİCARET ANONİM ŞİRKETİ ÜNVANLI ŞİRKETE BÖLÜNME YOLU İLE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:16623) ANKARA TİCARET ODASI VKN:0690046747	Niğde - 05-01-2021 13:47 - 209	-
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:7778532) TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ A.Ş. VKN:8790013397	Niğde - 28-06-2017 15:46 - 15910	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
317946309	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	62159.97	62159.97	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 16-10-2015 24645	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) KdfL6Y-5gbq kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:35



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	311/14
Taşınmaz Kimlik No:	90624333	AT Yüzölçümü(m2):	49782.25
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKTAŞ/DEVLET Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Şarbeli	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/409	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ , İNTERMAY İMALAT ULUSLARARASITİCARET ANONİM ŞİRKETİ ÜNVANLI ŞİRKETE BÖLÜNME YOLU İLE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:16623) ANKARA TİCARET ODASI VKN:0690046747	Niğde - 05-01-2021 13:47 - 209	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	------------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 3

317947922	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	49782.25	49782.25	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 16-10-2015 24645	-
-----------	---	---	-----	----------	----------	--	---

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İhtiyati Tedbir: NİĞDE 2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 28/01/2016 tarih 2016/23 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: 3. kişilere devrinin ve temlikinin önlenmesi amacıyla)	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Niğde - 29-01-2016 10:54 - 1911	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) oGy10SzMaY0 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:35



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	311/32
Tasınmaz Kimlik No:	90624495	AT Yüzölçümü(m2):	39618.05
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKTAŞ/DEVLET Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Şarbeli	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/425	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ, İNTERMAY İMALAT ULUSLARARASITİCARET ANONİM ŞİRKETİ ÜNVANLI ŞİRKETE BÖLÜNME YOLU İLE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:16623) ANKARA TİCARET ODASI VKN:0690046747	Niğde - 05-01-2021 13:47 - 209	-
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:8093593) TEDAŞ MERAM BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Niğde - 28-06-2017 15:46 - 15910	-

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
317948735	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	39618.05	39618.05	3402 S.Y'nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 16-10-2015 24645	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	HACİZ:24/01/2005 493 YEV ADANA 1. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ 2004/4697 es DOSYA	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Niğde - 24-01-2005 00:00 - 493	

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


2 / 3

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) BT1daU-Dİ8C kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BİLGİ AMAÇLIDIR

Tapular


İli:	NIĞDE	 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi:	MERKEZ						
Mahallesi:	AKTAŞ/DEVLET						
Köyü:							
Sokağı:							
Mevkii:	Şarbeli						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	L33-C-21-C-2-C	311	14		ha.	m ²	
					49.782,25	m ²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Tarla					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 90624333					
	Edinme Sebebi	Tapu Senedi işleminden. 23/07/2018					
	Sahibi	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi	
Cilt No.	24645	5	409		16/10/2015 Veriliş Tarihi : 23/07/2018	Cilt No.	
Sahife No.	Siciline Uygundur. Burhan AKKURT Bilgisayar İşletmeni					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih	NOT : * Müktefin gayri ayri belgelerle satış için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu hükümlerini gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildinleaktr.					Tarih	
D.M.O. Basım İşl. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.			Stok No		129



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	AKTAŞ/DEVLET		
	Mevki:	Şarbeli		
	Ada:	159	Parsel:	187
	Yüz Ölçümü:	62.159,97 m ²	Cilt/Sayfa No:	2 - 171
	Niteliği:	Tarla		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam	62.159,97

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	90624018	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	01/09/2021 - 38831	Veriliş Tarihi: 01/09/2021	Burhan AKKURT Yetkili Müdür Yardımcısı

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



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	AKTAŞ/DEVLET		
	Mevki:	Şarbeli		
	Ada:	159	Parsel:	173
	Yüz Ölçümü:	25.976.94 m2	Cilt/Sayfa No:	2 - 157
	Niteliği:	Tarla		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam	25.976.94

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	90623723	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	01/09/2021 - 38831	Verilis Tarihi: 01/09/2021 Burhan AKKURU Yetkili Müdür Yardımcısı	

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsî haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	AKTAŞ/DEVLET		
	Mevki:	Şarbeli		
	Ada:	159	Parsel:	176
	Yüz Ölçümü:	58.544,33 m ²	Cilt/Sayfa No:	2 - 160
	Niteliği:	Tarla		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1/2	29.272,17

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	90623728	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tanhî/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
	01/09/2021 - 38831	Veriliş Tarihi: 01/09/2021 Burhan AKKOCMA Yetkili Müdür Yardımcısı	

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şart ve belirtilmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	AKTAŞ/DEVLET		
	Mevki:	Şarbeli		
	Ada:	159	Parsel:	180
	Yüz Ölçümü:	63.020,95 m ²	Cilt/Sayfa No:	2 - 164
	Niteliği:	Tarla		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam	63.020,95

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	90624010	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	01/09/2021 - 38831	Veriliş Tarihi: 01/09/2021 Burhan AKKURT Yetkili Müdür Yardımcısı	

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	AKTAŞ/DEVLET		
	Mevki:	Şarbeli		
	Ada:	344	Parsel:	32
	Yüz Ölçümü:	39.618.05 m ²	Cilt/Sayfa No:	5 - 425
	Niteliği:	Tarla		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam	39.618.05

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	90624495	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur.	
	01/09/2021 - 38831	Veriliş Tarihi: 01/09/2021 Burhan AKKURT, Yetkili Müdür Yardımcısı	

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile serh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

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 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 Esentepe 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://ebulten.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden A3OZ-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 Serî:VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, Şirketinizin sermaye piyasasında gayrimenkul 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,

Dışişleri Yolu 8. Kat No:156 06500 ANKARA, Tel: (312) 3690950, Faks: (312) 3690901, İnternet: <http://www.mfa.gov.tr>
Rakıye Mah. Adnanpaşa Cad. No:15 Şişli 34397 İSTANBUL, Tel: (212) 3362500, Faks: (212) 3343000
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72018De-146-4525-ke19-36-04604900
<https://dogrulama.spk.gov.tr/adresiniz/bolge-numarasi-ile-dagitilmiştir>

Belge için: **Emir Hale ULUSALIOĞLU**
BAŞUZMAN
emir@spk.gov.tr

1/2

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' 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-271
- 71 -



Tarih : 25.01.2018

No : 408115

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Şefik Ercan KESKİNER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 22.12.2011

No : 401823

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Mustafa Lütfüllah MAZMANCI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




K. Attila KÖKSAL
BAŞKAN

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 31.07.2007

No : 400577

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ahmet KARABIYIK

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

8.8. Mesleki Tecrübe Belgeleri



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.06.2021 Belge No: 2021-01.3999

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.04.2021 Belge No: 2021-01.3935

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.07.2019

Belge No: 2019-01.1340

Sayın Mustafa Lütfullah MAZMANCI

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:03.03.2020

Belge No: 2019-01.3130

Sayın Ahmet KARABIYIK

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

aden[®]

D e ğ e r l e m e

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

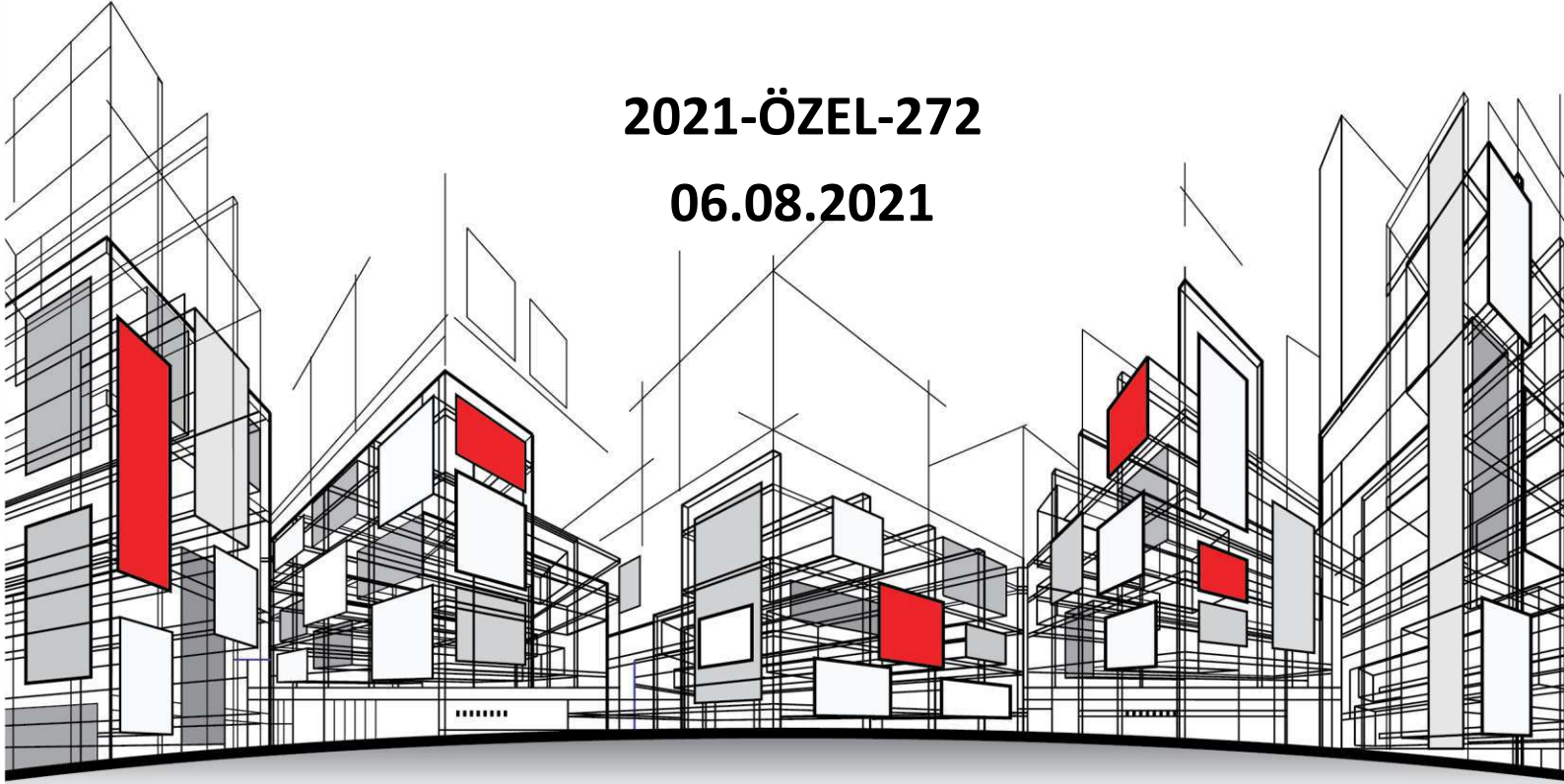
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

**NİĞDE-MERKEZ-DİKİLİTAŞ MAHALLESİ
20 ADET TARLA VE BAĞ VASIFLI GAYRİMENKUL**

2021-ÖZEL-272

06.08.2021



**Eda
GÜNES**



Bu belge 611****550 kimlik numaralı Eda GÜNES tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.

e-imza

Tarih: 18/12/2021
13:46

**Şefik Ercan
KESKİNER**



Bu belge 257****622 kimlik numaralı Şefik Ercan KESKİNER tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.

e-imza

Tarih: 18/12/2021 15:
53

**Mustafa
Lütfullah
MAZMANCI**



Bu belge 169****092 kimlik numaralı Mustafa Lütfullah MAZMANCI tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.

e-imza

Tarih: 18/12/2021 13:
44

**Ahmet
KARABIYIK**



Bu belge 542****080 kimlik numaralı Ahmet KARABIYIK tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.

e-imza

Tarih: 18/12/2021 14:
23

aden

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 6 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR	- 9 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 11 -
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ	- 11 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 12 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 13 -
4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 15 -
4.1. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 15 -
4.2. GAYRİMENKULLERİN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 18 -
4.3. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 19 -
4.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 23 -
4.5. GAYRİMENKULLERİN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 24 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 25 -
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	- 25 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 26 -
4.8. GAYRİMENKULLERİN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 26 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 28 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 28 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 28 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 28 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 29 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 29 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 29 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 29 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 30 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 32 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 32 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 32 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 32 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 35 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 35 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 47 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 47 -
7. SONUÇ	- 49 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 49 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 49 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 49 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 49 -
8. RAPOR EKLERİ	- 51 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 51 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ	- 53 -
8.3. RESMÎ BELGELER	- 54 -
8.4. BDDK YETKİLENDİRME	- 109 -
8.5. SPK LİSTEYE ALINMA	- 110 -

8.6. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 111 -
8.7. LİSANS BELGELERİ	- 112 -
8.8. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 115 -

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-0272						
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Bu rapor 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına göre hazırlanmıştır.						
Talebin Kapsamı	: Raporda bilgileri verilen, Niğde ili, Merkez ilçesi, Dikilitaş Mahallesi, parsel bilgileri raporun "4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyetine İlişki Bilgiler" kısmında yer verilen 20 adet taşınmazın 06.08.2021 tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.						
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: 24.06.2021 tarih A098 numaralı sözleşmenin "5.2 Müşterinin Yükümlülükleri" maddesi gereğince son 3 yıllık aktif/pasif kayıt belgelerini içeren takyidat belgesi ve son 3 yıllık imar durumu ve varsa değişiklik durumunu içeren imar durumu yazısının temini müşteri yükümlülüğünde olup müşteri tarafından temin edilemediğinden raporda yer verilememiştir.						
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Ülkemizde ve Dünyada Covid-19 salgınından dolayı oluşan mücbir sebeplerden dolayı kamu kurumlarında araştırma ve belge temini sınırlı olanaklarla kısmen yapılabilmektedir.						
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri talebi: Raporda bilgileri verilen taşınmazın değerlemesidir. Kısıtlamalar ilgili bölümde belirtilmiştir.						
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre şirketimiz bünyesinde daha önce rapor hazırlanmamıştır.						
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; gayrimenkuller için "Pazar Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.						
Takdir Edilen Toplam Yasal Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	<p>59.818.000-TL ElliDokuzMilyonSekizYüzOnSekizBin-Türk Lirası</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş Hissesine Düşen Değer (TL)</th> <th>Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi Hissesine Düşen Değer (TL)</th> <th>Nimey Tarım A.Ş Hissesine Düşen Değer (TL)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>25.414.000 TL</td> <td>33.593.000 TL</td> <td>811.000 TL</td> </tr> </tbody> </table>	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş Hissesine Düşen Değer (TL)	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi Hissesine Düşen Değer (TL)	Nimey Tarım A.Ş Hissesine Düşen Değer (TL)	25.414.000 TL	33.593.000 TL	811.000 TL
Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş Hissesine Düşen Değer (TL)	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi Hissesine Düşen Değer (TL)	Nimey Tarım A.Ş Hissesine Düşen Değer (TL)					
25.414.000 TL	33.593.000 TL	811.000 TL					
Takdir Edilen Toplam Yasal Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	<p>70.585.240 -TL YetmişMilyonBeşYüzSeksenBeşBinikiYüzKırk-Türk Lirası</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş Hissesine Düşen Değer (TL)</th> <th>Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi Hissesine Düşen Değer (TL)</th> <th>Nimey Tarım A.Ş Hissesine Düşen Değer (TL)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>29.988.520 TL</td> <td>39.639.740 TL</td> <td>956.980 TL</td> </tr> </tbody> </table>	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş Hissesine Düşen Değer (TL)	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi Hissesine Düşen Değer (TL)	Nimey Tarım A.Ş Hissesine Düşen Değer (TL)	29.988.520 TL	39.639.740 TL	956.980 TL
Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş Hissesine Düşen Değer (TL)	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi Hissesine Düşen Değer (TL)	Nimey Tarım A.Ş Hissesine Düşen Değer (TL)					
29.988.520 TL	39.639.740 TL	956.980 TL					
Takdir Edilen Yasal Pazar Değeri (USD) ¹ KDV Hariç	<p>6.973.989-USD AltıMilyonDokuzYüzYetmişÜçBinDokuzYüzSeksenDokuz-Amerikan Doları</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş Hissesine Düşen Değer (TL)</th> <th>Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi Hissesine Düşen Değer (TL)</th> <th>Nimey Tarım A.Ş Hissesine Düşen Değer (TL)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2.962.937 TL</td> <td>3.916.501 TL</td> <td>94.552 TL</td> </tr> </tbody> </table>	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş Hissesine Düşen Değer (TL)	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi Hissesine Düşen Değer (TL)	Nimey Tarım A.Ş Hissesine Düşen Değer (TL)	2.962.937 TL	3.916.501 TL	94.552 TL
Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş Hissesine Düşen Değer (TL)	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi Hissesine Düşen Değer (TL)	Nimey Tarım A.Ş Hissesine Düşen Değer (TL)					
2.962.937 TL	3.916.501 TL	94.552 TL					
Takdir Edilen Yasal Pazar Değeri (USD) KDV Dahil	<p>8.229.308 -USD SekizMilyonikiYüzYirmiDokuzBinÜçYüzSekiz-Amerikan Doları</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş Hissesine Düşen Değer (TL)</th> <th>Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi Hissesine Düşen Değer (TL)</th> <th>Nimey Tarım A.Ş Hissesine Düşen Değer (TL)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3.496.266 TL</td> <td>4.621.471 TL</td> <td>111.571 TL</td> </tr> </tbody> </table>	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş Hissesine Düşen Değer (TL)	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi Hissesine Düşen Değer (TL)	Nimey Tarım A.Ş Hissesine Düşen Değer (TL)	3.496.266 TL	4.621.471 TL	111.571 TL
Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş Hissesine Düşen Değer (TL)	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi Hissesine Düşen Değer (TL)	Nimey Tarım A.Ş Hissesine Düşen Değer (TL)					
3.496.266 TL	4.621.471 TL	111.571 TL					
Müşteri Unvanı	: Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A. Ş						
Müşteri Adresi	: Erler Mahallesi 2716. Cadde No:1,06135 Etimesgut/Ankara						

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

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	:	Police No: 60340000001227 Police 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.

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.
- Müşteriden temin edilen pay defterlerine göre Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Sanayi Ticaret AŞ'nin iştirak firmaları olan; İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi, Drops Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş., Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş., Mey Biyogaz Enerji Üretimi Sanayi ve Ticaret A.Ş., Dinar Biyogaz Enerji Üretimi Sanayi ve Ticaret A.Ş. firmalarının maliki olduğu gayrimenkuller de değerlendirilmiştir. İlgili pay defterleri raporun ekler kısmında yer almaktadır.

BÖLÜM 3

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

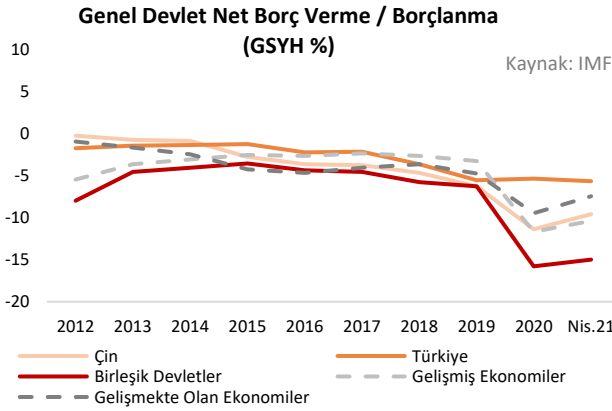
3.1. Dünya Ekonomisi²

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

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

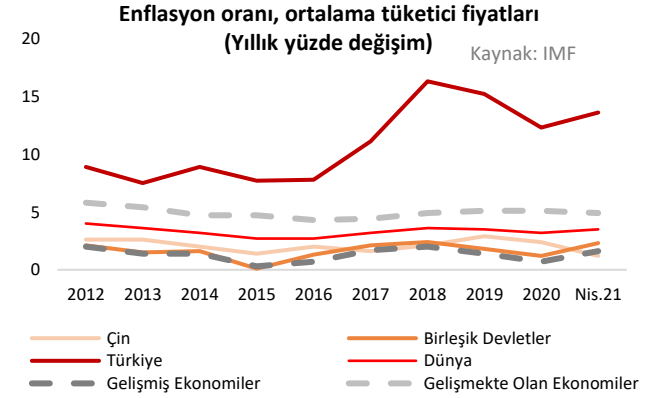
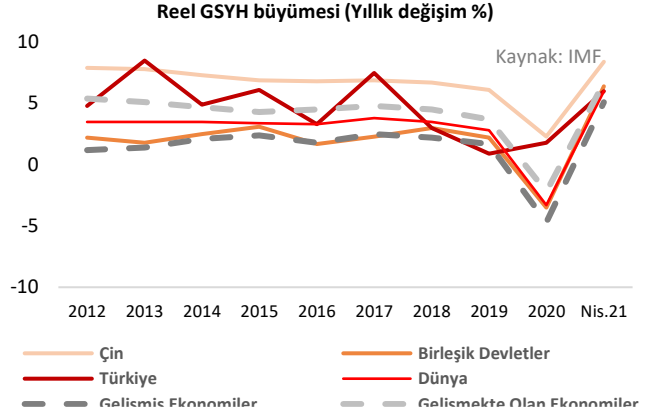
Gelişmiş ekonomilerde ortalama enflasyon, 2019 yılsonundan bu yana 1,3 puan azalarak, Nisan 2020 itibarıyla yıllık bazda yüzde 0,4'e gerilemiş, gelişmekte olan ekonomilerde ise aynı dönemde 1,2 puan düşerek yüzde 4,2 olmuştur.

Covid-19 salgınının başladığı ilk çeyrekte küresel

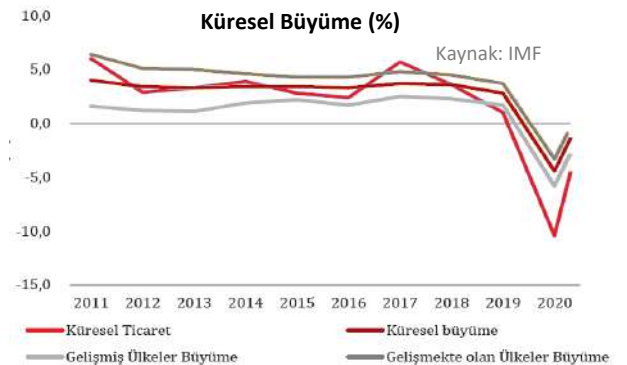


Dünya ticaret hacmi, aylık verilere göre Nisan 2020'de %12,1 oranında gerilemiş ve böylece seri içerisindeki en keskin düşüş gerçekleşmiştir. 2020 ilk çeyreğindeki yüzde 6,8 daralmanın ardından Çin, Covid-19 salgınına rağmen, 2020 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 3,2 oranında büyümüştür. Birleşik Devletlerde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

²IMF



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

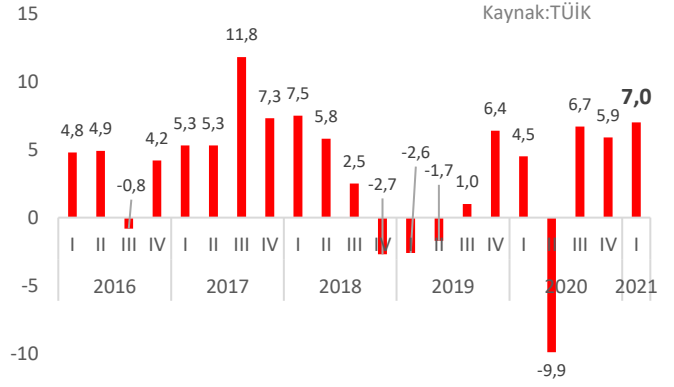


3.2. Türkiye Ekonomisi³

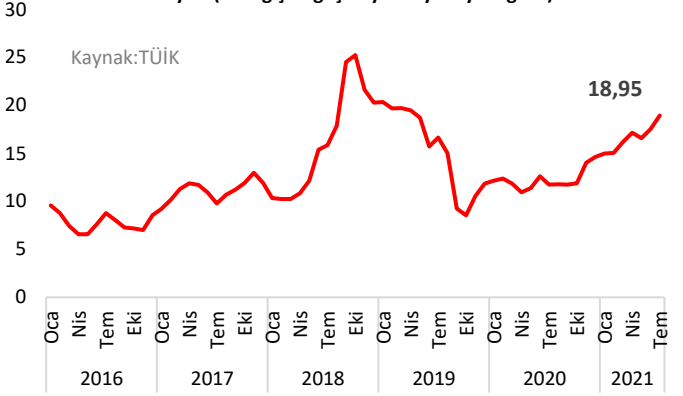
GSYH 2021 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre **%7,0** artmıştır. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri %18,1,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

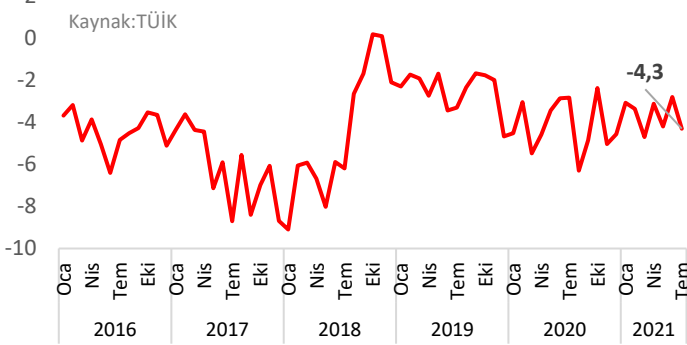
GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)



Enflasyon (% değişim geçen yılın aynı ayına göre)



Aylara Göre Dış Ticaret Dengesi Milyar ABD \$



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

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

³ TÜİK, TCMB

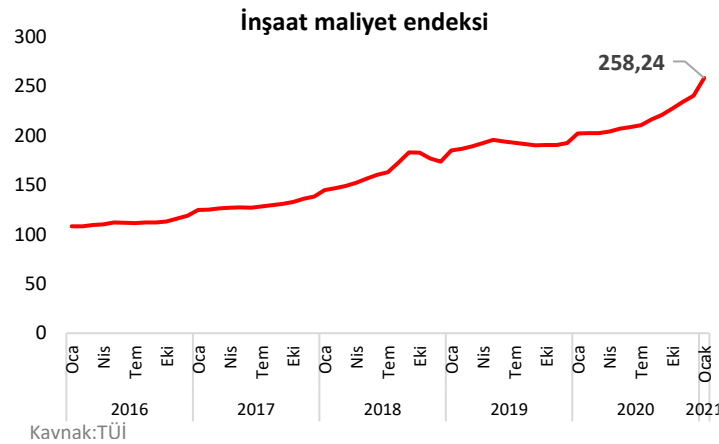
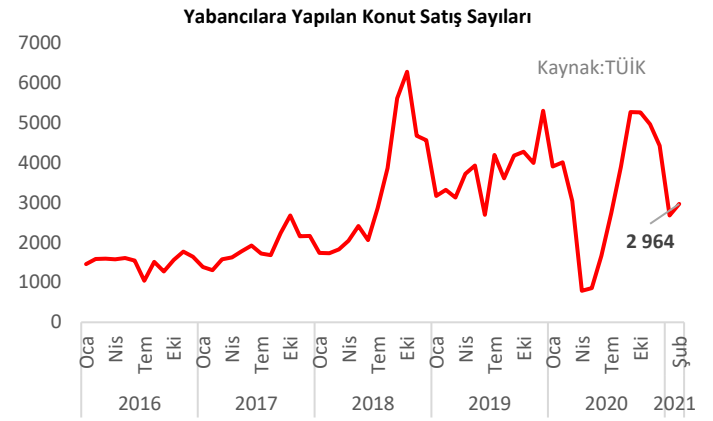
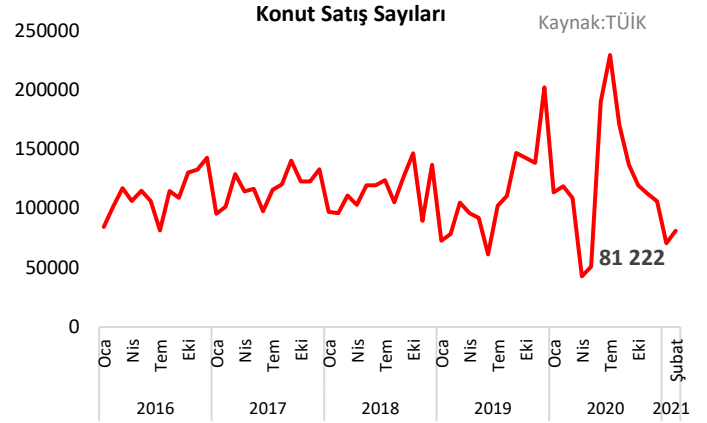
3.3. Gayrimenkul Sektörü⁴

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

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

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

441 Ada 14 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla ve Bağ
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	35.140,73 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	27.11.2017
Mahallesi	Dikilitaş	Yevmiye No	29199
Ada	441	Cilt No	86
Parsel	14	Sayfa No	8506
Malik	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (1/1)		

446 Ada 1 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	81.617,11 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	27.11.2017
Mahallesi	Dikilitaş	Yevmiye No	29199
Ada	446	Cilt No	86
Parsel	1	Sayfa No	8570
Malik	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (1/1)		

447 Ada 7 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	65.107,66 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	27.11.2017
Mahallesi	Dikilitaş	Yevmiye No	29199
Ada	447	Cilt No	86
Parsel	7	Sayfa No	8579
Malik	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (1/1)		

458 Ada 1 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	27.369,07 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	27.11.2017
Mahallesi	Dikilitaş	Yevmiye No	29199
Ada	458	Cilt No	87
Parsel	1	Sayfa No	8642
Malik	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (7408/27369) Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi (19961/27369)		

460 Ada 2 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	142.491,23 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	27.11.2017
Mahallesi	Dikilitaş	Yevmiye No	29199
Ada	460	Cilt No	87
Parsel	2	Sayfa No	8686
Malik	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (77009/142491) Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi (65482/142491)		

461 Ada 11 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri			
---	--	--	--

İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	211.282,25 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	27.11.2017
Mahallesi	Dikilitaş	Yevmiye No	29199
Ada	461	Cilt No	87
Parsel	11	Sayfa No	8700
Malik	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (120456.11/211281) Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi (90734.89/211281)		

467 Ada 7 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	14.690,19 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	27.11.2017
Mahallesi	Dikilitaş	Yevmiye No	29199
Ada	467	Cilt No	88
Parsel	7	Sayfa No	8783
Malik	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (1/1)		

469 Ada 2 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	17.303,35 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	27.11.2017
Mahallesi	Dikilitaş	Yevmiye No	29199
Ada	469	Cilt No	89
Parsel	2	Sayfa No	8804
Malik	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (1/1)		

471 Ada 7 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	248.452,87 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	27.11.2017
Mahallesi	Dikilitaş	Yevmiye No	29199
Ada	471	Cilt No	89
Parsel	7	Sayfa No	8826
Malik	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (132988/248452) Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi (115464/248452)		

474 Ada 4 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	50.286,09 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	27.11.2017
Mahallesi	Dikilitaş	Yevmiye No	29199
Ada	474	Cilt No	89
Parsel	4	Sayfa No	8842
Malik	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (1/1)		

537 Ada 1 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	27.086,70 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	27.11.2017
Mahallesi	Dikilitaş	Yevmiye No	29199
Ada	537	Cilt No	95
Parsel	1	Sayfa No	9489
Malik	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (1/1)		

537 Ada 12 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	42.182,34 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	27.11.2017
Mahallesi	Dikilitaş	Yevmiye No	29199
Ada	537	Cilt No	95
Parsel	12	Sayfa No	9499
Malik	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (1/1)		

541 Ada 6 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla ve Bağ
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	87.184,66 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	27.11.2017
Mahallesi	Dikilitaş	Yevmiye No	29199
Ada	541	Cilt No	96
Parsel	6	Sayfa No	9518
Malik	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (1/1)		

497 Ada 9 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	2.083 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	27.11.2017
Mahallesi	Dikilitaş	Yevmiye No	29199
Ada	497	Cilt No	90
Parsel	9	Sayfa No	8976
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		

469 Ada 9 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	28.932,92 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	27.11.2017
Mahallesi	Dikilitaş	Yevmiye No	29199
Ada	469	Cilt No	89
Parsel	9	Sayfa No	8812
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (14195/28933) Nimey Tarım A.Ş.(14738/28933)		

537 Ada 4 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	47.078,07 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	27.11.2017
Mahallesi	Dikilitaş	Yevmiye No	29199
Ada	537	Cilt No	95
Parsel	4	Sayfa No	9492
Malik	Gökür Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		

537 Ada 6 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	61.274,65 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	27.11.2017
Mahallesi	Dikilitaş	Yevmiye No	29199
Ada	537	Cilt No	95
Parsel	6	Sayfa No	9494
Malik	Gökür Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		

458 Ada 6 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	33.847,89 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	27.11.2017
Mahallesi	Dikilitaş	Yevmiye No	29199
Ada	458	Cilt No	87
Parsel	6	Sayfa No	8647
Malik	Gökür Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		

458 Ada 34 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	27.076 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	27.11.2017
Mahallesi	Dikilitaş	Yevmiye No	29199
Ada	458	Cilt No	87
Parsel	34	Sayfa No	8675
Malik	Gökür Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		

459 Ada 1 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	28.214,04 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	27.11.2017
Mahallesi	Dikilitaş	Yevmiye No	29199
Ada	459	Cilt No	87
Parsel	1	Sayfa No	8678
Malik	Gökür Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		

4.2. Gayrimenkullerin Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Parsel No	Açıklamalar
441/14	35.140,73 m ² alanlı taşınmaz köyün güneybatısındadır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Doğu yönde kadastral yola cephelidir.
446/1	81.617,11 m ² alanlı taşınmaz köyün güneybatısındadır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Güneydoğu yönde kadastral yola cephelidir.
447/7	165.107,66 m ² alanlı taşınmaz köyün güneybatısındadır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Güneydoğu yönde kadastral yola cephelidir.

458/1	27.369,07 m ² alanlı taşınmaz köyün güneybatısındadır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Kuzeybatı yönde kadastral yola cephelidir.
458/6	33.847,89 m ² alanlı taşınmaz köyün güneybatısındadır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Kadastral yola cephesi yoktur.
458/34	27.076 m ² alanlı taşınmaz köyün güneybatısındadır. Parsel geometrik olarak dörtgen şeklindedir. Kuzeybatı yönde kadastral yola cephelidir.
459/1	28.214,04 m ² alanlı taşınmaz köyün güneybatısındadır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Kuzeybatı yönde kadastral yola cephelidir.
460/2	142.491,23 m ² alanlı taşınmaz köyün güneybatısındadır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Batı yönde kadastral yola cephelidir.
461/11	211.282,35 m ² alanlı taşınmaz köyün güneybatısındadır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Güney yönde kadastral yola cephelidir.
467/7	14.690,19 m ² alanlı taşınmaz köyün güneybatısındadır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Doğu yönde kadastral yola cephesi yoktur.
469/2	17.303,35 m ² alanlı taşınmaz köyün güneybatısındadır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Kuzey yönde kadastral yola cephelidir.
469/9	28.932,92 m ² alanlı taşınmaz köyün güneybatısındadır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Güney yönde kadastral yola cephelidir.
471/7	248.452,87 m ² alanlı taşınmaz köyün güneybatısındadır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Doğu yönde kadastral yola cephesi yoktur.
474/4	50.286,09 m ² alanlı taşınmaz köyün güneybatısındadır. Parsel geometrik olarak dörtgen şeklindedir. Kuzey yönde kadastral yola cephelidir.
497/9	2.083 m ² alanlı taşınmaz köyün güneybatısındadır. Parsel geometrik olarak dörtgen şeklindedir. Kuzey yönde kadastral yola cephelidir.
537/1	27.086,7 m ² alanlı taşınmaz köyün güneybatısındadır. Parsel geometrik olarak dörtgen şeklindedir. Batı yönde kadastral yola cephelidir.
537/4	47.078,07 m ² alanlı taşınmaz köyün güneybatısındadır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Doğu yönde kadastral yola cephesi yoktur.
537/6	61.274,65 m ² alanlı taşınmaz köyün güneybatısındadır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Doğu yönde kadastral yola cephesi yoktur.
537/12	42.182,34 m ² alanlı taşınmaz köyün güneybatısındadır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Batı yönde kadastral yola cephelidir.
541/6	87.184,66 m ² alanlı taşınmaz köyün güneybatısındadır. Parsel geometrik olarak düzensiz şekildedir. Güney yönde kadastral yola cephelidir.

4.3. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Detaylar aşağıda tablo halinde belirtilmiştir;

441 Ada 14 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	441/14
İnceleme Tarih ve Saati	25.06.2021 –16:23
Beyan Bölümü	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. Tarih: 27.11.2017 Yev:29199
446 Ada 1 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	446/1
İnceleme Tarih ve Saati	25.06.2021 –16:23
Beyan Bölümü	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. Tarih: 27.11.2017 Yev:29199
447 Ada 7 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri	

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	447/7
İnceleme Tarih ve Saati	25.06.2021 –16:15
Beyan Bölümü	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. Tarih: 27.11.2017 Yev:29199
Şerh	HACİZ:14/02/2005 1166 YE ADANA 9.İCRA MÜD 2005/635 İNTİKAL EDECEK AHMET ŞAHİN HİS 14.02.2005 00:00 Yev.No:1166

458 Ada 1 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	458/1
İnceleme Tarih ve Saati	25.06.2021 –16:21
Beyan Bölümü	Diğer (Konusu: GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ, İNTERMAY İMALAT ULUSLARARASITİCARET ANONİM ŞİRKETİ ÜNVANLI ŞİRKETE BÖLÜNME YOLU İLE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: Sayı: -(Şablon: Diğer) 05.01.2021 13:47 Yev.No:209 3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. Tarih: 27.11.2017 Yev:29199

460 Ada 2 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	460/2
İnceleme Tarih ve Saati	25.06.2021 –16:18
Beyan Bölümü	Diğer (Konusu: GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ, İNTERMAY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ÜNVANLI ŞİRKETE BÖLÜNME YOLU İLE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: Sayı: -(Şablon: Diğer) 05.01.2021 13:47 Yev.No:209 3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. Tarih: 27.11.2017 Yev:29199

461 Ada 11 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	461/11
İnceleme Tarih ve Saati	25.06.2021 –16:24
Beyan Bölümü	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme. Tarih: 02.06.2021 Yev:22597 Diğer (Konusu: GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ, İNTERMAY İMALAT ULUSLARARASITİCARET ANONİM ŞİRKETİ ÜNVANLI ŞİRKETE BÖLÜNME YOLU İLE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: Sayı: -(Şablon: Diğer) 05.01.2021 Yev.No:209 3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. Tarih: 27.11.2017 Yev:29199 MESUT DİNCER İN VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMEMİŞTİR Tarih:11.04.2016 Yev:8765 3. DERECE SİT ALANIDIR. Tarih.14.07.2009 17:19 Yev.No:9282

467 Ada 7 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	467/7
İnceleme Tarih ve Saati	25.06.2021 –16:24
Beyan Bölümü	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. Tarih: 27.11.2017 Yev:29199

469 Ada 2 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	469/2

İnceleme Tarih ve Saati	25.06.2021 –16:24
Beyan Bölümü	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. Tarih: 27.11.2017 Yev:29199

471 Ada 7 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	471/7
İnceleme Tarih ve Saati	25.06.2021 –16:18
Beyan Bölümü	Diğer (Konusu: GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ, İNTERMAY İMALAT LUSLARARASITİCARET ANONİM ŞİRKETİ ÜNVANLI ŞİRKETE BÖLÜNME YOLU İLE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: Sayı: Tarih:05.01.2021 Yev:209 3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. Tarih: 27.11.2017 Yev:29199

474 Ada 4 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	474/4
İnceleme Tarih ve Saati	25.06.2021 –16:16
Beyan Bölümü	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. Tarih: 27.11.2017 Yev:29199
Şerh Bölümü	HACİZ:14/02/2005 1166 YE ADANA 9.İCRA MÜD 2005/635 İNTİKAL EDECEK AHMET ŞAHİN HİS Tarih:14.02.2005 Yev:1166

537 Ada 1 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	537/1
İnceleme Tarih ve Saati	25.06.2021 –16:20
Beyan Bölümü	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. Tarih: 27.11.2017 Yev:29199

537 Ada 12 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	537/12
İnceleme Tarih ve Saati	25.06.2021 –16:17
Beyan Bölümü	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. Tarih: 27.11.2017 Yev:29199

541 Ada 6 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	541/6
İnceleme Tarih ve Saati	25.06.2021 –16:19
Beyan Bölümü	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. Tarih: 27.11.2017 Yev:29199
İpotek Bölümü	TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675 lehine 1. Dereceden 600.000,00 TL bedelle ipotek bulunmaktadır. Tarih:02.11.2010 Yev:15831

497 Ada 9 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	497/9
İnceleme Tarih ve Saati	9-6-2021-17:37

Beyan Bölümü

Diğer (Konusu: Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi, İntermay İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi Ünvanlı Şirkete Bölünme Yolu İle Devir Olmuştur.) Tarih: Sayı: Tarih: 05/01/2021 – Sayı: 209
3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. Tarih: 27.11.2017
Yev:29199

469 Ada 9 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS

Ada/Parsel 469/9

İnceleme Tarih ve Saati 9-6-2021-17:40

Beyan Bölümü

Diğer (Konusu: Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi, İntermay İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi Ünvanlı Şirkete Bölünme Yolu İle Devir Olmuştur.) Tarih: Sayı: Tarih: 05/01/2021 – Sayı: 209
3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. Tarih: 27.11.2017
Yev:29199

İpotek Bölümü

TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. Lehine 1. Dereceden 20.000.000,00 TL Bedelle İpotek Bulunmaktadır. Tarih: 05.02.2021 – Yev. No: 5351

537 Ada 4 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS

Ada/Parsel 537/4

İnceleme Tarih ve Saati 9-6-2021-17:38

Beyan Bölümü

Diğer (Konusu: Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi, İntermay İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi Ünvanlı Şirkete Bölünme Yolu İle Devir Olmuştur.) Tarih: Sayı: Tarih: 05/01/2021 – Sayı: 209
3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. Tarih: 27.11.2017
Yev:29199

537 Ada 6 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS

Ada/Parsel 537/6

İnceleme Tarih ve Saati 9-6-2021-17:38

Beyan Bölümü

Diğer (Konusu: Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi, İntermay İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi Ünvanlı Şirkete Bölünme Yolu İle Devir Olmuştur.) Tarih: Sayı: Tarih: 05/01/2021 – Sayı: 209
3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. Tarih: 27.11.2017
Yev:29199

458 Ada 6 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS

Ada/Parsel 458/6

İnceleme Tarih ve Saati 9-6-2021-17:36

Beyan Bölümü

Diğer (Konusu: Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi, İntermay İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi Ünvanlı Şirkete Bölünme Yolu İle Devir Olmuştur.) Tarih: Sayı: -(Şablon: Diğer) Tarih: 05/01/2021 – Sayı: 209
3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. Tarih: 27.11.2017
Yev:29199

Mesut Dinçer'in Vergi İlişği Kesilmemiştir. Tarih: 11/04/2016 – Sayı: 8765

458 Ada 34 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	458/34
İnceleme Tarih ve Saati	9-6-2021-17:38
Beyan Bölümü	Diğer (Konusu: Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi, İntermay İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi Ünvanlı Şirkete Bölünme Yolu İle Devir Olmuştur.) Tarih: Sayı: -(Şablon: Diğer) Tarih: 05/01/2021 – Sayı: 209 3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. Tarih: 27.11.2017 Yev:29199

459 Ada 1 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	459/1
İnceleme Tarih ve Saati	9-6-2021-17:36
Beyan Bölümü	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme. Tarih: 02/06/2021 – Sayı: 22597 Diğer (Konusu: Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi, İntermay İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi Ünvanlı Şirkete Bölünme Yolu İle Devir Olmuştur.) Tarih: Sayı: Tarih: 05/01/2021 – Sayı: 209 3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. Tarih: 27.11.2017 Yev:29199

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.

4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlar, Merkez İlçesi Uygulama İmar Planı sınırları dışarısında ve plansız alanda yer almaktadır. Buna göre 3194 Sayılı İmar Kanununun "Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışındaki Yerleşme Alanı dışında Kalan (İskân Dışı) Alanlarda Uygulanacak Esaslar" yönetmeliği hükümleri geçerli olup, bu yönetmeliğin 6. Bölüm 63. Maddesi yapı şartlarını düzenlemektedir.

Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışındaki Yerleşme Alanı dışında Kalan (İskân Dışı) Alanlarda Uygulanacak Esaslar Hakkındaki Yönetmeliğin 63 Maddesi; Üst ölçek planı bulunmayan iskân dışı alanlarda bulunan parsellerde; inşaat alanı katsayısı %5 den fazla olmamak, yapı inşaat alanları toplamı hiçbir koşulda (250) metreyi geçmemek, saçak seviyelerinin tabii zeminden yüksekliği (6.50) metreyi ve 2 katı aşmamak, yola ve parsel sınırlarına (5.00) m. 'den fazla yaklaşmamak şartı ile bir ailenin oturmasına mahsus bağ ve sayfiye evleri, kır kahvesi, lokanta ve bu tesislerin müştemilat binaları yapılabilir.

Bu alanlarda tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmamak kaydıyla, konutla birlikte veya ayrı yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, hububat depoları, gübre ve silaj çukurları, arı haneler, balık üretim tesisleri ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılar, mahreç aldığı yola (10.00) m. 'den, parsel hudutlarına (5.00) m. 'den fazla yaklaşmamak, parselde bulunan bütün yapılara ait inşaat alanı katsayısı %40 ı ve yapı yüksekliği (6.50) metreyi ve 2 katı aşmamak şartı ile yapılabilir. Bu yapıların birinci fıkra koşullarına uyulmak üzere yapılacak konutla birlikte yapımı halinde de inşaat alanı katsayısı (0.40) ı geçemez.

Beton temel ve çelik çatılı seralar yapı yaklaşma mesafelerine uyulmak şartı ile inşaat alanı katsayısına tabi değildir.

Ayrıca bu tesisler hakkında Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı ve diğer ilgili kurum ve kuruluşların taşra teşkilatlarının uygun görüşünün alınması ve başka bir amaçla kullanılmayacağı hususunda tesis sahiplerince ilgili idareye noterlikçe tasdikli yazılı taahhütte bulunulması gerekmektedir.

Bu maddede anılan yapılar ilgili bakanlık ve kuruluşlarca hazırlanmış bulunan 1/50 veya 1/100 ölçekli tip projeler üzerinden yapılabilir.

İskân dışı alanlarda yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni, yapının niteliğine göre "3030 sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinin" Yapı Ruhsat İşleri başlıklı bölümünde yer alan hükümlere uygun olarak ilgili idarece verilir.

Ayrıca, bu bölümde bulunmayan yapılaşmaya ilişkin hususlarda bu Yönetmeliğin Dördüncü Bölüm hükümlerine uyulur." Buna göre imar planı dışında, tarımsal arazi bölgesinde imar planı bulunmayan, tarımsal arazi niteliği taşıyan bölgede, bu türlü yerlerdeki taşınmazın alanının %5 ini geçmeyecek ve 250 m² den fazla kapalı alanı olmayacak şekilde tarımsal nitelikli bağ evi, kır kahvesi, besi damı bağ evi ve depo, ağıl gibi tesisler yapılabileceği, öğrenilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar, Merkez İlçesi Uygulama İmar Planı sınırları dışarısında ve plansız alanda yer almaktadır. Buna göre 3194 Sayılı İmar Kanununun "Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışındaki Yerleşme Alanı dışında Kalan (İskân Dışı) Alanlarda Uygulanacak Esaslar" yönetmeliği hükümleri geçerli olup, bu yönetmeliğin 6. Bölüm 63. Maddesi yapı şartlarını düzenlemektedir.

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

Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi yapı bulunmamaktadır.

➤ **Gayrimenkullere Ait Yapı Denetim Bilgisi**

Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi yapı 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 İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

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

4.6. Gayrimenkulün Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, müşteriden temin edilen bilgiler göre detayları tabloda belirtilen meyve ağaçları ekilidir.

Bölge Adı	Bölge	Ada	Parsel	Tür	Çeşit	Anaç	Yetiştiricilik	Dikili Alan (m ²)	Ağaç Sayısı	Dikim Aralığı	Ağaç/ Dekar	Dikim Yılı
KALE	1.BÖLGE(KALE)	471	7	ELMA	GOLDEN	M9	Tam Bodur	70.000,00	16.142	4*0,8	231	2014
KALE	1.BÖLGE(KALE)	459	1	ELMA	GOLDEN	M9	Tam Bodur	19.000,00	4.769	4*0,8	251	2014
TOSBAĞLIK	2.BÖLGE (TOSBAĞALIK)	460	2	ELMA	GOLDEN	M9	Tam Bodur	54.000,00	15.417	4*0,8	286	2014
TOSBAĞLIK	2.BÖLGE (TOSBAĞALIK)	458	34	ELMA	GOLDEN	M9	Tam Bodur	18.051,00	5.783	4*0,8	320	2014
TOSBAĞLIK	2.BÖLGE (TOSBAĞALIK)	458	6	ELMA	GOLDEN	M9	Tam Bodur	22.645,00	4.019	4*0,8	177	2014
TOSBAĞLIK	2.BÖLGE (TOSBAĞALIK)	458	1	ELMA	GOLDEN	M9	Tam Bodur	18.246,00	3.908	4*0,8	214	2014
KALE	1.BÖLGE(KALE)	471	7	ELMA	JÖREMİNE	M106	Yarı Bodur	70.452,87	16.142	4*0,8	229	2014
KALE	1.BÖLGE(KALE)	471	7	ELMA	GALA	M106	Yarı Bodur	12.000,00	1.724	4*1,5	144	2014
KALE	1.BÖLGE(KALE)	471	7	ELMA	JÖREMİNE	M111	Yarı Bodur	6.000,00	862	4*1,5	144	2014
KALE	1.BÖLGE(KALE)	461	11	ELMA	JÖREMİNE	M106	Yarı Bodur	50.000,00	8.092	4*1,5	162	2014
KALE	1.BÖLGE(KALE)	461	11	ELMA	GALA	M106	Yarı Bodur	100.000,00	16.184	4*1,5	162	2014
KALE	1.BÖLGE(KALE)	459	1	ELMA	JÖREMİNE	M106	Yarı Bodur	9.214,04	2.270	4*0,8	246	2014
TOSBAĞLIK	2.BÖLGE (TOSBAĞALIK)	458	34	ELMA	JÖREMİNE	M106	Yarı Bodur	9.025,00	2.892	4*0,8	320	2014
TOSBAĞLIK	2.BÖLGE (TOSBAĞALIK)	458	6	ELMA	SCARLET	M106	Yarı Bodur	11.202,89	2.009	4*0,8	179	2014
TOSBAĞLIK	2.BÖLGE (TOSBAĞALIK)	458	1	ELMA	SCARLET	M106	Yarı Bodur	9.123,07	1.954	4*0,8	214	2014
TOSBAĞLIK	2.BÖLGE (TOSBAĞALIK)	537	4	ELMA	GALA	M106	Yarı Bodur	31.386,07	3.917	4*1,5	125	2014
TOSBAĞLIK	2.BÖLGE (TOSBAĞALIK)	537	4	ELMA	JÖREMİNE	M111	Yarı Bodur	15.692,00	1.958	4*1,5	125	2014
TOSBAĞLIK	2.BÖLGE (TOSBAĞALIK)	537	6	ELMA	GALA	M106	Yarı Bodur	40.000,00	6.240	4*1,5	156	2014
TOSBAĞLIK	2.BÖLGE (TOSBAĞALIK)	537	6	ELMA	SCARLET	M106	Yarı Bodur	21.274,65	2.350	4*1,5	110	2014
TOSBAĞLIK	2.BÖLGE (TOSBAĞALIK)	460	2	ELMA	SCARLET	M106	Yarı Bodur	27.000,00	7.708	4*0,8	285	2014
KALE	1.BÖLGE(KALE)	471	7	ELMA	GOLDEN	M106	Yarı Bodur	17.000,00	2.120	4*2	125	2016
KALE	1.BÖLGE(KALE)	471	7	ELMA	JÖREMİNE	M106	Yarı Bodur	9.000,00	980	4*2	109	2016
TOSBAĞLIK	2.BÖLGE (TOSBAĞALIK)	460	2	ELMA	GALA	M106	Yarı Bodur	36.000,00	4.000	4*2	111	2016
TOSBAĞLIK	2.BÖLGE (TOSBAĞALIK)	460	2	ELMA	GOLDEN	M106	Yarı Bodur	25.491,23	2.106	4*2	83	2016
KALE	1.BÖLGE(KALE)	537	1	VIŞNE	KÜTAHYA	GF 677		15.000,00	920	5*3	61	2016
KALE	1.BÖLGE(KALE)	537	1	ELMA	SCARLET	M106	Yarı Bodur	3.058,00	375	4*2	123	2016
KALE	1.BÖLGE(KALE)	537	1	ELMA	GOLDEN	M106	Yarı Bodur	9.028,67	1.125	4*2	125	2016
KALE	1.BÖLGE(KALE)	471	7	ELMA	GALA	M111	Yarı Bodur	20.000,00	2.350	4*2	118	2017
KALE	1.BÖLGE(KALE)	471	7	ELMA	GOLDEN	M111	Yarı Bodur	10.000,00	1.172	4*2	117	2017
KALE	1.BÖLGE(KALE)	461	11	ELMA	GOLDEN	M111	Yarı Bodur	40.000,00	4.000	4*2	100	2017
KALE	1.BÖLGE(KALE)	461	11	ELMA	GALA	M111	Yarı Bodur	21.282,25	2.000	4*2	94	2017
KALE	1.BÖLGE(KALE)	474	4	ŞEFTALİ	UFO-4	CHEF		50.286,09	6.000	4*2	119	2017
KALE	1.BÖLGE(KALE)	446	1	ŞEFTALİ	UFO-4	CHEF		81.617,11	9.000	4*2	110	2017
KALE	1.BÖLGE(KALE)	447	7	ŞEFTALİ	UFO-4	CHEF		65.107,66	8.000	4*2	123	2017
TOSBAĞLIK	2.BÖLGE (TOSBAĞALIK)	537	12	ELMA	GOLDEN	M111	Yarı Bodur	33.740,34	3.082	4*2	91	2017
TOSBAĞLIK	2.BÖLGE (TOSBAĞALIK)	537	12	ELMA	GALA	M111	Yarı Bodur	8.440,00	770	4*2	91	2017
KALE	1.BÖLGE(KALE)	471	7	ELMA	GOLDEN	M111	Yarı Bodur	22.000,00	2.000	4*2	91	2018
KALE	1.BÖLGE(KALE)	471	7	ELMA	SCARLET	M111	Yarı Bodur	12.000,00	750	4*2	63	2018
KALE	1.BÖLGE(KALE)	469	2	ELMA	GOLDEN	M111	Yarı Bodur	8.000,00	1.000	4*2	125	2018
KALE	1.BÖLGE(KALE)	469	2	ELMA	SCARLET	M111	Yarı Bodur	9.303,35	250	4*2	27	2018
KALE	1.BÖLGE(KALE)	469	9	ELMA	GOLDEN	M111	Yarı Bodur	14.195,00	2.056	4*2	145	2018
KALE	1.BÖLGE(KALE)	469	9	ELMA	SCARLET	M111	Yarı Bodur	11.000,00	1.000	4*2	91	2018
KALE	1.BÖLGE(KALE)	467	7	GOJİ BERİ	GOJİ BERİ			14.690,19	3.500	5*1	2019	

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup mevzuat gereğince alınması gereken bir belge bulunmamaktadır.

4.8. Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Merkez İlçesi, Niğde-Kayseri yolu üzerinde kuzeybatı yönde (Yeşilhisar istikametinde) yaklaşık 10 km ilerledikten sonra sol kolda (güneydoğu istikamette) Ovacık köy yoluna ulaşılır. Ovacık köy yolu üzerinde güneybatı istikamette 25 km ilerlendiğinde Dikilitaş köyüne ulaşılır.



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 hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

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

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

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

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

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

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

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

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadaki elde edilen kriterler esas alınır, 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 piyasadaki 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 "Tarla" olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

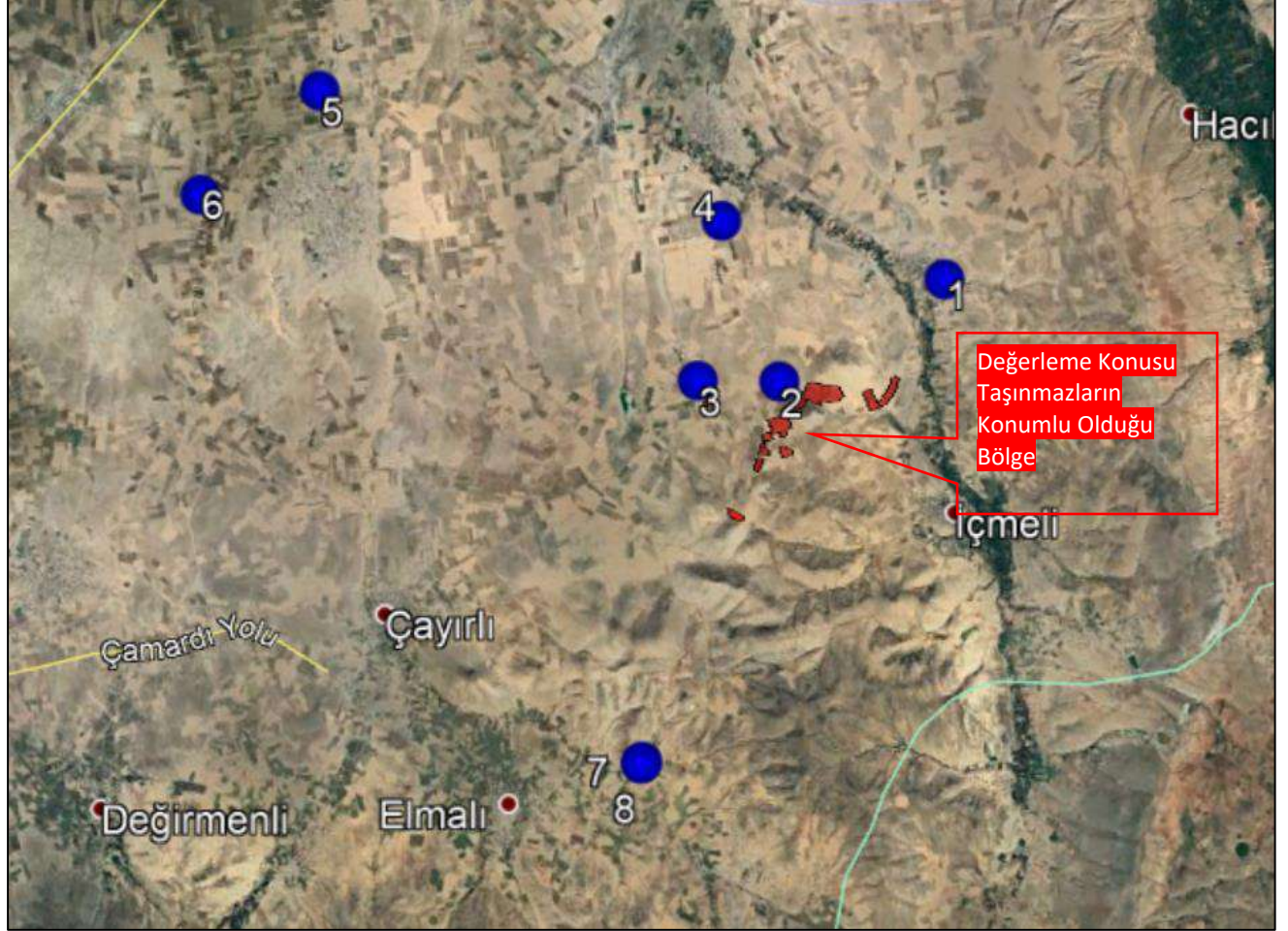
Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. "Pazar Yaklaşımı" ile benzer mülkiyet yapısına sahip satışa konu taşınmazlar araştırılmıştır.

Emsaller

No	Açıklama	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	Merkez ilçesi Dikilitaş mahallesinde 90.000 m ² alanlı olduğu beyan edilen bahçe için 780.000 TL bedelle satılıktır.	90.000	780.000	9	750.000	8,33
2	Merkez ilçesi Dikilitaş mahallesinde 81.688 m ² alanlı olduğu beyan edilen tarla için 655.000 TL bedelle satılıktır.	81.688	655.000	8	640.000	7,83
3	Merkez ilçesi Dikilitaş mahallesinde 18.210 m ² alanlı olduğu beyan edilen bahçe için 180.000 TL bedelle satılıktır.	18.210	180.000	10	170.000	9,34
4	Merkez ilçesi Dikilitaş mahallesinde 11.027 m ² alanlı olduğu beyan edilen bahçe için 103.500 TL bedelle satılıktır.	11.027	103.500	9	100.000	9,07
5	Merkez ilçesi Dikilitaş mahallesinde 14.625 m ² alanlı olduğu beyan edilen bahçe için 130.500 TL bedelle satılıktır.	14.625	130.500	9	120.000	8,21
6	Merkez ilçesi Dikilitaş mahallesinde 7.972 m ² alanlı olduğu beyan edilen bahçe için 60.000 TL bedelle satılıktır.	7.972	60.000	8	55.000	6,90

7	Merkez ilçesi Dikilitaş mahallesinde 3.200 m ² alanlı olduğu beyan edilen tarla için 37.500 TL bedelle satılıktır.	3.200	37.500	12	35.000	10,94
8	Merkez ilçesi Dikilitaş mahallesinde 3.400 m ² alanlı olduğu beyan edilen tarla için 40.000 TL bedelle satılıktır.	3.400	40.000	12	38.000	11,18

Satışa Konu Emsallere İlişkin Harita



*Satışa konu arsalar üzerinde meyve bahçesi bulunmayan tarlalardır.

No	Açıklama	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	Merkez ilçesi Ovacık mahallesinde 22.000 m ² alanlı olduğu beyan edilen bahçe 700.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz yola yakın olup sulama sistemi yoktur.	22.000	700.000	32	630.000	28,64
2	Merkez ilçesi Uluagaç mahallesinde 3.043 m ² alanlı olduğu beyan edilen bahçe 160.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın sulama imkânı bulunmakta olup içerisinde az sayıda yaşlı elma ağacı vardır.	3.043	160.000	53	144.000	47,32
3	Merkez ilçesi Elmalı mahallesinde 15.300 m ² alanlı olduğu beyan edilen bahçe için 640.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın sulama imkânı bulunmakta olup içerisinde 400 adet kiraz 600 adet tam bodur ve yarı bodur elma ağacı bulunmaktadır.	15.300	640.000	42	576.000	37,65
4	Merkez ilçesi Elmalı mahallesinde 20.000 m ² alanlı olduğu beyan edilen bahçe için 1.500.000 TL bedelle satılıktır.	20.000	1.500.000	75	1.350.000	67,50

Emsal taşınmazın damla sulama imkânı bulunmakta olup içerisinde 2.000 adet elma ağacı bulunmaktadır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	29	47	38	68
Konum Şerefiyesi (%)	-10%	0%	0%	0%
Ulaşım Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Yükseklik Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Büyüklik Şerefiyesi (%)	-5%	-10%	-5%	-5%
Tarımsal İmkân Şerefiyesi (%)	25%	0%	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	32	43	36	64
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)		43,00		

Satışa Konu Emsallere İlişkin Harita

Sonuç; Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmede satışa konu tarla vasıflı taşınmazlar için talep edilen çıplak arazi değerlerin 7 – 12 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 emsal teşkil edebilecek satışa konu taşınmazlar bulunmakta olup haritada gösterilmektedir. Araştırmalar ve yetkililerden edinilen bilgiler ışığında tarla vasıflı ekili olmayan bölgedeki taşınmazların birim satış fiyat bilgisi edinilmiştir. 2 ve 3 no.lu emsal taşınmazlar ile aynı bölgede konumludur. Değerleme konusu taşınmazlardan 461 ada 11 no.lu parsel üzerinde yer alan taşınmaz baz alınarak değerlendirme yapılmış olup, değerlendirme konusu parsellerin yüzölçümü, geometrik formu, topografik 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 boş tarla için birim satış değeri **13 TL/m²** olarak belirlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazların sulama

imkanları bulunmakta olup boş tarlaya göre birim satış değerinin satışa konu emsallerden daha yüksek olacağı düşünülmektedir.

Bölgede değerlendirme konusu taşınmazlara yakın konumda satışta olan meyve bahçesi bulunamamış olup daha geniş bir bölgeye bakılmıştır. Buna göre üzerinde meyve bahçesi olan arazilerle kıyaslama tablosu yapılmıştır. Satışa konu 1 no.lu parsel ulaşım aksına yakın olması dolayısı ile avantajlı olup sulama imkânı bulunmaması dolayısı ile dezavantajlıdır. Satışa konu 2, 3 ve 4 no.lu taşınmazların sulama imkânı bulunmakta olup aynı şerefiyeye sahiptir. Satışa konu taşınmazlar büyüklük bakımından değerlendirilmiş olup şerefiye tablosuna yansıtılmıştır. Kıyaslama tablosu 461 ada 11 no.lu parsel ve 471 ada 7 no.lu parsel baz alınarak yapılmış olup değerlendirme konusu diğer taşınmazlar büyüklüklerine göre değerlendirilmiştir. Buna göre meyve bahçesi olarak kullanılmakta olan parseller değerlendirildiğinde birim satış fiyatı **43 TL/m²** olarak belirlenmiştir.

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN PİYASA DEĞERİ

CİNSİ	İL	İLÇE	MAHALLE	ALAN	ADA	PARSEL	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (m ²)	MALİK	HİSSE PAY	HİSSE PAYDA	DEĞER (TL)	YAKLAŞIK DEĞER (TL)	
TARLA VE BAĞ	NİĞDE	MERKEZ	DİKLİTAŞ	35.140,73	441	14	14	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	1	/	1	491.970	492.000
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	DİKLİTAŞ	81.617,11	446	1	51	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	1	/	1	4.162.473	4.162.000
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	DİKLİTAŞ	65.107,66	447	7	51	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	1	/	1	3.320.491	3.321.000
TARLA VE BAĞ	NİĞDE	MERKEZ	DİKLİTAŞ	27.369,07	458	1	55	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	7408	/	27369	407.441	407.000
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	DİKLİTAŞ	33.847,89	458	6	53	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A. Ş.	19961	/	27369	1.097.858	1.098.000
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	DİKLİTAŞ	27.076,00	458	34	55	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A. Ş.	1	/	1	1.489.180	1.489.000
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	DİKLİTAŞ	28.214,04	459	1	55	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A. Ş.	1	/	1	1.551.772	1.552.000
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	DİKLİTAŞ	142.491,23	460	2	48	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	77009	/	142491	3.696.438	3.697.000
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	DİKLİTAŞ	142.491,23	460	2	48	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A. Ş.	65482	/	142491	3.143.141	3.143.000
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	DİKLİTAŞ	211.282,25	461	11	48	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	120456	/	211281	5.781.922	5.782.000
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	DİKLİTAŞ	211.282,25	461	11	48	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A. Ş.	90825	/	211281	4.359.626	4.360.000
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	DİKLİTAŞ	14.690,19	467	7	57	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	1	/	1	837.341	838.000
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	DİKLİTAŞ	17.303,35	469	2	57	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	1	/	1	986.291	986.000
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	DİKLİTAŞ	28.932,92	469	9	55	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A. Ş.	14195	/	28933	780.723	781.000
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	DİKLİTAŞ	28.932,92	469	9	55	Nimey Tarım A. Ş.	14738	/	28933	810.588	811.000
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	DİKLİTAŞ	248.452,87	471	7	48	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	132988	/	248452	6.383.446	6.384.000
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	DİKLİTAŞ	248.452,87	471	7	48	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A. Ş.	115464	/	248452	5.542.291	5.542.000
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	DİKLİTAŞ	50.286,09	474	4	53	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	1	/	1	2.665.163	2.665.000
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	DİKLİTAŞ	2.083,00	497	9	17	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A. Ş.	1	/	1	35.411	35.000
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	DİKLİTAŞ	27.086,70	537	1	55	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	1	/	1	1.489.769	1.490.000
TARLA VE BAĞ	NİĞDE	MERKEZ	DİKLİTAŞ	47.078,07	537	4	53	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A. Ş.	1	/	1	2.495.138	2.495.000
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	DİKLİTAŞ	61.274,65	537	6	51	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A. Ş.	1	/	1	3.125.007	3.125.000
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	DİKLİTAŞ	42.182,34	537	12	53	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	1	/	1	2.235.664	2.236.000
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	DİKLİTAŞ	87.184,66	541	6	13	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	1	/	1	1.133.401	1.133.000
TOPLAM											59.816.482	59.818.000	

Değerleme konusu parsellerin “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile toplam yasal ve mevcut durum değeri **~59.818.000 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 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 metodolojiji 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 sınai ürünler için en büyük piyasayı oluşturur. Bu dönemlerde tarımsal büyüme ile endüstriyel büyüme arasında bir tamamlayıcılık söz konusudur. Günümüzün gelişmiş ekonomilerinin tarihi deneyimlerinin de açıkça gösterdiği gibi, hızlı endüstriyel büyümenin ön koşulu tarım sektörünün hızlı büyümesidir. Tarım sektörü hem kendi ürünlerine hem de sınai ürünlere talep oluşturarak her iki sektörün gelişimine katkı sağlar. Tarımsal ürünler zorunlu tüketim malları olduğundan bu ürünlere yönelik talep hem kırsal hem de kentsel alanlarda nüfus artışına paralel olarak artacaktır. Artan talep üretim miktarının ve ürün kalitesinin artışına sebep olmaktadır. Öte yandan, tarım kesiminin üretimde kullandığı girdilerin birçoğu sanayi sektöründe üretilmektedir. Tarımda kullanılan traktör ve ekipmanları, biçer-döğme, hasat makinesi gibi alet ve makineler ile kimyasal gübreler ve tarımsal mücadele ilaçları gibi girdiler hep sanayi sektöründe üretilmektedir. Özellikle kalkınmanın ilk aşamalarında ülke içerisinde üretilen ve tarımda kullanılan sınai ürünlerin ihracat olanakları sınırlı olduğundan, bu ürünler için tek tüketici kitle iç tarımsal nüfustur.

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

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

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

2019 yılı sonunda Çin'in Vuhan kentinde başlayan ve 2020 yılı başı itibari ile hızla tüm dünyaya yayılan ve pandemi niteliği kazanan Yeni Korana virüs 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 birçok 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.

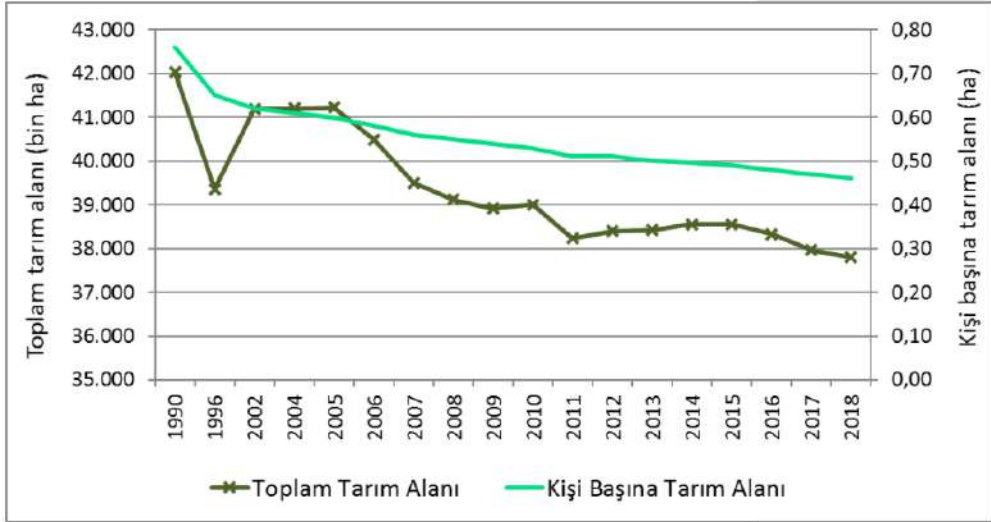
Türk insanının beslenme durumuna genel olarak bakıldığında ülkede temel besinin ekmek ve diğer tahıldan mamul ürünlerden oluştuğu görülmektedir. Günlük enerjinin ortalama %50'si ekmek ve diğer tahıldan mamul ürünlerden sağlanmaktadır. Yıllar içerisinde besin tüketim eğilimi incelendiğinde ekmek, süt-yoğurt, 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'ını 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.



Kaynak: TÜİK, Tarım ve Orman Bakanlığı

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

Tarım alanları, 2020 Agricultural land, 2020 [Çayır ve mera alanları hariç - Land under permanent meadows and pastures are not included]							Tarım alanları, 2020 Agricultural land, 2020 [Çayır ve mera alanları hariç - Land under permanent meadows and pastures are not included]						
İBBS - SR	Toplam alan Total land			Tahıllar ve diğer bitkisel ürünlerin alanı Area of cereals and other crop products		Süs bitkileri alanı Ornamental plants area	İBBS - SR	Toplam alan Total land			Tahıllar ve diğer bitkisel ürünlerin alanı Area of cereals and other crop products		Süs bitkileri alanı Ornamental plants area
	Ekilen alan Sown area	Nadas Fallow land		Sebze bahçeleri alanı Area of vegetable gardens	Meyveler, ipeçek ve baharat Area of fruits, ge and spices			Ekilen alan Sown area	Nadas Fallow land		Sebze bahçeleri alanı Area of vegetable gardens	Meyveler, ipeçek ve baharat Area of fruits, ge and spices	
TR Türkiye - Turkey	231.363.961	156.149.720	31.732.521	7.792.463	35.635.187	54.070	TR5 Batı Anadolu - West Anatolia	33.406.750	25.411.548	6.039.170	865.690	1.089.140	1.202
TR1 İstanbul	740.641	677.892	6.105	28.698	27.437	509	TR51 Ankara	11.524.026	8.068.326	2.759.891	419.944	275.559	306
TR10 İstanbul	740.641	677.892	6.105	28.698	27.437	509	TR52 Konya, Karaman	21.882.724	17.343.222	3.279.279	445.746	813.581	896
TR2 Batı Marmara - West Marmara	16.226.637	13.587.344	305.684	582.684	1.747.863	3.062	TR53 Konya	18.590.788	14.732.575	3.071.586	308.814	476.977	836
TR21 Tekirdağ, Edirne, Kırklareli	9.352.595	9.053.165	11.043	95.534	190.253	2.600	TR52 Karaman	3.291.936	2.610.647	207.693	136.932	336.604	60
TR211 Tekirdağ	3.927.950	3.782.269	-	29.769	115.812	100	TR6 Akdeniz - Mediterranean	22.285.397	13.569.466	1.538.896	1.634.888	5.532.931	9.216
TR212 Edirne	3.108.971	3.005.978	6.800	50.184	43.509	2.500	TR61 (Antalya, Isparta, Burdur)	7.111.315	4.213.248	870.625	614.272	1.406.339	6.831
TR213 Kırklareli	2.315.674	2.264.918	4.243	15.581	30.932	-	TR611 Antalya	3.649.230	1.802.797	516.007	502.804	821.731	5.891
TR22 (Balıkesir, Çanakkale)	6.874.041	4.534.179	294.641	487.150	1.557.610	461	TR612 Isparta	1.960.319	1.210.134	276.034	54.411	418.872	868
TR221 Balıkesir	3.902.028	2.507.946	159.035	264.562	970.024	461	TR613 Burdur	1.501.766	1.200.317	78.564	57.057	165.736	72
TR222 Çanakkale	2.972.013	2.026.233	135.606	222.588	587.586	-	TR62 (Adana, Mersin)	8.119.024	4.799.295	338.612	632.464	2.346.465	2.188
TR3 Ege - Aegean	27.746.160	16.141.110	1.815.983	1.294.249	8.476.905	19.013	TR621 Adana	4.822.360	3.556.299	90.539	329.783	844.349	1.390
TR31 (İzmir)	3.255.001	1.355.027	23.177	359.407	1.501.025	16.365	TR621 Mersin	3.296.664	1.242.996	248.073	302.681	1.502.116	798
TR310 İzmir	3.255.001	1.355.027	23.177	359.407	1.501.025	16.365	TR63 (Hatay, Kahramanmaraş, Osmaniye)	7.055.057	4.556.923	329.659	388.152	1.780.127	196
TR32 (Aydın, Denizli, Muğla)	9.401.977	4.322.071	380.157	369.715	4.329.294	740	TR631 Hatay	2.270.859	1.052.849	5.234	251.228	961.398	150
TR321 Aydın	3.524.605	1.243.922	22.441	99.268	2.158.636	338	TR632 Kahramanmaraş	3.593.637	2.555.422	317.815	94.891	625.493	16
TR322 Denizli	3.632.184	2.338.061	197.019	142.532	954.455	117	TR633 Osmaniye	1.190.561	948.652	6.610	42.033	193.236	30
TR323 Muğla	2.245.188	740.088	160.697	127.915	1.216.203	285	TR7 Orta Anadolu - Central Anatolia	35.950.302	25.040.158	9.086.031	886.071	938.042	-
TR33 (Manisa, Afyonkarahisar, Kütahya, Uşak)	15.089.183	10.464.012	1.412.549	565.127	2.646.586	909	TR71 (Kırklareli, Aksaray, Niğde, Nevşehir, Kırşehir)	16.121.237	11.296.515	3.693.716	463.924	667.082	-
TR331 Manisa	5.040.084	2.305.981	126.564	350.140	2.256.492	907	TR711 Kırklareli	3.000.898	2.045.268	905.863	17.499	32.268	-
TR332 Afyonkarahisar	4.741.014	3.723.350	755.531	75.202	186.930	1	TR712 Aksaray	3.798.819	2.608.564	1.041.292	109.945	39.018	-
TR333 Kütahya	3.114.243	2.459.115	490.020	64.781	100.327	-	TR713 Niğde	2.757.798	1.670.864	675.875	88.319	322.740	-
TR334 Uşak	2.193.841	1.975.566	40.434	75.004	102.837	-	TR714 Nevşehir	3.287.723	2.258.107	561.049	235.902	232.665	-
TR4 Doğu Marmara - East Marmara	13.865.768	8.185.691	2.080.800	691.770	2.886.766	20.741	TR715 Kırşehir	3.275.999	2.713.712	509.637	12.259	40.391	-
TR41 (Bursa, Eskişehir, Bilecik)	9.380.331	5.850.675	1.835.227	560.973	1.129.061	4.395	TR72 (Kayseri, Sivas, Yozgat)	19.829.065	13.743.643	5.592.315	422.147	270.960	-
TR411 Bursa	2.976.358	1.424.141	215.409	385.366	947.100	4.342	TR721 Kayseri	5.718.089	3.821.780	1.337.941	382.586	175.782	-
TR412 Eskişehir	5.585.608	3.903.996	1.521.148	116.851	43.560	53	TR722 Sivas	7.881.047	4.984.829	2.841.669	10.851	43.698	-
TR413 Bilecik	818.365	522.538	98.670	58.756	138.401	-	TR723 Yozgat	6.229.929	4.937.034	1.212.705	28.710	51.480	-
TR42 (Kocaeli, Sakarya, Düzce, Bolu, Yalova)	4.485.437	2.335.016	245.573	130.797	1.757.705	16.346	TR8 Batı Karadeniz - West Black Sea	20.044.770	13.890.821	3.326.842	771.009	2.055.061	1.037
TR421 Kocaeli	795.201	564.362	67.648	31.381	131.138	672	TR81 (Zonguldak, Karabük, Bartın)	1.250.424	677.582	155.330	55.435	362.072	5
TR422 Sakarya	1.700.253	688.114	9.053	76.599	915.309	11.778	TR811 Zonguldak	486.442	162.952	11.950	29.965	281.575	0,5
TR423 Düzce	747.227	104.086	-	7.715	634.761	665	TR812 Karabük	376.345	220.779	143.380	7.774	4.412	-
TR424 Bolu	1.127.726	939.440	154.373	9.453	24.460	-	TR813 Bartın	387.637	293.851	17.696	17.696	76.085	5
TR425 Yalova	115.030	39.014	14.499	5.649	52.037	3.831							

Kaynak: TÜİK, 2020

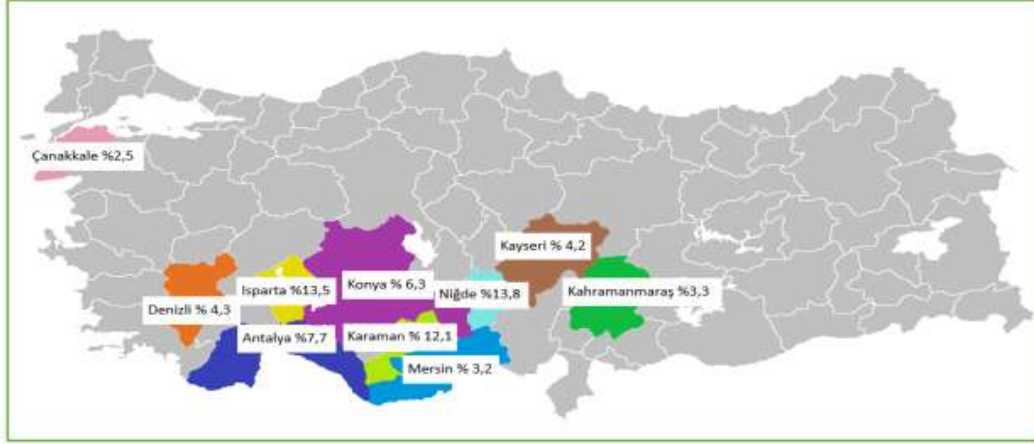
✓ Elma Piyasa Raporu

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.

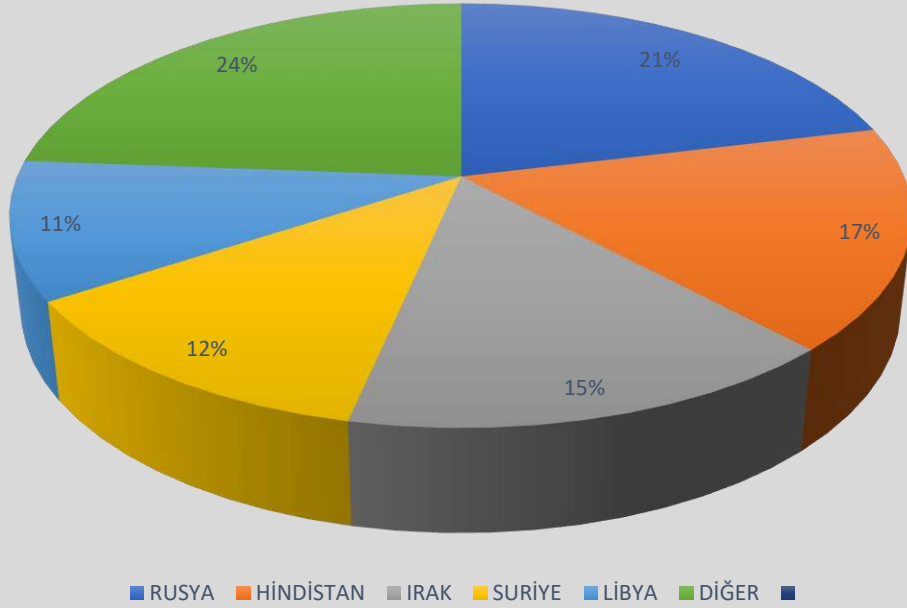


Elma üretimi; Türkiye’de 2020 sezonunda 4,3 milyon ton olan elma üretiminde bir önceki yıla göre %18,8 oranında artış olmuştur. 931 bin ton ile en fazla üretim Isparta ilinde gerçekleşmiştir. Isparta’yı 611 bin ton ile Antalya ve 503 bin ton ile de Niğde illeri takip etmektedir.

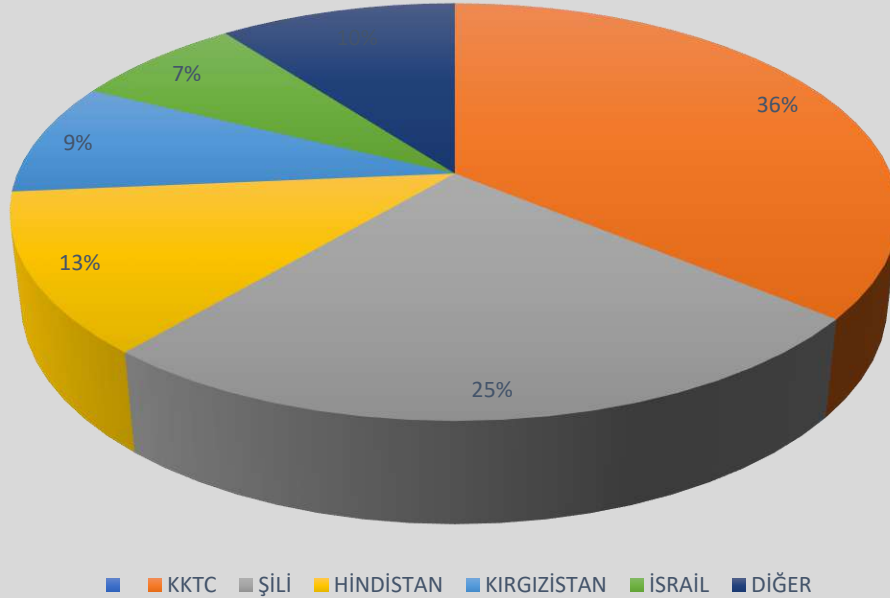


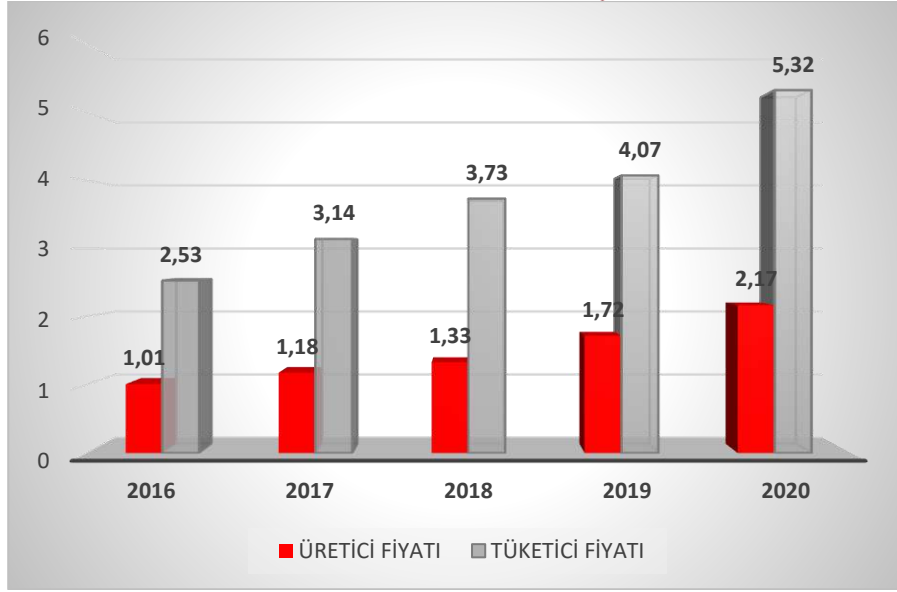
Türkiye Dış Ticaret Verileri; Ülkelere göre Türkiye elma ihracatı 2020 yılına göre 210 bin ton olarak gerçekleşmiştir. Türkiye en fazla ihracatı 44 bin 626 ton ile Rusya ’ya (%21,2), 35 bin 568 ton ile Hindistan’a (%17,9), üçüncü olarak ise 32 bin 216 ton ile Suriye’ye (%15,3) yapmıştır. 2021 yılı beş 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 İHRACATINDA ÖNEMLİ ÜLKELER (2020, %)



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 5,75 TL/kg olup bir önceki yılın aynı ayına göre %2,9 azalmıştır.

Türkiye'de Elma Destekleme Politikaları: Türkiye'de bitkisel üretimi artırmak, verim ve kaliteyi yükseltmek, sürdürülebilirliği sağlamak ve çevreye duyarlı alternatif tarım tekniklerinin geliştirilmesine yönelik, çiftçilere destekleme yapılmasına ilişkin usul ve esasların belirlenmesi ile "Bitkisel Üretime Destekleme Ödemesi" yapılmaktadır. 2020 yılında mazot desteği 15 TL/da ve gübre desteği olarak 8 TL/da destekleme ödemesi yapılmaktadır. Yurtiçi sertifikalı fidan/fide ve standart fidan kullanım destekleri kapsamında standart fidanlarda 100 TL/da sertifikalı fidanlarda 280 TL/da destekleme yapılmaktadır. Organik tarım desteğinde elma yetiştiren 1. Kategori kapsamında bireysel sertifikaya sahip olan üreticiye 100 TL/da grup sertifikasına sahip üreticilere ise 50 TL/da verilmektedir. İyi tarım uygulamaları yapan elma üreticilerine 2. Kategori kapsamında bireysel sertifikaya sahip olanlara 40 TL/da grup sertifikasına sahip üreticilere ise 20 TL/da destek verilmektedir. Sertifikalı fidan üretim desteği kapsamında aşılı fidan üretimine 0,50 TL/adet ve aşısız fidan üretimine ise 0,25 TL/adet destekleme yapılmaktadır.

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

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

	2016	2017	2018	2019	2020
ELMA FİYATI (TL/KG)	1,01	1,18	1,33	1,72	2,17
ELMA FİYATI+DESTEK (TL/KG)	1,03	1,2	1,36	1,76	2,23

GÜBRE FİYATI (TL/KG)	0,53	0,71	1,03	1,22	1,28
MAZOT FİYATI(TL/lit)	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 halükârda, 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 gelire çarpılarak ağaç değeri belirlenmektedir.

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

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 Parseller Üzerinde Yer Alan Meyve Ağaçlarının Bilgileri

Bölge Adı	Bölge	Ada	Parsel	Tür	Çeşit	Anaç	Yetiştiricilik	Tapu Alan (m ²)	Dikili Alan (m ²)	Ağaç Sayısı	Dikim Aralığı	Ağaç/ Dekar
KALE	1.BÖLGE(KALE)	471	7	ELMA	GOLDEN	M9	Tam Bodur	248.452,87	70.000,00	16.142	4*0,8	231
KALE	1.BÖLGE(KALE)	459	1	ELMA	GOLDEN	M9	Tam Bodur	28.214,04	19.000,00	4.769	4*0,8	251
TOSBAĞLIK	2.BÖLGE (TOSBAĞALIK)	460	2	ELMA	GOLDEN	M9	Tam Bodur	142.491,23	54.000,00	15.417	4*0,8	286
TOSBAĞLIK	2.BÖLGE (TOSBAĞALIK)	458	34	ELMA	GOLDEN	M9	Tam Bodur	270.176,00	18.051,00	5.783	4*0,8	320
TOSBAĞLIK	2.BÖLGE (TOSBAĞALIK)	458	6	ELMA	GOLDEN	M9	Tam Bodur	33.847,89	22.645,00	4.019	4*0,8	177
TOSBAĞLIK	2.BÖLGE (TOSBAĞALIK)	458	1	ELMA	GOLDEN	M9	Tam Bodur	27.369,07	18.246,00	3.908	4*0,8	214
KALE	1.BÖLGE(KALE)	471	7	ELMA	JÖREMİNE	M106	Yarı Bodur	248.452,87	70.452,87	16.142	4*0,8	229
KALE	1.BÖLGE(KALE)	471	7	ELMA	GALA	M106	Yarı Bodur	248.452,87	12.000,00	1.724	4*1,5	144
KALE	1.BÖLGE(KALE)	471	7	ELMA	JÖREMİNE	M111	Yarı Bodur	248.452,87	6.000,00	862	4*1,5	144
KALE	1.BÖLGE(KALE)	461	11	ELMA	JÖREMİNE	M106	Yarı Bodur	211.282,25	50.000,00	8.092	4*1,5	162
KALE	1.BÖLGE(KALE)	461	11	ELMA	GALA	M106	Yarı Bodur	211.282,25	100.000,00	16.184	4*1,5	162
KALE	1.BÖLGE(KALE)	459	1	ELMA	JÖREMİNE	M106	Yarı Bodur	28.214,04	9.214,04	2.270	4*0,8	246
TOSBAĞLIK	2.BÖLGE (TOSBAĞALIK)	458	34	ELMA	JÖREMİNE	M106	Yarı Bodur	270.176,00	9.025,00	2.892	4*0,8	320
TOSBAĞLIK	2.BÖLGE (TOSBAĞALIK)	458	6	ELMA	SCARLET	M106	Yarı Bodur	33.847,89	11.202,89	2.009	4*0,8	179
TOSBAĞLIK	2.BÖLGE (TOSBAĞALIK)	458	1	ELMA	SCARLET	M106	Yarı Bodur	27.369,07	9.123,07	1.954	4*0,8	214
TOSBAĞLIK	2.BÖLGE (TOSBAĞALIK)	537	4	ELMA	GALA	M106	Yarı Bodur	47.078,07	31.386,07	3.917	4*1,5	125
TOSBAĞLIK	2.BÖLGE (TOSBAĞALIK)	537	4	ELMA	JÖREMİNE	M111	Yarı Bodur	47.078,07	15.692,00	1.958	4*1,5	125
TOSBAĞLIK	2.BÖLGE (TOSBAĞALIK)	537	6	ELMA	GALA	M106	Yarı Bodur	61.274,65	40.000,00	6.240	4*1,5	156
TOSBAĞLIK	2.BÖLGE (TOSBAĞALIK)	537	6	ELMA	SCARLET	M106	Yarı Bodur	61.274,65	21.274,65	2.350	4*1,5	110
TOSBAĞLIK	2.BÖLGE (TOSBAĞALIK)	460	2	ELMA	SCARLET	M106	Yarı Bodur	142.491,23	27.000,00	7.708	4*0,8	285
KALE	1.BÖLGE(KALE)	471	7	ELMA	GOLDEN	M106	Yarı Bodur	248.452,87	17.000,00	2.120	4*2	125
KALE	1.BÖLGE(KALE)	471	7	ELMA	JÖREMİNE	M106	Yarı Bodur	248.452,87	9.000,00	980	4*2	109
TOSBAĞLIK	2.BÖLGE (TOSBAĞALIK)	460	2	ELMA	GALA	M106	Yarı Bodur	142.491,23	36.000,00	4.000	4*2	111
TOSBAĞLIK	2.BÖLGE (TOSBAĞALIK)	460	2	ELMA	GOLDEN	M106	Yarı Bodur	142.491,23	25.491,23	2.106	4*2	83
KALE	1.BÖLGE(KALE)	537	1	VIŞNE	KÜTAHYA	GF 677		27.086,70	15.000,00	920	5*3	61
KALE	1.BÖLGE(KALE)	537	1	ELMA	SCARLET	M106	Yarı Bodur	27.086,70	3.058,00	375	4*2	123
KALE	1.BÖLGE(KALE)	537	1	ELMA	GOLDEN	M106	Yarı Bodur	27.086,70	9.028,67	1.125	4*2	125
KALE	1.BÖLGE(KALE)	471	7	ELMA	GALA	M111	Yarı Bodur	248.452,87	20.000,00	2.350	4*2	118
KALE	1.BÖLGE(KALE)	471	7	ELMA	GOLDEN	M111	Yarı Bodur	248.452,87	10.000,00	1.172	4*2	117
KALE	1.BÖLGE(KALE)	461	11	ELMA	GOLDEN	M111	Yarı Bodur	211.282,25	40.000,00	4.000	4*2	100
KALE	1.BÖLGE(KALE)	461	11	ELMA	GALA	M111	Yarı Bodur	211.282,25	21.282,25	2.000	4*2	94
KALE	1.BÖLGE(KALE)	474	4	ŞEFTALİ	UFO-4	CHEF		50.286,09	50.286,09	6.000	4*2	119

KALE	1.BÖLGE(KALE)	446	1	ŞEFTALİ	UFO-4	CHEF		81.617,11	81.617,11	9.000	4*2	110
KALE	1.BÖLGE(KALE)	447	7	ŞEFTALİ	UFO-4	CHEF			65.107,66	8.000	4*2	123
TOSBAĞLIK	2.BÖLGE (TOSBAĞALIK)	537	12	ELMA	GOLDEN	M111	Yarı Bodur	42.182,34	33.740,34	3.082	4*2	91
TOSBAĞLIK	2.BÖLGE (TOSBAĞALIK)	537	12	ELMA	GALA	M111	Yarı Bodur	42.182,34	8.440,00	770	4*2	91
KALE	1.BÖLGE(KALE)	471	7	ELMA	GOLDEN	M111	Yarı Bodur	248.452,87	22.000,00	2.000	4*2	91
KALE	1.BÖLGE(KALE)	471	7	ELMA	SCARLET	M111	Yarı Bodur	248.452,87	12.000,00	750	4*2	63
KALE	1.BÖLGE(KALE)	469	2	ELMA	GOLDEN	M111	Yarı Bodur	17.303,35	8.000,00	1.000	4*2	125
KALE	1.BÖLGE(KALE)	469	2	ELMA	SCARLET	M111	Yarı Bodur	17.303,35	9.303,35	250	4*2	27
KALE	1.BÖLGE(KALE)	469	9	ELMA	GOLDEN	M111	Yarı Bodur	28.932,92	14.195,00	2.056	4*2	145
KALE	1.BÖLGE(KALE)	469	9	ELMA	SCARLET	M111	Yarı Bodur	28.932,92	11.000,00	1.000	4*2	91
KALE	1.BÖLGE(KALE)	467	7	GOJİ BERİ	GOJİ BERİ			14.690,19	14.690,19	3.500	5*1	

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 Pompası ve aksamı	4,00	25.000	100.000
Elektrik Hattı	85 TL/m	85	127.500
Trafo	400 Kwa	1,00	50.000
Traktör	60 beygir	4,00	175.000
Atamizer		4,00	27.500
Dal kırma		1,00	25.000
Diskaro		1,00	15.000
Mazot Tankı	3 tonluk	1,00	10.000
Binek araç- daster		1,00	150.000
Motosiklet		2,00	8.500
Depo	250 m2	250,00	750
Ev ve Ofis eşyalı	150 m2	150,00	1.500
Toplam			1.817.000
AĞAÇ BAŞINA TESİS MALİYETİ			80

Adana Kozan İlçe Tarım Müdürlüğünden Edinilen Meyve Maliyet Çizelgesi Tablosu

2020 YILI KOZAN İLÇESİ MEYVE MALİYET ÇİZELGESİ								
ÜRÜN ADI	PORTAKAL	LİMON	MANDALİNA	GREYFURT	NAR	TRABZON HURMASI	ERİK	ŞEFTALİ
İLÇE ADI	KOZAN	KOZAN	KOZAN	KOZAN	KOZAN	KOZAN	KOZAN	KOZAN
MALİYET UNSURLARI	2020 Yılı Kesin Maliyeti	2020 Yılı Kesin Maliyeti	2020 Yılı Kesin Maliyeti	2020 Yılı Kesin Maliyeti	2020 Yılı Kesin Maliyeti	2020 Yılı Kesin Maliyeti	2020 Yılı Kesin Maliyeti	2020 Yılı Kesin Maliyeti
	İlçe Ortalaması	İlçe Ortalaması	İlçe Ortalaması	İlçe Ortalaması	İlçe Ortalaması	İlçe Ortalaması	İlçe Ortalaması	İlçe Ortalaması
Anketli Yapılan Bahçenin Değeri (BD) (Da/TL)	30.000,00	35.000,00	30.000,00	25.000,00	20.000,00	20.000,00	24.000,00	25.000,00
Anketli Yapılan Bahçenin Çıplak Aracı Değeri (BCAD) (Da/TL)	25.000,00	25.000,00	20.000,00	20.000,00	15.000,00	16.000,00	20.000,00	20.000,00
Bahçenin Yaşı (BY)	20,00	20,00	20,00	20,00	15,00	20,00	20,00	10,00
A) GÜBRELEME	410,00	385,00	400,00	390,00	315,00	312,50	261,25	328,00
B) İLAÇLAMA	249,00	321,00	303,00	350,00	192,00	192,00	183,00	249,00
C) SULAMA	162,50	162,50	162,50	162,50	162,50	162,50	162,50	162,50
D) BAKIM (ARA SÜRÜMÜ, BUDAMA)	134,00	134,00	134,00	134,00	134,00	134,00	134,00	134,00
E) HASAT	225,00	250,00	225,00	200,00	325,00	225,00	225,00	275,00
F) DİĞER DEĞİŞEN MASRAFLAR	59,03	63,13	61,23	56,83	56,43	51,30	48,29	57,43
G) DEĞİŞEN MASRAFLAR TOPLAMI (A + B + ... + F)	1.239,53	1.325,63	1.285,73	1.193,33	1.184,93	1.077,30	1.014,04	1.205,93
G.1) Sermaye Faizi (G x Faiz oranı)	61,98	66,28	64,29	59,67	59,25	53,87	50,70	60,30
H) TOPLAM DEĞİŞEN MASRAFLAR (G + G.1)	1.301,50	1.391,91	1.350,01	1.252,99	1.244,17	1.131,17	1.064,74	1.266,22
I) TOPLAM SABİT MASRAFLAR (1.1+1.2+...+1.5)	1.599,05	1.701,76	1.465,50	1.337,59	1.047,33	1.093,93	1.381,94	1.487,99
I.1) Genel İdari Giderler (I x 0,03)	39,05	41,76	40,50	37,59	37,33	33,93	31,94	37,99
I.2) Çıplak Arazi Değerinin %5'ten Fazla (BÇAD x 0,05)	1.250,00	1.250,00	1.000,00	1.000,00	750,00	800,00	1.000,00	1.000,00
I.3) Tesis Masrafları Amortisman Payı (BD-BCAD/E0)	100,00	250,00	250,00	125,00	100,00	100,00	200,00	250,00
I.4) Ürün Sigortası	210,00	160,00	175,00	175,00	160,00	160,00	150,00	200,00
J) TOPLAM ÜRETİM MASRAFLARI (H+I)	2.900,55	3.093,66	2.815,51	2.590,58	2.291,50	2.225,10	2.446,68	2.754,21
K) Verim (Kg/Da)	3.000,00	2.000,00	2.500,00	2.500,00	2.000,00	2.000,00	1.500,00	2.000,00
L) Satış Fiyatı	1,75	2,00	1,75	1,75	2,00	2,00	2,50	2,50
M) Yan Ürün Verimi (Kg/Da)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
N) Yan Ürün Satış Fiyatı	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
O) Ana Ürün Geliri (KxL)	5.250,00	4.000,00	4.375,00	4.375,00	4.000,00	4.000,00	3.750,00	5.000,00
P) Yan Ürün Geliri (MxN)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Q) Gayri Safi Üretim Değeri (O+P)	5.250,00	4.000,00	4.375,00	4.375,00	4.000,00	4.000,00	3.750,00	5.000,00
R) ANA ÜRÜN İÇİN YAPILAN MASR. TOP. (J - P)	2.900,55	3.093,66	2.815,51	2.590,58	2.291,50	2.225,10	2.446,68	2.754,21

Ürün maliyet verileri verim miktarına göre değişim gösterebilir.
**Ürün satış fiyatları ve maliyet unsurlarının satış fiyatları alış ve satış zamanına göre değişim gösterebilir.
***Ürün verim değerleri arazinin toprak yapısı ve bakım zamanında yapılması gibi durumlara göre değişim gösterebilir.

ÜRÜN	İlçe Minimum-Maksimum Verim Aralığı (kg/da)	HAZIRLAYAN	ONAYLAYAN
PORTAKAL	2.000-5.000		
LİMON	1.500-4.500		
MANDALİNA	1.750-4.500		13/04/2021
GREYFURT	2.000-5.000		
NAR	1.500-4.500	Mutlu KARATAŞ	Ömer ERDOĞAN
TRABZON HURMASI	1.500-4.500	Mühendis	İlçe Tarım ve Orman MÜDÜRÜ
ERİK	1.200-3.000		
ŞEFTALİ	1.200-3.000		

Junge Methoduna Göre Artış ve Üretim Döneminde Olan Ağaçların Değer Takdiri;

Ada	Parsel	Tür	Çeşit	Dikim Yılı	Tarla Çıkış Satış Fiyatı (KG)	Ağaç Yaşı	Ortalama Verim Ağaç/Kg	Ürün Vermesi Beklenen Yıl	Kalan Ekonomik Ömür	Junge Katsayısı	Ağaç Değeri (TL/Ağaç)	Ağaç Sayısı (Adet)	Toplam Brüt Ağaç Geliri (TL)	Bakım Gideri (TL) %45	Toplam Değer (TL)
471	7	ELMA	GOLDEN	2014	2,09	7	30	25	18	11,56	726	16.142	11.715.634	5.272.035	6.443.599
459	1	ELMA	GOLDEN	2014	2,09	7	30	25	18	11,56	726	4.769	3.461.272	1.557.573	1.903.700
460	2	ELMA	GOLDEN	2014	2,09	7	30	25	18	11,56	726	15.417	11.189.439	5.035.248	6.154.192
458	34	ELMA	GOLDEN	2014	2,09	7	30	25	18	11,56	726	5.783	4.197.219	1.888.749	2.308.471
458	6	ELMA	GOLDEN	2014	2,09	7	30	25	18	11,56	726	4.019	2.916.691	1.312.511	1.604.180
458	1	ELMA	GOLDEN	2014	2,09	7	30	25	18	11,56	726	3.908	2.836.371	1.276.367	1.560.004
471	7	ELMA	JÖREMİNE	2014	1,95	7	25	25	18	11,56	563	16.142	9.095.081	4.092.786	5.002.295
471	7	ELMA	GALA	2014	2,09	7	30	25	18	11,56	726	1.724	1.251.255	563.065	688.190
471	7	ELMA	JÖREMİNE	2014	1,95	7	25	25	18	11,56	563	862	485.687	218.559	267.128
461	11	ELMA	JÖREMİNE	2014	1,95	7	25	25	18	11,56	563	8.092	4.559.373	2.051.718	2.507.655
461	11	ELMA	GALA	2014	2,09	7	30	25	18	11,56	726	16.184	11.746.117	5.285.753	6.460.364
459	1	ELMA	JÖREMİNE	2014	1,95	7	25	25	18	11,56	563	2.270	1.279.013	575.556	703.457
458	34	ELMA	JÖREMİNE	2014	1,95	7	25	25	18	11,56	563	2.892	1.629.474	733.263	896.211
458	6	ELMA	SCARLET	2014	1,95	7	25	25	18	11,56	563	2.009	1.132.143	509.464	622.679
458	1	ELMA	SCARLET	2014	1,95	7	25	25	18	11,56	563	1.954	1.100.966	495.435	605.531
537	4	ELMA	GALA	2014	2,09	7	30	25	18	11,56	726	3.917	2.842.661	1.279.197	1.563.464
537	4	ELMA	JÖREMİNE	2014	1,95	7	25	25	18	11,56	563	1.958	1.103.219	496.449	606.771
537	6	ELMA	GALA	2014	2,09	7	30	25	18	11,56	726	6.240	4.528.903	2.038.006	2.490.897
537	6	ELMA	SCARLET	2014	1,95	7	25	25	18	11,56	563	2.350	1.324.089	595.840	728.249
460	2	ELMA	SCARLET	2014	1,95	7	25	25	18	11,56	563	7.708	4.343.199	1.954.439	2.388.759
471	7	ELMA	GOLDEN	2016	2,09	5	30	25	20	14,13	887	2.120	1.880.739	846.333	1.034.407
471	7	ELMA	JÖREMİNE	2016	1,95	5	25	25	20	14,13	689	980	674.931	303.719	371.212
460	2	ELMA	GALA	2016	2,09	5	30	25	20	14,13	887	4.000	3.548.565	1.596.854	1.951.711
460	2	ELMA	GOLDEN	2016	2,09	5	30	25	20	14,13	887	2.106	1.868.319	840.744	1.027.576
537	1	VIŞNE	KÜTAHYA	2016	3,37	5	25	25	20	14,13	1.191	920	1.095.737	493.082	602.655
537	1	ELMA	SCARLET	2016	1,95	5	25	25	20	14,13	689	375	258.265	116.219	142.046
537	1	ELMA	GOLDEN	2016	2,09	5	30	25	20	14,13	887	1.125	998.034	449.115	548.919
471	7	ELMA	GALA	2017	2,09	4	30	25	21	14,13	887	2.350	2.084.782	938.152	1.146.630
471	7	ELMA	GOLDEN	2017	2,09	4	30	25	21	14,13	887	1.172	1.039.730	467.878	571.851
461	11	ELMA	GOLDEN	2017	2,09	4	30	25	21	14,13	887	4.000	3.548.565	1.596.854	1.951.711
461	11	ELMA	GALA	2017	2,09	4	30	25	21	14,13	887	2.000	1.774.283	798.427	975.855
474	4	ŞEFTALİ	UFO-4	2017	3,12	4	20	15	11	8,44	527	6.000	3.160.028	1.896.017	1.264.011
446	1	ŞEFTALİ	UFO-4	2017	3,12	4	20	15	11	8,44	527	9.000	4.740.043	2.844.026	1.896.017
447	7	ŞEFTALİ	UFO-4	2017	3,12	4	20	15	11	8,44	527	8.000	4.213.371	2.528.023	1.685.348
537	12	ELMA	GOLDEN	2017	2,09	4	30	25	21	14,13	887	3.082	2.734.169	1.230.376	1.503.793
537	12	ELMA	GALA	2017	2,09	4	30	25	21	14,13	887	770	683.099	307.394	375.704
471	7	ELMA	GOLDEN	2018	2,09	3	30	25	22	14,13	887	2.000	1.774.283	798.427	975.855
471	7	ELMA	SCARLET	2018	1,95	3	25	25	22	14,13	689	750	516.529	232.438	284.091
469	2	ELMA	GOLDEN	2018	2,09	3	30	25	22	14,13	887	1.000	887.141	399.214	487.928
469	2	ELMA	SCARLET	2018	1,95	3	25	25	22	14,13	689	250	172.176	77.479	94.697
469	9	ELMA	GOLDEN	2018	2,09	3	30	25	22	14,13	887	2.056	1.823.962	820.783	1.003.179
469	9	ELMA	SCARLET	2018	1,95	3	25	25	22	14,13	689	1.000	688.706	309.917	378.788
467	7	GOJİ BERİ	GOJİ BERİ	2019	40,00	2	0,2	40	38	15,86	127	3.500	444.080	266.448	177.632
TOPLAM AĞAÇ DEĞERİ															65.957.411

*TUİK Üretici Çıkış Fiyatları Kullanılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan ve meyve veren ağaçların değeri için gelir yöntemi kullanılmış olup metot olarak Junge Metodu tercih edilmiştir. Ancak yöntem yalnızca gelir kalemi baz alınarak yapıldığından gider kalemi için, yapılan görüşmeler sonucunda elde edilen veriler İlçe Tarım Müdürlüğünden temin edilen bakım giderleri oranı ile desteklenerek gider kalemi olarak hesaplamalara dahil edilmiştir.

Elde edilen veriler piyasa değeri ile karşılaştırılarak piyasa değeri ile uyumu kontrol edilmiştir. Buna göre değerlendirme konusu taşınmazların Gelir Yaklaşımına göre (Junge Metodu) toplam değeri 65.957.411 TL olarak belirlenmiştir.

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 taşınmazın konumu, 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 taşınmazların üzerinde yer alan ağaçlar için Junge metoduna göre değer takdir edilmiştir.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazların piyasa değeri aşağıdaki gibi özetlenmiştir:

CİNSİ	İL	İLÇE	MAHALLE	ALAN	ADA	PARSEL	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (m ²)	MALİK	HİSSE PAY	HİSSE PAYDA	DEĞER (TL)	YAKLAŞIK DEĞER (TL)	
TARLA VE BAĞ	NİĞDE	MERKEZ	DIKLİTAŞ	35.140,73	441	14	14	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	1	/	1	491.970	492.000
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	DIKLİTAŞ	81.617,11	446	1	51	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	1	/	1	4.162.473	4.162.000
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	DIKLİTAŞ	65.107,66	447	7	51	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	1	/	1	3.320.491	3.321.000
TARLA VE BAĞ	NİĞDE	MERKEZ	DIKLİTAŞ	27.369,07	458	1	55	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	7408	/	27369	407.441	407.000
								Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A. Ş.	19961	/	27369	1.097.858	1.098.000
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	DIKLİTAŞ	33.847,89	458	6	53	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A. Ş.	1	/	1	1.793.938	1.794.000
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	DIKLİTAŞ	27.076,00	458	34	55	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A. Ş.	1	/	1	1.489.180	1.489.000
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	DIKLİTAŞ	28.214,04	459	1	55	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A. Ş.	1	/	1	1.551.772	1.552.000
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	DIKLİTAŞ	142.491,23	460	2	48	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	77009	/	142491	3.696.438	3.697.000
								Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A. Ş.	65482	/	142491	3.143.141	3.143.000
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	DIKLİTAŞ	211.282,25	461	11	48	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	120456	/	211281	5.781.922	5.782.000
								Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A. Ş.	90825	/	211281	4.359.626	4.360.000
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	DIKLİTAŞ	14.690,19	467	7	57	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	1	/	1	837.341	838.000
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	DIKLİTAŞ	17.303,35	469	2	57	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	1	/	1	986.291	986.000
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	DIKLİTAŞ	28.932,92	469	9	55	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A. Ş.	14195	/	28933	780.723	781.000
								Nımeç Tarım A. Ş.	14738	/	28933	810.588	811.000
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	DIKLİTAŞ	248.452,87	471	7	48	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	132988	/	248452	6.383.446	6.384.000
								Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A. Ş.	115464	/	248452	5.542.291	5.542.000
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	DIKLİTAŞ	50.286,09	474	4	53	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	1	/	1	2.665.163	2.665.000
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	DIKLİTAŞ	2.083,00	497	9	17	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A. Ş.	1	/	1	35.411	35.000
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	DIKLİTAŞ	27.086,70	537	1	55	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	1	/	1	1.489.769	1.490.000
TARLA VE BAĞ	NİĞDE	MERKEZ	DIKLİTAŞ	47.078,07	537	4	53	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A. Ş.	1	/	1	2.495.138	2.495.000
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	DIKLİTAŞ	61.274,65	537	6	51	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A. Ş.	1	/	1	3.125.007	3.125.000
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	DIKLİTAŞ	42.182,34	537	12	53	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	1	/	1	2.235.664	2.236.000
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	DIKLİTAŞ	87.184,66	541	6	13	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	1	/	1	1.133.401	1.133.000
TOPLAM											59.816.482	59.818.000	

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER

- + Taşınmazların kasaba merkezine yakın olması
- + Ekili tarla olması
- + Tarlanın sulama, yol gibi tarımsal imkanlarının bulunması

ZAYIF YÖNLER

- Toprak olarak susuz ve kuru olması
- Tarım amaçlı daha az tercih edilen bir bölgede konumlanması

FIRSATLAR

- + Köy merkezine yakın olmasından dolayı ilerleyen yıllarda değerlendirilebilecek konumda olması.

TEHDİTLER

- 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 plansız alanda kalmakta olup tarla ve bağ vasıfıdır. Değerlemesi yapılan taşınmazların kullanım alanları, konumları, meyve ağaçları yaşı ve cinsi, arazi yapısı ve eğimleri, kadastral yoluna cephelerinin olup olmaması, tarımsal imkanlar gibi hususlar analiz edilerek sonuca ulaşılmıştır.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen varlıklar için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları 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" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır. Ancak Gelir Yaklaşımında Junge Metodu ile ağaçların potansiyel gelir hesaplamaları yapılarak piyasa değeri ile hesaplanan değer ile arasındaki uyuma bakılmıştır. Junge metodunun varsayımlara ve teyit edilemeyen katsayılara bağlı olması nedeniyle değer takdiri "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile 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)	59.818.000	6.973.989
Mevcut Durum Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)	59.818.000	6.973.989

* Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş Hissesine Düşen Yasal Toplam KDV Hariç Değer 25.414.000 TL (2.962.937 USD)

* Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi Hissesine Düşen Yasal Toplam KDV Hariç Değer 33.593.000 TL (3.916.501 USD)

* Nimey Tarım A.Ş Hissesine Düşen Yasal Toplam KDV Hariç Değer 811.000 TL (94.552 USD)

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 ve mevcut durum değeri KDV dahil 70.585.240 TL olarak hesap ve takdir edilmiştir

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

BÖLÜM 8

RAPOR EKLERİ



8. RAPOR EKLERİ

8.1. Fotoğraflar







8.2. İmar Durum Belgesi

8.3. Resmî Belgeler

Takyidat

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 9-6-2021-17:39

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	458/1
Taşınmaz Kimlik No:	97852458	AT Yüzölçüm(m2):	27369.07
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DİKLİTAŞ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	TOSBALIK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	87/8642	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ


S/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ, İNTERMAY İMALAT ULUŞLARARASITİCARET ANONİM ŞİRKETİ ÜNVANLI ŞİRKETE BÖLÜNME YOLU İLE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:16623) ANKARA TİCARET ODASI VKN:0690046747	Niğde - 05-01-2021 13:47-209	-
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 27-11-2017 14:24-29199	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
405505075	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	19961/27369	19961.05	27369.07	3083 S.Y. Göre Toplaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	
405505400	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	3115/27369	3115.01	27369.07	3083 S.Y. Göre Toplaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	
405505477	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	4293/27369	4293.01	27369.07	3083 S.Y. Göre Toplaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) sl7XnjY_bF kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-16:23



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsele:	441/14
Taşınmaz Kimlik No:	97852574	AT Yüzölçüm(m2):	35140.73
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DİKİLİTAŞ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	TOSBALIK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	86/8506	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA VE BAĞ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirleme)		Niğde - 27-11-2017 14:24 - 29199	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-----------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 2

405506138	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	23043/35140	23043.48	35140.73	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405506152	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	4506/35140	4506.09	35140.73	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405509881	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	7591/35140	7591.16	35140.73	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) WE91xDC4rP kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-16:23



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	446/1
Taşınmaz Kimlik No:	97852524	AT Yüzölçümü(m2):	81617.11
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DİKİLİTAŞ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	YUMRUTEPE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	86/8570	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 27-11-2017 14:24 - 29199	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-----------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 3

405505481	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	4294/81617	4294.01	81617.11	3083 S.Y. Göre Topplulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405505491	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	4752/81617	4752.01	81617.11	3083 S.Y. Göre Topplulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405506214	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	6002/81617	6002.01	81617.11	3083 S.Y. Göre Topplulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405506446	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	15321/81617	15321.02	81617.11	3083 S.Y. Göre Topplulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405509254	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	20110/81617	20110.03	81617.11	3083 S.Y. Göre Topplulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405509265	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	25165/81617	25165.03	81617.11	3083 S.Y. Göre Topplulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405509273	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	5973/81617	5973.01	81617.11	3083 S.Y. Göre Topplulaştırma İşlemi 27-11-2017	-

2 / 3

29199

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) mzLe13KnV2 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-16:15



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	447/7
Taşınmaz Kimlik No:	97852314	AT Yüzölçüm(m2):	65107.66
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DİKİLİTAŞ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	YUMRUTEPE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Giltı/Sayfa No:	86/8579	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 27-11-2017 14:24 - 29199	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	------------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 3

405504176	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	14873/65108	14872.92	65107.66	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405504177	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	26172/65108	26171.86	65107.66	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405504410	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	5365/65108	5364.97	65107.66	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405505387	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	5723/65108	5722.97	65107.66	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405509170	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	9309/65108	9308.95	65107.66	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405509252	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	3666/65108	3665.98	65107.66	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

2 / 3

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	HACİZ:14/02/2005 1166 YE ADANA 9.İCRA MÜD 2005/635 İNTİKAL EDECEK AHMET ŞAHİN HİS	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Niğde - 14-02-2005 00:00 - 1166	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) v5HBxLHj35 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:36



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	458/6
Taşınmaz Kimlik No:	97852366	AT Yüzölçümü(m2):	33847.89
il/ilçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adr:	DİKİLİTAŞ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	TOSBALIK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	87/8647	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ , İNTERMAY İMALAT ULUSLARARASITİCARET ANONİM ŞİRKETİ ÜNVANLI ŞİRKETE BÖLÜNME YOLU İLE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:16623) ANKARA TİCARET ODASI VKN:0690046747	Niğde - 05-01-2021 13:47- 209	-
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanununun 6. Maddesine Göre Belirleme)		Niğde - 27-11-2017 14:24- 29199	-
Beyan	MESUT DİNCER İN VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMEMİŞTİR(Şablon: Diğer)		Niğde - 11-04-2016 14:40- 8765	-

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
405504530	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	12172/33848	12171.96	33847.89	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405504532	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	5353/33848	5352.98	33847.89	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405509205	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	16323/33848	16322.95	33847.89	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) vkBG1aVbSlit kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:38



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	458/34
Taşınmaz Kimlik No:	97852424	AT Yüzölçümü(m2):	27076.00
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DIKİLİTAŞ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	TOSBALIK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	87/8675	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ, İNTERMAY İMALAT ULUSLARARASITİCARET ANONİM ŞİRKETİ ÜNVANLI ŞİRKETE BÖLÜNME YOLU İLE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:16623) ANKARA TİCARET ODASI VKN:0690046747	Niğde - 05-01-2021 13:47 - 209	-
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 27-11-2017 14:24 - 29199	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
405504819	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	20002/27076	20002.00	27076.00	3083 S.Y. Göre Topluİlaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405505077	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	7074/27076	7074.00	27076.00	3083 S.Y. Göre Topluİlaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) opVtx3jfBkd kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:36



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	459/1
Taşınmaz Kimlik No:	97852367	AT Yüzölçümü(m2):	28214.04
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DİKİLİTAŞ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	TOSBALIK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	87/8678	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:8202176) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş (TEDAŞ) VKN:8790013397	Niğde - 02-06-2021 13:34 - 22597	-
Beyan	Diğer (Konusu: GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ , İNTERMAY İMALAT ULUSLARARASITİCARET ANONİM ŞİRKETİ ÜNVANLI ŞİRKETE BÖLÜNME YOLU İLE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:16623) ANKARA TİCARET ODASI VKN:0690046747	Niğde - 05-01-2021 13:47 - 209	-

1 / 3

Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 27-11-2017 14:24 - 29199	-
-------	---	--	--	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
405504533	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	6517/2821 4	6517.01	28214.04	3083 S.Y. Göre Topplulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405504541	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	8853/2821 4	8853.01	28214.04	3083 S.Y. Göre Topplulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405505131	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	4515/2821 4	4515.01	28214.04	3083 S.Y. Göre Topplulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405505132	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1262/2821 4	1262.00	28214.04	3083 S.Y. Göre Topplulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405509119	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	7067/2821 4	7067.01	28214.04	3083 S.Y. Göre Topplulaştırma İşlemi 27-11-2017	-

2 / 3

29199

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) AdT8Jtj2snG kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-16:18



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	460/2
Taşınmaz Kimlik No:	97852371	AT Yüzölçüm(m2):	142491.23
İl/ilçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DİKİLİTAŞ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	TOSBALIK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	87/8686	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ , İNTERMAY İMALAT ULUSLARARASITİCARET ANONİM ŞİRKETİ ÜNVANLI ŞİRKETE BÖLÜNME YOLU İLE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:16623) ANKARA TİCARET ODASI VKN:0690046747	Niğde - 05-01-2021 13:47 - 209	-
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 27-11-2017 14:24 - 29199	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 5

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
405504813	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	3656/1424 91	3656.01	142491.23	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405504540	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1266/1424 91	1266.00	142491.23	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405504751	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	8738/1424 91	8738.01	142491.23	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405504760	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	5398/1424 91	5398.01	142491.23	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405504763	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	7094/1424 91	7094.01	142491.23	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405504764	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	7714/1424 91	7714.01	142491.23	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-

2 / 5

405504771	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	13025/142 491	13025.02	142491.23	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405504773	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	9580/1424 91	9580.02	142491.23	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405504778	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	16020/142 491	16020.03	142491.23	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405504800	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	10777/142 491	10777.02	142491.23	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405504740	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	14522/142 491	14522.02	142491.23	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405505080	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	3651/1424 91	3651.01	142491.23	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405505134	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	4421/1424 91	4421.01	142491.23	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 27-11-2017	-


3 / 5

						29199	
405505135	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	3770/1424 91	3770.01	142491.23	3083 S.Y. Göre Topplulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405505139	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	3365/1424 91	3365.01	142491.23	3083 S.Y. Göre Topplulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405506215	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	6901/1424 91	6901.01	142491.23	3083 S.Y. Göre Topplulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405506250	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	4738/1424 91	4738.01	142491.23	3083 S.Y. Göre Topplulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405506251	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	6696/1424 91	6696.01	142491.23	3083 S.Y. Göre Topplulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405506335	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	8022/1424 91	8022.01	142491.23	3083 S.Y. Göre Topplulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405509369	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ	-	3137/1424 91	3137.01	142491.23	3083 S.Y. Göre Topplulaştırma	-

4 / 5

	VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V					İşlemi 27-11-2017 29199	
--	-----------------------------	--	--	--	--	-------------------------------	--

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



5 / 5

BU BELGE TOPLAM 6 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-16:24



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	461/11
Taşınmaz Kimlik No:	97852389	AT Yüzölçüm(m2):	211282.25
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DİKİLİTAŞ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	YUMRUTEPE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	87/8700	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:8202176) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş (TEDAŞ) VKN:8790013397	Niğde - 02-06-2021 13:34 - 22597	-
Beyan	Diğer (Konusu: GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ , İNTERMAY İMALAT ULUSLARARASITİCARET ANONİM ŞİRKETİ ÜNVANLI ŞİRKETE BÖLÜNME YOLU İLE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:16623) ANKARA TİCARET ODASI VKN:0690046747	Niğde - 05-01-2021 13:47 - 209	-

1 / 6

Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 27-11-2017 14:24 - 29199	-
Beyan	MESLUT DİNCER İN VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMEMİŞTİR (Şablon: Diğer)		Niğde - 11-04-2016 14:40 - 8765	-
Beyan	3. DERECE SİT ALANIDIR. (Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıkları İle Bunların Koruma Alanı İçinde Kalan Alanların Beyanlarda Belirtilmesi)		Niğde - 14-07-2009 17:19 - 9282	-
Beyan	3. DERECE SİT ALANIDIR. (Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıkları İle Bunların Koruma Alanı İçinde Kalan Alanların Beyanlarda Belirtilmesi)		Niğde - 14-07-2009 17:19 - 9282	-
Beyan	3. DERECE SİT ALANIDIR. (Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıkları İle Bunların Koruma Alanı İçinde Kalan Alanların Beyanlarda Belirtilmesi)		Niğde - 14-07-2009 17:19 - 9282	-
Beyan	3. DERECE SİT ALANIDIR. (Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıkları İle Bunların Koruma Alanı İçinde Kalan Alanların Beyanlarda Belirtilmesi)		Niğde - 14-07-2009 17:19 - 9282	-
Beyan	(Şablon: Diğer Beyanlar)		Niğde - 14-07-2009 17:19 - 9282	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
405509076	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	5223/2112 81	5223.03	211282.25	3083 S.Y. Göre Topluştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-

2 / 6

405504630	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	3747/2112 81	3747.02	211282.25	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405504779	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	2/211281	2.00	211282.25	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405505133	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	4123/2112 81	4123.02	211282.25	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405507972	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	2256/2112 81	2256.01	211282.25	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405507980	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	11952/211 281	11952.07	211282.25	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405508286	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	7447/2112 81	7447.04	211282.25	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405508287	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	8526/2112 81	8526.05	211282.25	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 27-11-2017	-

3 / 6

						29199	
405508978	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	20094/211 281	20094.12	211282.25	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405509062	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	12342/211 281	12342.07	211282.25	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405504687	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	10756/211 281	10756.06	211282.25	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405509106	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	20598/211 281	20598.12	211282.25	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405509120	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	30029/211 281	30029.18	211282.25	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405509147	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	5249/2112 81	5249.03	211282.25	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405509164	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ	-	7151/2112 81	7151.04	211282.25	3083 S.Y. Göre Topulaştırma	-

4 / 6

	VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V					İşlemi 27-11-2017 29199	
405509206	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	12674/211 281	12674.07	211282.25	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405509209	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	11372/211 281	11372.07	211282.25	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405509214	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	7650/2112 81	7650.05	211282.25	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405509253	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	7228/2112 81	7228.04	211282.25	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405509334	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	15739/211 281	15739.09	211282.25	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405520725	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	7123/2112 81	7123.04	211282.25	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-

5 / 6

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) kb1W2b70sb kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



6 / 6

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-16:24



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	467/7
Taşınmaz Kimlik No:	97852838	AT Yüzölçüm(m2):	14690.19
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DİKİLİTAŞ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	İMAMLI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Ciit/Sayfa No:	88/8783	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 27-11-2017 14:24- 29199	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	------------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 2

405507841	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	9811/1469 0	9811.13	14690.19	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405507885	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	4879/1469 0	4879.06	14690.19	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ti0IU50HVt kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-16:24

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	469/2
Taşınmaz Kimlik No:	97852842	AT Yüzölçüm(m2):	17303.35
İl/ilçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DİKİLİTAŞ KÖYÜ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	İMAMLI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	89/8804	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 27-11-2017 14:24 - 29199	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-----------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 2

405507870	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	11372/17303	11372.23	17303.35	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405507886	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	5931/17303	5931.12	17303.35	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-

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

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

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:40



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	469/9
Taşınmaz Kimlik No:	97852658	AT Yüzölçüm(m2):	28932.92
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DIKLİTAŞ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	İMAMLI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	89/8812	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ , İNTERMAY İMALAT ULUSLARARASİTİCARET ANONİM ŞİRKETİ ÜNVANLI ŞİRKETE BÖLÜNME YOLU İLE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:16623) ANKARA TİCARET ODASI VKN:0690046747	Niğde - 05-01-2021 13:47 - 209	-
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 27-11-2017 14:24 - 29199	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 3

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
405509110	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	14195/28933	14194.96	28932.92	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
582632411	(SN:8281924) NİMEY TARIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	14738/28933	14737.96	28932.92	Satış 29-04-2021 19507	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	20000000.00 TL	% 19	1/0	F.B.K.	Niğde - 05-02-2021 16:03 - 5351
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Niğde - DİKİLİTAŞ Köyü - (Aktif) - 469 Ada - 9 Parsel	14738/289 33	(SN:8281924) NİMEY TARIM ANONİM ŞİRKETİ V	20000000.00 TL	Niğde - 05-02-2021 16:03 - 5351	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) W6Q-P34CZgb kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-16:18

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	471/7
Taşınmaz Kimlik No:	97852388	AT Yüzölçüm(m2):	248452.87
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DİKİLİTAŞ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	TOSBALIK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	89/8826	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ, İNTERMAY İMALAT ULUSLARARASITİCARET ANONİM ŞİRKETİ ÜNVANLI ŞİRKETE BÖLÜNME YOLU İLE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih:- Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:16623) ANKARA TİCARET ODASI VKN:0690046747	Niğde - 05-01-2021 13:47 - 209	-
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 27-11-2017 14:24 - 29199	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 4

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
405504696	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	10479/248452	10479.04	248452.87	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405504627	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	10559/248452	10559.04	248452.87	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405504629	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	13118/248452	13118.05	248452.87	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405504670	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	17356/248452	17356.06	248452.87	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405504677	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	3309/248452	3309.01	248452.87	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405504679	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	2652/248452	2652.01	248452.87	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-

2 / 4

405504685	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	55657/248452	55657.19	248452.87	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405504688	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	8129/248452	8129.03	248452.87	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405504628	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	32484/248452	32484.11	248452.87	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405504867	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	7531/248452	7531.03	248452.87	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405504876	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	14552/248452	14552.05	248452.87	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405505258	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	11063/248452	11063.04	248452.87	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405505263	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	11297/248452	11297.04	248452.87	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 27-11-2017	-

3 / 4

405505398	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	20755/248 452	20755.07	248452.87	29199	3083 S.Y. Göre Topplulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405505449	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	2719/2484 52	2719.01	248452.87	3083 S.Y. Göre Topplulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	3083 S.Y. Göre Topplulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405507686	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	7216/2484 52	7216.03	248452.87	3083 S.Y. Göre Topplulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	3083 S.Y. Göre Topplulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405507970	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	19576/248 452	19576.07	248452.87	3083 S.Y. Göre Topplulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	3083 S.Y. Göre Topplulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Tade08s_7Z kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-16:16



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	474/4
Taşınmaz Kimlik No:	97852369	AT Yüzölçüm(m2):	50286.09
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DIKİLİTAŞ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	TOSBALIK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	89/8842	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehter	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 27-11-2017 14:24 - 29199	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

1 / 3

405504538	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	2959/5028 6	2959.01	50286.09	3083 S.Y. Göre Toplaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405505193	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	21594/502 86	21594.04	50286.09	3083 S.Y. Göre Toplaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405505194	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	4697/5028 6	4697.01	50286.09	3083 S.Y. Göre Toplaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405505196	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	14117/502 86	14117.03	50286.09	3083 S.Y. Göre Toplaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405505253	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	5860/5028 6	5860.01	50286.09	3083 S.Y. Göre Toplaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405505386	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1059/5028 6	1059.00	50286.09	3083 S.Y. Göre Toplaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

2 / 3

Ş/B/l	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	HACİZ:14/02/2005 1166 YE ADANA 9.İCRA MÜD 2005/635 İNTİKAL EDECEK AHMET ŞAHİN HİS	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Niğde- 14-02-2005 00:00 - 1166	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) e0RD04IZeU kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:37



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	497/9
Taşınmaz Kimlik No:	97852398	AT Yüzölçüm(m2):	2083.00
İl/İlçe:	NIĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DIKİLİTAŞ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	TOSBALIK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	90/8976	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ, İNTERMAY İMALAT ULUSLARARASITİCARET ANONİM ŞİRKETİ ÜNVANLI ŞİRKETE BÖLÜNME YOLU İLE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:16623) ANKARA TİCARET ODASI VKN:0690046747	Niğde - 05-01-2021 13:47 - 209	-
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 27-11-2017 14:24 - 29199	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
405504689	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2083.00	2083.00	3083 S.Y. Göre Toplaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 3jHoZK19o9E kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-16:20



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	537/1
Tasınmaz Kimlik No:	97852437	AT Yüzölçümü(m2):	27086.70
İl/ilçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DİKİLİTAŞ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	TOSBALIK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	95/9489	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 27-11-2017 14:24 - 29199	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-----------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 2

405504892	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	19904/27087	19903.78	27086.70	3083 S.Y. Göre Toplaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405504900	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	7183/27087	7182.92	27086.70	3083 S.Y. Göre Toplaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) m9bYSZz5hH kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:38



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	537/4
Taşınmaz Kimlik No:	97852401	AT Yüzölçüm(m2):	47078.07
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DİKİLİTAŞ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	TOSBALIK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	95/9492	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ, INTERMAY İMALAT ULUSLARARASITİCARET ANONİM ŞİRKETİ ÜNVANLI ŞİRKETE BÖLÜNME YOLU İLE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:16623) ANKARA TİCARET ODASI VKN:0690046747	Niğde - 05-01-2021 13:47 - 209	-
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 27-11-2017 14:24 - 29199	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 3

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
405504743	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	8521/47078	8521.01	47078.07	3083 S.Y. Göre Toplaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405504883	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	16684/47078	16684.02	47078.07	3083 S.Y. Göre Toplaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405505003	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	4832/47078	4832.01	47078.07	3083 S.Y. Göre Toplaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405505014	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	17041/47078	17041.03	47078.07	3083 S.Y. Göre Toplaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) gFXK3wUu7xy kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:38



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	537/6
Taşınmaz Kimlik No:	97852402	AT Yüzölçüm(m2):	61274.65
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DİKİLİTAŞ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	TOSBALIK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	95/9494	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ , İNTERMAY İMALAT ULUSLARARASITİCARET ANONİM ŞİRKETİ ÜNVANLI ŞİRKETE BÖLÜNME YOLU İLE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:16623) ANKARA TİCARET ODASI VKN:0690046747	Niğde - 05-01-2021 13:47 - 209	-
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 27-11-2017 14:24 - 29199	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
405504744	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	26641/61275	26640.85	61274.65	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405505006	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	30694/61275	30693.82	61274.65	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405509114	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	3940/61275	3939.98	61274.65	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-

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

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



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-16:17



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Tasınmaz	Ada/Parsel:	537/12
Taşınmaz Kimlik No:	97852370	AT Yüzölçüm(m2):	42182.34
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DİKİLİTAŞ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	TOSBALIK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	95/9499	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde- 27-11-2017 14:24 - 29199	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	------------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 2

405504539	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	5057/4218 3	5056.92	42182.34	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405504995	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	14796/421 83	14795.77	42182.34	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405504999	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	7070/4218 3	7069.89	42182.34	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405505443	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	15260/421 83	15259.76	42182.34	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 27-11-2017 29199	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) iARBdqZm5c kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-16:19



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	541/6
Taşınmaz Kimlik No:	97852419	AT Yüzölçüm(m2):	87184.66
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DİKİLİTAŞ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	TOSBALIK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	96/9518	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA VE BAĞ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 27-11-2017 14:24 - 29199	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

1 / 4

405504799	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	5919/8718 5	5918.98	87184.66	3083 S.Y. Göre Topluşturma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405505426	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	22165/871 85	22164.91	87184.66	3083 S.Y. Göre Topluşturma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405505478	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	4551/8718 5	4550.98	87184.66	3083 S.Y. Göre Topluşturma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405505493	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	16071/871 85	16070.94	87184.66	3083 S.Y. Göre Topluşturma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405506150	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	6815/8718 5	6814.97	87184.66	3083 S.Y. Göre Topluşturma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405508031	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	8723/8718 5	8722.97	87184.66	3083 S.Y. Göre Topluşturma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405509132	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	14793/871 85	14792.94	87184.66	3083 S.Y. Göre Topluşturma İşlemi 27-11-2017	-

2 / 4

						29199	
405509799	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	3302/8718 5	3301.99	87184.66	3083 S.Y. Göre Topluşturma İşlemi 27-11-2017 29199	-
405509803	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	4846/8718 5	4845.98	87184.66	3083 S.Y. Göre Topluşturma İşlemi 27-11-2017 29199	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	600000.00 TL	%13 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Niğde - 02-11-2010 14:49 - 15831

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Niğde - DİKİLİTAŞ Köyü - (Aktif) - 541 Ada - 6 Parsel	4846/8718 5	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	600000.00 TL	Niğde - 02-11-2010 14:49 - 15831	-

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

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



Tapular



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	DİKİLİTAŞ K		
	Mevki:	YUMRUTEPE		
	Ada:	447	Parsel:	7
	Yüz Ölçümü:	65.107,66 m2	Cilt/Sayfa No:	86/8579
	Niteliği:	TARLA		


MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	14873/65108	14.872,92
	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	26172/65108	26.171,86
	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	5365/65108	5.364,97
	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	5723/65108	5.722,97
(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	9309/65108	9.308,95	

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	97852314 - AnaTasınmaz	3083 S.Y. Göre Topplulaştırma İşlemi	
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	27.11.2017 - 29199	Veriliş Tarihi: 09.09.2021 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) rtrF5t7Ocot kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

Adı Soyadı/Baba Adı	Hissesi	Hisseye Düşen m ²
(S.H.779 0133) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İHŞAAT SAHAYI VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	3666/65108	3.665,98



Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	DİKİLİTAŞ K		
	Mevki:	TOSBALIK		
	Ada:	474	Parsel:	4
	Yüz Ölçümü:	50.286,09 m2	Cilt/Sayfa No:	89/8842
	Niteliği:	TARLA		


MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2959/50286	2.959,01
	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	21594/50286	21.594,04
	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	4697/50286	4.697,01
	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	14117/50286	14.117,03
	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	5860/50286	5.860,01

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	97852369 - AnaTasinmaz	3083 S.Y. Göre Topplulaştırma İşlemi	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		27.11.2017 - 29199	Veriliş Tarihi: 09.09.2021 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) goewhg-XPvq kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

Adı Soyadı/Baba Adı	Hissesi	Hisseye Düşen m ²
(S.H.779 0133) YEHI HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İHŞAAT SAHA VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Y.	1059/50286	1.059,00



Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	DİKİLİTAŞ K		
	Mevki:	TOSBALIK		
	Ada:	537	Parsel:	12
	Yüz Ölçümü:	42.182,34 m2	Cilt/Sayfa No:	95/9499
	Niteliği:	TARLA		



MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	5057/42183	5.056,92
	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	14796/42183	14.795,77
	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	7070/42183	7.069,89
(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	15260/42183	15.259,76	

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	97852370 - AnaTasinmaz	3083 S.Y. Göre Topplulaştırma İşlemi	
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	27.11.2017 - 29199	Veriliş Tarihi: 09.09.2021 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) M4QcpoXA5b8 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	DİKİLİTAŞ K		
	Mevki:	TOSBALIK		
	Ada:	541	Parsel:	6
	Yüz Ölçümü:	87.184,66 m2	Cilt/Sayfa No:	96/9518
	Niteliği:	TARLA VE BAĞ		


MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	5919/87185	5.918,98
	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	22165/87185	22.164,91
	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	4551/87185	4.550,98
	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	16071/87185	16.070,94
	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	6815/87185	6.814,97

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	97852419 - AnaTasinmaz	3083 S.Y. Göre Topplulaştırma İşlemi	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		27.11.2017 - 29199	Veriliş Tarihi: 09.09.2021 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) yZA39NUPukYx kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

Adı Soyadı/Baba Adı	Hissesi	Hisseye Düşen m ²
(S.H.779/0138) YEHİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İHŞAAT SAHAYI VE TİCARET AHDHİM ŞİRKETİ Y	8723/87185	8.722,97
(S.H.779/0138) YEHİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İHŞAAT SAHAYI VE TİCARET AHDHİM ŞİRKETİ Y	14793/87185	14.792,94
(S.H.779/0138) YEHİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İHŞAAT SAHAYI VE TİCARET AHDHİM ŞİRKETİ Y	3302/87185	3.301,99
(S.H.779/0138) YEHİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İHŞAAT SAHAYI VE TİCARET AHDHİM ŞİRKETİ Y	4846/87185	4.845,98


Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	DİKİLİTAŞ K		
	Mevki:	TOSBALIK		
	Ada:	537	Parsel:	1
	Yüz Ölçümü:	27.086,70 m2	Cilt/Sayfa No:	95/9489
	Niteliği:	TARLA		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	19904/27087	19.903,78
	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	7183/27087	7.182,92

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	97852437 - AnaTasinmaz	3083 S.Y. Göre Topplulaştırma İşlemi	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		27.11.2017 - 29199	Veriliş Tarihi: 09.09.2021 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) 5_Pb6cby-bq kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

**TÜRKİYE CUMHURİYETİ**
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	DİKİLİTAŞ K		
	Mevki:	TOSBALIK		
	Ada:	458	Parsel:	1
	Yüz Ölçümü:	27.369,07 m2	Cilt/Sayfa No:	87/8642
	Niteliği:	TARLA		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	3115/27369	3.115,01
	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	4293/27369	4.293,01
	(SN:8325250) İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	19961/27369	19.961,05

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	97852458 - AnaTasınmaz	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		27.11.2017 - 29199	Veriliş Tarihi: 09.09.2021 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) I0kXJJf6jLGF kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	DİKİLİTAŞ K		
	Mevki:	YUMRU TEPE		
	Ada:	446	Parsel:	1
	Yüz Ölçümü:	81.617,11 m ²	Cilt/Sayfa No:	86/8570
	Niteliği:	TARLA		


MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	4294/81617	4.294,01
	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	4752/81617	4.752,01
	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	6002/81617	6.002,01
	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	15321/81617	15.321,02
	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	20110/81617	20.110,03

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	97852524 - AnaTasinmaz	3083 S.Y. Göre Topplulaştırma İşlemi	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		27.11.2017 - 29199	Veriliş Tarihi: 09.09.2021 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) tS7yKpCGXOo kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

Adı Soyadı/Baba Adı	Hissesi	Hisseye Düşen m ²
(S.H.779/0133) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İHŞAAT SAHAYI VE TİCARET AHD HİM ŞİRKETİ Y	251 65/81617	25.165,03
(S.H.779/0133) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İHŞAAT SAHAYI VE TİCARET AHD HİM ŞİRKETİ Y	5973/81617	5.973,01


Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	DİKİLİTAŞ K		
	Mevki:	TOSBALIK		
	Ada:	441	Parsel:	14
	Yüz Ölçümü:	35.140,73 m2	Cilt/Sayfa No:	86/8506
	Niteliği:	TARLA VE BAĞ		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	23043/35140	23.043,48
	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	4506/35140	4.506,09
	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	7591/35140	7.591,16

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	97852574 - AnaTasinmaz	3083 S.Y. Göre Topplulaştırma İşlemi	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		27.11.2017 - 29199	Veriliş Tarihi: 09.09.2021 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) cZ9GtCngZnXu kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	DİKİLİTAŞ K		
	Mevki:	İMAMLI		
	Ada:	467	Parsel:	7
	Yüz Ölçümü:	14.690,19 m2	Cilt/Sayfa No:	88/8783
	Niteliği:	TARLA		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	9811/14690	9.811,13
	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	4879/14690	4.879,06

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	97852838 - AnaTasinmaz	3083 S.Y. Göre Topplulaştırma İşlemi	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		27.11.2017 - 29199	Veriliş Tarihi: 09.09.2021 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) rwnC42s4e0n kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	DİKİLİTAŞ K		
	Mevki:	İMAMLI		
	Ada:	469	Parsel:	2
	Yüz Ölçümü:	17.303,35 m ²	Cilt/Sayfa No:	89/8804
	Niteliği:	TARLA		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	11372/17303	11.372,23
	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	5931/17303	5.931,12

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	97852842 - AnaTasinmaz	3083 S.Y. Göre Topplulaştırma İşlemi	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygunur
		27.11.2017 - 29199	Veriliş Tarihi: 09.09.2021 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) 2RBn6Up9GsY kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	DİKİLİTAŞ K		
	Mevki:	TOSBALIK		
	Ada:	471	Parsel:	7
	Yüz Ölçümü:	248.452,87 m ²	Cilt/Sayfa No:	89/8826
	Niteliği:	TARLA		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	57687/124226	115.374,40
	(SN:8325250) İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	66539/124226	133.078,47

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	97852388 - AnaTasınmaz	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		27.11.2017 - 29199	Veriliş Tarihi: 09.09.2021 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) bHjPbgwQXZc kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

**TÜRKİYE CUMHURİYETİ**
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	DİKİLİTAŞ K		
	Mevki:	YUMRUTEPE		
	Ada:	461	Parsel:	11
	Yüz Ölçümü:	211.282,25 m ²	Cilt/Sayfa No:	87/8700
	Niteliği:	TARLA		



MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	5736/10061	120.456,71
	(SN:8325250) İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	4325/10061	90.825,54

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	97852389 - AnaTasınmaz	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		27.11.2017 - 29199	Veriliş Tarihi: 09.09.2021 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) X6oR3WgGNmq kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NIĞDE			
	İlçe:	MERKEZ			
	Mahalle/Köy:	DİKLİTAŞ			
	Mevki:	TOSBALIK			
	Ada:	497		Parsel:	9
	Yüz Ölçümü:	2.083,00 m2		Cilt/Sayfa No:	90 - 8976
	Niteliği:	TARLA			

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam	2.083,00

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	97852398	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
	01/09/2021 - 38831	Veriliş Tarihi: 01/09/2021 Burhan AKKUMRU Yetkili Müdür Yardımcısı	

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile serh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	DİKHİLETAŞ		
	Mevki:	TOSBALIK		
	Ada:	458	Parsel:	6
	Yüz Ölçümü:	33.847,89 m ²	Cilt/Sayfa No:	87 - 8647
	Niteliği:	TARLA		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam	33.847,89

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	97852366	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
	01/09/2021 - 38831	Veriliş Tarihi: 01/09/2021 Burhan AKKURBAN Yetkili Müdür Yardımcısı	

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve beyirtemeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	DİKLİTAŞ		
	Mevki:	TOSBALIK		
	Ada:	459	Parsel:	1
	Yüz Ölçümü:	28.214,04 m ²	Cilt/Sayfa No:	87 - 8678
	Niteliği:	TARLA		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam	28.214,04

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	97852367	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	01/09/2021 - 38831	Veriliş Tarihi : 01/09/2021 Burhan AKKURU Yekül Müdür Yardımcısı	

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsî haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NIĞDE			
	İlçe:	MERKEZ			
	Mahalle/Köy:	DIKILTAŞ			
	Mevki:	TOSBALIK			
	Ada:	460		Parsel:	2
	Yüz Ölçümü:	142.491,23 m ²		Cilt/Sayfa No:	87 - 8686
	Niteliği:	TARLA			

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	65482/ 142491	65.482,11

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	97852371	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		01/09/2021 - 38831	Veriliş Tarihi: 01/09/2021 Burhan ARKUTLU Yetkili Müdür Yardımcısı

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	DİKİLTAŞ		
	Mevki:	TOSBALIK		
	Ada:	537	Parsel:	4
	Yüz Ölçümü:	47.078.07 m ²	Cilt/Sayfa No:	95 - 9492
	Niteliği:	TARLA		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam	47.078.07

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	97852401	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	01/09/2021 - 38831	Veriliş Tarihi: 01/09/2021 Burhan AKKURT Yetkili Müdür Yardımcısı	

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	DİKLİTAŞ		
	Mevki:	TOSBALIK		
	Ada:	537	Parsel:	6
	Yüz Ölçümü:	61.274,65 m ²	Cilt/Sayfa No:	95 - 9494
	Niteliği:	TARLA		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam	61.274,65

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	97852402	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur.	
	01/09/2021 - 38831	Veriliş Tarihi: 01/09/2021 Büyük Mükterek Yetkili Müdür Yardımcısı	

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	DİKLİTAŞ		
	Mevki:	TOSBALIK		
	Ada:	458	Parsel:	34
	Yüz Ölçümü:	27.076.00 m ²	Cilt/Sayfa No:	87 - 8675
	Niteliği:	TARLA		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam	27.076.00

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	97852424	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	01/09/2021 - 38831	Verilis Tarihi: 01/09/2021 Burhan AKKURU Yetkili Müdür Yardımcısı	

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

**TÜRKİYE CUMHURİYETİ**
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NIĞDE			
	İlçe:	MERKEZ			
	Mahalle/Köy:	DIKILTAŞ			
	Mevki:	İMAMLI			
	Ada:	469		Parsel:	9
	Yüz Ölçümü:	28.932,92 m ²		Cilt/Sayfa No:	89 - 8812
	Niteliği:	TARLA			

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	INTERMEY İMALAT-ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	14195/28933	14.194,96

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	97852658	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
Konum Bilgisi:	Tescil Tanhı/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	01/09/2021 - 38831	Veriliş Tarihi: 01/09/2021	Burhan AKKURT Yetkili Müdür Yardımcısı

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

Malikler Arası Organik Bağ Yapısı

SİRKET ORTAĞININ							SAYFA NO
ADI(SOYADI/UNVANI) : Gelenek Gıda Mad. Enerji İm. İth. İhr. San. Tic. A.Ş.						2	
ADRESİ : Etiler Mah. 2316. Cad. No:11 Etiler/Beşiktaş							
SAHİP OLDUĞU/ NAMA YAZILI ESAS SERMAYE PAYININ							
[PAY SENEDİ ÇIKARILMAMIŞTIR]			[PAY SENEDİ ÇIKARILMIŞTIR]				
TARİH	PAY MİKTARI	TUTARI	SİRKET SERMAYESİ	GRUPLARI	İTIBARI DEĞERİ	TARİH VE NOSU	AÇIKLAMA
01.09.20	50.500	50.500,00	50.500,00 TL			01.09.20	Hisse Devri Kararına İstinaden
ESAS SERMAYE PAYLARININ DEVİRLERİ							
DEVİR ALANIN	ADI SOYADI(UNVANI)	TC/VERGİ NO	ADRESİ	TARİH / NO	PAY MİKTARI	TUTARI	
DEVİR EDERİN	ADI SOYADI(UNVANI)	TC/VERGİ NO	ADRESİ	TARİH / NO	PAY MİKTARI	TUTARI	
KANUNİ GEÇİŞLERDE DEVİR ALANIN						KAYIT - DEVİRLERE İLİŞLİN	
ADI SOYADI(UNVANI)	TC/VERGİ NO	ADRESİ	AÇIKLAMA				
ESAS SERMAYE PAYI ÜZERİNDE İNTİFA/REHİN HAKKI SAHİPLERİNİN							
ADI SOYADI(UNVANI)	TC/VERGİ NO	ADRESİ	HAKLARI				

No: 38880

12 Eylül 2017

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ANKARA 54 Noterliği
312 418 49 52
MEŞRUTİYET CAD N:30/B ÇANKAYA / ANKARA

Yevmiye No :
Tarih :
Grup : B

DEFTER SAHİBİNİN
Adı Soyadı / Unvanı : YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
İş Adresi : ERLER MAH/SEMT 2716 CAD. 11/1 ETİMESGÜT/ANKARA
İşi veya Mesleği : MEYVE VE SEBZE SULARI, MADEN SUYU, MEŞRUBAT VE DİĞER ALKOLSÜZ İÇECEKLERİN TOPTAN TİCARETİ (SU HARİCİ)
Vergi Dalı, Vergi No : ETİMESGÜT VERGİ DAİRESİ, 0490447462 T.C.S.N/VersisNo :
Taahhüt / Ödenen Sermaye : /

DEFTERİN
Türü : Ortaklar Pay Onay İpti : Yeni Mali Dönem
Sayfa Sayısı : 79 - Tek
Hesap Dönemi : 2017

Sahibi ve mülkleri yukarıda yazılı defter ilgili mevzuatları gereğince bütün sayfaları mühürlenmiş onaylanmıştır.

Defter Liste No : 20170912117807 İşlem No : 20170912118818

ANKARA 54 NOTERLİĞİ
SERDAR 2/118818

file:///C:/Users/SERDAR-2/Downloads/DefterListe_20170912117807.xml 12.09.2017

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 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-İmza

Mehmet SARI
Daire Başkanı

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şerbetçi İş Merkezi Esentepe 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://ebulten.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden A3OZ-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 Serî:VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, Şirketinizin sermaye piyasasında gayrimenkul 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,

Dışişleri: Yata. S. no:156 0630 ANKARA, Tel: (312) 3690950, Faks: (312) 3690093, İnternet: <http://www.mfa.gov.tr>
Rakıye Mah. Adnanpaşa Cad. No:15 Şişli 34397 İSTANBUL, Tel: (212) 3362500, Faks: (212) 3343000
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72018De-146-4625-ke19-36-04604900
<https://dogrulama.spk.gov.tr/adresiniz/bolge-numarasi-ile-dagitilmiştir>

Belge için: Evr. Bile. ULUSALOGULU
BAŞUZMAN
ocak@spk.gov.tr

1/2

8.7. Lisans Belgeleri





Tarih : 25.01.2018

No : 408115

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

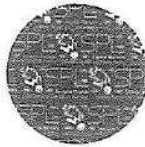
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

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.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




K. Attila KÖKSAL
BAŞKAN

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 31.07.2007

No : 400577

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ahmet KARABIYIK

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

8.8. Mesleki Tecrübe Belgeleri



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.06.2021 Belge No: 2021-01.3999

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.04.2021 Belge No: 2021-01.3935

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.07.2019

Belge No: 2019-01.1340

Sayın Mustafa Lütfullah MAZMANCI

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:03.03.2020

Belge No: 2019-01.3130

Sayın Ahmet KARABIYIK

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

aden[®]

D e ğ e r l e m e

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİC. VE SAN. A.Ş.

NİĞDE MERKEZ İLÇESİ OVACIK MAHALLESİ
19 ADET TARLA 1 ADET BAHÇE

2021-ÖZEL-273

06.08.2021

Eda
GÜNES



Bu belge *****
kimlik numaralı
Eda GÜNES
tarafından elektronik olarak
imzalanmıştır.

e-imza

Tarih: 10/03/2022
10:15



Bu belge *****
kimlik numaralı Sefik
Ercan KESKİNER
tarafından elektronik olarak
imzalanmıştır.

e-imza

Tarih: 09/03/2022 18:20



Bu belge *****
kimlik numaralı Mustafa Lütfullah
MAZMANCI
tarafından elektronik olarak
imzalanmıştır.

e-imza

Tarih: 09/03/2022 18:05

Ahmet
KARABIYIK



Bu belge *****
kimlik numaralı Ahmet KARABIYIK
tarafından elektronik olarak
imzalanmıştır.

e-imza

Tarih: 09/03/2022
18:33

aden®

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	- 18 -
4.3. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 19 -
4.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 25 -
4.5. GAYRİMENKULLERİN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 26 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 27 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN TANIMI, GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZI ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 27 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 30 -
4.8. GAYRİMENKULLERİN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 30 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 32 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 32 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 32 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 32 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 33 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 33 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 33 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 33 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 34 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 36 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 36 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 36 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 36 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 38 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 39 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 54 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 55 -
7. SONUÇ	- 57 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 57 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 57 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 57 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 57 -
8. RAPOR EKLERİ	- 59 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 59 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ	- 61 -
8.3. RESMÎ BELGELER	- 62 -
8.4. BDDK YETKİLENDİRME	- 110 -
8.5. SPK LİSTEYE ALINMA	- 111 -

8.6. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 112 -
8.7. LİSANS BELGELERİ	- 113 -
8.8. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 116 -

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 Organının 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu varlıklarla herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme rapor ücreti raporda takdir edilen değer ile bağlantılı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan varlıkların/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında hazırlanmıştır.
- Değerleme Uzmanı Sermaye Piyasası Kurulunun 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı kararı uyarınca "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar" da belirtilen niteliklere sahip olduğunu beyan ederiz.

BÖLÜM 1

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 24.06.2021/A098
Değerleme Tarihi	: 06.08.2021
Rapor Tarihi	: 06.08.2021
Rapor Numarası	: 2021-ÖZEL-273
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, Niğde ili, Merkez ilçesi, Ovacık Mahallesi, Çıralı Mevkii 108/9,108/10,108/14,109/2,109/3,109/8,109/14, 190/2,190/4,197/1,197/4 parsellerin, Baklaçılar Mevki, 110/2,110/7,111/4 parsellerin Bozlar Mevkiinde yer alan 112/9,112/14,113/1,113/10, parsellerin, Yenice Mevkiinde yer alan 116/10 parseli ve Karacaören Mevkiinde bulunan 169/2 parselin 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 taşınmazların 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" "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.
Takdir Edilen Toplam Yasal Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: 108.348.000-TL YüzSekizMilyonÜçYüzKırkSekizBin-Türk Lirası
Takdir Edilen Toplam Mevcut Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	: 127.862.440-TL YüzYirmiYediMilyonSekizYüzAltmışikiBinDörtYüzKırk-Türk Lirası
Takdir Edilen Yasal Pazar Değeri (USD)¹ KDV Hariç	: 12.633.113-USD OnikiMilyonAltıYüzOtuzÜçBinYüzOnÜç-Amerikan Doları
Takdir Edilen Mevcut Pazar Değeri (USD) KDV Dahil	: 14.907.073-USD OnDörtMilyonDokuzYüzYediBinYetmişÜç-Amerikan Doları
Müşteri Unvanı	: Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A. Ş
Müşteri Adresi	: Erler Mahallesi 2716. Cadde No:1,06135 Etimesgut/Ankara
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 60340000001227 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2021 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U.): Eda GÜNEŞ 915264 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 13:52'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.
- Müşteriden temin edilen pay defterlerine göre Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Sanayi Ticaret AŞ'nin iştirak firmaları olan; İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi, Drops Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş., Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş., Mey Biyogaz Enerji Üretimi Sanayi ve Ticaret A.Ş., Dinar Biyogaz Enerji Üretimi Sanayi ve Ticaret A.Ş. firmalarının maliki olduğu gayrimenkuller de değerlendirilmiştir. İlgili pay defterleri raporun ekler kısmında yer almaktadır.

BÖLÜM 3

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



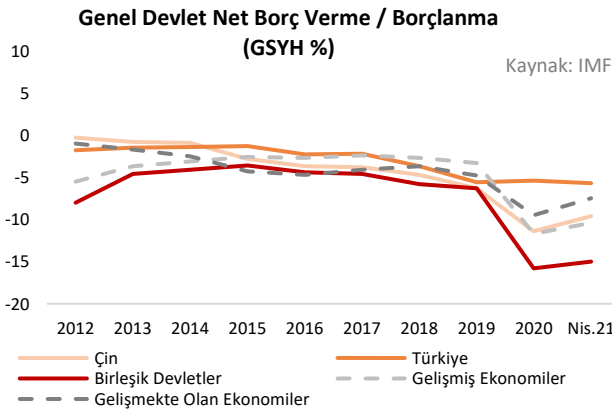
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Dünya Ekonomisi²

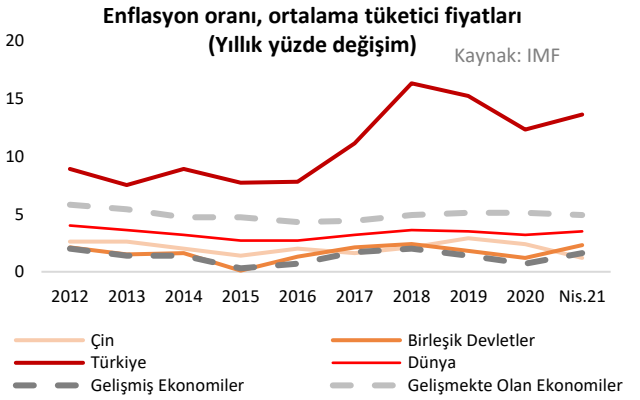
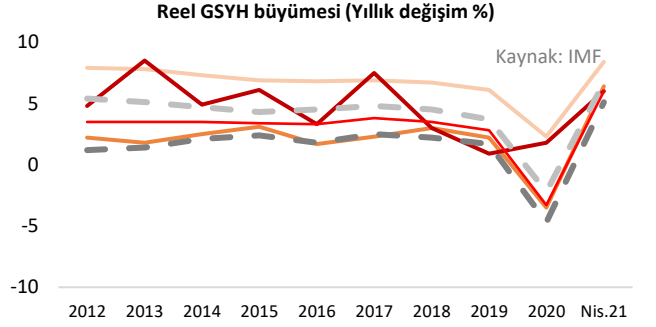
Yılın üçüncü çeyreğinin sonu itibarıyla gelişmiş ülkeler GSYH'larının yaklaşık % 20'si, gelişmekte olan ülkeler ise GSYH'larının yaklaşık yüzde 5,5'i oranında salgının olumsuz etkilerini hafifletmeye yönelik doğrudan harcama yapmış ve likidite desteği sağlamıştır. 2012 yılından 2020'ye kadarki süreçte Türkiye'de 2013, 2015 ve 2017 yıllarında kırılmalar görülmekteyken gelişmiş ülkeler ve gelişmekte olan ülkelerde 2019 yılında bir kırılma görülmektedir. Küresel ölçekte görülen bu kırılma ile 2019-2020 yılları arası %5 kadar bir düşüş görülmektedir.

2020 yılının ilk çeyreğinde Avrupa'daki dört büyük ekonomi olan Almanya(%2), Fransa(%5,9), Birleşik Krallık(%2,5) ve İtalya(%5,5) bir önceki çeyreğe göre daralırken, benzer şekilde, ABD ekonomisi aynı dönemde % 1,3 oranında küçülmüştür.

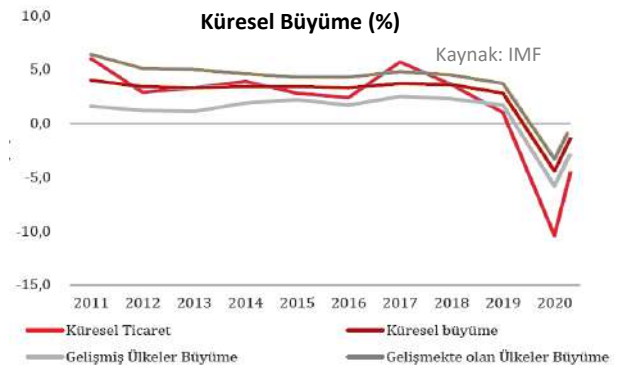
Gelişmiş ekonomilerde ortalama enflasyon, 2019 yılsonundan bu yana 1,3 puan azalarak, Nisan 2020 itibarıyla yıllık bazda yüzde 0,4'e gerilemiş, gelişmekte olan ekonomilerde ise aynı dönemde 1,2 puan düşerek yüzde 4,2 olmuştur.



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 e ikinci çeyrekte yüzde 9,0 oranındaki küçülmenin ardından üçüncü çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 2,9 oranında daralma kaydedilmiştir.



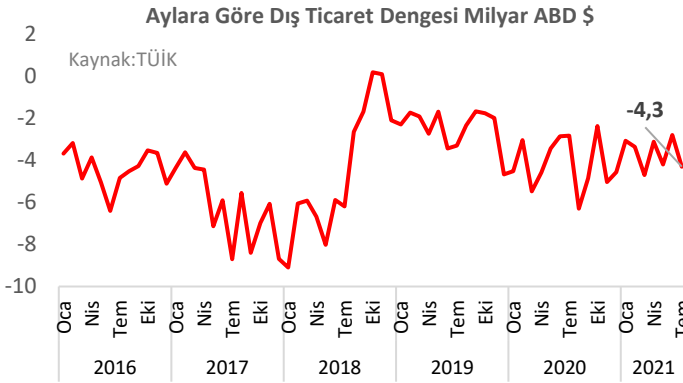
Covid-19 salgınının başladığı ilk çeyrekte küresel borçluluk 1,2 trilyon dolar artışla 258 trilyon dolar olmuştur. Küresel borcun Gayri Safi Yurt İçi Hasıla'ya (GSYH) oranı ilk çeyrekte 10 baz puandan fazla artışla tarihi rekor olan %331 düzeyine ulaşmıştır. Salgının seyrine bağlı olarak özellikle 2020'nin ilk çeyreğinde finansal piyasalarda oynaklık hızla artmış, özellikle hisse senedi piyasalarında tarihsel düşüşler gözlenmiştir. Riskli varlık fiyatları keskin düşerken, sermaye akımları gelişmekte olan ülkelere aleyhine bozulmuştur.

²IMF

3.2. Türkiye Ekonomisi³

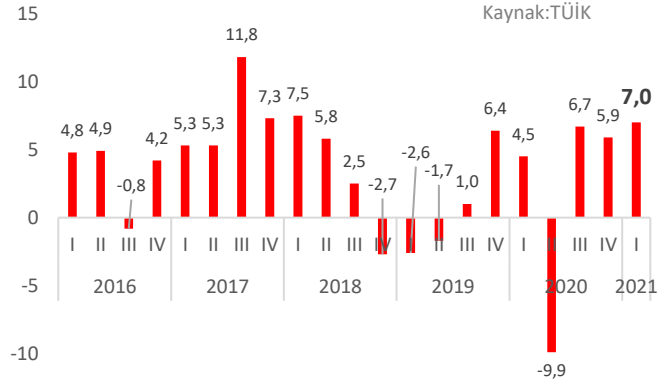
GSYH 2021 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre **%7,0** artmıştır. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri %18,1, diğer hizmet faaliyetleri %14,4, sanayi %11,7, tarım %7,5, hizmetler %5,9, finans ve sigorta faaliyetleri %2,9, inşaat %2,8 ve gayrimenkul faaliyetleri %2,4 artmıştır. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2021 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %29,1 artarak 1 trilyon 386 milyar 347 milyon TL oldu. GSYH'nin birinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 188 milyar 65 milyon olarak gerçekleşmiştir.

Temmuz ayında tüketici fiyatları yüzde 1,80 oranında yükselmiş ve yıllık enflasyon 1,42 puan artarak yüzde **18,95** olmuştur. Alt grupların yıllık tüketici enflasyonuna katkıları incelendiğinde, bir önceki aya göre gıda, enerji ve hizmet gruplarının katkıları sırasıyla 1,12, 0,58 ve 0,07 puan artmış, temel mal ve alkol-tütün-altın gruplarının katkıları sırasıyla 0,19 ve 0,16 puan azalmıştır. Enerji fiyatları Temmuz ayında yüzde 6,19 oranında artmıştır. Elektrik ve doğalgaz fiyatları sırasıyla yüzde 15,01 ve yüzde 9,84 oranında yükselerek bu gelişmeyi sürükleyen temel kalemler olmuştur.

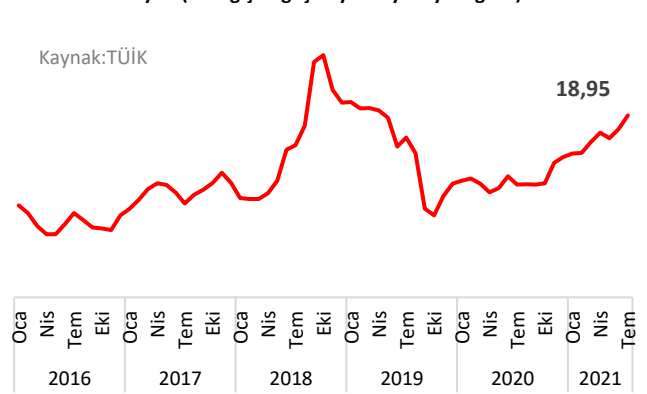


Mayıs ayında ihracat bir önceki yılın aynı ayına kıyasla % 10,2 oranında artarak 16 milyar 413 milyon dolar olarak gerçekleşmiştir. İhracatımız bu değer ile tüm zamanların en yüksek Temmuz ayı ihracat rakamına ulaşmıştır. Temmuz ayında ithalatımız ise bir önceki yılın aynı ayına göre % 17 artışla 20 milyar 723 milyon dolar olmuştur. Temmuz ayında dış ticaret hacmimiz bir önceki yılın aynı ayına göre % 13,9 artarak 37 milyar 136 milyon dolar olmuş, ihracatın ithalatı karşılama oranı ise % 79,2 olarak gerçekleşmiştir. Enerji ticareti hariç tutulduğunda, Temmuz ayında enerji hariç ihracatımız bir önceki yılın aynı ayına göre % 8,1, enerji hariç ithalatımızın ise %9,5 oranında arttığı görülmektedir. Bununla birlikte, enerji dış ticareti hariç olarak bakıldığında Temmuz ayında ihracatın ithalatı karşılama oranının % 94,2 olduğu anlaşılmaktadır. 2021 yılı Temmuz ayında Geniş Ekonomik Grupların sınıflamasına göre ithalat incelendiğinde; en çok ithalat "Ham madde (Ara mallar)" (16 milyar 129 milyon dolar) grubunda yapılırken, bu grubu sırasıyla "Yatırım (Sermaye) malları" (2 milyar 674 milyon dolar) ve "Tüketim malları" (1 milyar 844 milyon dolar) grupları takip etmiştir. 2021 yılı Temmuz ayında en fazla ihracat yapılan ülke Almanya (1 milyar 441 milyon dolar) olurken, bu ülkeyi sırasıyla ABD (1 milyar 44 milyon dolar) ve İngiltere (983 milyon dolar) izlemektedir.

GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)



Enflasyon (% değişim geçen yılın aynı ayına göre)



³ TÜİK, TCMB

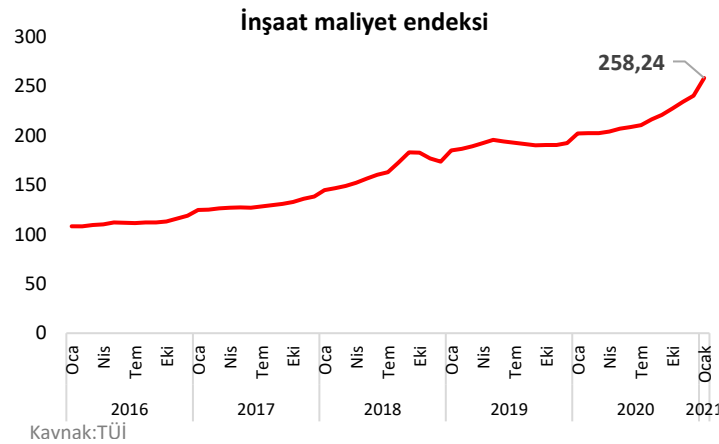
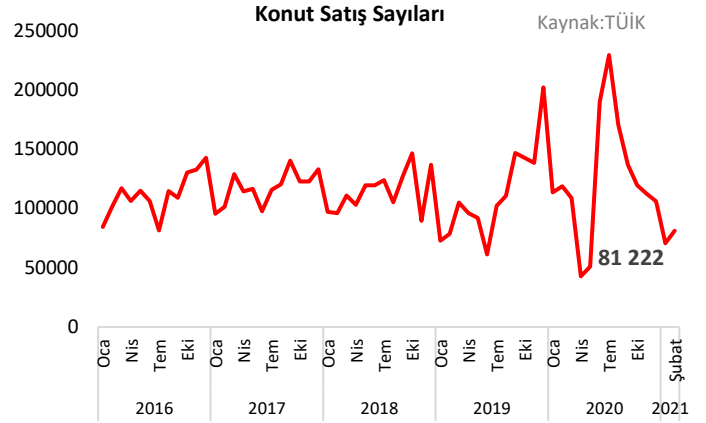
3.3. Gayrimenkul Sektörü⁴

Türkiye genelinde konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %31,6 azalarak **81 bin 222** olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 15 bin 929 konut satışı ve %19,6 ile en yüksek paya sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul'u 7 bin 757 konut satışı ve %9,6 pay ile Ankara, 4 bin 659 konut satışı ve %5,7 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının en az 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

108 Ada 9 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	316.743,07 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	03.04.2019
Mahallesi	Ovacık	Yevmiye No	10058
Ada	108	Cilt No	54
Parsel	9	Sayfa No	5303
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (295.593/316.743) Drops Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş (21.150/316.743)		

108 Ada 10 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	24.359,75 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	03.04.2019
Mahallesi	Ovacık	Yevmiye No	10058
Ada	108	Cilt No	54
Parsel	10	Sayfa No	5304
Malik	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş (1/1)		

108 Ada 11 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	25895,92 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	30.03.2021
Mahallesi	Ovacık	Yevmiye No	15017
Ada	108	Cilt No	54
Parsel	11	Sayfa No	5305
Malik	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş (1/1)		

108 Ada 14 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	70.154,99 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	03.04.2019
Mahallesi	Ovacık	Yevmiye No	10058
Ada	108	Cilt No	54
Parsel	14	Sayfa No	5308
Malik	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş (1/1)		

109 Ada 2 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	66770,82 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	03.04.2019
Mahallesi	Ovacık	Yevmiye No	10058
Ada	109	Cilt No	54
Parsel	2	Sayfa No	5312
Malik	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş (1/1)		

109 Ada 3 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Niğde	Ana Vasıf	Bahçe
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	31882,26 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	03.04.2019
Mahallesi	Ovacık	Yevmiye No	10058
Ada	109	Cilt No	54
Parsel	3	Sayfa No	5313
Malik	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş (1/1)		

109 Ada 8 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	93025,16 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	03.04.2019
Mahallesi	Ovacık	Yevmiye No	10058
Ada	109	Cilt No	54
Parsel	8	Sayfa No	5318
Malik	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş (1/1)		

109 Ada 14 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	70125,40 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	03.04.2019
Mahallesi	Ovacık	Yevmiye No	10058
Ada	109	Cilt No	54
Parsel	14	Sayfa No	5324
Malik	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş (1/1)		

197 Ada 1 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	85535,71 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	03.04.2019
Mahallesi	Ovacık	Yevmiye No	10058
Ada	197	Cilt No	69
Parsel	1	Sayfa No	6757
Malik	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş (1/1)		

197 Ada 4 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	79.575,97 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	03.04.2019
Mahallesi	Ovacık	Yevmiye No	10058
Ada	197	Cilt No	69
Parsel	4	Sayfa No	6760
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		

190 Ada 2 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	79.280,13 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	03.04.2019
Mahallesi	Ovacık	Yevmiye No	10058
Ada	190	Cilt No	68
Parsel	2	Sayfa No	6695
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		

190 Ada 4 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	77.703,95 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	03.04.2019
Mahallesi	Ovacık	Yevmiye No	10058
Ada	190	Cilt No	68
Parsel	4	Sayfa No	6697
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		

110 Ada 2 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	99.486,13 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	03.04.2019
Mahallesi	Ovacık	Yevmiye No	10058
Ada	110	Cilt No	54
Parsel	2	Sayfa No	5327
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		

110 Ada 7 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	228.813,47 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	03.04.2019
Mahallesi	Ovacık	Yevmiye No	10058
Ada	110	Cilt No	54
Parsel	7	Sayfa No	5332
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		

111 Ada 4 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	196.077,49 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	03.04.2019
Mahallesi	Ovacık	Yevmiye No	10058
Ada	111	Cilt No	54
Parsel	4	Sayfa No	5338
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		

112 Ada 9 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	178.004,29 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	03.04.2019
Mahallesi	Ovacık	Yevmiye No	10058
Ada	112	Cilt No	55
Parsel	9	Sayfa No	5366
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		

112 Ada 14 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	128.028,76 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	03.04.2019
Mahallesi	Ovacık	Yevmiye No	10058
Ada	112	Cilt No	55

Parsel	14	Sayfa No	5371
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		

113 Ada 1 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	35.620,86 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	03.04.2019
Mahallesi	Ovacık	Yevmiye No	10058
Ada	113	Cilt No	55
Parsel	1	Sayfa No	5381
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		

113 Ada 10 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	86.435,95 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	03.04.2019
Mahallesi	Ovacık	Yevmiye No	10058
Ada	113	Cilt No	55
Parsel	10	Sayfa No	5390
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		

116 Ada 10 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	317.585,96 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	03.04.2019
Mahallesi	Ovacık	Yevmiye No	10058
Ada	116	Cilt No	55
Parsel	10	Sayfa No	5431
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		

169 Ada 2 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	82367,57 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	03.04.2019
Mahallesi	Ovacık	Yevmiye No	10058
Ada	169	Cilt No	65
Parsel	2	Sayfa No	6379
Malik	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş (1/1)		

4.2. Gayrimenkullerin Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Parsel No	Açıklamalar
108/9	Taşınmaz topografik açıdan düze yakın, geometrik olarak şekilsizdir. Parsel sınırları belirgin değildir. Üzerinde tarımsal amaca hizmet eden depo, müştemilat, su kuyusu, trafo binası benzeri yapılar bulunmaktadır. Yola cephesi bulunmaktadır.
108/10	Taşınmaz topografik açıdan düze yakın, geometrik olarak dikdörtgene benzer bir yapıya sahiptir. Parsel sınırları belirgin değildir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Yola cephesi bulunmaktadır.
108/11	Taşınmaz topografik açıdan düze yakın, geometrik olarak dikdörtgene benzer bir yapıya sahiptir. Parsel sınırları belirgin değildir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Yola cephesi bulunmaktadır.
108/14	Taşınmaz topografik açıdan düze yakın, geometrik olarak düzgün olmayan dörtgene benzer bir yapıya sahiptir. Parsel sınırları belirgin değildir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Yola cephesi bulunmaktadır.
109/2	Taşınmaz topografik açıdan düze yakın, geometrik olarak amorf yapıya sahiptir. Parsel sınırları belirgin değildir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Yola cephesi bulunmaktadır.
109/3	Taşınmaz topografik açıdan düze yakın, geometrik olarak dikdörtgene benzer bir yapıya sahiptir. Parsel sınırları belirgin değildir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Yola cephesi bulunmaktadır.
109/14	Taşınmaz topografik açıdan düze yakın, geometrik olarak amorf yapıya sahiptir. Parsel sınırları belirgin değildir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Yola cephesi bulunmaktadır.
109/8	Taşınmaz topografik açıdan düze yakın, geometrik olarak amorf yapıya sahiptir. Parsel sınırları belirgin değildir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Yola cephesi bulunmaktadır.
197/1	Taşınmaz topografik açıdan düze yakın, geometrik olarak üçgene benzer bir yapıya sahiptir. Parsel sınırları belirgin değildir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Yola cephesi bulunmaktadır.
197/4	Taşınmaz topografik açıdan düze yakın, geometrik olarak düzgün olmayan dörtgene benzer bir yapıya sahiptir. Parsel sınırları belirgin değildir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Yola cephesi bulunmaktadır.
190/2	Taşınmaz topografik açıdan düze yakın, geometrik olarak dikdörtgene benzer bir yapıya sahiptir. Parsel sınırları belirgin değildir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Yola cephesi bulunmaktadır.
190/4	Taşınmaz topografik açıdan düze yakın, geometrik olarak amorf yapıya sahiptir. Parsel sınırları belirgin değildir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Yola cephesi bulunmaktadır.
110/2	Taşınmaz topografik açıdan düze yakın, geometrik olarak düzgün olmayan dörtgene benzer bir yapıya sahiptir. Parsel sınırları belirgin değildir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Yola cephesi bulunmaktadır.
110/7	Taşınmaz topografik açıdan düze yakın, geometrik olarak düzgün olmayan dörtgene benzer bir yapıya sahiptir. Parsel sınırları belirgin değildir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Yola cephesi bulunmaktadır.
111/4	Taşınmaz topografik açıdan düze yakın, geometrik olarak amorf yapıya sahiptir. Parsel sınırları belirgin değildir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Yola cephesi bulunmaktadır.
112/9	Taşınmaz topografik açıdan düze yakın, geometrik olarak amorf yapıya sahiptir. Parsel sınırları belirgin değildir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Yola cephesi bulunmaktadır.
112/14	Taşınmaz topografik açıdan düze yakın, geometrik olarak amorf yapıya sahiptir. Parsel sınırları belirgin değildir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Yola cephesi bulunmaktadır.
113/1	Taşınmaz topografik açıdan düze yakın, geometrik olarak düzgün olmayan dörtgene benzer bir yapıya sahiptir. Parsel sınırları belirgin değildir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Yola cephesi bulunmaktadır.
113/10	Taşınmaz topografik açıdan düze yakın, geometrik olarak düzgün olmayan dörtgene benzer bir yapıya sahiptir. Parsel sınırları belirgin değildir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Yola cephesi bulunmaktadır.
116/10	Taşınmaz topografik açıdan düze yakın, geometrik olarak düzgün olmayan dörtgene benzer bir yapıya sahiptir. Parsel sınırları belirgin değildir. Üzerinde müstakil tek katlı bir ev bulunmaktadır. Yola cephesi bulunmaktadır.

169/2

Taşınmaz topografik açıdan düze yakın, geometrik olarak amorf yapıya sahiptir. Parsel sınırları belirgin değildir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Yola cephesi bulunmaktadır.

4.3. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

108 Ada 9 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	108/9
İnceleme Tarih ve Saati	9-6-2021-17:42
Beyan Bölümü	Diğer (Konusu: Büyük ova koruma alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih: 20/01/2021 Sayı: 109643(Şablon: Diğer) Tarih: 20/01/2021 Sayı: 2742 Diğer (Konusu: GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ, İNTERMAY İMALAT ULUSLARARASITİCARET Anonim ŞİRKETİ ÜNVANLI ŞİRKETE BÖLÜNME YOLU İLE DEVİR OLMUŞTUR.) (Şablon: Diğer) Tarih: 05/01/2021- Sayı: 209 3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanun'un 6. Maddesine Göre Belirtme) Tarih: 03/04/2019 -Sayı:10058 3083 Sayılı Kanun'un 6.Maddesi Gereğince Şerh (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme) Tarih: 14/12/2012- Sayı: 21697 Yüz ölçüm düzenlemesi yapılacaktır. (Şablon: Diğer Beyanlar.) Tarih: 26/09/2012- Sayı17140
Şerh Bölümü	28500 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-) (SN:7334710) DROPS GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tarih: 29/06/2015 Sayı: 15502
İpotek Bölümü	22 SAYILI NIĞDE TARIM KREDİ KOOPERATİFİ Lehine 1. Dereceden 100000000,00 TL bedelle ipotek bulunmaktadır. 08.05.1997 00:00 Yev.No:2722

108 Ada 10 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	108/10
İnceleme Tarih ve Saati	25.06.2021 –16:32
Beyan Bölümü	Diğer (Konusu: Büyük ova koruma alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih: 20/01/2021 Sayı: 109643(Şablon: Diğer) 20.01.2021 13:42 Yev.No:2472 3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme) 03.04.2019 09:08 Yev.No:10058 3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince Şerh (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme) 14.12.2012 15:47 Yev.No:21697

108 Ada 11 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	108/11
İnceleme Tarih ve Saati	25.06.2021 –16:36
Beyan Bölümü	Diğer (Konusu: Büyük ova koruma alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih: 20/01/2021 Sayı: 109643(Şablon: Diğer) 20.01.2021 13:42 Yev.No:2472 Diğer (Konusu: NIĞDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 18/09/2020 TARİHLİ VE E.25690 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN YAPI KAYIT BELGESİ İPTAL EDİLMİŞTİR.) Tarih: 18/09/2020 Sayı: 25690(Şablon: Diğer) 28.09.2020 10:41 Yev.No:29717 3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanun'un 6. Maddesine Göre Belirtme) 03.04.2019 09:08 Yev.No:10058 3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince Şerh (Şablon: 3083 Sayılı Kanun'un 6. Maddesine Göre Belirtme) 14.12.2012 15:47 Yev.No:21697

108 Ada 14 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	108/14
İnceleme Tarih ve Saati	25.06.2021 –16:32

Beyan Bölümü	Diğer (Konusu: Büyük ova koruma alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih: 20/01/2021 Sayı: 109643(Şablon: Diğer) (Tarih:20.01.2021 Yev:2472) 3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanun'un 6. Maddesine Göre Belirtme) (Tarih:03.04.2019 09:08 Yev:10058) 3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince Şerh (Şablon: 3083 Sayılı Kanun'un 6. Maddesine Göre Belirtme) (Tarih:14.12.2012 Yev:21697)
---------------------	---

109 Ada 2 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	109/2
İnceleme Tarih ve Saati	25.06.2021 –16:33
Beyan Bölümü	Diğer (Konusu: Büyük ova koruma alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih: 20/01/2021 Sayı: 109643(Şablon: Diğer) 20.01.2021 13:42 Yev.No:2472 3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanun'un 6. Maddesine Göre Belirtme) 03.04.2019 09:08 Yev.No:10058 3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince Şerh (Şablon: 3083 Sayılı Kanun'un 6. Maddesine Göre Belirtme) 14.12.2012 15:47 Yev.No:21697

109 Ada 3 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	109/3
İnceleme Tarih ve Saati	25.06.2021 –16:34
Beyan Bölümü	Diğer (Konusu: Büyük ova koruma alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih: 20/01/2021 Sayı: 109643(Şablon: Diğer) 20.01.2021 13:42 Yev.No:2472 3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanun'un 6. Maddesine Göre Belirtme) 03.04.2019 09:08 Yev.No:10058 3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince Şerh (Şablon: 3083 Sayılı Kanun'un 6. Maddesine Göre Belirtme) 14.12.2012 15:47 Yev.No:21697

109 Ada 8 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	109/8
İnceleme Tarih ve Saati	25.06.2021 –16:34
Beyan Bölümü	Diğer (Konusu: Büyük ova koruma alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih: 20/01/2021 Sayı: 109643(Şablon: Diğer) 20.01.2021 13:42 Yev.No:2472 3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanun'un 6. Maddesine Göre Belirtme) 03.04.2019 09:08 Yev.No:10058 3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince Şerh (Şablon: 3083 Sayılı Kanun'un 6. Maddesine Göre Belirtme) 14.12.2012 15:47 Yev.No:21697
Şerh Bölümü	KİRA ŞERHİ 18.01.1995 YEV:263 Kâmil VE AFİFE HİS. 18.01.1995 00:00 Yev.No:263

109 Ada 14 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	109/14
İnceleme Tarih ve Saati	25.06.2021 –16:34
Beyan Bölümü	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Maddesine Göre Belirtme) 14.06.2021 13:02 Yev.No:24489 Diğer (Konusu: Büyük ova koruma alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih:20/01/2021 Sayı: 109643(Şablon: Diğer) 20.01.2021 13:42 Yev.No:2472 3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanun'un 6. Maddesine Göre Belirtme) 03.04.2019 09:08 Yev.No:10058

3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince Şerh (Şablon: 3083 Sayılı Kanun'un 6. Maddesine Göre Belirtme) 14.12.2012 15:47 Yev.No:21697

197 Ada 1 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS

Ada/Parsel 197/1

İnceleme Tarih ve Saati 25.06.2021 –16:32

Beyan Bölümü

Diğer (Konusu: Büyük ova koruma alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih: 20/01/2021 Sayı: 109643(Şablon: Diğer) 20.01.2021 13:42 Yev.No:2472
3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanun'un 6. Maddesine Göre Belirtme) 03.04.2019 09:08 Yev.No:10058
3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince Şerh (Şablon: 3083 Sayılı Kanun'un 6. Maddesine Göre Belirtme) 14.12.2012 15:47 Yev.No:21697

197 Ada 4 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS

Ada/Parsel 197/4

İnceleme Tarih ve Saati 9-6-2021-17:42

Beyan Bölümü

Diğer (Konusu: Büyük ova koruma alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih: 20/01/2021 Sayı: 109643(Şablon: Diğer) Tarih: 20/01/2021 – Sayı: 2472
Diğer (Konusu: GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ, İNTERMAY İMALAT ULUSLARARASITİCARET Anonim ŞİRKETİ ÜNVANLI ŞİRKETE BÖLÜNME YOLU İLE DEVİR OLMUŞTUR.) (Şablon: Diğer) Tarih: 05/01/2021- Sayı: 209
3083 Sayılı Kanun'un 6.Maddesi Gereğince Şerh (Şablon: 3083 Sayılı Kanun'un 6. Maddesine Göre Belirtme) Tarih: 03/04/2019- Sayı: 10058
3083 Sayılı Kanun'un 6.Maddesi Gereğince Şerh (Şablon: 3083 Sayılı Kanun'un 6. Maddesine Göre Belirtme) Tarih: 14/12/2012- Sayı: 21697

190 Ada 2 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS

Ada/Parsel 190/2

İnceleme Tarih ve Saati 9-6-2021-17:43

Beyan Bölümü

Diğer (Konusu: Büyük ova koruma alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih: 20/01/2021 Sayı: 109643(Şablon: Diğer) Tarih: 20/01/2021 – Sayı: 2472
Diğer (Konusu: GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ, İNTERMAY İMALAT ULUSLARARASITİCARET Anonim ŞİRKETİ ÜNVANLI ŞİRKETE BÖLÜNME YOLU İLE DEVİR OLMUŞTUR.) (Şablon: Diğer) Tarih: 05/01/2021- Sayı: 209
3083 Sayılı Kanun'un 6.Maddesi Gereğince Şerh (Şablon: 3083 Sayılı kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme) Tarih: 03/04/2019- Sayı: 10058
ŞERİFE KENDİRLİ VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMEMİŞTİR. (Şablon: Diğer) Tarih: 26/12/2018 – Sayı: 32588
3083 Sayılı Kanun'un 6.Maddesi Gereğince Şerh (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme) Tarih: 14/12/2012- Sayı: 21697

190 Ada 4 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS

Ada/Parsel 190/4

İnceleme Tarih ve Saati 9-6-2021-17:43

Beyan Bölümü	Diğer (Konusu: Büyük ova koruma alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih: 20/01/2021 Sayı: 109643(Şablon: Diğer) Tarih: 20/01/2021 – Sayı: 2472
	Diğer (Konusu: GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ, İNTERMAY İMALAT ULUSLARARASITİCARET ANONİM ŞİRKETİ ÜNVANLI ŞİRKETE BÖLÜNME YOLU İLE DEVİR OLMUŞTUR.) (Şablon: Diğer) Tarih: 05/01/2021- Sayı: 209
	3083 Sayılı Kanun'un 6.Maddesi Gereğince Şerh (Şablon: 3083 Sayılı Kanun'un 6. Maddesine Göre Belirtme) Tarih: 03/04/2019- Sayı: 10058
	3083 Sayılı Kanun'un 6.Maddesi Gereğince Şerh (Şablon: 3083 Sayılı Kanun'un 6. Maddesine Göre Belirtme) Tarih: 14/12/2012- Sayı: 21697

110 Ada 2 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	110/2
İnceleme Tarih ve Saati	9-6-2021-17:43
Beyan Bölümü	Diğer (Konusu: Büyük ova koruma alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih: 20/01/2021 Sayı: 109643 (Şablon: Diğer) Tarih: 20/01/2021 – Sayı: 2472
	Diğer (Konusu: GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ, İNTERMAY İMALAT ULUSLARARASITİCARET ANONİM ŞİRKETİ ÜNVANLI ŞİRKETE BÖLÜNME YOLU İLE DEVİR OLMUŞTUR.) (Şablon: Diğer) Tarih: 05/01/2021- Sayı: 209
	3083 Sayılı Kanun'un 6.Maddesi Gereğince Şerh (Şablon: 3083 Sayılı Kanun'un 6. Maddesine Göre Belirtme) Tarih: 03/04/2019- Sayı: 10058
	3083 Sayılı Kanun'un 6.Maddesi Gereğince Şerh (Şablon: 3083 Sayılı Kanun'un 6. Maddesine Göre Belirtme) Tarih: 14/12/2012- Sayı: 21697

110 Ada 7 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	110/7
İnceleme Tarih ve Saati	9-6-2021-17:43
Beyan Bölümü	Diğer (Konusu: Büyük ova koruma alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih: 20/01/2021 Sayı: 109643(Şablon: Diğer) Tarih: 20/01/2021 – Sayı: 2472
	Diğer (Konusu: GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ, İNTERMAY İMALAT ULUSLARARASITİCARET ANONİM ŞİRKETİ ÜNVANLI ŞİRKETE BÖLÜNME YOLU İLE DEVİR OLMUŞTUR.) (Şablon: Diğer) Tarih: 05/01/2021- Sayı: 209
	3083 Sayılı Kanun'un 6.Maddesi Gereğince Şerh (Şablon: 3083 Sayılı Kanun'un 6. Maddesine Göre Belirtme) Tarih: 03/04/2019- Sayı: 10058
	3083 Sayılı Kanun'un 6.Maddesi Gereğince Şerh (Şablon: 3083 Sayılı Kanun'un 6. Maddesine Göre Belirtme) Tarih: 14/12/2012- Sayı: 21697

111 Ada 4 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	111/4
İnceleme Tarih ve Saati	9-6-2021-17:43
Beyan Bölümü	Diğer (Konusu: Büyük ova koruma alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih: 20/01/2021 Sayı: 109643(Şablon: Diğer) Tarih: 20/01/2021 – Sayı: 2472
	Diğer (Konusu: GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ, İNTERMAY İMALAT ULUSLARARASITİCARET ANONİM ŞİRKETİ ÜNVANLI ŞİRKETE BÖLÜNME YOLU İLE DEVİR OLMUŞTUR.)

(Şablon: Diğer) Tarih: 05/01/2021- Sayı: 209 3083 Sayılı Kanun'un 6.Maddesi Gereğince Şerh (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme) Tarih: 03/04/2019- Sayı: 10058 3083 Sayılı Kanun'un 6.Maddesi Gereğince Şerh (Şablon: 3083 Sayılı Kanun'un 6. Maddesine Göre Belirtme) Tarih: 14/12/2012- Sayı: 21697

112 Ada 9 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS

Ada/Parsel 112/9

İnceleme Tarih ve Saati 9-6-2021-17:44

Beyan Bölümü

Diğer (Konusu: Büyük ova koruma alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih: 20/01/2021 Sayı: 109643(Şablon: Diğer) Tarih: 20/01/2021 – Sayı: 2472
Diğer (Konusu: GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ, İNTERMAY İMALAT ULUSLARARASITİCARET ANONİM ŞİRKETİ ÜNVANLI ŞİRKETE BÖLÜNME YOLU İLE DEVİR OLMUŞTUR.) (Şablon: Diğer) Tarih: 05/01/2021- Sayı: 209
3083 Sayılı Kanun'un 6.Maddesi Gereğince Şerh (Şablon: 3083 Sayılı Kanun'un 6. Maddesine Göre Belirtme) Tarih: 03/04/2019- Sayı: 10058
3083 Sayılı Kanun'un 6.Maddesi Gereğince Şerh (Şablon: 3083 Sayılı Kanun'un 6. Maddesine Göre Belirtme) Tarih: 14/12/2012- Sayı: 21697

112 Ada 14 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS

Ada/Parsel 112/14

İnceleme Tarih ve Saati 9-6-2021-17:44

Beyan Bölümü

Diğer (Konusu: Büyük ova koruma alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih: 20/01/2021 Sayı: 109643(Şablon: Diğer) Tarih: 20/01/2021 – Sayı: 2472
Diğer (Konusu: GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ, İNTERMAY İMALAT ULUSLARARASITİCARET ANONİM ŞİRKETİ ÜNVANLI ŞİRKETE BÖLÜNME YOLU İLE DEVİR OLMUŞTUR.) (Şablon: Diğer) Tarih: 05/01/2021- Sayı: 209
3083 Sayılı Kanun'un 6.Maddesi Gereğince Şerh (Şablon: 3083 Sayılı Kanun'un 6. Maddesine Göre Belirtme) Tarih: 03/04/2019- Sayı: 10058
3083 Sayılı Kanun'un 6.Maddesi Gereğince Şerh (Şablon: 3083 Sayılı Kanun'un 6. Maddesine Göre Belirtme) Tarih: 14/12/2012- Sayı: 21697

113 Ada 1 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS

Ada/Parsel 113/1

İnceleme Tarih ve Saati 9-6-2021-17:45

Beyan Bölümü

Diğer (Konusu: Büyük ova koruma alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih:20/01/2021 Sayı: 109643(Şablon: Diğer) Tarih: 20/01/2021 – Sayı: 2472
Diğer (Konusu: GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ, İNTERMAY İMALAT ULUSLARARASITİCARET ANONİM ŞİRKETİ ÜNVANLI ŞİRKETE BÖLÜNME YOLU İLE DEVİR OLMUŞTUR.) (Şablon: Diğer) Tarih: 05/01/2021- Sayı: 209
3083 Sayılı Kanun'un 6.Maddesi Gereğince Şerh (Şablon: 3083 Sayılı Kanun'un 6. Maddesine Göre Belirtme) Tarih: 03/04/2019- Sayı: 10058
ŞERİFE KENDİRLİ VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMEMİŞTİR. (Şablon: Diğer) Tarih: 26/12/2018 Sayı: 32588

3083 Sayılı Kanun'un 6.Maddesi Gereğince Şerh (Şablon: 3083 Sayılı Kanun'un 6. Maddesine Göre Belirtme) Tarih: 14/12/2012- Sayı: 21697

113 Ada 10 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS

Ada/Parsel 113/10

İnceleme Tarih ve Saati 9-6-2021-17:45

Beyan Bölümü

Diğer (Konusu: Büyük ova koruma alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih: 20/01/2021 Sayı: 109643(Şablon: Diğer) Tarih: 20/01/2021 – Sayı: 2472

Diğer (Konusu: GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ, İNTERMAY İMALAT ULUSLARARASITİCARET ANONİM ŞİRKETİ ÜNVANLI ŞİRKETE BÖLÜNME YOLU İLE DEVİR OLMUŞTUR.) (Şablon: Diğer) Tarih: 05/01/2021- Sayı: 209

3083 Sayılı Kanun'un 6.Maddesi Gereğince Şerh (Şablon: 3083 Sayılı Kanun'un 6. Maddesine Göre Belirtme) Tarih: 03/04/2019- Sayı: 10058

3083 Sayılı Kanun'un 6.Maddesi Gereğince Şerh (Şablon: 3083 Sayılı Kanun'un 6. Maddesine Göre Belirtme) Tarih: 14/12/2012- Sayı: 21697

116 Ada 10 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS

Ada/Parsel 116/10

İnceleme Tarih ve Saati 9-6-2021-17:45

Beyan Bölümü

Diğer (Konusu: Büyük ova koruma alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih: 20/01/2021 Sayı: 109643(Şablon: Diğer) Tarih: 20/01/2021 – Sayı: 2472

Diğer (Konusu: GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ, İNTERMAY İMALAT ULUSLARARASITİCARET ANONİM ŞİRKETİ ÜNVANLI ŞİRKETE BÖLÜNME YOLU İLE DEVİR OLMUŞTUR.) (Şablon: Diğer) Tarih: 05/01/2021- Sayı: 209

3083 Sayılı Kanun'un 6.Maddesi Gereğince Şerh (Şablon: 3083 Sayılı Kanun'un 6. Maddesine Göre Belirtme) Tarih: 03/04/2019- Sayı: 10058

3083 Sayılı Kanun'un 6.Maddesi Gereğince Şerh (Şablon: 3083 Sayılı Kanun'un 6. Maddesine Göre Belirtme) Tarih: 14/12/2012- Sayı: 21697

169 Ada 2 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS

Ada/Parsel 169/2

İnceleme Tarih ve Saati 25.06.2021 –16:33

Beyan Bölümü

Diğer (Konusu: Büyük ova koruma alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih: 20/01/2021 Sayı: 109643(Şablon: Diğer) 20.01.2021 13:42 Yev.No:2472

3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanun'un 6. Maddesine Göre Belirtme) 03.04.2019 09:08 Yev.No:10058

3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince Şerh (Şablon: 3083 Sayılı Kanun'un 6. Maddesine Göre Belirtme) 14.12.2012 15:47 Yev.No:21697

İpotek

22 SAYILI NİĞDE TARIM KREDİ KOOPERATİFİ lehine 1. Dereceden 200.000,00 TL bedelle ipotek bulunmaktadır. 18.08.2011 11:13 Yev.No:14936

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. Taşınmazların tamamı 03.04.2019 tarihinde 3083 sayılı kanunun gereğince toplulaştırma işlemine konu olmuştur.

4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlar, Merkez İlçesi Uygulama İmar Planı sınırları dışarısında ve plansız alanda yer almaktadır. Buna göre 3194 Sayılı İmar Kanununun "Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışındaki Yerleşme Alanı dışında Kalan (İskân Dışı) Alanlarda Uygulanacak Esaslar" yönetmeliği hükümleri geçerli olup, bu yönetmeliğin 6. Bölüm 63. Maddesi yapı şartlarını düzenlemektedir.

Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışındaki Yerleşme Alanı dışında Kalan (İskân Dışı) Alanlarda Uygulanacak Esaslar Hakkındaki Yönetmeliğin 63 Maddesi; Üst ölçek planı bulunmayan iskân dışı alanlarda bulunan parsellerde; inşaat alanı katsayısı %5 den fazla olmamak, yapı inşaat alanları toplamı hiçbir koşulda (250) metreyi geçmemek, saçak seviyelerinin tabii zeminden yüksekliği (6.50) metreyi ve 2 katı aşmamak, yola ve parsel sınırlarına (5.00) m. 'den fazla yaklaşmamak şartı ile bir ailenin oturmasına mahsus bağ ve sayfiye evleri, kır kahvesi, lokanta ve bu tesislerin müştemilat binaları yapılabilir.

Bu alanlarda tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmamak kaydıyla, konutla birlikte veya ayrı yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, hububat depoları, gübre ve silaj çukurları, arı haneler, balık üretim tesisleri ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılar, mahreç aldığı yola (10.00) m. 'den, parsel hudutlarına (5.00) m. 'den fazla yaklaşmamak, parselde bulunan bütün yapılara ait inşaat alanı katsayısı %40 ı ve yapı yüksekliği (6.50) metreyi ve 2 katı aşmamak şartı ile yapılabilir. Bu yapıların birinci fıkra koşullarına uyulmak üzere yapılacak konutla birlikte yapımı halinde de inşaat alanı katsayısı (0.40) ı geçemez.

Beton temel ve çelik çatılı seralar yapı yaklaşma mesafelerine uyulmak şartı ile inşaat alanı katsayısına tabi değildir.

Ayrıca bu tesisler hakkında Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı ve diğer ilgili kurum ve kuruluşların taşra teşkilatlarının uygun görüşünün alınması ve başka bir amaçla kullanılmayacağı hususunda tesis sahiplerince ilgili idareye noterlikçe tasdikli yazılı taahhütte bulunulması gerekmektedir.

Bu maddede anılan yapılar ilgili bakanlık ve kuruluşlarca hazırlanmış bulunan 1/50 veya 1/100 ölçekli tip projeler üzerinden yapılabilir.

İskân dışı alanlarda yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni, yapının niteliğine göre "3030 sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinin" Yapı Ruhsat İşleri başlıklı bölümünde yer alan hükümlere uygun olarak ilgili idarece verilir.

Ayrıca, bu bölümde bulunmayan yapılaşmaya ilişkin hususlarda bu Yönetmeliğin Dördüncü Bölüm hükümlerine uyulur." Buna göre imar planı dışında, tarımsal arazi bölgesinde imar planı bulunmayan, tarımsal arazi niteliği taşıyan bölgede, bu türlü yerlerdeki taşınmazın alanının %5 ini geçmeyecek ve 250 m² den fazla kapalı alanı olmayacak şekilde tarımsal nitelikli bağ evi, kır kahvesi, besi damı bağ evi ve depo, ağıl gibi tesisler yapılabileceği, öğrenilmiştir

➤ **Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı, Kamulaştırma vb. gibi) İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu gayrimenkullerin imar planında son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

4.5. Gayrimenkullerin Mimari Projeleri, Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma (İskân) İzin Belgeleri, Yapı Kayıt Belgeleri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlardan 108 ada 9 no.lu parsel üzerinde tarımsal amaçlı yapılar bulunmakta olup ilgili belediyede edinilen bilgiye göre bu yapılar için herhangi bir proje yapı ruhsatı bulunmadığı bilgisi edinilmiştir. Diğer parseller üzerinde yapı bulunmadığından herhangi bir arşiv kaydına rastlanmamıştır. Ancak müşteriden temin edilen belgeye göre;

108 Ada 9 Parsel

YAPI RUHSATI				
VERİLİŞ AMACI	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
Yeni Yapı	Depolar	12.10.2015	2015/255	1200,42

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				
VERİLİŞ AMACI	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
Yeni Yapı	Depolar	16.12.2015	2015/126	1200,42

116 Ada 10 Parsel

YAPI RUHSATI				
VERİLİŞ AMACI	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
Yeni Yapı	Mesken	19.11.2013	10	162

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				
VERİLİŞ AMACI	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
Yeni Yapı	Mesken	16.05.2016	2016/121	162

➤ **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 taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından dolayı 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.

➤ **Projeyle 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 108 ada 9 parsel Çıralı Mevkiinde konumlu, 316.743,07 m² alanlı “Tarla” vasıflıdır. Parsel hali hazırda ekili tarım arazisi olarak kullanılmakta olup üzerinde tarımsal amaca hizmet eden yapılar bulunmaktadır. Parsel düze yakın topografik yapıda, geometrik olarak şekilsizdir. Taşınmazın sulaması parsel üzerinde bulunan damla sulama sistemi ile sağlanmaktadır. Parsel üzerinde hali hazırda elma ağaçları bulunmaktadır. Ayrıca parsel üzerinde 1.200, 42 m² kapalı alana sahip depolar bulunmaktadır.

Değerleme konusu 108 ada 10 parsel Çıralı Mevkiinde konumlu, 24.359,75 m² alanlı “Tarla” vasıflıdır. Parsel hali hazırda ekili tarım arazisi olarak kullanılmakta olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel düze yakın topografik yapıda, geometrik olarak dikdörtgene benzer yapıdadır. Taşınmazın sulaması parsel üzerinde bulunan damla sulama sistemi ile sağlanmaktadır. Parsel üzerinde hali hazırda çilek ağaçları bulunmaktadır.

Değerleme konusu 108 ada 11 parsel Çıralı Mevkiinde konumlu, 25.895,92 m² alanlı “Tarla” vasıflıdır. Parsel hali hazırda ekili tarım arazisi olarak kullanılmakta olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel düze yakın topografik yapıda, geometrik olarak dikdörtgene benzer yapıdadır. Taşınmazın sulaması parsel üzerinde bulunan damla sulama sistemi ile sağlanmaktadır. Parsel üzerinde hali hazırda çilek ağaçları bulunmaktadır.

Değerleme konusu 108 ada 14 parsel Çıralı Mevkiinde konumlu, 70.154,99 m² alanlı “Tarla” vasıflıdır. Parsel hali hazırda ekili tarım arazisi olarak kullanılmakta olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel düze yakın topografik yapıda, geometrik olarak düzgün olmayan dörtgene benzer yapıdadır. Taşınmazın sulaması parsel üzerinde bulunan damla sulama sistemi ile sağlanmaktadır. Parsel üzerinde hali hazırda elma ağaçları bulunmaktadır.

Değerleme konusu 109 ada 2 parsel Çıralı Mevkiinde konumlu, 66.770,82 m² alanlı “Tarla” vasıflıdır. Parsel hali hazırda ekili tarım arazisi olarak kullanılmakta olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel düze yakın topografik yapıda, geometrik olarak şekilsizdir. Taşınmazın sulaması parsel üzerinde bulunan damla sulama sistemi ile sağlanmaktadır. Parsel üzerinde hali hazırda elma ağaçları bulunmaktadır.

Değerleme konusu 109 ada 3 parsel Çıralı Mevkiinde konumlu, 31.882,26 m² alanlı “Bahçe” vasıflıdır. Parsel hali hazırda ekili tarım arazisi olarak kullanılmakta olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel düze yakın topografik yapıda, geometrik olarak dikdörtgene benzer yapıdadır. Taşınmazın sulaması parsel üzerinde bulunan damla sulama sistemi ile sağlanmaktadır. Parsel üzerinde hali hazırda elma ağaçları bulunmaktadır.

Değerleme konusu 109 ada 14 parsel Çıralı Mevkiinde konumlu, 70.125,40 m² alanlı “Tarla” vasıflıdır. Parsel hali hazırda ekili tarım arazisi olarak kullanılmakta olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel düze yakın topografik yapıda, geometrik olarak şekilsizdir. Taşınmazın sulaması parsel üzerinde bulunan damla sulama sistemi ile sağlanmaktadır. Parsel üzerinde hali hazırda elma ağaçları bulunmaktadır.

Değerleme konusu 109 ada 8 parsel Çıralı Mevkiinde konumlu, 93.025,16 m² alanlı “Tarla” vasıflıdır. Parsel hali hazırda ekili tarım arazisi olarak kullanılmakta olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel düze yakın topografik yapıda, geometrik olarak şekilsizdir. Taşınmazın sulaması parsel üzerinde bulunan damla sulama sistemi ile sağlanmaktadır. Parsel üzerinde hali hazırda elma ağaçları bulunmaktadır.

Değerleme konusu 197 ada 1 parsel Çıralı Mevkiinde konumlu, 85.535,71 m² alanlı “Tarla” vasıflıdır. Parsel hali hazırda ekili tarım arazisi olarak kullanılmakta olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel düze yakın topografik yapıda, geometrik olarak üçgene benzer şekildedir. Taşınmazın sulaması parsel üzerinde bulunan damla sulama sistemi ile sağlanmaktadır. Parsel üzerinde hali hazırda elma ağaçları bulunmaktadır.

Değerleme konusu 197 ada 4 parsel Çıralı Mevkiinde konumlu, 79.575,97 m² alanlı “Tarla” vasıflıdır. Parsel hali hazırda ekili tarım arazisi olarak kullanılmakta olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel düze yakın topografik yapıda, geometrik olarak düzgün olmayan dörtgene benzer yapıdadır. Taşınmazın sulaması parsel üzerinde bulunan damla sulama sistemi ile sağlanmaktadır. Parsel üzerinde hali hazırda elma ağaçları bulunmaktadır.

Değerleme konusu 190 ada 2 parsel Çıralı Mevkiinde konumlu, 79.280,13 m² alanlı “Tarla” vasıflıdır. Parsel hali hazırda ekili tarım arazisi olarak kullanılmakta olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel düze yakın topografik yapıda, geometrik olarak dikdörtgene benzer yapıdadır. Taşınmazın sulaması parsel üzerinde bulunan damla sulama sistemi ile sağlanmaktadır. Parsel üzerinde hali hazırda elma ağaçları bulunmaktadır.

Değerleme konusu 190 ada 4 parsel Çıralı Mevkiinde konumlu, 77.703,95 m² alanlı “Tarla” vasıflıdır. Parsel hali hazırda ekili tarım arazisi olarak kullanılmakta olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel düze yakın topografik yapıda, geometrik olarak şekilsizdir. Taşınmazın sulaması parsel üzerinde bulunan damla sulama sistemi ile sağlanmaktadır. Parsel üzerinde hali hazırda elma ağaçları bulunmaktadır.

Değerleme konusu 162 ada 2 parsel Karacaören Mevkiinde konumlu, 82.367,57 m² alanlı “Tarla” vasıflıdır. Parsel hali hazırda ekili tarım arazisi olarak kullanılmakta olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel düze yakın topografik yapıda, geometrik olarak şekilsizdir. Taşınmazın sulaması parsel üzerinde bulunan damla sulama sistemi ile sağlanmaktadır. Parsel üzerinde hali hazırda elma ağaçları bulunmaktadır.

Değerleme konusu 110 ada 2 parsel Baklacılar Mevkiinde konumlu, 99.486,13 m² alanlı “Tarla” vasıflıdır. Parsel hali hazırda ekili tarım arazisi olarak kullanılmakta olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel düze yakın topografik yapıda, geometrik olarak düzgün olmayan dörtgene benzer yapıdadır. Taşınmazın sulaması parsel üzerinde bulunan damla sulama sistemi ile sağlanmaktadır. Parsel üzerinde hali hazırda elma ağaçları bulunmaktadır.

Değerleme konusu 110 ada 7 parsel Baklacılar Mevkiinde konumlu, 228.813,47 m² alanlı “Tarla” vasıflıdır. Parsel hali hazırda ekili tarım arazisi olarak kullanılmakta olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel düze yakın topografik yapıda, geometrik düzgün olmayan dörtgene benzer yapıdadır. Taşınmazın

sulaması parsel üzerinde bulunan damla sulama sistemi ile sağlanmaktadır. Parsel üzerinde hali hazırda elma ağaçları bulunmaktadır.

Değerleme konusu 110 ada 7 parsel Baklacılar Mevkiinde konumlu, 228.813,47 m² alanlı "Tarla" vasıflıdır. Parsel hali hazırda ekili tarım arazisi olarak kullanılmakta olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel düze yakın topografik yapıda, geometrik olarak düzgün olmayan dörtgene benzer yapıdadır. Taşınmazın sulaması parsel üzerinde bulunan damla sulama sistemi ile sağlanmaktadır. Parsel üzerinde hali hazırda elma ağaçları bulunmaktadır.

Değerleme konusu 111 ada 4 parsel Baklacılar Mevkiinde konumlu, 196.077,49 m² alanlı "Tarla" vasıflıdır. Parsel hali hazırda ekili tarım arazisi olarak kullanılmakta olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel düze yakın topografik yapıda, geometrik olarak şekilsizdir. Taşınmazın sulaması parsel üzerinde bulunan damla sulama sistemi ile sağlanmaktadır. Parsel üzerinde hali hazırda elma ağaçları bulunmaktadır.

Değerleme konusu 112 ada 9 parsel Bozlar Mevkiinde konumlu, 178.004,29 m² alanlı "Tarla" vasıflıdır. Parsel hali hazırda ekili tarım arazisi olarak kullanılmakta olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel düze yakın topografik yapıda, geometrik olarak şekilsizdir. Taşınmazın sulaması parsel üzerinde bulunan damla sulama sistemi ile sağlanmaktadır. Parsel üzerinde hali hazırda elma ağaçları bulunmaktadır.

Değerleme konusu 112 ada 14 parsel Bozlar Mevkiinde konumlu, 128.028,76 m² alanlı "Tarla" vasıflıdır. Parsel hali hazırda ekili tarım arazisi olarak kullanılmakta olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel düze yakın topografik yapıda, geometrik olarak şekilsizdir. Taşınmazın sulaması parsel üzerinde bulunan damla sulama sistemi ile sağlanmaktadır. Parsel üzerinde hali hazırda elma ağaçları bulunmaktadır.

Değerleme konusu 113 ada 1 parsel Bozlar Mevkiinde konumlu, 35.620,86 m² alanlı "Tarla" vasıflıdır. Parsel hali hazırda ekili tarım arazisi olarak kullanılmakta olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel düze yakın topografik yapıda, geometrik olarak düzgün olmayan dörtgene benzer yapıdadır. Taşınmazın sulaması parsel üzerinde bulunan damla sulama sistemi ile sağlanmaktadır. Parsel üzerinde hali hazırda elma ağaçları bulunmaktadır.

Değerleme konusu 113 ada 10 parsel Bozlar Mevkiinde konumlu, 86.435,95 m² alanlı "Tarla" vasıflıdır. Parsel hali hazırda ekili tarım arazisi olarak kullanılmakta olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel düze yakın topografik yapıda, geometrik olarak düzgün olmayan dörtgene benzer yapıdadır. Taşınmazın sulaması parsel üzerinde bulunan damla sulama sistemi ile sağlanmaktadır. Parsel üzerinde hali hazırda elma ağaçları bulunmaktadır.

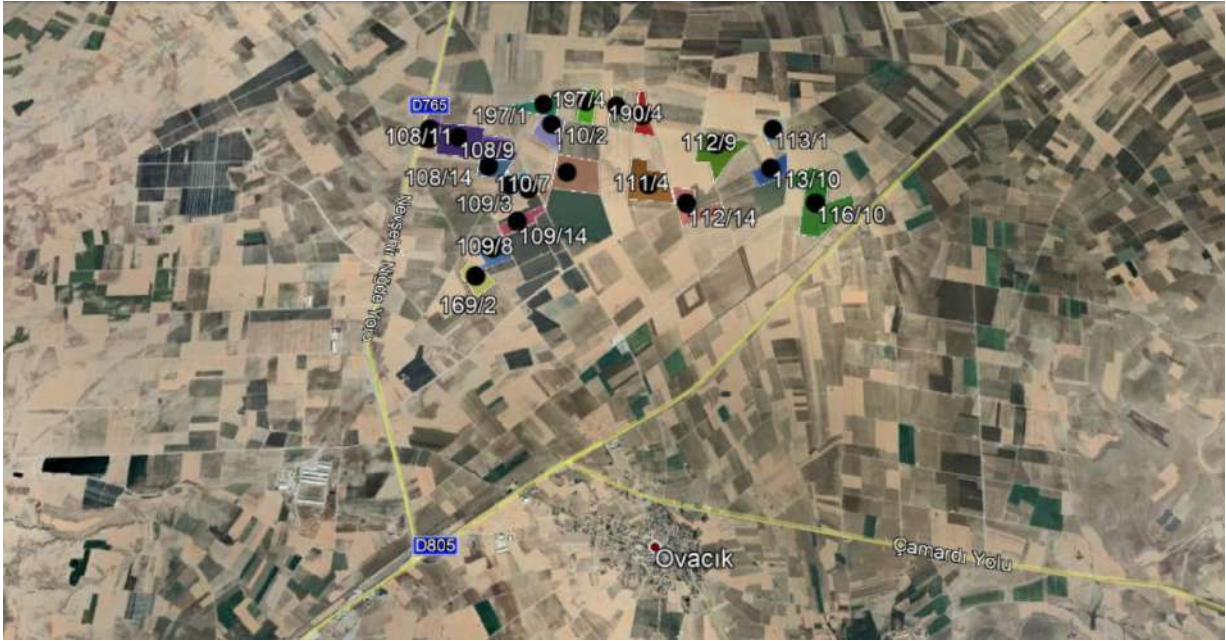
Değerleme konusu 116 ada 10 parsel Yenice Mevkiinde konumlu, 317.585,96 m² alanlı "Tarla" vasıflıdır. Parsel hali hazırda ekili tarım arazisi olarak kullanılmakta olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel düze yakın topografik yapıda, geometrik olarak şekilsizdir. Taşınmazın sulaması parsel üzerinde bulunan damla sulama sistemi ile sağlanmaktadır. Parsel üzerinde hali hazırda elma ağaçları bulunmaktadır.

4.7. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazlardan 20 tanesi tarla 1 tanesi bahçe vasıflı olup üzerinde yapı olmadığından alınması gereken herhangi bir izin, yasal gereklilik, belge bulunmamaktadır.

4.8. Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar toplam 2.373.473,61 m² yüzölçümlü olup Ovacık ilçe merkezinin kuzeyinde bulunmaktadır. Taşınmazlar Niğde-Konya yolunda Ovacık Köy merkezinden Niğde Merkeze doğru yaklaşık 8 kilometre ilerlendikten sonra sağ kolda konumlanmaktadır.



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 kullanımudur. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.

- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir. Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satışı gerçekleştirememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan varlık, açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu yaklaşım genel olarak;

- Değerleme konusu varlıkların değer esasına uygun olarak güncel piyasada satış işleminin gerçekleşmiş olması,
- Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak işlem görmesi ve/veya benzer varlıklar ile ilgili güncel gözlemlenebilir satış veya kiralama vb. işlemlerin olması durumunda uygulanabilir.

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan varlıkların oluşturduğu işletmeye ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılabileceği kabul edilir. Ancak, bazı nakit akışları maddi olmayan varlıklara atfedilebilir ve bunları tesis ve ekipmanın nakit akışına katkısından ayırmak zor olabilir. Genelde tesis ve ekipmanın ayrı ayrı kalemleri için gelir yaklaşımı kullanımı pratik bir uygulama değildir.

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlendirilmesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu varlıkların bir pazar katılımcısına göre yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanının dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımını oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir. Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerlendirme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

Uygulamada, tahmin edilen değer, ekonomik, fiziksel ve teknolojik tüm yıpranma paylarını dikkate alarak düzeltmeye tabi tutulur.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin 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 “Tarla” olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkul değerlerinin tespiti için “Pazar Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır. Değerlemeye konu arsaların değerlendirilmesinde “Pazar Yaklaşımı” yöntemi, üzerinde yer alan ağaçların değerlendirilmesi için de “Gelir 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.

No	Açıklama	Arsa Alanı (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	Merkez ilçesi Elmalı mahallesinde 20.000 m ² alanlı olduğu beyan edilen bahçe için 1.500.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın damla sulama imkânı bulunmakta olup içerisinde 2.000 adet elma ağacı bulunmaktadır.	20.000	1.500.000	75	1.400.000	70
2	Merkez ilçesi Ovacık mahallesinde değerlendirme konusu taşınmazlara yakın konumlu üzerinde meyve bahçesi olmayan, sulama sistemi bulunmayan satılık tarla 96.878 m ² alanlı olduğu beyan edilen tarla için 1.990.000 TL bedelle satılıktır.	96.878	1.990.000	21	1.900.000	20
3	Merkez ilçesi Ovacık mahallesinde değerlendirme konusu taşınmazlara yakın konumlu üzerinde meyve bahçesi olarak kullanılan içerisinde 8-10 yaşında 25 bin meyve ağacı bulunduğu belirtilen, sondajı, evi, depolama alanı bulunduğu beyan edilen tarla için 3.450.000 TL istenmektedir.	100.000	3.450.000	35	3.400.000	34
4	Merkez ilçesi Ovacık mahallesinde 22.000 m ² alanlı olduğu beyan edilen bahçe 700.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz yola yakın olup sulama sistemi yoktur.	22.000	700.000	32	665.000	30
5	Merkez ilçesi Uluağaç mahallesinde 3.043 m ² alanlı olduğu beyan edilen bahçe 160.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın sulama imkânı bulunmakta olup içerisinde az sayıda yaşlı elma ağacı vardır.	3.043	160.000	53	150.000	49
6	Merkez ilçesi Ovacık mahallesinde 13.817 m ² alanlı olduğu beyan edilen tarla için 150.000 TL bedelle satılıktır.	13.817	150.000	11	140.000	10
7	Merkez ilçesi Ovacık mahallesinde 12.000 m ² alanlı olduğu beyan edilen tarla için 165.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz için hesaplanan rayiç 14 TL/m ² ‘dir.	12.000	165.000	14	145.000	12

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4	5
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	70	20	34	30	49
Konum Şerefiyesi (%)	25%	0%	0%	0%	0%
Ulaşım Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Yükseklik Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Büyükük Şerefiyesi (%)	-5%	0%	0%	-5%	-10%
Tarımsal İmkân Şerefiyesi (%)	0%	20%	0%	20%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	84	24	34	35	44
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)					44,00

Satışa Konu Taşınmazların Haritası

***7 no.lu emsal için konum bilgisi yaklaşık olarak işaretlenmiştir.**

Sonuç; Bölgedeki emlak komisyoncuları görüşmeler ve araştırmalar ışığında satışa konu taşınmazların çıplak arazi birim satış fiyatlarının 9-12 TL/m² arası değiştiği görüşü alınmıştır. Bölgede değerlendirme konusu taşınmazlara birebir emsal teşkil edebilecek satışa konu taşınmaz miktarı az olduğundan yakın mevkilerdeki satışa konu emsaller alınmış ve şerefiye faktörleri uygulanarak değerlendirme konusu taşınmazların pazar yaklaşımı ile değer tespiti yapılmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde talep edilen bu fiyatların %5 ile %10 arasında bir iskonto oranına sahip oldukları belirlenmiş ve hesaplamalara yansıtılmıştır. Karşılaştırma tablosunda 1, 2, 3, 4 ve 5 no.lu emsaller baz alınarak oluşturulmuştur. Buna göre 1, 2, 3 ve 4 no.lu emsaller

konumları itibari ile benzer olup 5 no.lu emsal dezavantajlıdır. Benzer şekilde 2 ve 4 no.lu emsalin sulama sistemi bulunmamakta olup dezavantajlı durumdadır. Kıyaslama tablosu 108 ada 9 no.lu parsel baz alınarak yapılmış olup diğer parsellere büyüklükleri oranında yansıtılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların ekili ve damla sulama sistemine sahip olması sebebiyle boş ve kurak tarla vasıflı taşınmazlardan daha yüksek birim satış fiyatına sahip olmaları takdir edilmiştir.

Nihai olarak değerlendirme konusu parsellerin ekili olması durumu baz alınarak yüzölçümü, geometrik formu, topografik 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 **44,00.-50,00-TL/m²** arasında hesap edilmiştir.

CİNSİ	İL	İLÇE	MAHALLE	ALAN	ADA	PARSEL	m ² DEĞER	DEĞER	MALİK	Drops Gıda*	Göknur Gıda**	Yeni Hayat***
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	OVACIK	316.743,07	108	9	44	13.936.695	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (295.593/316.743) Drops Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş (21.150/316.743)	930.600	13.006.095	
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	OVACIK	24.359,75	108	10	50	1.217.988	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş (1/1)			1.217.988
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	OVACIK	25.895,92	108	11	50	1.294.796	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş (1/1)			1.294.796
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	OVACIK	70.154,99	108	14	48	3.367.440	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş (1/1)			3.367.440
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	OVACIK	66.770,82	109	2	48	3.204.999	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş (1/1)			3.204.999
BAHÇE	NİĞDE	MERKEZ	OVACIK	31.882,26	109	3	48	1.530.348	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş (1/1)			1.530.348
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	OVACIK	93.025,16	109	8	46	4.279.157	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş (1/1)			4.279.157
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	OVACIK	70.125,40	109	14	46	3.225.768	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş (1/1)			3.225.768
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	OVACIK	99.486,13	110	2	44	4.377.390	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		4.377.390	
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	OVACIK	228.813,47	110	7	44	10.067.793	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		10.067.793	
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	OVACIK	196.077,49	111	4	44	8.627.410	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		8.627.410	
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	OVACIK	178.004,29	112	9	44	7.832.189	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		7.832.189	
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	OVACIK	128.028,76	112	14	44	5.633.265	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		5.633.265	
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	OVACIK	35.620,86	113	1	48	1.709.801	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		1.709.801	
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	OVACIK	86.435,95	113	10	48	4.148.926	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		4.148.926	
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	OVACIK	317.585,96	116	10	44	13.973.782	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		13.973.782	
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	OVACIK	82.367,57	169	2	46	3.788.908	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş (1/1)			3.788.908
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	OVACIK	79.280,13	190	2	46	3.646.886	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		3.646.886	
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	OVACIK	77.703,95	190	4	46	3.574.382	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		3.574.382	
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	OVACIK	85.535,71	197	1	46	3.934.643	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş (1/1)			3.934.643
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	OVACIK	79.575,97	197	4	46	3.660.495	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		3.660.495	
				2.373.473,61			45	107.033.060		930.600	80.258.412	25.844.048

*Drops Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş Hissesine Düşen Değer (TL)

**Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş Hissesine Düşen Değer (TL)

***Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş Hissesine Düşen Değer (TL)

Değerleme konusu parsellerin "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile toplam yasal ve mevcut durum değeri **~107.033.060 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.

108 Ada 9 Parsel

Yapı Adı	Kapalı Alan (m ²)	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet	Yapım Maliyeti (TL)	Toplam Yapım Maliyeti (TL)	Amortisman Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
Depolar	1.200	2C	1030	1.236.433	1.236.433	10%	1.112.789
Toplam Bina Değeri (TL)	1.200						1.115.000

116 Ada 10 Parsel (E:1561)

Yapı Adı	Kapalı Alan (m ²)	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet	Yapım Maliyeti (TL)	Toplam Yapım Maliyeti (TL)	Amortisman Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
Müstakil Ev	162	3A	1360	220.320	220.320	5%	209.304
Toplam Bina Değeri (TL)	162						210.000

6.2.3. Gelir Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan varlığa ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. Bu yaklaşım, Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi olmak üzere 2 temel metodolojiyi destekler.

➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki santrallerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Yapılan araştırmada santrale benzer nitelikte kiralanan emsal olmaması sebebiyle rapor kapsamında söz konusu analize göre değer takdir edilmemiştir.

➤ Nakit Akımları Analizi

Nakit Akımları Analizi santralin değerinin gelecek yıllarda sağlayacağı nakit akımlarının bugünkü Gelir değerlerinin toplamına eşit olacağı varsayımı ile hazırlanan uzun dönemli nakit akışı tabloları ile hazırlanmıştır. Tabloların hazırlanması aşamasında müşteriden temin edilen mali veriler analiz edilerek varsayımlar yapılmıştır. Ayrıca piyasadan güncel veriler temin edilerek yapılan varsayımlar kontrol edilmiştir.

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

➤ Sektörel Veriler-Tarım Sektörü

Tarım sektörü, çeşitli besin maddelerini üreten, bu maddeleri işleyerek besin maddelerini çeşitlendiren, bireylerin de bu maddelere olan ihtiyacını karşılayan dolayısı ile toplumların sağlığı ve kalkınması üzerinde önemli etkiye sahip bir sektördür.

Tarım sektörü, günümüze kadar ülkelerin ekonomik ve sosyal gelişiminde çok önemli görevler üstlenmiştir. Tarım; ülke nüfusunun yaşamını sürdürebilmesi, milli gelire ve istihdama katkısı, diğer sektörlerle hammadde

ve sermaye sağlaması, ihracata doğrudan ve dolaylı olarak etkisi ve biyolojik çeşitlilik ile ekolojik dengeye olan katkısı nedeniyle tüm dünyada vazgeçilmez bir sektör niteliğindedir.

Kalkınmanın ilk aşamalarında tarım sektörü 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-döğger, 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 itibarı ile hızla tüm dünyaya yayılan ve pandemi niteliği kazanan Yeni Korana virüs 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 birçok 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’in 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.

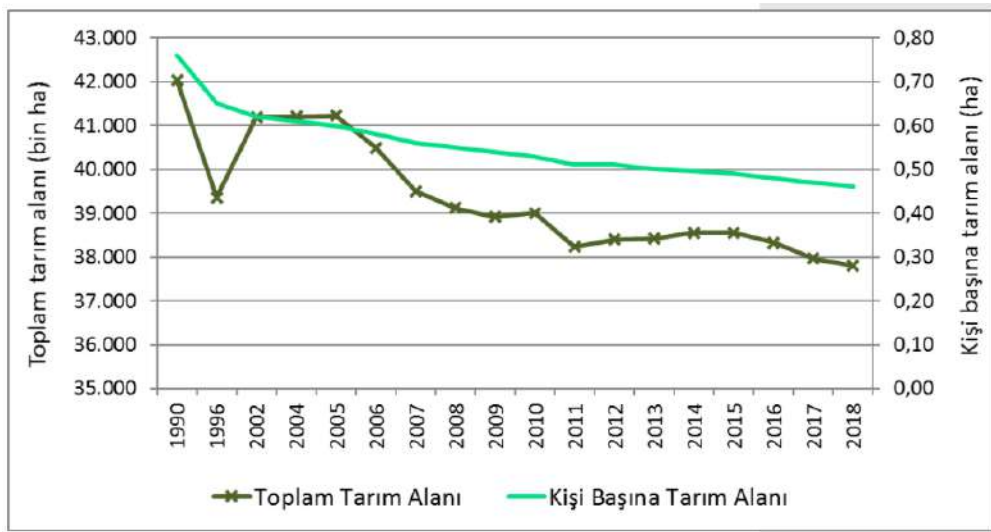
Türk insanının beslenme durumuna genel olarak bakıldığında ülkede temel besinin ekmek ve diğer tahıldan mamul ürünlerden oluştuğu görülmektedir. Günlük enerjinin ortalama %50’si ekmek ve diğer tahıldan mamul ürünlerden sağlanmaktadır. Yıllar içerisinde besin tüketim eğilimi incelendiğinde ekmek, süt-yoğurt, 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'ını 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.



Kaynak: TÜİK, Tarım ve Orman Bakanlığı

Aşağıdaki tabloda ise 2020 yılına ait tarım alanlarının illere göre dağılımı gösterilmektedir.

Tarım alanları, 2020

Agricultural land, 2020

[Çayır ve mera alanları hariç - Land under permanent meadows and pastures are not included]

(Dekar - Decare)

İBBS - SR	Tahıllar ve diğer bitkisel ürünlerin alanı Area of cereals and other crop products			Sebzeler, bahçeleri alanı Area of vegetable gardens	Meyveler, ipecek ve baharat alanı Area of fruits, ge and spices	Süs bitkileri alanı Ornamental plants area
	Toplam alan Total land	Ekilen alan Sown area	Nadas Fallow land			
TR Türkiye - Turkey	231 363 961	156 149 720	31 732 521	7 792 463	35 635 187	54 070
TR1 İstanbul	740 641	677 892	6 105	28 698	27 437	509
TR10 İstanbul	740 641	677 892	6 105	28 698	27 437	509
TR100 İstanbul	740 641	677 892	6 105	28 698	27 437	509
TR2 Batı Marmara - West Marmara	16 226 637	13 587 344	305 684	582 684	1 747 863	3 062
TR21 (Tekirdağ, Edirne, Kırklareli)	9 352 595	9 053 165	11 043	95 534	190 253	2 600
TR211 Tekirdağ	3 927 950	3 782 269	-	29 769	115 612	100
TR212 Edirne	3 108 971	3 005 978	6 800	50 184	43 509	2 500
TR213 Kırklareli	2 315 674	2 264 918	4 243	15 581	30 932	-
TR22 (Balıkesir, Çanakkale)	6 874 041	4 534 179	294 641	487 150	1 557 610	461
TR221 Balıkesir	3 902 028	2 507 946	159 035	264 562	970 024	461
TR222 Çanakkale	2 972 013	2 026 233	135 606	222 588	587 586	-
TR3 Ege - Aegean	27 746 160	16 141 110	1 815 983	1 294 249	4 476 905	19 013
TR31 (İzmir)	3 255 001	1 355 027	23 177	359 407	1 501 025	16 365
TR310 İzmir	3 255 001	1 355 027	23 177	359 407	1 501 025	16 365
TR32 (Aydın, Denizli, Muğla)	9 401 977	4 322 071	380 157	369 715	4 329 294	740
TR321 Aydın	3 524 605	1 243 922	22 441	99 268	2 158 636	338
TR322 Denizli	3 632 184	2 338 061	197 019	142 532	954 455	117
TR323 Muğla	2 245 188	740 088	160 697	127 915	1 216 203	285
TR33 (Manisa, Afyonkarahisar, Kütahya, Uşak)	15 089 183	10 464 012	1 412 549	565 127	2 646 586	909
TR331 Manisa	5 040 084	2 305 981	126 564	350 140	2 256 492	907
TR332 Afyonkarahisar	4 741 014	3 723 350	755 531	75 202	186 930	1
TR333 Kütahya	3 114 243	2 459 115	490 020	64 781	100 327	-
TR334 Uşak	2 193 841	1 975 566	40 434	75 004	102 837	-
TR4 Doğu Marmara - East Marmara	13 865 768	8 185 691	2 080 800	691 770	2 886 766	20 741
TR41 (Bursa, Eskişehir, Bilecik)	9 380 331	5 850 675	1 835 227	560 973	1 129 061	4 395
TR411 Bursa	2 976 358	1 424 141	215 409	305 366	547 100	4 342
TR412 Eskişehir	5 505 608	3 909 996	1 521 148	116 851	43 560	53
TR413 Bilecik	818 365	522 538	98 670	58 756	138 401	-
TR42 (Kocaeli, Sakarya, Düzce, Bolu, Yalova)	4 485 437	2 335 016	245 573	130 797	1 757 705	16 346
TR421 Kocaeli	795 201	564 362	67 648	31 381	131 138	672
TR422 Sakarya	1 700 253	688 114	9 053	76 599	915 309	11 178
TR423 Düzce	747 227	104 086	-	7 715	634 761	665
TR424 Bolu	1 127 726	939 440	154 373	9 453	24 460	-
TR425 Yalova	115 030	39 014	14 499	5 649	52 037	3 821

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

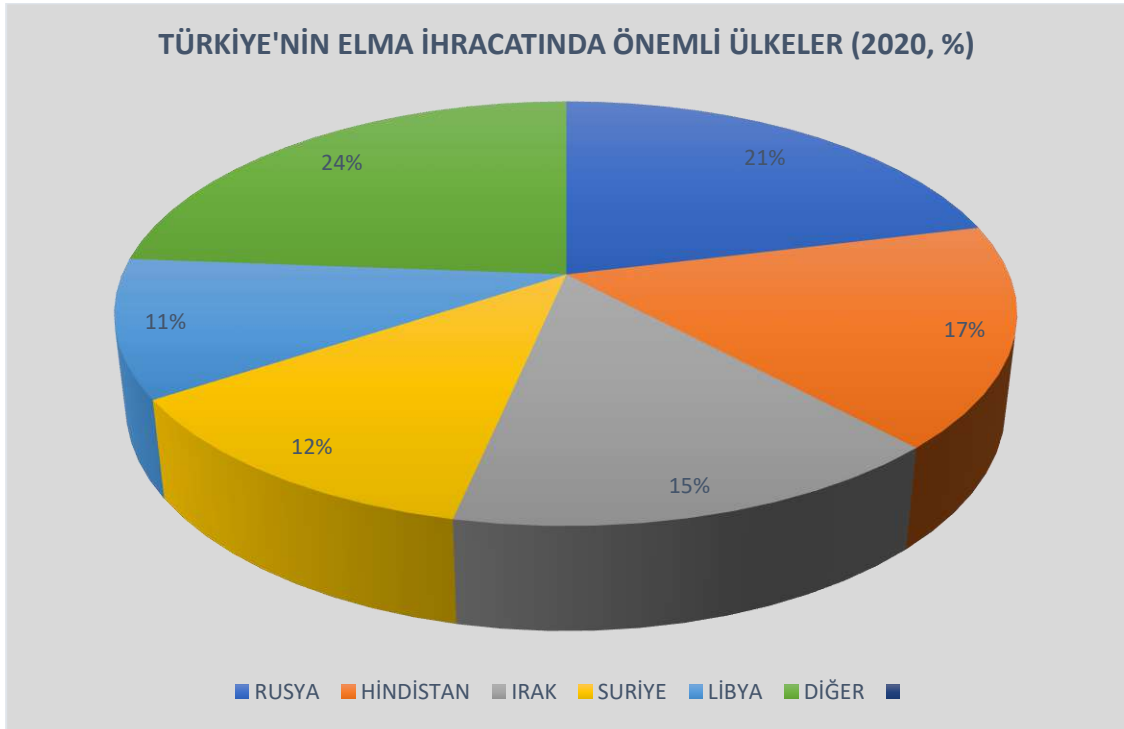
Elma üretim alanları; Türkiye’de 2020 üretim alanları incelendiğinde yaklaşık toplam 171 bin da alan olup bir önceki yıla göre %2 azalmıştır. En fazla üretim alanı 235 bin 150 da ile Niğde ilindedir. Niğde, Isparta, Karaman, Antalya ve Konya illeri yaklaşık 912 bin da ile Türkiye’nin toplam elma üretim alanlarının %53,4’ünü oluşturmaktadır. 2020 yılı toplam meyve veren ağaç sayısı ise 66 milyon 435 bin ’dir.



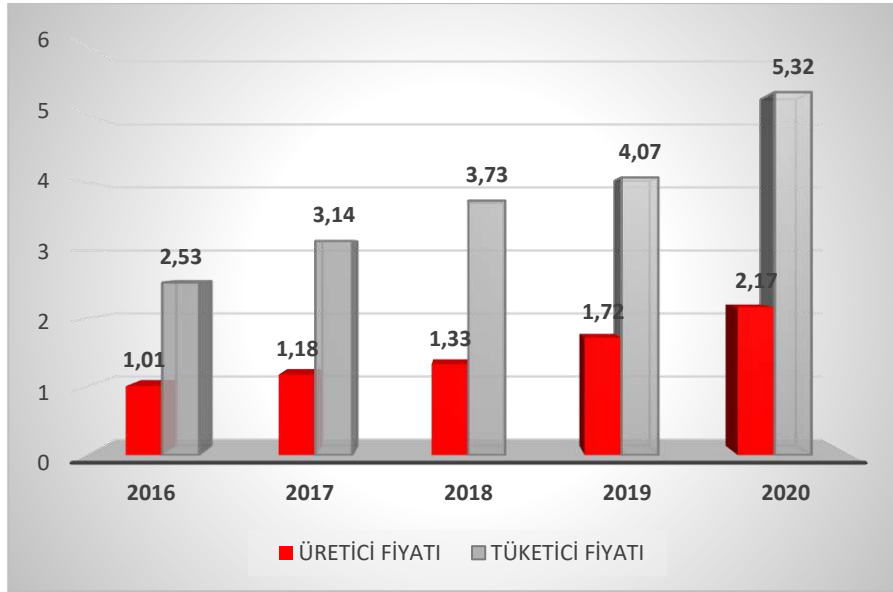
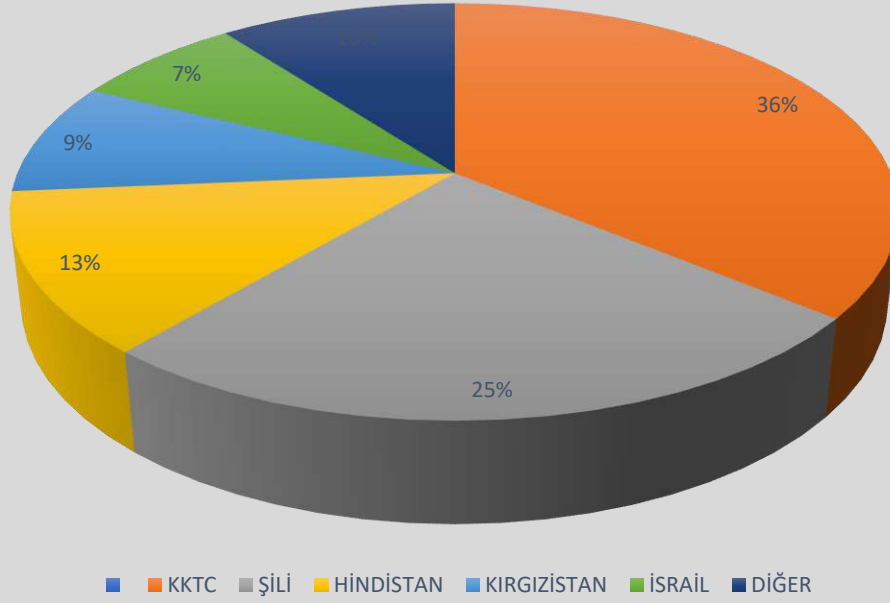
Elma üretimi; Türkiye’de 2020 sezonunda 4,3 milyon ton olan elma üretiminde bir önceki yıla göre %18,8 oranında artış olmuştur. 931 bin ton ile en fazla üretim Isparta ilinde gerçekleşmiştir. Isparta’yı 611 bin ton ile Antalya ve 503 bin ton ile de Niğde illeri takip etmektedir.



Türkiye Dış Ticaret Verileri; Ükelere 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)			
	TOPRAK ANALİZİ	GÜBRE	MAZOT	TOPLAM
2016	-	0,019		0,019
2017	0,001	0,007	0,016	0,024
2018	0,002	0,008	0,021	0,031
2019	0,002	0,008	0,031	0,041
2020	0,002	0,020	0,038	0,060

Elma Girdi Pariteleri 2020 yılında elma üretici fiyatlarında bir önceki yıla göre %26,2 oranında artış meydana gelmiştir. Elma fiyatlarındaki bu artışla birlikte gübre fiyatında %5,2 artış, mazot fiyatında ise %5,6 oranında azalma meydana gelmiştir. 2020 yılında elma girdi paritelerinde bir önceki yıla oranla Elma/Gübre paritesinde %20 ve elma/mazot paritesinde de yaklaşık %33,7 oranında bir artış gerçekleşmiştir.

	2016	2017	2018	2019	2020
ELMA FİYATI (TL/KG)	1,01	1,18	1,33	1,72	2,17
ELMA FİYATI+DESTEK (TL/KG)	1,03	1,2	1,36	1,76	2,23
GÜBRE FİYATI (TL/KG)	0,53	0,71	1,03	1,22	1,28
MAZOT FİYATI(TL/lt)	3,85	4,69	5,78	6,43	6,07
1 KG ELMA İLE ALINABİLECEK GİRDİ MİKTARI					
ELMA/GÜBRE	1,91	1,67	1,3	1,41	1,69
ELMA+DESTEK/GÜBRE	1,94	1,71	1,32	1,44	1,74
ELMA/MAZOT	0,26	0,25	0,23	0,27	0,36
ELMA+DESTEK/MAZOT	0,27	0,26	0,24	0,27	0,37

Kaynak: TOB ve TÜİK verilerinden TEPGE Hesaplamaları

GENEL DEĞERLENDİRME

Meyve endüstrisi, halkın beslenmesi, meyve işleyen sanayilere hammadde temin etmesi, istihdam sağlaması, katma değerinin göreceli olarak daha yüksek olması ve dış ticarete konu olması bakımından güçlü bir sektördür. Bu sektörde elma %10 ile muzdan sonra ikinci büyük paya sahiptir. 2020/21 sezonunda dünya sıralamasında Türkiye elma üretiminde 4. sırada, ihracatta ise 8. sırada yer almaktadır. Üretim 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 itibariyle 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 halükârda, 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.

✓ Çilek Piyasa Raporu

Türkiye’de çilek dış ticareti taze ve dondurulmuş çilek olarak iki şekilde yapılmaktadır. Üretilen çileğin büyük bir bölümü yurt içinde tüketilmesi sebebiyle 2020 yılında toplam çilek üretiminin %8,8 gibi düşük bir oranı ihraç edilmiştir. Dünya çilek üretiminde dördüncü sırada yer alan Türkiye, ihracatta on ikinci sırada yer almaktadır. 2020 yılı çilek ihracatı bir önceki yıla oranla %14,7 artarak 47.912 ton olarak gerçekleşmiştir. Son beş yılda çilek ihracatı yaklaşık iki kat artmıştır. Çilek ithalatı ise yıldan yıla değişim göstermekle beraber, kayda değer bir hacme sahip değildir.

	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	DEĞİŞİM (%) ¹
Toplu Meyveliklerin Alanı (1000 da)	-	154	154	161	161	-0,1
Verim (kg/dekar)	-	1667	1728	1690	1812	7,2
Üretim	376	415	400	441	487	10,4
Yurt İçi Kullanım	306	342	314	350	388	10,9
Kişi Başına Tüketim (kg)	3,9	4,3	3,9	4,3	4,7	9,4
İthalat (ton)	2.654	559	982	3.738	1.855	-50,4
İhracat (ton)	35.139	32.285	48.970	52.356	53.345	1,9

Kaynak: TÜİK (02.06.2021), 1/ Verisi bulunan son 2 yılın değişimini göstermektedir. Piyasa yılı Temmuz-Haziran

Çilek üretim alanı; Türkiye 2020 yılı çilek yetiştirilen toplu meyvelik alan varlığı incelendiğinde; %26,8’lik paya sahip olan Mersin 48 bin dekar ile birinci, Bursa 30 bin dekar ile ikinci, Konya ise 20 bin dekar ile üçüncü sırada yer almaktadır. Çilek üretim alanları 2016 yılına oranla 2020 yılında %16,5 civarında artarak 179 bin da olmuştur. Toplam çilek alanı 2019 yılına göre 2020 yılında %11,7 oranında artış göstermiştir.

Türkiye Çilek Üretim Alanları



Kaynak: T.C. Tarım Ve Orman Bakanlığı Tarımsal Ekonomi Ve Politika Geliştirme Enstitüsü Müdürlüğü

Çilek üretimi; 2020 yılında Mersin 188 bin ton çilek üretimi ile birinci sırada yer alırken, Aydın 68 bin ton ile ikinci, Konya ise 51 bin ton ile üçüncü sırada yer almaktadır. 2020 yılında bir önceki yıla oranla üretim miktarı Mersin’de %11,6 oranında, Aydın’da %0,4 oranında, Konya’da ise %17,2 oranında

artmıştır. TÜİK Bitkisel Üretim birinci tahminine göre 2020 yılında 546 bin ton çilek üretiminin %18,2 oranında artarak 2021 yılında 646 bin ton olacağı tahmin edilmektedir.

Türkiye Çilek Üretim Miktarı

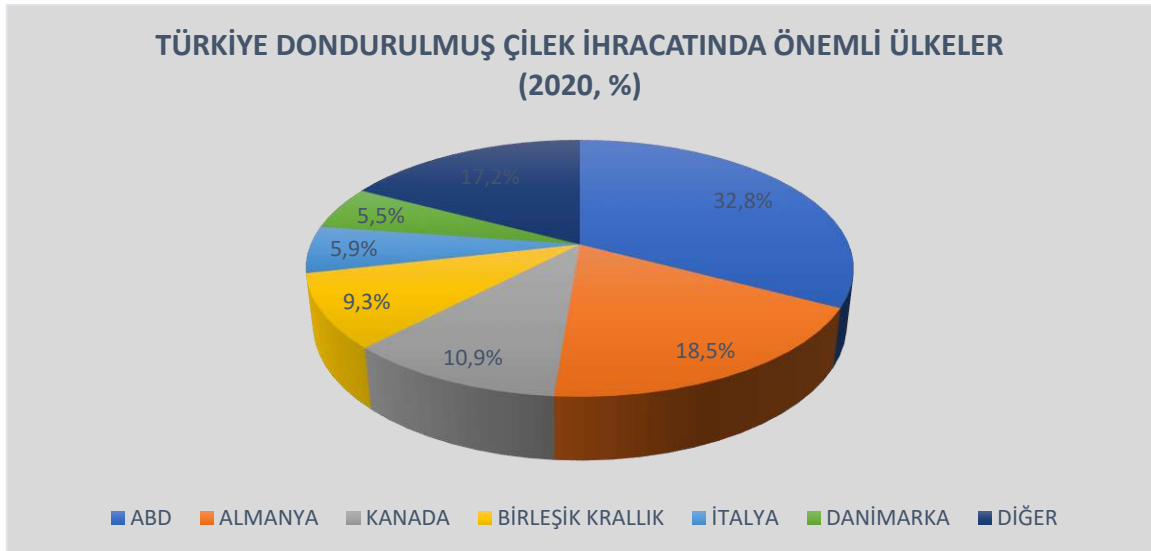


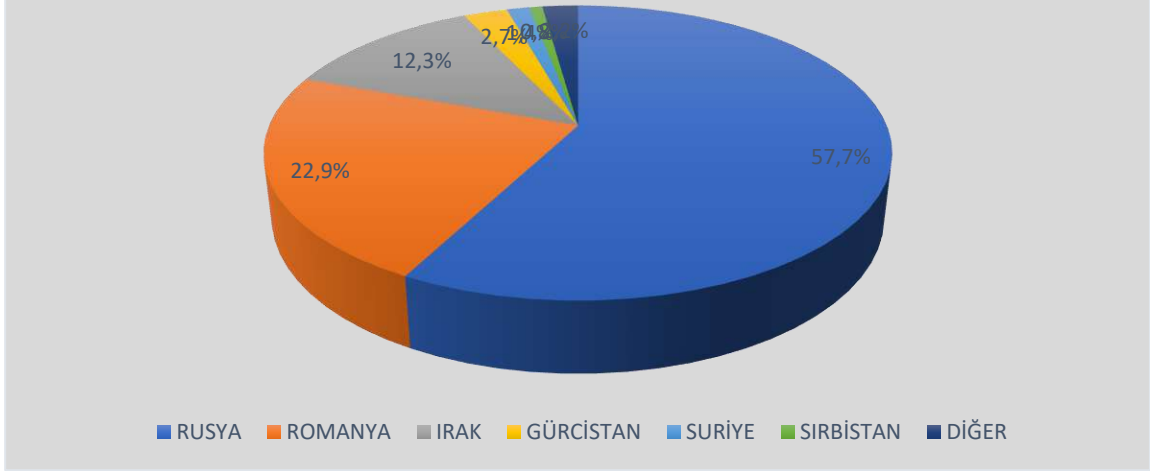
Kaynak: T.C. Tarım Ve Orman Bakanlığı Tarımsal Ekonomi Ve Politika Geliştirme Enstitüsü Müdürlüğü

✓ Türkiye Çilek İhracatı

Ülkelere göre Türkiye çilek ihracatı 2020 yılında 47.912 ton olarak gerçekleşmiştir. 2021 yılı ilk 4 ayında ise 27.914 tondur. Türkiye 4 aylık dönemde en fazla ihracatı %44,9 oranında yaklaşık 12.543 ton ile Rusya'ya, %14,4 oranında yaklaşık 4.129 ton ile ise Irak'a yapmaktadır.

2020 yılı Türkiye çilek ithalatı yaklaşık 3 bin ton'dur. Ülkelere göre 2021 yılı ilk 4 ayında Türkiye çilek ithalatı ise yaklaşık 785 ton'dur. Türkiye 4 aylık dönemde çilek ithalatının %97'sini Mısır'dan ithal etmiştir.

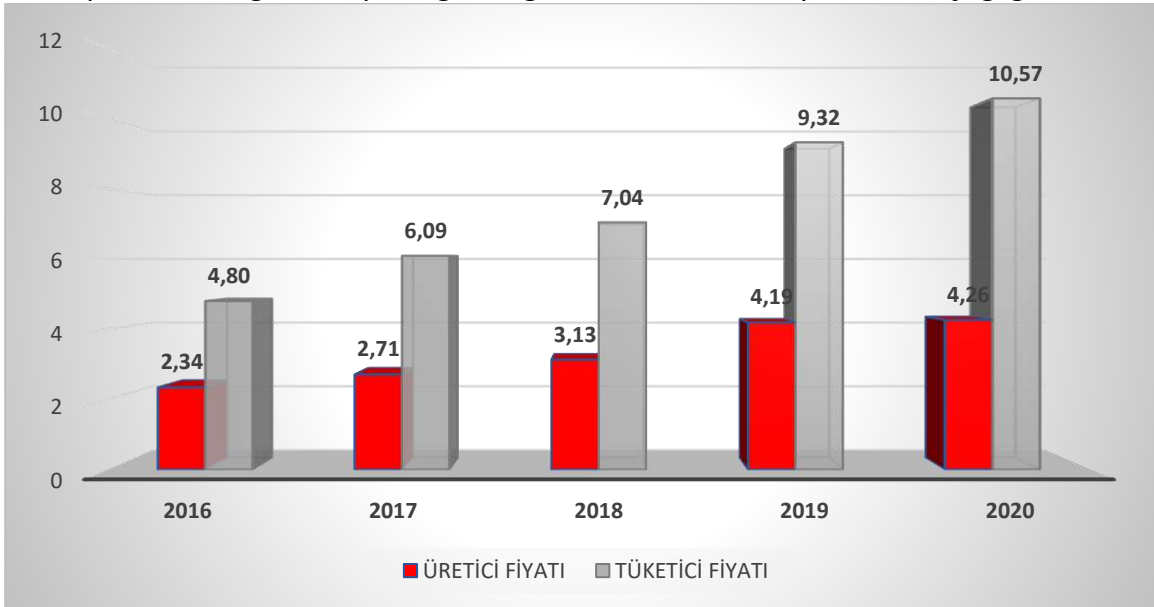


TÜRKİYE TAZE ÇİLEK İHRACATINDA ÖNEMLİ ÜLKELER (2020, %)**✓ Çilek Üretici Fiyatı**

2021 Mayıs ayında 5,02 TL/kg olan çilek üretici fiyatı bir önceki aya göre %2,3 oranında, bir önceki yılın aynı ayına göre ise %19,4 oranında artmıştır.

2021 Mayıs ayında çilek tüketici fiyatı 15,10 TL/kg olarak gerçekleşmiştir. Tüketici fiyatı bir önceki aya göre %4,4 oranında, bir önceki yılın aynı ayına göre ise %23,1 oranında artmıştır.

Son 5 yıllık süreçte üretici ve tüketici fiyatları arasındaki fark incelendiğinde; 2016 yılında farkın %105,1 seviyesinde olduğu 2020 yılına gelindiğinde ise %148,1 seviyelerine ulaştığı görülmektedir.

**✓ Türkiye'de Çilek Destekleme Politikaları**

2020 yılı "Bitkisel Üretim Destekleme Ödemesi Yapılmasına Dair Tebliğ" kapsamında, mazot desteği 15 TL/da'dır. Gübre desteği ise 2021 yılı Mart ayında yapılan değişiklikle 4 TL/da'dan 8 TL/da'a çıkarılmıştır. Organik tarım kapsamında üretimi yapılan çilek için destek miktarı bireysel ürün sertifikası için 100 TL/da üretici grubu üretim sertifikası için ise 50 TL/da'dır. İyi tarım uygulamaları

desteğinden örtü altı üretim yapan bireysel sertifikasyonu olanlar 150 TL/da grup sertifikasyonu olanlar 75 TL/da olarak yararlanırken, açıkta üretim yapan üreticilerden bireysel sertifikasyonu olanlar 50 TL/da grup sertifikasyonu olanlar 25 TL/da olarak yararlanmıştır. Toprak analizi desteği ise 50 da üzeri arazilerde her 50 da alan için 1 analiz olacak şekilde, analiz başına 40 TL olarak belirlenmiştir. Sertifikalı fidan kullanan üreticiye ise 400 TL/da destekverilmektedir.1 kg çilek üretimi için verilen toplam destek miktarında 2020 yılında 2016 yılına göre %91,4 oranında artış sağlanmıştır.

YILLAR	VERİLEN DESTEK (TL/KG)			
	TOPRAK ANALİZİ	GÜBRE	MAZOT	TOPLAM
2016	-	0,0041		0,0041
2017	0,0003	0,0015	0,0035	0,0053
2018	0,0003	0,0015	0,0037	0,0054
2019	0,0003	0,0013	0,0050	0,0065
2020	0,0003	0,0026	0,0049	0,0078

Çilek Girdi Pariteleri

2020 yılında destekler hariç ürün/gübre paritesinde %8,7, çilek/mazot paritesinde %7,9 artış gözlenirken; destekler dahil paritelerde sırasıyla %9,0 ve %8,2 oranında artış yaşanmıştır. Mazot ve gübre fiyatlarının 2020 yılında bir önceki yıla göre gösterdiği değişim oranının çilek üretici fiyatında gerçekleşen yaklaşık %1,7'lik artışın gerisinde kalması, 1 kg çilek ile alınabilecek girdi miktarlarının artmasında etkili olmuştur.

	2016	2017	2018	2019	2020
ÜRÜN FİYATI (TL/KG)	2,34	2,71	3,13	4,19	4,26
DESTEK (TL/KG)	0,12	0,16	0,17	0,20	0,21
ÜRÜN FİYATI + DESTEK (TL/KG)	2,46	2,87	3,30	4,39	4,47
GÜBRE FİYATI (TL/KG) (sülfat %21)	1,47	1,54	2,38	2,80	2,62
MAZOT FİYATI(TL/lt)	3,85	4,69	5,78	6,43	6,07
1 KG ELMA İLE ALINABİLECEK GİRDİ MİKTARI					
ÜRÜN/GÜBRE	1,91	1,67	1,3	1,41	1,69
ÜRÜN+DESTEK/GÜBRE	1,94	1,71	1,32	1,44	1,74
ÜRÜN/MAZOT	0,26	0,25	0,23	0,27	0,36
ÜRÜN+DESTEK/MAZOT	0,27	0,26	0,24	0,27	0,37

Kaynak: TOB ve TÜİK verilerinden TEPGE Hesaplamaları

✓ Genel Değerlendirme

Meyve türleri içerisinde özellikle üzümü meyveler yüksek oranda biyoaktif maddeler içermeleri ve bu maddelerin anti kanserojen, antimutajen ve antioksidan özelliklerinin bilinmesi nedeniyle sağlık açısından büyük öneme sahiptir (1).

Üzümü meyveler grubunun en önemli meyve türü olan çileğin yetiştiriciliği ülkemizde son 50 yılda sürekli bir artış eğilimi göstermektedir. Adaptasyon kabiliyetinin yüksekliği nedeniyle çilek, dünyada yetiştiriciliği yaygın olan meyve türlerinden birisidir. Ülkemizde de deniz seviyesinden 2000 m'ye kadar ekonomik çilek yetiştiriciliği mümkündür. Çileğin çok geniş alanda yetiştirilebilmesinde, adaptasyon kabiliyetinin yüksek olması yanında çeşit zenginliği de önemli rol oynamaktadır. Ancak ekonomik çilek yetiştiriciliği hususunda sıcak ılıman iklimle sahip ekolojiler daha fazla öneme sahiptir.

Türkiye' de çilek üretimi 1970'li yıllarda başlamış olup 9.700 ton olan üretim düzenli artışla 2020 yılında 546 bin ton'a ulaşmıştır. Bu üretimle Türkiye, Çin, ABD ve Meksika' dan sonra dünya çilek üretiminde 4. sırada yer

alan önemli bir ülke konumuna gelmiştir. Bu ciddi üretim artışı, yapılan bilimsel çalışmalar sonucu bölgelere uygun yeni çeşitlerin seçimi ve modern yetiştirme tekniklerinin kullanımıyla sağlanmıştır. Ülkemizin hemen her yerinde çilek yetiştiriciliği yapılmakla birlikte kitlesel olarak üretim Akdeniz, Ege ve Marmara bölgelerinde yoğunlaşmıştır. Türkiye’de çilek dış ticareti taze ve dondurulmuş çilek olarak iki şekilde yapılmaktadır. Üretilen çileğin büyük bir bölümü yurt içinde tüketildiğinden 2020 yılında toplam çilek üretiminin %8,8 gibi düşük bir oranı ihraç edilmiştir. Dünya çilek üretiminde dördüncü sırada yer alan Türkiye, ihracatta on ikinci sırada yer almaktadır. 2020 yılı çilek ihracatı bir önceki yıla oranla %14,7 artarak 47.912 ton olarak gerçekleşmiştir. Çilek ithalatı ise yıldan yıla değişim göstermekle beraber, kayda değer bir hacme sahip değildir.

Kişi başına tüketim son 5 yılda 3,9-4,7 kg/yıl olarak değişkenlik göstermiş olup 2019 yılında 4,7 kg/yıl olarak belirlenmiştir. 2019-2020 pazarlama yılında yeterlilik oranı %112,2’dir.

Ülkemizde üretilen çileklerin %90’nın taze olarak tüketildiği göz önüne alındığında derim (çilek hasadı) sonrası teknolojilerin kullanımı bir zorunluluk haline gelmelidir. Kullanılan güncel yöntemlerin çilek muhafazasında yeni eğilimler doğrultusunda güncellenerek en etkin yöntemin kullanılması hem üretici hem tüketici hem de ülke ekonomisi bakımından önem arz etmektedir.

COVID-19 salgını sürecinde çilek üretiminin yoğun olarak yapıldığı illerde, yetkililer ile yapılan görüşmeler sonucunda tarımsal faaliyetler üzerinde çok fazla etkisi olmadığı belirtilmiştir.

➤ **Junge Metodu**⁵

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.

⁵ Akın M Y (2001). Kamulaştırmada Bilirkişilik. T.M.M.O.B. Ziraat Mühendisleri Odası Yayını. Kozan Ofset. Ankara

Değerleme konusu parsellerin üzerinde elma ve çilek ağaçları 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 Parseller Üzerinde Yer Alan Meyve Ağaçlarının Bilgileri

Ada	Parsel	Tür	Çeşit	Yetiştiricilik	Ağaç Sayısı	Dikim Yılı
159	187	ARMUT	DEVECİ	-	1.978	2012
159	180	ŞEFTALİ	MONREO	-	1.173	2012
159	180	KAYISI	AL YANAK	-	5.600	2012
159	176	KAYISI	IĞDIR	-	2.278	2012
159	173	KAYISI	ŞEKERPARE	-	1.450	2012
311	14	ELMA	SCARLET SP.	Yarı Bodur	3.341	2015
311	14	ELMA	MON. GALA	Yarı Bodur	1.671	2015
311	32	ELMA	SCARLET SP.	Yarı Bodur	3.075	2015
311	32	ELMA	MON. GALA	Yarı Bodur	1.530	2015
159	187	ELMA	SCARLET SP.	Yarı Bodur	1.896	2015
159	187	ELMA	MON. GALA	Yarı Bodur	948	2015

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 Pompası ve aksamı	4,00	25.000	100.000
Elektrik Hattı	85 TL/m	1.500	85
Trafo	400 Kwa	1,00	50.000
Traktör	60 beygir	4,00	175.000
Atamizer		4,00	27.500
Dal kırma		1,00	25.000
Diskaro		1,00	15.000
Mazot Tankı	3 tonluk	1,00	10.000
Binek araç- daster		1,00	150.000
Motosiklet		2,00	8.500
Depo	250 m2	250,00	750
Ev ve Ofis eşyali	150 m2	150,00	1.500
Toplam			1.817.000
AĞAÇ BAŞINA TESİS MALİYETİ			80

Adana Kozan İlçe Tarım Müdürlüğünden Edinilen Meyve Maliyet Çizelgesi Tablosu

2020 YILI KOZAN İLÇESİ MEYVE MALİYET ÇİZELGESİ								
ÜRÜN ADI	PORTAKAL	LİMON	MANDALİNA	GREYFURT	NAR	TRABZON HURMASI	ERİK	ŞEFTALİ
İLÇE ADI	KOZAN	KOZAN	KOZAN	KOZAN	KOZAN	KOZAN	KOZAN	KOZAN
MALİYET UNSURLARI	2020 Yılı Kesin Maliyeti	2020 Yılı Kesin Maliyeti	2020 Yılı Kesin Maliyeti	2020 Yılı Kesin Maliyeti	2020 Yılı Kesin Maliyeti	2020 Yılı Kesin Maliyeti	2020 Yılı Kesin Maliyeti	2020 Yılı Kesin Maliyeti
	İlçe Ortalaması	İlçe Ortalaması	İlçe Ortalaması	İlçe Ortalaması	İlçe Ortalaması	İlçe Ortalaması	İlçe Ortalaması	İlçe Ortalaması
Ankete Yapılan Bahçenin Değeri (BD) (Da/TL)	30.000,00	35.000,00	30.000,00	25.000,00	20.000,00	20.000,00	24.000,00	25.000,00
Ankete Yapılan Bahçenin Çiçek Arazi Değeri (BÇAD) (Da/TL)	25.000,00	25.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	16.000,00	20.000,00	20.000,00
Bahçenin Yaşı (BY)	20,00	20,00	20,00	20,00	15,00	20,00	20,00	10,00
A) GÜBRELEME	410,00	385,00	400,00	390,00	315,00	312,50	261,25	328,00
B) İLAÇLAMA	249,00	331,00	303,00	250,00	192,00	192,00	183,00	249,00
C) SULAMA	162,50	162,50	162,50	162,50	162,50	162,50	162,50	162,50
D) BAKIM (ARA SÜRÜMÜ, BUDAMA)	134,00	134,00	134,00	134,00	134,00	134,00	134,00	134,00
E) HASAT	225,00	250,00	225,00	200,00	225,00	225,00	225,00	275,00
F) DİĞER DEĞİŞEN MASRAFLAR	59,03	63,13	61,23	56,83	56,43	51,33	48,29	57,43
G) DEĞİŞEN MASRAFLAR TOPLAMI (A + B + ... + F)	1.239,53	1.325,63	1.285,73	1.193,33	1.184,93	1.077,39	1.014,04	1.205,93
G.1) Sermaye Faizi (G x Faiz oranı)	61,98	66,28	64,29	59,67	59,25	53,87	50,70	60,30
H) TOPLAM DEĞİŞEN MASRAFLAR (G + G.1)	1.301,50	1.391,91	1.350,01	1.252,99	1.244,17	1.131,17	1.064,74	1.266,22
I) TOPLAM SABİT MASRAFLAR (I.1+I.2+...+I.5)	1.599,05	1.701,76	1.465,50	1.337,59	1.047,33	1.093,93	1.381,94	1.487,99
I.1) Genel İdari Giderler (I1x0,03)	39,05	41,76	40,50	37,59	37,33	33,93	31,94	37,99
I.2) Çiçek Arazi Değerinin %5'ten Faizi (BÇAD x 0,05)	1.250,00	1.250,00	1.000,00	1.000,00	750,00	800,00	1.000,00	1.000,00
I.3) Tesis Masrafları Amortisman Payı (BD-BCAD/E0)	100,00	250,00	250,00	125,00	100,00	100,00	200,00	250,00
I.4) Ürün Sigortası	210,00	160,00	175,00	175,00	160,00	160,00	150,00	200,00
J) TOPLAM ÜRETİM MASRAFLARI (H + I)	2.900,55	3.093,66	2.815,51	2.590,58	2.291,50	2.225,10	2.446,68	2.754,21
K) Verim (Kg/Da)	3.000,00	2.000,00	2.500,00	2.500,00	2.000,00	2.000,00	1.500,00	2.000,00
L) Satış Fiyatı	1,75	2,00	1,75	1,75	2,00	2,00	2,50	2,50
M) Yan Ürün Verimi (Kg/Da)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
N) Yan Ürün Satış Fiyatı	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
O) Ana Ürün Geliri (KxL)	5.250,00	4.000,00	4.375,00	4.375,00	4.000,00	4.000,00	3.750,00	5.000,00
P) Yan Ürün Geliri (MxN)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R) Gayri Safi Üretim Dağeri (O+P)	5.250,00	4.000,00	4.375,00	4.375,00	4.000,00	4.000,00	3.750,00	5.000,00
S) ANA ÜRÜN İÇİN YAPILAN MASR. TOP. (J - F)	2.900,55	3.093,66	2.815,51	2.390,58	2.291,50	2.225,10	2.446,68	2.754,21

*Ürün maliyet verileri verim miktarına göre değişiklik gösterebilir.
**Ürün satış fiyatları ve maliyet unsurlarının satış fiyatları alışı ve satış zamanına göre değişiklik gösterebilir.
***Ürün verim değerleri arazinin toprak yapısı ve bakım zamanında yapılması gibi durumlara göre değişiklik gösterebilir.

ÜRÜN	İlçe Minimum-Maksimum Verim Aralığı (kg/dal)
PORTAKAL	2.000-5.000
LİMON	1.500-4.500
MANDALİNA	1.750-4.500
GREYFURT	2.000-5.000
NAR	1.500-4.500
TRABZON HURMASI	1.500-4.500
ERİK	1.100-3.000
ŞEFTALİ	1.100-3.000

HAZIRLAYAN: M. KARATAŞ Mühendis
ONAYLAYAN: Ömer ERDOĞAN İlçe Tarım ve Orman Müdürü

Yukarıda yer alan veriler doğrultusunda değerlendirme konusu parseller üzerindeki elma ve armut ağaçlarının ağaç değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Ada	Parsel	Tür	Çeşit	Yetiştiricilik	Ağaç Sayısı	Dikim Yılı	Tiük Çıkış Satış Fiyatı (K/G)	Ağaç Yaşı	Ortalama Verim Ağaç/Kg	Ürün Vermesi Beklenen Yıl	Kullan Ekonomik Ömür	Junge Katsayısı	Ağaç Değeri (TL/Ağaç)	Ağaç Sayısı (Ade)	Toplam Brüt Ağaç Geliri (TL)	Bakım Gideri (TL) %45	Toplam Değer (TL)
108	9	ELMA	MON. GALA	Tam Bodur	4.014	2009	2,09	12	25	25	13	8,44	442	4.014	1.772.512	797.630	974.882
109	8	ELMA	GOLDEN DEL.	Yarı Bodur	8.230	2009	2,09	12	30	25	13	8,44	530	8.230	4.361.068	1.962.481	2.398.588
109	8	ELMA	GRANNY SMITH	Yarı Bodur	4.115	2009	2,13	12	30	25	13	8,44	540	4.115	2.220.858	999.386	1.221.472
169	2	ELMA	SCARLET SP.	Yarı Bodur	6.020	2009	1,95	12	30	25	13	8,44	494	6.020	2.971.745	1.337.285	1.634.460
169	2	ELMA	AZTEC FUJİ	Yarı Bodur	7.359	2009	2,13	12	30	25	13	8,44	540	7.359	3.071.639	1.787.238	2.184.401
108	14	ELMA	GOLDEN DEL.	Yarı Bodur	6.945	2009	2,09	12	30	25	13	8,44	530	6.945	3.880.148	1.856.067	2.024.082
108	14	ELMA	SCARLET SP.	Yarı Bodur	5.545	2009	1,95	12	30	25	13	8,44	494	5.545	2.737.264	1.231.769	1.505.495
109	2	ELMA	AZTEC FUJİ	Yarı Bodur	1.968	2009	2,13	12	30	25	13	8,44	540	1.968	1.062.126	477.957	584.169
109	2	ELMA	SCARLET SP.	Yarı Bodur	2.021	2009	1,95	12	30	25	13	8,44	494	2.021	997.657	448.967	548.712
108	9	ELMA	GOLDEN DEL.	Yarı Bodur	6.021	2009	2,09	12	30	25	13	8,44	530	6.021	3.190.522	1.435.735	1.754.787
108	9	ELMA	SUMMERRED	Yarı Bodur	2.038	2009	2,13	12	30	25	13	8,44	540	2.038	1.099.905	499.957	604.948
108	9	ELMA	GOLDEN DEL.	Yarı Bodur	16.492	2009	2,09	12	30	25	13	8,44	530	16.492	8.739.094	3.932.592	4.806.501
108	9	ELMA	SCARLET SP.	Yarı Bodur	16.480	2009	1,95	12	30	25	13	8,44	494	16.480	8.135.276	3.660.874	4.474.402
108	9	ELMA	MON. GALA	Yarı Bodur	1.205	2009	2,09	12	30	25	13	8,44	530	1.205	638.528	287.338	351.191
108	9	ELMA	SCARLET SP.	Yarı Bodur	895	2009	1,95	12	30	25	13	8,44	494	895	441.813	198.816	242.997
110	7	ELMA	GOLDEN DEL.	Yarı Bodur	12.649	2009	2,09	12	30	25	13	8,44	530	12.649	6.702.692	3.018.211	3.684.481
110	7	ELMA	GRANNY SMITH	Yarı Bodur	3.883	2009	2,13	12	30	25	13	8,44	540	3.883	2.095.648	943.042	1.152.606
110	7	ELMA	MON. GALA	Yarı Bodur	1.951	2009	2,09	12	30	25	13	8,44	530	1.951	1.033.833	465.225	568.608
110	7	ELMA	SCARLET SP.	Yarı Bodur	1.930	2009	1,95	12	30	25	13	8,44	494	1.930	952.736	428.731	524.005
109	14	ELMA	GOLDEN DEL.	Yarı Bodur	5.752	2010	2,09	11	30	25	13	8,44	530	5.752	3.047.979	1.371.590	1.676.388
109	14	ELMA	SCARLET SP.	Yarı Bodur	5.752	2010	1,95	11	30	25	13	8,44	494	5.752	2.839.448	1.277.752	1.561.697
109	14	ELMA	AZTEC FUJİ	Yarı Bodur	2.876	2010	2,13	11	30	25	13	8,44	540	2.876	1.552.172	698.477	853.695
109	8	ELMA	SCARLET SP.	Yarı Bodur	6.172	2010	1,95	11	30	25	13	8,44	494	6.172	3.046.779	1.371.051	1.675.729
109	8	ELMA	AZTEC FUJİ	Yarı Bodur	2.057	2010	2,13	11	30	25	13	8,44	540	2.057	1.110.159	499.572	610.588
190	4	ELMA	GOLDEN DEL.	Yarı Bodur	6.524	2010	2,09	11	30	25	13	8,44	530	6.524	3.457.061	1.555.677	1.901.383
190	4	ELMA	SCARLET SP.	Yarı Bodur	4.470	2010	1,95	11	30	25	13	8,44	494	4.470	2.206.595	992.968	1.213.627
190	2	ELMA	GOLDEN DEL.	Yarı Bodur	7.044	2010	2,09	11	30	25	13	8,44	530	7.044	3.732.608	1.673.674	2.059.935
190	2	ELMA	SCARLET SP.	Yarı Bodur	4.675	2010	1,95	11	30	25	13	8,44	494	4.675	2.307.792	1.038.506	1.269.286
197	4	ELMA	GOLDEN DEL.	Yarı Bodur	6.748	2010	2,09	11	30	25	13	8,44	530	6.748	3.575.578	1.609.091	1.966.667
197	4	ELMA	GRANNY SMITH	Yarı Bodur	1.851	2010	2,13	11	30	25	13	8,44	540	1.851	998.981	449.542	549.440
110	7	ELMA	GOLDEN DEL.	Yarı Bodur	586	2010	2,09	11	30	25	13	8,44	530	586	310.521	139.734	170.786
110	7	ELMA	AZTEC FUJİ	Yarı Bodur	927	2010	2,13	11	30	25	13	8,44	540	927	500.300	225.135	275.165
111	4	ELMA	GOLDEN DEL.	Yarı Bodur	4.841	2011	2,09	10	30	25	13	8,44	530	4.841	2.565.241	1.154.358	1.410.882
111	4	ELMA	AZTEC FUJİ	Yarı Bodur	1.994	2011	2,13	10	30	25	13	8,44	540	1.994	752.339	338.533	413.777
112	9	ELMA	SCARLET SP.	Yarı Bodur	17.472	2011	1,95	10	30	25	13	8,44	494	17.472	8.624.972	3.881.238	4.743.735
112	9	ELMA	GRANNY SMITH	Yarı Bodur	5.876	2011	2,13	10	30	25	13	8,44	540	5.876	3.171.267	1.427.070	1.744.197
112	9	ELMA	AZTEC FUJİ	Yarı Bodur	3.770	2011	2,13	10	30	25	13	8,44	540	3.770	2.034.662	915.598	1.119.064
112	9	ELMA	GOLDEN DEL.	Yarı Bodur	423	2011	2,09	10	30	25	13	8,44	530	423	224.147	100.866	123.281
108	9	ELMA	AZTEC FUJİ	Tam Bodur	4.011	2012	2,13	9	30	25	13	8,44	540	4.011	2.164.729	974.128	1.190.601
108	9	ELMA	MON. GALA	Tam Bodur	1.604	2012	2,09	9	30	25	13	8,44	530	1.604	849.958	382.481	467.477
108	9	ELMA	GOLDEN DEL.	Tam Bodur	2.406	2012	2,09	9	30	25	13	8,44	530	2.406	1.274.937	573.722	701.215
110	2	ELMA	GOLDEN DEL.	Tam Bodur	16.068	2012	2,09	9	30	25	13	8,44	530	16.068	8.514.416	3.831.487	4.682.929
116	10	ELMA	GOLDEN DEL.	Tam Bodur	21.880	2012	2,09	9	30	25	13	8,44	530	21.880	11.594.189	5.217.385	6.376.804
116	10	ELMA	AZTEC FUJİ	Tam Bodur	14.660	2012	2,13	9	30	25	13	8,44	540	14.660	7.911.976	3.569.389	4.351.587
116	10	ELMA	MON. GALA	Tam Bodur	296	2012	2,09	9	30	25	13	8,44	530	296	156.850	70.583	86.268
169	2	ELMA	SCARLET SP.	Yarı Bodur	3.712	2012	1,95	9	30	25	13	8,44	494	3.712	1.832.412	824.585	1.007.826
169	2	ELMA	AZTEC FUJİ	Yarı Bodur	3.037	2012	2,13	9	30	25	13	8,44	540	3.037	1.639.063	737.579	901.485
108	9	ELMA	GOLDEN DEL.	Yarı Bodur	336	2012	2,09	9	30	25	13	8,44	530	336	178.046	80.121	97.925
197	1	ELMA	GOLDEN DEL.	Yarı Bodur	4.827	2012	2,09	9	30	25	13	8,44	530	4.827	2.557.822	1.151.020	1.406.802
197	1	ELMA	MON. GALA	Yarı Bodur	2.416	2012	2,09	9	30	25	13	8,44	530	2.416	1.280.236	576.106	704.130
113	10	ELMA	GOLDEN DEL.	Yarı Bodur	8.571	2012	2,09	9	30	25	13	8,44	530	8.571	4.541.764	2.043.794	2.497.970
113	10	ELMA	GRANNY SMITH	Yarı Bodur	3.951	2012	2,13	9	30	25	13	8,44	540	3.951	2.132.348	959.556	1.172.791
113	1	ELMA	GOLDEN DEL.	Yarı Bodur	3.296	2012	2,09	9	30	25	13	8,44	530	3.296	1.746.547	785.946	960.601
113	1	ELMA	GRANNY SMITH	Yarı Bodur	1.513	2012	2,13	9	30	25	13	8,44	540	1.513	816.563	367.454	449.110
112	14	ELMA	GOLDEN DEL.	Yarı Bodur	14.114	2012	2,09	9	30	25	13	8,44	530	14.114	7.478.994	3.365.547	4.113.447
112	14	ELMA	GRANNY SMITH	Yarı Bodur	4.293	2012	2,13	9	30	25	13	8,44	540	4.293	2.316.924	1.042.616	1.274.308
110	7	VIŞNE	VIŞNE		798	2012	3,37	9	30	25	25	15,86	1.604	798	1.280.158	576.071	704.087
110	2	ELMA	AZTEC FUJİ	Tam Bodur	11.806	2013	2,13	8	30	25	13	8,44	540	11.806	6.371.677	2.867.255	3.504.422
109	2	ELMA	GOLDEN DEL.	Yarı Bodur	3.449	2013	2,09	8	30	25	13	8,44	530	3.449	1.827.621	822.430	1.005.192
109	2	ELMA	MON. GALA	Yarı Bodur	3.402	2013	2,09	8	30	25	13	8,44	530	3.402	1.802.716	811.222	993.494
116	10	ELMA	SCARLET SP.	Yarı Bodur	18.740	2013	1,95	8	30	25	13	8,44	494	18.740	9.250.915	4.162.912	5.088.003
109	3	ELMA	MON. GALA	Yarı Bodur	1.970	2015	2,09	6	30	25	13	8,44	530	1.970	1.043.901	469.755	574.146
109	3	ELMA	SCARLET SP.	Yarı Bodur	2.155	2015	1,95	6	30	25	13	8,44	494	2.155	1.063.806	478.713	585.093
116	10	ELMA	MON. GALA	Yarı Bodur	3.200	2015	2,09	6	30	25	13	8,44	530	3.200	1.695.677	763.054	932.622
116	10	ELMA	SCARLET SP.	Yarı Bodur	8.900	2015	1,95	6	30	25	13	8,44	494	8.900	4.406.153	1.932.769	1.873.384
111	4	ELMA	GOLDEN DEL.	Tam Bodur	6.468	2019	2,09	2	25	25	13	8,44	442	6.468	2.856.155	1.285.270	1.570.885
111	4	ELMA	GALA	Tam Bodur	12.934	2019	2,09	2	25	25	13	8,44	442	12.934	5.711.428	2.570.142	3.141.285
TOPLAM AĞAÇ DEĞERİ (TL)																	
108.989.005																	

*TÜİK Üretici Çıkış Fiyatları Kullanılmıştır.

*Üzerinde yer alan meyve ağaçlarının Junge Metoduna göre toplam değeridir. Bakım gideri için Adana Kozan İlçe Tarım Müdürlüğünden edinilen Meyve Maliyet Çizelgesi tablosu kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan ve meyve veren ağaçların değeri için gelir yöntemi kullanılmış olup metot olarak Junge Metodu tercih edilmiştir. Ancak yöntem yalnızca gelir kalemi baz alınarak yapıldığından gider kalemi için, yapılan görüşmeler sonucunda elde edilen veriler İlçe Tarım Müdürlüğünden temin edilen bakım giderleri oranı ile desteklenerek gider kalemi olarak hesaplamaları dahil edilmiştir.

Elde edilen veriler piyasa değeri ile karşılaştırılarak piyasa değeri ile uyumu kontrol edilmiştir. Buna göre değerlendirme konusu taşınmazların Gelir Yaklaşımına göre (Junge Metodu) toplam değeri 108.989.005 TL olarak belirlenmiştir.

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 taşınmazın konumu, şehir merkezine uzaklıkları, arazi yapısı ve eğimleri, kadastral yoluna cephelerinin olup olmaması, tarımsal imkanlar mevcut piyasa koşulları vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

CİNSİ	İL	İLÇE	MAHALLE	ALAN	ADA	PARSEL	m ² DEĞER	DEĞER	MALİK	DROPS GIDA*	GÖKNUR GIDA **	YENİ HAYAT TARIM ***
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	OVACIK	316.743,07	108	9	44	13.936.695	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (295.593/316.743) Drops Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş (21.150/316.743)	930.600	13.006.095	
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	OVACIK	24.359,75	108	10	50	1.217.988	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş (1/1)			1.217.988
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	OVACIK	25.895,92	108	11	50	1.294.796	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş (1/1)			1.294.796
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	OVACIK	70.154,99	108	14	48	3.367.440	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş (1/1)			3.367.440
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	OVACIK	66.770,82	109	2	48	3.204.999	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş (1/1)			3.204.999
BAHÇE	NİĞDE	MERKEZ	OVACIK	31.882,26	109	3	48	1.530.348	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş (1/1)			1.530.348
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	OVACIK	93.025,16	109	8	46	4.279.157	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş (1/1)			4.279.157
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	OVACIK	70.125,40	109	14	46	3.225.768	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş (1/1)			3.225.768
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	OVACIK	99.486,13	110	2	44	4.377.390	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		4.377.390	
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	OVACIK	228.813,47	110	7	44	10.067.793	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		10.067.793	
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	OVACIK	196.077,49	111	4	44	8.627.410	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		8.627.410	
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	OVACIK	178.004,29	112	9	44	7.832.189	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		7.832.189	
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	OVACIK	128.028,76	112	14	44	5.633.265	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		5.633.265	
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	OVACIK	35.620,86	113	1	48	1.709.801	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		1.709.801	
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	OVACIK	86.435,95	113	10	48	4.148.926	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		4.148.926	
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	OVACIK	317.585,96	116	10	44	13.973.782	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		13.973.782	
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	OVACIK	82.367,57	169	2	46	3.788.908	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş (1/1)			3.788.908
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	OVACIK	79.280,13	190	2	46	3.646.886	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		3.646.886	
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	OVACIK	77.703,95	190	4	46	3.574.382	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		3.574.382	
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	OVACIK	85.535,71	197	1	46	3.934.643	Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş (1/1)			3.934.643
TARLA	NİĞDE	MERKEZ	OVACIK	79.575,97	197	4	46	3.660.495	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		3.660.495	
				2.373.473,61			45	107.033.060		930.600	80.258.412	25.844.048

*Drops Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş Hissesine Düşen Değer (TL)

**Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş Hissesine Düşen Değer (TL)

***Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş Hissesine Düşen Değer (TL)

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ

Gayrimenkul Değer Tablosu

Arsa Değeri (TL)	107.033.000
Bina Değeri (TL)	1.325.000
Toplam Gayrimenkul Değeri (TL)	108.358.000

108 ada 9 nolu parsel üzerinde yer alan depoların maliyet değeri ile 116 Ada 10 Parsel üzerindeki müstakil evin değeridir.

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER

- + Taşınmazların kasaba merkezine yakın olması
- + Ekili tarla olması
- + Tarlanın sulama, yol gibi tarımsal imkanlarının bulunması

ZAYIF YÖNLER

- Toprak olarak susuz ve kuru olması
- Tarım amaçlı daha az tercih edilen bir bölgede konumlanması

FIRSATLAR

- + Kasabaya yakın olmasından dolayı ilerleyen yıllarda değerlendirilebilecek konumda olması.

TEHDİTLER

- 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 üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 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 ulaşılmıştır.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

24.06.2021 tarih A098 numaralı sözleşmenin "5.2 Müşterinin Yükümlülükleri" maddesi gereğince son 3 yıllık aktif/pasif kayıt belgelerini içeren takyidat belgesi ve son 3 yıllık imar durumu ve varsa değişiklik durumunu içeren imar durumu yazısının temini müşteri yükümlülüğünde olup müşteri tarafından temin edilemediğinden raporda yer verilememiştir.

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen varlıklar için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları 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", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır. Ancak Gelir Yaklaşımında Junge Metodu ile ağaçların potansiyel gelir hesaplamaları yapılarak piyasa değeri ile hesaplanan değer ile arasındaki uyuma bakılmıştır. Junge metodunun varsayımlara ve teyit edilemeyen katsayılara bağlı olması nedeniyle değer takdiri "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile yapılmıştır.

Pazar Değeri		
Değerleme Tarihi:	06.08.2021	
Kur Bilgisi (Satış):	06.08.2021-13:52 TCMB verilerine göre 1 Euro= 10,1331 TL, 1 USD=8,5773 TL'dir.	
ÖZET TABLO		
	TL	USD
Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)	108.358.000	12.633.113
Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil)	127.862.440	14.907.073

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 127.862.440 TL (14.907.073 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

108 ada 9 no.lu parsel





8.2. İmar Durum Belgesi



T.C.
NİĞDE İL ÖZEL İDARESİ
İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü



Sayı :E-23673817-754-11951
Konu :Ovacık Köyü 108 Ada 9 Parsel

28.10.2021

Sayın Göknur Gıda Mad. En. İm. İt. İh. Tic. Ve San. A. Ş
Yeni Mah. Kayseri Cad. No:32
Aktaş Kasabası
Merkez/NİĞDE

İlgi : 21.10.2021 tarihli dilekçeniz.

İlgi dilekçeniz de Niğde İli Merkez İlçe Ovacık Köyü 108 ada 9 parselin güncel imar durumunun , plan adının, plan onama tarihi, fonksiyonu, yapılaşma koşulları, Kaks, Taks, Çekme Mesafeleri, varsa terki, plan notları gibi imar durumlarının gönderilmesi istenmiştir.

Söz konusu parsel Ovacık Köyü Uygulama İmar Planı sınırları dışında kalmaktadır. Parselin imar planı yoktur. Dilekçe ekinde sunduğunuz imar çapı verilen 0 ada 4038 nolu parsel toplulaştırma sonucu 108 ada 9 parselde toplanmıştır. 0 ada 4038 parsel Niğde İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü tarafından 10.07.2015 tarih ve 5414 sayılı yazı ile 1200,42 m² soğuk hava deposu yapma izni verilmiş ve İdaremiz tarafından 2015 tarihinde ruhsatlandırılmıştır. 108 ada 9 parselde inşaat yapılabilmesi için yeniden İdaremize başvurulması gerekmektedir. Başvurunuzu binaen İl Tarım ve Orman Müdürlüğüne görüş sorulacak İl Tarım ve Orman Müdürlüğüne görüşüne göre izinlendirme yapılıp yapılmayacağı değerlendirilecektir.

Bilgilerinize rica ederim.

Ali NEBOL
Genel Sekreter

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: TebaK5-Sve6bI-AHT+uZ-rrKseI-619G3w/T Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-ebys>

İlhanlı Mahallesi Sabancı Bulvarı No: 1 Niğde
Telefon No: (388)232 33 60 Dahili: 301 Faks No: (388)232 33 64
e-Posta: bilgi@nigdeozelidare.gov.tr İnternet Adresi: <http://www.nigdeozelidare.gov.tr/>
Kep Adresi: icisleribakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Mutlu UYSAL
Harita Mühendisi
Telefon No:



8.3. Resmî Belgeler**Takyidat**

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-16:32

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	108/10
Taşınmaz Kimlik No:	105294539	AT Yüzölçümü(m2):	24359.75
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OVACIK Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ÇIRALI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	54/5304	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Büyük ova koruma alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih: 20/01/2021 Sayı: 109643(Şablon: Diğer)	(ŞN:8177450) NİĞDE İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1010101011	Niğde - 20-01-2021 13:42 - 2472	-
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirleme)		Niğde - 03-04-2019 09:08 - 10058	-
Beyan	3083 Sayılı Kanunun 6.Maddesi Gereğince Şerh(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirleme)		Niğde - 14-12-2012 15:47 -	-

1 / 2

			21697	
--	--	--	-------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
479184724	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	24359.75	24359.75	3083 S.Y. Göre Toplu İştirak İşlemi 03-04-2019 10058	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **YS1rzwd4-b** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-16:36



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	108/11
Taşınmaz Kimlik No:	105294544	AT Yüzölçüm(m2):	25895.92
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OVACIK Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ÇIRALI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	54/5305	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Büyük ova koruma alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih: 20/01/2021 Sayı: 109643(Şablon: Diğer)	(SN:8177450) NİĞDE İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1010101011	Niğde - 20-01-2021 13:42 - 2472	-
Beyan	Diğer (Konusu: NİĞDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 18/09/2020 TARİHLİ VE E.25690 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN YAPILAN KAYIT BELGESİ İPTAL EDİLMİŞTİR.) Tarih: 18/09/2020 Sayı: 25690(Şablon: Diğer)	(SN:7867500) NİĞDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:12345	Niğde - 28-09-2020 10:41 - 29717	-

1 / 2

Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 03-04-2019 09:08 - 10058	-
Beyan	3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesi Gereğince Şerh(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 14-12-2012 15:47 - 21697	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
577185170	{SN:7790138} YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	25895.92	25895.92	Satış 30-03-2021 15017	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) NFom5mjwFc kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-16:32



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	108/14
Taşınmaz Kimlik No:	105294548	AT Yüzölçüm(m2):	70154.99
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OVACIK Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ÇIRALI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	54/5308	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Büyük ova koruma alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih: 20/01/2021 Sayı: 109643(Şablon: Diğer)	(SN:8177450) NİĞDE İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1010101011	Niğde - 20-01-2021 13:42 - 2472	-
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 03-04-2019 09:08 - 10058	-
Beyan	3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesi Gereğince Şerh(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 14-12-2012 15:47 -	-

1 / 2

			21697	
--	--	--	-------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
479184764	{SN:7790138} YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	70154.99	70154.99	3083 S.Y. Göre Toplu İstisna İşlemi 03-04-2019 10058	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 30_m0izE4S kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-16:32



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	197/1
Taşınmaz Kimlik No:	105294583	AT Yüzölçüm(m2):	85535.71
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OVACIK Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ÇIRALI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	69/6757	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Büyük ova koruma alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih: 20/01/2021 Sayı: 109643(Şablon: Diğer)	(SN:8177450) NİĞDE İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1010101011	Niğde - 20-01-2021 13:42 - 2472	-
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 03-04-2019 09:08 - 10058	-
Beyan	3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesi Gereğince Şerh(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 14-12-2012 15:47 -	-

1 / 3

Beyan	3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesi Gereğince Şerh(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		21697 Niğde - 14-12-2012 15:47 - 21697	-
Beyan	3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesi Gereğince Şerh(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 14-12-2012 15:47 - 21697	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
479184994	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	20948/85536	20947.93	85535.71	3083 S.Y. Göre Topluşturma İşlemi 03-04-2019 10058	-
479187741	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	7753/85536	7752.97	85535.71	3083 S.Y. Göre Topluşturma İşlemi 03-04-2019 10058	-
479198822	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	56835/85536	56834.81	85535.71	3083 S.Y. Göre Topluşturma İşlemi 03-04-2019 10058	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) tGnbSnzD-n kodunu Online İşlemler

2 / 3

alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-16:33



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	169/2
Taşınmaz Kimlik No:	105294688	AT Yüzölçümü(m2):	82367.57
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OVACIK Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KARACAÖREN	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	65/6379	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Büyük ova koruma alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih: 20/01/2021 Sayı: 109643(Şablon: Diğer)	(SN:8177450) NİĞDE İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1010101011	Niğde - 20-01-2021 13:42 - 2472	-
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 03-04-2019 09:08 - 10058	-
Beyan	3083 Sayılı Kanunun 6.Maddesi Gereğince Şerh(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 14-12-2012 15:47 -	-

1 / 3

Beyan	3083 Sayılı Kanunun 6.Maddesi Gereğince Şerh(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)	21697	Niğde - 14-12-2012 15:47 - 21697	-
-------	---	-------	--	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
479186065	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	30415/823 67	30415.21	82367.57	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 03-04-2019 10058	-
479186067	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	51952/823 67	51952.36	82367.57	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 03-04-2019 10058	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek							
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev	
(SN:8016362) 22 SAYILI NIĞDE TARIM KREDİ KOOPERATİFİ VKN:9960043851	Hayır	200000.00 TL	%10	1/0	F.B.K.	Niğde - 18-08-2011 11:13 - 14936	
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev		
Niğde - OVACIK Köyü - (Aktif) - 169 Ada - 2 Parsel	30415/823 67	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	200000.00 TL	Niğde - 18-08-2011 11:13 - 14936	-		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **IoYt2Q-Y-bf** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-16:33



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	109/2
Taşınmaz Kimlik No:	105294733	AT Yüzölçüm(m2):	66770.82
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OVACIK Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ÇIRALI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	54/5312	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Büyük ova koruma alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih: 20/01/2021 Sayı: 109643(Şablon: Diğer)	(SN:8177450) NİĞDE İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1010101011	Niğde - 20-01-2021 13:42 - 2472	-
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 03-04-2019 09:08 - 10058	-
Beyan	3083 Sayılı Kanunun 6.Maddesi Gereğince Şerh(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 14-12-2012 15:47 -	-

1 / 2

Beyan	3083 Sayılı Kanunun 6.Maddesi Gereğince Şerh(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		21697 Niğde - 14-12-2012 15:47 - 21697	-
-------	---	--	---	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
479186467	{SN:7790138} YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	23549/667 71	23548.94	66770.82	3083 S.Y. Göre Topluştırma İşlemi 03-04-2019 10058	-
479186470	{SN:7790138} YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	43222/667 71	43221.88	66770.82	3083 S.Y. Göre Topluştırma İşlemi 03-04-2019 10058	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) CIMDKVNB1Z kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-16:34



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	109/3
Taşınmaz Kimlik No:	105294735	AT Yüzölçümü(m2):	31882.26
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OVACIK Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ÇIRALI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	54/5313	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BAHÇE

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Büyük ova koruma alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih: 20/01/2021 Sayı: 109643(Şablon: Diğer)	(SN:8177450) NİĞDE İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1010101011	Niğde - 20-01-2021 13:42 - 2472	-
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 03-04-2019 09:08 - 10058	-
Beyan	3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesi Gereğince Şerh(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 14-12-2012 15:47 -	-

1 / 2

			21697	
--	--	--	-------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
479186490	{SN:7790138} YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	31882.26	31882.26	3083 S.Y. Göre Topluİştirme İşlemi 03-04-2019 10058	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) W2jlQpFLVa kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-16:34



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	109/14
Taşınmaz Kimlik No:	105294736	AT Yüzölçümü(m2):	70125.40
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OVACIK Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ÇIRALI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	54/5324	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:8280978) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (TEDAŞ) VKN:8790013397	Niğde - 14-06-2021 13:02 - 24489	-
Beyan	Diğer (Konusu: Büyük ova koruma alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih: 20/01/2021 Sayı: 109643(Şablon: Diğer)	(SN:8177450) NİĞDE İL TARIM	Niğde - 20-01-2021 13:42 -	-

1 / 3

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
		VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1010101011	2472	
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 03-04-2019 09:08 - 10058	-
Beyan	3083 Sayılı Kanunun 6.Maddesi Gereğince Şerh(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 14-12-2012 15:47 - 21697	-
Beyan	3083 Sayılı Kanunun 6.Maddesi Gereğince Şerh(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 14-12-2012 15:47 - 21697	-
Beyan	3083 Sayılı Kanunun 6.Maddesi Gereğince Şerh(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 14-12-2012 15:47 - 21697	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
479186491	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	24064/70125	24064.14	70125.40	3083 S.Y. Göre Topplulaştırma İşlemi 03-04-2019 10058	-
479186494	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	45331/70125	45331.26	70125.40	3083 S.Y. Göre Topplulaştırma İşlemi 03-04-2019 10058	-
479186542	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM	-	730/70125	730.00	70125.40	3083 S.Y. Göre	-

2 / 3

HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V						Toplulaştırma İşlemi 03-04-2019 10058
--	--	--	--	--	--	---

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 59PQİ9HS-IS kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-16:34



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	109/8
Taşınmaz Kimlik No:	105294742	AT Yüzölçümü(m2):	93025.16
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OVACIK Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ÇIRALI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	54/5318	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Büyük ova koruma alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih: 20/01/2021 Sayı: 109643(Şablon: Diğer)	(SN:8177450) NİĞDE İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1010101011	Niğde - 20-01-2021 13:42 - 2472	
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 03-04-2019 09:08 - 10058	
Beyan	3083 Sayılı Kanunun 6.Maddesi Gereğince Şerh(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 14-12-2012 15:47 -	

1 / 3

Beyan	3083 Sayılı Kanunun 6.Maddesi Gereğince Şerh(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)	21697	Niğde - 14-12-2012 15:47 - 21697	-
-------	---	-------	--	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
479186548	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	78602/930 25	78602.14	93025.16	3083 S.Y. Göre Topplulaştırma İşlemi 03-04-2019 10058	-
479186550	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	14423/930 25	14423.02	93025.16	3083 S.Y. Göre Topplulaştırma İşlemi 03-04-2019 10058	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	KİRA ŞERHİ 18.01.1995 YEV:263 KAMİL VE AFİFE HİS.	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT	(SN:25214064) KADİR ÇETİNKAYA : KN:	Niğde - 18-01-1995 00:00 - 263	

2 / 3

		SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN			
--	--	--------------------------------------	--	--	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) vvwuo91LOV kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-9-2021-11:23



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	197/4
Taşınmaz Kimlik No:	105294581	AT Yüzölçüm(m2):	79575.97
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OVACIK Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ÇIRALI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	69/6760	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Büyük ova koruma alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih: 20/01/2021 Sayı: 109643(Şablon: Diğer)	(SN:8177450) NİĞDE İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1010101011	Niğde - 20-01-2021 13:42 - 2472	-
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıttır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 03-04-2019 09:08 - 10058	-
Beyan	3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesi Gereğince Şerh(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 14-12-2012 15:47 -	-

1 / 2

Beyan	3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesi Gereğince Şerh(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		21697 Niğde - 14-12-2012 15:47 - 21697	-
-------	--	--	---	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
603688206	(SN:8325250) INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	79575.97	79575.97	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 01-09-2021 38831	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **ghmZpRb3kaC** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-9-2021-11:23



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	190/2
Taşınmaz Kimlik No:	105294584	AT Yüzölçüm(m2):	79280.13
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OVACIK Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ÇIRALI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	68/6695	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Büyük ova koruma alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih: 20/01/2021 Sayı: 109643(Şablon: Diğer)	(SN:8177450) NİĞDE İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1010101011	Niğde - 20-01-2021 13:42 - 2472	-
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 03-04-2019 09:08 - 10058	-
Beyan	3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesi Gereğince Şerh(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 14-12-2012 15:47 -	-

1 / 2

			21697	
--	--	--	-------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
603688204	(SN:8325250) İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	79280.13	79280.13	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 01-09-2021 38831	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 5HMCMY7u1oaX kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-9-2021-11:23



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	190/4
Taşınmaz Kimlik No:	105294586	AT Yüzölçüm(m2):	77703.95
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OVACIK Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ÇIRALI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	68/6697	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Büyük ova koruma alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih: 20/01/2021 Sayı: 109643(Şablon: Diğer)	(SN:8177450) NİĞDE İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1010101011	Niğde - 20-01-2021 13:42 - 2472	-
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıttır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 03-04-2019 09:08 - 10058	-
Beyan	3083 Sayılı Kanunun 6.Maddesi Gereğince Şerh(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 14-12-2012 15:47 -	-

1 / 2

			21697	
--	--	--	-------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
603688205	(SN:8325250) İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	77703.95	77703.95	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 01-09-2021 38831	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) XmM09sldvMA kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-9-2021-11:24



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	110/2
Taşınmaz Kimlik No:	105294803	AT Yüzölçüm(m2):	99486.13
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OVACIK Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	BAKLACILAR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	54/5327	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Büyük ova koruma alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih: 20/01/2021 Sayı: 109643(Şablon: Diğer)	(SN:8177450) NİĞDE İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1010101011	Niğde - 20-01-2021 13:42 - 2472	-
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıttır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 03-04-2019 09:08 - 10058	-
Beyan	3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesi Gereğince Şerh(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 14-12-2012 15:47 -	-

1 / 2

		21697	
--	--	-------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
605000525	(SN:8325250) İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	99486.13	99486.13	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 07-09-2021 39954	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) vXvTf2K0aDjS kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-9-2021-11:24



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	110/7
Taşınmaz Kimlik No:	105294809	AT Yüzölçümü(m2):	228813.47
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OVACIK Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	BAKLACILAR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	54/5332	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:8314771) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. VKN:8790013397	Niğde - 15-06-2021 14:27 - 24745	-
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:8280978) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL	Niğde - 14-06-2021 13:02 - 24489	-

1 / 3

		MÜDÜRLÜĞÜ (TEDAŞ) VKN:8790013397		
Beyan	Diğer (Konusu: Büyük ova koruma alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih: 20/01/2021 Sayı: 109643(Şablon: Diğer)	(SN:8177450) NİĞDE İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1010101011	Niğde - 20-01-2021 13:42 - 2472	-
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıttır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 03-04-2019 09:08 - 10058	-
Beyan	3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesi Gereğince Şerh(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 14-12-2012 15:47 - 21697	-
Beyan	3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesi Gereğince Şerh(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 14-12-2012 15:47 - 21697	-
Beyan	3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesi Gereğince Şerh(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 14-12-2012 15:47 - 21697	-
Beyan	3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesi Gereğince Şerh(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 14-12-2012 15:47 - 21697	-
Beyan	3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesi Gereğince Şerh(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 14-12-2012 15:47 - 21697	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

2 / 3

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
603688200	(SN:8325250) İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	228813.47	228813.47	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 01-09-2021 38831	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **7s6J9brhXMf** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-9-2021-11:24



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	111/4
Taşınmaz Kimlik No:	105294837	AT Yüzölçümü(m2):	196077.49
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OVACIK Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	BAKLACILAR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	54/5338	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TASHINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Büyük ova koruma alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih: 20/01/2021 Sayı: 109643(Şablon: Diğer)	(SN:8177450) NİĞDE İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1010101011	Niğde - 20-01-2021 13:42 - 2472	-
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 03-04-2019 09:08 - 10058	-
Beyan	3083 Sayılı Kanunun 6.Maddesi Gereğince Şerh(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 14-12-2012 15:47 -	-

1 / 2

Beyan	3083 Sayılı Kanunun 6.Maddesi Gereğince Şerh(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)	21697	Niğde - 14-12-2012 15:47 - 21697	-
-------	---	-------	--	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
603688201	(SN:8325250) İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	196077.49	196077.49	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 01-09-2021 38831	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) qPaZk4EwgPX kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-9-2021-11:24

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	112/9
Taşınmaz Kimlik No:	105294881	AT Yüzölçüm(m2):	178004.29
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OVACIK Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	BOZLAR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	55/5366	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TASHINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:8314771) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. VKN:8790013397	Niğde - 15-06-2021 14:27 - 24745	-
Beyan	Diğer (Konusu: Büyük ova koruma alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih: 20/01/2021 Sayı: 109643(Şablon: Diğer)	(SN:8177450) NİĞDE İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ VKN:101010111	Niğde - 20-01-2021 13:42 - 2472	-

1 / 3

Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 03-04-2019 09:08 - 10058	-
Beyan	3083 Sayılı Kanunun 6.Maddesi Gereğince Şerh(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 14-12-2012 15:47 - 21697	-
Beyan	3083 Sayılı Kanunun 6.Maddesi Gereğince Şerh(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 14-12-2012 15:47 - 21697	-
Beyan	3083 Sayılı Kanunun 6.Maddesi Gereğince Şerh(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 14-12-2012 15:47 - 21697	-
Beyan	3083 Sayılı Kanunun 6.Maddesi Gereğince Şerh(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 14-12-2012 15:47 - 21697	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
603688203	(SN:8325250) İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	178004.29	178004.29	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 01-09-2021 38831	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **5bkq4-REck3** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-9-2021-11:25



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	112/14
Taşınmaz Kimlik No:	105294882	AT Yüzölçümü(m2):	128028.76
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OVACIK Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	BOZLAR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	55/5371	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Büyük ova koruma alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih: 20/01/2021 Sayı: 109643(Şablon: Diğer)	(SN:8177450) NİĞDE İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1010101011	Niğde - 20-01-2021 13:42 - 2472	-
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 03-04-2019 09:08 - 10058	-
Beyan	3083 Sayılı Kanunun 6.Maddesi Gereğince Şerh(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 14-12-2012 15:47 -	-

1 / 3

Beyan	3083 Sayılı Kanunun 6.Maddesi Gereğince Şerh(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		21697 Niğde - 14-12-2012 15:47 - 21697	-
Beyan	3083 Sayılı Kanunun 6.Maddesi Gereğince Şerh(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 14-12-2012 15:47 - 21697	-
Beyan	3083 Sayılı Kanunun 6.Maddesi Gereğince Şerh(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 14-12-2012 15:47 - 21697	-
Beyan	3083 Sayılı Kanunun 6.Maddesi Gereğince Şerh(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 14-12-2012 15:47 - 21697	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
603688202	(SN:8325250) INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	128028.76	128028.76	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 01-09-2021 38831	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) PCKXHPK7o58 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-9-2021-11:25



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	113/10
Taşınmaz Kimlik No:	105294923	AT Yüzölçümü(m2):	86435.95
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OVACIK Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	BOZLAR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	55/5390	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:8314771) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. VKN:8790013397	Niğde - 15-06-2021 14:27 - 24745	-
Beyan	Diğer (Konusu: Büyük ova koruma alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih: 20/01/2021 Sayı: 109643(Şablon: Diğer)	(SN:8177450) NİĞDE İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1010101011	Niğde - 20-01-2021 13:42 - 2472	-

1 / 2

Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)	Niğde - 03-04-2019 09:08 - 10058	-
Beyan	3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesi Gereğince Şerh(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)	Niğde - 14-12-2012 15:47 - 21697	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
603688198	(SN:8325250) İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	86435.95	86435.95	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 01-09-2021 38831	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) thdK5WKhAJ-I kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-9-2021-11:25

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	116/10
Taşınmaz Kimlik No:	105294945	AT Yüzölçümü(m2):	317585.96
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OVACIK Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	YENİCE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	55/5431	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TASHINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Büyük ova koruma alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih: 20/01/2021 Sayı: 109643(Şablon: Diğer)	(SN:8177450) NİĞDE İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1010101011	Niğde - 20-01-2021 13:42 - 2472	-
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 03-04-2019 09:08 - 10058	-
Beyan	3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesi Gereğince Şerh(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 14-12-2012 15:47 -	-

1 / 3

Beyan	3083 Sayılı Kanunun 6.Maddesi Gereğince Şerh(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		21697	
Beyan	3083 Sayılı Kanunun 6.Maddesi Gereğince Şerh(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 14-12-2012 15:47 - 21697	-
Beyan	3083 Sayılı Kanunun 6.Maddesi Gereğince Şerh(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 14-12-2012 15:47 - 21697	-
Beyan	3083 Sayılı Kanunun 6.Maddesi Gereğince Şerh(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 14-12-2012 15:47 - 21697	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
603688199	(SN:8325250) INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	317585.96	317585.96	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 01-09-2021 38831	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **YeR9CuB9tHZ** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:42



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	108/9
Taşınmaz Kimlik No:	105294341	AT Yüzölçüm(m2):	316743.07
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OVACIK Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ÇIRALI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	54/5303	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Büyük ova koruma alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih: 20/01/2021 Sayı: 109643(Şablon: Diğer)	(SN:8177450) NİĞDE İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1010101011	Niğde - 20-01-2021 13:42 - 2472	-
Beyan	Diğer (Konusu: GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ , İNTERMAY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ UNVANLI ŞİRKETE BÖLÜNME YOLU İLE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:16623) ANKARA TİCARET ODASI VKN:0690046747	Niğde - 05-01-2021 13:47 - 209	-
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır.(Şablon: 3083 Sayılı		Niğde -	-

1 / 5

	Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme		03-04-2019 09:08 - 10058
Beyan	3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesi Gereğince Şerh(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 14-12-2012 15:47 - 21697
Beyan	3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesi Gereğince Şerh(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 14-12-2012 15:47 - 21697
Beyan	3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesi Gereğince Şerh(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 14-12-2012 15:47 - 21697
Beyan	3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesi Gereğince Şerh(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 14-12-2012 15:47 - 21697
Beyan	3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesi Gereğince Şerh(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 14-12-2012 15:47 - 21697
Beyan	3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesi Gereğince Şerh(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 14-12-2012 15:47 - 21697
Beyan	3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesi Gereğince Şerh(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 14-12-2012 15:47 - 21697
Beyan	3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesi Gereğince Şerh(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Niğde - 14-12-2012 15:47 - 21697
Beyan	yüzölçüm düzeltmesi yapılacaktır(Şablon: Diğer Beyanlar.)		Niğde - 26-09-2012 15:33 - 17140

MÜLKİYET BİLGİLERİ

2 / 5

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
479183716	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	11909/316 743	11909.00	316743.07	3083 S.Y. Göre Topluşturma İşlemi 03-04-2019 10058	-
479184751	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	48389/316 743	48389.01	316743.07	3083 S.Y. Göre Topluşturma İşlemi 03-04-2019 10058	-
479184752	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	49217/316 743	49217.01	316743.07	3083 S.Y. Göre Topluşturma İşlemi 03-04-2019 10058	-
479184753	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	96573/316 743	96573.02	316743.07	3083 S.Y. Göre Topluşturma İşlemi 03-04-2019 10058	-
479184756	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	31194/316 743	31194.01	316743.07	3083 S.Y. Göre Topluşturma İşlemi 03-04-2019 10058	-
479184757	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	30706/316 743	30706.01	316743.07	3083 S.Y. Göre Topluşturma İşlemi 03-04-2019 10058	-

3 / 5

479184917	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	27605/316 743	27605.01	316743.07	3083 S.Y. Göre Topluşturma İşlemi 03-04-2019 10058	-
479199909	(SN:7931619) DROPS GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	21150/316 743	21150.00	316743.07	3083 S.Y. Göre Topluşturma İşlemi 03-04-2019 10058	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	28500 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	DROPS GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7334710) DROPS GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:3130565072	Niğde - 29-06-2015 14:30 - 15502	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

4 / 5

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8016362) 22 SAYILI NIĞDE TARIM KREDİ KOOPERATİFİ VKN:9960043851	Hayır	1000000000.00 ETL	BİLA	1/0	FBK	Niğde - 08-05-1997 00:00 - 2722
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Niğde - OVACIK Köyü - (Aktif) - 108 Ada - 9 Parsel	31194/316 743	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	1000000000.0 0 ETL	Niğde - 08-05-1997 00:00 - 2722	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 9YiXJGFoGp0 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Tapular



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	OVACIK K		
	Mevki:	ÇIRALI		
	Ada:	108	Parsel:	10
	Yüz Ölçümü:	24.359,75 m2	Cilt/Sayfa No:	54/5304
	Niteliği:	TARLA		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	Tam - 24.359,75	24.359,75

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	105294539 - AnaTaşınmaz	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi	
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	03.04.2019 - 10058	Veriliş Tarihi: 09.09.2021 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) d7T80AhlzaN kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsî haklar ile şerh ve belirtilmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

**TÜRKİYE CUMHURİYETİ**
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	OVACIK		
	Mevki:	ÇIRALI		
	Ada:	108	Parsel:	11
	Yüz Ölçümü:	25.895,92 m ²	Cilt/Sayfa No:	54 - 5305
	Niteliği:	TARLA		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam	25.895,92

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	105294544	Satış	90.635,72
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	30/03/2021 - 15017	Veriliş Tarihi : 30/03/2021 Burhan AKKURT Yetkili Müdür Yardımcısı	

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	OVACIK K		
	Mevki:	ÇIRALI		
	Ada:	108	Parsel:	14
	Yüz Ölçümü:	70.154,99 m2	Cilt/Sayfa No:	54/5308
	Niteliği:	TARLA		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	Tam - 70.154,99	70.154,99

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	105294548 - AnaTasinmaz	3083 S.Y. Göre Topplulaştırma İşlemi	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygunur
		03.04.2019 - 10058	Veriliş Tarihi: 09.09.2021 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) Ujv0GETM1vg kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	OVACIK K		
	Mevki:	ÇIRALI		
	Ada:	197	Parsel:	1
	Yüz Ölçümü:	85.535,71 m2	Cilt/Sayfa No:	69/6757
	Niteliği:	TARLA		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	20948/85536	20.947,93
	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	7753/85536	7.752,97
	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	56835/85536	56.834,81

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	105294583 - AnaTasinmaz	3083 S.Y. Göre Topplulaştırma İşlemi	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		03.04.2019 - 10058	Veriliş Tarihi: 09.09.2021 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) LR7hp_0uQs2 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	OVACIK K		
	Mevki:	KARACAÖREN		
	Ada:	169	Parsel:	2
	Yüz Ölçümü:	82.367,57 m2	Cilt/Sayfa No:	65/6379
	Niteliği:	TARLA		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	30415/82367	30.415,21
	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	51952/82367	51.952,36

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	105294688 - AnaTasinmaz	3083 S.Y. Göre Topplulaştırma İşlemi	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		03.04.2019 - 10058	Veriliş Tarihi: 09.09.2021 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) Fs7-SD_jTqF kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	OVACIK K		
	Mevki:	ÇIRALI		
	Ada:	109	Parsel:	2
	Yüz Ölçümü:	66.770,82 m2	Cilt/Sayfa No:	54/5312
	Niteliği:	TARLA		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	23549/66771	23.548,94
	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	43222/66771	43.221,88

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	105294733 - AnaTasinmaz	3083 S.Y. Göre Topplulaştırma İşlemi	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		03.04.2019 - 10058	Veriliş Tarihi: 09.09.2021 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) 9L49izcHvIsi kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	OVACIK K		
	Mevki:	ÇIRALI		
	Ada:	109	Parsel:	3
	Yüz Ölçümü:	31.882,26 m2	Cilt/Sayfa No:	54/5313
	Niteliği:	BAHÇE		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	Tam - 31.882,26	31.882,26

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	105294735 - AnaTasinmaz	3083 S.Y. Göre Topplulaştırma İşlemi	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygunur
		03.04.2019 - 10058	Veriliş Tarihi: 09.09.2021 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) aCk-bYJBvZ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	OVACIK K		
	Mevki:	ÇIRALI		
	Ada:	109	Parsel:	14
	Yüz Ölçümü:	70.125,40 m2	Cilt/Sayfa No:	54/5324
	Niteliği:	TARLA		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	24064/70125	24.064,14
	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	45331/70125	45.331,26
	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	730/70125	730,00

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	105294736 - AnaTasinmaz	3083 S.Y. Göre Topplulaştırma İşlemi	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		03.04.2019 - 10058	Veriliş Tarihi: 09.09.2021 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) gLJTSVSLCSn kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	OVACIK K		
	Mevki:	ÇIRALI		
	Ada:	109	Parsel:	8
	Yüz Ölçümü:	93.025,16 m2	Cilt/Sayfa No:	54/5318
	Niteliği:	TARLA		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	78602/93025	78.602,14
	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	14423/93025	14.423,02

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	105294742 - AnaTasınmaz	3083 S.Y. Göre Topplulaştırma İşlemi	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		03.04.2019 - 10058	Veriliş Tarihi: 09.09.2021 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) 6hjfxnScM6c kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

**TÜRKİYE CUMHURİYETİ**
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	OVACIK		
	Mevki:	ÇIRALI		
	Ada:	197	Parsel:	4
	Yüz Ölçümü:	79.575,97 m2	Cilt/Sayfa No:	69 - 6760
	Niteliği:	TARLA		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam	79.575,97

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	105294581	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	01/09/2021 - 38831	Veriliş Tarihi: 01/09/2021 Burhan AKGÜRT Yetkili Müdür Yardımcısı	

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	OVACIK		
	Mevki:	ÇIRALI		
	Ada:	190	Parsel:	2
	Yüz Ölçümü:	79.280,13 m ²	Cilt/Sayfa No:	68 - 6695
	Niteliği:	TARLA		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam	79.280,13

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	105294584	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
	01/09/2021 - 38831	Verilis Tarihi: 01/09/2021	Burhan AKSOYLU Yetkili Müdür Yardımcısı


Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	OVACIK		
	Mevki:	ÇIRALI		
	Ada:	190	Parsel:	4
	Yüz Ölçümü:	77.703,95 m ²	Cilt/Sayfa No:	68 - 6697
	Niteliği:	TARLA		

MALİK BİLGİLERİ	Adi Soyadı/Baba Adı:	Hisseesi:	Hisseye düşen m ² :
	INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam	77.703,95

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	105294586	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur.	
	01/09/2021 - 38831	Veriliş Tarihi: 01/09/2021 Burhan AKKARLI Yetkili Müdür Yardımcısı	

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	OVACIK K		
	Mevki:	BAKLACILAR		
	Ada:	110	Parsel:	2
	Yüz Ölçümü:	99.486,13 m2	Cilt/Sayfa No:	54/5327
	Niteliği:	TARLA		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:8325250) İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	Tam - 99,486,13	99,486,13

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	105294803 - AnaTasinmaz	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	07.09.2021 - 39954	Veriliş Tarihi: 09.09.2021 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) nVebYyk2OUN kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.


Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	OVACIK		
	Mevki:	BAKLACILAR		
	Ada:	110	Parsel:	7
	Yüz Ölçümü:	228.813,47 m ²	Cilt/Sayfa No:	54 - 5332
	Niteliği:	TARLA		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam	228.813,47

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	105294809	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
	01/09/2021 - 38831	Veriliş Tarihi: 01/09/2021 Burhan AKALIN Yetkili Müdür Yardımcısı	

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	OVACIK		
	Mevki:	BAKLACILAR		
	Ada:	111	Parşel:	4
	Yüz Ölçümü:	196.077,49 m ²	Cilt/Sayfa No:	54 - 5338
	Niteliği:	TARLA		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam	196.077,49

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	105294837	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	01/09/2021 - 38831	Veriliş Tarihi: 01/09/2021	Burhan AKKURT Yetkili Müdür Yardımcısı

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsı haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

**TÜRKİYE CUMHURİYETİ**
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİGDE		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	OVACIK		
	Mevki:	BOZLAR		
	Ada:	112	Parsel:	9
	Yüz Ölçümü:	178.004,29 m2	Cilt/Sayfa No:	55 - 5366
	Niteliği:	TARLA		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam	178.004,29

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	105294881	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	01/09/2021 - 38831	Verişi Tarihi: 01/09/2021 Burhan AKKURU Yetkili Müdür Yardımcısı	


Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NIĞDE			
	İlçe:	MERKEZ			
	Mahalle/Köy:	OVACIK			
	Mevki:	BOZLAR			
	Ada:	112		Parsel:	14
	Yüz Ölçümü:	128.028,76 m ²		Cilt/Sayfa No:	55 - 5371
	Niteliği:	TARLA			

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam	128.028,76

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	105294882	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
	01/09/2021 - 38831	Veriliş Tarihi: 01/09/2021	Burhan AKKALIN Yetkili Müdür Yardımcısı

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	OVACIK		
	Mevki:	BOZLAR		
	Ada:	113	Parsel:	10
	Yüz Ölçümü:	86.435,95 m2	Cilt/Sayfa No:	55 -- 5390
	Niteliği:	TARLA		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam	86.435,95

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	105294923	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	01/09/2021 - 38831	Veriliş Tarihi: 01/09/2021 Burhan AKKURU Yetkili Müdür Yardımcısı	

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	OVACIK		
	Mevki:	YENİCE		
	Ada:	116	Parsel:	10
	Yüz Ölçümü:	317.585,96 m ²	Cilt/Sayfa No:	55 - 5431
	Niteliği:	TARLA		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam	317.585,96

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	105294945	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	01/09/2021 - 38831	Veriliş Tarihi : 01/09/2021 Burhan AKKURBAN Yetkili Müdür Yardımcısı	

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şart ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	OVACIK K		
	Mevki:	ÇIRALI		
	Ada:	108	Parsel:	9
	Yüz Ölçümü:	316.743,07 m ²	Cilt/Sayfa No:	54/5303
	Niteliği:	TARLA		



MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:7931619) DROPS GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	21150/316743	21.150,00
	(SN:8325250) İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	10398/105581	31.194,01
	(SN:8325250) İNTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	88133/105581	264.399,06

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	105294341 - AnaTasınmaz	3083 S.Y. Göre Topplulaştırma İşlemi	
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	03.04.2019 - 10058	Veriliş Tarihi: 08.09.2021 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) w3ZqVlrMfbC kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

10879

104684469

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. Başvuru tarihi: 15.05.2016		2. Başvuru tarihi: 15.05.2016		3. Başvuru tarihi: 15.05.2016		4. Başvuru tarihi: 15.05.2016		5. Başvuru tarihi: 15.05.2016		6. Başvuru tarihi: 15.05.2016		7. Başvuru tarihi: 15.05.2016		8. Başvuru tarihi: 15.05.2016		9. Başvuru tarihi: 15.05.2016		10. Başvuru tarihi: 15.05.2016		11. Başvuru tarihi: 15.05.2016		12. Başvuru tarihi: 15.05.2016		13. Başvuru tarihi: 15.05.2016		14. Başvuru tarihi: 15.05.2016		15. Başvuru tarihi: 15.05.2016		16. Başvuru tarihi: 15.05.2016		17. Başvuru tarihi: 15.05.2016		18. Başvuru tarihi: 15.05.2016		19. Başvuru tarihi: 15.05.2016		20. Başvuru tarihi: 15.05.2016		21. Başvuru tarihi: 15.05.2016		22. Başvuru tarihi: 15.05.2016		23. Başvuru tarihi: 15.05.2016		24. Başvuru tarihi: 15.05.2016		25. Başvuru tarihi: 15.05.2016		26. Başvuru tarihi: 15.05.2016		27. Başvuru tarihi: 15.05.2016		28. Başvuru tarihi: 15.05.2016		29. Başvuru tarihi: 15.05.2016		30. Başvuru tarihi: 15.05.2016		31. Başvuru tarihi: 15.05.2016		32. Başvuru tarihi: 15.05.2016		33. Başvuru tarihi: 15.05.2016		34. Başvuru tarihi: 15.05.2016		35. Başvuru tarihi: 15.05.2016		36. Başvuru tarihi: 15.05.2016		37. Başvuru tarihi: 15.05.2016		38. Başvuru tarihi: 15.05.2016		39. Başvuru tarihi: 15.05.2016		40. Başvuru tarihi: 15.05.2016		41. Başvuru tarihi: 15.05.2016		42. Başvuru tarihi: 15.05.2016		43. Başvuru tarihi: 15.05.2016		44. Başvuru tarihi: 15.05.2016		45. Başvuru tarihi: 15.05.2016		46. Başvuru tarihi: 15.05.2016		47. Başvuru tarihi: 15.05.2016		48. Başvuru tarihi: 15.05.2016		49. Başvuru tarihi: 15.05.2016		50. Başvuru tarihi: 15.05.2016		51. Başvuru tarihi: 15.05.2016		52. Başvuru tarihi: 15.05.2016		53. Başvuru tarihi: 15.05.2016		54. Başvuru tarihi: 15.05.2016		55. Başvuru tarihi: 15.05.2016		56. Başvuru tarihi: 15.05.2016		57. Başvuru tarihi: 15.05.2016		58. Başvuru tarihi: 15.05.2016		59. Başvuru tarihi: 15.05.2016		60. Başvuru tarihi: 15.05.2016		61. Başvuru tarihi: 15.05.2016		62. Başvuru tarihi: 15.05.2016		63. Başvuru tarihi: 15.05.2016		64. Başvuru tarihi: 15.05.2016		65. Başvuru tarihi: 15.05.2016		66. Başvuru tarihi: 15.05.2016		67. Başvuru tarihi: 15.05.2016		68. Başvuru tarihi: 15.05.2016		69. Başvuru tarihi: 15.05.2016		70. Başvuru tarihi: 15.05.2016		71. Başvuru tarihi: 15.05.2016		72. Başvuru tarihi: 15.05.2016		73. Başvuru tarihi: 15.05.2016		74. Başvuru tarihi: 15.05.2016		75. Başvuru tarihi: 15.05.2016		76. Başvuru tarihi: 15.05.2016		77. Başvuru tarihi: 15.05.2016		78. Başvuru tarihi: 15.05.2016		79. Başvuru tarihi: 15.05.2016		80. Başvuru tarihi: 15.05.2016		81. Başvuru tarihi: 15.05.2016		82. Başvuru tarihi: 15.05.2016		83. Başvuru tarihi: 15.05.2016		84. Başvuru tarihi: 15.05.2016		85. Başvuru tarihi: 15.05.2016		86. Başvuru tarihi: 15.05.2016		87. Başvuru tarihi: 15.05.2016		88. Başvuru tarihi: 15.05.2016		89. Başvuru tarihi: 15.05.2016		90. Başvuru tarihi: 15.05.2016		91. Başvuru tarihi: 15.05.2016		92. Başvuru tarihi: 15.05.2016		93. Başvuru tarihi: 15.05.2016		94. Başvuru tarihi: 15.05.2016		95. Başvuru tarihi: 15.05.2016		96. Başvuru tarihi: 15.05.2016		97. Başvuru tarihi: 15.05.2016		98. Başvuru tarihi: 15.05.2016		99. Başvuru tarihi: 15.05.2016		100. Başvuru tarihi: 15.05.2016	
-------------------------------	--	-------------------------------	--	-------------------------------	--	-------------------------------	--	-------------------------------	--	-------------------------------	--	-------------------------------	--	-------------------------------	--	-------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	--------------------------------	--	---------------------------------	--

Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhidinin		Şantiye Şefinin	
37 Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no ARİF ARSLAN - İZMİR'DE GIDA TIC. SAN. K.Ş. ADINA, 297104202		38 Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no		40 Adı soyadı, unvanı	
39 Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no		41 Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no		42 Adı soyadı, unvanı	
43 Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no		44 Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no		45 Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no	

Belge Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler		Yapı ile İlgili Özellikler	
46 Kullanılan yapıya göre standart belgenin sıfırdağıtım ve diğer alanlar		47 Belgenin yapı sınıfı	
48 Belgenin yapı sınıfı		49 Belgenin yapı sınıfı	
50 Belgenin yapı sınıfı		51 Belgenin yapı sınıfı	
52 Belgenin yapı sınıfı		53 Belgenin yapı sınıfı	
54 Belgenin yapı sınıfı		55 Belgenin yapı sınıfı	
56 Belgenin yapı sınıfı		57 Belgenin yapı sınıfı	
58 Belgenin yapı sınıfı		59 Belgenin yapı sınıfı	
60 Belgenin yapı sınıfı		61 Belgenin yapı sınıfı	
62 Belgenin yapı sınıfı		63 Belgenin yapı sınıfı	
64 Belgenin yapı sınıfı		65 Belgenin yapı sınıfı	
66 Belgenin yapı sınıfı		67 Belgenin yapı sınıfı	
68 Belgenin yapı sınıfı		69 Belgenin yapı sınıfı	
70 Belgenin yapı sınıfı		71 Belgenin yapı sınıfı	
72 Belgenin yapı sınıfı		73 Belgenin yapı sınıfı	
74 Belgenin yapı sınıfı		75 Belgenin yapı sınıfı	
76 Belgenin yapı sınıfı		77 Belgenin yapı sınıfı	
78 Belgenin yapı sınıfı		79 Belgenin yapı sınıfı	
80 Belgenin yapı sınıfı		81 Belgenin yapı sınıfı	
82 Belgenin yapı sınıfı		83 Belgenin yapı sınıfı	
84 Belgenin yapı sınıfı		85 Belgenin yapı sınıfı	
86 Belgenin yapı sınıfı		87 Belgenin yapı sınıfı	
88 Belgenin yapı sınıfı		89 Belgenin yapı sınıfı	
90 Belgenin yapı sınıfı		91 Belgenin yapı sınıfı	
92 Belgenin yapı sınıfı		93 Belgenin yapı sınıfı	
94 Belgenin yapı sınıfı		95 Belgenin yapı sınıfı	
96 Belgenin yapı sınıfı		97 Belgenin yapı sınıfı	
98 Belgenin yapı sınıfı		99 Belgenin yapı sınıfı	
100 Belgenin yapı sınıfı		101 Belgenin yapı sınıfı	

Yapının Teknik Özellikleri	
92 Temeller	
93 Temeller	
94 Temeller	
95 Temeller	
96 Temeller	
97 Temeller	
98 Temeller	
99 Temeller	
100 Temeller	

Yapının kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzin Belgesi düzenlenmiştir. Bu bölümlere hizmet veren ortak kullanılan alanların tanımlanması ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılar ve/veya bölümler bölümler ana bina, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının yapıldığı alanın dışındaki alanlar ile projesinde belirtilmeyen alanlar ilgilil değildir. Belgemiz bölümlere bağlı değildir, komşuluk, bölge olduğu bağımlı bölümlerle birlikte değildir. Su vb. hizmetlerden faydalanabilir. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmış kayıtlı ile yapıldığı yazılı T. adedi dairesi,adet dükkan veyaadet diğer kullanımları tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

Yapının Bilinen Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin		Konut ile İlgili Özellikler	
93 Belge tarihi		94 Belgenin yapı sınıfı	
95 Belge tarihi		96 Belgenin yapı sınıfı	
97 Belge tarihi		98 Belgenin yapı sınıfı	
99 Belge tarihi		100 Belgenin yapı sınıfı	

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 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-İmza

Mehmet SARI
Daire Başkanı

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şerbetçi İş Merkezi Esentepe 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://ebulten.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden A3OZ-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,

Dışişleri Yolu 8. kat No:156 06500 ANKARA, Tel: (312) 3690950, Faks: (312) 3690901, İnternet: <http://www.mfa.gov.tr>
Rakıye Mah. Adnanpaşa Cad. No:15 Şişli 34397 İSTANBUL, Tel: (212) 3362500, Faks: (212) 3343000
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72018De-146-4625-ke19-36-04604900
<https://dogrulama.spk.gov.tr/adresiniz/bolge-numarasi-ile-dagitilabilir>

Belge için: Evren KALELİ ULUSALLOĞLU
BAŞUZMAN
evren@spk.gov.tr

1/2

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' 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





Tarih : 25.01.2018

No : 408115

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

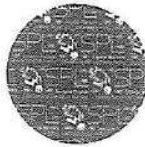
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Şefik Ercan KESKİNER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.12.2011

No : 401823

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Mustafa Lütfüllah MAZMANCI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




K. Attila KÖKSAL
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 31.07.2007

No : 400577

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Ahmet KARABIYIK

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

8.8. Mesleki Tecrübe Belgeleri



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.06.2021 Belge No: 2021-01.3999

Sayın Eda GÜNEŞ
(T.C. Kimlik No: 61144095550 - Lisans No: 915264)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (Beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.04.2021 Belge No: 2021-01.3935

Sayın Şefik Ercan KESKİNER
(T.C. Kimlik No: 25781038622 - Lisans No: 408115)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.07.2019

Belge No: 2019-01.1340

Sayın Mustafa Lütfullah MAZMANCI

(T.C. Kimlik No: 16961136092 - Lisans No: 401823)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:03.03.2020

Belge No: 2019-01.3130

Sayın Ahmet KARABIYIK

(T.C. Kimlik No: 54208355080 - Lisans No: 400577)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

aden[®]

D e ğ e r l e m e

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ
İMALAT İTHALAT İHRACAT TİC. VE
SAN. A.Ş.**

NİĞDE – AKTAŞ/DEVLET

**347 ADA 5-17-18-19-20-21-22-23-24-28-30-
31 PARSELLER VE 4413 PARSEL**

FABRİKA – ARSA

2021-ÖZEL-274

06.08.2021

**Eda
GÜNES**



Bu belge *****
kimlik numaralı
Eda GÜNES
tarafından elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 10/03/2022
10:16



Bu belge *****
kimlik numaralı **Sefik Ercan
KESKİNER**
tarafından elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 09/03/2022 18:21



Bu belge *****
kimlik numaralı
**Mustafa Lütfullah
MAZMANCI**
tarafından elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 09/03/2022 18:05

**Ahmet
KARABIYIK**



Bu belge *****
kimlik numaralı
Ahmet KARABIYIK
tarafından elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 09/03/2022
18:34

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	- 16 -
4.3. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 17 -
4.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 19 -
4.5. GAYRİMENKULLERİN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 19 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 21 -
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	- 21 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 23 -
4.8. GAYRİMENKULLERİN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 23 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 26 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 26 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 26 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 26 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 27 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 27 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 27 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 27 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 27 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 30 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 30 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 30 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 30 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 33 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 35 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 36 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 38 -
7. SONUÇ	- 40 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 40 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 40 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 40 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 40 -
8. RAPOR EKLERİ	- 42 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 42 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ	- 48 -
8.3. RESMİ BELGELER	- 50 -
8.4. BDDK YETKİLENDİRME	- 108 -
8.5. SPK LİSTEYE ALINMA	- 109 -

8.6. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 110 -
8.7. LİSANS BELGELERİ	- 111 -
8.8. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 114 -

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 Organının 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Raporunda 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.
- Raporunda 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-274								
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Bu rapor 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına göre hazırlanmıştır.								
Talebin Kapsamı	: Raporda bilgileri verilen, Niğde ili, Merkez ilçesi, Aktaş/Devlet Mahallesi, 347 Ada 5-17-18-19-20-21-22-23-24-28-30-31 no.lu parseller ve Niğde ili, Merkez ilçesi, Aktaş Mahallesi 4413 parselin üzerinde yer alan taşınmazların 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	: Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktörle karşılaşmamıştır.								
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.								
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre şirketimiz bünyesinde daha önce rapor hazırlanmamıştır.								
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; gayrimenkul için "Pazar Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemleri kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.								
Takdir Edilen Toplam Yasal Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: <table border="1"> <tr> <td colspan="2">95.226.000-TL</td> </tr> <tr> <td colspan="2">DoksanBeşMilyonikiYüzYirmiAltıBin-Türk Lirası</td> </tr> <tr> <td>GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (TL)</td> <td>YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (TL)</td> </tr> <tr> <td>93.205.000</td> <td>2.021.000</td> </tr> </table>	95.226.000-TL		DoksanBeşMilyonikiYüzYirmiAltıBin-Türk Lirası		GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (TL)	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (TL)	93.205.000	2.021.000
95.226.000-TL									
DoksanBeşMilyonikiYüzYirmiAltıBin-Türk Lirası									
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (TL)	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (TL)								
93.205.000	2.021.000								
Takdir Edilen Toplam Yasal Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	: <table border="1"> <tr> <td colspan="2">112.366.680-TL</td> </tr> <tr> <td colspan="2">YüzOnikiMilyonÜçYüzAltmışAltıBinAltıYüzSeksen-Türk Lirası</td> </tr> <tr> <td>GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER</td> <td>YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (TL)</td> </tr> <tr> <td>109.981.900</td> <td>2.384.780</td> </tr> </table>	112.366.680-TL		YüzOnikiMilyonÜçYüzAltmışAltıBinAltıYüzSeksen-Türk Lirası		GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (TL)	109.981.900	2.384.780
112.366.680-TL									
YüzOnikiMilyonÜçYüzAltmışAltıBinAltıYüzSeksen-Türk Lirası									
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (TL)								
109.981.900	2.384.780								
Takdir Edilen Yasal Pazar Değeri (USD) ¹ KDV Hariç	: <table border="1"> <tr> <td colspan="2">11.104.684-USD</td> </tr> <tr> <td colspan="2">OnBirMilyonYüzDörtBinAltıYüzSeksenDört-Amerikan Doları</td> </tr> <tr> <td>GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER</td> <td>YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (TL)</td> </tr> <tr> <td>10.869.007</td> <td>235.677</td> </tr> </table>	11.104.684-USD		OnBirMilyonYüzDörtBinAltıYüzSeksenDört-Amerikan Doları		GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (TL)	10.869.007	235.677
11.104.684-USD									
OnBirMilyonYüzDörtBinAltıYüzSeksenDört-Amerikan Doları									
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (TL)								
10.869.007	235.677								
Takdir Edilen Yasal Pazar Değeri (USD) KDV Dahil	: <table border="1"> <tr> <td colspan="2">13.103.528-USD</td> </tr> <tr> <td colspan="2">OnÜçMilyonYüzÜçBinBeşYüzYirmiSekiz-Amerikan Doları</td> </tr> <tr> <td>GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER</td> <td>YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (TL)</td> </tr> <tr> <td>12.825.429</td> <td>278.099</td> </tr> </table>	13.103.528-USD		OnÜçMilyonYüzÜçBinBeşYüzYirmiSekiz-Amerikan Doları		GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (TL)	12.825.429	278.099
13.103.528-USD									
OnÜçMilyonYüzÜçBinBeşYüzYirmiSekiz-Amerikan Doları									
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (TL)								
12.825.429	278.099								
Müşteri Unvanı	: Göknuur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A. Ş								
Müşteri Adresi	: Erler Mahallesi 2716. Cadde No:1,06135 Etimesgut/Ankara								
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.								
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul								
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: <p>Police No: 60340000001227</p> <p>Police Başlangıç Tarihi: 20.01.2021</p> <p>Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL</p>								
Raporu Hazırlayanlar	: <p>Hazırlayan (D.U.): Eda GÜNEŞ 915264</p> <p>Hazırlayan (D.U.): Şefik Ercan KESKİNER 408115</p> <p>Kontrol Eden (S.D.U.): Mustafa L. MAZMANCI 401823</p> <p>Onaylayan (S.D.U.): Ahmet KARABIYIK 400577</p>								

KDV Uygulaması ile İlgili Karar: "2007/13033 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" doğrultusunda KDV oranı %18 olarak varsayılmış, bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir. Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

¹ Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın 06.08.2021 tarih, saat 15:30'da belirlenen EUR satış kuru 10,1331 TL, USD satış kuru 8,5773 TL olarak kabul edilmiştir.

BÖLÜM 2

KABULLER- VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR



2. KABULLER – VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Değerlemenin amacı, müşteri bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup, sözleşmede ve raporda belirtilen amaç dışında kullanılması uygun değildir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara 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.
- Müşteriden temin edilen pay defterlerine göre Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Sanayi Ticaret AŞ'nin iştirak firmaları olan; İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi, Drops Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş., Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş., Mey Biyogaz Enerji Üretimi Sanayi ve Ticaret A.Ş., Dinar Biyogaz Enerji Üretimi Sanayi ve Ticaret A.Ş. firmalarının maliki olduğu gayrimenkuller de değerlendirilmiştir. İlgili pay defterleri raporun ekler kısmında yer almaktadır.

BÖLÜM 3

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

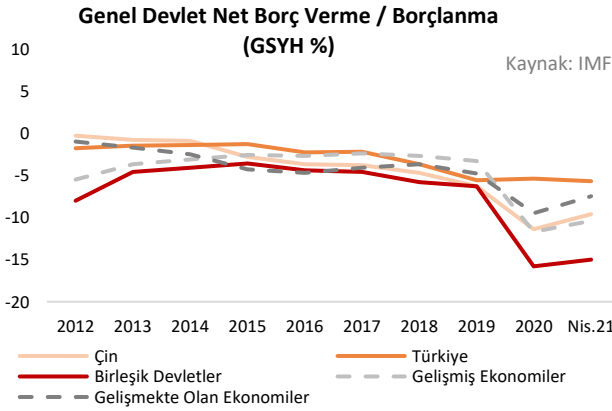
3.1. Dünya Ekonomisi²

Yılın üçüncü çeyreğinin sonu itibarıyla gelişmiş ülkeler GSYH'larının yaklaşık % 20'si, gelişmekte olan ülkeler ise GSYH'larının yaklaşık yüzde 5,5'i oranında salgının olumsuz etkilerini hafifletmeye yönelik doğrudan harcama yapmış ve likidite desteği sağlamıştır. 2012 yılından 2020'ye kadarki süreçte Türkiye'de 2013, 2015 ve 2017 yıllarında kırılmalar görülmekteyken gelişmiş ülkeler ve gelişmekte olan ülkelerde 2019 yılında bir kırılma görülmektedir. Küresel ölçekte görülen bu kırılma ile 2019-2020 yılları arası %5 kadar bir düşüş görülmektedir.

2020 yılının ilk çeyreğinde Avrupa'daki dört büyük ekonomi olan Almanya(%2), Fransa(%5,9), Birleşik Krallık(%2,5) ve İtalya(%5,5) bir önceki çeyreğe göre daralırken, benzer şekilde, ABD ekonomisi aynı dönemde % 1,3 oranında küçülmüştür.

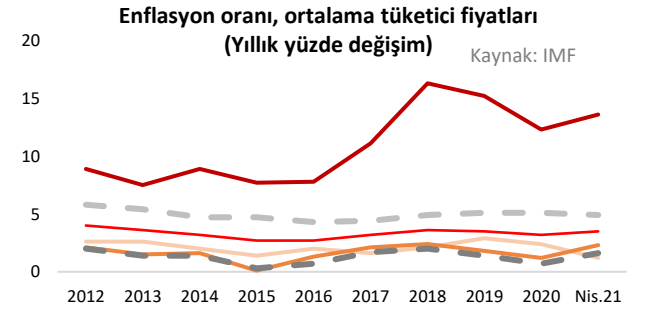
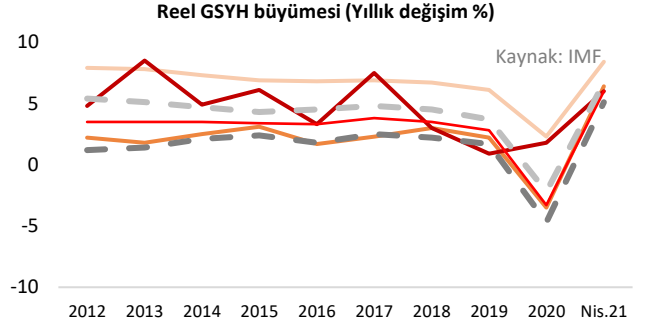
Gelişmiş ekonomilerde ortalama enflasyon, 2019 yılsonundan bu yana 1,3 puan azalarak, Nisan 2020 itibarıyla yıllık bazda yüzde 0,4'e gerilemiş, gelişmekte olan ekonomilerde ise aynı dönemde 1,2 puan düşerek yüzde 4,2 olmuştur.

Covid-19 salgınının başladığı ilk çeyrekte küresel

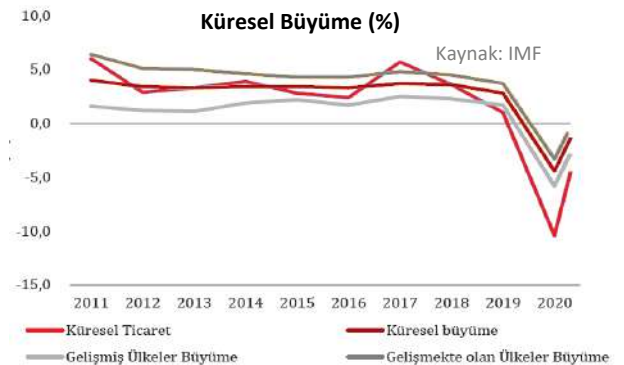


Dünya ticaret hacmi, aylık verilere göre Nisan 2020'de %12,1 oranında gerilemiş ve böylece seri içerisindeki en keskin düşüş gerçekleşmiştir. 2020 ilk çeyreğindeki yüzde 6,8 daralmanın ardından Çin, Covid-19 salgınına rağmen, 2020 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 3,2 oranında büyümüştür. Birleşik Devletlerde ise ikinci çeyrekte yüzde 9,0 oranındaki küçülmenin ardından üçüncü çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 2,9 oranında daralma kaydedilmiştir.

²IMF



borçluluk 1,2 trilyon dolar artışla 258 trilyon dolar olmuştur. Küresel borcun Gayri Safi Yurt İçi Hasıla'ya (GSYH) oranı ilk çeyrekte 10 baz puandan fazla artışla tarihi rekor olan %331 düzeyine ulaşmıştır. Salgının seyrine bağlı olarak özellikle 2020'nin ilk çeyreğinde finansal piyasalarda oynaklık hızla artmış, özellikle hisse senedi piyasalarında tarihsel düşüşler gözlenmiştir. Riskli varlık fiyatları keskin düşerken, sermaye akımları gelişmekte olan ülkeler aleyhine bozulmuştur.

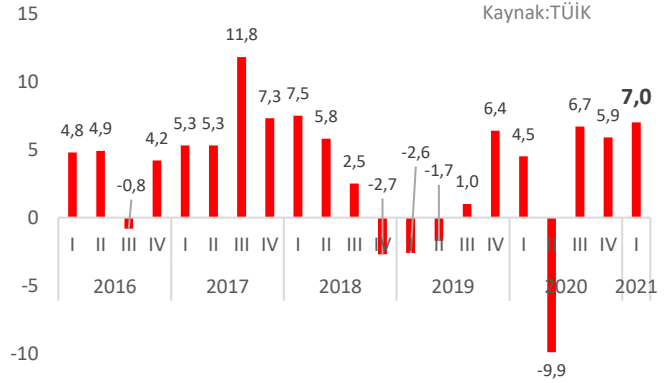


3.2. Türkiye Ekonomisi³

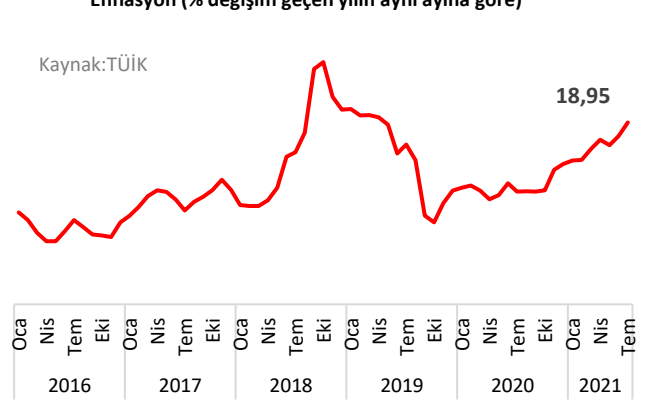
GSYH 2021 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre **%7,0** artmıştır. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri %18,1, 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.

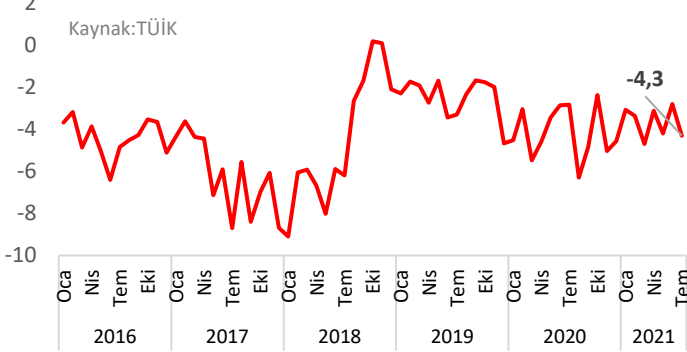
GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)



Enflasyon (% değişim geçen yılın aynı ayına göre)



Aylara Göre Dış Ticaret Dengesi Milyar ABD \$



Mayıs ayında ihracat bir önceki yılın aynı ayına kıyasla % 10,2 oranında artarak 16 milyar 413 milyon dolar olarak gerçekleşmiştir. İhracatımız bu değer ile tüm zamanların en yüksek Temmuz ayı ihracat rakamına ulaşmıştır. Temmuz ayında ithalatımız ise bir önceki yılın aynı ayına göre % 17 artışla 20 milyar 723 milyon dolar olmuştur. Temmuz ayında dış ticaret hacmimiz bir önceki yılın aynı ayına göre % 13,9 artarak 37 milyar 136 milyon dolar olmuş, ihracatın ithalatı karşılama oranı ise % 79,2 olarak gerçekleşmiştir. Enerji ticareti hariç tutulduğunda, Temmuz ayında enerji hariç

ihracatımız bir önceki yılın aynı ayına göre % 8,1, enerji hariç ithalatımızın ise %9,5 oranında arttığı görülmektedir. Bununla birlikte, enerji dış ticareti hariç olarak bakıldığında Temmuz ayında ihracatın ithalatı karşılama oranının % 94,2 olduğu anlaşılmaktadır. 2021 yılı Temmuz ayında Geniş Ekonomik Grupların sınıflamasına göre ithalat incelendiğinde; en çok ithalat "Ham madde (Ara mallar)" (16 milyar 129 milyon dolar) grubunda yapılırken, bu grubu sırasıyla "Yatırım (Sermaye) malları" (2 milyar 674 milyon dolar) ve "Tüketim malları" (1 milyar 844 milyon dolar) grupları takip etmiştir. 2021 yılı Temmuz ayında en fazla ihracat yapılan ülke Almanya (1 milyar 441 milyon dolar) olurken, bu ülkeyi sırasıyla ABD (1 milyar 44 milyon dolar) ve İngiltere (983 milyon dolar) izlemektedir.

³ TÜİK, TCMB

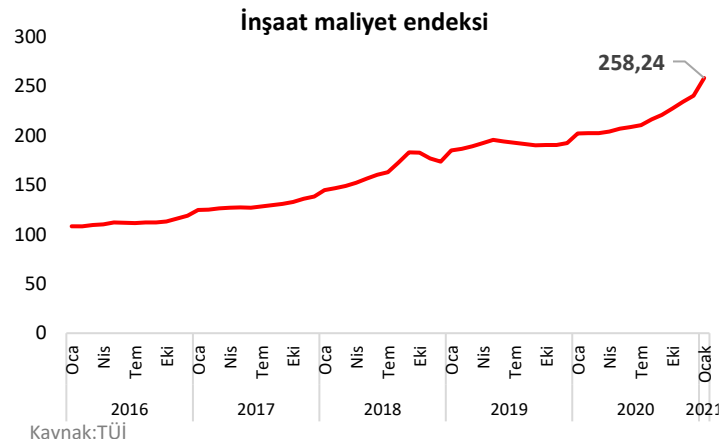
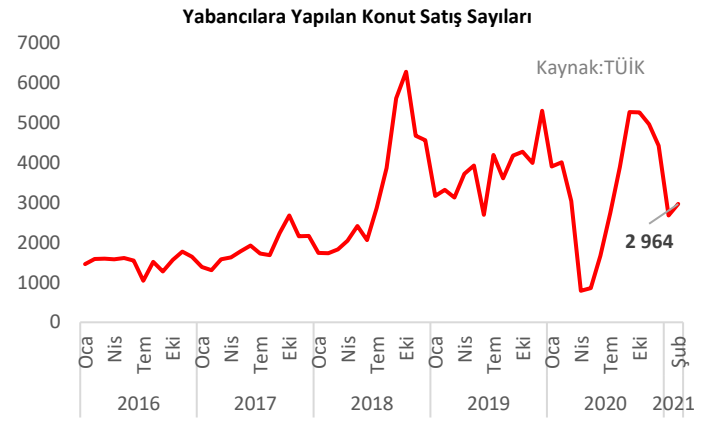
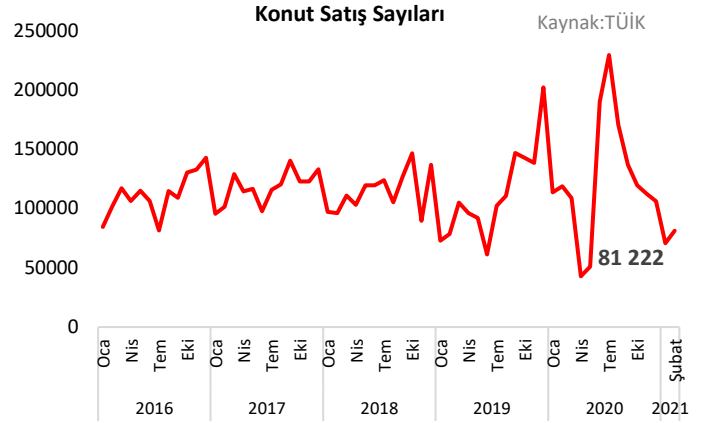
3.3. Gayrimenkul Sektörü⁴

Türkiye genelinde konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %31,6 azalarak **81 bin 222** olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 15 bin 929 konut satışı ve %19,6 ile en yüksek paya sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul'u 7 bin 757 konut satışı ve %9,6 pay ile Ankara, 4 bin 659 konut satışı ve %5,7 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının en az olmuşturğu iller sırasıyla 27 konut ile Bayburt, 31 konut ile Ardahan ve 34 konut ile Tunceli olmuştur.

Ocak-Şubat döneminde konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %34,7 azalışla 151 bin 809 olarak gerçekleşirken ipotekli konut satışı %70,5 azalışla 25 bin 401, diğer satış türleri ise %13,7 azalışla 126 bin 408 olmuştur. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %35,9 azalışla 47 bin 5, ikinci el konut satışları ise %34,1 azalışla 104 bin 804 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %26,0 azalarak **2 bin 964** olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Şubat ayında ilk sırayı bin 525 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla 533 konut satışı ile Antalya, 211 konut satışı ile Ankara, 138 konut satışı ile Mersin ve 64 konut satışı ile Samsun izlemiştir.

Şubat ayında İran vatandaşları Türkiye'den 477 konut satın aldı. İran vatandaşlarını sırasıyla, 432 konut ile Irak, 259 konut ile Rusya Federasyonu vatandaşları izlemiştir.



İnşaat maliyet endeksi **258,24** ile 2021 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %7,44 bir önceki yılın aynı ayına göre %27,82 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,22, işçilik endeksi %17,69 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,17, işçilik endeksi %19,45 artmıştır.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %7,78, bir önceki yılın aynı ayına göre %28,36 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,32, işçilik endeksi %18,35 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi

%33,02, işçilik endeksi %19,70 artmıştır. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,30, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,00 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,90, işçilik endeksi %15,29 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %29,46, işçilik endeksi %18,51 artmıştır.

KAYNAKÇA: TÜİK

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU

4.1. Gayrimenkullerin Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Niğde	Ana Vasıf	Fabrika Binası Ve Arsası
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	50.158,21
Mevkii	-	Tapu Tarihi	16.10.2015
Mahallesi	Aktaş/Devlet	Yevmiye No	24645
Ada	347	Cilt No	9
Parsel	5	Sayfa No	828
Malik	GÖKNUR GIDA MADDELERİ İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		
Koordinat	38.0466; 34.7641		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	6.709,69
Mevkii	-	Tapu Tarihi	16.10.2015
Mahallesi	Aktaş/Devlet	Yevmiye No	24645
Ada	347	Cilt No	9
Parsel	17	Sayfa No	839
Malik	GÖKNUR GIDA MADDELERİ İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		
Koordinat	38.0462; 34.7626		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Niğde	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	2.871,35
Mevkii	-	Tapu Tarihi	16.10.2015
Mahallesi	Aktaş/Devlet	Yevmiye No	24645
Ada	347	Cilt No	9
Parsel	18	Sayfa No	840
Malik	GÖKNUR GIDA MADDELERİ İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		
Koordinat	38.0468; 34.7618		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	2.941,67
Mevkii	-	Tapu Tarihi	16.10.2015
Mahallesi	Aktaş/Devlet	Yevmiye No	24645
Ada	347	Cilt No	9
Parsel	19	Sayfa No	841
Malik	GÖKNUR GIDA MADDELERİ İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		
Koordinat	38.0472; 34.7615		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Niğde	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	4.686,04
Mevkii	-	Tapu Tarihi	17.06.2019
Mahallesi	Aktaş/Devlet	Yevmiye No	16698
Ada	347	Cilt No	19
Parsel	20	Sayfa No	1834
Malik	GÖKNUR GIDA MADDELERİ İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		
Koordinat	38.0451; 34.7603		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Niğde	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	4.286,89
Mevkii	-	Tapu Tarihi	17.06.2019
Mahallesi	Aktaş/Devlet	Yevmiye No	16698
Ada	347	Cilt No	19
Parsel	21	Sayfa No	1835
Malik	GÖKNUR GIDA MADDELERİ İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		
Koordinat	38.0446; 34.7606		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Niğde	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	11.789,88
Mevkii	-	Tapu Tarihi	17.06.2019
Mahallesi	Aktaş/Devlet	Yevmiye No	16698
Ada	347	Cilt No	19
Parsel	22	Sayfa No	1836
Malik	GÖKNUR GIDA MADDELERİ İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		
Koordinat	38.0439; 34.7608		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Niğde	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	25.216,37
Mevkii	-	Tapu Tarihi	20.06.2019
Mahallesi	Aktaş/Devlet	Yevmiye No	17214
Ada	347	Cilt No	19
Parsel	23	Sayfa No	1837
Malik	GÖKNUR GIDA MADDELERİ İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		
Koordinat	38.0451; 34.7643		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Niğde	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	216,28
Mevkii	-	Tapu Tarihi	20.06.2019
Mahallesi	Aktaş/Devlet	Yevmiye No	17214
Ada	347	Cilt No	19
Parsel	24	Sayfa No	1838
Malik	GÖKNUR GIDA MADDELERİ İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		
Koordinat	38.0445; 34.7655		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Niğde	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	8.231,40
Mevkii	-	Tapu Tarihi	04.06.2020
Mahallesi	Aktaş/Devlet	Yevmiye No	12511
Ada	347	Cilt No	21
Parsel	28	Sayfa No	2068
Malik	GÖKNUR GIDA MADDELERİ İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		
Koordinat	38.0458; 34.7618		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Niğde	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	8.616,81
Mevkii	-	Tapu Tarihi	04.06.2020
Mahallesi	Aktaş/Devlet	Yevmiye No	12511
Ada	347	Cilt No	21
Parsel	30	Sayfa No	2070
Malik	GÖKNUR GIDA MADDELERİ İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		
Koordinat	38.0449; 34.7621		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Niğde	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	5.000,00
Mevkii	-	Tapu Tarihi	04.06.2020
Mahallesi	Aktaş/Devlet	Yevmiye No	12511
Ada	347	Cilt No	21
Parsel	31	Sayfa No	2071
Malik	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		
Koordinat	38.0443; 34.7620		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Niğde	Ana Vasıf	Yol
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	104,02
Mevkii	-	Tapu Tarihi	24.08.2015
Mahallesi	Aktaş	Yevmiye No	20645
Ada	-	Cilt No	56
Parsel	4413	Sayfa No	5451
Malik	GÖKNUR GIDA MADDELERİ İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		
Koordinat	38.0453; 34.7605		

4.2. Gayrimenkullerin Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Parsel No	Açıklamalar
347/5	Taşınmaz topoğrafik açıdan düz bir yapıya ve geometrik olarak amorf bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde fabrika binası ve idari bina bulunmakta olup parsel sınırları belirgindir.
347/17	Taşınmaz topoğrafik açıdan düz bir yapıya ve geometrik olarak amorf bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
347/18	Taşınmaz topoğrafik açıdan düz bir yapıya ve geometrik olarak amorf bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
347/19	Taşınmaz topoğrafik açıdan düz bir yapıya ve geometrik olarak amorf bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
347/20	Taşınmaz topoğrafik açıdan düz bir yapıya ve geometrik olarak yamuk bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
347/21	Taşınmaz topoğrafik açıdan düz bir yapıya ve geometrik olarak dörtgen bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde fabrika binası bulunmakta olup parsel sınırları belirgindir.
347/22	Taşınmaz topoğrafik açıdan düz bir yapıya ve geometrik olarak yamuk bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde fabrika binası bulunmakta olup parsel sınırları belirgindir.

347/23	Taşınmaz topoğrafik açıdan düz bir yapıya ve geometrik olarak amorf bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde ısı merkezi bulunmakta olup parsel sınırları belirgindir.
347/24	Taşınmaz topoğrafik açıdan düz bir yapıya ve geometrik olarak kare bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde zemin kat betonarme yapı bulunmakta olup parsel sınırları belirgindir.
347/28	Taşınmaz topoğrafik açıdan düz bir yapıya ve geometrik olarak amorf bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
347/30	Taşınmaz topoğrafik açıdan düz bir yapıya ve geometrik olarak amorf bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
347/31	Taşınmaz topoğrafik açıdan düz bir yapıya ve geometrik olarak dörtgen bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde fabrika binası bulunmakta olup parsel sınırları belirgindir.
4413	Taşınmaz topoğrafik açıdan düz bir yapıya ve geometrik olarak dörtgen bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

4.3. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında, rehin, şerh ve beyanlar bulunmakta olup detaylar aşağıda tablo halinde belirtilmiştir;

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	347/5
İnceleme Tarih ve Saati	09.06.2021 –17:33
Beyan Bölümü	-Teferruat Şerhi-01.02.2002/641

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	347/18
İnceleme Tarih ve Saati	09.06.2021 –17:34
Beyan Bölümü	Bu Taşınmaz 21 Ocak 1998 Tarih ve 4325 Sayılı Kanun'un 8.Maddesine Göre Hazinece Bedelsiz Olarak Devredilmiştir.27/04/2000 Yev:2649

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	347/20
İnceleme Tarih ve Saati	09.06.2021 –17:49
Beyan Bölümü	-2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme. 30.03.2021 Yev: 14891
İrtifak Bölümü	930 M ² Kısmında TEDAŞ Lehine 30/01/2054 Tarihine Kadar İrtifak Hakkı Vardır. 17.10.2005 Yev: 9957

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	347/21
İnceleme Tarih ve Saati	09.06.2021 –17:49

İrtifak Bölümü 930 M² Kısımında TEDAŞ Lehine 30/01/2054 Tarihine Kadar İrtifak Hakkı Vardır.
17.10.2005 Yev: 9957

Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS

Ada/Parsel 347/22

İnceleme Tarih ve Saati 09.06.2021 –17:49

Beyan Bölümü -2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme.
30.03.2021 Yev: 14891

İrtifak Bölümü 930 M² Kısımında TEDAŞ Lehine 30/01/2054 Tarihine Kadar İrtifak Hakkı Vardır.
17.10.2005 Yev: 9957

Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS

Ada/Parsel 347/23

İnceleme Tarih ve Saati 09.06.2021 –17:49

Beyan Bölümü --2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme.
30.03.2021 Yev: 14891

Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS

Ada/Parsel 347/28

İnceleme Tarih ve Saati 09.06.2021 –17:50

Beyan Bölümü Bu Taşınmaz 21 Ocak 1998 Tarih ve 4325 Sayılı Kanun'un 8.Maddesine Göre
Hazinece Bedelsiz Olarak Devredilmiştir.27/04/2000 Yev:2649

Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS

Ada/Parsel 347/30

İnceleme Tarih ve Saati 09.06.2021 –17:50

Beyan Bölümü --2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme.
30.03.2021 Yev: 14891

Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS

Ada/Parsel 347/31

İnceleme Tarih ve Saati 09.06.2021 –16:34

Beyan Bölümü --2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme. 30.03.2021
Yev: 14891

Beyan Bölümü -492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin 13/a maddesi kapsamında
vergi ilişkisi kesilmiştir. 14.04.2021 Yev: 17492

Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS

Ada/Parsel 0/4413

İnceleme Tarih ve Saati 09.06.2021 –17:32**İrtifak Bölümü** 930 M² Kismında TEDAŞ Lehine 30/01/2054 Tarihine Kadar İrtifak Hakkı Vardır.
17.10.2005 Yev: 9957**Şerhler Bölümü** 3402 Sayılı Kanun'un Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 S.Y.
Kadastro Kanunu'nun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme) 12.10.2020 Yev: 31838

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde hak sınırlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

➤ **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 değerlendirme konusu taşınmazlar son 3 yıl içerisinde satışa konu olmamıştır.

4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlardan 347 ada 5-17-18-19-20-21-22-23-24-28-30-31 no.lu parseller 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Sanayi" alanında $H_{max} = 9,50$, Emsal= 0,80 yapılaşma koşullarındadır.

➤ **Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı, Kamulaştırma vb. gibi) İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin 1/1000 ölçekli imar planında son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

4.5. Gayrimenkullerin Mimari Projeleri, Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma (İskân) İzin Belgeleri, Yapı Kayıt Belgeleri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde fabrika binası bulunmakta olup ruhsat ve iskân ve Yapı Kayıt Belgesine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

YAPI RUHSATI (347 ada 5 parsel)					
VERİLİŞ AMACI	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)	
YENİ YAPI	Fabrika Binası	16.04.1998	11	4.576,07	
YENİ YAPI	Depolar	21.07.2017	17	7.008	
YENİ YAPI	Depolar	21.07.2017	18	2.203	
YENİ YAPI	Depolar	21.07.2017	19	2.203	
YENİ YAPI	Depolar	18.11.2017	31	2.867	
YENİ YAPI	Depolar	18.11.2017	32	3.653	
YENİ YAPI	Depolar	18.11.2017	30	3.930	
YENİ YAPI*	Salça Hattı	6.12.2007	47	910	
YENİ YAPI*	İdari Bina	6.12.2007	46	1.324	
YENİ YAPI*	Portakal Hattı	17.12.2007	48	900	
YENİ YAPI*	Meyve İşletme Binası	6.12.2007	45	2.310	
YENİ YAPI*	Soğuk Hava Deposu	3.03.2004	-	1.275	
YENİ YAPI*	Depo	20.06.2008	6	4.897	
				38.056,07	

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ (347 ada 5 parsel)

BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
Fabrika Binası	4.12.1998	11	4.576,07
Depolar	18.10.2018	2018/17	7.008
Depolar	18.10.2018	2018/18	2.203
Depolar	18.10.2018	2018/19	2.203
Depolar	18.10.2018	2018/16	2.867
Depolar	18.10.2018	2018/20	3.653
Salça Hattı	10.09.2008	21	910
İdari Bina	10.09.2008	20	1.324
Portakal Hattı	20.02.2009	28	900
Meyve İşletme Binası	10.09.2008	22	2.310
Soğuk Hava Deposu	3.03.2004	-	1.275
Depo	15.11.2009	2	4.897
			34.126,07

YAPI RUHSATI (347 ada 22 parsel)

VERİLİŞ AMACI	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
YENİ YAPI	Sanayi Tesisi	5.10.2015	25	4.300
YENİ YAPI	Tarım ve Hayvancılık	5.09.2018	13	1.980

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ (347 ada 22 parsel)

BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
Sanayi Tesisi	25.02.2016	3	4.300
Tarım ve Hayvancılık	5.12.2018	2018/23	1.980

YAPI RUHSATI (347 ada 23 parsel)

BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
Kazan Dairesi ve Depo*	26.03.2009	4	5.904

Yerinde yapılan tespitlerde 1985 m² olarak ölçülmüştür.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ (347 ada 23 parsel)

BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
Kazan Dairesi ve Depo	21.10.2010	2	5.904

Yerinde yapılan tespitlerde 1985 m² olarak ölçülmüştür.

YAPI RUHSATI (347 ada 31 parsel)

VERİLİŞ AMACI	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
YENİ YAPI	Tarım ve Hayvancılık	5.06.2020	13	1038,24

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ 347 ada 31 parsel)

BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
Tarım ve Hayvancılık	11.03.2021	2021/05	1038,24

*Yapı ruhsatına ilişkin tarihler ve yapı ruhsatı numarası yapı kullanma izin belgelerinden temin edilmiştir.

➤ **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 Fabrika bulunması sebebiyle, Dinamik Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından yapılmıştır.

➤ **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 İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

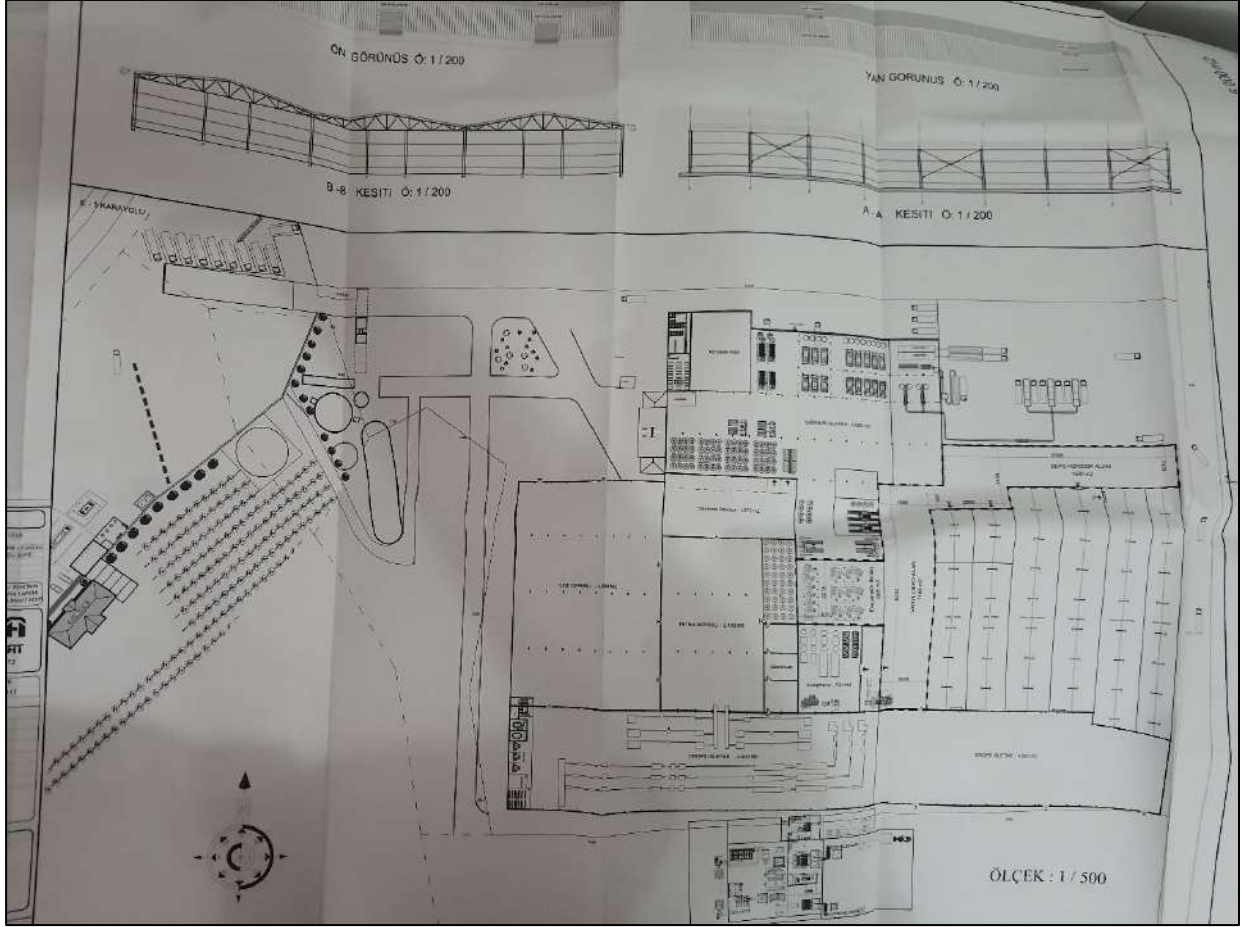
Bu değerlendirme çalışmasının konusu, rapor içeriğinde verilen taşınmazlar olup farklı kapsamda bir çalışma yapılmamıştır.

4.6. Gayrimenkulün Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

4.6.1. Değerleme konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkulün Arsa veya Arazi Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmaz Niğde İli, Merkez İlçesi, Aktaş/Devlet Mahallesi içerisinde, Aktaş/Devlet Mahallesi sınırları içinde 347 ada 5-17-18-19-20-21-22-23-24-28-30-31 no.lu parseller ile Niğde İli, Merkez İlçesi, Aktaş Mahallesi sınırları içerisinde 4413 parseldir. Değerleme konusu taşınmazlardan 347 ada 5-21-22-31 no.lu parseller üzerinde mimari projeli fabrika yapısı bulunmaktadır. 347 ada 23 parsel üzerinde yer alan yapıya ilişkin ilgili belediyede yapılan incelemede mimari projesine ve yapı ruhsatına ulaşılammış olup ilgili yapı kullanma izin belgesi müşteriden temin edilmiştir. 347 ada 23 parsel üzerinde yer alan ısı merkezinin “Kazan Dairesi ve Depo” olarak yapı kullanma izin belgesi aldığı ve yerinde yapılan yapının 1985 m² olarak inşa edildiği tespit edilmiştir. 24 parsel üzerinde yer alan yapı trafo binası olup binanın TEDAŞ’a ait olduğu bilgisi edinilmiştir. alınmıştır. 347 ada 17-18-19-20-28-30 parseller ve 4413 parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır. 347 ada 5 parselde yer alan fabrikaya ait imalat 36.732 m² fabrika binası ve Z+3 normal katlı idari bina 1.324 m² toplam 38.056 m² yapı bulunmaktadır. 347 ada 21 parsel üzerinde 1980 m² alanlı fabrika, 347 ada 22 parsel üzerinde 4300 m² alanlı fabrika ve 1980 m² alanlı depo toplam 6280 m² alanlı yapı, 347 ada 31 parsel üzerinde 1038 m² alanlı fabrika bulunmaktadır. 347 ada 23 parsel üzerinde 1985 m² alanlı ısı tesisi bulunmaktadır. 347 ada 5 no.lu parselde yer alan fabrika yapısı için tüm yapıların yapı ruhsatı aldığı görülmüş olup 18.11.2017 tarih 30 no.lu 3.930 m² alana sahip depo için Yapı Kullanma İzin Belgesi’nin henüz alınmadığı tespit edilmiş olup ruhsat tarihi itibari ile 5 yıllık süreci doldurmamış görülmektedir. Bu alana ilişkin yapı kullanma izin belgesi alındığı takdirde alınması gerekli yasal belgeleri tamamlamış olacaktır.

Mimari Projesine Göre Vaziyet Planı



Tesis içerisinde yer alan tüm yapılarla ilişkin yapı ruhsatı bulunmaktadır.

FABRİKA BİNASI





Açıklama	Kat Sayısı	Alan (m ²)	Mimari Projeye Uyumluluğu
İdari Binası: 347 ada 5 parsel içerisinde yer alan fabrika binasının batısına Z+3 katlı 1.324 m ² alanlı idari bina yapılmıştır. İdari Binanın ruhsat ve iskanına müşteri tarafından temin edilmiştir.	4	1324	
Isı Tesisi: 347 ada 23 parsel üzerine zemin kattan oluşan 1.985 m ² alanlı ısı tesisi yapılmıştır.	1	1.985	
Trafo Binası: 347 ada 24 parsel üzerine zemin kattan oluşan 80 m ² alanlı trafo binası yapılmıştır. Trafo binasının TEDAŞ'a ait olduğu tespit edilmiş olup değerlendirme kapsamı dışında tutulmuştur.	1	80	

4.7. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

347 ada 5 no.lu parselde yer alan fabrika yapısı için tüm yapıların yapı ruhsatı aldığı görülmüş olup 18.11.2017 tarih 30 no.lu 3.930 m² alana sahip depo için Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin henüz alınmadığı tespit edilmiştir. Bu alana ilişkin yapı kullanma izin belgesi alındığı takdirde alınması gerekli yasal belgeler tamamlanmış olacaktır.

4.8. Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkuller, Niğde İli, Merkez İlçesi, Aktaş/Devlet Mahallesi sınırları içerisinde kalan 347 ada 5-17-18-19-20-21-22-23-24-28-30-31 no.lu parseller ve Niğde İli, Merkez İlçesi, Aktaş Mahallesi sınırları içerisinde kalan 4413 no.lu parseldir. Değerleme konusu parseller Aktaş/Devlet Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup değerlendirme konusu gayrimenkuller Merkez İlçe Merkezinden 10 km uzakta kuzeybatı cephesinde kalmaktadır. Değerleme konusu gayrimenkullerin yakın çevresinde Ovacık Mahallesi yer almaktadır. Ayrıca Söz konusu taşınmazlar ana yollara yakın mesafede konumlanmıştır.



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 hesaplarırken 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 değerlendirilmesi 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, değerlendirilmesi 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, yasalarda 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 "Sanayi-OSB" olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkul değerlerinin tespitinde "Pazar Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yöntemle ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır. Değerleme çalışması kapsamında gayrimenkullerin arsası için "Pazar Yaklaşımı" üzerinde yer alan yapılar için "Maliyet Yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır.

6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. "Pazar Yaklaşımı" ile benzer mülkiyet yapısına sahip satışa konu taşınmazlar araştırılmıştır.

Emsaller

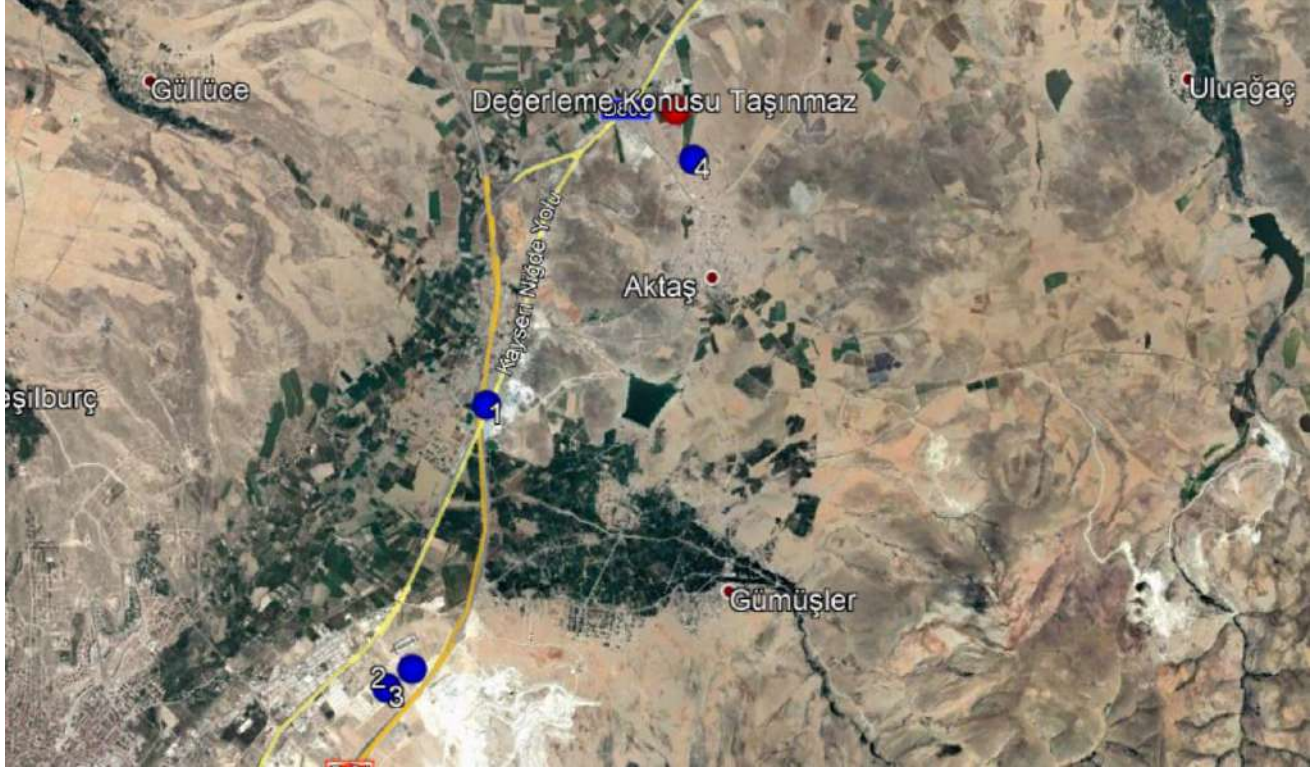
No	Açıklama	İmar Lejantı	Alan (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	Pazarlık Payı Düşülmüş Değer (TL)	Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede ticari imarlı 2.800 m ² arsa için 1.550.000 TL istenmektedir.	Sanayi	2.800	1.550.000	554	1.320.000	471
2	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede sanayi imarlı 6.150 m ² arsa için 1.800.000 TL istenmektedir.	Sanayi	6.150	1.800.000	293	1.530.000	249
3	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede ticari imarlı 640 m ² arsa için 300.000 TL istenmektedir.	Ticaret	640	300.000	469	270.000	422
4	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede ticari imarlı 4.800 m ² toplam 3 adet arsa için 575.000 TL istenmektedir.	Sanayi	4.800	575.000	120	520.000	108

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	471	249	422	108
Konum Şerefiyesi (%)	-15%	-15%	-15%	10%
İmar Lejantı Şerefiyesi (%)	0%	0%	-10%	0%
Yükseklik Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Büyükölçü Şerefiyesi (%)	-15%	-15%	-20%	-15%
Tarımsal İmkân Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	330	174	232	103

Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)

200

Satışa Konu Arsalarla İlişkin Harita

Sonuç; Bölgede yapılan araştırmalarda birim m² değerlerinin Aktaş/Devlet Mahallesinde konumlu arsalar için talep edilen m² birim satış değerlerinin 200-300 TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir. Parsellerin yüzölçümü, yola cephesi, konumu, şekli, eğimi ve kullanım durumu, hisseli olup-olamama durumuna göre m² değerlerinin değerlemeye konu gayrimenkul için değerlendirilmiştir. Değer belirlenirken değerlendirme konusu gayrimenkul, emsal arsalar ile karşılaştırılmış, pazarlık payı ve mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak piyasa değeri oluşturulmuştur.

Değerleme konusu parsellerin farklı lokasyonlarda yer alması sebebiyle gruplandırma yapılarak m² birim değerleri belirlenmiş ve konumlarına, büyüklüklerine ve imar durumlarına göre şerefiyelendirilerek ayrı ayrı değer takdirinde bulunulmuştur.

Merkez Belediyesine bağlı Aktaş/Devlet Mahallesinde yer alan parseller değerlendirildiğinde m² satış değeri olarak ortalama **200-300 TL/m²** değer takdirinde bulunulmuştur.

347 Ada 5 Parsel Arsa Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	50.158,21	50.158,21
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	200	200
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	10.031.642	10.031.642
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	10.032.000	10.032.000

347 Ada 17 Parsel Arsa Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	6.709,69	6.709,69
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	225	225
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	1.509.680	1.509.680

Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	1.510.000	1.510.000
347 Ada 18 Parsel Arsa Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	2.871,35	2.871,35
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	225	225
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	646.054	646.054
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	647.000	647.000
347 Ada 19 Parsel Arsa Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	2.941,57	2.941,57
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	300	300
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	882.471	882.471
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	883.000	883.000
347 Ada 20 Parsel Arsa Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	4.686,04	4.686,04
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	225	225
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	1.054.359	1.054.359
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	1.055.000	1.055.000
347 Ada 21 Parsel Arsa Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	4.286,89	4.286,89
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	225	225
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	964.550	964.550
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	965.000	965.000
347 Ada 22 Parsel Arsa Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	11.789,88	11.789,88
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	225	225
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	2.652.723	2.652.723
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	2.653.000	2.653.000
347 Ada 23 Parsel Arsa Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	25.216,37	25.216,37
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	200	200
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	5.043.274	5.043.274
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	5.044.000	5.044.000
347 Ada 24 Parsel Arsa Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	216,28	216,28
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	100	100
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	21.628	21.628
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	22.000	22.000
347 Ada 28 Parsel Arsa Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	8.231,40	8.231,40
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	225	225

Taşınmazın Satış Değeri (TL)	1.852.065	1.852.065
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	1.853.000	1.853.000
347 Ada 30 Parsel Arsa Değeri		
	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	8.616,81	8.616,81
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	225	225
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	1.938.782	1.938.782
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	1.939.000	1.939.000
347 Ada 31 Parsel Arsa Değeri		
	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	5.000,00	5.000,00
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	225	225
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	1.125.000	1.125.000
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	1.125.000	1.125.000
4413 Parsel Arsa Değeri		
	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	104,02	104,02
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	100	100
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	10.402	10.402
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	11.000	11.000
Genel Toplam	27.739.000	27.739.000

Değerleme konusu parsellerin “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile toplam değeri **~27.739.000 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.

347 Ada 5 Parsel -Yasal ve Mevcut Durum							
No	Yapı Adı	Kapalı Alan (m ²)	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet	Yapım Maliyeti (TL)	Amortisman Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
1	Fabrika	36.732	2C	1.030	37.834.032	15%	32.158.927
2	İdari Bina	1.324	3B	2.000	2.648.000	5%	2.515.600
Ara Toplam							34.674.527
Toplam Yapı Değeri							34.674.527
Harici Müteferrik İşler							1.700.000
Bina Değeri (TL)							36.374.527
Toplam Bina Değeri (TL)							36.375.000

347 ADA 21 PARSEL-Yasal ve Mevcut Durum							
No	Yapı Adı	Kapalı Alan (m ²)	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet	Yapım Maliyeti (TL)	Amortisman Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)

1	Fabrika	1.980	2C	1.030	2.039.400	5%	1.937.430
Ara Toplam							1.937.430
Toplam Yapı Değeri							1.937.430
Harici Müteferrik İşler							95.000
Bina Değeri (TL)							2.032.430
Toplam Bina Değeri (TL)							2.033.000

347 ADA 22 PARSEL-Yasal ve Mevcut Durum

No	Yapı Adı	Kapalı Alan (m ²)	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet	Yapım Maliyeti (TL)	Amortisman Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
1	Fabrika	6.280	2C	1.030	6.468.400	5%	6.144.980
Ara Toplam							6.144.980
Toplam Yapı Değeri							6.144.980
Harici Müteferrik İşler							20.000.000
Bina Değeri (TL)							26.144.980
Toplam Bina Değeri (TL)							26.145.000

347 ADA 23 PARSEL-Yasal ve Mevcut Durum

No	Yapı Adı	Kapalı Alan (m ²)	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet	Yapım Maliyeti (TL)	Amortisman Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
1	Fabrika	1.985	2C	1.030	2.044.550	5%	1.942.323
Ara Toplam							1.942.323
Toplam Yapı Değeri							1.942.323
Harici Müteferrik İşler							95.000
Bina Değeri (TL)							2.037.323
Toplam Bina Değeri (TL)							2.038.000

347 ADA 31 PARSEL-Yasal ve Mevcut Durum

No	Yapı Adı	Kapalı Alan (m ²)	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet	Yapım Maliyeti (TL)	Amortisman Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
1	Fabrika	1038	2C	1.030	1.069.140	5%	1.015.683
Ara Toplam							1.015.683
Toplam Yapı Değeri							855.312
Harici Müteferrik İşler							40.000
Bina Değeri (TL)							895.312
Toplam Bina Değeri (TL)							896.000

Maliyet Yaklaşımı ile yapıların yapım maliyeti hesaplanırken aşağıda sunulan varsayımlar esas alınmıştır.

Yapı maliyeti, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak **2020 Yılı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ**e göre, farklı grup maliyet bedelleri dikkate alınmış ancak mevcut yapılaşmanın düzenli olarak bakım ve iyileştirme çalışmalarının yapıldığı, betonarme yapı tarzında inşa

edilen taşınmazların özellikle sahip olduğu yükseklik ve hacim göz önünde bulundurularak üst yapıları, tamamlayıcı unsurların ve altyapı yatırımlarının normalin üzerinde maliyete sebebiyet verdiği tespitlerinde bulunulmuştur.

Maliyet oluşumu analizinde, yapının teknik özellikleri ile malzeme kalitesi ve işçilik durumu tespit edilmeye çalışılarak, benzer yapılardaki maliyet değerleri ile geçmiş tecrübelerimize istinaden hesaplanan maliyet değerleri göz önünde bulundurularak taşınmazın yapı maliyet değerleri hesaplanmıştır. Ayrıca değerlendirme konusu parselin üzerinde yer alan yapılara ilişkin yangın raporunun bulunması yapıların değerine olumlu yönde etki etmektedir. Maliyet oluşum analizinde kullanılan yıpranma payı değerlendirme uzmanlarımız tarafından mevcut gözle görünür fiziki durum dikkate alınarak değerlendirilmiştir. Maliyet Yaklaşımı yönteminde 2.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel göz önünde bulundurulmuştur.

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 kiralanılan emsal olmaması sebebiyle rapor kapsamında söz konusu analize göre değer takdir edilmemiştir.

➤ **Nakit Akımları Analizi**

Nakit Akımları Analizi santralin değerinin gelecek yıllarda sağlayacağı nakit akımlarının bugünkü Gelir değerlerinin toplamına eşit olacağı varsayımı ile hazırlanan uzun dönemli nakit akışı tabloları ile hazırlanmıştır. Tabloların hazırlanması aşamasında müşteriden temin edilen mali veriler analiz edilerek varsayımlar yapılmıştır. Ayrıca piyasadan güncel veriler temin edilerek yapılan varsayımlar kontrol edilmiştir.

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen satılık arsa emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu, konumu, merkezi konumda yer alması, görünürlüğü, reklam kabiliyeti, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

347 ada 5 Parsel - Fabrika	Pazar Değeri
Taşınmazın Alanı (m ²)	50.158
Taşınmazın Arsa Değeri (TL)	10.032.000
Taşınmazın Bina Değeri (TL)	36.375.000
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	46.407.000

347 ada 17 Parsel	Pazar Değeri
Taşınmazın Alanı (m ²)	6.710
Taşınmazın Arsa Değeri (TL)	1.510.000
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	1.510.000

347 ada 18 Parsel	Pazar Değeri
Taşınmazın Alanı (m ²)	2.871
Taşınmazın Arsa Değeri (TL)	647.000
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	647.000

347 ada 19 Parsel	Pazar Değeri
Taşınmazın Alanı (m ²)	2.942
Taşınmazın Arsa Değeri (TL)	883.000
Taşınmazın Bina Değeri (TL)	0
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	883.000

347 ada 20 Parsel	Pazar Değeri
Taşınmazın Alanı (m ²)	4.686
Taşınmazın Arsa Değeri (TL)	1.055.000
Taşınmazın Bina Değeri (TL)	0
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	1.055.000

347 ada 21 Parsel - Fabrika	Pazar Değeri
Taşınmazın Alanı (m ²)	4.287
Taşınmazın Arsa Değeri (TL)	965.000
Taşınmazın Bina Değeri (TL)	2.033.000
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	2.998.000

347 ada 22 Parsel - Fabrika	Pazar Değeri
Taşınmazın Alanı (m ²)	11.790
Taşınmazın Arsa Değeri (TL)	2.653.000

Taşınmazın Bina Değeri (TL)	26.145.000
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	28.798.000

347 ada 23 Parsel - Fabrika	Pazar Değeri
Taşınmazın Alanı (m ²)	25.216
Taşınmazın Arsa Değeri (TL)	5.044.000
Taşınmazın Bina Değeri (TL)	2.038.000
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	7.082.000

347 ada 24 Parsel - Fabrika	Pazar Değeri
Taşınmazın Alanı (m ²)	216
Taşınmazın Arsa Değeri (TL)	22.000
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	22.000

347 ada 28 Parsel - Fabrika	Pazar Değeri
Taşınmazın Alanı (m ²)	8.231
Taşınmazın Arsa Değeri (TL)	1.853.000
Taşınmazın Bina Değeri (TL)	0
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	1.853.000

347 ada 30 Parsel	Pazar Değeri
Taşınmazın Alanı (m ²)	8.617
Taşınmazın Arsa Değeri (TL)	1.939.000
Taşınmazın Bina Değeri (TL)	0
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	1.939.000

347 ada 31 Parsel - Fabrika	Pazar Değeri
Taşınmazın Alanı (m ²)	5.000
Taşınmazın Arsa Değeri (TL)	1.125.000
Taşınmazın Bina Değeri (TL)	896.000
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	2.021.000

4413 Parsel - Fabrika	Pazar Değeri
Taşınmazın Alanı (m ²)	104
Taşınmazın Arsa Değeri (TL)	11.000
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	11.000

GENEL TOPLAM (TL)	95.226.000
--------------------------	-------------------

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
<ul style="list-style-type: none">+ Taşınmazların Kayseri-Niğde yoluna cephe olması+ Taşınmazların Ankara-Tarsus yoluna yakın konumda olması+ Yapıların bakımlı ve yeni olması,	<ul style="list-style-type: none">- Taşınmazlar üzerinde yapı kullanma izin belgesi bulunmayan yapılar olması
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none">+ Değerleme konusu taşınmazların şehir merkezine oldukça yakın konumlanmış olması,	<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 itibarıyla değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde fabrika binası ve yardımcı yapıları ile üzerinde bina bulunmayan parsellerden oluşmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan 347 ada 5-21-22-23-31 no.lu parseller üzerinde fabrika yapısı bulunmaktadır. 347 ada 17-18-19-20-28-30 parseller ve 4413 parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazlar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre 347 ada 5-17-18-19-20-21-22-23-24-28-30-31 no.lu parseller "Sanayi" alanında Hmax =9,50, Emsal= 0,80 yapılaşma koşullarındadır.

Değerlemesi yapılan taşınmazların kullanım alanının yeterli olması, konum olarak ana caddeye yakın olması taşınmazların olumlu yönleri arasındadır. Taşınmazın değer takdirinde ilgili kamu kuruluşlarından yapılan incelemeler ve yukarı bahsi geçen özellikler göz önünde bulundurulmuştur. Değerleme çalışması kapsamında gayrimenkullerin arsası için "Pazar Yaklaşımı" üzerinde yer alan yapılar için "Maliyet Yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

24.06.2021 tarih A098 numaralı sözleşmenin "5.2 Müşterinin Yükümlülükleri" maddesi gereğince son 3 yıllık aktif/pasif kayıt belgelerini içeren takyidat belgesi ve son 3 yıllık imar durumu ve varsa değişiklik durumunu içeren imar durumu yazısının temini müşteri yükümlülüğünde olup müşteri tarafından temin edilemediğinden raporda yer verilememiştir.

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen varlıklar için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibarıyla raporda belirtilen tüm hususlara katılmakla beraber kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ediyorum.

7.4. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda "Pazar Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı" yöntemleri ile 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= 8,5753 TL'dir.	
ÖZET TABLO		
	TL	USD
Yasal Durum Pazar Değeri (KDV Hariç)	95.226.000	11.104.684
Mevcut Durum Pazar Değeri (KDV Hariç)	95.226.000	11.104.684

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 durum değeri KDV dâhil 112.366.680 TL olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Eda GÜNEŞ Şehir Plancısı Lisans No:915264	Şefik Ercan KESKİNER Jeofizik Mühendisi Lisans No:408115	Mustafa L. MAZMANCI Harita Mühendisi Lisans No: 401823	Ahmet KARABIYIK Harita Mühendisi Lisans No: 400577

BÖLÜM 8

RAPOR EKLERİ



8. RAPOR EKLERİ

8.1. Fotoğraflar

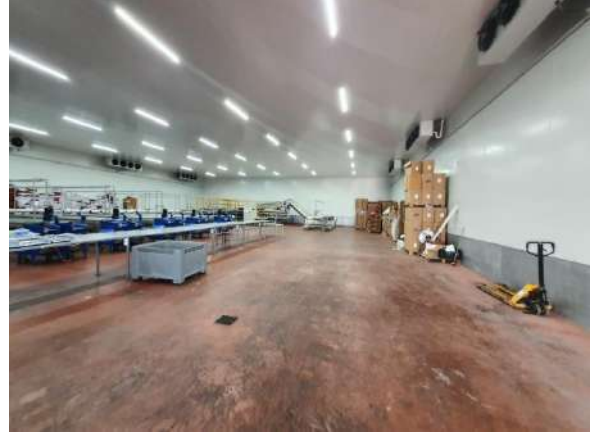




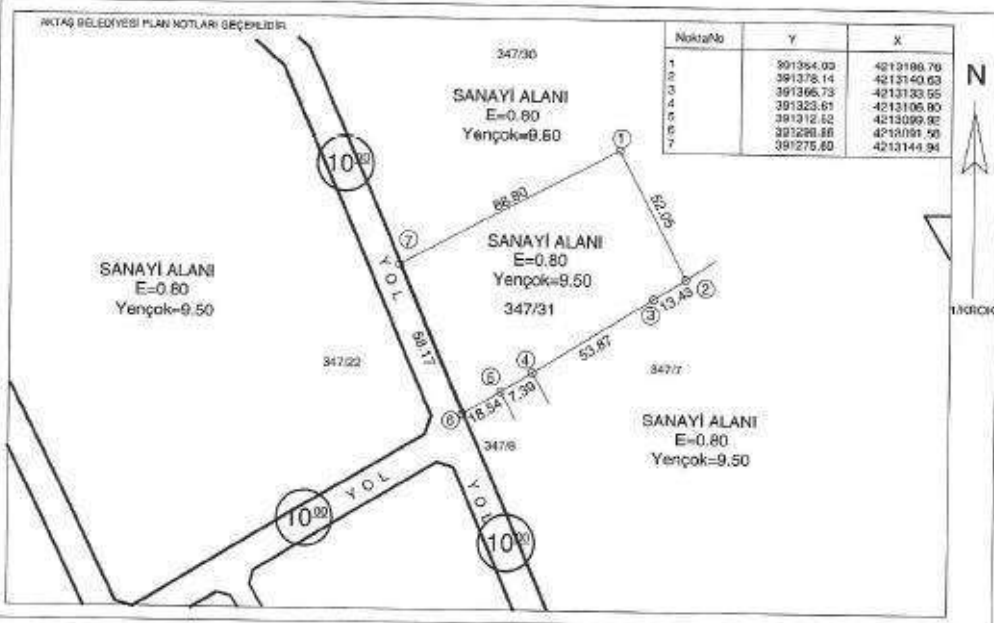










8.2. İmar Durum Belgesi

T.C. AKTAŞ BELEDİYESİ FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ																																																										
İSİM: YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş. EVRAK NO: PAFTA NO: L33-C-21-A-1	A- İmar talimatnamesi, madde 132-b'ın imar durumunu gösteren çap müddet tarihinden evvel azami bir sene içinde tasdik edilmiş olmalıdır. Bu müddet içinde imar planı değişmişse imar durumunu gösteren çap hükümsüzdür. B- Aplikasyonsuz çapta proje tasdik edilmez. C- Projeler imar talimatnamesine uygun olarak tanzim edilecektir.																																																									
																																																										
<h3>İMAR DURUMU</h3>																																																										
<table border="0"> <tr><td>SAÇAK SEVİYESİ</td><td>: 9.50 m</td></tr> <tr><td>SAÇAK PARAPET</td><td>: 0.50</td></tr> <tr><td>ÖN BAHÇE MESAFESİ</td><td>: 10.00</td></tr> <tr><td>KOMŞU MESAFESİ</td><td>: 5.00</td></tr> <tr><td>ARKA BAHÇE MESAFESİ</td><td>: 5.00</td></tr> <tr><td>KAT ADEDİ(BODRUM HARİC)</td><td></td></tr> <tr><td>MAHALLESİ</td><td>: DEVLET</td></tr> <tr><td>İNŞAAT NIZAMI</td><td>: EMSAL:0.60</td></tr> <tr><td>İNŞAAT DERİNLİĞİ</td><td></td></tr> <tr><td>İNŞAAT CEPHESİ</td><td></td></tr> <tr><td>BİNA ALANI</td><td></td></tr> <tr><td>TAKSİNAKS</td><td></td></tr> <tr><td>BİNA YÜKSEKLİĞİ</td><td>: Hmax: 9.50 m</td></tr> </table>	SAÇAK SEVİYESİ	: 9.50 m	SAÇAK PARAPET	: 0.50	ÖN BAHÇE MESAFESİ	: 10.00	KOMŞU MESAFESİ	: 5.00	ARKA BAHÇE MESAFESİ	: 5.00	KAT ADEDİ(BODRUM HARİC)		MAHALLESİ	: DEVLET	İNŞAAT NIZAMI	: EMSAL:0.60	İNŞAAT DERİNLİĞİ		İNŞAAT CEPHESİ		BİNA ALANI		TAKSİNAKS		BİNA YÜKSEKLİĞİ	: Hmax: 9.50 m	<table border="0"> <tr><td colspan="2" style="text-align: center;">ONAYLI İMAR PLANIN (YÜRÜRLÜKTEKİ)</td></tr> <tr><td>ÖLÇEĞİ</td><td>: 1/1000</td></tr> <tr><td>TASDİK TARİHİ</td><td>: 05.03.2021</td></tr> <tr><td colspan="2">Farsel ölçüleri tarihi aplikasyon zaptından alınmıştır.</td></tr> <tr><td colspan="2">NOT: OTOPARK VE SİĞİNAK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.</td></tr> <tr><td colspan="2">PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRLENMEMİŞ KONULARDA YÜRÜRLÜKTEKİ</td></tr> <tr><td colspan="2">'PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ' HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.</td></tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>PAFTA</th> <th>ADA</th> <th>PARSEL</th> <th>TAPU_{m2}</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kadastro</td> <td>L33-C-21-A-1</td> <td>347</td> <td>31</td> <td>5000.00</td> </tr> <tr> <td>İmar</td> <td>L33-C-21-A-1</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> </td> </tr> </table>	ONAYLI İMAR PLANIN (YÜRÜRLÜKTEKİ)		ÖLÇEĞİ	: 1/1000	TASDİK TARİHİ	: 05.03.2021	Farsel ölçüleri tarihi aplikasyon zaptından alınmıştır.		NOT: OTOPARK VE SİĞİNAK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.		PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRLENMEMİŞ KONULARDA YÜRÜRLÜKTEKİ		'PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ' HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.			<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>PAFTA</th> <th>ADA</th> <th>PARSEL</th> <th>TAPU_{m2}</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kadastro</td> <td>L33-C-21-A-1</td> <td>347</td> <td>31</td> <td>5000.00</td> </tr> <tr> <td>İmar</td> <td>L33-C-21-A-1</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		PAFTA	ADA	PARSEL	TAPU _{m2}	Kadastro	L33-C-21-A-1	347	31	5000.00	İmar	L33-C-21-A-1			
SAÇAK SEVİYESİ	: 9.50 m																																																									
SAÇAK PARAPET	: 0.50																																																									
ÖN BAHÇE MESAFESİ	: 10.00																																																									
KOMŞU MESAFESİ	: 5.00																																																									
ARKA BAHÇE MESAFESİ	: 5.00																																																									
KAT ADEDİ(BODRUM HARİC)																																																										
MAHALLESİ	: DEVLET																																																									
İNŞAAT NIZAMI	: EMSAL:0.60																																																									
İNŞAAT DERİNLİĞİ																																																										
İNŞAAT CEPHESİ																																																										
BİNA ALANI																																																										
TAKSİNAKS																																																										
BİNA YÜKSEKLİĞİ	: Hmax: 9.50 m																																																									
ONAYLI İMAR PLANIN (YÜRÜRLÜKTEKİ)																																																										
ÖLÇEĞİ	: 1/1000																																																									
TASDİK TARİHİ	: 05.03.2021																																																									
Farsel ölçüleri tarihi aplikasyon zaptından alınmıştır.																																																										
NOT: OTOPARK VE SİĞİNAK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.																																																										
PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRLENMEMİŞ KONULARDA YÜRÜRLÜKTEKİ																																																										
'PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ' HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.																																																										
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>PAFTA</th> <th>ADA</th> <th>PARSEL</th> <th>TAPU_{m2}</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kadastro</td> <td>L33-C-21-A-1</td> <td>347</td> <td>31</td> <td>5000.00</td> </tr> <tr> <td>İmar</td> <td>L33-C-21-A-1</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		PAFTA	ADA	PARSEL	TAPU _{m2}	Kadastro	L33-C-21-A-1	347	31	5000.00	İmar	L33-C-21-A-1																																													
	PAFTA	ADA	PARSEL	TAPU _{m2}																																																						
Kadastro	L33-C-21-A-1	347	31	5000.00																																																						
İmar	L33-C-21-A-1																																																									
	DÜZENLEYEN ADI: GAZI HAZIR TARİH: 04/11/2021 İMZA:	KONTROL EDEN ALDONAT ATLI 04/11/2021 	KONTROL EDEN ONAYLAYAN ERDOĞAN ŞEVENK 04/11/2021 																																																							
Bu imar durumu cari mevzuata göre tanzim edilmiştir. İmar durumu ile yalnız proje tanzim ettirilebilir. İmar planında bir değişiklik olursa her hangi bir hak iddia edilemez.																																																										

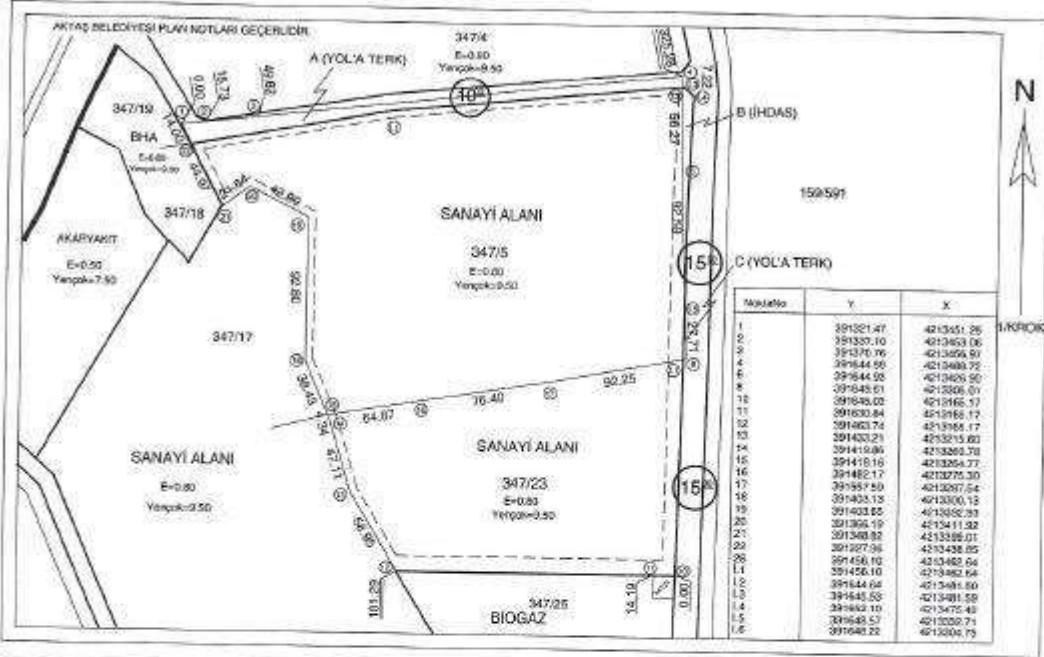
T.C. AKTAŞ BELEDİYESİ FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ

İSİM: GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ
İMALAT İTHALAT İHRACAT TİC. VE SAN. A.Ş.

A- İmar taitmatnamesi, madde 132-bölüm durumunu gösteren çap müraaat tarihinden önceki azami bir sene içinde tasdik edilmiş olmalıdır. Bu müddet içinde İmar planı değışmişse İmar durumunu gösteren çap hükümsüzdür.

EVRAK NO:
PAFTA NO: L33-C-21-A-2-A

B- Aplikasyonsuz çaplı proje tasdik edilmez.
C- Projeler İmar taitmatnamesine uygun olarak tanzim edilecektir.



İMAR DURUMU

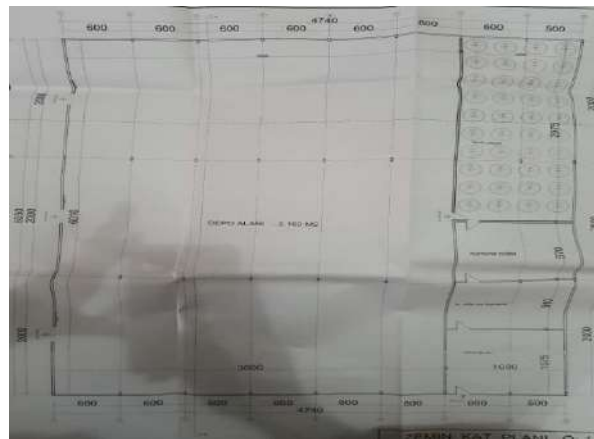
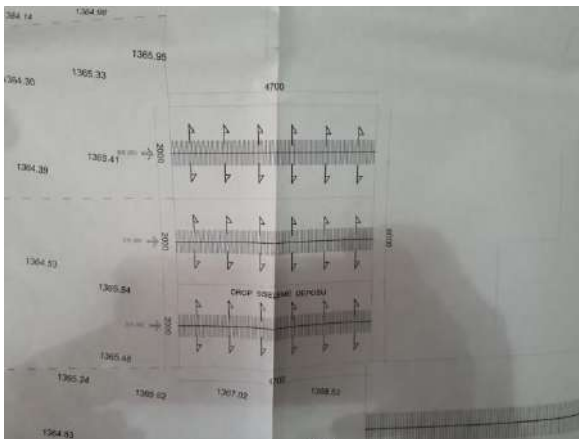
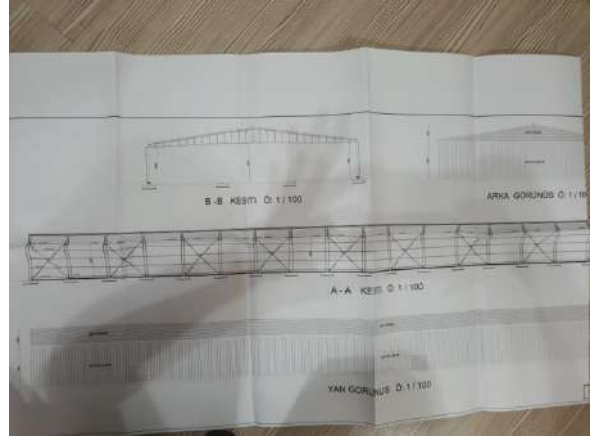
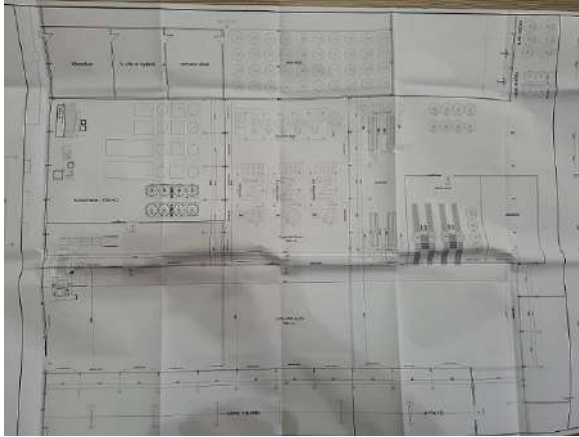
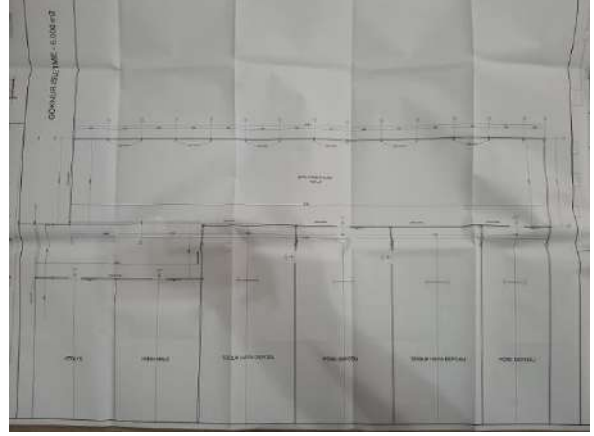
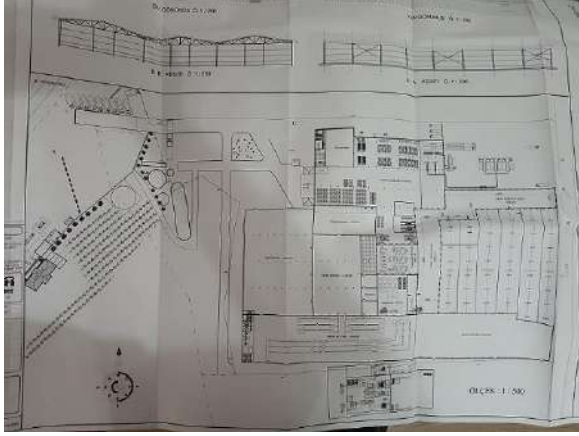
SAÇAK SEVİYESİ	: 9.00 m	ONAYLI İMAR PLANIN (YÜRÜRLÜKTEKİ)		
SAÇAK PARAPET	: 0.50	DİÇEĞİ	: 1/1000	
ÖN BAHÇE MESAFESİ	: 10.00	TASDİK TARİHİ	: 05.03.2021	
KOMŞU MESAFESİ	: 10.00	Parsel ölçüleri tanhli aplikasyon zaptından alınmıştır.		
ARKA BAHÇE MESAFESİ	: 5.00	NOT: OTOPARK VE SİĞNAK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.		
KAT ADEDİ(BODRUM HARİÇ)	: MAX:2 KAT	PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRLENMEMİŞ KONULARDA YÜRÜRLÜKTEKİ		
MAHALLESİ	: DEVLET	*PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.		
İNŞAAT NIZAMI	: EMSAL:0.80			
İNŞAAT DERİNLİĞİ				
İNŞAAT CEPHESİ				
BİNA ALANI				
TAKSİKAKS				
BİNA YÜKSEKLİĞİ	: Hmax: 9.50 m			
		PAFTA ADA PARSEL TAPU _{m2}		
		Kadastro	L33-C-21-A-2-A	347 5/23 75374.56
		İmar	L33-C-21-A-2-A	

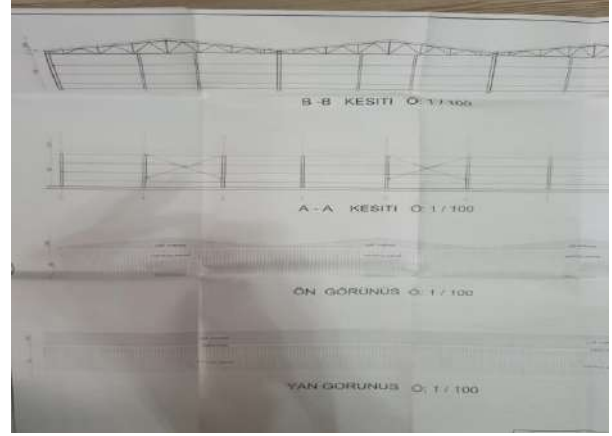
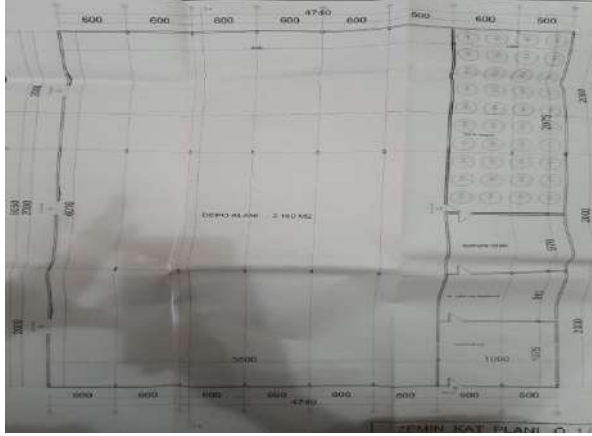
	DÜZENLEYEN	KONTROL EDEN	KONTROL EDEN	ONAYLAYAN
ADI	GAZİ	ALDONAT		ERDOĞAN
SOYADI	HAZİR	ATLI		SEVENK
TARİH	04/11/2021	04/11/2021		04/11/2021
İMZA				

Bu İmar durumu cari mevzuata göre tanzim edilmiştir. İmar durumu ile yalnız proje tanzim ettirilebilir. İnşaat yapılmaz. İmar planında bir değışiklik olursa her hangi bir hak iddia edilemez.

8.3. Resmi Belgeler

Proje





MİMARİ PROJE

ARSA	İÇİ	NYİDE	İNŞAAT	İNŞAAT	BETONARME + ÇELİK
İL	İLÇE	İLÇE	KAT ADI	TEMİN KAT	1500 + 805 + 1.485 + 1.485 M2
İLÇE	İLÇE	İLÇE	BİNA İNŞAAT ALANI	KULLANIM AMAÇI	TARİMSAL AMAÇLI DEĞER
İLÇE	İLÇE	İLÇE	YATIRIM YATIRIM	PAFTA	133-C21-A-2-A
İLÇE	İLÇE	İLÇE	YATIRIM YATIRIM	PARSEL	347
İLÇE	İLÇE	İLÇE	YATIRIM YATIRIM	PARSEL	5

YASAL UYARI

4708 SAYILI YAPILARIN DENETİMİ KANUNU KAPSAMINDA BİRİNCİ MADDESİNİN 8.8.2011 TARİHİ 668 SAYILI KANUNLA EKLENEN 24. MADDESİ İLE DEĞİŞİK 2. FIKRADA BELİRTİLDİĞİ ÜZERE ENTEGRE TESİS NİTELİĞİNDE OLMAYAN VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILARIN VE TESİSLERİN KANUN GEREĞİ YAPILARIN DENETİMİ KAPSAMINDA KALMAMAKTADIR.

YERLİKAYA
MİMARLIK & MÜHENDİSLİK & İNŞAAT
BAHADIR İS MERKEZİ KAT:1 NO: 6 Tel - Faks: 231 04 12

İS VEREN GÖKNUR GIDA A. S. TARİHİ: 11.11.2017

PROJE MÜELLİFİ		FİNANSMAN	
ADI SOYADI	KAMİL YERLİKAYA	ADI SOYADI	KAMİL YERLİKAYA
UNVANI	MİMAR	UNVANI	MİMAR
ODA SİCİL NO	33857	ODA SİCİL NO	33857
TESCİL NO	42-631	TESCİL NO	42-631
VERGİ D. NO	NİGDE - 9500418067	VERGİ D. NO	NİGDE - 9500418067

İMZA & MÜHÜR

MİMARLAR ODASI ONAYI

BELEDİYE ONAYI

5846 SAYILI FIKIR VE SANAT ESERLERİ KANUNU GEREĞİ
PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ-COGALTIYLAZ-KULLANILAMAZ VE DEĞİŞTİRİLEMEZ

MİMARİ PROJE

ARSA	İLÇE	İLÇE	İLÇE	İLÇE	İLÇE
İLÇE	İLÇE	İLÇE	İLÇE	İLÇE	İLÇE
İLÇE	İLÇE	İLÇE	İLÇE	İLÇE	İLÇE
İLÇE	İLÇE	İLÇE	İLÇE	İLÇE	İLÇE
İLÇE	İLÇE	İLÇE	İLÇE	İLÇE	İLÇE

YASAL UYARI

4708 SAYILI YAPILARIN DENETİMİ KANUNU KAPSAMINDA BİRİNCİ MADDESİNİN 8.8.2011 TARİHİ 668 SAYILI KANUNLA EKLENEN 24. MADDESİ İLE DEĞİŞİK 2. FIKRADA BELİRTİLDİĞİ ÜZERE ENTEGRE TESİS NİTELİĞİNDE OLMAYAN VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILARIN VE TESİSLERİN KANUN GEREĞİ YAPILARIN DENETİMİ KAPSAMINDA KALMAMAKTADIR.

YERLİKAYA
MİMARLIK & MÜHENDİSLİK & İNŞAAT
BAHADIR İS MERKEZİ KAT:1 NO: 6 Tel - Faks: 231 04 28

İS VEREN DROPS GIDA SAN. A. S. TARİHİ: 13.07.2017

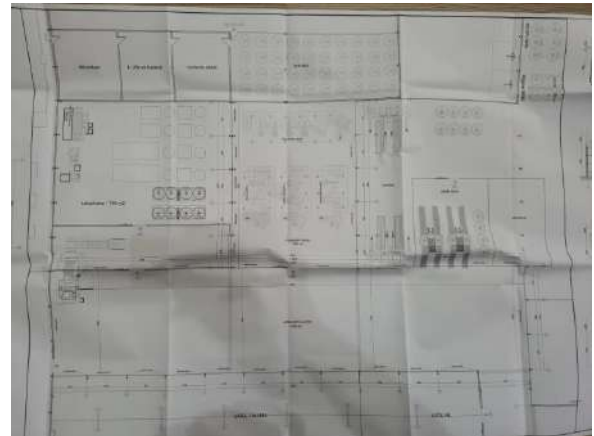
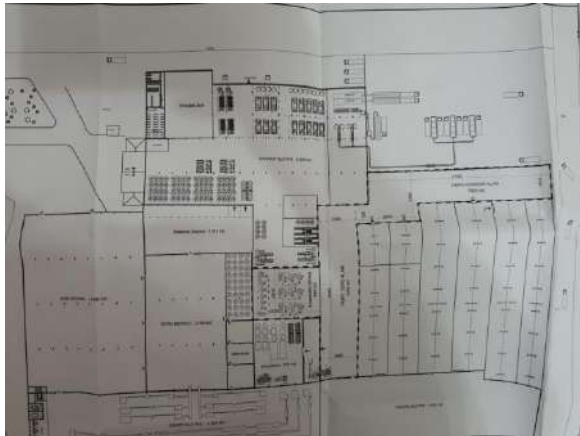
PROJE MÜELLİFİ		FİNANSMAN	
ADI SOYADI	KAMİL YERLİKAYA	ADI SOYADI	KAMİL YERLİKAYA
UNVANI	MİMAR	UNVANI	MİMAR
ODA SİCİL NO	33857	ODA SİCİL NO	33857
TESCİL NO	42-631	TESCİL NO	42-631
VERGİ D. NO	NİGDE - 9500418067	VERGİ D. NO	NİGDE - 9500418067

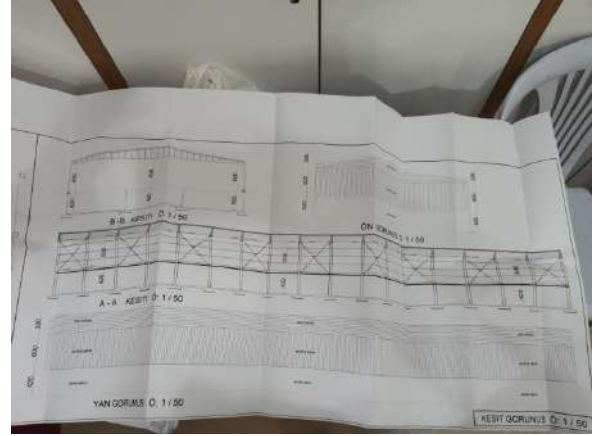
İMZA & MÜHÜR

MİMARLAR ODASI ONAYI

BELEDİYE ONAYI

5846 SAYILI FIKIR VE SANAT ESERLERİ KANUNU GEREĞİ
PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ-COGALTIYLAZ-KULLANILAMAZ VE DEĞİŞTİRİLEMEZ





MİMARİ UYGULAMA PROJESİ

ARSALI	NOĐE	ÖLÇEĐ	MERKEZ	ÖLÇEĐ	CELİK
MAHALLESİ	AKTAR	KAT ADI	ZEMİN	BNA	ZEMİN
YÜZÖLÇÜĐÜ		BNA İNŞAAT ALANI	1.380 M2	YERLİKAYA	
İNŞAAT TARİHİ - NO		KULLANIM AMACI - SINIFI	SOKAK TIRAK DEĐERĐ		

YASAL UYARI

BU PROJEDEKİ TAYYİCİ SİSTEM, MİMARİ TASARIMLA BR BÜTÜNLEĐR. 5846 SAYILI FİRMA VE ĐNŞAAT EĞERLERİ HAKKINDAKİ KANUN, 6255 VE 7303 SAYILI T.M.M.D.B. YASASI UYARINCA PROJE MÜELLYĐ MÜHENDİSĐN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDE VE MİMARİ PROJEDEKİ TAYYİCİ SİSTEMDE DEĐİŐRLEĐMELĐZ.

YERLİKAYA
MİMARLIK & MÜHENDİSLİK & İNŞAAT
A. KAYABASI MAHALLESİ MENEMEN SK. NO: 40 D: 13

PROJE CİNSİ	MİMARİ PROJE	TARİHİ	16.04.2018
İS YEREN - ADI SOYAD	MEYLINE GIDA MADDELERİ SAN. TİC. A.Ş.		
PROJE İNŞAAT	TARİMSAL DEĞERLEME VE KİRSAL KALKINMA PROJESİ		

ADI SOYADI	KAMİL YERLİKAYA	MİMARLIK	YERLİKAYA
UNVANI	MİMAR		
ÖĐA - TESCİL	33957 42-631		
T.C. NO	11672859968		
VERĐEĐ - NO	NOĐE - 9500418067		
İMZA SAĐIHLIĐR			

MİMARLAR ODASI ONAYI

BELEDİYE ONAYI

5846 SAYILI FİRMA VE İNŞAAT EĞERLERİ KANUNU GEREĐĐR. PROJE MÜELLYĐĐN ÖLÇÜRÜ OLMADAN YAYINLANAMAZ. ĐŐSALTIYAMAZ. KULLANILAMAZ VE DEĐİŐRLEĐMELĐZ.

MİMARİ UYGULAMA PROJESİ

ARSALI	NOĐE	ÖLÇEĐ	MERKEZ	ÖLÇEĐ	CELİK
MAHALLESİ	AKTAR	KAT ADI	ZEMİN	BNA	ZEMİN
YÜZÖLÇÜĐÜ		BNA İNŞAAT ALANI	1.380 M2	YERLİKAYA	
İNŞAAT TARİHİ - NO		KULLANIM AMACI - SINIFI	SOKAK TIRAK DEĐERĐ		

YASAL UYARI

BU PROJEDEKİ TAYYİCİ SİSTEM, MİMARİ TASARIMLA BR BÜTÜNLEĐR. 5846 SAYILI FİRMA VE ĐNŞAAT EĞERLERİ HAKKINDAKİ KANUN, 6255 VE 7303 SAYILI T.M.M.D.B. YASASI UYARINCA PROJE MÜELLYĐ MÜHENDİSĐN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDE VE MİMARİ PROJEDEKİ TAYYİCİ SİSTEMDE DEĐİŐRLEĐMELĐZ.

YERLİKAYA
MİMARLIK & MÜHENDİSLİK & İNŞAAT
A. KAYABASI MAHALLESİ MENEMEN SK. NO: 40 D: 13

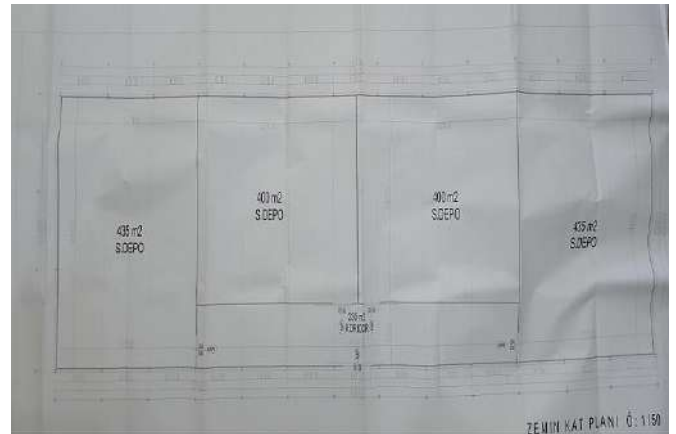
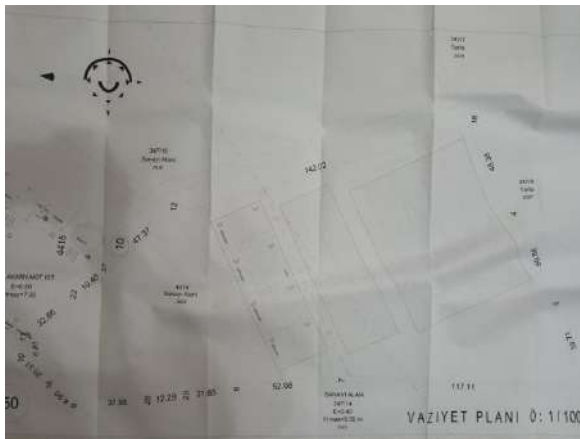
PROJE CİNSİ	MİMARİ PROJE	TARİHİ	16.04.2018
İS YEREN - ADI SOYAD	MEYLINE GIDA MADDELERİ SAN. TİC. A.Ş.		
PROJE İNŞAAT	TARİMSAL DEĞERLEME VE KİRSAL KALKINMA PROJESİ		

ADI SOYADI	KAMİL YERLİKAYA	MİMARLIK	YERLİKAYA
UNVANI	MİMAR		
ÖĐA - TESCİL	33957 42-631		
T.C. NO	11672859968		
VERĐEĐ - NO	NOĐE - 9500418067		
İMZA SAĐIHLIĐR			

MİMARLAR ODASI ONAYI

BELEDİYE ONAYI

5846 SAYILI FİRMA VE İNŞAAT EĞERLERİ KANUNU GEREĐĐR. PROJE MÜELLYĐĐN ÖLÇÜRÜ OLMADAN YAYINLANAMAZ. ĐŐSALTIYAMAZ. KULLANILAMAZ VE DEĐİŐRLEĐMELĐZ.



MİMARİ UYGULAMA PROJESİ

ARSA	İLİ	NİĞDE	BİNA	CİNSİ	CELİK
	İLÇESİ	MERKEZ		KAT ADEDI	2500
	MAHALLESİ	AKTAS		BİNA İNŞAAT ALANI	1.560 m ²
	YÜZÖLÇÜMÜ			KULLANIM AMACI - SINFI	BOĞALCIYAZA DEPOSU
MİMAR DURUM TABANİ - NO			PAFTA		
			ADA		
			PARSEL		4419

YASAL UYARI

BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM, MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 5946 SAYILI FKR VE SANAT ESERLERİ HAKKINDAKİ KANUN, 6255 VE 7303 SAYILI T.M.M.O.B. YASASI UYARINCA PROJE MÜELLİFİ MÜHENDİSİNİN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDE VE MİMARİ PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.

YERLİKAYA
MİMARLIK & MÜHENDİSLİK & İNŞAAT
A.KAYABASI MAHALLESİ MENEMEN SK. NO: 40 D: 13.

PROJE CİNSİ	MİMARİ PROJE	TARİHİ	
İŞ VEREN - AD SOYAD	ELMAS HAYV. NAK. GIDA SAN. TIC. LTD. STİ.		16.04.2018
TARIMSAL DESTEKLEME VE KIRSAL KALKINAMA PROJESİ			
PROJE MÜELLİFİ		YAPILANIMCI	
ADI SOYADI	KAMİL YERLİKAYA		
UNVANI	MİMAR		
ODA - TESCİL	33857 42-631		
T.C. NO	11972858988		
VERGİ D. - NO	NİĞDE - 9500418067		
İMZA SAHİBİ			
YERLİKAYA KAMİL YERLİKAYA MİMARLIK & MÜHENDİSLİK & İNŞAAT A.KAYABASI MAHALLESİ MENEMEN SK. NO: 40 D: 13 NİĞDE			
MİMARLAR ODASI ONAYI		BELEDİYE ONAYI	
			

5946 SAYILI FKR VE SANAT ESERLERİ KANUNU GEREĞİ
PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANMAZ, COĞALTEMAZ, KULLANILMAZ VE DEĞİŞTİRİLEMEZ.

MİMARİ UYGULAMA PROJESİ

ARSA	İLİ	NİĞDE	BİNA	CİNSİ	CELİK
	İLÇESİ	MERKEZ		KAT ADEDI	ZEMİN
	MAHALLESİ			BİNA İNŞAAT ALANI	4.300 m ²
	YÜZÖLÇÜMÜ			KULLANIM AMACI - SINFI	PAKETLİME TESİSİ
MİMAR DURUM TABANİ - NO			PAFTA		
			ADA		
			PARSEL		

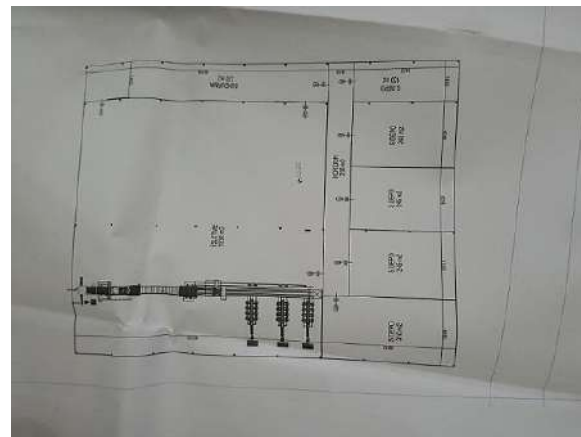
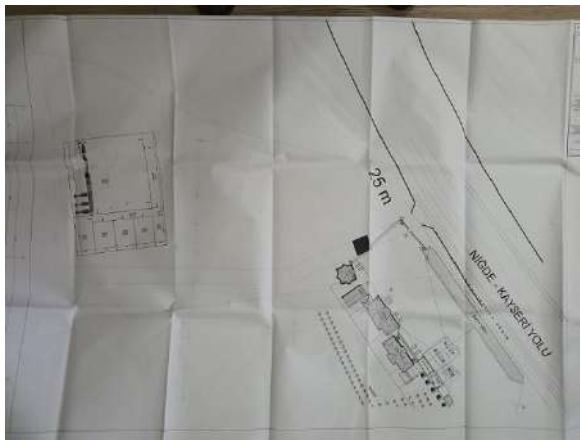
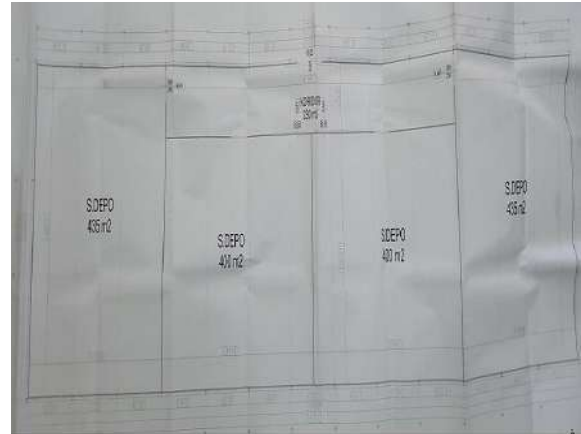
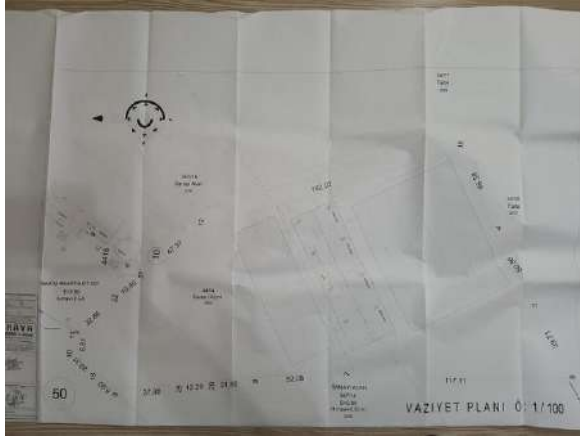
YASAL UYARI

BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM, MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 5946 SAYILI FKR VE SANAT ESERLERİ HAKKINDAKİ KANUN, 6255 VE 7303 SAYILI T.M.M.O.B. YASASI UYARINCA PROJE MÜELLİFİ MÜHENDİSİNİN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDE VE MİMARİ PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.

YERLİKAYA
MİMARLIK & MÜHENDİSLİK & İNŞAAT
PAŞAKAPI CAD. UĞURLU SK. ATEŞ APT. KAT:1 NO:5

PROJE CİNSİ	MİMARİ PROJE	TARİHİ	
İŞ VEREN - AD SOYAD	Elmas Hayvancılık Nak. Gıda San. Tic. Ltd. St.		01.08.2015
PROJE MÜELLİFİ			
YAPILANIMCI			
ADI SOYADI	KAMİL YERLİKAYA		
UNVANI	MİMAR		
ODA - TESCİL	33857 42-631		
T.C. NO	11972858988		
VERGİ D. - NO	SEYHAN - 9500418067		
İMZA SAHİBİ			
YERLİKAYA KAMİL YERLİKAYA MİMARLIK & MÜHENDİSLİK & İNŞAAT PAŞAKAPI CAD. UĞURLU SK. ATEŞ APT. KAT:1 NO:5 NİĞDE			
MİMARLAR ODASI ONAYI		BELEDİYE ONAYI	
			

5946 SAYILI FKR VE SANAT ESERLERİ KANUNU GEREĞİ
PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANMAZ, COĞALTEMAZ, KULLANILMAZ VE DEĞİŞTİRİLEMEZ.



YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

DİKKAT : Bu form 4 nüsha olarak düzenlenecektir. Asli yapı sahibine, 1. nüsha belgeyi veren kurumda kalmak üzere 1 nüshası Mali ve Güm. Bakanlığına 1 nüsha ise DİE'ne verilir.



1. Belgeyi veren kurum (il, ilçesi)		Kod	2. Belgenin tarihi		3. Belgenin numarası	4. Belgenin veriliş maksadı		Kod										
Başındırlık ve İskan Müdürlüğü - NİĞDE			04-12-1998		11	Biten yapının kul.												
5. Mahalle, caddesi/sokak, bina no.		Merkez ike Altın Köyü NİĞDE																
6. Pafta	7. Aşa no.	8. Parsel no.		9. İmar durumu tarihi		10. İmar durumu numarası												
9	-	2032																
11. Tapu tescil belgesi veren kurum		12. Tapu tesc. belg. tarihi		14. İsimlendirme	Kod	16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası		17. Varsa ek ruhsatname-nin tarihi ve numarası										
Niğde Tapu Sicil Müdürlüğü		06.06.1997		Kalorifer		16.04.1998		-										
13. Tapu tesc. belg. no		15. Yakıt türü		16.04.1998		Sufl No = 11												
3439		Sıvı																
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİNİN														
18. Adı soyadı / ünvanı		Kod		22. Adı soyadı / ünvanı		Kod		23. Kurum sicil numarası										
Ökener Gıda Mad. İh. İh. Tic. A.Ş.				Emmet (Kendileri)														
19. Bağlı olduğu Vergi Dairesi		20. Vergi Dairesi sicil numarası		24. Bağlı olduğu Vergi Dairesi		25. Vergi daireesi sicil numarası												
G. Nesibe. KAYSERİ		5.404.0012487		G. Nesibe		4040012487												
21. Adresi		26. Adresi																
Organize Sanayi Bölgesi 1. Cad. NİĞDE		Organize Sanayi Bölgesi 1. cadde KAYSERİ																
27. Yapının her bir ünitesinin kullanım amacı	Kod	28. Ünite sayısı	29. Yüzölçümü m ²	Kod	30. 1. ve 2. seviye alan- da kat sayısı	31. 3. ve 4. seviye alan- da kat sayısı	32. Toplam kat sayısı	33. Yapının yüksekliği	34. m ² maliyeti	Kod	35. Yapının sınıfı	36. Yapının grubu						
Fabrika binası			1462.70		2	1	2	5.50										
Bodrum			1462.70		1		2	3.00	39.062.000									
1. Kat			2378.97		1	1	2	5.50	39.062.000									
Kazan Dairesi			371460		-	1	1	930	11.748.000									
Havuzlar			363.00					2.00	11.748.000									
Toplam			4576.07		158.660		174.000											
37. İnşaatın toplam maliyeti (arsa hariç)		38. Alt olduğu yıl		39. Yapının arsa değeri		40. Toplam maliyet (arsa dahil)												
158.660.174.000		1998		1.000.000.000		159.660.174.000												
41. İskeletin sınıfı		42. İskeletin dökü maddesi		Kod	43. Yığma yapının sınıfı		Kod											
Çelik-Betonarme		Tuğla-Taş			Çelik konstrüksiyon													
44. Yapı ile ilgili özellikler																		
<input checked="" type="checkbox"/>	Elektrik	<input type="checkbox"/>	Hava gazı	<input type="checkbox"/>	Doğal gaz	<input checked="" type="checkbox"/>	Kalorifer	<input type="checkbox"/>	Şehir suyu	<input checked="" type="checkbox"/>	Soğuk su	<input checked="" type="checkbox"/>	Kanalizasyon	<input checked="" type="checkbox"/>	Fosforik	<input type="checkbox"/>	Asansör	Yapının ısı yalıtım katsayısı (K)
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama																		
Bitirilen yapının tamamının kullanılması için verilmiştir.																		
46. Konuyla ilgili özellikler																		
Konutun	Oda sayısı						Toplam	Daire sayısı	47. Dairenin özellikleri									
	1	2	3	4	5	7+			Mutfak	Banyo	Hava (vc)	Parke						
Daire sayısı							Çımayan											
Bir dairenin yalıtım sınıfı							Toplam											
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kulanılmasında ten bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar kanununun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.																		
BINA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER																		
48. Adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih				49. Adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih				50. Adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih										
M. Kazım ELSİL İS. T. A. 21.08.2018				T. Ayhan ÖZCAN İnş. Tek. 21.08.2018				Tahir Ümit Çevre Müh. 21.08.2018										
İmar ve Afet Bölgesinin İNŞAAT BÖLÜMÜ																		
51. Tetkik eden yetkilinin adı, soyadı, ünvanı, imzası						51. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih												
Kerem AYTEKİN Çelebi ve Çelebi İnş. Müh. Şb. Mel.						04 KASIM 18												

2017/17

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

124382730

1. Belgeli verilen kurum: AKTAŞ BELEDİYESİ		9. Belgenin veriliş amacı: <input checked="" type="checkbox"/> Kısmi Kullanma İzni <input type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzni		10. Belgenin onay tarihi: 18.10.2018		11. Belge no: 2018/17	
7. Belgeli verilen yapının adresi: İl: NİĞDE İlçe: MERKEZ		12. Belgeli esas ruhsat: <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> Yenilenme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/> Ek bina <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input type="checkbox"/> İskelet		13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 21.07.2017		14. İlk yapı ruhsatı no: 17	
Bucak: Kır: AKTAŞ BELDESI		15. Son yapı ruhsatı tarihi:		16. Son yapı ruhsatı no:		17. Yenilenme ruhsatı tarihi:	
Beldeyi: AKTAŞ BELEDİYESİ		18. Yeniden ruhsat tarihi:		19. Tadilat ruhsatı tarihi:		20. İmar planı onay tarihi:	
Mahalle: YENİ Mahalle tanımlama kodu: 3		21. Tadilat ruhsatı tarihi:		22. İmar durumu tarihi:		23. İmar durumu no:	
Meydan/buvar/cadde/sokak/kırsı adı: KAYSERİ CAD.		24. Zemin etüdü onay tarihi:		25. ÇED raporu onay tarihi:		26. Tapu tesisi belgesi tarihi:	
Cadde/Sokak tanımlama kodu: 3		27. Tapu tesisi belgesi verilen kurum:		28. Parselasyon planı onay tarihi:		29. Parselasyon kullanma amacı: FABRİKA BİNASI VE ARSASI	
Site adı:		30. Parsel alanı(m ²): 50158,21		31. Parsel alanı(m ²):		32. Parsel alanı(m ²):	
3. Parça No: 347		4. Araç No:		5. Parsel No: 5		6. Blok No:	
7. Arsa tabanına bağlı diğer ruhsat belgeleri:		8. Daha önce issued edilmiş yapı izin belgesi bölüm no:		9. Daha önce issued edilmiş yapı izin belgesi bölüm no:		10. Daha önce issued edilmiş yapı izin belgesi bölüm no:	

Yapı Sahibinin 31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: <input type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı DRÖPİS GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		Yapı Mühendisinin 36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: <input type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı OSMAN ASLANALI (GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ), 16848386118		Şantiye Şefinin 40. Adı soyadı, unvanı:	
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: NİĞDE		37. Oda sicil no: 090092		47. T.C. kimlik no:	
33. Vergi kimlik no: 3130055072		38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ETİMESGÜT		48. Oda sicil no:	
34. Adres: AKTAŞ BELDESİ YENİ MAH. KAYSERİ CAD. GÖKNUR GIDA MADDELERİ BLOK NO: 32 / MERKEZ / NİĞDE		39. Vergi kimlik no: 4040012487		49. Sığorta sicil no:	
35. İmza: 		40. Sığorta sicil no:		50. Sığortaya tabii:	
41. Sözleşme tarihi:		42. Sözleşme no:		51. Sözleşme no:	
44. Sicilo esas adres: AKTAŞ BELDESİ YENİ MAH. KAYSERİ CAD. GÖKNUR GIDA MADDELERİ BLOK NO: 32 MERKEZ / NİĞDE		43. Yapı müteahhidi yetki belge no: 0006211423143548		52. Adres:	
45. İmza: 		46. İmza:		53. İmza:	

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler 54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları: 1252 - Depolar: 1 3002 - Ortak Alan (Depo): 1		Yapı ile İlgili Özellikler 57. Benzer yapı sayısı: 1 58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1 59. Yapıda konut birim(daire) sayısı: 1 60. Yapının taban alanı(m ²): 3504 61. Yapı inşaat alanı(m ²): 7008 62. Toplam yapı sayısı: 1 63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1 64. Toplam konut birim(daire) sayısı: 1 65. Toplam taban alanı(m ²): 3504 66. Toplam yapı inşaat alanı(m ²): 7008 67. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 2 68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 2 69. Yapının toplam kat sayısı: 2 70. İlaç kat sayısı:	
71. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m):		72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 10,2	
73. Yapının toplam yüksekliği(m):		74. İlaç kat yüksekliği(m):	
75. Yapının sınıfı: II		76. Yapının grubu: C	
77. 1 m ² maliyeti (TL): 502		78. Yapının maliyeti (TL): 3518016	
79. Yapının arsa değeri (TL): 120000		80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 3638016	
81. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL):		82. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 3518016	

Yapının Teknik Özellikleri 82. Isınma Sistemi: 1. Merkezi ısıtılabilir kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kal kalorifer <input checked="" type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Kırma <input type="checkbox"/> 7.		88. Testehtarlar: 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input checked="" type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12.	
83. Isınma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fiyetli <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.		89. Ortak Kullanım Alanları: 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübüsü <input type="checkbox"/> 3. Apk otomatik <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otomatik <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dahisi <input type="checkbox"/> 6. Kiminörük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12.	
84. Sıcak Su Temin Şekli: 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şorban <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Mıyınatör <input type="checkbox"/> 6.		90. Yapının Taçyıcı Sistemi: 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 6.	
85. Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fueloil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7.		91. Döner Dolgu Maddesi Cinsi: 1. Briket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 9.	
86. İçme Suyu: <input checked="" type="checkbox"/> Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Fırat suyu <input type="checkbox"/> 4. Tağirma suyu <input type="checkbox"/> 5. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 6. Fosforik <input type="checkbox"/> 7.		92. Döşeme: 1. Plak kırık <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6.	

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projedeki belirtilmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetim yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya 1 adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin 93. Belge tarihi:		Konut ile İlgili Özellikler 97. Konutun satılan daire oda sayısı: 1 2 3 4 5 6 7+ TOPLAM 98. Daire sayısı: 0 99. Parke olan daire sayısı: 0 100. Blok dışındaki yüzölçümü: 0	
--	--	---	--

2017/18

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										104837133			
1. Belgayı veren kurum AKTAŞ BELEDİYESİ		2. Belge verilen yapının adresi İl: NİĞDE İlçe: MERKEZ Bucak: KÖY: AKTAŞ BELDESİ Belediye: AKTAŞ BELEDİYESİ Mahalle: YENİ Mahalle tanımlı kodu: 3		3. Pafta No: 4. Ada No: 5. Parsel No: 6. Blok No: 347 5		9. Bağımlı veriç amacı <input checked="" type="checkbox"/> Kısmi Kullanma İzni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzni <input type="checkbox"/> Geçici		10. Belgeğin onay tarihi 18.10.2018		11. Belge no 2018/18			
7. Kısmi kullanma izni ile belge verilen bağımsız bölüm		8. Daire önce bağlı bulunduğu yapı kimlik no		12. Belgeye esas ruhsat <input checked="" type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2. Yeniden <input type="checkbox"/> 3. Yerinden <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 5. Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 6. İlave <input type="checkbox"/> 7. Geçici <input type="checkbox"/> 8. Tadilat <input type="checkbox"/> 9. Dolgu <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13. Fosforizasyon <input type="checkbox"/> 14. Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 16. İlim değişikliği <input type="checkbox"/> 17. Isınat duvarı <input type="checkbox"/> 18. Başgeç duvarı <input type="checkbox"/> 19.		13. İlk yapı ruhsatı tarihi 21.07.2017		14. İlk yapı ruhsatı no 18		15. Son yapı ruhsatı tarihi		16. Son yapı ruhsatı no	
17. Yanılama ruhsatı tarihi		18. Yeniden ruhsatı tarihi		19. Tadilat ruhsatı tarihi		20. İmar planı onay tarihi		21. İmar durumu tarihi		22. İmar durumu no			
23. Zemin siltölü onay tarihi		24. ÇED raporu onay tarihi		25. Tapu tesli belgesi tarihi		26. Tapu tesli belgesi no		27. Tapu tesli belgesi veren kurum		28. Parçeleşyon planı onay tarihi			
29. Parçeleşim kullanma amacı		30. Parçeleşim alanı(m ²) 60168,21		FABRİKA BİNASI VE ARSASI									

Yapı Sahibinin	Yapı Müteahhidinin	Şantiye Şefinin
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no DROPS GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no OSMAN ASLANALI (GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ MALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ), 18648386118	46. Adı soyadı, unvanı
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı NİĞDE	37. Oda sicil no 090052	47. T.C. kimlik no
33. Vergi kimlik no 5190565072	38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı ETİMESGUT	48. Oda sicil no
34. Adres AKTAŞ BELDESİ YENİ MAH. KAYSERİ CAD. GÖKNUR GIDA MAD.İTH.BLOK NO: 32 MERKEZ / NİĞDE	39. Vergi kimlik no 4040012487	49. Oda sicil no
35. İmza	40. Sigorta sicil no	50. Sigorta tarihi
	41. Sözleşme tarihi	51. Sözleşme no
	42. Sözleşme no	52. Adres
	43. Yapı müteahhidi yetki belge no 000621423143548	53. İmza
	44. Şiirle esas adres AKTAŞ BELDESİ YENİ MAH. KAYSERİ CAD. GÖKNUR GIDA MAD.İTH.BLOK NO: 32 MERKEZ / NİĞDE	

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler									
54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	55. Bağımsız bölüm sayısı	56. YGZölçümü (m ²)	57. Bonzer yapı sayısı	58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59. Yapıda konut birimi(daire) sayısı	60. Yapının taban alanı(m ²)	61. Yapı inşaat alanı(m ²)	62. Toplam yapı sayısı	63. Toplam bağımsız bölüm sayısı	64. Toplam konut birimi(daire) sayısı	65. Toplam taban alanı(m ²)	66. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)
1252 - Depolar	1	2203	1	1		2203		1	1	2203		
Toplam: 1252 - Depolar	1	2203										
75. Yapının sınıfı	76. Yapının grubu	77. 1 m ² maliyeti(TL)	78. Yapının maliyeti (TL)	79. Yapının arsa değeri (TL)	80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	81. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)						
II	C	502	1105906	120000	1225906	1105906						

Yapının Teknik Özellikleri											
92. Isıtma Sistemi			88. Tesisatlar			89. Ortak Kullanım Alanları			90. Yapının Taşınır Sistemi		
<input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtmalı kalorifer	<input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer	<input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi	<input checked="" type="checkbox"/> 4. Sobu	<input type="checkbox"/> 1. Arıtma	<input type="checkbox"/> 2. Baz rezervasyonu	<input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz	<input type="checkbox"/> 4. Elektrik	<input type="checkbox"/> 5. Haberleşme	<input type="checkbox"/> 6. Pis su	<input type="checkbox"/> 7. Temiz su	<input type="checkbox"/> 8. Hidrofor
<input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası	<input type="checkbox"/> 6. Klima	<input type="checkbox"/> 7.		<input type="checkbox"/> 9. Jeneratör	<input type="checkbox"/> 10. Paratoner	<input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı	<input type="checkbox"/> 12.	<input type="checkbox"/> 1. Asanör	<input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübüsü	<input type="checkbox"/> 3. Açık otopark	<input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark
83. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi			84. Sıcak Su Temin Şekli			85. Sıcak Su Yakıt Cinsi			91. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi		
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Kattı yakıt	<input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil	<input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz	<input type="checkbox"/> 4. LPG	<input type="checkbox"/> 5. Elektrik	<input type="checkbox"/> 6. Termal	<input type="checkbox"/> 7.		<input type="checkbox"/> 1. Betonarme	<input type="checkbox"/> 2. Tuğla	<input type="checkbox"/> 3. Taş	<input type="checkbox"/> 4. Ahşap
<input type="checkbox"/> 6. Güneş	<input type="checkbox"/> 7. Termal	<input type="checkbox"/> 8. Rüzgar	<input type="checkbox"/> 9.	<input type="checkbox"/> 1. Termoston	<input type="checkbox"/> 2. Soğuk su	<input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil	<input checked="" type="checkbox"/> 4. Elektrik	<input type="checkbox"/> 1. İskelet (Karkas)	<input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagıt)	<input type="checkbox"/> 3. Prefabrik	<input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik
<input type="checkbox"/> 5. Müpterlek	<input type="checkbox"/> 6.			<input type="checkbox"/> 5. Haberleşme	<input type="checkbox"/> 6. Termal			<input type="checkbox"/> 5. Kapalı otopark	<input type="checkbox"/> 6. Kömürlik	<input type="checkbox"/> 7. Ortak depo	<input type="checkbox"/> 8. Hafif panel
86. İme Suyu			87. Ahk. su			92. Döşeme			93. Döşeme		
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Şehir suyu	<input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu	<input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu	<input type="checkbox"/> 4. Tağım suyu	<input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon	<input type="checkbox"/> 2. Fosforizasyon	<input type="checkbox"/> 1. Braket	<input type="checkbox"/> 2. Tuğla	<input type="checkbox"/> 1. 1.1 Çerçevesiz sistem	<input type="checkbox"/> 1. 1.2 Perdeli sistem	<input type="checkbox"/> 1. 1.3 Çerçevesiz+Perdeli sistem	<input type="checkbox"/> 5. Karma
<input type="checkbox"/> 6. Hazır yapı elemanı						<input type="checkbox"/> 3. Taş	<input type="checkbox"/> 4. Ahşap				
						<input type="checkbox"/> 5. Keçilç	<input type="checkbox"/> 6. Gazbeton				
						<input type="checkbox"/> 7. Beton blok	<input checked="" type="checkbox"/> 8. Hafif panel				
						<input type="checkbox"/> 9.					

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirtilmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya 1 adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin				Konut İle İlgili Özellikler							
93. Belge tarihi	94. Belge no	95. Blok no	96. Bağımsız bölüm no	97. Konutun seçilen daire odesı sayısı							
				1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
											0
											0
											0
											0

2017/19

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				137146650	
1. Belgeyi veren kurum: AKTAŞ BELEDİYESİ		9. Belgenin varlık amacı: <input type="checkbox"/> Kısmi Kullanma İzni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzni		10. Belgenin onay tarihi: 13.10.18	11. Belge no: 2018/19
2. Belge verilen yapının adresi: İl: NİĞDE İlçe: MERKEZ Bucak: KÖy: AKTAŞ BELDESİ Belediye: AKTAŞ BELEDİYESİ Mahalle: YENİ Mahalle tanımlama kodu: 3		72. Belgeye esas ruhsat: <input checked="" type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 4.Ek bina <input type="checkbox"/> 5.Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 7.Çeşitli <input type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 9.Dolgu <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13.Fosforik <input type="checkbox"/> 14.Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 15.Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 16.İslem değişikliği <input type="checkbox"/> 17.İstinat duvarı <input type="checkbox"/> 18.Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> 19.			
Moydan/buvar/caddesi/sohokel/köme adı: KAYSERİ CAD.		13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 21.07.2017		14. İk. yapı ruhsatı no: 19	
Caddesi/Sokak tanımlama kodu: 3		15. Son yapı ruhsatı tarihi: 19		16. Son yapı ruhsatı no: 19	
Site adı: Mevki adı:		17. Yenileme ruhsatı tarihi: 19		18. Yeniden ruhsat tarihi: 19	
3. Pafta No: 4. Ada No: 5. Parsel No: 6. Blok No:		23. Zemin elüdü onay tarihi: 19		24. ÇED raporu onay tarihi: 19	
7. Kamusal kullanım için belge verilmiş mi? <input type="checkbox"/>		25. Tapu tesli belgesi tarihi: 19		26. Tapu tesli belgesi no: 19	
8. Daha önce inşaat izni alınmış mı? <input type="checkbox"/>		27. Tapu tesli belgesi veren kurum: FABRİKA BİNASI VE ARSASI		28. Parselasyon planı onay tarihi: 19	
		29. Parselin kullanma amacı: FABRİKA BİNASI VE ARSASI		30. Parselin alanı(m ²): 50158,21	

Yapı Sahibinin	Yapı Müteahhidinin	Şantiye Şefinin
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: DROPS GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: OSMAN ASLANALI GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ, 19948386118	46. Adı soyadı, unvanı:
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: NİĞDE	37. Oda sicil no: D90002	47. T.C. kimlik no:
33. Vergi kimlik no: 3130565072	38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ETİMESGUT	48. Oda sicil no:
34. Adres: AKTAŞ BELDESİ YENİ MAH. KAYSERİ CAD. GÖKNUR GIDA MAD. İT. İH. BLOK NO: 32 MERKEZ / NİĞDE	39. Vergi kimlik no: 4040012457	49. Sigorta sicil no:
35. İmza: 	40. Sigorta sicil no: 41. Sözleşme tarihi: 42. Sözleşme no: 43. Yapı müteahhidi yetki belge no: 0000211423143648	50. Sözleşme tarihi: 51. Sözleşme no:
	44. Sicile esas adres: AKTAŞ BELDESİ YENİ MAH. KAYSERİ CAD. GÖKNUR GIDA MAD. İT. İH. BLOK NO: 32 MERKEZ / NİĞDE	52. Adres: 53. İmza: 

Belge Düzenlenen Kısıma İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler									
54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları: 1252 - Depolar	55. Bağımsız bölüm sayısı: 1	56. Yüzölçümü (m ²): 2203	57. Benzer yapı sayısı: 1	58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1	59. Yapıda konut birimi (daire) sayısı: 2203	60. Yapının laban alanı (m ²): 2203	61. Yapı inşaat alanı (m ²): 2203	62. Toplam yapı sayısı: 1	63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1	64. Toplam konut birimi (daire) sayısı: 2203	65. Toplam laban alanı (m ²): 2203	66. Toplam yapı inşaat alanı (m ²): 2203
Toplam: 1252 - Depolar			67. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 1			68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 1			69. Yapının toplam kat sayısı: 1		70. İlave kat sayısı:	
			71. Yapının yol kotu altı yüksekliği (m): 10			72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m): 10			73. Yapının toplam yüksekliği (m): 10		74. İlave kat yüksekliği (m):	
			75. Yapının sınıfı: II		76. Yapının grubu: C		77. 1 m ² maliyeti (TL): 502		78. Yapının maliyeti (TL): 110906		79. Yapının arsa değeri (TL): 120000	
			80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 122906		81. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 1105006							

Yapının Teknik Özellikleri			
82. Isıtma Sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtma kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input checked="" type="checkbox"/> 4. Sobas <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Diğer	83. Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: <input checked="" type="checkbox"/> 1. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fıstık yağı <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. Diğer	84. Sıcak Su Temin Sistemi: <input checked="" type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörleri <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Mısırtanak <input type="checkbox"/> 6. Diğer	85. Sıcak Su Yakıt Cinsi: <input checked="" type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fıstık yağı <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. Diğer
86. İçme Suyu: <input checked="" type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Teşvima suyu <input type="checkbox"/>	87. Atık su: <input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforik <input type="checkbox"/>	88. Tesisatlar: <input type="checkbox"/> 1. Anıtma <input type="checkbox"/> 2. Buz tesisasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12. Diğer	89. Ortak Kullanılan Alanlar: <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürhane <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sigınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. Diğer
90. Yapının Tıppıncı Sistemi: <input type="checkbox"/> 1. İskelet (Kafkas) <input type="checkbox"/> 2. Yağma (Kogir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 6. Diğer		91. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Briket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 9. Diğer	
92. Döşeme: <input type="checkbox"/> 1. Plak kilit <input type="checkbox"/> 2. Manter döşeme <input type="checkbox"/> 3. Amolten <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. Diğer		93. Çatı: <input type="checkbox"/> 1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3. Çerçevesiz-Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 2. Diğer	

Yapının kısmen kullanılmaya başlanabilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bddrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanlarla projesinde belirtilmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürhane, bağılı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya 1 adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin				Konut İle İlgili Özellikler							
93. Belge tarihi:	94. Belge no:	95. Blok no:	96. Bağımsız bölüm no:	97. Konutun salon dahil oda sayısı:							
				1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
				98. Daire sayısı:							0
				99. Parke olan daire sayısı:							0
				100. Bir dairenin yüzölçümü:							0

2017/31

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				126383330	
1. Belgayı veren kurum: AKTAŞ BELEDİYESİ		9. Belgeyi veriliş amacı: <input type="checkbox"/> Kısmi Kullanma İzni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzni		10. Belgeyi onay tarihi: 18.10.2018	
2. Belge verilen yapının adresi: İl: NİĞDE İlçe: MERKEZ		11. Belge no: 2018/116			
Büyük: Mahalle: AKTAŞ BELEDİYESİ YENİ		12. Belgeye esas ruhsat: <input checked="" type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 4.Ek bina <input type="checkbox"/> 5.Kat Revizi <input type="checkbox"/> 6.Bave <input type="checkbox"/> 7.Geçici <input type="checkbox"/> 8.Yatırım <input type="checkbox"/> 9.Dolgu <input type="checkbox"/> 10.Rastgele <input type="checkbox"/> 11.Göçlendirme <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13.Fosfeptik <input type="checkbox"/> 14.Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 15.Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 16.İnşaat değişikliği <input type="checkbox"/> 17.İnşaat duvarı <input type="checkbox"/> 18.Bağçe duvarı <input type="checkbox"/> 19.			
Meydan/buvar/cadde/sokak/kırsım adı: KAYSERİ CAD.		13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 18.11.2017		14. İlk yapı ruhsatı no: 31	
Caddesi/Sokak ismi/kırsım kodu: 3		15. Son yapı ruhsatı tarihi: _____		16. Son yapı ruhsatı no: _____	
Site adı: _____		17. Yenileme ruhsatı tarihi: _____		18. Yeniden ruhsat tarihi: _____	
3. Parça No: _____		4. Ada No: 347		5. Parsel No: 5	
6. Blok No: _____		23. Zemin etüdü onay tarihi: _____		24. ÇED raporu onay tarihi: _____	
7. Kırsım kullanma izni belgesi verilen bölge: _____		8. Daire dışı tesisat kullanma izni alınan bölge: _____		25. Tapu teselli belgesi tarihi: 29.09.2015	
		26. Tapu teselli belgesi no: 828		27. Tapu teselli belgesi veren kurum: NİĞDE TSM	
		28. Parselasyon planı onay tarihi: _____		29. Parselin kullanma amacı: FABRİKA BİNASI VE A/YSASI	
		30. Parselin alanı(m ²): 50156,21			

Yapı Sahibinin	Yapı Mühendisinin	Şantiye Şefinin
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: DROPS GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: OSMAN ASLANALI (GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ), 19940306118	46. Adı soyadı, unvanı: _____
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: NİĞDE	37. Oda sicil no: 090062	47. T.C. kimlik no: _____
33. Vergi kimlik no: 3130565072	38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ETİMESGUT	48. Oda sicil no: _____
34. Adres: AKTAŞ BELEDİYESİ YENİ MAH. KAYSERİ CAD. GÖKNUR GIDA MAD. İ. İ. BLOK NO: 32 MERKEZ, NİĞDE	39. Vergi kimlik no: 4046012487	49. Sigorta sicil no: _____
35. İmza: _____	40. Sigorta sicil no: _____	50. Sözleşme tarihi: _____
	41. Sözleşme tarihi: _____	51. Sözleşme no: _____
	42. Sözleşme no: _____	52. Adres: _____
	43. Yapı mühendisi yetki belge no: 0006211423143848	53. İmza: _____
	44. Sicile esas adres: AKTAŞ BELEDİYESİ YENİ MAH. KAYSERİ CAD. GÖKNUR GIDA MAD. İ. İ. BLOK NO: 32 MERKEZ, NİĞDE	
	45. İmza: _____	

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı ile İlgili Özellikler									
54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları: 1252 - Depolar	55. Bağımsız bölüm sayısı: 1	56. Yüzölçümü (m ²): 2867	57. Benzer yapı sayısı: 1	58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1	59. Yapıda konut birimi (daire) sayısı: _____	60. Yapının biten alanı (m ²): 2867	61. Yapı inşaat alanı (m ²): 2867	62. Toplam yapı sayısı: 1	63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1	64. Toplam konut birimi (daire) sayısı: _____	65. Toplam taban alanı (m ²): 2867	66. Toplam yapı inşaat alanı (m ²): 2867
			67. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 1	68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 1	69. Yapının toplam kat sayısı: 1	70. İskele kat sayısı: _____						
			71. Yapının yol kotu altı yüksekliği (m): 6	72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m): 6	73. Yapının toplam yüksekliği (m): 6	74. İskele kat yüksekliği (m): _____						
			75. Yapının sınıfı: II	76. Yapının grubu: C	77. 1 m ² maliyeti (TL): 502	78. Yapının maliyeti (TL): 1439234	79. Yapının arsa değeri (TL): 120000	80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 1559234	81. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 1439234			

Yapının Teknik Özellikleri															
82. İsteme Sistemleri				88. Tesisatlar				89. Ortak Kullanım Alanları				90. Yapının Yangıncı Sistemi			
<input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtma kaloriferi <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kaloriferi <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input checked="" type="checkbox"/> 4. Sobas <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Kırım <input type="checkbox"/> 7. _____				<input type="checkbox"/> 1. Antenna <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12. _____				<input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürlük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sağınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. _____				<input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.2.1. Perdeli alümin <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 1.3.1. Çerçevesiz-Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Kama <input type="checkbox"/> 6. _____			
83. Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: <input checked="" type="checkbox"/> 1. Kat yakıtı <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. _____				84. Sıcak Su Temin Şekli: <input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input checked="" type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörleri <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. MHP jeneratör <input type="checkbox"/> 6. _____				85. Sıcak Su Yakıt Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Kat Yakıtı <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. _____				86. İçme Suyu: <input checked="" type="checkbox"/> 1. İçme suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Taşma suyu <input type="checkbox"/> 5. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 6. Fosfeptik <input type="checkbox"/> 7. _____			
87. Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Bklt <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Hafif panel <input type="checkbox"/> 9. SANDVIÇ PANEL				88. Döşeme: <input type="checkbox"/> 1. Plak kırık <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. _____											

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinde faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katları, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirtilmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağli oltuğu, bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmış kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya 1 adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

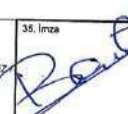

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin				Konut ile İlgili Özellikler							
93. Belge tarihi: _____	94. Belge no: _____	95. Blok no: _____	96. Bağımsız bölüm no: _____	97. Konutun satılan daire oda sayısı:							
				1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
				98. Daire sayısı: _____							0
				99. Park alan daire sayısı: _____							0
				100. Bir dairenin yedekölümü: _____							0

2017/132

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

124802695

1. Belgayı veren kurum: AKTAŞ BELEDİYESİ		9. Belganın veriliş amacı: <input type="checkbox"/> Kısmi Kullanma İzni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzni		10. Belganın onay tarihi: 15.10.2015		11. Belge no: 2015/20													
2. Belge verilen yapının adresi: İ: NİĞDE İlçe: MERKEZ Bucak: KAYSERİ KÖYÜ: AKTAŞ BELEDİSİ		12. Belganın esas ruhsatı: <input type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 4.Ek bina <input type="checkbox"/> 5.Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 7. Geçici <input type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 9.Düğü <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13.Fosforatik <input type="checkbox"/> 14.Mekânik tesisat <input type="checkbox"/> 15.Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 16.İsm değişikliği <input type="checkbox"/> 17.İmarat duran <input type="checkbox"/> 18.Bahçe duran <input type="checkbox"/> 19.		13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 18.11.2017		14. İlk yapı ruhsatı no: 32		15. Son yapı ruhsatı tarihi:		16. Son yapı ruhsatı no:		17. Yenileme ruhsatı tarihi:							
3. Pafta No: 4. Ada No: 5. Parsel No: 6. Blok No:		18. Yeniden ruhsat tarihi:		19. Tadilat ruhsatı tarihi:		20. İmar planı onay tarihi:		21. İmar durumu tarihi:		22. İmar durumu no:		23. Zemin etüdü onay tarihi:		24. ÇED raporu onay tarihi:		25. Tapu teslim belgesi tarihi: 29.09.2015		26. Tapu teslim belgesi no: 528	
7. Kuvvetlendirme işleri için belge verilen bölümler:		8. Diğer önceki ruhsat kullanma izni alınan bölümler:		27. Tapu teslim belgesi verilen kurumun NİĞDE TSM		28. Parselasyon planı onay tarihi:		29. Parselin kullanma amacı: FABRİKA İNŞAATI VE ARSASI		30. Parselin alanı(m ²): 50158,21									

Yapı Sahibinin 31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no ÖZEL OSMAK ASLANALI GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ, 18848386118 32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ETİMESGUT 33. Vergi kimlik no: 4040012457 34. Adres: AKTAŞ BELEDİSİ YENİ MAH. KAYSERİ CAD. GÖKNUR GIDA MAD. İT. İH. BLOK NO: 32 MERKEZ / NİĞDE 35. İmza: 		Yapı Mühendisinin 36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no OSMAK ASLANALI (GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ), 18848386118 37. Oda sicil no: 090082 38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ETİMESGUT 39. Vergi kimlik no: 4040012457 40. Sigorta sicil no: 41. Sözleşme tarihi: 42. Sözleşme no: 43. Yapı mühendisi yetki belge no: 0000211423143648 44. Sicile esas adres: AKTAŞ BELEDİSİ YENİ MAH. KAYSERİ CAD. GÖKNUR GIDA MAD. İT. İH. BLOK NO: 32 MERKEZ / NİĞDE 45. İmza: 		Şantiye Şefinin 46. Adı soyadı, unvanı: 47. T.C. kimlik no: 48. Oda sicil no: 49. Sigorta sicil no: 50. Sözleşme tarihi: 51. Sözleşme no: 52. Adres: 53. İmza:	
--	--	---	--	---	--

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler 54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları: 1252 - Depolar 55. Bağımsız bölüm sayısı: 1 56. Yüzölçümü (m ²): 3653 57. Toplam yapı sayısı: 1 58. Toplam bağımsız bölümler sayısı: 1 59. Toplam konut birimi(daire) sayısı: 60. Yapının taban alanı(m ²): 3653 61. Yapının inşaat alanı(m ²): 3653 62. Toplam yapı yüksekliği(m): 63. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 12 64. Yapının toplam yüksekliği(m): 12 65. Toplam taban alanı(m ²): 3653 66. Toplam yapı inşaat alanı(m ²): 3653 67. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 1 68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 1 69. Yapının toplam kat sayısı: 1 70. İlave kat sayısı: 71. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 12 73. Yapının toplam yüksekliği(m): 12 74. İlave kat yüksekliği(m): 75. Yapının sınıfı: II 76. Yapının grubu: C 77. 1 m ² maliyeti(TL): 602 78. Yapının maliyeti (TL): 1833806 79. Yapının arsa değeri (TL): 420000 80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 1953806 81. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 1833806		
--	--	--

Yapının Teknik Özellikleri 82. İstima Sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Merkezi iletkenli kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input checked="" type="checkbox"/> 4. Sobas <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobaları <input type="checkbox"/> 6. Kısma <input type="checkbox"/> 7.		88. Tesisatlar: <input type="checkbox"/> 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Bazı tesisasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input checked="" type="checkbox"/> 4. Elektrik <input checked="" type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12.		89. Ortak Kullanım Alanları: <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapalı daire <input type="checkbox"/> 6. Kömürlük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12.		90. Yapının Taşınır Sistemleri: <input type="checkbox"/> 1. İskaler (Kalkas) <input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 1.3.1. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.2. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.3. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.4. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.5. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.6. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.7. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.8. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.9. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.10. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.11. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.12. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.13. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.14. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.15. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.16. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.17. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.18. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.19. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.20. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.21. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.22. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.23. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.24. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.25. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.26. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.27. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.28. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.29. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.30. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.31. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.32. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.33. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.34. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.35. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.36. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.37. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.38. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.39. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.40. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.41. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.42. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.43. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.44. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.45. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.46. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.47. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.48. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.49. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.50. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.51. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.52. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.53. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.54. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.55. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.56. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.57. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.58. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.59. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.60. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.61. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.62. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.63. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.64. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.65. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.66. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.67. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.68. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.69. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.70. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.71. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.72. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.73. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.74. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.75. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.76. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.77. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.78. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.79. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.80. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.81. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.82. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.83. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.84. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.85. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.86. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.87. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.88. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.89. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.90. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.91. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.92. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.93. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.94. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.95. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.96. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.97. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.98. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.99. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.100. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.101. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.102. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.103. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.104. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.105. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.106. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.107. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.108. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.109. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.110. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.111. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.112. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.113. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.114. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.115. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.116. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.117. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.118. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.119. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.120. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.121. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.122. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.123. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.124. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.125. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.126. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.127. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.128. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.129. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.130. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.131. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.132. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.133. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.134. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.135. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.136. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.137. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.138. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.139. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.140. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.141. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.142. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.143. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.144. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.145. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.146. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.147. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.148. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.149. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.150. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.151. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.152. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.153. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.154. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.155. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.156. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.157. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.158. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.159. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.160. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.161. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.162. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.163. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.164. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.165. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.166. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.167. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.168. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.169. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.170. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.171. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.172. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.173. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.174. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.175. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.176. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.177. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.178. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.179. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.180. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.181. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.182. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.183. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.184. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.185. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.186. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.187. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.188. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.189. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.190. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.191. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.192. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.193. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.194. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.195. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.196. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.197. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.198. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.199. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.200. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.201. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.202. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.203. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.204. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.205. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.206. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.207. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.208. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.209. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.210. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.211. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.212. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.213. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.214. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.215. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.216. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.217. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.218. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.219. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.220. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.221. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.222. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.223. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.224. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.225. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.226. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.227. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.228. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.229. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.230. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.231. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.232. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.233. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.234. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.235. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.236. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.237. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.238. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.239. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.240. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.241. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.242. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.243. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.244. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.245. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.246. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.247. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.248. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.249. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.250. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.251. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.252. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.253. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.254. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.255. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.256. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.257. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.258. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.259. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.260. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.261. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.262. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.263. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.264. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.265. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.266. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.267. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.268. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.269. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.270. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.271. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.272. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.273. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.274. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.275. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.276. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.277. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.278. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.279. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.280. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.281. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.282. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.283. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.284. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.285. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.286. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.287. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.288. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.289. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.290. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.291. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.292. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.293. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.294. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.295. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.296. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.297. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.298. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.299. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.300. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.301. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.302. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.303. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.304. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.305. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.306. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.307. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.308. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.309. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.310. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.311. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.312. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.313. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.314. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.315. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.316. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.317. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.318. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.319. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.320. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.321. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.322. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.323. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.324. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.325. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.326. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.327. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.328. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.329. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.330. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.331. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.332. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.333. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.334. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.335. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.336. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.337. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.338. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.339. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.340. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.341. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.342. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.343. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.344. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.345. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.346. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.347. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.348. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.349. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.350. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.351. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.352. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.353. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.354. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.355. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.356. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.357. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.358. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.359. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.360. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.361. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.362. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.363. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.364. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.365. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.366. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.367. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.368. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.369. Çerçevesiz+Perdeli sistem	
--	--	---	--	--	--	--	--

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ



Belge Takip No: 21

1. Belgeli veren kurum		2. Belgenin veriliş amacı <input type="checkbox"/> Kısmi Kullanma İzin <input checked="" type="checkbox"/> Toplu Kullanma İzin		4. Belgenin onay tarihi		5. Belge no	
İl: NİĞDE		3. Belgeliye esas ruhsat <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İstisna <input type="checkbox"/> Kat katmanlı <input type="checkbox"/> Tadilat		10.09/2008		21	
İççe: MERKEZ		<input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> İstisnai duvar <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı		6. Pafta no		7. Ada no	
Bucak: --		<input type="checkbox"/> Yanılama <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/>		09		-	
Köy: AKTAŞ-KASABASI		9. İmar planı onay tarihi		10. Parselasyon planı onay tarihi		11. İmar durumu tarihi ve no su	
Belediye: AKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI		1/20		1/20		Salça Hattı - 910	
Mahalle: --		13. ÇED raporu onay tarihi		14. Zemin etüdü onay tarihi		15. Tapu tescil belgesi veriliş kurum	
Muhafazat: --		1/20		1/20		Niğde	
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTIYE ŞEFİNİN		16. Tapu tescil belgesi no ve tarihi	
22. Adı soyadı, unvanı		27. Adı soyadı, unvanı		28. Hukuki durumu		37. Adı soyadı, unvanı	
Gökür Fabrikası		Kendisi					
23. Bağlı olduğu vergi dairesi		29. Kurum sicil no		30. Bağlı olduğu vergi dairesi		31. Vergi dairesi sicil no	
Niğde							
24. Vergi dairesi sicil no		32. Sigorta sicil no		33. Sözleşme tarihi ve no		34. Mütahhithik kelme no	
25. Adres		35. Adres		36. İmza		43. Adres	
Zeyseri Niğde Karayolu 16 km							
45. Yapının ünitalerinin kullanma amacı		46. Ünite sayısı		47. Yüzölçümü (m ²)		48. Bando yapı sayısı	
Salça Hattı		1		910		1	
						49. Toplam yapı sayısı	
						2	
						50. Yapının taban alanı (m ²)	
						910	
						51. Toplam taban alanı (m ²)	
						910	
						52. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	
						-	
						53. Toplam bağımsız bölüm sayısı	
						-	
						54. Yapının toplam kat sayısı	
						1	
						55. Yapının toplam kat sayısı	
						1	
						56. Yapının yüksekliği (m)	
						6	
						57. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						58. Yapının yüksekliği (m)	
						3	
						59. Yapının yüksekliği (m)	
						A	
						60. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						61. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						62. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						63. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						64. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						65. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						66. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						67. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						68. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						69. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						70. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						71. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						72. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						73. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						74. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						75. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						76. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						77. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						78. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						79. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						80. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						81. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						82. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						83. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						84. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						85. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						86. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						87. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						88. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						89. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						90. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						91. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						92. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						93. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						94. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						95. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						96. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						97. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						98. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						99. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						100. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						101. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						102. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						103. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						104. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						105. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						106. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						107. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						108. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						109. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						110. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						111. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						112. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						113. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						114. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						115. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						116. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						117. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						118. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						119. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						120. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						121. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						122. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						123. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						124. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						125. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						126. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						127. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						128. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						129. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						130. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						131. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						132. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						133. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						134. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						135. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						136. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						137. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						138. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						139. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						140. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						141. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						142. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						143. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						144. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						145. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						146. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						147. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						148. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						149. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						150. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						151. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						152. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						153. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						154. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						155. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						156. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						157. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						158. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						159. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						160. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						161. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						162. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						163. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						164. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						165. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						166. Yapının yüksekliği (m)	
						-	
						167. Yapının yüksekliği (m)	
						-	

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ



DIKKAT : Bu form 4 nüsha olarak düzenlenecektir. Aslı yapı sahibine 1 nüsha belgeyi veren kurumda kalmak üzere 1 nüsha-sı Mal. ve Güm. Bakanlığına, 1 nüsha ise DİE'ne verilir.

1. Belgeyi veren kurum (İli, ilçesi) Altınsoy Belediye Başkanlığı		Kod	2. Belgenin tarihi 03-03-2004	3. Belgenin numarası -	4. Belgenin verilmiş maksadı Depo	Kod	
5. Mahalle, cadde/sokak, bina no							
6. Pafta 9	7. Ada no -	8. Parsel no 2032	9. İmar durumu tarihi 20-8-1997	10. İmar durumu numarası 185			
11. Tapu tescil belgesi veren kurum Miyide		12. Tapu tescil belgesi tarihi 6-6-97	14. Isınma türü X	Kod	16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası 03-03-2004	17. Varsa ek ruhsatname-nin tarihi ve numarası -	
		13. Tapu tescil belgesi no 3433	15. Yakıt türü -	Kod			
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN				
18. Adı soyadı/unvanı Yenidisi		Kod	22. Adı soyadı/unvanı -		Kod	23. Kurum sicil numarası	
19. Bağlı olduğu vergi dairesi Miyide		20. Vergi Dairesi sicil numarası	24. Bağlı olduğu vergi dairesi -		25. Vergi dairesi sicil numarası		
21. Adresi Miyide Kayseri yolu 12 km-Altınsoy			26. Adresi -				
27. Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı	Kod	28. Ünite Sayısı	Kod	29. Yüzölçümü (m ²)	Kod	30. Yol seviyesi altında kat sayısı	
Suğuk hava Deposu		1		1275		-	
						31. Yol seviyesi üstünde kat sayısı	
						1	
						32. Toplam kat sayısı	
						1	
						33. Yapının yüksekliği	
						8	
						34. İm'isinin maliyeti	
						35. Yapının sınıfı	
						III	
						36. Yapının grubu	
						A	
Toplam							
37. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa hariç) 100.000.000.000			38. Ait olduğu yıl 2004	39. Yapının arsa değeri 15.000.000.000	40. Toplam maliyet (arsa dahil) 115.000.000.000		
41. İskeletin cinsi Çelik		42. İskeletin dolgu maddesi Taş, Toprak		Kod	43. Yığma yapının cinsi		
44. Yapı ile ilgili özellikler							
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik	<input checked="" type="checkbox"/> Hava gazı	<input type="checkbox"/> Doğal gaz	<input type="checkbox"/> Kalorifer	<input type="checkbox"/> Şehir suyu	<input type="checkbox"/> Sıcak su	<input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon	
<input checked="" type="checkbox"/> Foseptik	<input type="checkbox"/> Asansör	Yapının ısı yalıtım katsayısı (K) 1					
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama							
46. Konutla ilgili özellikler			47. Dairelerinin özellikleri				
Konutun	Oda sayıları						Toplam
	1	2	3	4	5	6		7+
Daire sayısı							
Bir dairenin Yüzölçümü							
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.							
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER							
48. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih		49. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih		50. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih			
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ							
51. Tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, imzası				52. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, imzası, mühür, tarih			

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ



Belge Takip No :

22

1. Belgayı veren kurum		2. Belgenin veriliş amacı <input type="checkbox"/> Kısmi Kullanma İzin <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzin		4. Belgenin onay tarihi		5. Belge no		
ii. NİĞDE ilçe MERKEZ		3. Belganın amaç türü ve kapsam <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İstisna <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> İbnal dönüş <input type="checkbox"/> Bahçe dönüş <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/> Yeniden		10.10.2008		22		
Bucak		9. İmar planı onay tarihi		10. Parselasyon planı onay tarihi		11. İmar durumu / tarih ve no su		
Köy AKTAŞ-KASABASI		/ / 20		/ / 20		12. Parselin kullanma amacı ve alanı m ² Meyve işletme 2310		
Belediye AKTAŞ BELEDİYE		13. CED raporu onay tarihi		14. Tamim etidü onay tarihi		15. Tapu tescil belgesi veren kurum		
Mahalle BAŞKANLIĞI		/ / 20		/ / 20		16. Tapu tescil belgesi no ve tarihi NİĞDE 06-08-1999-4157		
Muhafazat		17. Tapu tescil tarihi ve no 45 06.12.2007		18. Tadilat ruhsat tarihi		19. Ruhsat yenileme tarihi		
		/ / 20		/ / 20		20. Yeniden ruhsat tarihi		
		/ / 20		/ / 20		21. Ruhsat takip no 22		
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN			ŞANTİYE ŞEFİNİN		
22. Adı soyadı, unvanı Göktur Fabrikası <input checked="" type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kamu			27. Adı soyadı, unvanı Kandisi			37. Adı soyadı, unvanı		
23. Bağlı olduğu vergi dairesi NİĞDE			29. Kurum sicil no			39. Büro tescil no		
24. Vergi dairesi sicil no			32. Sigorta sicil no			42. Sözlüme tarihi ve no		
25. Adres Kayseri Niğde Karayolu 14 km AKTAŞ			35. Adres			43. Adres		
26. İmza			38. İmza			44. İmza		
40. Yapının ömrünün kullanma amacı		46. Ünite sayısı	47. Yüzdüğü (m ²)	48. Benzer yapı sayısı	49. Toplam yapı sayısı	50. Yapının taban alanı (m ²)	51. Toplam taban alanı (m ²)	
Meyve işletme Binası		1	2310	01	2310	2310	2310	
52. Yapının bağımsız bölüm sayısı		53. Toplam bağımsız bölüm sayısı		54. Yapının yapı yüksekliği (m)		55. Toplam yapı yüksekliği (m)		
-		-		2310		2310		
56. Yapının yapı katı sayı		57. Yapının yapı katı sayı		58. Yapının toplam kat sayısı		59. İskele kat sayısı		
1		1		2		-		
60. Yapının yüksekliği (m)		61. İskele kat yüksekliği (m)		62. Yapının simbi		63. Yapının grubu		
8		-		3		A		
64. 1 m ² maliyet (Bm TL.)		65. Yapının yapı maliyeti (Bm TL.)		66. Yapının arsa değeri (Bm TL.)		67. Arsa dahil yapının maliyet (Bm TL.)		
375.00		866.250.00		10.000.00		876.250.00 YTL		
YAPILA İLGİLİ ÖZELLİKLER								
68. İSTİFA SİSTEMİ		70. TESİSATLAR		72. ORTAK KULLANIM ALANLARI		73. YAPIN SİSTEMLERİ		
<input type="checkbox"/> İzlenilen yapılar için <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme yapılar için <input type="checkbox"/> Kat katları için <input type="checkbox"/> Köprüler için <input type="checkbox"/> Tünel <input type="checkbox"/> Köprü		<input type="checkbox"/> Yangın alarmı <input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme tesisatı <input type="checkbox"/> Kuvvet tesisatı <input type="checkbox"/> Fosforik tesisatı <input type="checkbox"/> Anlama		<input type="checkbox"/> Kaldırım <input type="checkbox"/> Sığınak <input type="checkbox"/> Otobüs <input type="checkbox"/> Fenerli alanlar <input type="checkbox"/> Asfalt <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapalı alanlar <input type="checkbox"/> İskele katları <input type="checkbox"/> Su deposu <input checked="" type="checkbox"/> Kuyu kuyu <input type="checkbox"/> Sahneler		<input type="checkbox"/> Yıkma (yüksek) <input type="checkbox"/> İskele (katlar) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input type="checkbox"/> Yarı otomatik		
69. YAKIT DİŞİ		71. SİLİNDİR SU		74. KULLANILAN MALZEME		75. DÜŞÜME		
<input checked="" type="checkbox"/> Kablo tesisatı <input type="checkbox"/> Fuar tesisatı <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik		Tesisat Türü <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Sıhhi tesisat <input type="checkbox"/> Kuvvet tesisatı <input type="checkbox"/> Motoserlik		<input type="checkbox"/> Beton <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kaldırım <input type="checkbox"/> Çimento <input checked="" type="checkbox"/> Sıcak su tesisatı		<input type="checkbox"/> Beton blok <input type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Fas <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kaldırım <input type="checkbox"/> Çimento <input checked="" type="checkbox"/> Sıcak su tesisatı		
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzin düzenlenmesi için, bu bölümde hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzin düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hangi ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya adet diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.								
YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN				KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER				
69. Tarih ve numarası		77. Ortak kullanım		KONUTUN KATI		KONUTUN KATI		
				1. Kat		2. Kat		
				3. Kat		4. Kat		
				5. Kat		6. Kat		
				7. Kat		8. Kat		
				9. Kat		10. Kat		
				11. Kat		12. Kat		
				13. Kat		14. Kat		
				15. Kat		16. Kat		
				17. Kat		18. Kat		
				19. Kat		20. Kat		
				21. Kat		22. Kat		
				23. Kat		24. Kat		
				25. Kat		26. Kat		
				27. Kat		28. Kat		
				29. Kat		30. Kat		
				31. Kat		32. Kat		
				33. Kat		34. Kat		
				35. Kat		36. Kat		
				37. Kat		38. Kat		
				39. Kat		40. Kat		
				41. Kat		42. Kat		
				43. Kat		44. Kat		
				45. Kat		46. Kat		
				47. Kat		48. Kat		
				49. Kat		50. Kat		
				51. Kat		52. Kat		
				53. Kat		54. Kat		
				55. Kat		56. Kat		
				57. Kat		58. Kat		
				59. Kat		60. Kat		
				61. Kat		62. Kat		
				63. Kat		64. Kat		
				65. Kat		66. Kat		
				67. Kat		68. Kat		
				69. Kat		70. Kat		
				71. Kat		72. Kat		
				73. Kat		74. Kat		
				75. Kat		76. Kat		
				77. Kat		78. Kat		
				79. Kat		80. Kat		
				81. Kat		82. Kat		
				83. Kat		84. Kat		
				85. Kat		86. Kat		
				87. Kat		88. Kat		
				89. Kat		90. Kat		
				91. Kat		92. Kat		
				93. Kat		94. Kat		
				95. Kat		96. Kat		
				97. Kat		98. Kat		
				99. Kat		100. Kat		
				101. Kat		102. Kat		
				103. Kat		104. Kat		
				105. Kat		106. Kat		
				107. Kat		108. Kat		
				109. Kat		110. Kat		
				111. Kat		112. Kat		
				113. Kat		114. Kat		
				115. Kat		116. Kat		
				117. Kat		118. Kat		
				119. Kat		120. Kat		
				121. Kat		122. Kat		
				123. Kat		124. Kat		
				125. Kat		126. Kat		
				127. Kat		128. Kat		
				129. Kat		130. Kat		
				131. Kat		132. Kat		
				133. Kat		134. Kat		
				135. Kat		136. Kat		
				137. Kat		138. Kat		
				139. Kat		140. Kat		
				141. Kat		142. Kat		
				143. Kat		144. Kat		
				145. Kat		146. Kat		
				147. Kat		148. Kat		
				149. Kat		150. Kat		
				151. Kat		152. Kat		
				153. Kat		154. Kat		
				155. Kat		156. Kat		
				157. Kat		158. Kat		
				159. Kat		160. Kat		
				161. Kat		162. Kat		
				163. Kat		164. Kat		
				165. Kat		166. Kat		
				167. Kat		168. Kat		
				169. Kat		170. Kat		
				171. Kat		172. Kat		
				173. Kat		174. Kat		
				175. Kat		176. Kat		
				177. Kat		178. Kat		
				179. Kat		180. Kat		
				181. Kat		182. Kat		
				183. Kat		184. Kat		
				185. Kat		186. Kat		
				187. Kat		188. Kat		
				189. Kat		190. Kat		
				191. Kat		192. Kat		
				193. Kat		194. Kat		
				195. Kat		196. Kat		
				197. Kat		198. Kat		
				199. Kat		200. Kat		
				201. Kat		202. Kat		
				203. Kat		204. Kat		
				205. Kat		206. Kat		
				207. Kat		208. Kat		
				209. Kat		210. Kat		
				211. Kat		212. Kat		
				213. Kat		214. Kat		
				215. Kat		216. Kat		
				217. Kat		218. Kat		
				219. Kat		220. Kat		
				221. Kat		222. Kat		
				223. Kat		224. Kat		
				225. Kat		226. Kat		
				227. Kat		228. Kat		
				229. Kat		230. Kat		
				231. Kat		232. Kat		
				233. Kat		234. Kat		
				235. Kat		236. Kat		
				237. Kat		238. Kat		
				239. Kat		240. Kat		
				241. Kat		242. Kat		
				243. Kat		244. Kat		
				245. Kat		246. Kat		
				247. Kat		248. Kat		
				249. Kat		250. Kat		
				251. Kat		252. Kat		
				253. Kat		254. Kat		
				255. Kat		256. Kat		
				257. Kat		258. Kat		
				259. Kat		260. Kat		
				261. Kat		262. Kat		
				263. Kat		264. Kat		
				265. Kat		266. Kat		
				267. Kat		268. Kat		
				269. Kat		270. Kat		
				271. Kat		272. Kat		
				273. Kat		274. Kat		
				275. Kat		276. Kat		
				277. Kat		278. Kat		
				279. Kat		280. Kat		
				281. Kat		282. Kat		
				283. Kat		284. Kat		
				285. Kat		286. Kat		
				287. Kat		288. Kat		
				289. Kat		290. Kat		
				291. Kat		292. Kat		
				293. Kat		294. Kat		
				295. Kat		296. Kat		
				297. Kat		298. Kat		
				299. Kat		300. Kat		
				301. Kat		302. Kat		
				303. Kat		304. Kat		
				305. Kat		306. Kat		
				307. Kat		308. Kat		
				309. Kat		310. Kat		
				311. Kat		312. Kat		
				313. Kat		314. Kat		
				315. Kat		316. Kat		
				317. Kat		318. Kat		
				319. Kat		320. Kat		
				321. Kat		322. Kat		
				323. Kat		324. Kat		
				325. Kat		326. Kat		
				327. Kat		328. Kat		
				329. Kat		330. Kat		
				331. Kat		332. Kat		
				333. Kat		334. Kat		
				335. Kat		336. Kat		
				337. Kat		338. Kat		
				339. Kat		340. Kat		
				341. Kat		342. Kat		
				343. Kat		344. Kat		
				345. Kat		346. Kat		
				347. Kat		348. Kat		
				349. Kat		350.		

AKTAŞ KASABASI

Yapı Belgeleri | 2008

AKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ											
1. Değeri verilen isim: Aktaş Ks./Niğde			7. Belgem veriyi amacı: <input type="checkbox"/> Birim kullanım izni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma izni			8. Belgem onay tarihi: 21.10.2010			11. Belge no: 02		
2. Belge veriliş tarihi adresi: Niğde Apt: Mertez			17. Belgem evrak türü: <input checked="" type="checkbox"/> Tesis yap <input type="checkbox"/> Tamamlama <input type="checkbox"/> Yıkılma			18. Belgem onay tarihi: 26.3.2009			19. Belgem onay tarihi: 04		
3. Sokak: Aktaş			10. Etiler no: 1			13. İlk yapı onay tarihi: 26.3.2009			14. İkinci yapı onay tarihi: 04		
4. Mülkiyet: Aktaş			15. Son yapı onay tarihi: 13.7.07			16. Son yapı onay tarihi: 9756			17. Yıkılma ruhsat tarihi: 5906		
5. Mülkiyet türü: Yolcu 15 km			18. Zemin etki alanı: Niğde			19. Zemin etki alanı: Niğde			20. Zemin etki alanı: Niğde		
6. Parsel no: 3			21. Zemin etki alanı: Niğde			22. Zemin etki alanı: Niğde			23. Zemin etki alanı: Niğde		
7. Katman: 1			24. Zemin etki alanı: Niğde			25. Zemin etki alanı: Niğde			26. Zemin etki alanı: Niğde		

Yapı Sahibinin	Yapı Müteahhidinin	Şantiye Şefinin
35. Adı soyadı unvanı TC kimlik no: Göknur A.Ş.	36. Adı soyadı unvanı TC kimlik no: Göknur A.Ş.	37. Adı soyadı unvanı:
38. Bağımsız bölge adresi: 404 001 2487 Niğde Kayseri Karayolu 15 km.	39. Adı soyadı unvanı: 	40. Adı soyadı unvanı:
41. Bağımsız bölge no: 1	42. Süreklilik tarihi: 2	43. Süreklilik tarihi: 2
44. Bağımsız bölge no: 1	45. Süreklilik tarihi: 16	46. Süreklilik tarihi: 16
47. Bağımsız bölge no: 1	48. Süreklilik tarihi: 16	49. Süreklilik tarihi: 16

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler		
49. Kısımla ilgili diğer özellikler: Xorzonbairevi ve Depo	50. Bağımsız bölüm sayısı: 2	51. Yıkılma alanı (m ²): 5906
Toplam: 2 5906		

Yapı ile ilgili Özellikler					
52. Yıkılma alanı (m ²): 1	53. Yıkılma alanı (m ²): 1	54. Yıkılma alanı (m ²): 1	55. Yıkılma alanı (m ²): 1	56. Yıkılma alanı (m ²): 1	57. Yıkılma alanı (m ²): 5906
58. Yıkılma alanı (m ²): 1	59. Yıkılma alanı (m ²): 2	60. Yıkılma alanı (m ²): 2	61. Yıkılma alanı (m ²): 2	62. Yıkılma alanı (m ²): 2	63. Yıkılma alanı (m ²): 5906
64. Yıkılma alanı (m ²): 1	65. Yıkılma alanı (m ²): 16	66. Yıkılma alanı (m ²): 16	67. Yıkılma alanı (m ²): 16	68. Yıkılma alanı (m ²): 16	69. Yıkılma alanı (m ²): 16
70. Yıkılma alanı (m ²): 2	71. Yıkılma alanı (m ²): 13	72. Yıkılma alanı (m ²): 245	73. Yıkılma alanı (m ²): 1-666-480	74. Yıkılma alanı (m ²): 50.00	75. Yıkılma alanı (m ²): 1-696-680

Yapının Teknik Özellikleri					
83. Temel Sistem:		84. Teraslar:		85. Ortak Kullanım Alanları:	
83.1. Muvahat estetik kalitesi: <input checked="" type="checkbox"/> 1. Duraç kalitesi: <input type="checkbox"/> 2. Kır kalitesi: <input type="checkbox"/> 3. Etiler: <input type="checkbox"/>		84.1. Anmal: <input type="checkbox"/> 2. Duraç kalitesi: <input type="checkbox"/> 3. Duraç kalitesi: <input type="checkbox"/> 4. Duraç kalitesi: <input type="checkbox"/> 5. Duraç kalitesi: <input type="checkbox"/>		85.1. Asansör: <input type="checkbox"/> 2. Bulaşık makinesi: <input type="checkbox"/> 3. AKA asansör: <input type="checkbox"/> 4. AKA asansör: <input type="checkbox"/> 5. Kışın asansör: <input type="checkbox"/> 6. Kışın asansör: <input type="checkbox"/>	
83.2. Duraç kalitesi: <input checked="" type="checkbox"/> 3. Duraç kalitesi: <input type="checkbox"/> 4. LPT: <input type="checkbox"/> 5. Etiler: <input type="checkbox"/>		84.2. Duraç kalitesi: <input checked="" type="checkbox"/> 7. Tenu su: <input type="checkbox"/> 8. Duraç kalitesi: <input type="checkbox"/> 9. Duraç kalitesi: <input type="checkbox"/>		85.2. LPT: <input checked="" type="checkbox"/> 7. Duraç kalitesi: <input type="checkbox"/> 8. Duraç kalitesi: <input type="checkbox"/> 9. Duraç kalitesi: <input type="checkbox"/>	
83.3. Duraç kalitesi: <input checked="" type="checkbox"/> 7. Tenu su: <input type="checkbox"/> 8. Duraç kalitesi: <input type="checkbox"/> 9. Duraç kalitesi: <input type="checkbox"/>		84.3. Duraç kalitesi: <input checked="" type="checkbox"/> 10. Duraç kalitesi: <input type="checkbox"/> 11. Yıkılma alanı: <input type="checkbox"/> 12. Yıkılma alanı: <input type="checkbox"/>		85.3. Duraç kalitesi: <input checked="" type="checkbox"/> 11. Duraç kalitesi: <input type="checkbox"/> 12. Duraç kalitesi: <input type="checkbox"/>	
83.4. Duraç kalitesi: <input checked="" type="checkbox"/> 13. Duraç kalitesi: <input type="checkbox"/> 14. Duraç kalitesi: <input type="checkbox"/>		84.4. Duraç kalitesi: <input checked="" type="checkbox"/> 15. Duraç kalitesi: <input type="checkbox"/> 16. Duraç kalitesi: <input type="checkbox"/>		85.4. Duraç kalitesi: <input checked="" type="checkbox"/> 17. Duraç kalitesi: <input type="checkbox"/> 18. Duraç kalitesi: <input type="checkbox"/>	

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzin düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzin düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katları, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanlar ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağı oduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerinden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetim yapılmak kaydı ile aşağıda yazık adet daire, adet dükkan veya adet diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.


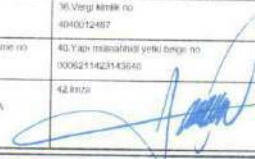

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin			
86. Belge tarihi:	87. Belge no:	88. Belge no:	89. Bağımsız bölüm no:

Konut ile ilgili Özellikler							
89. Daire sayısı:							
90. Parsel dışındaki daire sayısı:							
91. Bir dairenin yapı yüksekliği:							
92. Konutun salon dahil oda sayısı:							
TOPLAM							

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										114838066																																												
1. Belgeyi veren kurum: AKTAŞ BELEDİYESİ					9. Belgenin veriliş amacı: <input type="checkbox"/> Kısmi Kullanma İzni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzni		10. Belgenin onay tarihi: 25/2/2016		11. Belge no: 3																																													
2. Belge verilen yapının adresi: NİĞDE İLİ MERKEZ İLÇESİ MERKEZ BUCAĞI KAYSERİ CAD. AKTAŞ BELEDİYESİ YENİ MAHALLE					12. Belgeye esas ruhsat: <input checked="" type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 5. Kat katması <input type="checkbox"/> 6. İleve <input type="checkbox"/> 7. Değiştirme <input type="checkbox"/> 8. Tadilat <input type="checkbox"/> 9. Dolgu <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 11. Döşeme <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13. Fosforalit <input type="checkbox"/> 14. Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 16. İsmi değiştirilme <input type="checkbox"/> 17. İmarat durumu <input type="checkbox"/> 18. Başka duvar <input type="checkbox"/> 19. Başka duvar <input type="checkbox"/> 20. Başka duvar <input type="checkbox"/>		13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 05.10.2015		14. İkinci yapı ruhsatı no: 25		15. Son yapı ruhsatı tarihi: / /																																											
3. Faah No: 0					4. Adle No: 0		5. Parsel No: 4414		6. Blok No: / /																																													
7. İmarat ruhsatı tarihi: / /					18. Yeniden ruhsat tarihi: / /		19. Tadilat ruhsatı tarihi: / /		20. İmarat ruhsatı tarihi: / /																																													
8. Daire imza hakkı, kulübeye, örneğin bağlanmış bölümler					23. Zemin etüdü onay tarihi: / /		24. CED raporu onay tarihi: / /		25. Tapu tesvil belgesi tarihi: 24.09.2015																																													
9. Daire imza hakkı, kulübeye, örneğin bağlanmış bölümler					27. Tapu tesvil belgesi verilen kurum: NİĞDE		28. Parçeleme planı onay tarihi: / /		29. Parçelenin kullanma amacı: YAŞ MEYVE SEBZE PAKETLEME VE SÜZÜK İLAHA DEPOSU																																													
30. Daire imza hakkı, kulübeye, örneğin bağlanmış bölümler					31. Daire imza hakkı, kulübeye, örneğin bağlanmış bölümler		32. Daire imza hakkı, kulübeye, örneğin bağlanmış bölümler		33. Daire imza hakkı, kulübeye, örneğin bağlanmış bölümler																																													
34. Daire imza hakkı, kulübeye, örneğin bağlanmış bölümler					35. Daire imza hakkı, kulübeye, örneğin bağlanmış bölümler		36. Daire imza hakkı, kulübeye, örneğin bağlanmış bölümler		37. Daire imza hakkı, kulübeye, örneğin bağlanmış bölümler																																													
38. Daire imza hakkı, kulübeye, örneğin bağlanmış bölümler					39. Daire imza hakkı, kulübeye, örneğin bağlanmış bölümler		40. Daire imza hakkı, kulübeye, örneğin bağlanmış bölümler		41. Daire imza hakkı, kulübeye, örneğin bağlanmış bölümler																																													
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: ELMAS HAYVANCIK NAKLİYE GIDA TARIM LIMITED ŞİRKETİ					32. Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>		33. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: ORHAN BUDAK, SERHEND YAPI, 31333580566		34. Adı soyadı, unvanı: / /																																													
35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: NİĞDE					36. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: NİZİP		37. Vergi kimlik no: 31333580566		38. Oda sicil no: 2691																																													
39. Vergi kimlik no: 3300716891					40. Sigorta sicil no: 0		41. Sözleşme tarihi: / /		42. Sözleşme no: / /																																													
34. Adres: AKTAŞ BELEDİYESİ YENİ MAHALLE KAYSERİ CAD. GÖKNUR GIDA MAD. İTİH BLOK NO: 32 MERKEZ / NİĞDE					35. İmza: / /		43. Yapı müteahhidi/yapı belge no: 002/11/102044195		44. Sigorta sicil no: / /																																													
45. İmza: / /					46. Adres: MİSAR SINAN MAH. MUSTAFA KÖKÇEN BUL. NO: 1/1 KAPLI NO: A NİZİP / GAZİANTEP		47. Sigorta sicil no: / /		48. Sözleşme tarihi: / /																																													
49. Sigorta sicil no: / /					50. Sözleşme tarihi: / /		51. Sözleşme no: / /		52. Adres: / /																																													
53. İmza: / /					54. Adres: / /		55. İmza: / /		56. İmza: / /																																													
57. Benzer yapı sayısı: 1					58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1					59. Yapıda konut birimi(daire) sayısı: 1					60. Yapının taban alanı(m ²): 4300					61. Yapı inşaat alanı(m ²): 4300																																		
62. Toplam yapı sayısı: 1					63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1					64. Toplam konut birimi(daire) sayısı: 1					65. Toplam taban alanı(m ²): 4300					66. Toplam yapı inşaat alanı(m ²): 4300																																		
67. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 1					68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 1					69. Yapının toplam kat sayısı: 1					70. İskelet kat sayısı: / /																																							
71. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): / /					72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 7,2					73. Yapının toplam yüksekliği(m): / /					74. İskelet kat yüksekliği(m): / /																																							
75. Yapının enfi: / /					76. Yapının grubu: B					77. 1 m ² maliyeti(TL): 370					78. Yapının maliyeti (TL): 1391000					79. Yapının arsa değeri (TL): 200000					80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 1791000					81. Forme düzenlenen katın maliyeti (TL): 1591000																								
82. İstina Sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Merkezi sistem kabinler <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kabinler <input type="checkbox"/> 3. Kat kabinleri <input type="checkbox"/> 4. Sabit <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7. / /					83. İstina Anavahi Kullanılan Yalıtım Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Kalsiyat <input type="checkbox"/> 2. Fiyofol <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. / /					84. Duvar Bu Temiz Sevi: <input type="checkbox"/> 1. Termofon <input type="checkbox"/> 2. Şarben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kalkanlı <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Moplerlek <input type="checkbox"/> 6. / /					85. Duvar Bu Yalıtım Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fiyofol <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Kalsiyat <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. / /					86. İçme Suyu: <input type="checkbox"/> 1. İçme suyu <input type="checkbox"/> 2. Kıyma suyu <input type="checkbox"/> 3. Kireçli suyu <input type="checkbox"/> 4. Tazeleme suyu <input type="checkbox"/> 5. Pnömatik suyu <input type="checkbox"/> 6. / /					87. Abla suyu: <input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforalit <input type="checkbox"/> 3. / /					88. Tesisatlar: <input type="checkbox"/> 1. Ayırma <input type="checkbox"/> 2. İlaç albeniyu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Heliherfene <input type="checkbox"/> 6. P/a su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hıneratör <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın teslati <input type="checkbox"/> 12. / /					89. Ortak Kullanım Alanları: <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Elektrik kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Aşık stopark <input type="checkbox"/> 4. Kapak stopark <input type="checkbox"/> 5. Kapalı duvar <input type="checkbox"/> 6. Kömürük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Süpürük <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın menfieri <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. / /					90. Yapının Tapyolu Sistemi: <input type="checkbox"/> 1. İskelet (Kısmi) <input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 2. Yığılma (Kısmi) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Kırma <input type="checkbox"/> 6. / /					91. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Bkiet <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Tağ <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpik <input type="checkbox"/> 6. Gıahbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Hafif panel <input type="checkbox"/> 9. / /					92. Döşeme: <input type="checkbox"/> 1. Plak kırık <input type="checkbox"/> 2. Marlar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asfaltın <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. HAZZ yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. / /				
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanıp, ye kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenemeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi haric ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürük, bağılı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya 1 adet(düğer kullanıcılar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.																																																						
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin					Konut İle İlgili Özellikler																																																	
93. Belge tarihi: / /					94. Belge no: / /					95. Blok no: / /					96. Bağımsız bölüm no: / /																																							
97. Konutları satan daire oda sayısı:					98. Daire sayısı: 0					99. Parke olan daire sayısı: 0					100. Bir dairenin yüzölçümü: 0																																							

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				Barakod / Karşılık: 104901657					
Certificate of permission for use of building									
1. Belgeyi veren kurum: AKTAŞ BELEDİYESİ		9. Belgenin veriliş amacı: <input type="checkbox"/> Kısmi Kullanma İznine <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İznine		10. Belgenin onay tarihi: 05.12.2018		11. Belge no: 2018/23			
2. Belge veren yapının adresi: İl: NİĞDE İlçe: MERKEZ		12. Belgeye esas ruhsat: <input checked="" type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 4.Ek bina <input type="checkbox"/> 5.Kat İavesi <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 7. Geçici <input type="checkbox"/> 8. Tadilat <input type="checkbox"/> 9. Doğru <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13. Fosforit <input type="checkbox"/> 14. Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 16. İsmi değişikliği <input type="checkbox"/> 17. İnatlı duvar <input type="checkbox"/> 18. Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> 19.		13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 05.09.2018		14. İlk yapı ruhsatı no: 13			
3. Pafta No: 4		4. Ada No: 6		5. Parşel No: 4414		6. Blok No:			
7. Arazinin kullanma izni ile belge verilen bağımsız bölüm no:		8. Çiftin izni ile verilen bağımsız bölüm no:		23. Zemin etüdün onay tarihi:		24. ÇED raporu onay tarihi:			
31. Adı soyadı, unvanı, T.C kimlik no: ELMAŞ HAYVANCILIK NAHLİYE GIDA TARIM LIMITED ŞİRKETİ		32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: NİĞDE		33. Vergi kimlik no: 3330716991		34. Adres: AKTAŞ BELDESİ YENİ MAH. KAYSERİ CAD. GÖKNUR GIDA MAD.17.İH BLOK NO: 32 MERKEZ / NİĞDE			
35. İnza		36. Adı soyadı, unvanı, T.C kimlik no: ALPER DURMAZ, ALPER DURMAZ (I, 1086886724		37. Oda sicil no: 4763		38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: NİĞDE			
39. Oda sicil no: 4301201019208		40. Sözlüme tarihi: 20.07.2018		41. Sözlüme no: 1		42. Sözlüme no: 1			
43. Sözlüme tarihi: 20.07.2018		44. Sicile esas adres: SELÇUK MAH. ŞEHİT POLİS OKAN ACAR SIK. HALİL GÖRBUZ ÇINAR İNŞ SİTESİ NO: 35 İÇ KAPI NO: 17 MERKEZ / NİĞDE		45. İnza		46. Adı soyadı, unvanı: ESAT FAZİL ASLAN			
47. T.C kimlik no: 24068213332		48. Oda sicil no: 49709		49. Sigorta sicil no: 50. Sözlüme tarihi: 51. Sözlüme no:		52. Adres: SELÇUK MAH. TUNCER SIK. NİĞDE EĞİTİM VAKFI SİTESİ NO: 11 İÇ KAPI NO: 2 MERKEZ / NİĞDE			
53. İnza		54. İnza		55. İnza		56. İnza			
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı ile İlgili Özellikler					
54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları: 1271 - Tarım ve Hayvancılık		55. Bağımsız bölüm sayısı: 1		56. Yüzölçümü (m2): 1980		57. Benzer yapı sayısı: 1			
58. Toplam yapı sayısı: 1		59. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1		60. Toplam konut birim(daire) sayısı: 1		61. Yapı inşaat alanı(m2): 1980			
62. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 1		63. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 1		64. Yapının toplam kat sayısı: 1		65. İlave kat sayısı:			
66. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 7.2		67. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 7.2		68. Yapının toplam yüksekliği(m): 7.2		69. İlave kat yüksekliği(m):			
70. Yapının sınıfı: II		71. Yapının grubu: C		72. 77.1 m2 maliyeti(TL): 578		73. 77.1 m2 maliyeti(TL): 1144440			
74. 77.1 m2 maliyeti(TL): 1144440		75. 77.1 m2 maliyeti(TL): 1144440		76. 77.1 m2 maliyeti(TL): 1144440		77. 77.1 m2 maliyeti(TL): 1144440			
Yapının Teknik Özellikleri				Yapının Yapıya Sistemleri					
82. Isınma Sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtma kaloriferi <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kaloriferi <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4. Sobas <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7.		83. Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fıstık yağı <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.		84. Sıcak Su Temin Şekli: <input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Mıyınçık <input type="checkbox"/> 6.		85. Sıcak Su Yakıt Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fıstık yağı <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7.		86. Tesisatlar: <input type="checkbox"/> 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. BAZ istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Tamiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paralelner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12.	
87. Ortak Kullanım Alanları: <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Akıllı otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kötürük <input type="checkbox"/> 7. Otak depo <input type="checkbox"/> 8. Sigörak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12.		88. Ortak Kullanım Alanları: <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Akıllı otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kötürük <input type="checkbox"/> 7. Otak depo <input type="checkbox"/> 8. Sigörak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12.		89. Yapının Yapıya Sistemleri: <input type="checkbox"/> 1. İskelet (Çerçeve) <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 6. Çelik çatı		90. Yapının Yapıya Sistemleri: <input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçeve sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçeve-Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 6. ÇELİK ÇATI			
91. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Briket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Hafif panel <input type="checkbox"/> 9.		92. Döşeme: <input type="checkbox"/> 1. Plak döşeme <input type="checkbox"/> 2. Marmer döşeme <input type="checkbox"/> 3. Anahut <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. ÇELİK ÇATI		93. Döşeme: <input type="checkbox"/> 1. Plak döşeme <input type="checkbox"/> 2. Marmer döşeme <input type="checkbox"/> 3. Anahut <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. ÇELİK ÇATI		94. Döşeme: <input type="checkbox"/> 1. Plak döşeme <input type="checkbox"/> 2. Marmer döşeme <input type="checkbox"/> 3. Anahut <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. ÇELİK ÇATI			
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İznine düzenlenilmiştir. Bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanması ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum kollar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağli olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerinden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya 1 adet(düğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.				Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin					
93. Belge tarihi:		94. Belge no:		95. Blok no:		96. Bağımsız bölüm no:			
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin				Konut ile İlgili Özellikler					
97. Belge tarihi:		98. Belge no:		99. Blok no:		100. Bağımsız bölüm no:			
97. Konutun satış dahil oda sayısı:				98. Daire sayısı: 0					
99. Paçta olan daire sayısı: 0				100. Bir dairenin yüzölçümü: 0					

Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI													149503719						
1. Ruhsat Verilen Kurum: AKTAŞ BELEDİYESİ				9. Ruhsatın verildiği tarih				10. Ruhsatın öngörülen tarihi		11. Ruhsat no		12. İlk ruhsat tarihi		13. İlk ruhsat no					
2. Ruhsat verildiği yapının adresi				1. Yeri yapı				18.11.2017		2017/30									
İl: NİĞDE İlçe: MERKEZ				2. Yönelim				14. İlk yapı onay tarihi		15. İlk oturum tarihi		16. İkinci oturum tarihi		17. Zemin etidiki onay tarihi					
Bulvarı: AKTAŞ BELEDİYESİ Khy: AKTAŞ BELEDİYESİ				3. Yönelim															
Mahalle/İmarat: YENİ				4. Eki bina				18. Parçeleme plan onay tarihi		19. Parselin kabarması tarihi		20. Parselin durumu(2)							
Muhafaza/İmarat kadısı/sokak/köy/amaç adı: KAYSERİ CAD.				5. KAT katman						FABRİKA BİNADİ VE ARSASI		50/150/21							
Meydan/bulvar/cadde/sokak/köy/amaç adı: KAYSERİ CAD.				6. Bina						21. Tapu imalat başlangıç tarihi		22. Tapu imalat başlangıç tarihi		23. Tapu imalat başlangıç tarihi					
Çarşı/Sokak/ tarımın kodu: 3				7. Çeşitli										NİĞDE TSM					
Site No:				8. Yapı Kimlik No: 02493304										25.09.2015					
3. Parça No:		4. Ada No:		5. Parçesi No:		6. Blok No:		7. Bağlı olduğu blok no:		24. ÜED raporun onay tarihi		25. Proje/İmarat işleme başlangıç tarihi		26. Proje/İmarat işleme bitiş tarihi					
347		5		5		DRİOPS GIDA								18.11.2022					
Yapı Sahibinin				Yapı Müteahhidinin				Şantiye Şefinin											
28. Adı soyadı unvanı, TC kimlik no				33. Adı soyadı unvanı, TC kimlik no				43. Adı soyadı unvanı											
DRİOPS GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ				DİDAN AYSLANLI GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ, 19848356118															
29. Bağlı olduğu vergi dairesi adı				34. Oda sicil no				44. TC kimlik no											
NİĞDE				670002															
30. Vergi kimlik no				35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı				36. Vergi kimlik no		45. Oda sicil no									
319505072				ETİMESGUT				400012487											
31. Adres		32. İmza		37. Şantiye sicil no		38. Sözcüme tarihi		39. Sözcüme no		40. Yapı mülkiyetini yetki belge no		46. Şantiye sicil no		47. Sözcüme tarihi					
AKTAŞ BELEDİYESİ YENİ MAH. KAYSERİ CAD. GÖKNUR GIDA MAD. İT. İN. BLOK NO: 32 MERKEZ NİĞDE										0006211423143540		48. Şantiye no		49. Şantiye no					
41. Şantiye ocağı adı				42. İmza				49. Adres											
AKTAŞ BELEDİYESİ YENİ MAH. KAYSERİ CAD. GÖKNUR GIDA MAD. İT. İN. BLOK NO: 32 MERKEZ / NİĞDE																			
40. İmza								40. İmza											
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler															
51. Kullanılan ana malzeme miktarı		52. Bağlı olduğu blok sayısı		53. Taahhüt edilen alan (m ²)		54. Toplam yapı alanı (m ²)		55. Bezetici yapı sayısı		56. Yapıda kullanılan blok sayısı		57. Yapıda kullanılan beton miktarı (m ³)		58. Yapıda kullanılan alüminyum miktarı (m ²)		59. Yapıda kullanılan çelik miktarı (m ³)			
1252 - Depolar		1		3030		3030		1		1		3030		3030		3030			
65. Yapıda kullanılan beton miktarı (m ³)		66. Yapıda kullanılan alüminyum miktarı (m ²)		67. Yapıda kullanılan çelik miktarı (m ³)		68. Yapıda kullanılan çelik miktarı (m ³)		69. Yapıda kullanılan çelik miktarı (m ³)		70. Yapıda kullanılan çelik miktarı (m ³)		71. Yapıda kullanılan çelik miktarı (m ³)		72. Yapıda kullanılan çelik miktarı (m ³)		73. Yapıda kullanılan çelik miktarı (m ³)			
1		1		1		1		1		1		1		1		1			
73. Yapıda kullanılan çelik miktarı (m ³)		74. Yapıda kullanılan çelik miktarı (m ³)		75.1 m ² malzeme (TL)		76. Yapıda kullanılan çelik miktarı (m ³)		77. Yapıda kullanılan çelik miktarı (m ³)		78. Yapıda kullanılan çelik miktarı (m ³)		79. Yapıda kullanılan çelik miktarı (m ³)		80. Yapıda kullanılan çelik miktarı (m ³)		81. Yapıda kullanılan çelik miktarı (m ³)			
1		1		502		197260		120000		200000		200000		200000		200000			
Yapının Teknik Özellikleri																			
80. İmarat Sistemi																			
1. Merkezi iletken kesitleri				2. Bina içi kesitleri				3. Kat kalınlıkları				4. Sıba				56. Tebehatları			
<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>			
5. Doğru yapı kalitesi				6. Kökleri				7. ...				8. ...				9. ...			
<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>			
81. İmarat Amaçlı Kullanılan Yapı Cinsi																			
1. Katı yapı		2. Fuar alanı		3. Doğru yapı		4. LPG		5. Elektrik		6. ...		7. ...		8. ...		9. ...			
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			
6. Güneş		7. Termal		8. Rüzgar		9. ...		10. ...		11. ...		12. ...		13. ...		14. ...			
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			
82. Sırtık Sırtık Temin Cinsi																			
1. Tavanın		2. Gözetim		3. Duşalgaz		4. LPG		5. Elektrik		6. ...		7. ...		8. ...		9. ...			
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			
3. Güneş kalkanlığı		4. Kentsel		5. Fuar alanı		6. Elektrik		7. ...		8. ...		9. ...		10. ...		11. ...			
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			
5. Mıgırlık		6. ...		7. ...		8. ...		9. ...		10. ...		11. ...		12. ...		13. ...			
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			
83. Sırtık Sırtık Temin Cinsi																			
1. Temiz su		2. Temiz su		3. Temiz su		4. Elektrik		5. Elektrik		6. ...		7. ...		8. ...		9. ...			
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			
8. Hidrofor		9. Jeneratör		10. Fuar alanı		11. Yangın selenit		12. ...		13. ...		14. ...		15. ...		16. ...			
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			
84. İmarat Sistemi																			
1. Çatı yapı		2. Çatı yapı		3. Çatı yapı		4. Çatı yapı		5. Çatı yapı		6. Çatı yapı		7. Çatı yapı		8. Çatı yapı		9. Çatı yapı			
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			
3. Pnömlü yapı		4. Tavan yapı		5. Kanal taşıyıcı		6. Fovoseptik		7. ...		8. ...		9. ...		10. ...		11. ...			
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			
85. Adak su																			
1. Kanal taşıyıcı		2. Fovoseptik		3. ...		4. ...		5. ...		6. ...		7. ...		8. ...		9. ...			
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			
86. Oda Sistemleri																			
1. Anadol		2. Bina içi tesisat		3. Açık nişanlar		4. Kapasite ölçümü		5. Kapasite ölçümü		6. ...		7. ...		8. ...		9. ...			
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			
7. Çatı yapı		8. ...		9. ...		10. ...		11. ...		12. ...		13. ...		14. ...		15. ...			
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			
87. Ortak Kullanım Alanları																			
1. Anadol		2. Bina içi tesisat		3. Açık nişanlar		4. Kapasite ölçümü		5. Kapasite ölçümü		6. ...		7. ...		8. ...		9. ...			
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			
88. Oda Sistemleri																			
1. Anadol		2. Bina içi tesisat		3. Açık nişanlar		4. Kapasite ölçümü		5. Kapasite ölçümü		6. ...		7. ...		8. ...		9. ...			
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			
89. Oda Sistemleri																			
1. Anadol		2. Bina içi tesisat		3. Açık nişanlar		4. Kapasite ölçümü		5. Kapasite ölçümü		6. ...		7. ...		8. ...		9. ...			
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			
90. Oda Sistemleri																			
1. Anadol		2. Bina içi tesisat		3. Açık nişanlar		4. Kapasite ölçümü		5. Kapasite ölçümü		6. ...		7. ...		8. ...		9. ...			
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			
91. Oda Sistemleri																			
1. Anadol		2. Bina içi tesisat		3. Açık nişanlar		4. Kapasite ölçümü		5. Kapasite ölçümü		6. ...		7. ...		8. ...		9. ...			
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			
92. Adı Soyadı																			
KAMİL YERLİKAYA		1107280099		33987		07716		AKAŞ KAYABAŞI MAH. MENEMEN SK. MUSTAFA ERGÜN SİTESİ NO: 40 İÇ KAP: NO: 13 MERKEZ / NİĞDE		06. İmza									
FATİH DEMİRALAN		30207185236		07716		AKAŞ KAYABAŞI MAH. GÜMÜRÜ SK. EBRAHİM ÖZLER SİTESİ A BLOK NO: 51 İÇ KAP: NO: 13 MERKEZ / NİĞDE													
İLYAS ÖZAK		1266832916		48056		BELOK MAH. BİNEVLER 3 SK. ÖZAK APT SİTESİ NO: 9 İÇ KAP: NO: 3 MERKEZ / NİĞDE													
93. TC Kimlik No																			
94. Oda Sicil No																			
95. Adres																			
96. İmza																			
97. Oda Sicil No																			
98. Oda Sicil No																			
99. Oda Sicil No																			
100. Oda Sicil No																			
101. Oda Sicil No																			
102. Oda Sicil No																			
103. Oda Sicil No																			
104. Oda Sicil No																			
105. Oda Sicil No																			
106. Oda Sicil No																			
107. Oda Sicil No																			
108. Oda Sicil No																			
109. Oda Sicil No																			
110. Oda Sicil No																			
111. Oda Sicil No																			
112. Oda Sicil No																			
113. Oda Sicil No																			
114. Oda Sicil No																			
115. Oda Sicil No																			
116. Oda Sicil No																			
117. Oda Sicil No																			
118. Oda Sicil No																			
119. Oda Sicil No																			
120. Oda Sicil No																			
121. Oda Sicil No																			
122. Oda Sicil No																			
123. Oda Sicil No																			
124. Oda Sicil No																			
125. Oda Sicil No																			
126. Oda Sicil No																			
127. Oda Sicil No																			
128. Oda Sicil No																			
129. Oda Sicil No																			
130. Oda Sicil No																			
131. Oda Sicil No																			
132. Oda Sicil No																			
133. Oda Sicil No																			
134. Oda Sicil No																			
135. Oda Sicil No																			
136. Oda Sicil No																			
137. Oda Sicil No																			
138. Oda Sicil No																			
139. Oda Sicil No																			
140. Oda Sicil No																			
141. Oda Sicil No																			
142. Oda Sicil No																			
143. Oda Sicil No																			
144. Oda Sicil No																			
145. Oda Sicil No																			
146. Oda Sicil No																			
147. Oda Sicil No																			
148. Oda Sicil No																			
149. Oda Sicil No																			
150. Oda Sicil No																			
151. Oda Sicil No																			
152. Oda Sicil No																			
153. Oda Sicil No																			
154. Oda Sicil No																			
155. Oda Sicil No																			
156. Oda Sicil No																			
157. Oda Sicil No																			
158. Oda Sicil No																			
159. Oda Sicil No																			
160. Oda Sicil No																			
161. Oda Sicil No																			
162. Oda Sicil No																			
163. Oda Sicil No																			
164. Oda Sicil No																			
165. Oda Sicil No																			
166. Oda Sicil No																			
167. Oda Sicil No																			
168. Oda Sicil No																			
169. Oda Sicil No																			
170. Oda Sicil No																			
171. Oda Sicil No																			
172. Oda Sicil No																			
173. Oda Sicil No																			
174. Oda Sicil No																			
175. Oda Sicil No																			
176. Oda Sicil No																			
177. Oda Sicil No																			
178. Oda Sicil No																			
179. Oda Sicil No																			
180. Oda Sicil No																			
181. Oda Sicil No																			
182. Oda Sicil No																			
183. Oda Sicil No																			
184. Oda Sicil No																			
185. Oda Sicil No																			
186. Oda Sicil No																			
187. Oda Sicil No																			
188. Oda Sicil No																			
189. Oda Sicil No																			
190. Oda Sicil No																			
191. Oda Sicil No																			
192. Oda Sicil No																			
193. Oda Sicil No																			
194. Oda Sicil No																			
195. Oda Sicil No																			
196. Oda Sicil No																			
197. Oda Sicil No																			
198. Oda Sicil No																			
199. Oda Sicil No																			
200. Oda Sicil No																			

Takyidat

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:32

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parşel:	0/4413
Taşınmaz Kimlik No:	90092271	AT Yüzölçümü(m2):	104.02
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKTAŞ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	CADDE ÜSTÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	56/5451	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Yol

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanununun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)		Niğde - 12-10-2020 16:54 - 31838	-
İrtifak	930 M ² KISMINDA TEDAŞ LEHİNE 30/01/2054 TARİHİNE KADAR İRTİFAK HAKKI VARDIR. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Niğde - 17-10-2005 00:00 - 9957	-

1/2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
312060293	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	104.02	104.02	İfraz İşlemi (TSM) 24-08-2015 20465	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) NAKB0_LmKg4 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2/2

BU BELGE TOPLAM 19 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:33



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	347/5
Taşınmaz Kimlik No:	90623908	AT Yüzölçümü(m2):	50158.21
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKTAŞ/DEVLET Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Caddeüstü	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	9/828	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Fabrika Binası Ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	TEFERRUAT ŞERHİ 01.02.2002 YEV:641 (Şablon: Diğer)		Niğde - 01-02-2002 00:00 - 641	

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Değer	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
297408	milli pompa 30kw	milli pompa 30kw	2	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 -

1 / 19

297409	dalgıç pompa	dalgıç pompa	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297410	hidrofo 30kw	hidrofo 30kw	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297411	soğutma komposörü	soğutma komposörü	4	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297412	3 lü petek soğutma fonları	3 lü petek soğutma fonları	4	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297413	akışkan yataklı kazan	akışkan yataklı kazan	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297414	4 kw brülör 10 buhar selinikel.	4 kw brülör 10 buhar selinikel.	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297415	22.5 motor gücü	22.5 motor gücü	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297416	kırıcı 5.55.5kw	kırıcı 5.55.5kw	2	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297417	çekirdek çıkartma	çekirdek çıkartma	2	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297418	balons tankı 1 tonluk	balons tankı 1 tonluk	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297419	değirmen	değirmen	1	1.93000 TL	Niğde -

2 / 19

				TL	30-11-2006 15:48 - 13646
297420	monopomps	monopomps	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297421	blonjör	blonjör	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297422	ön ısıtma	ön ısıtma	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297423	elavator	elavator	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297424	rulolar seçme bant	rulolar seçme bant	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297425	meyve havuzu	meyve havuzu	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297426	VAKUM POMPASI	VAKUM POMPASI	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297427	POSA HELEZYONU	POSA HELEZYONU	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297428	çekinrdek transfor bandı	çekinrdek transfor bandı	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297429	turbo finiser	turbo finiser	2	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646

3 / 19

297430	kumando ponosu	kumando ponosu	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297431	15 tonluk punkor	15 tonluk punkor	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297432	40 konluk konsatre tankı	40 konluk konsatre tankı	5	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297433	karıştırıcı	karıştırıcı	2	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297434	80 tonluk konsatre tankı	80 tonluk konsatre tankı	2	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297435	25 tonluk dolum tankı 2	25 tonluk dolum tankı 2	2	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297436	soğuk depu bina aksanı	soğuk depu bina aksanı	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297437	dijitan konfor	dijitan konfor	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297438	kumando panosu	kumando panosu	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297439	sogutma komposoru	sogutma komposoru	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297440	betek sogutma fonları	betek sogutma fonları	2	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646

4 / 19

					13646
297441	monopommp 4 w	monopommp 4 w	2	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297442	metro rulo bant	metro rulo bant	12	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297443	vişne nar üzüm hattı infertörlü	vişne nar üzüm hattı infertörlü	3	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297444	modüler elavator	modüler elavator	3	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297445	sap ayırma	sap ayırma	3	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297446	monopomp 4 kw	monopomp 4 kw	3	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297447	on ısıtma buhar sirk	on ısıtma buhar sirk	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297448	80 tonluk ürün pompası	80 tonluk ürün pompası	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297449	kumando kontrol panosu	kumando kontrol panosu	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297450	elma armut ayav hattı elavator	elma armut ayav hattı elavator	2	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297451	seçme bantı	seçme bantı	1	1.93000 TL	Niğde -

5 / 19

				TL	30-11-2006 15:48 - 13646
297452	değirmenler	değirmenler	2	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297453	monopomplar	monopomplar	2	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297454	dalğış pompalar	dalğış pompalar	2	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297455	dalğış pompa	dalğış pompa	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297456	elma konvayörü	elma konvayörü	2	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297457	bant presleri motor bant pres	bant presleri motor bant pres	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297458	bant pres 3 kw	bant pres 3 kw	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297459	dekontor motorları	dekontor motorları	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297460	belsleme tantı havuzu	belsleme tantı havuzu	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297461	dekontör helezyon motoru	dekontör helezyon motoru	2	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646

6 / 19

297462	kumando kontrol panosu	kumando kontrol panosu	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297463	tanburlar vakum pompası	tanburlar vakum pompası	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297464	3 tonluk besleme tankı	3 tonluk besleme tankı	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297465	toz boşaltma tankı	toz boşaltma tankı	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297466	ürün alma pompası	ürün alma pompası	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297467	ürün basma pompası	ürün basma pompası	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297468	helezyon motoru	helezyon motoru	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297469	kumando kontrol panosu	kumando kontrol panosu	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297470	vakum pompası	vakum pompası	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297471	ürün alma pompası	ürün alma pompası	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297472	ürün basma pompası	ürün basma pompası	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646

7 / 19

					13646
297473	kumando kontrol panosu	kumando kontrol panosu	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297474	gizelgür 2x10 tonluk,15 ton	gizelgür 2x10 tonluk,15 ton	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297475	3 tonluk besleme tankı	3 tonluk besleme tankı	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297476	kağıt filtre	kağıt filtre	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297477	karıştırıcı motor	karıştırıcı motor	2	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297478	Turbolar boru tipi pastörife ana parça	Turbolar boru tipi pastörife ana parça	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297479	3 tonluk besleme tankı	3 tonluk besleme tankı	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297480	buhar risk pompa	buhar risk pompa	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297481	ürün pompası	ürün pompası	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297482	PADORAN,SOĞUTMA 22.2 KW	PADORAN,SOĞUTMA 22.2 KW	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297483	5.5 KW MONOP	5.5 KW MONOP	1	1.93000 TL	Niğde -

8 / 19

				TL	30-11-2006 15:48 - 13646
297484	4 KW MONOP	4 KW MONOP	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297485	1 TONLUK TONKS TANKI	1 TONLUK TONKS TANKI	2	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297486	3 LÜ PETEK SOĞUTMA FONLARI	3 LÜ PETEK SOĞUTMA FONLARI	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297487	3 KW SANTFÜRÜŞJ POMPASI	3 KW SANTFÜRÜŞJ POMPASI	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297488	KOMPLE ZACMI EVOPARATÖR POMPA VE KONTROL PANOSU	KOMPLE ZACMI EVOPARATÖR POMPA VE KONTROL PANOSU	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297489	DURULMA ÜNİTESİ 9 TONLUK ENZİM TANKI	DURULMA ÜNİTESİ 9 TONLUK ENZİM TANKI	3	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297490	11.5 ENZİM TANKI 6 ADET ,3 ADET 3KW KARIŞTIRICI	11.5 ENZİM TANKI 6 ADET ,3 ADET 3KW KARIŞTIRICI	9	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297491	EVAP BESLEME TANKI 8 TONLUK 4 KW BESLEME KOMPASI	EVAP BESLEME TANKI 8 TONLUK 4 KW BESLEME KOMPASI	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297492	KOMPLO VİEGAND EVORATOR	KOMPLO VİEGAND	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 -

9 / 19

		EVORATOR			13646
297493	VİEGAND EVOPARATOR	VİEGAND EVOPARATOR	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297494	15 TONLUK BESLEME TANKI	15 TONLUK BESLEME TANKI	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297495	SOĞUTMA KULELERİ :SOĞUTMA KULESİ 5,5KW	SOĞUTMA KULELERİ :SOĞUTMA KULESİ 5,5KW	5	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297496	SOĞUTMA KULESİ 2	SOĞUTMA KULESİ 2	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297497	SOĞUTMA KULESİ 3 4.KW	SOĞUTMA KULESİ 3 4.KW	4	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297498	KOMPLE AROMA TUTUCU	KOMPLE AROMA TUTUCU	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297499	şişe dolum ünitesi	şişe dolum ünitesi	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297500	1 2.5 LİTRELİK ŞİŞE DOLUM ÜNİTESİ	1 2.5 LİTRELİK ŞİŞE DOLUM ÜNİTESİ	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297501	5 LİTRELİK ŞİŞE DOLUM ÜNİTESİ	5 LİTRELİK ŞİŞE DOLUM ÜNİTESİ	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297502	KODLAMA TARİHLEME MAKİNASI	KODLAMA TARİHLEME MAKİNASI	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297503	IPI MEYVE SUYU DOLUMLARI,1/1 IPI	IPI MEYVE SUYU	1	1.93000 TL	Niğde -

10 / 19

	MAK.3500LİT.SAAT	DOLUMLARI,1/1 IPI MAK.3500LİT.SAAT		TL	30-11-2006 15:48 - 13646
297504	KAPAK KAPATMA	KAPAK KAPATMA	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297505	ADET TARİHLEME 1	ADET TARİHLEME 1	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297506	RULO YERLEŞTİRME APARATI	RULO YERLEŞTİRME APARATI	2	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297507	1/5 IPI MAK.1200LİT.SAAT	1/5 IPI MAK.1200LİT.SAAT	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297508	TİPETLEME MAKİNASI	TİPETLEME MAKİNASI	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297509	TARİHLEME MAKİNASI	TARİHLEME MAKİNASI	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297510	RULO YERLEŞTİRME APARATI	RULO YERLEŞTİRME APARATI	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297511	PLAKALI PASTAROZE,6 TON KAPASİTELİ 5.5KW SİRK POMP	PLAKALI PASTAROZE,6 TON KAPASİTELİ 5.5KW SİRK POMP	2	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297512	1 TONLUK TANK	1 TONLUK TANK	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646

11 / 19

297513	5 TON KAPASİTELİ PLAKA PASTORİZE	5 TON KAPASİTELİ PLAKA PASTORİZE	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297514	KUMANDO VE KONTROL PANOLARI	KUMANDO VE KONTROL PANOLARI	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297515	15 TONLUK ŞURUP HAZIRLAMA TANKI VE KUMANDO PANOSU	15 TONLUK ŞURUP HAZIRLAMA TANKI VE KUMANDO PANOSU	2	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297516	SU ARITMA CİHAZI REVEZOSMOSİS,6 TON KAPASİTELİ 5.5 KW MOTOR GÜCÜ	SU ARITMA CİHAZI REVEZOSMOSİS,6 TON KAPASİTELİ 5.5 KW MOTOR GÜCÜ	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297517	YIKAMA TANKI RECİNE VE TUZLAMA TANKI	YIKAMA TANKI RECİNE VE TUZLAMA TANKI	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297518	20 TONLUK SU DEPOLAMA TANKI	20 TONLUK SU DEPOLAMA TANKI	2	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297519	APESTİK DOLUM HATTI 10 TONLUK BESLEME TANKI	APESTİK DOLUM HATTI 10 TONLUK BESLEME TANKI	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297520	STERLİZASYON ÜNİTESİ VE DOLUM ÜNİTESİ	STERLİZASYON ÜNİTESİ VE DOLUM ÜNİTESİ	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297521	HOMONİJENİRATÖR	HOMONİJENİRAT ÖR	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646

12 / 19

					13646
297522	20 TONLİK BESLEME ÜNİTESİ	20 TONLİK BESLEME ÜNİTESİ	2	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297523	ASEPTİK SOĞUTMA KULESİ	ASEPTİK SOĞUTMA KULESİ	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297524	KUMANDO VE KONTROL PANOLARI	KUMANDO VE KONTROL PANOLARI	2	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297525	ULTRA FİLTRE 64 MEMBRAN 125 LAN 45 KW ÜRÜN BESLEME POMPASI	ULTRA FİLTRE 64 MEMBRAN 125 LAN 45 KW ÜRÜN BESLEME POMPASI	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297526	4 KW ÜRÜN TRANS POMP	4 KW ÜRÜN TRANS POMP	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297527	20 TONLUK ÜRÜN BESLEME TANKI	20 TONLUK ÜRÜN BESLEME TANKI	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297528	10 TONLUK SICAKSU YIKAMA TANKI	10 TONLUK SICAKSU YIKAMA TANKI	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297529	3 TONLUK İYON DEĞİŞTİRME TANKI	3 TONLUK İYON DEĞİŞTİRME TANKI	2	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297530	3 TONLUK SICAKSU DEPOLAMA TANKI	3 TONLUK SICAKSU DEPOLAMA TANKI	2	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297531	BUHAR VE YIKAMA POMPALARI 4 KW	BUHAR VE	3	1.93000 TL	Niğde -

13 / 19

		YIKAMA POMPALARI 4 KW		TL	30-11-2006 15:48 - 13646
297532	ULTRO FİLTRE PCI 104 MEMBRAN	ULTRO FİLTRE PCI 104 MEMBRAN	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297533	45 KW ÜRÜN BESLEME POMPASI	45 KW ÜRÜN BESLEME POMPASI	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297534	4 KW ÜRÜN TRANS POMP	4 KW ÜRÜN TRANS POMP	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297535	20 TONLUK ÜRÜN BESLEME TANKI	20 TONLUK ÜRÜN BESLEME TANKI	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297536	2 ÜLTRA FİLTRE RİMİCON	2 ÜLTRA FİLTRE RİMİCON	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297537	45 KW ÜRÜN BESLEME POMP	45 KW ÜRÜN BESLEME POMP	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297538	15 TONLUK ÜRÜN DEPOLAMA TANKI 1	15 TONLUK ÜRÜN DEPOLAMA TANKI 1	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297539	15 TONLUK ÜRÜN DEPOLAMA TANKI	15 TONLUK ÜRÜN DEPOLAMA TANKI	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297540	1.5 TONLUK YIKAMA TANKLARI	1.5 TONLUK YIKAMA TANKLARI	2	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297541	ENERJİ BESLEME VE DAĞITIM ,2.5X6.5M ÇAPINDA MONO BLOK BETON KÖŞK	ENERJİ BESLEME VE DAĞITIM ,2.5X6.5	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646

14 / 19

		M ÇAPINDA MONO BLOK BETON KÖŞK			
297542	ORTA GER.GİRİŞ ÖLÇÜ HÜCRELİ	ORTA GER.GİRİŞ ÖLÇÜ HÜCRELİ	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297543	1600KVA TRANSFORMATOR	1600KVA TRANSFORMATO R	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297544	2500 AMPER 6 PANELLİ ALCAK GER PANOSU	2500 AMPER 6 PANELLİ ALCAK GER PANOSU	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297545	1600 AMPER 1000 KVAR KOMPASYANYON PANOSU	1600 AMPER 1000 KVAR KOMPASYANYON PANOSU	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297546	414 KVA VOLVO PENTA JENATÖRÜ	414 KVA VOLVO PENTA JENATÖRÜ	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297547	2500 AMPENVERSÖR ŞALLER VE PANOSU	2500 AMPENVERSÖR ŞALLER VE PANOSU	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297548	34 DAĞITIM PANELLİ İŞLEKME DAĞILIM PANOLARI	34 DAĞITIM PANELLİ İŞLEKME DAĞILIM PANOLARI	2	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297549	SOĞUK DEPO 1 5.5KW GAZLI SOĞUTUCU KOMPROSÖR	SOĞUK DEPO 1 5.5KW GAZLI SOĞUTUCU KOMPROSÖR	2	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297550	5 SOĞUTUCU FONLİPETEK	5 SOĞUTUCU	2	1.93000	Niğde -

15 / 19

		FONLİPETEK		TL	30-11-2006 15:48 - 13646
297551	YÜK ASÖNSÖRÜ 5.5.KW	YÜK ASÖNSÖRÜ 5.5.KW	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297552	HİDROLİKLİ ASANSÖR 1,5KW İŞLETME İÇİ	HİDROLİKLİ ASANSÖR 1,5KW İŞLETME İÇİ	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297553	VARİL ÇIKARTMA MAKİNASI 2,2 KW	VARİL ÇIKARTMA MAKİNASI 2,2 KW	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297554	ŞARZLI FORKLİF 1.5 KW DAVYU	ŞARZLI FORKLİF 1.5 KW DAVYU	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297555	48 VOLT YEDEK ŞARJLI BATARYA	48 VOLT YEDEK ŞARJLI BATARYA	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297556	48 VOLT ŞARJ ALETİ	48 VOLT ŞARJ ALETİ	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297557	2 TONLUK GAZLI FORKLİF	2 TONLUK GAZLI FORKLİF	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297558	MANİTOV KEPÇE 6,5 TON KAP.	MANİTOV KEPÇE 6,5 TON KAP.	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297559	TAMÇEKİ DİJİTAL 80 TONLUT KANTAR	TAMÇEKİ DİJİTAL 80 TONLUT KANTAR	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297560	ARİTMA TESİSİ	ARİTMA TESİSİ	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646

16 / 19

297561	HELEZYONLAR,TOPLAM UZUNLUGU 57 METRE	HELEZYONLAR,TOPLAM UZUNLUGU 57 METRE	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297562	MOTOR GÜÇÜ 36 KW 9 ADET MOTOR	MOTOR GÜÇÜ 36 KW 9 ADET MOTOR	9	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297563	LABARATUVAR RENK CİHAZI	LABARATUVAR RENK CİHAZI	2	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297564	PH MAL	PH MAL	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297565	HASHAS TERAZI	HASHAS TERAZI	2	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297566	NTU CİHAZI	NTU CİHAZI	2	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297567	SU POMPASO	SU POMPASO	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297568	BUZDOLABI	BUZDOLABI	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297569	ETÜV CİHAZI	ETÜV CİHAZI	2	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297570	MİKROSKOP	MİKROSKOP	2	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297571	OLUKLAR	OLUKLAR	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 -

17 / 19

297572	TORTU ÇİHAZI	TORTU ÇİHAZI	1	1.93000 TL	13646 Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297573	HİP KOMPROSÖR	HİP KOMPROSÖR	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297574	BİLGİSAYAR	BİLGİSAYAR	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297575	KÖMÜR KAZAN DAİRESİ	KÖMÜR KAZAN DAİRESİ	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297576	BUHAR BPESLERİ HP 5000	BUHAR BPESLERİ HP 5000	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297577	BUHAR PRESLERİ 5000HP	BUHAR PRESLERİ 5000HP	1	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646
297578	3 ADET SPARATOR	3 ADET SPARATOR	3	1.93000 TL	Niğde - 30-11-2006 15:48 - 13646

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
317945506	(SN:3335172) GÖKNUR GIDA MADDELERİ İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	50158.21	50158.21	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin	-

18 / 19

						Tescili 16-10-2015 24645	
--	--	--	--	--	--	--------------------------------	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **g2qsay44YsH** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



19 / 19

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:33



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	347/17
Taşınmaz Kimlik No:	90623927	AT Yüzölçümü(m2):	6709.69
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKTAŞ/DEVLET Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	9/839	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
317945646	(SN:3335172) GÖKNUR GIDA MADDELERİ İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6709.69	6709.69	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 16-10-2015 24645	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

1 / 2

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) CrQulwNb8SA kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:34



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	347/18
Taşınmaz Kimlik No:	90623929	AT Yüzölçümü(m2):	2871.35
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKTAŞ/DEVLET Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	9/840	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	BU TAŞINMAZ 21 OCAK 1998 TARİH VE 4325 SAYILI KANUNUN 8.MADDESİNE GÖRE HAZINECE BEDELSİZ OLARAK DEVREDİLMİŞTİR.27/04/2000 YEV:2649(Şablon: Diğer)		Niğde - 27-04-2000 00:00 - 2649	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

1 / 2

317945649	(SN:3335172) GÖKNUR GIDA MADDELERİ İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2871.35	2871.35	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 16-10-2015 24645	-
-----------	---	---	-----	---------	---------	--	---

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) KDh9lj05F9X kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:34



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	347/19
Taşınmaz Kimlik No:	90623930	AT Yüzölçümü(m2):	2941.67
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKTAŞ/DEVLET Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	9/841	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
317945653	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2941.67	2941.67	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 16-10-2015 24645	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

1 / 2

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **wBleanC_3nFQ** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:49



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	347/20
Taşınmaz Kimlik No:	106095523	AT Yüzölçümü(m2):	4686.04
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKTAŞ/DEVLET Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	CADDE ÜSTÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1834	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:1900440) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Niğde - 30-03-2021 10:24 - 14891	-
İrtifak	930 M ² KISMINDA TEDAŞ LEHİNE 30/01/2054 TARİHİNE KADAR İRTİFAK HAKKI VARDIR. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.	Niğde - 17-10-2005 00:00 - 9957	-

1 / 2

		(TEDAŞ) VKN:8790013397		
--	--	---------------------------	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
487127868	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4686.04	4686.04	İfraz İşlemi (TSM) 17-06-2019 16698	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ENMCYKZWCil kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:49

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	347/21
Taşınmaz Kimlik No:	106095524	AT Yüzölçümü(m2):	4286.89
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKTAŞ/DEVLET Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	CADDE ÜSTÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1835	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	930 M² KISMINDA TEDAŞ LEHİNE 30/01/2054 TARİHİNE KADAR İRTİFAK HAKKI VARDIR. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Niğde - 17-10-2005 00:00 - 9957	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Pay/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi-
----------------	-------	------------	------------	-----------	--------	--------	----------------

1 / 2

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
487127869	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4286.89	4286.89	İfraz İşlemi (TSM) 17-06-2019 16698	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **npyhOWppxA** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:49



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	347/22
Taşınmaz Kimlik No:	106095525	AT Yüzölçümü(m2):	11789.88
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKTAŞ/DEVLET Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	CADDE ÜSTÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1836	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:8043256) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Niğde - 08-05-2020 11:44 - 11377	-
İrtifak	930 M ² KISMINDA TEDAŞ LEHİNE 30/01/2054 TARİHİNE KADAR İRTİFAK HAKKI VARDIR. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.	Niğde - 17-10-2005 00:00 - 9957	-

1 / 2

		(TEDAŞ) VKN:8790013397		
--	--	---------------------------	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
487127872	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	11789.88	11789.88	İfraz İşlemi (TSM) 17-06-2019 16698	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **bucQnJhvv4g** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:49

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	347/23
Taşınmaz Kimlik No:	106145396	AT Yüzölçümü(m2):	25216.37
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKTAŞ/DEVLET Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Caddeüstü	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1837	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:1900440) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Niğde - 30-03-2021 10:24 - 14891	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Pay/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi-
----------------	-------	------------	------------	-----------	--------	--------	----------------

1 / 2

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
487606968	(SN:3335172) GÖKNUR GIDA MADDELERİ İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	25216.37	25216.37	İfraz İşlemi (TSM) 20-06-2019 17214	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **KQEK186A0j5** kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:49



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	347/24
Taşınmaz Kimlik No:	106145397	AT Yüzölçümü(m2):	216.28
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKTAŞ/DEVLET Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Caddeüstü	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1838	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
487606969	(SN:3335172) GÖKNUR GIDA MADDELERİ İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	216.28	216.28	İfraz İşlemi (TSM) 20-06-2019 17214	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **6DCiwU9YID8** kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2



BİLGİ AMAÇLIDIR

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:50



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	347/28
Taşınmaz Kimlik No:	109281222	AT Yüzölçümü(m2):	8231.40
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKTAŞ/DEVLET Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Caddeüstü	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	21/2068	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:1900440) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Niğde - 30-03-2021 10:24 - 14891	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Payı/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi-
----------------	-------	------------	-------------	-----------	--------	--------	----------------

1 / 2

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
524637277	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	8231.40	8231.40	İfrazen Taksim (TSM) 04-06-2020 12511	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **R2OnihaGg_v** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:50



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	347/30
Taşınmaz Kimlik No:	109281224	AT Yüzölçümü(m2):	8616.81
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKTAŞ/DEVLET Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Caddeüstü	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	21/2070	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:1900440) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Niğde - 30-03-2021 10:24 - 14891	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Payı/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi-
----------------	-------	------------	-------------	-----------	--------	--------	----------------

1 / 2

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
524637279	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	8616.81	8616.81	İfrazen Taksim (TSM) 04-06-2020 12511	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **Nv74iM8Yp78** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-16:34



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	347/31
Taşınmaz Kimlik No:	109281225	AT Yüzölçümü(m2):	5000.00
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKTAŞ/DEVLET Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Caddeüstü	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	21/2071	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin 13/a maddesi kapsamında VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.) Tarih: 08.03.2021 Sayı: E.5046(Şablon: Diğer)	(SN:7776058) NİĞDE VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240331994	Niğde - 14-04-2021 15:27 - 17492	-
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:1900440) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	Niğde - 30-03-2021 10:24 - 14891	-

1 / 2

VKN:8790013397

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
524637280	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	5000.00	5000.00	İfrazen Taksim (TSM) 04-06-2020 12511	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **AXahZ5sZq4** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Tapular



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	AKTAŞ K		
	Mevki:	CADDE ÜSTÜ		
	Ada:	Parsel:	4413	
	Yüz Ölçümü:	104,02 m ²	Cilt/Sayfa No:	56/5451
	Niteliği:	Yol		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	Tam - 104,02	104,02

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	90092271 - AnaTaşınmaz	İfraz İşlemi (TSM)	
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline uygundur	
	24.08.2015 - 20465	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) eysXbAVySwV kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki ayni ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	AKTAŞ/DEVLET M		
	Mevki:	Caddeüstü		
	Ada:	347	Parsel:	5
	Yüz Ölçümü:	50.158,21 m2	Cilt/Sayfa No:	9/828
	Niteliği:	Fabrika Binası Ve Arsası		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:3335172) GÖKNUR GIDA MADDELERİ İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	Tam - 50.158,21	50.158,21

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	90623908 - AnaTasinmaz	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		16.10.2015 - 24645	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) dA16ZkY3AIE kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	AKTAŞ/DEVLET M		
	Mevki:			
	Ada:	347	Parsel:	17
	Yüz Ölçümü:	6.709,69 m2	Cilt/Sayfa No:	9/839
	Niteliği:	Tarla		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:3335172) GÖKNUR GIDA MADDELERİ İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	Tam - 6.709,69	6.709,69

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	90623927 - AnaTasinmaz	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		16.10.2015 - 24645	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) GGZ7npHaYQj kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	AKTAŞ/DEVLET M		
	Mevki:			
	Ada:	347	Parsel:	18
	Yüz Ölçümü:	2.871,35 m2	Cilt/Sayfa No:	9/840
	Niteliği:	Arsa		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:3335172) GÖKNUR GIDA MADDELERİ İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	Tam - 2.871,35	2.871,35

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	90623929 - AnaTasinmaz	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		16.10.2015 - 24645	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) CTFCI_JKKVe kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	AKTAŞ/DEVLET M		
	Mevki:			
	Ada:	347	Parsel:	19
	Yüz Ölçümü:	2.941,67 m2	Cilt/Sayfa No:	9/841
	Niteliği:	Tarla		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	Tam - 2.941,67	2.941,67

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	90623930 - AnaTasinmaz	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		16.10.2015 - 24645	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) qdz_kxa8ujj kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	AKTAŞ/DEVLET M		
	Mevki:	CADDE ÜSTÜ		
	Ada:	347	Parsel:	20
	Yüz Ölçümü:	4.686,04 m2	Cilt/Sayfa No:	19/1834
	Niteliği:	ARSA		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	Tam - 4.686,04	4.686,04

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	106095523 - AnaTasinmaz	İfraz İşlemi (TSM)	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		17.06.2019 - 16698	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) VUJ0TVI0tGc kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	AKTAŞ/DEVLET M		
	Mevki:	CADDE ÜSTÜ		
	Ada:	347	Parsel:	21
	Yüz Ölçümü:	4.286,89 m2	Cilt/Sayfa No:	19/1835
	Niteliği:	ARSA		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	Tam - 4.286,89	4.286,89

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	106095524 - AnaTasınmaz	İfraz İşlemi (TSM)	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		17.06.2019 - 16698	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) zfhE_ye7QMY kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	AKTAŞ/DEVLET M		
	Mevki:	CADDE ÜSTÜ		
	Ada:	347	Parsel:	22
	Yüz Ölçümü:	11.789,88 m2	Cilt/Sayfa No:	19/1836
	Niteliği:	ARSA		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	Tam - 11.789,88	11.789,88

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	106095525 - AnaTasinmaz	İfraz İşlemi (TSM)	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		17.06.2019 - 16698	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) B11fC294Ne6 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	AKTAŞ/DEVLET M		
	Mevki:	Caddeüstü		
	Ada:	347	Parsel:	23
	Yüz Ölçümü:	25.216,37 m2	Cilt/Sayfa No:	19/1837
	Niteliği:	Arsa		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:3335172) GÖKNUR GIDA MADDELERİ İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	Tam - 25.216,37	25.216,37

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	106145396 - AnaTasinmaz	İfraz İşlemi (TSM)	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		20.06.2019 - 17214	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) v2oB0rqr-Cp kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	AKTAŞ/DEVLET M		
	Mevki:	Caddeüstü		
	Ada:	347	Parsel:	24
	Yüz Ölçümü:	216,28 m2	Cilt/Sayfa No:	19/1838
	Niteliği:	Arsa		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:3335172) GÖKNUR GIDA MADDELERİ İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	Tam - 216,28	216,28

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	106145397 - AnaTasinmaz	İfraz İşlemi (TSM)	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		20.06.2019 - 17214	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) K6tXtg9zNİF kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	AKTAŞ/DEVLET M		
	Mevki:	Caddeüstü		
	Ada:	347	Parsel:	28
	Yüz Ölçümü:	8.231,40 m2	Cilt/Sayfa No:	21/2068
	Niteliği:	arsa		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	Tam - 8.231,40	8.231,40

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	109281222 - AnaTasinmaz	İfrazen Taksim (TSM)	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		04.06.2020 - 12511	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) 0Ehix5cJPHz kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	AKTAŞ/DEVLET M		
	Mevki:	Caddeüstü		
	Ada:	347	Parsel:	30
	Yüz Ölçümü:	8.616,81 m2	Cilt/Sayfa No:	21/2070
	Niteliği:	arsa		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	Tam - 8.616,81	8.616,81

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	109281224 - AnaTasinmaz	İfrazen Taksim (TSM)	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		04.06.2020 - 12511	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) _3dZQ00JKfF kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	AKTAŞ/DEVLET M		
	Mevki:	Caddeüstü		
	Ada:	347	Parsel:	31
	Yüz Ölçümü:	5.000,00 m2	Cilt/Sayfa No:	21/2071
	Niteliği:	arsa		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:7790138) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	Tam - 5.000,00	5.000,00

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	109281225 - AnaTasinmaz	İfrazen Taksim (TSM)	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		04.06.2020 - 12511	Veriliş Tarihi: 09.09.2021 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) wglxuvW29rt kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

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 yapılacak bildirimlerin yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir.

Diğer taraftan, gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, değerlendirme raporlarının hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görüşle Yönetmeliğin 14 üncü maddesine uygun bir şekilde hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki özen ve titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

e-imzalıdır

Mehmet SARI
Daire Başkanı

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şerbetçi İş Merkezi Esentepe 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://ebulten.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden A30Z-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.
Ümut 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 Organi'nin 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,

Dairelik: Yata 8. no No:156 0400 ANKARA, Tel: (312) 392050, Faks: (312) 392050, İnternet: <http://www.spk.gov.tr>
Rakıye Mah. Androvaçlı Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 392350, Faks: (212) 342500
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72018-DİE-146-4623-ke19-146-43464902
<https://egitim.spk.gov.tr/adreslendirme/belge-rastlama-ile-dagitilabilir>

Bilgi için: Davut Baki ULUSALÖZEL
BAŞUZMAN
ulusal@spk.gov.tr

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 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





Tarih : 25.01.2018

No : 408115

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

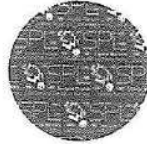
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

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. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 31.07.2007

No : 400577

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Ahmet KARABIYIK

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

8.8. Mesleki Tecrübe Belgeleri



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.06.2021 Belge No: 2021-01.3999

Sayın Eda GÜNEŞ
(T.C. Kimlik No: 61144095550 - Lisans No: 915264)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (Beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.04.2021 Belge No: 2021-01.3935

Sayın Şefik Ercan KESKİNER
(T.C. Kimlik No: 25781038622 - Lisans No: 408115)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.07.2019

Belge No: 2019-01.1340

Sayın Mustafa Lütfullah MAZMANCI

(T.C. Kimlik No: 16961136092 - Lisans No: 401823)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:03.03.2020

Belge No: 2019-01.3130

Sayın Ahmet KARABIYIK

(T.C. Kimlik No: 54208355080 - Lisans No: 400577)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan

aden[®]

D e ğ e r l e m e

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

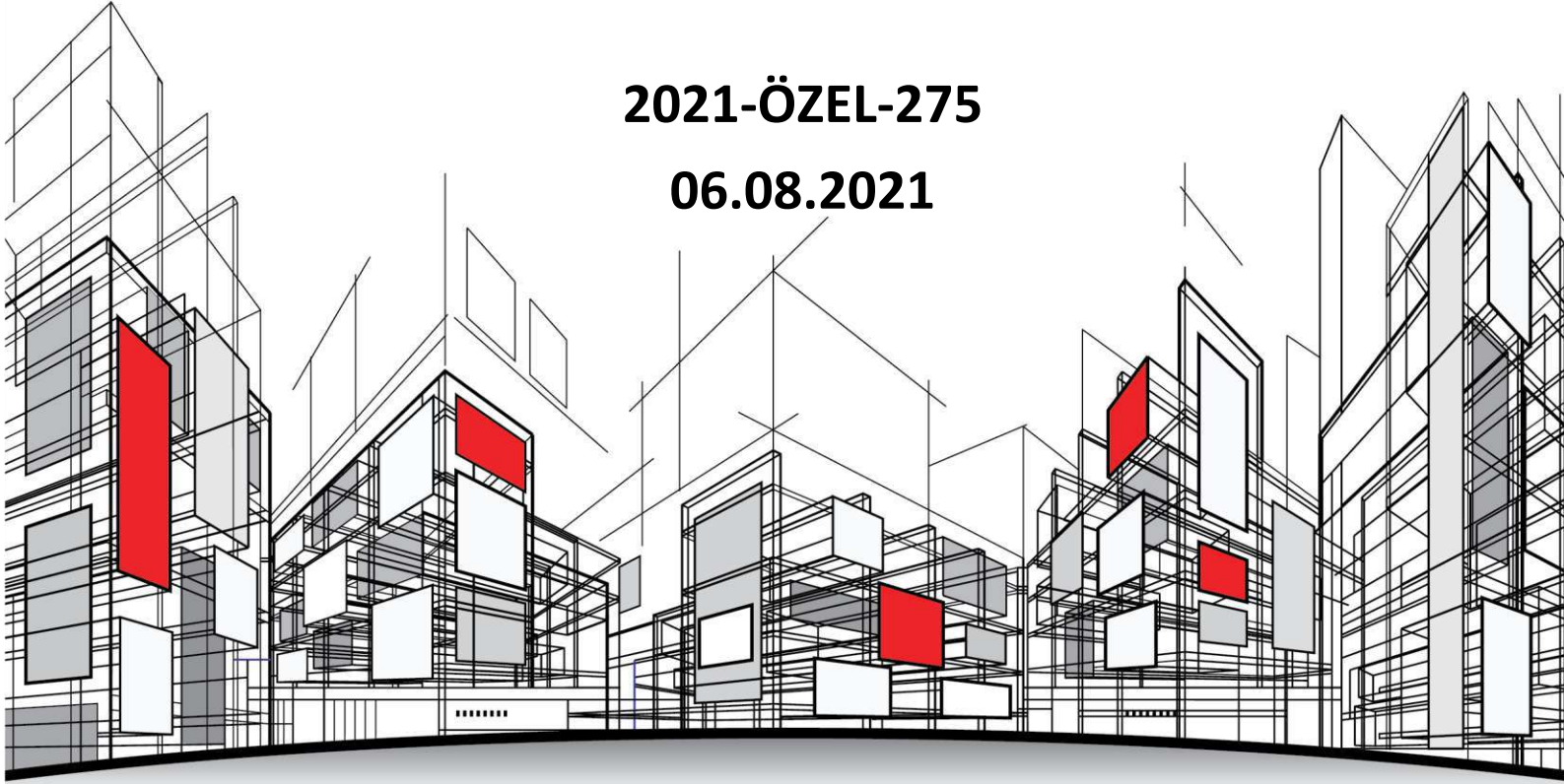
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ
İMALAT İTHALAT İHRACAT TİC. VE
SAN. A.Ş.**

**NİĞDE MERKEZ İLÇESİ ULUKIŞLA MAHALLESİ
21 ADET TARLA**

2021-ÖZEL-275

06.08.2021



**Eda
GÜNES**



Bu belge
611*****550 kimlik
numaralı Eda
GÜNES tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 18/12/2021
13:42

**Sefik Ercan
KESKİNER**



Bu belge 257*****622
kimlik numaralı Sefik
Ercan KESKİNER
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

Tarih: 18/12/2021 15:
56

**Mustafa
Lütfullah
MAZMANCI**



Bu belge 169*****092
kimlik numaralı
Mustafa Lütfullah
MAZMANCI
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

Tarih: 18/12/2021 13:
50

**Ahmet
KARABIYIK**



Bu belge 542*****080
kimlik numaralı
Ahmet KARABIYIK
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 18/12/2021 14:
20

aden[®]

e-imza

e-imza

e-imza

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	- 17 -
4.3. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 18 -
4.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 21 -
4.5. GAYRİMENKULLERİN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 23 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 23 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN TANIMI, GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZI ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 23 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 23 -
4.8. GAYRİMENKULLERİN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 24 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 26 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 26 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 26 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 26 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 27 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 27 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 27 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 27 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 28 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 30 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 30 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 30 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 30 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 33 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 33 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 42 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 42 -
7. SONUÇ	- 44 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 44 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 44 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 44 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 44 -
8. RAPOR EKLERİ	- 46 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 46 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ	- 50 -
8.3. RESMÎ BELGELER	- 51 -
8.4. BDDK YETKİLENDİRME	- 93 -
8.5. SPK LİSTEYE ALINMA	- 94 -

8.6. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 95 -
8.7. LİSANS BELGELERİ	- 96 -
8.8. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 99 -

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 Organının 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu varlıklarla herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme rapor ücreti raporda takdir edilen değer ile bağlantılı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan varlıkların/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında hazırlanmıştır.
- Değerleme Uzmanı Sermaye Piyasası Kurulunun 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı kararı uyarınca "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar" da belirtilen niteliklere sahip olduğunu beyan ederiz.

BÖLÜM 1

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 24.06.2021/A098
Değerleme Tarihi	: 06.08.2021
Rapor Tarihi	: 06.08.2021
Rapor Numarası	: 2021-ÖZEL-275
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Bu rapor 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına göre hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Raporda bilgileri verilen, Niğde ili, Ulukışla ilçesi, Alpagut Mahallesi, 263 ada 1, 22, 38, 42, 45, 46, 55, 57, 63, 65, 235 ve 236 no.lu parseller; 267 ada 2, 6, 11, 13, 14 ve 21 no.lu parseller ile 334 ada 20 ve 21 no.lu parsellerde yer alan tarlaların 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 yapılabilmıştır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri talebi: Raporda bilgileri verilen taşınmazların değerlemesidir. Kısıtlamalar ilgili bölümde belirtilmiştir.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre şirketimiz bünyesinde daha önce rapor hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; gayrimenkuller için "Pazar Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.
Takdir Edilen Toplam Yasal Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: 51.750.000-TL ElleBirMilyonYediYüzElliBin-Türk lirası Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Tic. A.Ş. Hissesine Düşen Değer (TL)* 51.347.500
Takdir Edilen Toplam Mevcut Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	: 61.065.000-TL AltmışBirMilyonAltmışBeşBin-Türk Lirası Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi Ve Tic. A.Ş. Hissesine Düşen Değer (TL)* 60.590.050
Takdir Edilen Yasal Pazar Değeri (USD) ¹ KDV Hariç	: 6.033.367-USD AltıMilyonOtuzÜçBinÜçYüzAltmışYedi-Amerikan Doları Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi Ve Tic. A.Ş. Hissesine Düşen Değer (USD)* 5.986.441
Takdir Edilen Mevcut Pazar Değeri (USD) KDV Dahil	: 7.119.373-USD YediMilyonYüzOnDokuzBinÜçYüzYetmişÜç-Amerikan Doları Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi Ve Tic. A.Ş. Hissesine Düşen Değer (USD)* 7.064.000
Müşteri Unvanı	: Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A. Ş
Müşteri Adresi	: Erler Mahallesi 2716. Cadde No:1,06135 Etimesgut/Ankara
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 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.

*Diğer maliklerin hisseleri şahıslara ait olup gösterilmemiştir.

Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

¹ Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın 06.08.2021 tarih, saat 13:52'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.
- Müşteriden temin edilen pay defterlerine göre Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Sanayi Ticaret AŞ'nin iştirak firmaları olan; İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi, Drops Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş., Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş., Mey Biyogaz Enerji Üretimi Sanayi ve Ticaret A.Ş., Dinar Biyogaz Enerji Üretimi Sanayi ve Ticaret A.Ş. firmalarının maliki olduğu gayrimenkuller de değerlendirilmiştir. İlgili pay defterleri raporun ekler kısmında yer almaktadır.

BÖLÜM 3

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

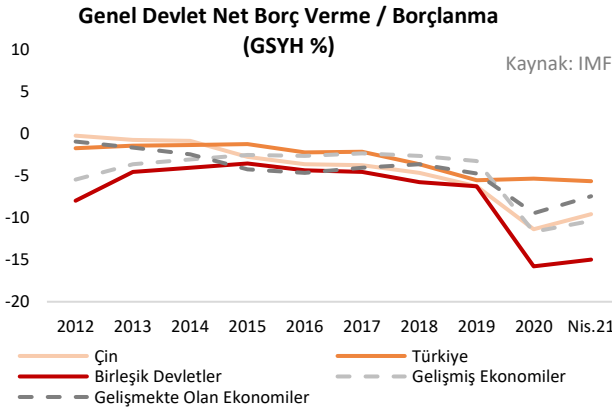
3.1. Dünya Ekonomisi²

Yılın üçüncü çeyreğinin sonu itibarıyla gelişmiş ülkeler GSYH'larının yaklaşık % 20'si, gelişmekte olan ülkeler ise GSYH'larının yaklaşık yüzde 5,5'i oranında salgının olumsuz etkilerini hafifletmeye yönelik doğrudan harcama yapmış ve likidite desteği sağlamıştır. 2012 yılından 2020'ye kadarki süreçte Türkiye'de 2013, 2015 ve 2017 yıllarında kırılmalar görülmekteyken gelişmiş ülkeler ve gelişmekte olan ülkelerde 2019 yılında bir kırılma görülmektedir. Küresel ölçekte görülen bu kırılma ile 2019-2020 yılları arası %5 kadar bir düşüş görülmektedir.

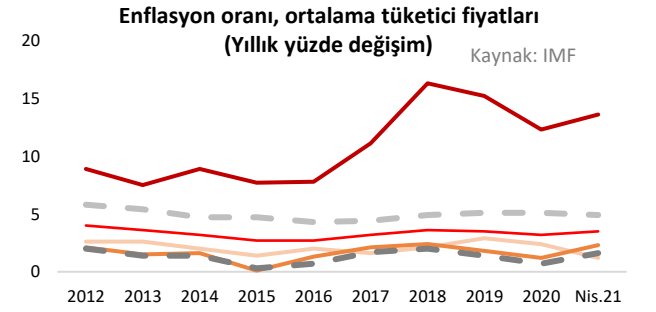
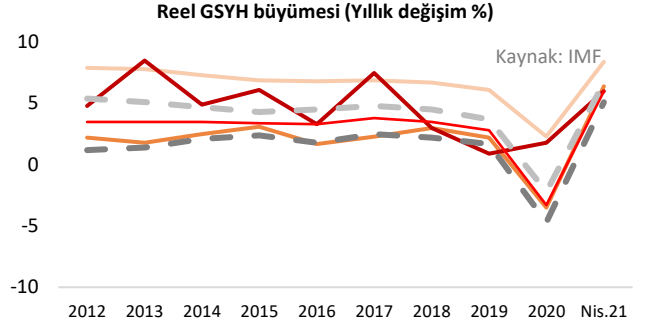
2020 yılının ilk çeyreğinde Avrupa'daki dört büyük ekonomi olan Almanya(%2), Fransa(%5,9), Birleşik Krallık(%2,5) ve İtalya(%5,5) bir önceki çeyreğe göre daralırken, benzer şekilde, ABD ekonomisi aynı dönemde % 1,3 oranında küçülmüştür.

Gelişmiş ekonomilerde ortalama enflasyon, 2019 yılısonundan 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.

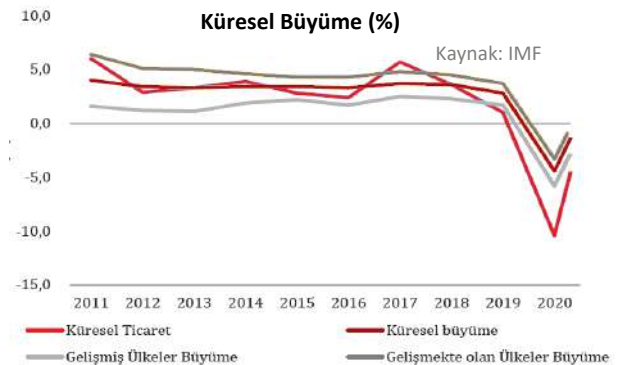
Covid-19 salgınının başladığı ilk çeyrekte küresel



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.



borçluluk 1,2 trilyon dolar artışla 258 trilyon dolar olmuştur. Küresel borcun Gayri Safi Yurt İçi Hasıla'ya (GSYH) oranı ilk çeyrekte 10 baz puandan fazla artışla tarihi rekor olan %331 düzeyine ulaşmıştır. Salgının seyrine bağlı olarak özellikle 2020'nin ilk çeyreğinde finansal piyasalarda oynaklık hızla artmış, özellikle hisse senedi piyasalarında tarihsel düşüşler gözlenmiştir. Riskli varlık fiyatları keskin düşerken, sermaye akımları gelişmekte olan ülkeler aleyhine bozulmuştur.



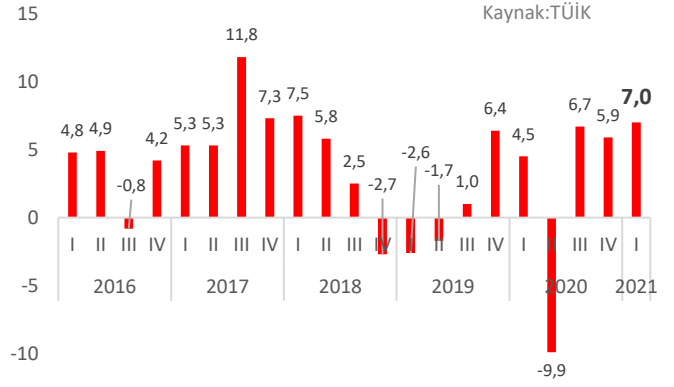
²IMF

3.2. Türkiye Ekonomisi³

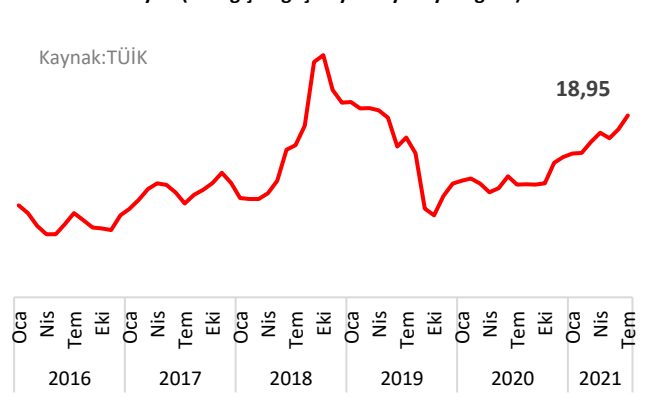
GSYH 2021 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre **%7,0** artmıştır. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri %18,1, 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.

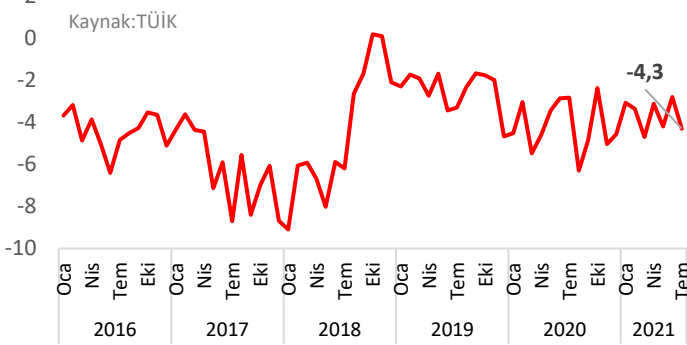
GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)



Enflasyon (% değişim geçen yılın aynı ayına göre)



Aylara Göre Dış Ticaret Dengesi Milyar ABD \$



Mayıs ayında ihracat bir önceki yılın aynı ayına kıyasla % 10,2 oranında artarak 16 milyar 413 milyon dolar olarak gerçekleşmiştir. İhracatımız bu değer ile tüm zamanların en yüksek Temmuz ayı ihracat rakamına ulaşmıştır. Temmuz ayında ithalatımız ise bir önceki yılın aynı ayına göre % 17 artışla 20 milyar 723 milyon dolar olmuştur. Temmuz ayında dış ticaret hacmimiz bir önceki yılın aynı ayına göre % 13,9 artarak 37 milyar 136 milyon dolar olmuş, ihracatın ithalatı karşılama oranı ise % 79,2 olarak gerçekleşmiştir. Enerji ticareti hariç tutulduğunda, Temmuz ayında enerji hariç

ihracatımız bir önceki yılın aynı ayına göre % 8,1, enerji hariç ithalatımızın ise %9,5 oranında arttığı görülmektedir. Bununla birlikte, enerji dış ticareti hariç olarak bakıldığında Temmuz ayında ihracatın ithalatı karşılama oranının % 94,2 olduğu anlaşılmaktadır. 2021 yılı Temmuz ayında Geniş Ekonomik Grupların sınıflamasına göre ithalat incelendiğinde; en çok ithalat "Ham madde (Ara mallar)" (16 milyar 129 milyon dolar) grubunda yapılırken, bu grubu sırasıyla "Yatırım (Sermaye) malları" (2 milyar 674 milyon dolar) ve "Tüketim malları" (1 milyar 844 milyon dolar) grupları takip etmiştir. 2021 yılı Temmuz ayında en fazla ihracat yapılan ülke Almanya (1 milyar 441 milyon dolar) olurken, bu ülkeyi sırasıyla ABD (1 milyar 44 milyon dolar) ve İngiltere (983 milyon dolar) izlemektedir.

³ TÜİK, TCMB

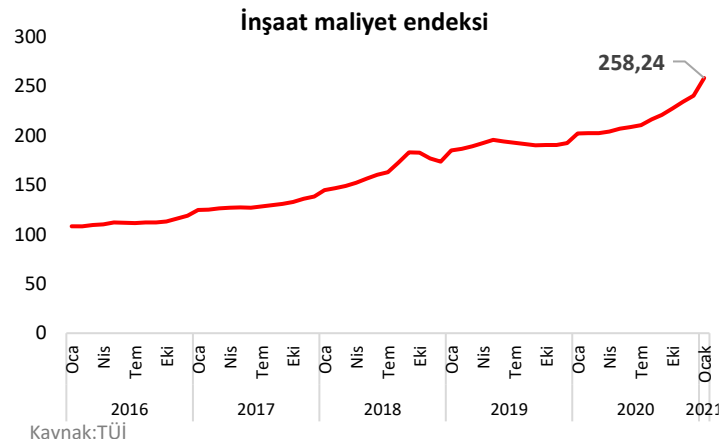
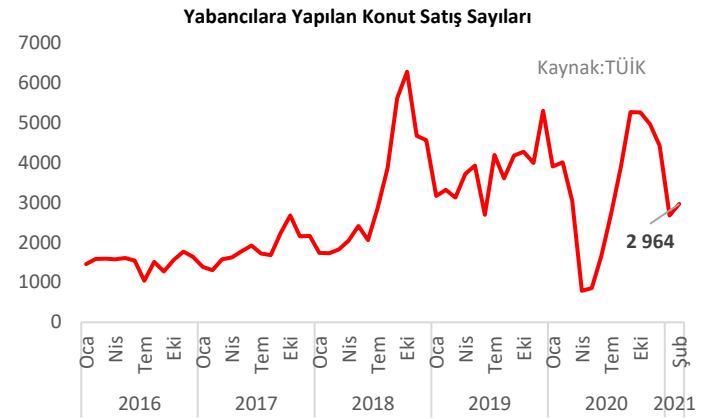
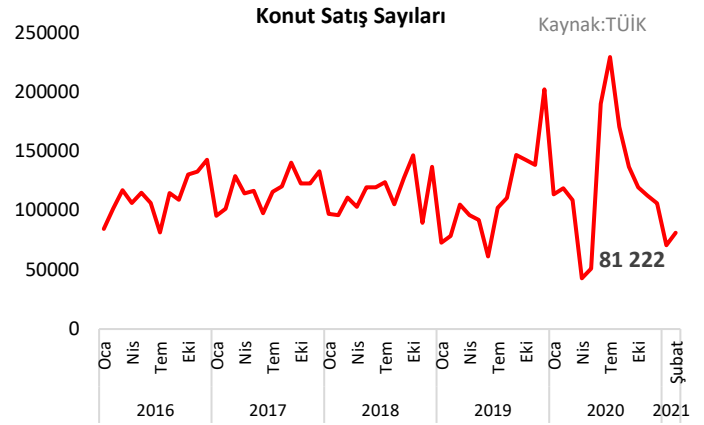
3.3. Gayrimenkul Sektörü⁴

Türkiye genelinde konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %31,6 azalarak **81 bin 222** olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 15 bin 929 konut satışı ve %19,6 ile en yüksek paya sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul'u 7 bin 757 konut satışı ve %9,6 pay ile Ankara, 4 bin 659 konut satışı ve %5,7 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının en az olmuşturğu iller sırasıyla 27 konut ile Bayburt, 31 konut ile Ardahan ve 34 konut ile Tunceli olmuştur.

Ocak-Şubat döneminde konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %34,7 azalışla 151 bin 809 olarak gerçekleşirken ipotekli konut satışı %70,5 azalışla 25 bin 401, diğer satış türleri ise %13,7 azalışla 126 bin 408 olmuştur. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %35,9 azalışla 47 bin 5, ikinci el konut satışları ise %34,1 azalışla 104 bin 804 olarak gerçekleşmiştir.

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

263 Ada 1 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Ulukışla	Yüzölçümü	133.706,10 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	22.03.2019
Mahallesi	Alpagut	Yevmiye No	1249
Ada	263	Cilt No	15
Parsel	1	Sayfa No	1447
Malik	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		

263 Ada 18 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Niğde	Ana Vasıf	Bahçe
İlçesi	Ulukışla	Yüzölçümü	100.296,93 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	
Mahallesi	Alpagut	Yevmiye No	
Ada	263	Cilt No	
Parsel	18	Sayfa No	
Malik			

263 Ada 22 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Ulukışla	Yüzölçümü	100.296,93 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	22.03.2019
Mahallesi	Alpagut	Yevmiye No	1249
Ada	263	Cilt No	15
Parsel	22	Sayfa No	1468
Malik	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		

263 Ada 38 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Niğde	Ana Vasıf	Bahçe
İlçesi	Ulukışla	Yüzölçümü	10.1681,67 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	22.03.2019
Mahallesi	Alpagut	Yevmiye No	1249
Ada	263	Cilt No	16
Parsel	38	Sayfa No	1484
Malik	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		

263 Ada 42 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Niğde	Ana Vasıf	Elma Bahçesi
İlçesi	Ulukışla	Yüzölçümü	129.704,18 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	22.03.2019
Mahallesi	Alpagut	Yevmiye No	1249
Ada	263	Cilt No	16
Parsel	42	Sayfa No	1488
Malik	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		

263 Ada 45 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Niğde	Ana Vasıf	Bahçe
İlçesi	Ulukışla	Yüzölçümü	122.850,31 m ²

Bucağı	-	Tapu Tarihi	22.03.2019
Mahallesi	Alpagut	Yevmiye No	1249
Ada	263	Cilt No	16
Parsel	45	Sayfa No	1491
Malik	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		

263 Ada 46 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Niğde	Ana Vasıf	Bahçe
İlçesi	Ulukışla	Yüzölçümü	80.200,00 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	22.03.2019
Mahallesi	Alpagut	Yevmiye No	1249
Ada	263	Cilt No	16
Parsel	46	Sayfa No	1492
Malik	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		

263 Ada 55 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Ulukışla	Yüzölçümü	100.702,02 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	22.03.2019
Mahallesi	Alpagut	Yevmiye No	1249
Ada	263	Cilt No	16
Parsel	55	Sayfa No	1492
Malik	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		

263 Ada 57 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Ulukışla	Yüzölçümü	115.695,83 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	22.03.2019
Mahallesi	Alpagut	Yevmiye No	1249
Ada	263	Cilt No	16
Parsel	57	Sayfa No	1503
Malik	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		

263 Ada 63 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Ulukışla	Yüzölçümü	100.937,14 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	22.03.2019
Mahallesi	Alpagut	Yevmiye No	1249
Ada	263	Cilt No	16
Parsel	63	Sayfa No	1509
Malik	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V (1/2) (SN:113342557) BADEL DELİBUDAK: HASAN KIZI (1/2)		

263 Ada 65 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Ulukışla	Yüzölçümü	92.800,00 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	22.03.2019
Mahallesi	Alpagut	Yevmiye No	1249
Ada	263	Cilt No	16
Parsel	65	Sayfa No	1511
Malik	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		

263 Ada 235 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Niğde	Ana Vasıf	Bahçe
İlçesi	Ulukışla	Yüzölçümü	98.295,02 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	22.03.2019
Mahallesi	Alpagut	Yevmiye No	1249
Ada	263	Cilt No	72
Parsel	235	Sayfa No	7039
Malik	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		

263 Ada 236 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Niğde	Ana Vasıf	Bahçe
İlçesi	Ulukışla	Yüzölçümü	20.000,00 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	22.03.2019
Mahallesi	Alpagut	Yevmiye No	1249
Ada	263	Cilt No	72
Parsel	236	Sayfa No	7040
Malik	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		

267 Ada 2 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Ulukışla	Yüzölçümü	30.534,00 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	22.03.2019
Mahallesi	Alpagut	Yevmiye No	1249
Ada	267	Cilt No	18
Parsel	2	Sayfa No	1708
Malik	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		

267 Ada 6 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Ulukışla	Yüzölçümü	50.829,82 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	22.03.2019
Mahallesi	Alpagut	Yevmiye No	1249
Ada	267	Cilt No	18
Parsel	6	Sayfa No	1712
Malik	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		

267 Ada 11 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Ulukışla	Yüzölçümü	50.417,44 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	22.03.2019
Mahallesi	Alpagut	Yevmiye No	1249
Ada	267	Cilt No	18
Parsel	11	Sayfa No	1717
Malik	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		

267 Ada 13 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Ulukışla	Yüzölçümü	187.800,00 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	22.03.2019
Mahallesi	Alpagut	Yevmiye No	1249
Ada	267	Cilt No	18
Parsel	13	Sayfa No	1719
Malik	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		

267 Ada 14 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Ulukışla	Yüzölçümü	32.864,42 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	22.03.2019
Mahallesi	Alpagut	Yevmiye No	1249
Ada	267	Cilt No	18
Parsel	14	Sayfa No	1720
Malik	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		

267 Ada 21 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Ulukışla	Yüzölçümü	50.000,00 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	22.03.2019
Mahallesi	Alpagut	Yevmiye No	1249
Ada	267	Cilt No	31
Parsel	21	Sayfa No	3005
Malik	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		

334 Ada 20 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Ulukışla	Yüzölçümü	30.130,67 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	22.03.2019
Mahallesi	Alpagut	Yevmiye No	1249
Ada	334	Cilt No	31
Parsel	20	Sayfa No	3025
Malik	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		

334 Ada 21 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Ulukışla	Yüzölçümü	15.204,00 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	22.03.2019
Mahallesi	Alpagut	Yevmiye No	1249
Ada	334	Cilt No	31
Parsel	21	Sayfa No	3026
Malik	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		

4.2. Gayrimenkullerin Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Parsel No	Açıklamalar
263/1	Taşınmaz topografik açıdan eğimli, geometrik olarak şekilsizdir. Parsel sınırları belirgin değildir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
263/18	Taşınmaz topografik açıdan eğimli, geometrik olarak şekilsizdir. Parsel sınırları belirgin değildir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

263/22	Taşınmaz topografik açıdan eğimli, geometrik olarak düzgün olmayan dörtgene benzer bir yapıya sahiptir. Parsel sınırları belirgin değildir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
263/38	Taşınmaz topografik açıdan eğimli, geometrik olarak şekilsizdir. Parsel sınırları belirgin değildir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
263/42	Taşınmaz topografik açıdan eğimli, geometrik olarak düzgün olmayan dörtgene benzer bir yapıya sahiptir. Parsel sınırları belirgin değildir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
263/45	Taşınmaz topografik açıdan eğimli, geometrik olarak şekilsizdir. Parsel sınırları belirgin değildir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
263/46	Taşınmaz topografik açıdan eğimli, geometrik olarak şekilsizdir. Parsel sınırları belirgin değildir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
263/55	Taşınmaz topografik açıdan eğimli, geometrik olarak şekilsizdir. Parsel sınırları belirgin değildir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
263/57	Taşınmaz topografik açıdan eğimli, geometrik olarak şekilsizdir. Parsel sınırları belirgin değildir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
263/63	Taşınmaz topografik açıdan eğimli, geometrik olarak şekilsizdir. Parsel sınırları belirgin değildir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
263/65	Taşınmaz topografik açıdan eğimli, geometrik olarak şekilsizdir. Parsel sınırları belirgin değildir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
263/235	Taşınmaz topografik açıdan eğimli, geometrik olarak şekilsizdir. Parsel sınırları belirgin değildir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
263/236	Taşınmaz topografik açıdan eğimli, geometrik olarak şekilsizdir. Parsel sınırları belirgin değildir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
267/2	Taşınmaz topografik açıdan eğimli, geometrik olarak şekilsizdir. Parsel sınırları belirgin değildir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
267/6	Taşınmaz topografik açıdan eğimli, geometrik olarak şekilsizdir. Parsel sınırları belirgin değildir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
267/11	Taşınmaz topografik açıdan eğimli, geometrik olarak şekilsizdir. Parsel sınırları belirgin değildir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
267/13	Taşınmaz topografik açıdan eğimli, geometrik olarak şekilsizdir. Parsel sınırları belirgin değildir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
267/14	Taşınmaz topografik açıdan eğimli, geometrik olarak şekilsizdir. Parsel sınırları belirgin değildir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
267/21	Taşınmaz topografik açıdan eğimli, geometrik olarak şekilsizdir. Parsel sınırları belirgin değildir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
334/20	Taşınmaz topografik açıdan eğimli, geometrik olarak şekilsizdir. Parsel sınırları belirgin değildir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
334/21	Taşınmaz topografik açıdan eğimli, geometrik olarak şekilsizdir. Parsel sınırları belirgin değildir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

4.3. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

263 Ada 1 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	263/1
İnceleme Tarih ve Saati	25.06.2021 –16:27
İpotek	TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 1. dereceden 12000000,00 TL bedelle ipotek bulunmaktadır. Tarih: 08.10.2015 15:21 Yev.No:3833

263 Ada 18 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri**İncelemesi Yapılan Kurum** Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS**Ada/Parsel** 263/18**İnceleme Tarih ve Saati** 25.06.2021 –16:36

Taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bilgisi bulunmamaktadır.

263 Ada 22 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri**İncelemesi Yapılan Kurum** Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS**Ada/Parsel** 263/22**İnceleme Tarih ve Saati** 25.06.2021 –16:30**İpotek** TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 1. dereceden 12000000,00 TL bedelle ipotek bulunmaktadır. Tarih: 08.10.2015 15:21 Yev.No:3833**263 Ada 38 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri****İncelemesi Yapılan Kurum** Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS**Ada/Parsel** 263/38**İnceleme Tarih ve Saati** 25.06.2021 –16:28**İpotek** TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 1. dereceden 12000000,00 TL bedelle ipotek bulunmaktadır. Tarih: 08.10.2015 15:21 Yev.No:3833**263 Ada 42 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri****İncelemesi Yapılan Kurum** Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS**Ada/Parsel** 263/42**İnceleme Tarih ve Saati** 25.06.2021 –16:28

Taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bilgisi bulunmamaktadır

263 Ada 45 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri**İncelemesi Yapılan Kurum** Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS**Ada/Parsel** 263/45**İnceleme Tarih ve Saati** 25.06.2021 –16:28**İpotek** TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 1. dereceden 12000000,00 TL bedelle ipotek bulunmaktadır. Tarih: 08.10.2015 15:21 Yev.No:3833**263 Ada 46 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri****İncelemesi Yapılan Kurum** Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS**Ada/Parsel** 263/46**İnceleme Tarih ve Saati** 25.06.2021 –16:28**İpotek** TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 1. dereceden 12000000,00 TL bedelle ipotek bulunmaktadır. Tarih: 08.10.2015 15:21 Yev.No:3833**263 Ada 55 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri****İncelemesi Yapılan Kurum** Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS**Ada/Parsel** 263/55**İnceleme Tarih ve Saati** 25.06.2021 –16:29**İpotek** TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 1. dereceden 12000000,00 TL bedelle ipotek bulunmaktadır. Tarih: 08.10.2015 15:21 Yev.No:3833**263 Ada 57 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri****İncelemesi Yapılan Kurum** Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS**Ada/Parsel** 263/57**İnceleme Tarih ve Saati** 25.06.2021 –16:29**İpotek** TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 1. dereceden 12000000,00 TL bedelle ipotek bulunmaktadır. 08.10.2015 15:21 Yev.No:3833

263 Ada 63 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	263/63
İnceleme Tarih ve Saati	25.06.2021 –16:29
İpotek	TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 1. dereceden 12000000,00 TL bedelle ipotek bulunmaktadır. 08.10.2015 15:21 Yev.No:3833

263 Ada 65 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	263/65
İnceleme Tarih ve Saati	25.06.2021 –16:29
İpotek	TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 1. dereceden 12000000,00 TL bedelle ipotek bulunmaktadır. 08.10.2015 15:21 Yev.No:3833

263 Ada 235 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	263/235
İnceleme Tarih ve Saati	25.06.2021 –16:31
İpotek	TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 1. dereceden 12000000,00 TL bedelle ipotek bulunmaktadır. 08.10.2015 15:21 Yev.No:3833

263 Ada 236 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	263/236
İnceleme Tarih ve Saati	25.06.2021 –16:31
İpotek	TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 1. dereceden 12000000,00 TL bedelle ipotek bulunmaktadır. 08.10.2015 15:21 Yev.No:3833

267 Ada 2 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	267/2
İnceleme Tarih ve Saati	25.06.2021 –16:30
İpotek	TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 1. dereceden 12000000,00 TL bedelle ipotek bulunmaktadır. 08.10.2015 15:21 Yev.No:3833

267 Ada 6 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	267/6
İnceleme Tarih ve Saati	25.06.2021 –16:30
İpotek	TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 1. dereceden 12000000,00 TL bedelle ipotek bulunmaktadır. 08.10.2015 15:21 Yev.No:3833

267 Ada 11 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	267/11
İnceleme Tarih ve Saati	25.06.2021 –16:30
İpotek	TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 1. dereceden 12000000,00 TL bedelle ipotek bulunmaktadır. 08.10.2015 15:21 Yev.No:3833

267 Ada 13 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	267/13
İnceleme Tarih ve Saati	25.06.2021 –16:31

İpotek TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 1. dereceden 12000000,00 TL bedelle ipotek bulunmaktadır. 08.10.2015 15:21 Yev.No:3833

267 Ada 14 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS

Ada/Parsel 267/14

İnceleme Tarih ve Saati 25.06.2021 –16:27

İpotek TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 1. dereceden 12000000,00 TL bedelle ipotek bulunmaktadır. 08.10.2015 15:21 Yev.No:3833

267 Ada 21 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS

Ada/Parsel 267/21

İnceleme Tarih ve Saati 25.06.2021 –16:32

İpotek TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 1. dereceden 12000000,00 TL bedelle ipotek bulunmaktadır. 08.10.2015 15:21 Yev.No:3833

334 Ada 20 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS

Ada/Parsel 334/20

İnceleme Tarih ve Saati 25.06.2021 –16:31

İpotek TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 1. dereceden 12000000,00 TL bedelle ipotek bulunmaktadır. 08.10.2015 15:21 Yev.No:3833

334 Ada 21 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS

Ada/Parsel 334/21

İnceleme Tarih ve Saati 25.06.2021 –16:31

İpotek TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 1. dereceden 12000000,00 TL bedelle ipotek bulunmaktadır. 08.10.2015 15:21 Yev.No:3833

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.

4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

➤ **Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı, Kamulaştırma vb. gibi) İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmazlar, Merkez İlçesi Uygulama İmar Planı sınırları dışarısında ve plansız alanda yer almaktadır. Buna göre 3194 Sayılı İmar Kanununun "Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışındaki Yerleşme Alanı dışında Kalan (İskân Dışı) Alanlarda Uygulanacak Esaslar" yönetmeliği hükümleri geçerli olup, bu yönetmeliğin 6. Bölüm 63. Maddesi yapı şartlarını düzenlemektedir.

Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışındaki Yerleşme Alanı dışında Kalan (İskân Dışı) Alanlarda Uygulanacak Esaslar Hakkındaki Yönetmeliğin 63 Maddesi; Üst ölçek planı bulunmayan iskân dışı alanlarda bulunan parsellerde; inşaat alanı katsayısı %5 den fazla olmamak, yapı inşaat alanları toplamı hiçbir koşulda (250) metreyi geçmemek, saçak seviyelerinin tabii zeminden yüksekliği (6.50) m'yi ve 2 katı aşmamak, yola ve

parsel sınırlarına (5.00) metreden fazla yaklaşmamak şartı ile bir ailenin oturmasına mahsus bağ ve sayfiye evleri, kır kahvesi, lokanta ve bu tesislerin müştemilat binaları yapılabilir.

Bu alanlarda tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmamak kaydıyla, konutla birlikte veya ayrı yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, hububat depoları, gübre ve silaj çukurları, arı haneler, balık üretim tesisleri ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılar, mahreç aldığı yola (10.00) metreden, parsel hudutlarına (5.00) m. 'den fazla yaklaşmamak, parselde bulunan bütün yapılara ait inşaat alanı katsayısı %40 ı ve yapı yüksekliği (6.50) metreyi ve 2 katı aşmamak şartı ile yapılabilir. Bu yapıların birinci fıkra koşullarına uyulmak üzere yapılacak konutla birlikte yapımı halinde de inşaat alanı katsayısı (0.40) ı geçemez.

Beton temel ve çelik çatlı seralar yapı yaklaşma mesafelerine uyulmak şartı ile inşaat alanı katsayısına tabi değildir.

Ayrıca bu tesisler hakkında Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı ve diğer ilgili kurum ve kuruluşların taşra teşkilatlarının uygun görüşünün alınması ve başka bir amaçla kullanılmayacağı hususunda tesis sahiplerince ilgili idareye noterlikçe tasdikli yazılı taahhütte bulunulması gerekmektedir.

Bu maddede anılan yapılar ilgili bakanlık ve kuruluşlarca hazırlanmış bulunan 1/50 veya 1/100 ölçekli tip projeler üzerinden yapılabilir.

İskân dışı alanlarda yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni, yapının niteliğine göre "3030 sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinin" Yapı Ruhsat İşleri başlıklı bölümünde yer alan hükümlere uygun olarak ilgili idarece verilir.

Ayrıca, bu bölümde bulunmayan yapılaşmaya ilişkin hususlarda bu Yönetmeliğin Dördüncü Bölüm hükümlerine uyulur." Buna göre imar planı dışında, tarımsal arazi bölgesinde imar planı bulunmayan, tarımsal arazi niteliği taşıyan bölgede, bu türlü yerlerdeki taşınmazın alanının %5 ini geçmeyecek ve 250 m² den fazla kapalı alanı olmayacak şekilde tarımsal nitelikli bağ evi, kır kahvesi, besi damı bağ evi ve depo, ağıl gibi tesisler yapılabileceği, öğrenilmiştir.

4.5. Gayrimenkullerin Mimari Projeleri, Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma (İskân) İzin Belgeleri, Yapı Kayıt Belgeleri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından ve tarla vasıflı olmasından dolayı herhangi bir mimari projesi bulunmamaktadır.

➤ **Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından dolayı taşınmazlar için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bir durum bulunmamaktadır.

➤ **Gayrimenkullere Ait Yapı Denetim Bilgisi**

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından dolayı 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 İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Bu değerlendirme çalışmasının konusu, rapor içeriğinde verilen taşınmazlar olup farklı kapsamda bir çalışma yapılmamıştır.

4.6. Gayrimenkulün Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

4.6.1. Değerleme konusu Gayrimenkullerin Tanımı, Gayrimenkulün Arsa veya Arazi Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar Niğde İli, Ulukışla İlçesi, Alpagut Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Parsellerden 263/18,263/22,263/38,263/42,263/45,263/46,263/65,263/235,263/236 hali hazırda ekili tarım arazisi olarak kullanılmakta olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parseller eğimli topografik yapıda, geometrik olarak şekilsizdir. Taşınmazın sulaması parseller üzerinde bulunan damla sulama sistemi ile sağlanmaktadır. 263/65 no.lu parselde şeftali diğerlerinde ürün veren elma ağaçları ekilidir.

Ekili parseller dışındaki değerlendirme konusu taşınmazlardan bir kısmının üzerinde meyve ağacı yer almasına karşın, henüz ürün verme aşamasında değildir, bir kısmı ise fidan dikilmesi için sürülmüş ve işlenmiş boş tarla durumundadır

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 vasıflı olup üzerinde yapı olmadığından alınması gereken herhangi bir izin, yasal gereklilik, belge bulunmamaktadır.

4.8. Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar aşağıda listelenmiştir. - Taşınmazlar Alpagut Köyünde yer almakta olup, yoğunlukla Alpagut Köyü tapulama sınırları içinde kalmaktadır.

İLÇE	MAHALLE	NİTELİK	ADA	PARSEL	ALAN
ULUKIŞLA	ALPAGUT	TARLA	263	1	133.706,10
ULUKIŞLA	ALPAGUT	ELMA BAHÇESİ	263	22	136.145,90
ULUKIŞLA	ALPAGUT	ELMA BAHÇESİ	263	38	101.681,67
ULUKIŞLA	ALPAGUT	ELMA BAHÇESİ	263	42	129.704,18
ULUKIŞLA	ALPAGUT	ELMA BAHÇESİ	263	45	122.850,31
ULUKIŞLA	ALPAGUT	ELMA BAHÇESİ	263	46	80.200,00
ULUKIŞLA	ALPAGUT	TARLA	263	55	100.702,02
ULUKIŞLA	ALPAGUT	TARLA	263	57	115.695,83
ULUKIŞLA	ALPAGUT	TARLA	263	63	100.937,14
ULUKIŞLA	ALPAGUT	TARLA	263	65	92.800,00

İLÇE	MAHALLE	NİTELİK	ADA	PARSEL	ALAN
ULUKIŞLA	ALPAGUT	ELMA BAHÇESİ	263	235	98.295,02
ULUKIŞLA	ALPAGUT	ELMA BAHÇESİ	263	236	20.000,00
ULUKIŞLA	ALPAGUT	TARLA	267	2	30.534,00
ULUKIŞLA	ALPAGUT	TARLA	267	6	50.829,82
ULUKIŞLA	ALPAGUT	TARLA	267	11	50.417,44
ULUKIŞLA	ALPAGUT	TARLA	267	13	187.800,00
ULUKIŞLA	ALPAGUT	TARLA	267	14	32.864,42
ULUKIŞLA	ALPAGUT	TARLA	267	21	50.000,00
ULUKIŞLA	ALPAGUT	TARLA	334	20	30.130,67
ULUKIŞLA	ALPAGUT	TARLA	334	21	15.204,00

Taşınmazlara ulaşım için Niğde şehir merkezinden Niğde-Adana yolu üzerinde kuzeybatı yönde yaklaşık 100 km ilerledikten sonra Adana- Aksaray yolu bağlantısı kavşağında batı (sağ) yönde yaklaşık 5 km ilerledikten sonra Ulukışla ilçe merkezinde bulunan Alpagut Mahallesi'ne ulaşılır.



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 kullanımudur. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.

- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir. Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satışı gerçekleştirememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan varlık, açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu yaklaşım genel olarak;

- Değerleme konusu varlıkların değer esasına uygun olarak güncel piyasada satış işleminin gerçekleşmiş olması,
- Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak işlem görmesi ve/veya benzer varlıklar ile ilgili güncel gözlemlenebilir satış veya kiralama vb. işlemlerin olması durumunda uygulanabilir.

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan varlıkların oluşturduğu işletmeye ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılabileceği kabul edilir. Ancak, bazı nakit akışları maddi olmayan varlıklara atfedilebilir ve bunları tesis ve ekipmanın nakit akışına katkısından ayırmak zor olabilir. Genelde tesis ve ekipmanın ayrı ayrı kalemleri için gelir yaklaşımı kullanımı pratik bir uygulama değildir.

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlendirilmesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu varlıkların bir pazar katılımcısına göre yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanının dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımını oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir. Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerlendirme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

Uygulamada, tahmin edilen değer, ekonomik, fiziksel ve teknolojik tüm yıpranma paylarını dikkate alarak düzeltmeye tabi tutulur.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadaki elde edilen kriterler esas alınır, 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 piyasadaki 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 “Tarla” olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkul değerlerinin tespiti için “Pazar Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır. Değerlemeye konu arsaların değerlendirilmesinde “Pazar Yaklaşımı” yöntemi, üzerinde yer alan ağaçların değerlendirilmesi için de “Gelir Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yöntemlere ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

6.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. “Pazar Yaklaşımı” ile benzer mülkiyet yapısına sahip satışa konu taşınmazlar araştırılmıştır.

No	Açıklama	Arsa Alanı (m ²)	Kapalı 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 aynı bölgede, Alpagut köyünde 114.200 m ² alanlı tarla için 740.000 TL bedel talep edilmektedir.	114.200	-	740.000	6,5	725.000	6,3
2	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, Alpagut köyünde 26.400 m ² alanlı tarla için 158.000 TL bedel talep edilmektedir.	26.400	-	158.000	6,0	155.000	5,9
3	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, Alpagut köyünde 57.500 m ² alanlı tarla için 335.000 TL bedel talep edilmektedir.	57.500	-	335.000	5,8	320.000	5,6
4	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, Alpagut köyünde 211.000 m ² alanlı tarla için 1.400.000 TL bedel talep edilmektedir.	211.000	-	1.400.000	6,6	1.350.000	6,4
5	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, Alpagut köyünde 31.000 m ² alanlı elma bahçesi için 1.285.000 TL bedel talep edilmektedir.	31.000	-	1.285.000	41,5	1.250.000	40,3
6	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, Alpagut köyünde 93.000 m ² alanlı elma bahçesi için 3.250.000 TL bedel talep edilmektedir.	93.000	-	3.250.000	34,9	3.100.000	33,3
7	Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede, Hasangazi Köyünde yaklaşık 1350 adet yarı bodur elma ağacı ekili olan, sondajı, elektriği sulaması ve tapulu 20m ² alanlı bahçe evi bulunan 11.000 m ² alana sahip meyve bahçesi 750.000 TL pazarlıklı fiyat ile satılıktır.	11.000	-	750000,0	68,2	710.000	64,5

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	5	6	7
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	40,3	33,3	64,5
Konum Şerefiyesi (%)	0%	0%	-5%
Ulaşım Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%
Tarla Kullanım Durumu Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%
Büyükölçü Şerefiyesi (%)	5%	0%	10%
Tarımsal İmkân Şerefiyesi (%)	0%	10%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	42	37	68
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)		50	

Satışa Konu Taşınmazların Haritası

Sonuç; Bölgedeki emlak komisyoncuları görüşmeler ve araştırmalar ışığında satışa konu taşınmazların çıplak arazi birim satış fiyatlarının 5-8 TL/m² arası değiştiği görüşü alınmıştır. Bölgede değerlendirme konusu taşınmazlara birebir emsal teşkil edebilecek satışa konu taşınmaz miktarı az olduğundan yakın mevkilerdeki satışa konu emsaller alınmış ve şerefiye faktörleri uygulanarak değerlendirme konusu taşınmazların pazar yaklaşımı ile değer tespiti yapılmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde talep edilen bu fiyatların %5 ile %10 arasında bir iskonto oranına sahip oldukları belirlenmiş ve hesaplamalara yansıtılmıştır.

Yukarıda yer verilen emsaller ve görüşler ile değerlemeye konu parsellerin buldukları köyler bazında ayrıştırma yapmak suretiyle arazilerin üzerinde bulunan meyve ağaçlarının yaşı, ürün aşamasında olup, olmadığı, arazilerin topoğrafyası, toprak yapısı gibi özellikleri birlikte yorumlanarak şerefiyelendirme yapılmak suretiyle taşınmazların şerefiyelendirilmiş birim pazar değeri tespit edilmiştir.

Nihai olarak değerlendirme konusu parsellerin ekili olması durumu baz alınarak yüzölçümü, geometrik formu, topografik 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 meyve bahçelerinin birim satış değeri **40-60 TL/m²**, çıplak arazi birim satış değeri ise **5-8 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

İL	İLÇE	MAHALLE	ALAN (m ²)	ADA	PARSEL	CİNSİ	m ² BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	DEĞER (TL)	YAKLAŞIK DEĞER (TL)	MALİK	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (TL)
NİĞDE	ULUKIŞLA	ALPAGUT	133.706,10	263	1	TARLA	8	1.069.649	1.070.000	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİC. A.Ş.	1.070.000
NİĞDE	ULUKIŞLA	ALPAGUT	100.296,93	263	18	BAHÇE	50	5.014.847	5.015.000	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİC. A.Ş.	5.015.000
NİĞDE	ULUKIŞLA	ALPAGUT	136.145,90	263	22	BAHÇE	50	6.807.295	6.805.000	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİC. A.Ş.	6.805.000
NİĞDE	ULUKIŞLA	ALPAGUT	101.681,67	263	38	BAHÇE	50	5.084.084	5.085.000	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİC. A.Ş.	5.085.000
NİĞDE	ULUKIŞLA	ALPAGUT	129.704,18	263	42	ELMA BAHÇESİ	50	6.485.209	6.485.000	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİC. A.Ş.	6.485.000
NİĞDE	ULUKIŞLA	ALPAGUT	122.850,31	263	45	BAHÇE	50	6.142.516	6.145.000	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİC. A.Ş.	6.145.000
NİĞDE	ULUKIŞLA	ALPAGUT	80.200,00	263	46	Bahçe	50	4.010.000	4.010.000	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİC. A.Ş.	4.010.000
NİĞDE	ULUKIŞLA	ALPAGUT	100.702,02	263	55	TARLA	8	805.616	805.000	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİC. A.Ş.	805.000
NİĞDE	ULUKIŞLA	ALPAGUT	115.695,83	263	57	TARLA	8	925.567	925.000	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİC. A.Ş.	925.000
NİĞDE	ULUKIŞLA	ALPAGUT	100.937,14	263	63	TARLA	8	807.497	805.000	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİC. A.Ş.	402.500
NİĞDE	ULUKIŞLA	ALPAGUT	92.800,00	263	65	TARLA	50	4.640.000	4.640.000	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİC. A.Ş.	4.640.000
NİĞDE	ULUKIŞLA	ALPAGUT	98.295,02	263	235	BAHÇE	50	4.914.751	4.915.000	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİC. A.Ş.	4.915.000
NİĞDE	ULUKIŞLA	ALPAGUT	20.000,00	263	236	BAHÇE	55	1.100.000	1.100.000	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİC. A.Ş.	1.100.000
NİĞDE	ULUKIŞLA	ALPAGUT	30.534,00	267	2	TARLA	10	305.340	305.000	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİC. A.Ş.	305.000
NİĞDE	ULUKIŞLA	ALPAGUT	50.829,82	267	6	TARLA	9	457.468	455.000	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİC. A.Ş.	455.000
NİĞDE	ULUKIŞLA	ALPAGUT	50.417,44	267	11	TARLA	9	453.757	455.000	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİC. A.Ş.	455.000
NİĞDE	ULUKIŞLA	ALPAGUT	187.800,00	267	13	TARLA	8	1.502.400	1.500.000	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİC. A.Ş.	1.500.000
NİĞDE	ULUKIŞLA	ALPAGUT	32.864,42	267	14	TARLA	10	328.644	330.000	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİC. A.Ş.	330.000
NİĞDE	ULUKIŞLA	ALPAGUT	50.000,00	267	21	TARLA	9	450.000	450.000	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİC. A.Ş.	450.000
NİĞDE	ULUKIŞLA	ALPAGUT	30.130,67	334	20	TARLA	10	301.307	300.000	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİC. A.Ş.	300.000
NİĞDE	ULUKIŞLA	ALPAGUT	15.204,00	334	21	TARLA	10	152.040	150.000	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİC. A.Ş.	150.000
TOPLAM								51.757.985	51.750.000		51.347.500

Değerleme konusu parsellerin “**Pazar Yaklaşımı**” yöntemi ile toplam yasal ve mevcut durum değeri ~**51.750.000 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” 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 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 piyasadaki güncel veriler temin edilerek yapılan varsayımlar kontrol edilmiştir.

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

➤ **Sektörel Veriler-Tarım Sektörü**

Tarım sektörü, çeşitli besin maddelerini üreten, bu maddeleri işleyerek besin maddelerini çeşitlendiren, bireylerin de bu maddelere olan ihtiyacını karşılayan dolayısı ile toplumların sağlığı ve kalkınması üzerinde önemli etkiye sahip bir sektördür.

Tarım sektörü, günümüze kadar ülkelerin ekonomik ve sosyal gelişiminde çok önemli görevler üstlenmiştir. Tarım; ülke nüfusunun yaşamını sürdürebilmesi, milli gelire ve istihdama katkısı, diğer sektörlerle hammadde ve sermaye sağlaması, ihracata doğrudan ve dolaylı olarak etkisi ve biyolojik çeşitlilik ile ekolojik dengeye olan katkısı nedeniyle tüm dünyada vazgeçilmez bir sektör niteliğindedir.

Kalkınmanın ilk aşamalarında tarım sektörü 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-döğge, 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 görece 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 Korona virüs 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 birçok 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 TÜİK’in 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.

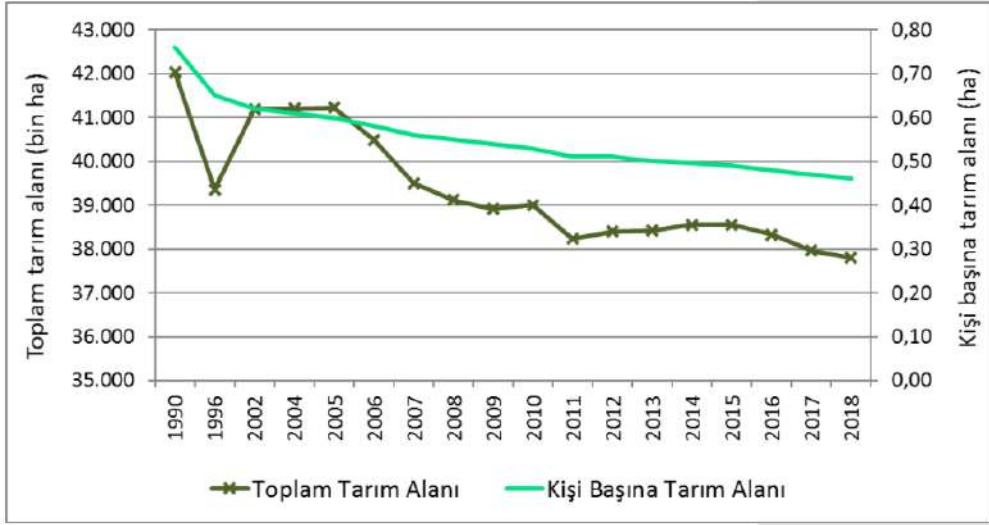
Türk insanının beslenme durumuna genel olarak bakıldığında ülkede temel besinin ekmek ve diğer tahıldan mamul ürünlerden oluştuğu görülmektedir. Günlük enerjinin ortalama %50’si ekmek ve diğer tahıldan mamul ürünlerden sağlanmaktadır. Yıllar içerisinde besin tüketim eğilimi incelendiğinde ekmek, süt-yoğurt, 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.



Kaynak: TÜİK, Tarım ve Orman Bakanlığı

Aşağıdaki tabloda ise 2020 yılına ait tarım alanlarının illere göre dağılımı gösterilmektedir.

İBBS - SR	[Çayır ve mera alanları hariç - Land under permanent meadows and pastures are not included]						(Dekar - Decare)							
	Toplam alan Total land	Ekilen alan Sown area	Nadas Fallow land	Tahıllar ve diğer bitkisel ürünlerin alanı Area of cereals and other crop products	Sebzeler, bahçeleri alanı Area of vegetable gardens	Meyveler, baharat alanı Area of fruits, herbs and spices	Süs bitkileri alanı Ornamental plants area	Toplam alan Total land	Ekilen alan Sown area	Nadas Fallow land	Tahıllar ve diğer bitkisel ürünlerin alanı Area of cereals and other crop products	Sebzeler, bahçeleri alanı Area of vegetable gardens	Meyveler, baharat alanı Area of fruits, herbs and spices	Süs bitkileri alanı Ornamental plants area
TR Türkiye - Turkey	231.363.961	156.149.720	31.732.521	7.792.463	35.635.187	54.070								
TR1 İstanbul	740.641	677.892	6.105	28.698	27.437	509								
TR10 İstanbul	740.641	677.892	6.105	28.698	27.437	509								
TR100 İstanbul	740.641	677.892	6.105	28.698	27.437	509								
TR2 Batı Marmara - West Marmara	16.226.637	13.587.344	305.684	582.684	1.747.863	3.062								
TR21 (Tekirdağ, Edirne, Kırklareli)	9.352.595	9.053.165	11.043	95.534	190.253	2.600								
TR211 Tekirdağ	3.927.950	3.782.269	-	29.769	115.812	100								
TR212 Edirne	3.108.971	3.005.978	6.800	50.184	43.509	2.500								
TR213 Kırklareli	2.315.674	2.264.918	4.243	15.581	30.932	-								
TR22 (Balıkesir, Çanakkale)	6.874.041	4.534.179	294.641	487.150	1.557.610	461								
TR221 Balıkesir	3.902.028	2.507.946	159.035	264.562	970.024	461								
TR222 Çanakkale	2.972.013	2.026.233	135.606	222.588	587.586	-								
TR3 Ege - Aegean	27.746.160	16.141.110	1.815.883	1.294.249	8.476.905	18.013								
TR31 (İzmir)	3.255.001	1.355.027	23.177	359.407	1.501.025	16.365								
TR310 İzmir	3.255.001	1.355.027	23.177	359.407	1.501.025	16.365								
TR32 (Aydın, Denizli, Muğla)	9.401.977	4.322.071	380.157	369.715	4.329.294	740								
TR321 Aydın	3.524.605	1.243.922	22.441	99.268	2.158.636	338								
TR322 Denizli	3.632.184	2.338.061	197.019	142.532	954.455	117								
TR323 Muğla	2.245.188	740.088	160.697	127.915	1.216.203	285								
TR33 (Manisa, Afyonkarahisar, Kütahya, Uşak)	15.089.183	10.464.012	1.412.549	565.127	2.646.586	909								
TR331 Manisa	5.040.084	2.305.981	126.564	350.140	2.256.492	507								
TR332 Afyonkarahisar	4.741.014	2.723.350	755.531	75.002	186.930	1								
TR333 Kütahya	3.114.243	2.459.115	490.020	64.781	100.327	-								
TR334 Uşak	2.193.841	1.975.566	40.434	75.004	102.837	-								
TR4 Doğu Marmara - East Marmara	13.865.768	8.185.691	2.080.800	691.770	2.886.766	20.741								
TR41 (Bursa, Eskişehir, Bilecik)	9.880.331	5.850.675	1.835.227	560.973	1.129.061	4.395								
TR411 Bursa	2.976.358	1.424.141	215.409	385.366	947.100	4.342								
TR412 Eskişehir	5.585.608	3.903.996	1.521.148	116.851	43.560	53								
TR413 Bilecik	318.365	522.538	98.670	59.756	138.401	-								
TR42 (Kocaeli, Sakarya, Düzce, Bolu, Yalova)	4.485.437	2.335.016	245.573	139.797	1.757.705	16.346								
TR421 Kocaeli	795.201	564.362	67.648	31.381	131.138	672								
TR422 Sakarya	1.700.253	688.114	9.053	76.599	915.309	11.717								
TR423 Düzce	747.227	104.086	-	7.715	634.761	665								
TR424 Bolu	1.127.726	939.440	154.373	9.453	24.460	-								
TR425 Yalova	115.030	39.014	14.499	5.649	52.037	3.831								

Kaynak: TÜİK, 2020

İBBS - SR	[Çayır ve mera alanları hariç - Land under permanent meadows and pastures are not included]						(Dekar - Decare)							
	Toplam alan Total land	Ekilen alan Sown area	Nadas Fallow land	Tahıllar ve diğer bitkisel ürünlerin alanı Area of cereals and other crop products	Sebzeler, bahçeleri alanı Area of vegetable gardens	Meyveler, baharat alanı Area of fruits, herbs and spices	Süs bitkileri alanı Ornamental plants area	Toplam alan Total land	Ekilen alan Sown area	Nadas Fallow land	Tahıllar ve diğer bitkisel ürünlerin alanı Area of cereals and other crop products	Sebzeler, bahçeleri alanı Area of vegetable gardens	Meyveler, baharat alanı Area of fruits, herbs and spices	Süs bitkileri alanı Ornamental plants area
TR5 Batı Anadolu - West Anatolia	33.406.750	25.411.548	6.039.170	865.690	1.089.140	1.202								
TR51 (Ankara)	11.524.026	8.068.326	2.759.891	419.944	275.559	306								
TR510 Ankara	11.524.026	8.068.326	2.759.891	419.944	275.559	306								
TR52 (Konya, Karaman)	21.882.724	17.343.222	3.279.279	445.746	813.581	896								
TR521 Konya	18.590.788	14.732.575	3.071.586	308.314	476.977	836								
TR522 Karaman	3.291.936	2.610.647	207.693	136.932	336.604	60								
TR6 Akdeniz - Mediterranean	22.285.397	13.569.466	1.538.896	1.634.888	5.532.931	9.216								
TR61 (Antalya, Isparta, Burdur)	7.111.315	4.213.248	870.625	614.272	1.406.339	6.831								
TR611 Antalya	3.649.230	1.802.797	516.007	502.804	821.731	5.891								
TR612 Isparta	1.960.319	1.210.134	276.034	54.411	418.872	868								
TR613 Burdur	1.501.766	1.200.317	78.584	57.057	165.736	72								
TR62 (Adana, Mersin)	8.119.024	4.799.295	338.612	632.464	2.346.465	2.188								
TR621 Adana	4.822.360	3.556.399	90.539	329.783	844.349	1.390								
TR622 Mersin	3.296.664	1.242.896	248.073	302.681	1.502.116	798								
TR63 (Hatay, Kahramanmaraş, Osmaniye)	7.055.057	4.556.923	329.659	388.152	1.780.127	196								
TR631 Hatay	2.270.859	1.052.849	5.234	251.228	961.398	150								
TR632 Kahramanmaraş	3.593.637	2.555.422	317.815	94.891	625.493	16								
TR633 Osmaniye	1.190.561	948.652	6.610	42.033	193.236	30								
TR7 Orta Anadolu - Central Anatolia	35.950.302	25.040.158	9.086.031	886.071	938.042	-								
TR71 (Kırklareli, Aksaray, Niğde, Nevşehir, Kırşehir)	16.121.237	11.296.515	3.699.716	463.924	667.082	-								
TR711 Kırklareli	3.000.898	2.045.268	905.863	17.459	32.268	-								
TR712 Aksaray	3.798.819	2.608.564	1.041.292	109.945	39.018	-								
TR713 Niğde	2.757.798	1.670.864	675.875	88.319	322.740	-								
TR714 Nevşehir	3.287.723	2.258.107	561.049	235.902	232.665	-								
TR715 Kırşehir	3.275.999	2.173.712	509.637	12.259	40.391	-								
TR72 (Kayseri, Sivas, Yozgat)	19.829.065	13.743.643	5.392.315	422.147	270.960	-								
TR721 Kayseri	5.718.089	3.821.780	1.337.941	382.586	175.782	-								
TR722 Sivas	7.681.047	4.984.829	2.841.669	10.351	43.698	-								
TR723 Yozgat	6.229.929	4.937.034	1.212.705	25.710	51.480	-								
TR8 Batı Karadeniz - West Black Sea	20.044.770	13.890.821	3.326.842	771.009	2.055.061	1.037								
TR81 (Zonguldak, Karabük, Bartın)	1.250.424	677.582	155.330	55.435	362.072	5								
TR811 Zonguldak	486.442	162.952	11.950	29.965	281.575	0,5								
TR812 Karabük	376.345	220.779	143.380	7.774	4.412	-								
TR813 Bartın	387.637	293.851	17.696	76.085	76.085	5								

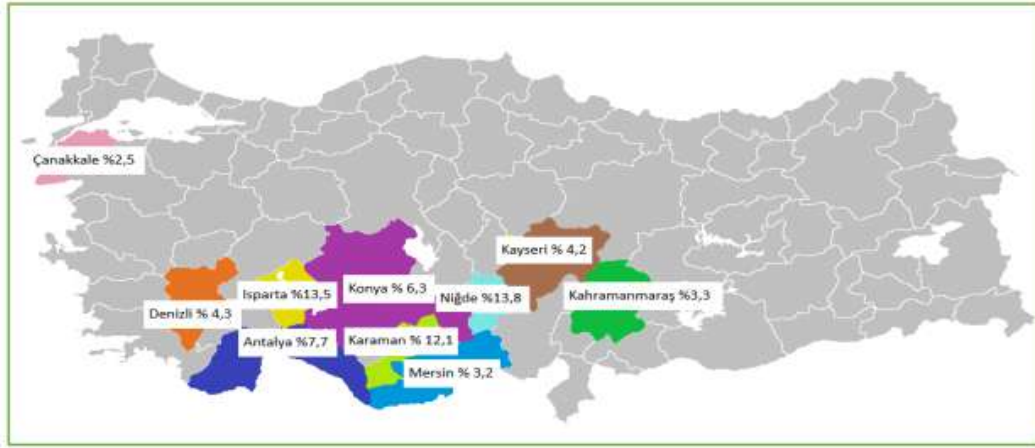
✓ **Elma Piyasa Raporu**

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
YURTIÇİ 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 bindir.

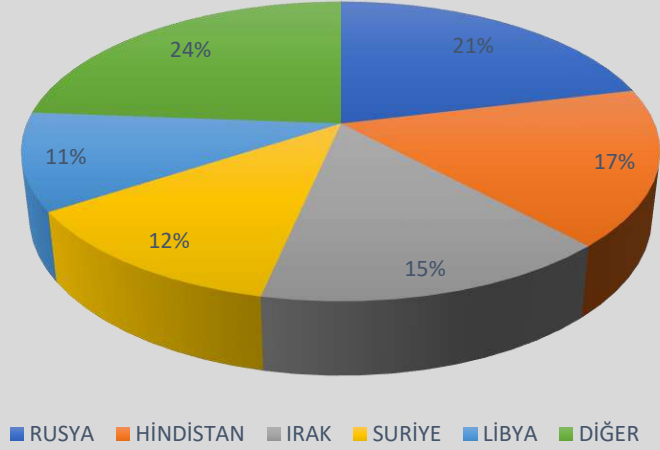


Elma üretimi; Türkiye’de 2020 sezonunda 4,3 milyon ton olan elma üretiminde bir önceki yıla göre %18,8 oranında artış olmuştur. 931 bin ton ile en fazla üretim Isparta ilinde gerçekleşmiştir. Isparta’yı 611 bin ton ile Antalya ve 503 bin ton ile de Niğde illeri takip etmektedir.

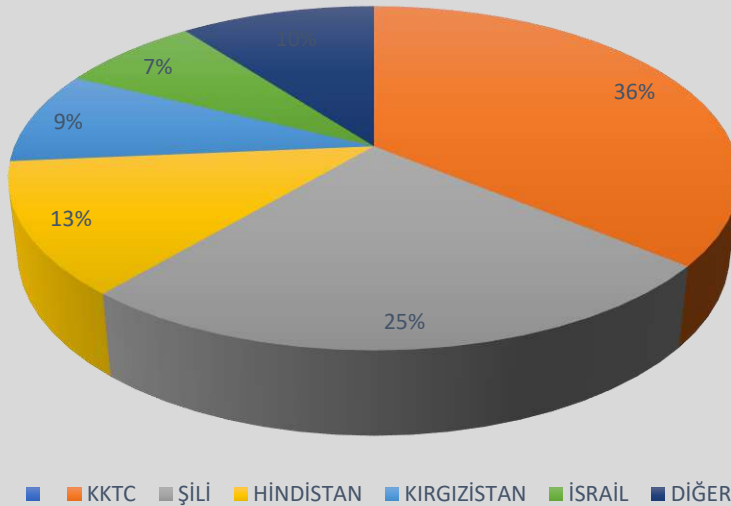


Türkiye Dış Ticaret Verileri; Ülkelere göre Türkiye elma ihracatı 2020 yılına göre 210 bin ton olarak gerçekleşmiştir. Türkiye en fazla ihracatı 44 bin 626 ton ile Rusya 'ya (%21,2), 35 bin 568 ton ile Hindistan'a (%17,9), üçüncü olarak ise 32 bin 216 ton ile Suriye'ye (%15,3) yapmıştır. 2021 yılı beş 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 İHRACATINDA ÖNEMLİ ÜLKELER (2020, %)



TÜRKİYE'NİN ELMA İTHALATI YAPTIĞI ÜLKELER (2020, %)





TÜİK verilerine göre elma üretici fiyatı 2020 yılında bir önceki yıla göre %26,2 artarak 2,17 TL/kg olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılı tüketici fiyatları ise bir önceki yıla kıyasla %30,7 oranında artarak 5,32 TL/kg'a ulaşmıştır. 2021 yılı beş aylık tüketici fiyatı ortalama 5,38 TL/kg'dır. Elma Üretici Fiyatları Temmuz-Kasım ayları arasında açıklanmaktadır. Bu nedenle 2020 yılı aralık ayı için üretici fiyatı yer almamaktadır. 2020 Aralık ayı tüketici fiyatı, bir önceki aya göre %5, bir önceki yılın aynı ayına göre %30,6 artış göstererek 5,13 TL/kg olmuştur. 2021 yılı mayıs ayı tüketici fiyatı 5,75TL/kg olup bir önceki yılın aynı ayına göre %2,9 azalmıştır.

Türkiye'de Elma Destekleme Politikaları: Türkiye'de bitkisel üretimi artırmak, verim ve kaliteyi yükseltmek, sürdürülebilirliği sağlamak ve çevreye duyarlı alternatif tarım tekniklerinin geliştirilmesine yönelik, çiftçilere destekleme yapılmasına ilişkin usul ve esasların belirlenmesi ile "Bitkisel Üretime Destekleme Ödemesi" yapılmaktadır. 2020 yılında mazot desteği 15 TL/da ve gübre desteği olarak 8 TL/da destekleme ödemesi yapılmaktadır. Yurtiçi sertifikalı fidan/fide ve standart fidan kullanım destekleri kapsamında standart fidanlarda 100 TL/da sertifikalı fidanlarda 280 TL/da destekleme yapılmaktadır. Organik tarım desteğinde elma yetiştiren 1. Kategori kapsamında bireysel sertifikaya sahip olan üreticiye 100 TL/da grup sertifikasına sahip üreticilere ise 50 TL/da verilmektedir. İyi tarım uygulamaları yapan elma üreticilerine 2. Kategori kapsamında bireysel sertifikaya sahip olanlara 40 TL/da grup sertifikasına sahip üreticilere ise 20 TL/da destek verilmektedir. Sertifikalı fidan üretim desteği kapsamında aşılı fidan üretimine 0,50 TL/adet ve aşısız fidan üretimine ise 0,25 TL/adet destekleme yapılmaktadır.

YILLAR	VERİLEN DESTEK (TL/KG)			
	TOPRAK ANALİZİ	GÜBRE	MAZOT	TOPLAM
2016	-		0,019	0,019
2017	0,001	0,007	0,016	0,024
2018	0,002	0,008	0,021	0,031
2019	0,002	0,008	0,031	0,041
2020	0,002	0,020	0,038	0,060

Elma Girdi Pariteleri 2020 yılında elma üretici fiyatlarında bir önceki yıla göre %26,2 oranında artış meydana gelmiştir. Elma fiyatlarındaki bu artışla birlikte gübre fiyatında %5,2 artış, mazot fiyatında ise %5,6 oranında azalma meydana gelmiştir. 2020 yılında elma girdi paritelerinde bir önceki yıla oranla Elma/Gübre paritesinde %20 ve elma/mazot paritesinde de yaklaşık %33,7 oranında bir artış gerçekleşmiştir.

	2016	2017	2018	2019	2020
ELMA FİYATI (TL/KG)	1,01	1,18	1,33	1,72	2,17
ELMA FİYATI+DESTEK (TL/KG)	1,03	1,2	1,36	1,76	2,23
GÜBRE FİYATI (TL/KG)	0,53	0,71	1,03	1,22	1,28
MAZOT FİYATI(TL/lt)	3,85	4,69	5,78	6,43	6,07

1 KG ELMA İLE ALINABİLECEK GİRDİ MİKTARI

ELMA/GÜBRE	1,91	1,67	1,3	1,41	1,69
ELMA+DESTEK/GÜBRE	1,94	1,71	1,32	1,44	1,74
ELMA/MAZOT	0,26	0,25	0,23	0,27	0,36
ELMA+DESTEK/MAZOT	0,27	0,26	0,24	0,27	0,37

Kaynak: TOB ve TÜİK verilerinden TEPGE Hesaplamaları

GENEL DEĞERLENDİRME

Meyve endüstrisi, halkın beslenmesi, meyve işleyen sanayilere hammadde temin etmesi, istihdam sağlaması, katma değerinin göreceli olarak daha yüksek olması ve dış ticarete konu olması bakımından güçlü bir sektördür. Bu sektörde elma %10 ile muzdan sonra ikinci büyük paya sahiptir. 2020/21 sezonunda dünya sıralamasında Türkiye elma üretiminde 4. sırada, ihracatta ise 8. sırada yer almaktadır. Üretimin katma değere dönüştürülmesi noktasında ihracata yönelik üretim stratejilerinin geliştirilmesi sektörün sürdürülebilirliğine önemli katkılar sağlayacağı düşünülmektedir. Türkiye, elma gibi önemli bir yumuşak çekirdekli meyve türünde dünya üretiminde ilk sıralarda yer almasına rağmen verim, kalite ve pazarlama altyapısındaki yetersizliklerden dolayı uluslararası pazarda rekabet edememektedir. Uluslararası pazarda rekabet gücünün artırılabilmesi için verim, kalite ve teknoloji odaklı üretime önem verilmelidir. Kişi başına elma tüketimi 2019/20 sezonunda 29,5 kg seviyesine ulaşmıştır. Bir önceki sezona göre %9,2 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye'nin elma üretiminde yeterli bir ülke olduğu ve bu yeterlilik düzeyinin yıllar itibariyle 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 halükârda, 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 itibariyle büyük pazar konumundaki ülkelere yakın olması bu ülkelere yönelik elma ihracatında önemli bir avantaj elde edilmesine olanak sağlamaktadır.

➤ **Junge Metodu⁵**

Bu yöntem Almanya Geisenheimer enstitüsü elemanlarından Christ Junge tarafından geliştirilmiştir.

Bu yöntemde öncelikle bir ağacın (örneğin zeytin, fındık vb.), değer takdiri yapılan tarihten sonra kaç yıl süre ile meyve vereceği tahmin edilmekte, daha sonra bu periyodisitesine bölünerek verimli yıl sayısı hesaplanmaktadır. Sonuçta verimli yıl sayısı ve buna karşılık gelen katsayı, ağaçtan elde edilen gelire 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

⁵ Akın M Y (2001). Kamulaştırmada Bilirkişilik. T.M.M.O.B. Ziraat Mühendisleri Odası Yayını. Kozan Ofset. Ankara

:		
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 parsellerin üzerinde armut, elma, kayısı ve şeftali ağaçları 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 Parseller Üzerinde Yer Alan Meyve Ağaçlarının Bilgileri

Ada	Parsel	Tür	Çeşit	Ağaç Sayısı	Dikim Yılı
263	1	0	0	0	2015
263	18	ELMA	ELMA	7.913	2015
263	22	ELMA	ELMA	27.000	2015
263	38	ELMA	ELMA	20.783	2015
263	42	ELMA	ELMA	39.230	2016
263	45	ELMA	ELMA	31.120	2015
263	46	ELMA	ELMA	16.037	2015
263	55	0	0	0	2015
263	57	0	0	0	2015
263	63	0	0	0	2015
263	65	ŞEFTALİ	ŞEFTALİ	6.659	2015
263	235	ELMA	ELMA	20.607	2015
263	236	ELMA	ELMA	11.295	2015
267	2	0	0	0	2015
267	6	0	0	0	2015
267	11	0	0	0	2015
267	13	0	0	0	2015
267	14	0	0	0	2015
267	21	0	0	0	2015
334	20	0	0	0	2015
334	21	0	0	0	2015

Elma Ağacı Yıllara Göre Verimliliği

PİYASA ARAŞTIRMASI VE BİLİMSSEL 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**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 Pompası ve aksesuarı	4,00	25.000	100.000
Elektrik Hattı	85 TL/m	1.500	127.500
Trafo	400 Kva	1,00	50.000
Traktör	60 beygir	4,00	175.000
Atamizer		4,00	27.500
Dal kırma		1,00	25.000
Diskaro		1,00	15.000
Mazot Tankı	3 tonluk	1,00	10.000
Binek araç- daster		1,00	150.000
Motosiklet		2,00	8.500
Depo	250 m2	250,00	750
Ev ve Ofis eşyaları	150 m2	150,00	1.500
Toplam			1.817.000
AĞAÇ BAŞINA TESİS MALİYETİ			80

Yukarıda yer alan veriler doğrultusunda değerlendirme konusu parsellerin üzerindeki şeftali, kayısı, elma ve armut ağaçlarının ağaç değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Ada	Parsel	Tür	Çeşit	Ağaç Sayısı	Dikim Yılı	Tarla Çıkış Satış Fiyatı (KG)	Ağaç Yaşı	Ortalama Verim Ağaç/Kg	Ürün Vermesi Beklenen Yıl	Kalan Ekonomik Ömür	Junge Katsayısı	Ağaç Değeri (TL/Ağaç)	Ağaç Sayısı (Adet)	Toplam Brüt Ağaç Geliri (TL)	Bakım Gideri (TL) %45	Toplam Değer (TL)
263	1	0	0	0	2015	0,00	6	25	25	19	11,56	0	0	0	0	0
263	18	ELMA	ELMA	7.913	2015	2,09	6	25	25	19	11,56	605	7.913	4.785.952	2.153.679	2.632.274
263	22	ELMA	ELMA	27.000	2015	2,09	6	25	25	19	11,56	605	27.000	16.330.180	7.348.581	8.981.599
263	38	ELMA	ELMA	20.783	2015	2,09	6	20	25	19	11,56	484	20.783	10.056.004	4.525.202	5.530.802
263	42	ELMA	ELMA	39.230	2016	2,09	5	20	25	20	11,56	484	39.230	18.981.717	8.541.773	10.439.944
263	45	ELMA	ELMA	31.120	2015	2,09	6	25	25	19	11,56	605	31.120	18.822.044	8.469.920	10.352.124
263	46	ELMA	ELMA	16.037	2015	2,09	6	25	25	19	11,56	605	16.037	9.699.522	4.364.785	5.334.737
263	55	0	0	0	2015	0,00	6	25	25	19	11,56	0	0	0	0	0
263	57	0	0	0	2015	0,00	6	25	25	19	11,56	0	0	0	0	0
263	63	0	0	0	2015	0,00	6	25	25	19	11,56	0	0	0	0	0
263	65	ŞEFTALİ	ŞEFTALİ	6.659	2015	3,12	6	20	15	9	7,00	437	6.659	2.908.736	1.308.931	1.599.805
263	235	ELMA	ELMA	20.607	2015	2,09	6	25	25	19	11,56	605	20.607	12.463.556	5.608.600	6.854.956
263	236	ELMA	ELMA	11.295	2015	2,09	6	25	25	19	11,56	605	11.295	6.831.459	3.074.156	3.757.302
267	2	0	0	0	2015	0,00	6	25	25	19	11,56	0	0	0	0	0
267	6	0	0	0	2015	0,00	6	25	25	19	11,56	0	0	0	0	0
267	11	0	0	0	2015	0,00	6	25	25	19	11,56	0	0	0	0	0
267	13	0	0	0	2015	0,00	6	25	25	19	11,56	0	0	0	0	0
267	14	0	0	0	2015	0,00	6	25	25	19	11,56	0	0	0	0	0
267	21	0	0	0	2015	0,00	6	25	25	19	11,56	0	0	0	0	0
334	20	0	0	0	2015	0,00	6	25	25	19	11,56	0	0	0	0	0
334	21	0	0	0	2015	0,00	6	25	25	19	11,56	0	0	0	0	0
TOPLAM AĞAÇ DEĞERİ													55.483.544			

*TUİK Üretici Çıkış Fiyatları Kullanılmıştır.

*Üzerinde yer alan meyve ağaçlarının Junge Metoduna göre toplam değeridir. Bakım gideri için Adana Kozan İlçe Tarım Müdürlüğünden edinilen Meyve Maliyet Çizelgesi tablosu kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan ve meyve veren ağaçların değeri için gelir yöntemi kullanılmış olup metod olarak Junge Metodu tercih edilmiştir. Ancak yöntem yalnızca gelir kalemi baz alınarak yapıldığından gider kalemi için, yapılan görüşmeler sonucunda elde edilen veriler İlçe Tarım

Müdürlüğünden temin edilen bakım giderleri oranı ile desteklenerek gider kalemi olarak hesaplamalara dahil edilmiştir.

Elde edilen veriler piyasa değeri ile karşılaştırılarak piyasa değeri ile uyumu kontrol edilmiştir. Buna göre değerlendirme konusu taşınmazların Gelir Yaklaşımına göre (Junge Metodu) toplam değeri 55.483.544 TL olarak belirlenmiştir.

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 taşınmazın konumu, şehir merkezine uzaklıkları, arazi yapısı ve eğimleri, kadastral yoluna cephelerinin olup olmaması, tarımsal imkanlar mevcut piyasa koşulları vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

İL	İLÇE	MAHALLE	ALAN (m ²)	ADA	PARSEL	CİNSİ	M ² BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	DEĞER (TL)	DEĞER (TL)	MALİK	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (TL)
NIĞDE	ULUKIŞLA	ALPAGUT	133.706,10	263	1	TARLA	8	1.069.649	1.070.000	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1.070.000
NIĞDE	ULUKIŞLA	ALPAGUT	100.296,93	263	18	BAHÇE	50	5.014.847	5.015.000	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	5.015.000
NIĞDE	ULUKIŞLA	ALPAGUT	136.145,90	263	22	BAHÇE	50	6.807.295	6.805.000	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	6.805.000
NIĞDE	ULUKIŞLA	ALPAGUT	101.681,67	263	38	BAHÇE	50	5.084.084	5.085.000	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	5.085.000
NIĞDE	ULUKIŞLA	ALPAGUT	129.704,18	263	42	ELMA BAHÇESİ	50	6.485.209	6.485.000	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	6.485.000
NIĞDE	ULUKIŞLA	ALPAGUT	122.850,31	263	45	BAHÇE	50	6.142.516	6.145.000	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	6.145.000
NIĞDE	ULUKIŞLA	ALPAGUT	80.200,00	263	46	Bahçe	50	4.010.000	4.010.000	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	4.010.000
NIĞDE	ULUKIŞLA	ALPAGUT	100.702,02	263	55	TARLA	8	805.616	805.000	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	805.000
NIĞDE	ULUKIŞLA	ALPAGUT	115.695,83	263	57	TARLA	8	925.567	925.000	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	925.000
NIĞDE	ULUKIŞLA	ALPAGUT	100.937,14	263	63	TARLA	8	807.497	805.000	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/2)	402.500
NIĞDE	ULUKIŞLA	ALPAGUT	92.800,00	263	65	TARLA	50	4.640.000	4.640.000	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	4.640.000
NIĞDE	ULUKIŞLA	ALPAGUT	98.295,02	263	235	BAHÇE	50	4.914.751	4.915.000	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	4.915.000
NIĞDE	ULUKIŞLA	ALPAGUT	20.000,00	263	236	BAHÇE	55	1.100.000	1.100.000	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1.100.000
NIĞDE	ULUKIŞLA	ALPAGUT	30.534,00	267	2	TARLA	10	305.340	305.000	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	305.000
NIĞDE	ULUKIŞLA	ALPAGUT	50.829,82	267	6	TARLA	9	457.468	455.000	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	455.000
NIĞDE	ULUKIŞLA	ALPAGUT	50.417,44	267	11	TARLA	9	453.757	455.000	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	455.000
NIĞDE	ULUKIŞLA	ALPAGUT	187.800,00	267	13	TARLA	8	1.502.400	1.500.000	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1.500.000
NIĞDE	ULUKIŞLA	ALPAGUT	32.864,42	267	14	TARLA	10	328.644	330.000	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	330.000
NIĞDE	ULUKIŞLA	ALPAGUT	50.000,00	267	21	TARLA	9	450.000	450.000	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	450.000
NIĞDE	ULUKIŞLA	ALPAGUT	30.130,67	334	20	TARLA	10	301.307	300.000	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	300.000
NIĞDE	ULUKIŞLA	ALPAGUT	15.204,00	334	21	TARLA	10	152.040	150.000	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	150.000
TOPLAM								51.757.985	51.750.000		51.347.500

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
<ul style="list-style-type: none"> + Ekili tarla olması + Tarlanın sulama, yol gibi tarımsal imkanlarının bulunması 	<ul style="list-style-type: none"> - Toprak olarak susuz ve kuru olması - Tarım amaçlı daha az tercih edilen bir bölgede konumlanması
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none"> + Kasabaya yakın olmasından dolayı ilerleyen yıllarda değerlendirilebilecek konumda olması. 	<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 üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 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 ulaşılmıştır.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

24.06.2021 tarih A098 numaralı sözleşmenin "5.2 Müşterinin Yükümlülükleri" maddesi gereğince son 3 yıllık aktif/pasif kayıt belgelerini içeren takyidat belgesi ve son 3 yıllık imar durumu ve varsa değişiklik durumunu içeren imar durumu yazısının temini müşteri yükümlülüğünde olup müşteri tarafından temin edilemediğinden raporda yer verilememiştir.

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen varlıklar için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları 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" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır. Ancak Gelir Yaklaşımında Junge Metodu ile ağaçların potansiyel gelir hesaplamaları yapılarak piyasa değeri ile hesaplanan değer ile arasındaki uyuma bakılmıştır. Junge metodunun varsayımlara ve teyit edilemeyen katsayılara bağlı olması nedeniyle değer takdiri "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile yapılmıştır.

Pazar Değeri			
Değerleme Tarihi:	06.08.2021		
Kur Bilgisi (Satış):	06.08.2021-13:52 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)	51.750.000	6.033.367	
Mevcut Durum Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)	51.750.000	6.033.367	

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 ve mevcut değeri KDV dahil 61.065.000 TL (7.119.373USD) olarak hesap ve takdir edilmiştir

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Eda GÜNEŞ Şehir Plancısı Lisans No:915264	Şefik Ercan KESKİNER Jeofizik Mühendisi Lisans No:408115	Mustafa L. MAZMANCI Harita Mühendisi Lisans No: 401823	Ahmet KARABIYIK Harita Mühendisi Lisans No: 400577

BÖLÜM 8

RAPOR EKLERİ



8. RAPOR EKLERİ

8.1. Fotoğraflar





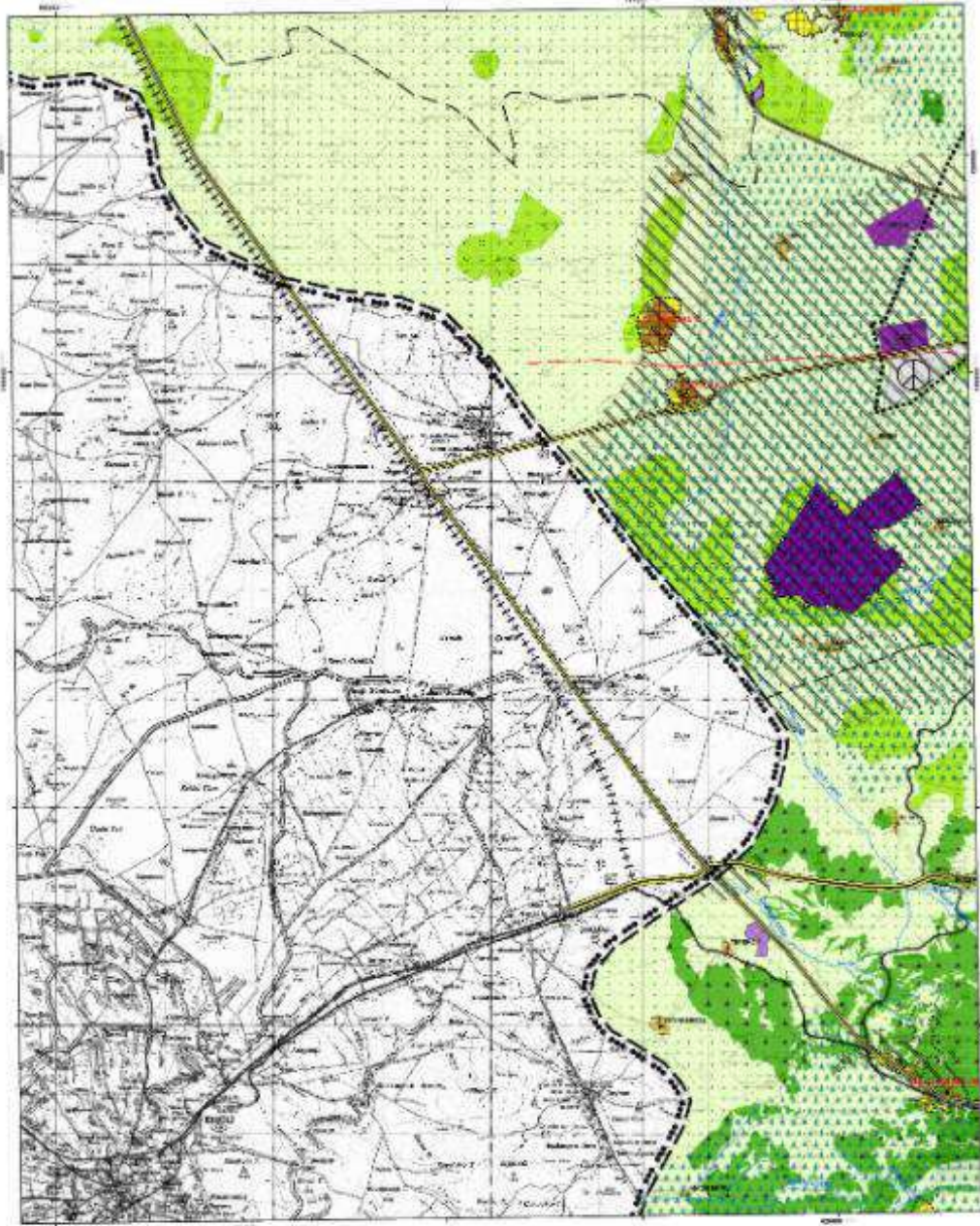




8.2. İmar Durum Belgesi

KIRŞEHİR - NEVŞEHİR - NİĞDE - AKSARAY PLANLAMA BÖLGESİ
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

M-32



ÖLÇEK: 1 : 100.000

GÖSTERİM

--- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

8.3. Resmî Belgeler

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-16:27



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	263/1
Taşınmaz Kimlik No:	48564654	AT Yüzölçüm(m2):	133706.10
İl/İlçe:	NİĞDE/ULUKIŞLA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Ulukışla	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALPAGUT Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	BURUNAĞIL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	15/1447	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz 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
477787615	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	133706.10	133706.10	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22-03-2019 1249	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

1 / 2

İpotek							
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev	
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	12000000.00 TL	YILLIK %18	1/0	F.B.K.	Ulukışla - 08-10-2015 15:21 - 3833	
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik		Malik Borç	Tescil Tarih - Yev		Terkin Sebebi Tarih Yev
Ulukışla - ALPAGUT Mah. - (Aktif) - 263 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		12000000.00 TL	Ulukışla - 08-10-2015 15:21 - 3833		-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **VJveX-CFFP** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-16:30



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	263/22
Taşınmaz Kimlik No:	48564672	AT Yüzölçüm(m2):	136145.90
İl/İlçe:	NIĞDE/ULUKIŞLA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Ulukışla	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALPAGUT Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ÇAKMAKTEPE KUZEYİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	15/1468	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BAHÇE

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
477787624	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	136145.90	136145.90	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22-03-2019 1249	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

1 / 2

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	12000000.00 TL	YILLIK %18	1/0	F.B.K.	Ulukışla - 08-10-2015 15:21 - 3833
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Ulukışla - ALPAGUT Mah. - (Aktif) - 263 Ada - 22 Parsel	1/1	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	12000000.00 TL	Ulukışla - 08-10-2015 15:21 - 3833	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) LjfqTwls44 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-16:28



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	263/38
Taşınmaz Kimlik No:	48564687	AT Yüzölçüm(m2):	101681.67
İl/İlçe:	NİĞDE/ULUKIŞLA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Ulukışla	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALPAGUT Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	BALLIĞINAĞILI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	16/1484	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BAHÇE

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
477787616	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	101681.67	101681.67	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22-03-2019 1249	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

1 / 2

İpotek							
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev	
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	12000000.00 TL	YILLIK %18	1/0	F.B.K.	Ulukışla - 08-10-2015 15:21 - 3833	
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev		
Ulukışla - ALPAGUT Mah. - (Aktif) - 263 Ada - 38 Parsel	1/1	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	12000000.00 TL	Ulukışla - 08-10-2015 15:21 - 3833	-		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Sfficq47De kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-16:28



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	263/42
Taşınmaz Kimlik No:	48564691	AT Yüzölçüm(m2):	129704.18
İl/İlçe:	NİĞDE/ULUKIŞLA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Ulukışla	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALPAGUT Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	BALLIĞINAĞILI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	16/1488	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ELMA BAHÇESİ

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
477787617	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	129704.18	129704.18	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22-03-2019 1249	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) DHHyGrvMNI kodunu Online İşlemler

1 / 2

alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-16:28



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	263/45
Taşınmaz Kimlik No:	48564694	AT Yüzölçüm(m2):	122850.31
il/ilçe:	NİĞDE/ULUKIŞLA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Ulukışla	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALPAGUT Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	BALLIĞINAĞILI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	16/1491	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BAHÇE

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
477787618	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	122850.31	122850.31	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22-03-2019 1249	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

1 / 2

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	12000000.00 TL	YILLIK %18	1/0	F.B.K.	Ulukışla - 08-10-2015 15:21 - 3833
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Ulukışla - ALPAGUT Mah. - (Aktif) - 263 Ada - 45 Parsel	1/1	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	12000000.00 TL	Ulukışla - 08-10-2015 15:21 - 3833	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **gdMp9khnQm** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-16:28



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	263/46
Taşınmaz Kimlik No:	48564695	AT Yüzölçüm(m2):	80200.00
İl/ilçe:	NİĞDE/ULUKIŞLA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Ulukışla	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALPAGUT Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	BALLIĞINAĞILI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	16/1492	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Bahçe

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
477787619	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	80200.00	80200.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22-03-2019 1249	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

1 / 2

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	12000000.00 TL	YILLIK %18	1/0	F.B.K.	Ulukışla - 08-10-2015 15:21 - 3833
İpotegın Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Ulukışla - ALPAGUT Mah. - (Aktif) - 263 Ada - 46 Parsel	1/1	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	12000000.00 TL	Ulukışla - 08-10-2015 15:21 - 3833	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **Uhm08MI4Ye** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-16:29



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	263/55
Tasınmaz Kimlik No:	48564704	AT Yüzölçümü(m2):	100702.02
İl/İlçe:	NİĞDE/ULUKIŞLA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Ulukışla	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALPAGUT Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	BALLIĞINAĞILI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	16/1501	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
477787620	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	100702.02	100702.02	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22-03-2019 1249	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

1 / 2

İpotek							
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev	
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	12000000.00 TL	YILLIK %18	1/0	F.B.K.	Ulukışla - 08-10-2015 15:21 - 3833	
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Tasınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev		
Ulukışla - ALPAGUT Mah. - (Aktif) - 263 Ada - 55 Parsel	1/1	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	12000000.00 TL	Ulukışla - 08-10-2015 15:21 - 3833	-		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **gVVEIjJBOP** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-16:29



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	263/57
Taşınmaz Kimlik No:	48564706	AT Yüzölçüm(m2):	115695.83
İl/İlçe:	NİĞDE/ULUKIŞLA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Ulukışla	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALPAGUT Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	BÜYÜKÇAKMAK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	16/1503	Area Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
477787621	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	115695.83	115695.83	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22-03-2019 1249	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

1 / 2

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	12000000.00 TL	YILLIK %18	1/0	F.B.K.	Ulukışla - 08-10-2015 15:21 - 3833
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Ulukışla - ALPAGUT Mah. - (Aktif) - 263 Ada - 57 Parsel	1/1	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	12000000.00 TL	Ulukışla - 08-10-2015 15:21 - 3833	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) r87NXhS0IZ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-16:29



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	263/63
Taşınmaz Kimlik No:	48564711	AT Yüzölçüm(m2):	100937.14
İl/İlçe:	NİĞDE/ULUKIŞLA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Ulukışla	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALPAGUT Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	BÜYÜKÇAKMAK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	16/1509	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
160916077	(SN:113342557) BADEL DELİBUDAK : HASAN Kızı	-	1/2	50468.57	100937.14	-	-
477787622	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/2	50468.57	100937.14	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22-03-2019 1249	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

1 / 2

İpotek							
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev	
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	12000000.00 TL	YILLIK %18	1/0	F.B.K.	Ulukışla - 08-10-2015 15:21 - 3833	
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev		
Ulukışla - ALPAGUT Mah. - (Aktif) - 263 Ada - 63 Parsel	1/2	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	12000000.00 TL	Ulukışla - 08-10-2015 15:21 - 3833	-		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **kqHsEMgBRa** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-16:29



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	263/65
Taşınmaz Kimlik No:	48564713	AT Yüzölçümü(m2):	92800.00
İl/ilçe:	NİĞDE/ULUKIŞLA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Ulukışla	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALPAGUT Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	BÜYÜKÇAKMAK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	16/1511	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
477787623	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	92800.00	92800.00	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 22-03-2019 1249	-

MÜLKİYETE AIT REHİN BİLGİLERİ

1 / 2

İpotek							
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev	
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	12000000.00 TL	YILLIK %18	1/0	F.B.K.	Ulukışla - 08-10-2015 15:21 - 3833	
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev		
Ulukışla - ALPAGUT Mah. - (Aktif) - 263 Ada - 65 Parsel	1/1	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	12000000.00 TL	Ulukışla - 08-10-2015 15:21 - 3833	-		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) vLp90IVbRP kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-16:31



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	263/235
Taşınmaz Kimlik No:	49901460	AT Yüzölçüm(m2):	98295.02
İl/İlçe:	NİĞDE/ULUKIŞLA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Ulukışla	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALPAGUT Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	BALLIĞINAĞILI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	72/7039	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Bahçe

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
477787631	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	98295.02	98295.02	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22-03-2019 1249	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

1 / 2

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	12000000.00 TL	YILLIK %18	1/0	F.B.K.	Ulukışla - 08-10-2015 15:21 - 3833
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Ulukışla - ALPAGUT Mah. - (Aktif) - 263 Ada - 235 Parsel	1/1	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	12000000.00 TL	Ulukışla - 08-10-2015 15:21 - 3833	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **qJ5rHNhm1Z** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-16:31



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	263/236
Taşınmaz Kimlik No:	49901461	AT Yüzölçüm(m2):	20000.00
İl/İlçe:	NIĞDE/ULUKIŞLA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Ulukışla	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALPAGUT Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	BALLIĞINAĞILI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	72/7040	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Bahçe

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
477787632	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	20000.00	20000.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22-03-2019 1249	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

1 / 2

İpotek							
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev	
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	12000000.00 TL	YILLIK %18	1/0	F.B.K.	Ulukışla - 08-10-2015 15:21 - 3833	
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev		
Ulukışla - ALPAGUT Mah. - (Aktif) - 263 Ada - 236 Parsel	1/1	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	12000000.00 TL	Ulukışla - 08-10-2015 15:21 - 3833	-		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) QLHdPr_p36 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-16:30



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	267/2
Taşınmaz Kimlik No:	48564886	AT Yüzölçüm(m2):	30534.00
İl/İlçe:	NİĞDE/ULUKIŞLA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Ulukışla	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALPAGUT Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	BALLIĞINAĞILI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	18/1708	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
477787626	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	30534.00	30534.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22-03-2019 1249	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

1 / 2

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	12000000.00 TL	YILLIK %18	1/0	F.B.K.	Ulukışla - 08-10-2015 15:21 - 3833
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Ulukışla - ALPAGUT Mah. - (Aktif) - 267 Ada - 2 Parsel	1/1	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	12000000.00 TL	Ulukışla - 08-10-2015 15:21 - 3833	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) nvGH-YWwnV kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-16:30



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	267/6
Taşınmaz Kimlik No:	48564890	AT Yüzölçümü(m2):	50829.82
İl/İlçe:	NİĞDE/ULUKIŞLA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Ulukışla	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALPAGUT Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	BÜYÜKÇAKMAK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	18/1712	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
477787627	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	50829.82	50829.82	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22-03-2019 1249	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

1 / 2

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	12000000.00 TL	YILLIK %18	1/0	F.B.K.	Ulukışla - 08-10-2015 15:21 - 3833
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Ulukışla - ALPAGUT Mah. - (Aktif) - 267 Ada - 6 Parsel	1/1	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	12000000.00 TL	Ulukışla - 08-10-2015 15:21 - 3833	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) qgiZRFCP9E kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-16:30



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	267/11
Taşınmaz Kimlik No:	48564895	AT Yüzölçüm(m2):	50417.44
İl/İlçe:	NIĞDE/ULUKIŞLA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Ulukışla	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALPAGUT Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	BÜYÜKÇAKMAK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	18/1717	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
477787625	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	50417.44	50417.44	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22-03-2019 1249	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

1 / 2

İpotek							
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev	
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	12000000.00 TL	YILLIK %18	1/0	F.B.K.	Ulukışla - 08-10-2015 15:21 - 3833	
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev		
Ulukışla - ALPAGUT Mah. - (Aktif) - 267 Ada - 11 Parsel	1/1	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	12000000.00 TL	Ulukışla - 08-10-2015 15:21 - 3833	-		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **5wmcZ1uFF6** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-16:31



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	267/13
Taşınmaz Kimlik No:	48564897	AT Yüzölçüm(m2):	187800.00
İl/İlçe:	NİĞDE/ULUKIŞLA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Ulukışla	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALPAGUT Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	BÜYÜKÇAKMAK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	18/1719	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
477787629	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	187800.00	187800.00	Tüzel Kişiliklerin Ürvan Değişikliği 22-03-2019 1249	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

1 / 2

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	12000000.00 TL	YILLIK %18	1/0	F.B.K.	Ulukışla - 08-10-2015 15:21 - 3833
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Ulukışla - ALPAGUT Mah. - (Aktif) - 267 Ada - 13 Parsel	1/1	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	12000000.00 TL	Ulukışla - 08-10-2015 15:21 - 3833	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 9A7-F93uxX kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-16:27



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	267/14
Taşınmaz Kimlik No:	48564898	AT Yüzölçüm(m2):	32864.42
İl/ilçe:	NİĞDE/ULUKIŞLA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Ulukışla	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALPAGUT Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	BÜYÜKÇAKMAK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	18/1720	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
477787614	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	32864.42	32864.42	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22-03-2019 1249	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

1 / 2

İpotek							
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev	
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. YKN:9980069675	Hayır	12000000.00 TL	YILLIK %18	1/0	F.B.K.	Ulukışla - 08-10-2015 15:21 - 3833	
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik		Malik Borç	Tescil Tarih - Yev		Terkin Sebebi Tarih Yev
Ulukışla - ALPAGUT Mah. - (Aktif) - 267 Ada - 14 Parsel	1/1	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		12000000.00 TL	Ulukışla - 08-10-2015 15:21 - 3833		-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) sTaOqW9TWj kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-16:32



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	267/21
Taşınmaz Kimlik No:	48566239	AT Yüzölçüm(m2):	50000.00
İl/İlçe:	NİĞDE/ULUKIŞLA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Ulukışla	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALPAGUT Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	BÜYÜKÇAKMAK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	31/3005	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
477787633	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	50000.00	50000.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22-03-2019 1249	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

1 / 2

İpotek							
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev	
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	12000000.00 TL	YILLIK %18	1/0	F.B.K.	Ulukışla - 08-10-2015 15:21 - 3833	
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik		Malik Borç	Tescil Tarih - Yev		Terkin Sebebi Tarih Yev
Ulukışla - ALPAGUT Mah. - (Aktif) - 267 Ada - 21 Parsel	1/1	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		12000000.00 TL	Ulukışla - 08-10-2015 15:21 - 3833		-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) CCo05uIBdRg kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-16:31



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	334/20
Taşınmaz Kimlik No:	48566318	AT Yüzölçüm(m2):	30130.67
İl/İlçe:	NİĞDE/ULUKIŞLA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Ulukışla	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALPAGUT Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ÇIKRIK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	31/3025	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
477787630	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	30130.67	30130.67	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22-03-2019 1249	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

1 / 2

İpotek							
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev	
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	12000000.00 TL	YILLIK %18	1/0	F.B.K.	Ulukışla - 08-10-2015 15:21 - 3833	
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev		
Ulukışla - ALPAGUT Mah. - (Aktif) - 334 Ada - 20 Parsel	1/1	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	12000000.00 TL	Ulukışla - 08-10-2015 15:21 - 3833	-		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **A1wNNXrb5Y** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2021-16:31



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	334/21
Taşınmaz Kimlik No:	48566319	AT Yüzölçüm(m2):	15204.00
İl/ilçe:	NIĞDE/ULUKIŞLA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Ulukışla	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALPAGUT Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ÇIKRIK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	31/3026	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
477787628	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	15204.00	15204.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22-03-2019 1249	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

1 / 2

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	12000000.00 TL	YILLIK %18	1/0	F.B.K.	Ulukışla - 08-10-2015 15:21 - 3833
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Ulukışla - ALPAGUT Mah. - (Aktif) - 334 Ada - 21 Parsel	1/1	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	12000000.00 TL	Ulukışla - 08-10-2015 15:21 - 3833	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) sMa8nQQz0k kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

Tapular



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİÇDE		
	İlçe:	ULUKIŞLA		
	Mahalle/Köy:	ALPAGUT M		
	Mevki:	BURUNAĞIL		
	Ada:	263	Parsel:	1
	Yüz Ölçümü:	133.706,10 m2	Cilt/Sayfa No:	15/1447
Niteliği:	TARLA			

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	Tam - 133.706,10	133.706,10

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	48564654 - AnaTasınmaz	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	22.03.2019 - 1249	Veriliş Tarihi: 09.09.2021 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) tJv6y2B27x3 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile serh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	ULUKIŞLA		
	Mahalle/Köy:	ALPAGUT M		
	Mevki:	ÇAKMAKTEPE KUZEYİ		
	Ada:	263	Parsel:	22
	Yüz Ölçümü:	136.145,90 m ²	Cilt/Sayfa No:	15/1468
	Niteliği:	BAHÇE		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	Tam - 136.145,90	136.145,90

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	48564672 - AnaTasinmaz	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		22.03.2019 - 1249	Veriliş Tarihi: 09.09.2021 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) bS5UW5sDg50 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	ULUKIŞLA		
	Mahalle/Köy:	ALPAGUT M		
	Mevki:	BALLIĞINAĞILI		
	Ada:	263	Parsel:	38
	Yüz Ölçümü:	101.681,67 m ²	Cilt/Sayfa No:	16/1484
	Niteliği:	BAHÇE		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	Tam - 101.681,67	101.681,67

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	48564687 - AnaTasınmaz	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		22.03.2019 - 1249	Veriliş Tarihi: 09.09.2021 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) 0d4Unz5-J4i kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	ULUKIŞLA		
	Mahalle/Köy:	ALPAGUT M		
	Mevki:	BALLIĞINAĞILI		
	Ada:	263	Parsel:	42
	Yüz Ölçümü:	129.704,18 m ²	Cilt/Sayfa No:	16/1488
	Niteliği:	ELMA BAHÇESİ		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	Tam - 129.704,18	129.704,18

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	48564691 - AnaTasinmaz	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	22.03.2019 - 1249	Veriliş Tarihi: 09.09.2021 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) TNnfFRQz90A kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	ULUKIŞLA		
	Mahalle/Köy:	ALPAGUT M		
	Mevki:	BALLIĞINAĞILI		
	Ada:	263	Parsel:	45
	Yüz Ölçümü:	122.850,31 m ²	Cilt/Sayfa No:	16/1491
	Niteliği:	BAHÇE		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	Tam - 122.850,31	122.850,31

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	48564694 - AnaTasınmaz	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	22.03.2019 - 1249	Veriliş Tarihi: 09.09.2021 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) 7lcE8L4JwY6 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	ULUKIŞLA		
	Mahalle/Köy:	ALPAGUT M		
	Mevki:	BALLIĞINAĞILI		
	Ada:	263	Parsel:	46
	Yüz Ölçümü:	80.200,00 m2	Cilt/Sayfa No:	16/1492
	Niteliği:	Bahçe		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	Tam - 80.200,00	80.200,00

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	48564695 - AnaTasinmaz	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		22.03.2019 - 1249	Veriliş Tarihi: 09.09.2021 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) k1WhkIFnsR3 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

**TÜRKİYE CUMHURİYETİ**
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	ULUKIŞLA		
	Mahalle/Köy:	ALPAGUT M		
	Mevki:	BALLIĞINAĞILI		
	Ada:	263	Parsel:	55
	Yüz Ölçümü:	100.702,02 m2	Cilt/Sayfa No:	16/1501
	Niteliği:	TARLA		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	Tam - 100.702,02	100.702,02

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	48564704 - AnaTasinmaz	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		22.03.2019 - 1249	Veriliş Tarihi: 09.09.2021 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) ZJnvlkd-lqU kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	ULUKIŞLA		
	Mahalle/Köy:	ALPAGUT M		
	Mevki:	BÜYÜKÇAKMAK		
	Ada:	263	Parsel:	57
	Yüz Ölçümü:	115.695,83 m ²	Cilt/Sayfa No:	16/1503
	Niteliği:	TARLA		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	Tam - 115.695,83	115.695,83

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	48564706 - AnaTasinmaz	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	Veriliş Tarihi: 09.09.2021
	22.03.2019 - 1249	Siciline Uygundur	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) mcNC_0o5YQy kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	ULUKIŞLA		
	Mahalle/Köy:	ALPAGUT M		
	Mevki:	BÜYÜKÇAKMAK		
	Ada:	263	Parsel:	63
	Yüz Ölçümü:	100.937,14 m ²	Cilt/Sayfa No:	16/1509
	Niteliği:	TARLA		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:113342557) BADEL DELİBUDAK : HASAN Kızı	1/2	50.468,57
	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1/2	50.468,57

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	48564711 - AnaTasınmaz	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygunur
		22.03.2019 - 1249	Veriliş Tarihi: 09.09.2021 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) FAİİXA7VAİb kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	ULUKIŞLA		
	Mahalle/Köy:	ALPAGUT M		
	Mevki:	BÜYÜKÇAKMAK		
	Ada:	263	Parsel:	65
	Yüz Ölçümü:	92.800,00 m2	Cilt/Sayfa No:	16/1511
	Niteliği:	TARLA		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	Tam - 92.800,00	92.800,00

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	48564713 - AnaTasinmaz	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		22.03.2019 - 1249	Veriliş Tarihi: 09.09.2021 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) 6p23Ziq8TRQ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

**TÜRKİYE CUMHURİYETİ**
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	ULUKIŞLA		
	Mahalle/Köy:	ALPAGUT M		
	Mevki:	BALLIĞINAĞILI		
	Ada:	267	Parsel:	2
	Yüz Ölçümü:	30.534,00 m2	Cilt/Sayfa No:	18/1708
	Niteliği:	TARLA		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	Tam - 30.534,00	30.534,00

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	48564886 - AnaTasinmaz	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	22.03.2019 - 1249	Veriliş Tarihi: 09.09.2021 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) kNKY-PVD2mt kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	ULUKIŞLA		
	Mahalle/Köy:	ALPAGUT M		
	Mevki:	BÜYÜKÇAKMAK		
	Ada:	267	Parsel:	6
	Yüz Ölçümü:	50.829,82 m2	Cilt/Sayfa No:	18/1712
	Niteliği:	TARLA		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	Tam - 50.829,82	50.829,82

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	48564890 - AnaTasinmaz	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		22.03.2019 - 1249	Veriliş Tarihi: 09.09.2021 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) 54B2f4qg3fR kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	ULUKIŞLA		
	Mahalle/Köy:	ALPAGUT M		
	Mevki:	BÜYÜKÇAKMAK		
	Ada:	267	Parsel:	11
	Yüz Ölçümü:	50.417,44 m ²	Cilt/Sayfa No:	18/1717
	Niteliği:	TARLA		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	Tam - 50.417,44	50.417,44

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	48564895 - AnaTasinmaz	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	22.03.2019 - 1249	Veriliş Tarihi: 09.09.2021 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) vNchvQJP8b0 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

**TÜRKİYE CUMHURİYETİ**
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	ULUKIŞLA		
	Mahalle/Köy:	ALPAGUT M		
	Mevki:	BÜYÜKÇAKMAK		
	Ada:	267	Parsel:	14
	Yüz Ölçümü:	32.864,42 m2	Cilt/Sayfa No:	18/1720
	Niteliği:	TARLA		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	Tam - 32.864,42	32.864,42

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	48564898 - AnaTasinmaz	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	22.03.2019 - 1249	Veriliş Tarihi: 09.09.2021 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) gXv3eXH6Xu5 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	ULUKIŞLA		
	Mahalle/Köy:	ALPAGUT M		
	Mevki:	ÇIKRIK		
	Ada:	334	Parsel:	21
	Yüz Ölçümü:	15.204,00 m2	Cilt/Sayfa No:	31/3026
	Niteliği:	TARLA		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	Tam - 15.204,00	15.204,00

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	48566319 - AnaTasinmaz	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	Veriliş Tarihi: 09.09.2021
	22.03.2019 - 1249	Siciline Uygundur	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) wjAOuT1c3nr kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

**TÜRKİYE CUMHURİYETİ**
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	ULUKIŞLA		
	Mahalle/Köy:	ALPAGUT		
	Mevki:	ÇAKMAKTEPE		
	Ada:	263	Parsel:	18
	Yüz Ölçümü:	100.296,93 m2	Cilt/Sayfa No:	15 - 1464
	Niteliği:	Bahçe		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam	100.296,93

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No: 48564669	Edinme Nedeni: Satış	İşlem Bedeli: 1.000.000,00
	Konum Bilgisi: 	Tescil Tarihi/Yevmiye No: 04/03/2021 - 10045	Siciline Uygundur Veriliş Tarihi : 04/03/2021 Mehmet AYDOĞDU Niğde TM Yetkili Müdür Yardımcısı 

Ulukışla TM'den 03/03/2021 tarih ve 2021/1968 evrak no ile verilen yetkiye dayanarak yapılmıştır.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

**TÜRKİYE CUMHURİYETİ**
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	ULUKIŞLA		
	Mahalle/Köy:	ALPAGUT M		
	Mevki:	BÜYÜKÇAKMAK		
	Ada:	267	Parsel:	13
	Yüz Ölçümü:	187.800,00 m2	Cilt/Sayfa No:	18/1719
	Niteliği:	TARLA		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	Tam - 187.800,00	187.800,00

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	48564897 - AnaTasınmaz	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	22.03.2019 - 1249	Veriliş Tarihi: 09.09.2021 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) PaQoF8CbHrP kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

**TÜRKİYE CUMHURİYETİ**
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	ULUKIŞLA		
	Mahalle/Köy:	ALPAGUT M		
	Mevki:	BÜYÜKÇAKMAK		
	Ada:	267	Parsel:	21
	Yüz Ölçümü:	50.000,00 m2	Cilt/Sayfa No:	31/3005
	Niteliği:	TARLA		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	Tam - 50.000,00	50.000,00

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	48566239 - AnaTasinmaz	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		22.03.2019 - 1249	Veriliş Tarihi: 09.09.2021 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) -v66rczPop_ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

**TÜRKİYE CUMHURİYETİ**
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	ULUKIŞLA		
	Mahalle/Köy:	ALPAGUT M		
	Mevki:	ÇIKRIK		
	Ada:	334	Parsel:	20
	Yüz Ölçümü:	30.130,67 m ²	Cilt/Sayfa No:	31/3025
	Niteliği:	TARLA		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	Tam - 30.130,67	30.130,67

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	48566318 - AnaTasınmaz	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		22.03.2019 - 1249	Veriliş Tarihi: 09.09.2021 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) 9N6NS4naPUE kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

**TÜRKİYE CUMHURİYETİ**
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	ULUKIŞLA		
	Mahalle/Köy:	ALPAGUT M		
	Mevki:	BALLIĞINAĞILI		
	Ada:	263	Parsel:	235
	Yüz Ölçümü:	98.295,02 m2	Cilt/Sayfa No:	72/7039
	Niteliği:	Bahçe		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	Tam - 98.295,02	98.295,02

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	49901460 - AnaTasinmaz	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	22.03.2019 - 1249	Veriliş Tarihi: 09.09.2021 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) zj6uM2Z3VAQP kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	ULUKIŞLA		
	Mahalle/Köy:	ALPAGUT M		
	Mevki:	BALLIĞINAĞILI		
	Ada:	263	Parsel:	236
	Yüz Ölçümü:	20.000,00 m2	Cilt/Sayfa No:	72/7040
	Niteliği:	Bahçe		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:7832410) YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	Tam - 20.000,00	20.000,00

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	49901461 - AnaTasinmaz	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	22.03.2019 - 1249	Veriliş Tarihi: 09.09.2021 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) 919Vd6ohGnQ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

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 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 Esentepe 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://ebulten.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden A3OZ-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 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,

Etiler/Beşiktaş Yolu 8. Kat No:156 06500 ANKARA, Tel: (312) 3623000, Faks: (312) 3623003, İnternet: www.aden.gov.tr
Rakıye Mh. Akmercağı Cad. No:15 Şişli 34397 İSTANBUL, Tel: (212) 5965000, Faks: (212) 5143000
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No: 72683De-164e-45d3-bc19-bb04664962
<https://girisim.spk.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilir.

Belge için: Davut İsmail ULUSALDOĞRU
BAŞURMAN

icis@spk.gov.tr

8.7. Lisans Belgeleri





Tarih : 25.01.2018

No : 408115

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

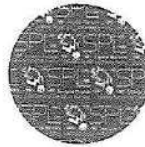
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Şefik Ercan KESKİNER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.12.2011

No : 401823

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Mustafa Lütfüllah MAZMANCI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




K. Attila KÖKSAL
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 31.07.2007

No : 400577

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Ahmet KARABIYIK

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

8.8. Mesleki Tecrübe Belgeleri



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.06.2021 Belge No: 2021-01.3999

Sayın Eda GÜNEŞ
(T.C. Kimlik No: 61144095550 - Lisans No: 915264)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (Beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.04.2021 Belge No: 2021-01.3935

Sayın Şefik Ercan KESKİNER
(T.C. Kimlik No: 25781038622 - Lisans No: 408115)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.07.2019

Belge No: 2019-01.1340

Sayın Mustafa Lütfullah MAZMANCI

(T.C. Kimlik No: 16961136092 - Lisans No: 401823)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:03.03.2020

Belge No: 2019-01.3130

Sayın Ahmet KARABIYIK

(T.C. Kimlik No: 54208355080 - Lisans No: 400577)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

aden[®]

D e ğ e r l e m e

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

GAYRİMENKUL VE MAKİNE DEĞERLEME RAPORU

GÖKNUR GIDA MADDELERİ
ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT
TİC. VE SAN. A.Ş.

DİNAR BİYOGAZ ENERJİ ÜRETİMİ
SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

(BİYOGAZ TESİSİ)

2021-ÖZEL-379

Değer Tarihi:06.08.2021

Rapor Tarihi:06.08.2021

Sefik Ercan
KESKİNER



Bu belge 257*****622
kimlik numaralı Sefik
Ercan tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

Tarih: 18/12/2021 14:23
e-imza



Bu belge 253*****884 kimlik
numaralı Mesut
KAYA tarafından elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 18/12/2021
14:55
e-imza

Mustafa
Lütfullah
MAZMANCI



Bu belge 169*****092
kimlik numaralı
Mustafa Lütfullah
MAZMANCI tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

Tarih: 18/12/2021 14:00
e-imza

Ahmet
KARABİYİK



Bu belge 542*****080
kimlik numaralı
Ahmet KARABİYİK
tarafından elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 18/12/2021 14:28
e-imza

aden®

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. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.2. GAYRİMENKULÜN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.3. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 14 -
4.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 15 -
4.5. GAYRİMENKULLERİN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 15 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 16 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN TANIMI, GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 16 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 18 -
4.8. GAYRİMENKULLERİN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 18 -
5. VARLIKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ	- 20 -
5.1. MAKİNE VE EKİPMANLARIN MÜLKİYET HAKLARI VE HUKUKİ DURUM ANALİZİ	- 22 -
6. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 24 -
6.1. DEĞER TANIMLARI	- 24 -
6.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 24 -
6.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 24 -
6.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 25 -
6.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 25 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 25 -
6.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 25 -
6.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 25 -
7. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 28 -
7.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 28 -
7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 28 -
7.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 28 -
7.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 29 -
7.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 31 -
7.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 33 -
SWOT ANALİZİ	- 33 -
8. SONUÇ	- 35 -
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 35 -
8.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 35 -
8.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 35 -
8.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 35 -
9. RAPOR EKLERİ	- 37 -
9.1. DEĞERLEME KONUSU VARLIK LİSTESİ	- 37 -
9.2. FOTOĞRAFLAR	- 38 -
9.3. İMAR DURUM BELGESİ	- 42 -
9.4. RESMİ BELGELER	- 43 -

9.5. BDDK YETKİLENDİRME	- 50 -
9.6. SPK LİSTEYE ALINMA	- 51 -
9.7. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 52 -
9.8. LİSANS BELGELERİ	- 53 -
9.9. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 56 -

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	: 03.08.2021/A173
Değerleme Tarihi	: 06.08.2021
Rapor Tarihi	: 06.08.2021
Rapor Numarası	: 2021-ÖZEL-379
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Bu rapor Değerleme raporu 31.08.2019 Tarihinde Resmi Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına uygun olarak " Dinar Biyogaz Enerji Üretimi San. ve Tic. A.Ş. " firması bünyesinde Afyonkarahisar ili, Dinar ilçesi, Konak Mahallesi 5 ada ve 6 parsel üzerinde konumlu Biyogaz tesisinin Halka Arz planlamaları ve Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında 06.08.2021 tarihli "Pazar Değeri"nin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Raporla bilgileri verilen, Afyonkarahisar ili, Dinar ilçesi, Konak Mahallesi, Beşpınar Mevki, 5 ada 6 parselde yer alan Biyogaz tesisinin 06.08.2021 tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: 24.06.2021 tarih A098 numaralı sözleşmenin "5.2 Müşterinin Yükümlülükleri" maddesi gereğince son 3 yıllık aktif/pasif kayıt belgelerini içeren takyidat belgesinin temini müşteri yükümlülüğünde olup müşteri tarafından temin edilemediğinden raporda yer verilememiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Ülkemizde ve Dünyada Covid-19 salgınından dolayı oluşan mücbir sebeplerden dolayı kamu kurumlarında araştırma ve belge temini sınırlı olanaklarla kısmen yapılabilmektedir.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri talebi kapsamında tarafımıza ibraz edilen sabit kıymet listeleri, tapu belgeleri ve sahada tespiti yapılan taşınır ve taşınmazlar değerlendirilmiştir.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu taşınmazla ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre şirketimiz bünyesinde daha önce rapor hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporla; "Pazar Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemleri kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.
Takdir Edilen Yasal Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: 26.468.000-TL Yirmialtı milyondört yüzaltmış sekiz bin-Türk Lirası
Takdir Edilen Yasal Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	: 31.232.240-TL Otuzbirmilyonikiyüzotuzikibinikiyüzkırk-Türk Lirası
Takdir Edilen Mevcut Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: 26.657.000-TL Yirmialtı milyonaltı yüzelli yedi bin-Türk Lirası
Takdir Edilen Mevcut Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	: 31.455.260-TL Otuzbirmilyondört yüzelli beş binikiyüzaltmış-Türk Lirası
Takdir Edilen Yasal Pazar Değeri (EUR) ¹ KDV Hariç	: 2.616.000-EUR İkimilyonaltı yüz on altı bin-Euro
Takdir Edilen Yasal Pazar Değeri (EUR) KDV Dahil	: 3.087.560-EUR Üçmilyonsekseyedibinbeş yüz altmış-Euro
Takdir Edilen Mevcut Pazar Değeri (EUR) KDV Hariç	: 2.635.600-EUR İkimilyonaltı yüz otuz beş bin altı yüz-Euro
Takdir Edilen Mevcut Pazar Değeri (EUR) KDV Dahil	: 3.109.980-EUR Üçmilyon yüz dokuz bin dokuz yüz seksen-Euro
Müşteri Unvanı	: Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş.
Müşteri Adresi	: Erler Mahallesi 2716. Cadde No:1,06135 Etimesgut/Ankara
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 60340000001227 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2021 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan: Değerleme Uzmanı Şefik Ercan KESKİNER (408115) Hazırlayan: Değerleme Uzmanı Mesut KAYA (404902) Kontrol Eden: Sorumlu Değerleme Uzmanı Mustafa L. MAZMANCI (401823) Onaylayan: Sorumlu Değerleme Uzmanı Ahmet KARABIYIK (400577)

KDV Uygulaması ile İlgili Karar:

"2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.

"2007/13033 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" doğrultusunda "Makine ve Ekipmanlar" için KDV oranı %18, "Binek Araçlar" için KDV oranı %1 ve "Ticari Araçlar" için KDV oranı %18 olarak varsayılmış, bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir.

Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

¹ Raporla kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın 06.08.2021 tarihli EUR kuru 10,1149 TL, USD kuru 8,5619 TL olarak kabul edilmiştir.

BÖLÜM 2

KABULLER - VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR



2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Değerlemenin amacı, müşteri bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup, sözleşmede ve raporda belirtilen amaç dışında kullanılması uygun değildir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara 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, makine ekipmanlar ve demirbaşlar dahil tesisin tüm bileşenleri ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Varlıkların değerlendirilmesi, şirketin faaliyetlerinin devam ettiği ve varlıkların çalışır durumda oldukları varsayımıyla tamamlanmıştır.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Rayiç değer tesisin bulunduğu yerdeki, tesis bazında ve çalışır durumdaki değeri ihtiva etmekte olup konu makine parkının tasfiyesi veya başka yere taşınması durumu olduğunda rayiç değerinden daha düşük bir değer söz konusu olabileceği açıktır. Ayrıca tesiste çalışır durum değerini ortaya koyan bazı tesisat ve yardımcı donanımlarda, tasfiye ve ayrı ayrı satış durumunda değer ihtiva etmeyebilecektir. Bu nedenle santral ekipmanlarının gayrimenkulün eklentisi olarak düşünülmesi gerekmektedir.
- Değerleme konusu ekipmanların acil satış durumunda, piyasa rayiç değerinden daha düşük bir değer söz konusu olabileceği açıktır.
- Belli ekonomik ömre sahip makine parkının değerinin zamanla azalacağı unutulmamalıdır.
- Tesis için yapılmış olan tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- Teşvik mevzuatına tabi makinelerin teminat olarak alınması hususunun "Yatırımda Devlet Yardımları Hakkında Kanun" ilgili tebliğleri açısından değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmektedir.
- Müşteriden temin edilen pay defterlerine göre Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Sanayi Ticaret A.Ş.'nin iştirak firmaları olan; İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi, Drops Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş., Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş., Mey Biyogaz Enerji Üretimi Sanayi ve Ticaret A.Ş., Dinar Biyogaz Enerji Üretimi Sanayi ve Ticaret A.Ş. firmalarının maliki olduğu gayrimenkuller de değerlendirilmiştir. İlgili pay defterleri raporun ekler kısmında yer almaktadır.

BÖLÜM 3

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



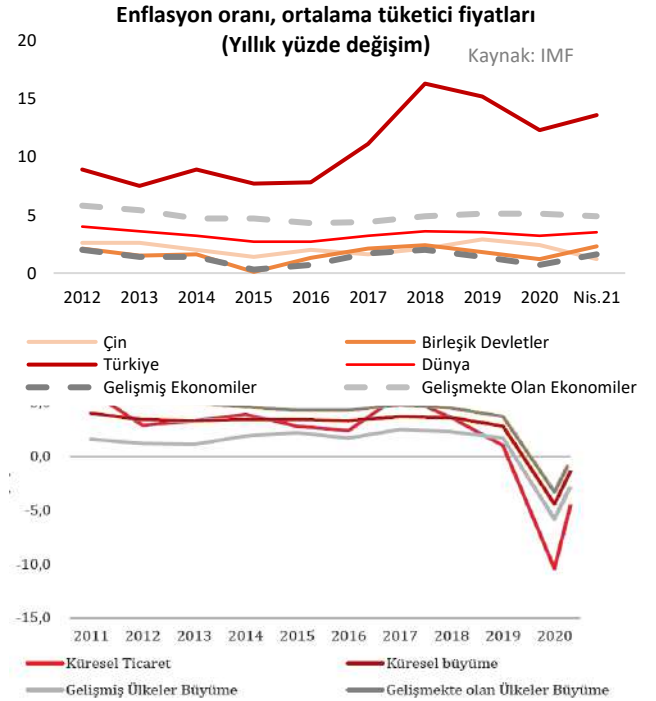
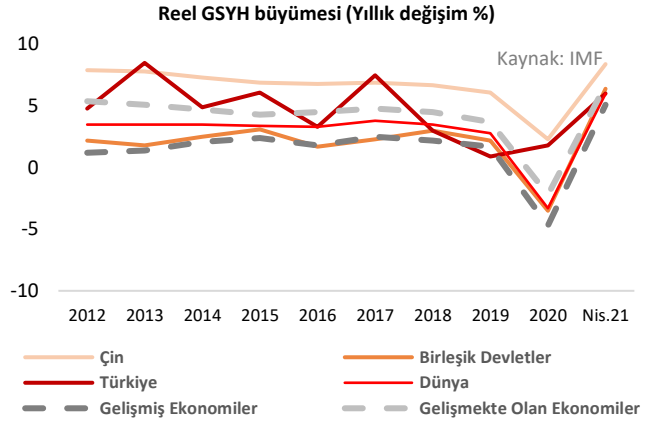
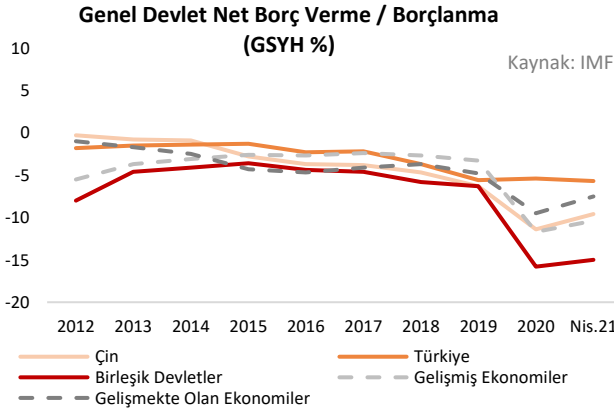
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

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 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.



olmuştur. Küresel borcun Gayri Safi Yurt İçi Hasıla'ya (GSYH) oranı ilk çeyrekte 10 baz puandan fazla artışla tarihi rekor olan %331 düzeyine ulaşmıştır. Salgının seyrine bağlı olarak özellikle 2020'nin ilk çeyreğinde finansal piyasalarda oynaklık hızla artmış, özellikle hisse senedi piyasalarında tarihsel düşüşler gözlenmiştir. Riskli varlık fiyatları keskin düşerken, sermaye akımları gelişmekte olan ülkeler aleyhine bozulmuştur.Dünya ticaret hacmi, aylık verilere göre Nisan 2020'de %12,1 oranında gerilemiş ve böylece seri içerisindeki en keskin düşüş gerçekleşmiştir. 2020 ilk çeyreğindeki yüzde 6,8 daralmanın ardından Çin, Covid-19 salgınına rağmen, 2020 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 3,2 oranında büyümüştür. Birleşik Devletlerde ise e 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

artmıştır. Küresel borcun Gayri Safi Yurt İçi Hasıla'ya (GSYH) oranı ilk çeyrekte 10 baz puandan fazla artışla

tarihi rekor olan %331 düzeyine ulaşmıştır. Salgının seyrine bağlı olarak özellikle 2020'nin ilk çeyreğinde

finansal piyasalarda oynaklık hızla artmış, özellikle hisse senedi piyasalarında tarihsel düşüşler gözlenmiştir.

Riskli varlık fiyatları keskin düşerken, sermaye akımları gelişmekte olan ülkeler aleyhine bozulmuştur.Dünya

ticaret hacmi, aylık verilere göre Nisan 2020'de %12,1 oranında gerilemiş ve böylece seri içerisindeki en keskin

düşüş gerçekleşmiştir. 2020 ilk çeyreğindeki yüzde 6,8 daralmanın ardından Çin, Covid-19 salgınına rağmen,

2020 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 3,2 oranında büyümüştür. Birleşik Devletlerde ise e ikinci çeyrekte yüzde

9,0 oranındaki küçülmenin ardından üçüncü çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 2,9 oranında

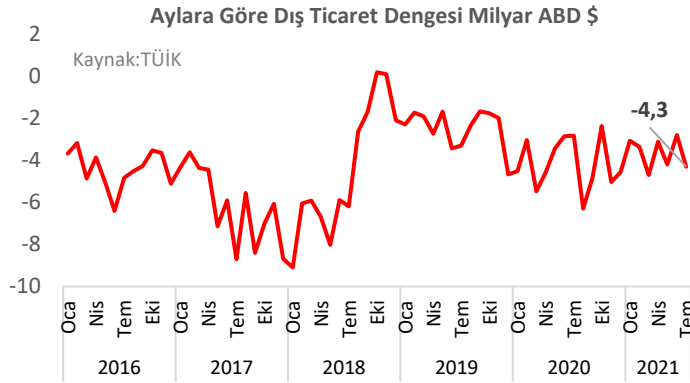
daralma kaydedilmiştir.

²IMF

3.2. Türkiye Ekonomisi³

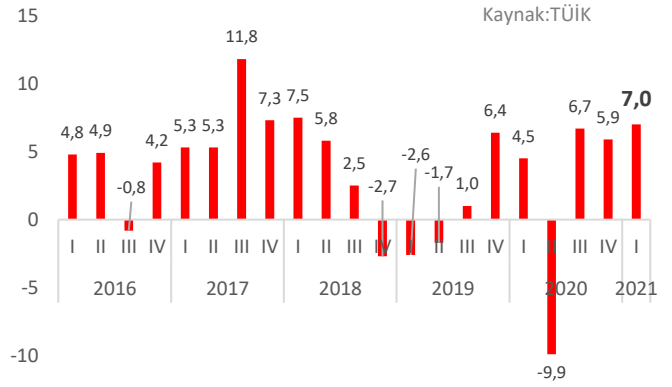
GSYH 2021 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre **%7,0** artmıştır. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri **%18,1**, diğer hizmet faaliyetleri **%14,4**, sanayi **%11,7**, tarım **%7,5**, hizmetler **%5,9**, finans ve sigorta faaliyetleri **%2,9**, inşaat **%2,8** ve gayrimenkul faaliyetleri **%2,4** artmıştır. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2021 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre **%29,1** artarak 1 trilyon 386 milyar 347 milyon TL oldu. GSYH'nin birinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 188 milyar 65 milyon olarak gerçekleşmiştir.

Temmuz ayında tüketici fiyatları yüzde 1,80 oranında yükselmiş ve yıllık enflasyon 1,42 puan artarak yüzde **18,95** olmuştur. Alt grupların yıllık tüketici enflasyonuna katkıları incelendiğinde, bir önceki aya göre gıda, enerji ve hizmet gruplarının katkıları sırasıyla 1,12, 0,58 ve 0,07 puan artmış, temel mal ve alkol-tütün-altın gruplarının katkıları sırasıyla 0,19 ve 0,16 puan azalmıştır. Enerji fiyatları Temmuz ayında yüzde 6,19 oranında artmıştır. Elektrik ve doğalgaz fiyatları sırasıyla yüzde 15,01 ve yüzde 9,84 oranında yükselerek bu gelişmeyi sürükleyen temel kalemler olmuştur.

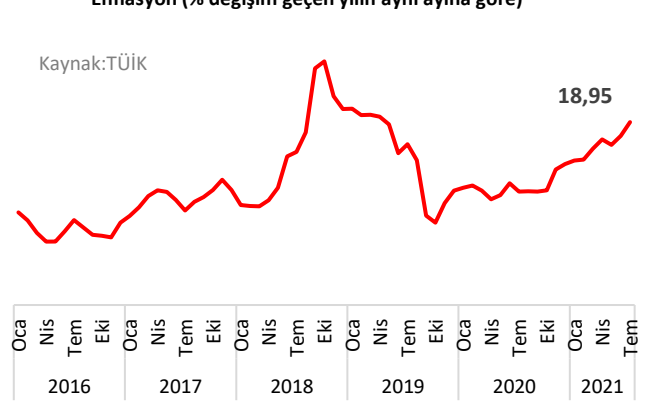


Mayıs ayında ihracat bir önceki yılın aynı ayına kıyasla **% 10,2** oranında artarak 16 milyar 413 milyon dolar olarak gerçekleşmiştir. İhracatımız bu değer ile tüm zamanların en yüksek Temmuz ayı ihracat rakamına ulaşmıştır. Temmuz ayında ithalatımız ise bir önceki yılın aynı ayına göre **% 17** artışla 20 milyar 723 milyon dolar olmuştur. Temmuz ayında dış ticaret hacmimiz bir önceki yılın aynı ayına göre **% 13,9** artarak 37 milyar 136 milyon dolar olmuş, ihracatın ithalatı karşılama oranı ise **% 79,2** olarak gerçekleşmiştir. Enerji ticareti hariç tutulduğunda, Temmuz ayında enerji hariç ihracatımız bir önceki yılın aynı ayına göre **% 8,1**, enerji hariç ithalatımızın ise **%9,5** oranında arttığı görülmektedir. Bununla birlikte, enerji dış ticareti hariç olarak bakıldığında Temmuz ayında ihracatın ithalatı karşılama oranının **% 94,2** olduğu anlaşılmaktadır. 2021 yılı Temmuz ayında Geniş Ekonomik Grupların sınıflamasına göre ithalat incelendiğinde; en çok ithalat "Ham madde (Ara mallar)" (16 milyar 129 milyon dolar) grubunda yapılırken, bu grubu sırasıyla "Yatırım (Sermaye) malları" (2 milyar 674 milyon dolar) ve "Tüketim malları" (1 milyar 844 milyon dolar) grupları takip etmiştir. 2021 yılı Temmuz ayında en fazla ihracat yapılan ülke Almanya (1 milyar 441 milyon dolar) olurken, bu ülkeyi sırasıyla ABD (1 milyar 44 milyon dolar) ve İngiltere (983 milyon dolar) izlemektedir.

GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)



Enflasyon (% değişim geçen yılın aynı ayına göre)



³ TÜİK, TCMB

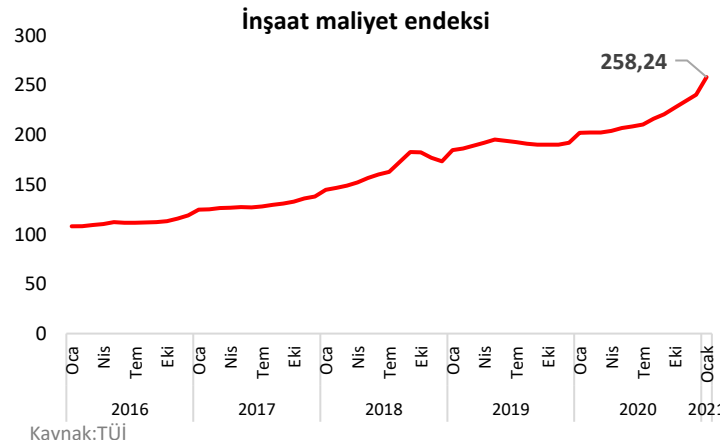
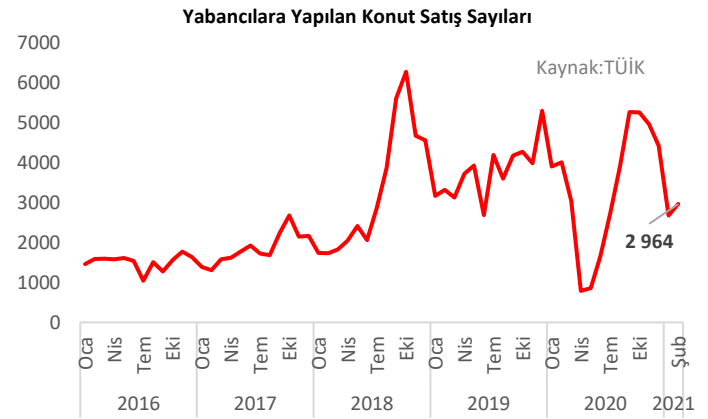
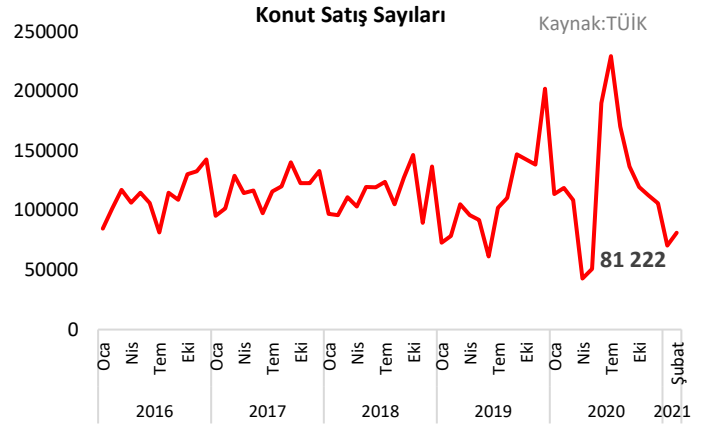
3.3. Gayrimenkul Sektörü⁴

Türkiye genelinde konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %31,6 azalarak **81 bin 222** olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 15 bin 929 konut satışı ve %19,6 ile en yüksek paya sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul'u 7 bin 757 konut satışı ve %9,6 pay ile Ankara, 4 bin 659 konut satışı ve %5,7 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının en az 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.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU

4.1. Gayrimenkulün Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

5 Ada 6 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Afyonkarahisar	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Dinar	Yüzölçümü	10.308,55 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	26.06.2019
Mahallesi	Konak	Yevmiye No	5504
Ada	5	Cilt No	23
Parsel	6	Sayfa No	2139
**Malik			
Koordinat	38.102093, 30.144166		

4.2. Gayrimenkulün Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Parsel No	Açıklamalar
5/6	Taşınmaz topografik açıdan eğimli, geometrik yamuğa benzer formdadır. Parsel sınırları yerinde bellidir. Parselin üzerinde biyogaz tesisi bulunmaktadır.

4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Detaylar aşağıda tablo halinde belirtilmiştir;

5 Ada 6 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel	5/6
İnceleme Tarih ve Saati	-
Beyan Bölümü	-
İpotek Bölümü	-

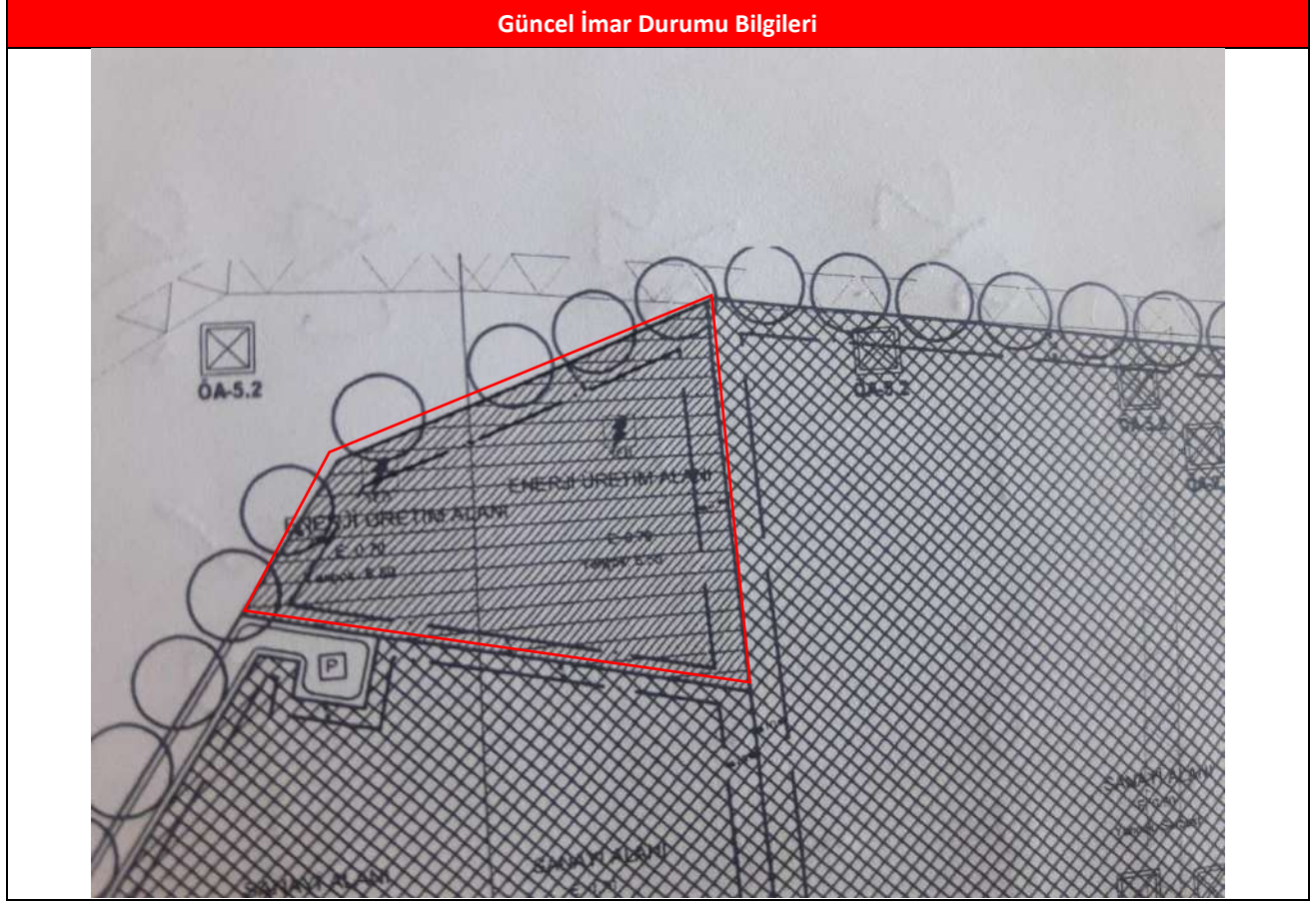
Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerinin ve hukuki durumunu etkilemediği düşünülmektedir.

➤ **Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri ve Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin tapu kayıt belgesi ek halinde verilmiş olup 5 ada 6 parselde yer alan taşınmaz son 3 yıl içerisinde satışa konu olmamıştır.

4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

Değerleme konusu 5 ada 6 parsel Arsa vasıflı olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre Enerji Üretim Alanında yer almakta, E:0,70, Hmax: 6,50 m yapılaşma koşulları bulunmaktadır. Taşınmazların herhangi bir yola terkinin olmadığı ilgili kurumdan şifahen öğrenilmiştir.



➤ Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı, Kamulaştırma vb. gibi) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu 5 ada 6 parsel Arsa vasıflı olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre Enerji Üretim Alanında yer almakta, E:0,70, Hmax: 6,50 m yapılaşma koşulları bulunmaktadır.

4.5. Gayrimenkullerin Mimari Projeleri, Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma (İskân) İzin Belgeleri, Yapı Kayıt Belgeleri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Değerleme konusu 5 ada 6 parselde yer alan fabrikanın konumlu olduğu parselde yer alan yapılar ile ilgili olarak aşağıdaki belgelere rastlanmıştır.

MİMARİ PROJE		
TARİH	NO	ALAN (m ²)
17.09.2019	-	2.510

YAPI RUHSATI				
VERİLİŞ AMACI	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
YENİ YAPI	SİLOLAR+ İDARİ BİNA	18.07.2019	2019/029	2.510
TOPLAM				2.510

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
-	-	-	-
TOPLAM			0

➤ **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 6 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 taşınmaz olup farklı kapsamda bir çalışma yapılmamıştır.

4.6. Gayrimenkulün Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

4.6.1. Değerleme konusu Gayrimenkullerin Tanımı, Gayrimenkulün Arsa veya Arazi Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu 5 ada 6 parsel Çivril Yolu Mevkiinde konumlu, 10.308,55 m² alanlı "Arsa" vasıflıdır. Parsel üzerinde biyogaz tesisi ve idari bina bulunmaktadır.

Vaziyet Planı



BİOGAZ İDARİ BİNA



Açıklama	Kat Sayısı	Alan (m ²)	Mimari Projeye Uyumluluğu
İdari Bina: Yapı betonarme yapı tarzında, tek kat, ~145 m ² alanlı olarak inşa edilmiştir. Yapı ofisle, mutfak ve wc hacimlerinden oluşmaktadır. Zeminler seramik kaplama, duvarlar plastik boyalıdır. Islak mekan zeminleri seramik, duvarlar fayans kaplamadır. Pencereler pvc doğrama, iç oda kapıları ahşap dolu kapıdır.	1	145	-

SİLOLAR+ TEKNİK ODA+ GAZ DEPOLAMA



Açıklama	Kat Sayısı	Alan (m ²)	Mimari Projeye Uyumluluğu
Teknik Oda: Yapı yığma yapı tarzında, tek katlı, 95 m ² alanlı olarak inşa edilmiştir. Dışarıdan görülmüştür.	1	95,52	Uygundur
Gaz Depolama: Yapı 61 m ² alanlı olarak inşa edilmiştir.	1	61	Uygundur.
Silo(1): Yapı betonarme yapı tarzında, 735,41 m ² alanlı olarak inşa edilmiştir.	1	735,41	Uygundur.
Silo(2): Yapı betonarme yapı tarzında, 735,41 m ² alanlı olarak inşa edilmiştir.	1	735,41	Uygundur.
Silo(3): Yapı betonarme yapı tarzında, 735,41 m ² alanlı olarak inşa edilmiştir.	1	735,41	Uygundur.
Silo(4): Yapı 147,25 m ² alanlı olarak projelendirilmiş olup mahallinde inşa edilmemiştir.	-	-	-

4.7. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu 5 ada 6 parselde yer alan taşınmazın mimari projesinde belirtilen alanlar harici yapılar bulunmaktadır.

BİNA ADI	YASAL DURUM	MEVCUT DURUM	AYKIRILIKLAR
SİLO (1)	735,41	735,41	-
SİLO (2)	735,41	735,41	-
SİLO (3)	735,41	735,41	-
TEKNİK ODA	95,52	95,52	-
GAZ DEPOLAMA	61	61	-
İDARİ BİNA	-	145	-
TOPLAM	2.362,75*	2.507,75	

*Vaziyet planında belirtilen 4 nolu silonun inşa edilmediği tespit edilmiş olup yapı ruhsatına baz inşaat alanından düşülmüştür.

4.8. Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; 10.308,55 m² yüzölçümlü 5 ada 6 parsel Arsa vasıflıdır. Taşınmazlara ulaşım; Afyonkarahisar il merkezinden Denizli istikametine doğru ~106 km gidildikten sonra Dinar ilçe merkezine ulaşılır. Taşınmazlar ilçe merkezine ~5,00 km mesafede yan yana konumlanmışlardır.

5 ada 6 parselde konumlu biyogaz tesisi Yaka Köyü Yaka Mücavir Mahallesi Çivril Caddesi No:602 Dinar/Afyonkarahisar adresinde konumlanmıştır.

Değerleme konusu 5 ada 6 parsel üzerinde bulunan tesis Isparta-Uşak yoluna ~300 metre mesafede konumlanmıştır. Taşınmazların yakın çevresinde yapılaşma bulunmayıp boş ve ekili tarlalar ve arsalar bulunmaktadır. Değerleme günü itibarıyla Biyogaz Tesisi aktif olarak faaliyet göstermektedir.



BÖLÜM 5

VARLIKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ



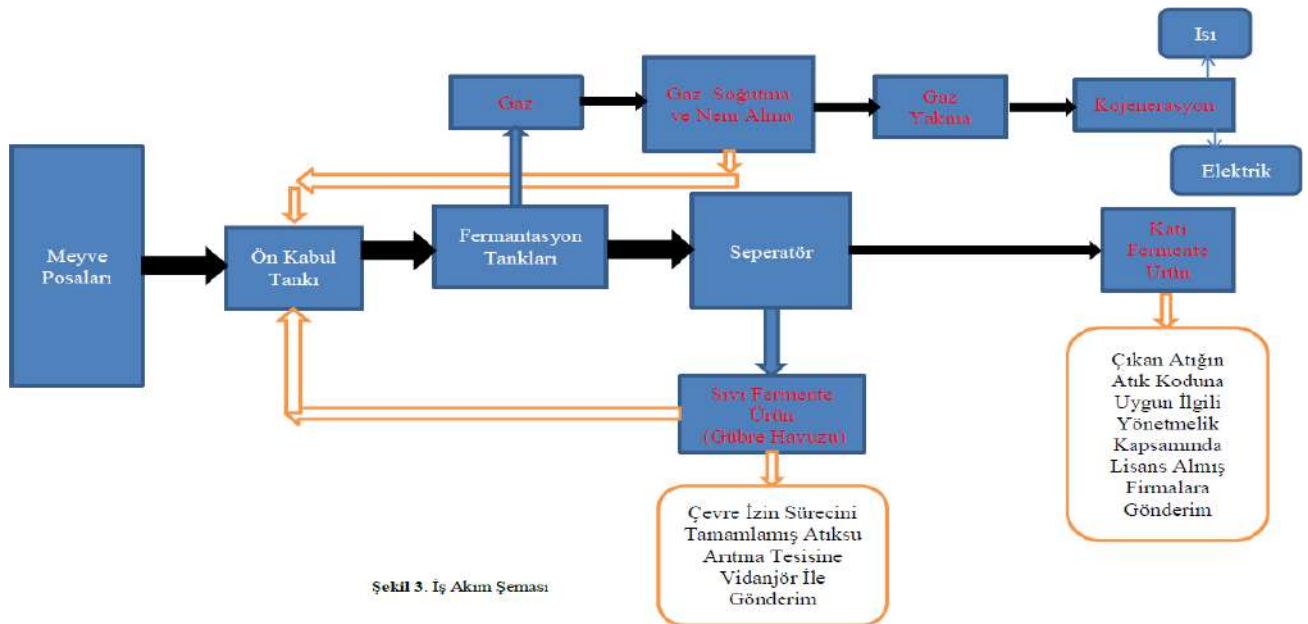
5. VARLIKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ

Yenilenebilir enerji kaynağı olarak biyogaz özellikle son on yılda birçok ülkede ciddi derecede önem kazanmıştır. Halihazırda Almanya'da toplam elektrik gücü 2,8 Gigawatt'ı bulan yaklaşık olarak 7.000 tesis faaliyet göstermektedir. Bu tesislerin ürettiği elektrik enerjisi ortalama boyuttaki 2.5 nükleer santralin üretim kapasitesine denktir. Bir başka deyişle, bütün özel konutların % 13'ünün elektrik ihtiyacı bu şekilde biyogaz vasıtasıyla karşılanabilmektedir.

Türkiye'de de biyogaz üretimine dönük büyük ve şimdilik geniş ölçüde kullanılmayan bir potansiyel bulunmaktadır. Alman Biyokütle Araştırmaları Merkezi (DBFZ) tarafından Türk uzmanları ile iş birliği içerisinde hazırlanan, Türk-Alman Biyogaz Projesi kapsamında yer alan bir araştırmaya göre, Türkiye'nin elektrik ihtiyacının azami % 12'si biyogazdan elde edilebilir. Teknik biyogaz potansiyeli içerisinde yaklaşık olarak % 40'lık bir orana sahip olan sığır gübresi (katı ve sıvı faz karışık) ve tavuk gübresi en önemli substratları teşkil etmektedir. Yenilenebilir Enerji Kanununda değişikliğe gidilmesiyle birlikte 2011 yılında Türk biyogaz sektörünün gelişimine yönelik siyasi çerçeve koşullarının oluşturulmasına başlanmıştır.

Biyogaz, biokütlenin işlenmesi sonucunda elde edilen yanıcı bir gazdır. Biyogaz, yanıcı diğer gazlardan (örneğin doğalgaz) farklı olarak sadece hayvansal veya bitkisel, yani organik hammaddelerden elde edilmektedir: Biyolojik atıklar, gıda sanayii kaynaklı organik atıklar, mısır veya şeker pancarı gibi enerji bitkileri ile hayvan besiciliğinde oluşan hayvansal dışkıları biyogaz tesislerinde substrat olarak kullanılabilir. Biyokütlenin biyogaz tesisinde işlenmesinin başlıca süreçleri, kullanılan substratların bileşiminden bağımsız olarak şu şekilde tarif edilebilir: Bakteriler ve başka mikro organizmalar kullanılarak biyogaz tesislerinde biyokütle ayrıştırılır. Bu çok aşamalı fermantasyon sürecinin nihai ürünleri olarak, hava (oksijen) ve ışıktan arındırılmış olan nemli ortamda özellikle metan (% 45-70) ve karbon dioksit (% 25- 55) oluşur. Biyogazın enerji olarak kullanılabilirliği öncelikle biyogaz içerisindeki metan oranına bağlıdır. Üretilen biyogaz genelde kombine ısı ve enerji santrallerinde (kojenerasyon), doğrudan lokal çapta kullanılabilen veya elektrik şebekesine verilebilen elektrik enerjisine dönüştürülmektedir. Yanma aşamasında ayrıca oluşan ısının da tesis yakınındaki binalar veya seraların ısıtılmasında, saman kurutulmasında, süt soğutulmasında veya ahırların iklimlendirilmesinde kullanımı mümkündür.

Değerleme konusu biyogaz tesisinde günlük 85 ton, yıllık ise yaklaşık 28.300 ton meyve posası işlenmesi gerçekleştirilmesi planlanmaktadır. Bu posalardan, aşağıda çalışma prensibi ve proses sıralaması belirtilen yöntem ile biyogaz üretimi yapılmakta ve üretilen bu gaz pistonlu motorlar vasıtası ile elektrik ve ısı enerjisi elde etmekte kullanılmaktadır. Ayrıca fermantasyon işlemi sonucunda oluşan sıvı ve katı fermente ürünlerde toprak düzenleyici olarak kullanılmaktadır.



Şekil 3. İş Akım Şeması

Hammadde işleme kapasitesi

Hammadde	Günlük İşleme Miktarı (ton/gün)	Yıllık İşleme Miktarı (ton/yıl)
Meyve Posası	98	32.600

Tesiste hammadde olarak sadece meyve posası kullanılacak olup, günlük 98 ton yıllık 32.600 ton'luk atık kapasitesine sahiptir.

Üretim Kapasitesi

Ürün	Kapasite	Günlük Üretim	Yıllık Üretim
Elektrik Üretimi	1.169 kW-saat	28.056 kW-gün	9.342.648 kW-yıl
Isı Üretimi	1.281,50 kW- saat	30.756,00 kW-gün	10.241.748 kW-yıl

Teknolojisi

Teknolojisi

Tesis tam otomasyonlu olup uzaktan erişim sistemiyle de takip edilebilmektedir. Bu teknoloji şu an hem işletme kolaylığı hem de verimlilik açısından dünyada en çok tercih edilen proses olarak tarım ve hayvancılık ağırlıklı atıkların işlendiği biyogaz tesislerinde tercih edilmektedir.

Tesiste bulunan ana ünitelere ait özellikler aşağıda sunulmuştur.

- Dezenfeksiyon Havuzu
- Kantar Ünitesi
- Atık Kabul Ünitesi
- Ön Kabul Tankı
- Fermenter Tanklar
- Gaz Soğutma ve Nem Alma
- Desülfürizasyon ve Filtre
- Flare Sistemi
- Kojenerasyon Sistemi 1 adet 1.169 KW elektriksel, 1.238 KW termal enerji kapasitesine sahip Kojenerasyon sistemi yer almaktadır
- Çıkış ve Seperasyon

5.1. Makine ve Ekipmanların Mülkiyet Hakları ve Hukuki Durum Analizi

Konu lokasyonlarda yer alan varlıkların mülkiyetine yönelik olarak müşteriden duran varlık listesi ve varlıklara ilişkin faturaların bir kısmı temin edilebilmiştir.

TARES Taşınır Rehin Sicil sorgulama web sitesi üzerinden “Dinar Biyogaz Enerji Üretimi San. ve Tic. A.Ş.” unvanı ve “0297097836300001” MERSİS numarası ile yapılan sorgulama ekranında rehine konu herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Enerji Piyasası Düzenleme Kurulunun 29.08.2019 tarihli ve 8802-1 sayılı Kurul Kararı ile; Dinar Biyogaz Enerji Üretimi Sanayi ve Ticaret A.Ş.’ye “Dinar Biyogaz Tesisi” projesi için, 25 yıl süreli üretim lisansı verilmiştir.

Dinar Biyogaz Enerji Üretimi San. ve Tic. A.Ş. Afyon tesisi **EÜ/8802-1/04307 Lisans No** ile elektrik üretimi faaliyeti gerçekleştirmektedir. Rapor tarihinde “www.epdk.gov.tr” adresi üzerinden yapılan sorgulamada söz konusu lisansın yürürlükte olduğu tespit edilmiştir. Sorgulama sonucunda temin edilen bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Lisans Durumu	Lisans No	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Tesis Türü	Kurulu Güç MWe	İşletmedeki Kapasite MWe
Yürürlükte	EÜ/8802-1/04307	29.08.2019	29.08.2044	Biyokütle	1,169	1,169

Değerleme konusu varlıkların aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü “Dinar Biyogaz Enerji Üretimi San. ve Tic. A.Ş.” firması yetkililerinde olacaktır.

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat, hukuki sorun (rehin, haciz, hibe, satış şerhi vb.), vergi vb. mali yükümlülükler ile alacak ve teminat hakları olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer tespiti yapılmıştır.

BÖLÜM 6

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



6. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

6.1. Değer Tanımları

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

6.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eş it ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

6.1.2. Pazar Değeri

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, varlığın uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

- Pazar Değeri, varlığın satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.

- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde 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 hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.

- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

- Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

6.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satışı gerçekleştirilememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

6.2. Değerleme Teknikleri

6.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan varlık, açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu yaklaşım genel olarak;

- Değerleme konusu varlıkların değer esasına uygun olarak güncel piyasada satış işleminin gerçekleşmiş olması,
- Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak işlem görmesi ve/veya benzer varlıklar ile ilgili güncel gözlemlenebilir satış veya kiralama vb. işlemlerin olması durumunda uygulanabilir.

6.2.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan varlıkların oluşturduğu işletmeye ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılabileceği kabul edilir. Ancak, bazı nakit akışları maddi olmayan varlıklara atfedilebilir ve bunları tesis ve ekipmanın nakit akışına katkısından ayırmak zor olabilir. Genelde tesis ve ekipmanın ayrı ayrı kalemleri için gelir yaklaşımı kullanımı pratik bir uygulama değildir.

6.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu varlıkların bir pazar katılımcısına göre yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanının dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımını oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir.

Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerlendirme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

Uygulamada, tahmin edilen değer, ekonomik, fiziksel ve teknolojik tüm yıpranma paylarını dikkate alarak düzeltmeye tabi tutulur.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



7. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

7.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın en etkin ve en verimli kullanımı fiziki ve finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve o varlığın en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Konu taşınmaz parseller için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı ‘İmar Durumu ile Uyumlu Kullanım’ olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

7.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; ‘‘Pazar Yaklaşımı’’ ve ‘‘Maliyet Yaklaşımı’’ yöntemi kullanılarak değer takdiri yapılmıştır.

Pazar Yaklaşımı yönteminde varlıklar için yeteri kadar satış verisi olduğu kanaatine varılması akabinde açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler karşılaştırılarak değer takdir edilmiştir.

Makine ve ekipman değerlendirme çalışması kapsamında; emsal bilgileri tesislerin kalan YEKDEM süresi, lisan süresi, dizayn parametreleri, teknoloji, tesisin kurulu olduğu bölge, lisans bedeli, şirket borcu, vb. birçok farklı parametreye bağlıdır. Bu nedenle birim satış maliyetlerinde farklılıklar oluşmaktadır. Yapılan araştırmalar sonucunda ulaşılan emsal bilgilerinin değerlendirme konusu tesis ile kıyaslanabilir olmaması ve güncel satış verilerine ulaşılamaması nedeniyle makine ve ekipman değerlemesi kapsamında ‘‘Pazar Yaklaşımı’’ yöntemi kullanılmamıştır. Değerleme konusu ‘‘Taşıt Araçları’’nın ülkemiz ve dünya piyasalarında ikinci el pazarının olduğu gözlemlenmiştir. Bu yöntem makine değerlendirme kapsamında alınan taşıt araçları için kullanılmıştır.

Maliyet Yaklaşımı yönteminde, varlıkların, ulaşılabilen (yeni ikame) maliyet değerleri dikkate alınmış ve ikame değer kabul edilmiştir. Bu değer üzerinden, fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmiştir.

Üçüncü taraflarca sağlanan bilgilerin güvenilirliği uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilerek, sektörel araştırmalar yapılarak kontrol edilmiştir.

7.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. ‘‘Pazar Yaklaşımı’’ ile benzer mülkiyet yapısına sahip satışa konu taşınmazlar araştırılmıştır.

Emsaller

No	Açıklama	İmar Lejantı	Alan (m 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 yapabileceği bilgisine ulaşılmıştır.		1	100	100	100	100
2	Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili bölgeye hakim emlakçılardan Osmanlı Emlak 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, 16.050 m ² alanlı, yolu ve sulaması olmayan, ana yola yakın mesafedeki tarla 145.000 TL bedelle satılıktır.		16.050	145.000	9	140.000	8,70
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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	100	90	9	100
Arsa Alanı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
İmar Lejantı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	-10%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	100	90	9	100
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)		90-110		

Satışa Konu Arsalarla İlişkin Harita

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 bulunmamıştır. Nihai olarak değerlendirme konusu parsellerin yüzölçümü, geometrik formu, topografik 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.

5 Ada 6 Parsel Arsa Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Arsa Alanı (m ²)	10.308,55	10.308,55
Arsa m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	90	90
Arsa Satış Değeri (TL)	927.770	927.770
Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	930.000	930.000

7.2.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım varlığın ulaşılabilen (yeni ikame-yeniden üretim) maliyet değerleri dikkate alınmaktadır. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmektedir. Değerleme raporunda "Maliyet Analizi Yöntemi" kullanılmıştır.

Yasal Durum

Yapı Adı	Kapalı Alan (m ²)	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet	Yapım Maliyeti (TL)	Amortisman Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
Silo(1)	735,41	2B	1800	1.323.738,00	4%	1.270.788,48
Silo(2)	735,41	2B	1800	1.323.738,00	4%	1.270.788,48
Silo(3)	735,41	2B	1800	1.323.738,00	4%	1.270.788,48
Teknik Oda	95,52	1A	255	24.357,60	4%	23.383,30
Gaz Depolama	61	1A	255	15.555,00	4%	14.932,80
İdari Bina				-		
Ara Toplam	2.362,75					3.850.681,54
Toplam Yapı Değeri						3.850.681,54
Harici Müteferrik İşler						450.000,00
				Toplam Bina Değeri (TL)		4.300.682
				Toplam Bina Değeri (TL)		4.301.000

Mevcut Durum

Yapı Adı	Kapalı Alan (m ²)	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet	Yapım Maliyeti (TL)	Amortisman Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
Silo(1)	735,41	2B	1800	1.323.738,00	4%	1.270.788,48
Silo(2)	735,41	2B	1800	1.323.738,00	4%	1.270.788,48
Silo(3)	735,41	2B	1800	1.323.738,00	4%	1.270.788,48
Teknik Oda	95,52	1A	255	24.357,60	4%	23.383,30
Gaz Depolama	61	1A	255	15.555,00	4%	14.932,80
İdari Bina	145	3A	1.360	197.200,00	4%	189.312,00
Ara Toplam	2.507,75					4.039.993,54
Toplam Yapı Değeri						4.039.993,54
Harici Müteferrik İşler						450.000,00
				Toplam Bina Değeri (TL)		4.489.994
				Toplam Bina Değeri (TL)		4.490.000

***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.**

Biyogaz istasyonu için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2021 Yılı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre **2.Sınıf B grubu maliyet bedeli olan 940.- TL/m²** olarak kabul edilmektedir.

Maliyet Yaklaşımı ile yapıların yapım maliyeti hesaplanırken aşağıda sunulan varsayımlar esas alınmıştır.

Yapı maliyeti, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2020 Yılı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre, farklı grup maliyet bedelleri dikkate alınmış ancak mevcut yapılaşmanın düzenli olarak bakım ve iyileştirme çalışmalarının yapıldığı, betonarme yapı tarzında inşa edilen taşınmazların özellikle sahip olduğu yükseklik ve hacim göz önünde bulundurularak üst yapıları, tamamlayıcı unsurların ve altyapı yatırımlarının normalin üzerinde maliyete sebebiyet verdiği tespitlerinde bulunulmuştur.

Maliyet oluşumu analizinde, yapının teknik özellikleri ile malzeme kalitesi ve işçilik durumu tespit edilmeye çalışılarak, benzer yapılardaki maliyet değerleri ile geçmiş tecrübelerimize istinaden hesaplanan maliyet değerleri göz önünde bulundurularak taşınmazın yapı maliyet değerleri hesaplanmıştır. Maliyet oluşum analizinde kullanılan yıpranma payı değerlendirme uzmanlarımız tarafından mevcut gözle görünür fiziki durum

dikkate alınarak değerlendirilmiştir. Maliyet Yaklaşımı yönteminde 2.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel kullanılmıştır.

“Maliyet Yaklaşımı Yöntemine” göre 5 ada 6 no.lu parsel ve üzerinde yer alan yapıların toplam yasal değeri **4.301.000-TL**, toplam mevcut değer **4.490.000-TL**, olarak takdir edilmiştir.

Makine, Ekipman ve Demirbaş Değerlemesi Kapsamında;

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir. Bu mukayeseli yaklaşımda varlığın ulaşılabilen (yeni ikame-yeniden üretim) maliyet değerleri dikkate alınmıştır. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmiştir.

Değerleme konusu varlıkların satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından fiilen katlanılan maliyetler ikame maliyet olarak kabul edilmiştir. Bu maliyetler Pazar fiyatlarındaki değişimler, enflasyon vb. tüm etkenler hesaba katılarak günümüz değerine endeksleme yöntemi ile getirilmiştir.

Endeksleme, işletme tarafından katlanılan tarihsel maliyetini güncel değere çevirmek için döviz kuru, endeks ya da trend faktörü denilen bir katsayı uygulanmasıyla düzeltme işlemidir.

Amortisman, maliyet yaklaşımı kapsamında değerlendirme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir. Amortisman belirlenirken varlığın fiziksel ve ekonomik ömrünün birlikte dikkate alınması gerekmektedir.

Fiziksel Yıpranma: Bir varlığın veya bileşenlerinin yaşı ve kullanımı sonucunda fiziksel bozulmaya maruz kalması nedeniyle ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır.

Teknolojik (İşlevsel) Yıpranma: Değerlemeye konu varlığın, tasarımının, kullanım şartlarının veya teknolojisinin demode olması gibi nedenlerle ikamesine nazaran verimsiz olmasına bağlı olarak ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır.

Dışsal veya Ekonomik Yıpranma: Varlık harici ekonomik veya mahallî faktörler nedeniyle ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır. Bu tür bir yıpranma geçici veya kalıcı olabilir.

Fiziksel ömür, varlığın hurdaya ayrılmadan veya ekonomik olarak onarılamaz bir hale gelmeden önce rutin bakımlar dikkate alınarak, ancak tadilat ve yeniden yapım potansiyeli göz ardı edilerek, kullanılabileceği süreyi ifade etmektedir.

Ekonomik ömür, varlıktan finansal getirinin veya mevcut kullanımı dâhilinde finansal olmayan bir faydanın elde edilmesinin beklendiği süreyi ifade etmektedir. Aşağıda yer alan tabloda çalışma kapsamında kullanılan amortisman oranları belirtilmiştir.

Amortisman Oranları Tablosu	İlk Yıl Yıpranma Oranı	Yıllık Yıpranma Oranı	Kalan	Toplam Ekonomik Ömür
Makine 20	0,1	0,044	0,1	20
Demirbaş 5	0,3	0,17	0,05	5

Sonuç olarak değerlendirme konusu makine, ekipman ve demirbaşlara “Maliyet Yaklaşımı” kapsamında **17.795.000 TL** değer takdir edilmiştir.

7.2.3. 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 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.

7.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen satılık arsa emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın lokasyonu, görünürlüğü, reklam kabiliyeti, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi, malzeme kalitesi mevcut piyasa koşulları vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

5 Ada 6 Parsel Arsa Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Arsa Alanı (m ²)	10.308,55	10.308,55
Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	930.000	930.000
Bina Değeri (TL)	4.301.000	4.490.000
Toplam (TL)	5.231.000	5.420.000
Genel Toplam (TL)	5.231.000	5.420.000

SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
<ul style="list-style-type: none">+ Taşınmazların yola cepheli olması+ Enerji Üretim Tesisi imarlı olması+ Parsel üzerinde buluna yapıların yasal evrakının olması+ Biyogaz tesisinin üretim için gerekli hammaddelerin büyük bir kısmını kendi içerisinde karşılayabiliyor olması.	<ul style="list-style-type: none">- İl merkezine mesafeli olması
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none">+ Ulusal ve Uluslararası finans şirketlerinin yenilenebilir enerji için yarattığı düşük maliyetli finansman destekleri.+ Yenilenebilir enerji tesislerinin konumlandırılmasına uygun, coğrafi bir konuma sahip olunması.	<ul style="list-style-type: none">- Enerji fiyatlarının düşmesi, kalitesi düşük ekipmanlar kullanılarak yapılan yatırımlarından doğan rekabet ve sık mevzuat değişikliği- Döviz kuruna bağlı olarak satış işlemleri gerçekleşen makine-ekipmanlar için, son dönemde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar sıfır veya ikinci el makine-ekipman alım ve satım işlemlerini olumsuz yönde etkilemesi.- 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 8

SONUÇ



8. SONUÇ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu tesisin bir bütün halinde, çalışır ve gelirlerinin olduğu göz önüne alınarak yapılan değerlemede “Pazar Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Değerleme günü itibariyle aktif olarak kullanılan 5 ada 6 parselde aktif faaliyet gösteren biyogaz tesisine ait yapılar yer almaktadır. Değerlemeye konu taşınmazlar Dinar Uygulama İmar Planı kapsamında ayrıık nizam, Enerji Üretim Alanında lejantlı ve KAKS: 0,70 Hmak:6,5 m yapılaşma şartlarına haizdir. Değerleme konusu taşınmazın mimari projesinde belirtilen alanlar ile yerinde yapılan tespitlerde idari binanın yasal olmadığı tespit edilmiştir.

Nihai değer takdirinde pazar değeri belirtilmiş makine parkı için takdir edilen değerler, ilgili makinelerin bulunduğu gayrimenkul üzerinde kullanılması durumu için belirtilmiştir. Belirtilen değerler başka bir yere taşınmaları veya tekil satış durumlarında geçerli değildir. Değerleme konusu makine ve ekipmanların herhangi bir yere taşınması fiziksel ve ekonomik açıdan zor olacaktır. Bu yüzden ekli listede yer alan makine ve ekipmanlarının gayrimenkulün bir mütemmim cüzü olarak düşünülmesi gerekmektedir. Aksi durumda verilen değerlerin altında bir değeri olacağı kanaatindeyiz.

8.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gereççeleri

24.06.2021 tarih A098 numaralı sözleşmenin “5.2 Müşterinin Yükümlülükleri” maddesi gereğince son 3 yıllık aktif/pasif kayıt belgelerini içeren takyidat belgesinin temini müşteri yükümlülüğünde olup müşteri tarafından temin edilemediğinden raporda yer verilememiştir.

8.3. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen varlıklar için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibariyle raporda belirtilen tüm hususlara katılmakla beraber kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ediyorum.

8.4. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda “Pazar Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

5 Ada 6 Parsel / Gayrimenkul Pazar Değeri			
Rapor Tarihi:	06.08.2021		
Değer Tarihi:	06.08.2021		
Kur Bilgisi (Satış):	06.08.2021-13:52 TCMB verilerine göre 1 Euro= 10,1149 TL, 1 USD=8,5619 TL'dir.		
ÖZET TABLO		TL	EUR
Yasal Durum Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)		5.231.000	517.000
Mevcut Durum Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)		5.420.000	536.000
Yasal Durum Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil)		6.172.580	610.060
Mevcut Durum Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil)		6.395.600	632.480
Dinar Biyogaz Enerji Üretimi San. ve Tic. A.Ş. / Makine, Ekipman ve Taşıt Araçları Pazar Değeri			
ÖZET TABLO		TL	EUR
253 – 255 Makine, Ekipman ve Demirbaş Pazar Değeri (TL) KDV Hariç		21.135.000	2.089.500
254 Taşıt Araçları Pazar Değeri (TL) KDV Hariç		102.000	10.100
Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Hariç		21.237.000	2.099.600
Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Dahil		25.059.660	2.477.500

KDV Uygulaması ile İlgili Karar “2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV’li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır. “2007/13033 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” doğrultusunda “Makine ve Ekipmanlar” için KDV oranı %18, “Binek Araçlar” için KDV oranı %1 ve “Ticari Araçlar” için KDV oranı %18 olarak varsayılmış, bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Şefik Ercan KESKİNER	Mesut KAYA	Mustafa L. MAZMANCI	Ahmet KARABIYIK
Jeofizik Mühendisi	Makine Mühendisi	Harita Mühendisi	Harita Mühendisi
Lisans No:408115	Lisans No: 404902	Lisans No: 401823	Lisans No: 400577

BÖLÜM 9

RAPOR EKLERİ



9. RAPOR EKLERİ

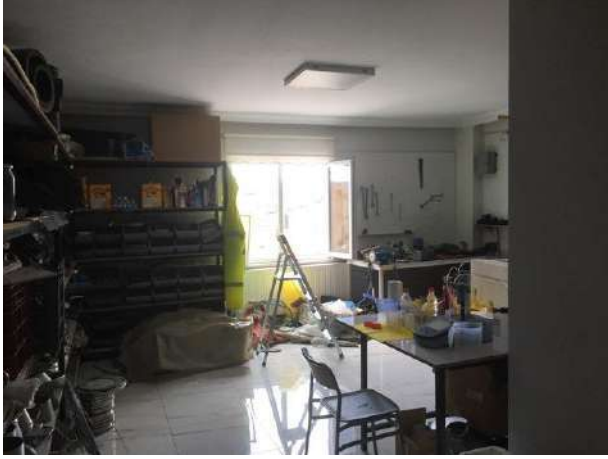
9.1. Değerleme Konusu Varlık Listesi

Değerlemeye konu varlık listesi Excel formatında ayrı olarak bilgilerinize sunulmuştur.

9.2. Fotoğraflar

5 ADA 6 PARSEL GAYRİMENKUL FOTOĞRAFLARI



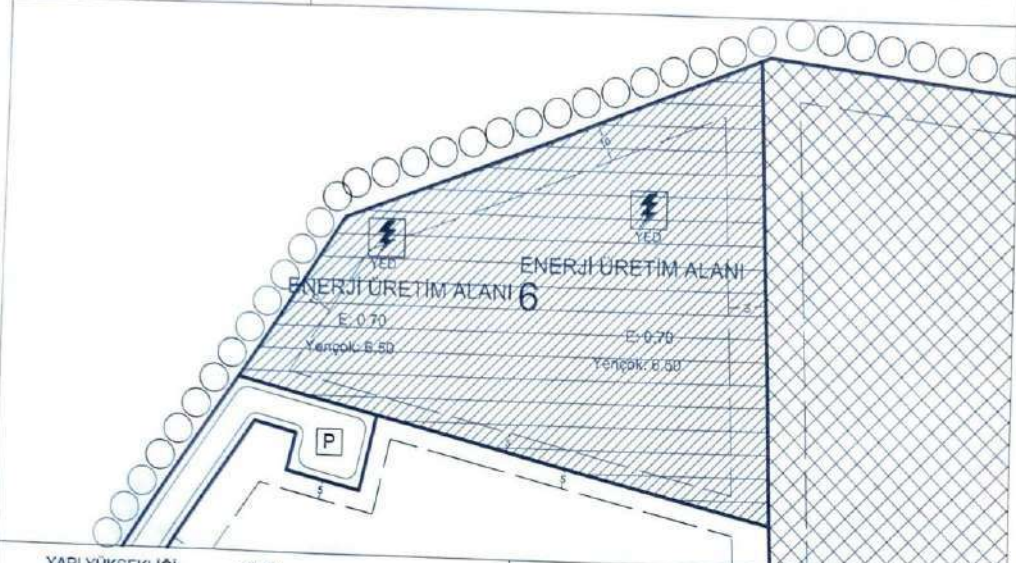




MAKİNE EKİPMAN FOTOĞRAFLARI







9.3. İmar Durum Belgesi

T.C DINAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR DURUM BELGESİ			
SAYI : 2021/043	MALİK : DINAR BİYOGAZ ENERJİ ÜRETİMİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	ADRES : YAKA MÜCAVİR GÖKNUR GIDA SANAYİ SİTESİ NO-600/1 DINAR/AFYONKARAHİSAR	
GÜN : 20.10.2021			
MAKBUZ NO : 15003			
			
YAPI YÜKSEKLİĞİ : 6.50	YAPI NİZAMI : AYRIK	YAPI YAKLAŞMA SINIR KOORDİNATLARI	
YAPI DERİNLİĞİ : PLANINDA	SAÇAK PARAPET : 1.00 m.		
ÖN BAHÇE MESAFESİ : PLANINDA	ÇATI : YÜKSEKLİĞİ 4.50 m.yi. EĞİMİ %45 i GEÇEMEZ		
YAN BAHÇE MESAFESİ : PLANINDA			
ARKA BAHÇE MESAFESİ : PLANINDA			
TAKS %	EMSAL % 70		
YOL KOTU :	SUBASMAN KOTU : 1.10		
IMAR PAFTA NO :			
PAFTA	ADA/PARSEL	ALANI	TAŞINMAZIN CİNSİ : ARSA
KADASTRO	5/6	10308.55	PARSELİN KULLANIM AMACI : ENERJİ ÜRETİM ALANI
AÇIKLAMA :			
AD SOYAD UNVAN TARİH	ÇİZEN MESTAN GÜRGÜN HARİTA MÜH.	KONTROL EDEN	ONAYLAYAN YUSUF NARİN İMAR VE SEH. MÜD.V.
İMZA			
<p>Bu imar durumu cari mevzuata göre düzenlenmiştir. İmar durumu ile yalnız proje tanzim ettirilir, inşaat yaptırılmaz. İmar planındaki değişikliklerden dolayı bir hak idda edilemez. İş bu imar durumu bir sene için muteberdir.</p> <p>İş bu imar durumu ENERJİ ÜRETİM ALANI projesi için verildi.</p>			

5/6

9.4. Resmi Belgeler

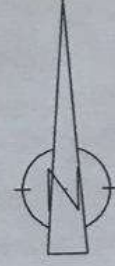
BİOGAZ PROJE

MİMARİ UYGULAMA PROJESİ			
ARSA	İLİ	AFYON	
	İLÇESİ	DİNAR	
	MAHALLESİ	KONAK	
	YÜZÖLÇÜMÜ	10.308.55 m2	
	İMAR DURUM TARİHİ - NO	17.06.2019 - 2019/016	
BİNA	CİNSİ	BETONARME	
	KAT ADEDİ	ZEMİN KAT	
	BİNA İNŞAAT ALANI	2.510 m2	
	YAPI SINIFI	2/C Biyogaz Enerji Üretimi	
	PAFTA	44	
ADA	5		
PARSEL	6		
YASAL UYARI			
4708 SAYILI YAPI DENETİM KANUNU KAPSAMINDA BİRİNCİ MADDESİNİN 8.8.2011 TARİH 658 SAYILI KHK 24. MADDESİ İLE DEĞİŞİK 2. FIKRADA BELİRTİLDİĞİ ÜZERE ENTEGRE TESİS NİTELİĞİNDE OLMAYAN TAŞINIR VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPI VE TESİSLER KANUN GEREĞİ YAPI DENETİM KAPSAMI DIŞINDA KALMAKTADIR.			
 YERLİKAYA & MÜHENDİSLİK & İNŞAAT A.KAYABASI MAHALLESİ MENEMEN SK. NO: 40 D: 1			
PROJE CİNSİ	MİMARİ PROJE		TARİHİ
İS VEREN - AD SOYAD	DİNAR BİYOĞAZ A.Ş.		17.06.20
PROJE MÜELLİFİ		YAPI DENETİM	
ADI SOYADI	KAMIL YERLİKAYA		
ÜNVANI	MİMAR		
ODA - TESCİL	33857 42-631		
T.C. NO	11972858988		
VERGİ D. - NO	NİĞDE - 9500418067		
İMZA KAYI			
MİMARLIK ENERJİ MÜHENDİSLİK İNŞ. TAAH. İNŞ. M.LZ. G.İ.B.A. İTH. İ.H.R. SAN. VE T.C. LTD. ŞTİ. NİĞDE Y.D. No: 9500418067 A. Kayabasi Mah. Menemen Sk. Ergüven 9 Apt. No: 13 Merkez/NİĞDE			
MİMARLAR ODASI ONAYI		BELEDİYE ONAYI	
5846 SAYILI FIKIR VE SANAT ESERLERİ KANUNU GEREĞİ			
PROJE MUELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ ÇOGALTILAMAZ KULLANILAMAZ VE DEĞİŞTİRİLEMEZ.			

APLIKASYON KROKISI

VAZİYET PLANI

ÖLÇEK: 1 / 1000



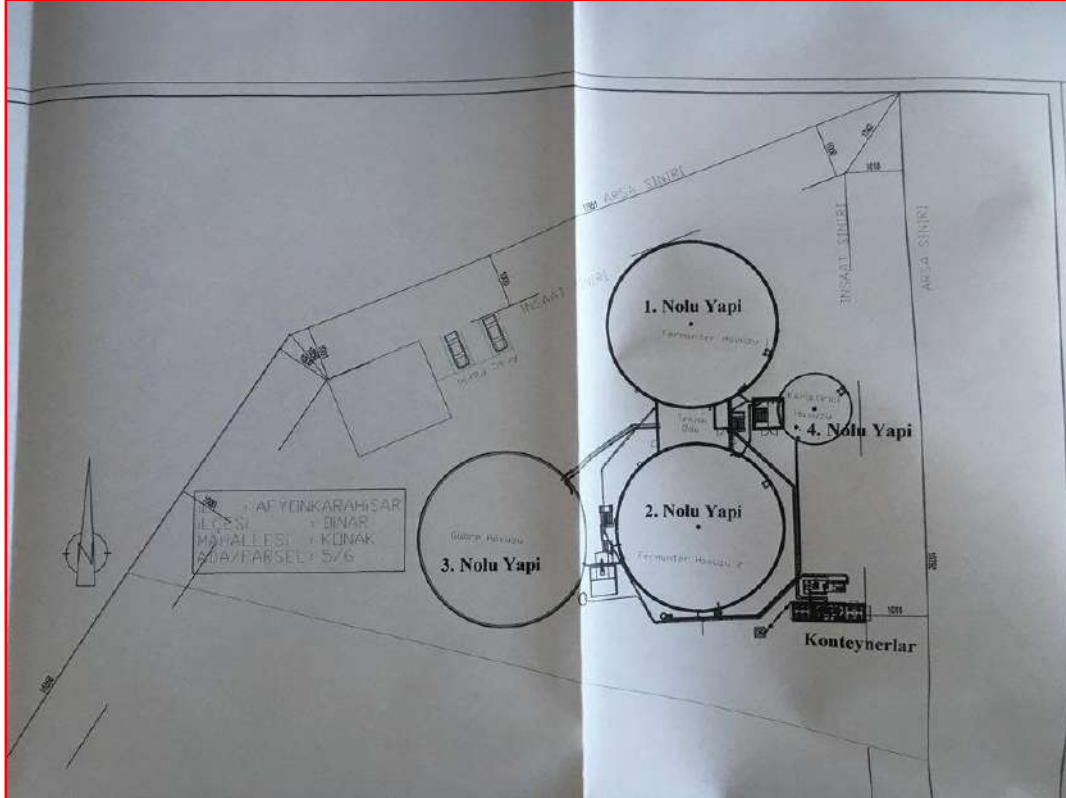
EMSAL HESABI :

TAKS : 0.75
 $10.308,55 * 0.75 = 7.731 \text{ M}^2$
 $7.731 \text{ M}^2 > 2.510 \text{ M}^2$

1. Nolu Yapı	Net : 735.41 m ²
2. Nolu Yapı	Net : 735.41 m ²
3. Nolu Yapı	Net : 735.41 m ²
4. Nolu Yapı	Net : 147.25 m ²
Teknik Oda	Net : 95.52 m ²
Diger	Net : 61.00 m ²
Tpolam :	2.510 m²

YESİL ALAN HESABI :

$10.308 - 2.640 / 20 = 383$ Adet ağaç dikilecektir.



TAPULAR

İli	AFYONKARAHISAR		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	DINAR						
Mahallesi	KONAK						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	ÇIVRIL YOLU						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
26.000,00 Beyan Değ.: 403.580,00	44	5	6	ha	m ²	dm ²	
Niteliği	ARSA						
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 106014797 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.						
Edinme Sebebi	<p>Tamamı GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken DİNAR BİYOGAZ ENERJİ ÜRETİMİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.</p> <p>İltifa hakkı vardır. LEHİTAR: DİNAR BELEDİYESİ ALEYHTAR: DİNAR BİYOGAZ ENERJİ ÜRETİMİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Baş.Tar :24/12/2012 Bit.Tar :22/12/2022) YEVMİYE :24/12/2012 - 7477</p>						
Sahibi	DİNAR BİYOGAZ ENERJİ ÜRETİMİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	5504	23	2139		26/06/2019	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>Siciline Uygundur.</p> <p>Mehmet Cavit BURUNSUZ Tapu Müdürü</p> <p>NOT : * Müşeyyin gayri ayni haklar ile peşitler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>							
D.M.O. Basım İşl. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.				Stok No 129	

<p>Adres Kodunuz</p> <p>Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerinizi aşağıda görebilirsiniz.</p> <p>Adres: YAKA Köyü YAKA MÜCAVİR Mah. ÇIVRİL Cd. GÖKNUR GIDA SİT. No: 600 / 1 DİNAR / AFYONKARAHİSAR</p> <p>Bu adrese ait adres kodu: 1391883988</p> <p>Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın</p> <p>Bina Kodu: 600</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. ÇIVRİL Cd. GÖKNUR GIDA SİT. No: 600 / 2 DİNAR / AFYONKARAHİSAR</p> <p>Bu adrese ait adres kodu: 1093696050</p> <p>Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın</p> <p>Bina Kodu: 600</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. ÇIVRİL Cd. GÖKNUR GIDA SİT. No: 600 / 3 DİNAR / AFYONKARAHİSAR</p> <p>Bu adrese ait adres kodu: 1297989749</p> <p>Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın</p> <p>Bina Kodu: 600</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. ÇIVRİL Cd. GÖKNUR GIDA SİT. No: 600 / 4 DİNAR / AFYONKARAHİSAR</p> <p>Bu adrese ait adres kodu: 1155491861</p> <p>Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın</p> <p>Bina Kodu: 600</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. ÇIVRİL Cd. GÖKNUR GIDA SİT. No: 600 / 5 DİNAR / AFYONKARAHİSAR</p> <p>Bu adrese ait adres kodu: 2880734922</p> <p>Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın</p> <p>Bina Kodu: 600</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. ÇIVRİL Cd. GÖKNUR GIDA SİT. No: 600 / 6 DİNAR / AFYONKARAHİSAR</p> <p>Bu adrese ait adres kodu: 3032830212</p> <p>Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın</p> <p>Bina Kodu: 600</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. ÇIVRİL Cd. BİYOGAZ No: 602 / 1 DİNAR / AFYONKARAHİSAR</p> <p>Bu adrese ait adres kodu: 3010950313</p> <p>Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın</p> <p>Bina Kodu: 602</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. ÇIVRİL Cd. BİYOGAZ No: 602 / 2 DİNAR / AFYONKARAHİSAR</p> <p>Bu adrese ait adres kodu: 1288707712</p> <p>Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın</p> <p>Bina Kodu: 602</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. ÇIVRİL Cd. BİYOGAZ No: 602 / 3 DİNAR / AFYONKARAHİSAR</p> <p>Bu adrese ait adres kodu: 1964585176</p> <p>Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın</p> <p>Bina Kodu: 602</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. ÇIVRİL Cd. BİYOGAZ No: 602 / 4 DİNAR / AFYONKARAHİSAR</p> <p>Bu adrese ait adres kodu: 1019617644</p> <p>Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın</p> <p>Bina Kodu: 602</p>

Malikler Arası Organik Bağ

ŞİRKET ORTAĞININ							SERİ NO
ADI(SOYADI/UNVANI) Gökünan Gıda Mad. Enerji. İm. İth. İhr. San. Tic. A.Ş.						2	
ADRESİ Erler Mah. 2716. Cad. No:11 Etimesgut							
SAHİP OLDUĞU/ NAMA YAZILI ESAS SERMAYE PAYININ				PAY SENEDİ ÇIKARILMIŞTIR			
PAY SENEDİ ÇIKARILMAMIŞTIR				PAY SENEDİ ÇIKARILMIŞTIR			
TARİH	PAY MİKTARI	TUTARI	ŞİRKET SERMAYESİ	GRUPLARI	İTİBARI DEĞERİ	TARİH VE NOSU	AÇIKLAMA
01.09.20	50.900	50.900,00	50.900,00 TL			01.09.20	Hisse Devri Kararına İstinaden
ESAS SERMAYE PAYLARININ DEVİRLERİ							
ADI(SOYADI/UNVANI)	TC/VERGİ NO	ADRESİ	TARİH / NO	PAY MİKTARI	TUTARI		
DEVİR ALANIN							
DEVİR EDENİN							
KANUNİ GEÇİŞLERDE DEVİR ALANIN						KAYIT - DEVİRLERE İLİŞKİN	
ADI(SOYADI/UNVANI)	TC/VERGİ NO	ADRESİ					
ADRESİ							
AÇIKLAMA							
ESAS SERMAYE PAYI ÜZERİNDE İNTİFAH/REHİN HAKKI SAHİPLERİNİN							
ADI(SOYADI/UNVANI)	TC/VERGİ NO	ADRESİ					
ADRESİ							
HAKLARI							

№ 38880

12 Eylül 2017

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ANKARA 54 Notarlığı
312 418 49 52
MEŞRUTİYET CAD. N:30/6 ÇANKAYA / ANKARA

Yevmiye No
Tarih
Grup

8

DEFTER SAHİBİNİN

Adı Soyadı / Ünvanı : YENİ HAYAT TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
İş Adresi : ERLER MAH/SEMT 2716 CAD. 11/1 ETİMESGUT/ANKARA
İş veya Mesleği : MEYVE VE SEBZE SULARI, MADEN SUYU, MEŞRUBAT VE DİĞER ALKOLSÜZ İÇECEKLERİN TOPTAN TİCARETİ (SU HARİCİ)
Vergi Dalı, Vergi No : ETİMESGUT VERGİ DAİRESİ, 0480447482 T.C.S.N/Versis No :
Taahhüt / Ödenen Sermaye : /

DEFTERİN

Turu : Ortaklar Pay Onay İpli : Yeni Mali Dönem
Sayfa Sayısı : 79 - Tek
Hesap Dönemi : 2017

Sahibi ve ritelikleri yukarıda yazılı defter ilgili mevzuatlar gereğince bütün sayfaları mühürlenmiş onaylanmıştır.

Defter Liste No : 20170912117807 İşlem No : 20170912118818

ANKARA 54 NOTERİ
SERDAR KATILIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. YAPRAK

file:///C:/Users/SERDAR-2/Downloads/DefterListe_20170912117807.xml

12.09.2017

9.5. BDDK Yetkilendirme

T.C.
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
Uygulama IV Daire Başkanlığı

Sayı : 12509071-107.01.01-E.13627
Konu : Yetkilendirme

02/11/2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 25.10.2018 tarih ve 8063 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya 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 yapılacak bildirimlerin yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir.

Diğer taraftan, gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, değerlendirme raporlarının hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görüşle Yönetmeliğin 14 üncü maddesine uygun bir şekilde hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki özen ve titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

e-imzalıdır

Mehmet SARI
Daire Başkanı

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şerbetçi İş Merkezi Esentepe 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://ebulten.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden A3OZ-DPOG-82VY kodu ile yapılabilir.

9.6. SPK Listeye Alınma



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı :36231672-415.01-E.3482
Konu :Listeye alınma başvurusu hk.

26.03.2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
İçerenköy Mah. Eski Üsküdar Yolu Cad.
Umut Sk. Barış Apt.No:6/2
Ataşehir / İSTANBUL

İlgi : 20.04.2017 tarih ve 17/01 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınız ile; Kurulumuzun Serî:VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, Şirketinizin sermaye piyasasında gayrimenkul 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,

Dışişleri Yolu 8. kat No:156 06500 ANKARA, Tel: (312) 3690950, Faks: (312) 3690901, İnternet: <http://www.mfa.gov.tr>
Rakıbe Mah. Adnanpaşa Cad. No:15 Şişli 34397 İSTANBUL, Tel: (212) 3362500, Faks: (212) 3343000
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72018De-146-4625-ke19-36-04604900
<https://dogrulama.spk.gov.tr/adresiniz/belge-reklamini-ile-dagitilabiliriz>

Belge için: **Emir Hale ULUSALIOĞLU**
BAŞUZMAN
emir@spk.gov.tr

1/2

9.8. Lisans Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 10.09.2015 No : 404902

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Mesut KAYA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 25.01.2018

No : 408115

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

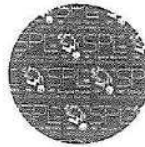
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Şefik Ercan KESKİNER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.12.2011

No : 401823

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Mustafa Lütfüllah MAZMANCI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


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

9.9. Mesleki Tecrübe Belgeleri



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.10.2019 Belge No: 2019-01.1758

Sayın Mesut KAYA
(T.C. Kimlik No: 25328279884 - Lisans No: 404902)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.04.2021 Belge No: 2021-01.3935

Sayın Şefik Ercan KESKİNER
(T.C. Kimlik No: 25781038622 - Lisans No: 408115)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.07.2019

Belge No: 2019-01.1340

Sayın Mustafa Lütfullah MAZMANCI

(T.C. Kimlik No: 16961136092 - Lisans No: 401823)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:03.03.2020

Belge No: 2019-01.3130

Sayın Ahmet KARABIYIK

(T.C. Kimlik No: 54208355080 - Lisans No: 400577)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

aden[®]

D e ğ e r l e m e

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

GAYRİMENKUL VE MAKİNE DEĞERLEME RAPORU

GÖKNUR GIDA MADDELERİ
ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT
TİCARET VE SANAYİ A.Ş.

MEY BİYOGAZ ENERJİ ÜRETİMİ
SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

(BİYOGAZ TESİSİ)

2021-ÖZEL-380

Değer Tarihi:06.08.2021

Rapor Tarihi:06.08.2021

Sefik Ercan
KESKİNER



Bu belge 257*****622
kimlik numaralı Sefik
Ercan tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

Tarih: 18/12/2021 14:28



Bu belge 253*****884 kimlik
numaralı Mesut
KAYA tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

Tarih: 18/12/2021
14:56

Mustafa
Lütfullah
MAZMANCI



Bu belge 169*****092
kimlik numaralı
Mustafa Lütfullah
MAZMANCI tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

Tarih: 18/12/2021 13:58

Ahmet
KARABIYIK



Bu belge 542*****080
kimlik numaralı
Ahmet KARABIYIK
tarafından elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 18/12/2021 14:26

aden®

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. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.2. GAYRİMENKULÜN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.3. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 14 -
4.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 15 -
4.5. GAYRİMENKULLERİN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 16 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 16 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN TANIMI, GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 16 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 19 -
4.8. GAYRİMENKULLERİN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 20 -
5. VARLIKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ	- 22 -
5.1. MAKİNE VE EKİPMANLARIN MÜLKİYET HAKLARI VE HUKUKİ DURUM ANALİZİ	- 24 -
6. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 26 -
6.1. DEĞER TANIMLARI	- 26 -
6.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 26 -
6.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 26 -
6.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 27 -
6.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 27 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 27 -
6.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 27 -
6.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 27 -
7. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 30 -
7.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 30 -
7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 30 -
7.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 30 -
7.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 31 -
7.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 33 -
7.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 34 -
7.4. SWOT ANALİZİ	- 34 -
8. SONUÇ	- 36 -
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 36 -
8.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 36 -
8.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 36 -
8.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 36 -
9. RAPOR EKLERİ	- 38 -
9.1. DEĞERLEME KONUSU VARLIK LİSTESİ	- 38 -
9.2. FOTOĞRAFLAR	- 39 -
9.3. İMAR DURUM BELGESİ	- 42 -
9.4. RESMÎ BELGELER	- 44 -
9.5. BDDK YETKİLENDİRME	- 54 -

9.6. SPK LİSTEYE ALINMA	- 55 -
9.7. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 56 -
9.8. LİSANS BELGELERİ	- 57 -
9.9. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 60 -

UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile 03.10.2019 tarih ve 55/1294 sayılı "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemeleri 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 Organının 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu varlıklarla herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme rapor ücreti raporda takdir edilen değer ile bağlantılı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan varlıkların/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında hazırlanmıştır.
- Değerleme Uzmanı Sermaye Piyasası Kurulunun 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı kararı uyarınca "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar" da belirtilen niteliklere sahip olduğunu beyan ederiz.

BÖLÜM 1

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 03.08.2021/A173
Değerleme Tarihi	: 06.08.2021
Rapor Tarihi	: 06.08.2021
Rapor Numarası	: 2021-ÖZEL-380
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Bu rapor Değerleme raporu 31.08.2019 Tarihinde Resmi Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına uygun olarak " Mey Biyogaz Enerji Üretimi San. ve Tic. A.Ş. " firması bünyesinde Niğde ili, Merkez ilçesi, Aktaş/Devlet Mahallesi 347 ada ve 25 parsel üzerinde konumlu Biyogaz tesisinin Halka Arz planlamaları ve Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında 06.08.2021 tarihli "Pazar Değeri"nin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Raporda bilgileri verilen, Niğde ili, Merkez ilçesi, Aktaş/Devlet Mahallesi, 347 ada 25 parselde yer alan Biyogaz tesisinin 06.08.2021 tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: 24.06.2021 tarih A098 numaralı sözleşmenin "5.2 Müşterinin Yükümlülükleri" maddesi gereğince son 3 yıllık aktif/pasif kayıt belgelerini içeren takyidat belgesi ve tapu belgesinin temini müşteri yükümlülüğünde olup müşteri tarafından temin edilemediğinden raporda yer verilememiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Ülkemizde ve Dünyada Covid-19 salgınından dolayı oluşan mücbir sebeplerden dolayı kamu kurumlarında araştırma ve belge temini sınırlı olanaklarla kısmen yapılabilmıştır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri talebi kapsamında tarafımıza ibraz edilen sabit kıymet listeleri, tapu belgeleri ve sahada tespiti yapılan taşınır ve taşınmazlar değerlendirilmiştir.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu taşınmazla ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre şirketimiz bünyesinde daha önce rapor hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; "Pazar Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemleri kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.
Takdir Edilen Yasal Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: 31.974.000-TL Otuzbirmilyondokuzyüzetmişdörtbin-Türk Lirası
Takdir Edilen Yasal Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	: 37.729.320-TL Otuzyedimilyonyediyüzyirmidokuzbinüçyüzyirmi-Türk Lirası
Takdir Edilen Mevcut Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: 32.086.000-TL Otuzikimilyonseksenaltıbin-Türk Lirası
Takdir Edilen Mevcut Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	: 37.861.480-TL Otuzyedimilyonsekiyüzaltmışbirbindörtüzyüksek-Türk Lirası
Takdir Edilen Yasal Pazar Değeri (EUR) ¹ KDV Hariç	: 3.161.500-EUR Üçmilyonyüztümüşbirbinbeşyüz-Euro
Takdir Edilen Yasal Pazar Değeri (EUR) KDV Dahil	: 3.730.511-EUR Üçmilyonyediyüzotuzbinbeşyüzonbir-Euro
Takdir Edilen Mevcut Pazar Değeri (EUR) KDV Hariç	: 3.172.500-EUR Üçmilyonyüzyetmişikibinbeşyüz-Euro
Takdir Edilen Mevcut Pazar Değeri (EUR) KDV Dahil	: 3.743.491-EUR Üçmilyonyediyüzkırkçübindörtüzdoksanbir-Euro
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: Değerleme Uzmanı Şefik Ercan KESKİNER (408115) Hazırlayan: Değerleme Uzmanı Mesut KAYA (404902) Kontrol Eden: Sorumlu Değerleme Uzmanı Mustafa L. MAZMANCI (401823) Onaylayan: Sorumlu Değerleme Uzmanı Ahmet KARABIYIK (400577)

KDV Uygulaması ile İlgili Karar

"2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.

"2007/13033 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" doğrultusunda "Makine ve Ekipmanlar" için KDV oranı %18, "Binek Araçlar" için KDV oranı %1 ve "Ticari Araçlar" için KDV oranı %18 olarak varsayılmış, bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir.

Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

¹ Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın 06.08.2021 tarihli EUR kuru 10,1149 TL, USD kuru 8,5619 TL olarak kabul edilmiştir.

BÖLÜM 2

KABULLER - VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR



2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Değerlemenin amacı, müşteri bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup, sözleşmede ve raporda belirtilen amaç dışında kullanılması uygun değildir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara 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, makine ekipmanlar ve demirbaşlar dahil tesisin tüm bileşenleri ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Varlıkların değerlendirilmesi, şirketin faaliyetlerinin devam ettiği ve varlıkların çalışır durumda oldukları varsayımıyla tamamlanmıştır.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Rayiç değer tesisin bulunduğu yerdeki, tesis bazında ve çalışır durumdaki değeri ihtiva etmekte olup konu makine parkının tasfiyesi veya başka yere taşınması durumu olduğunda rayiç değerinden daha düşük bir değer söz konusu olabileceği açıktır. Ayrıca tesiste çalışır durum değerini ortaya koyan bazı tesisat ve yardımcı donanımlarda, tasfiye ve ayrı ayrı satış durumunda değer ihtiva etmeyebilecektir. Bu nedenle santral ekipmanlarının gayrimenkulün eklentisi olarak düşünülmesi gerekmektedir.
- Değerleme konusu ekipmanların acil satış durumunda, piyasa rayiç değerinden daha düşük bir değer söz konusu olabileceği açıktır.
- Belli ekonomik ömre sahip makine parkının değerinin zamanla azalacağı unutulmamalıdır.
- Tesis için yapılmış olan tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- Teşvik mevzuatına tabi makinelerin teminat olarak alınması hususunun "Yatırımda Devlet Yardımları Hakkında Kanun" ilgili tebliğleri açısından değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmektedir.

BÖLÜM 3

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



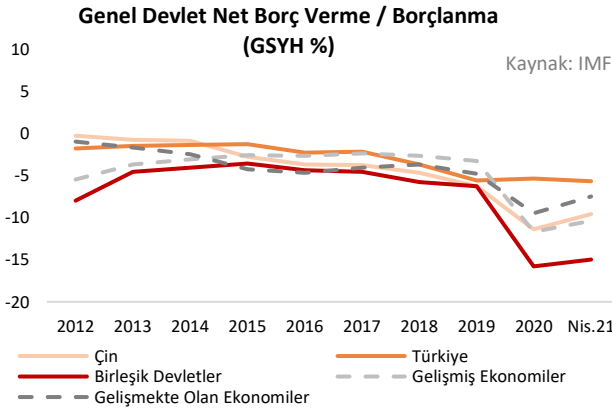
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Dünya Ekonomisi²

Yılın üçüncü çeyreğinin sonu itibarıyla gelişmiş ülkeler GSYH'larının yaklaşık % 20'si, gelişmekte olan ülkeler ise GSYH'larının yaklaşık yüzde 5,5'i oranında salgının olumsuz etkilerini hafifletmeye yönelik doğrudan harcama yapmış ve likidite desteği sağlamıştır. 2012 yılından 2020'ye kadarki süreçte Türkiye'de 2013, 2015 ve 2017 yıllarında kırılmalar görülmekteyken gelişmiş ülkeler ve gelişmekte olan ülkelerde 2019 yılında bir kırılma görülmektedir. Küresel ölçekte görülen bu kırılma ile 2019-2020 yılları arası %5 kadar bir düşüş görülmektedir.

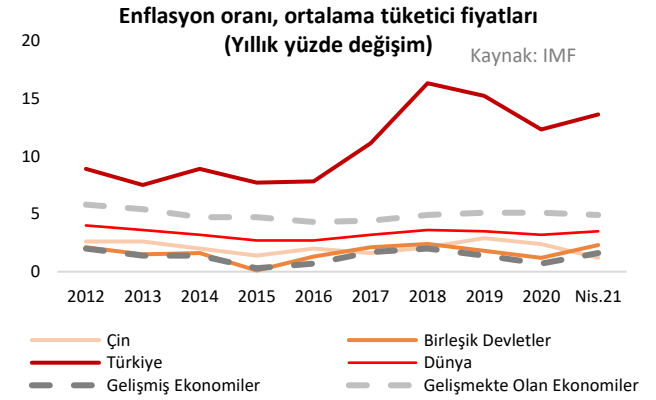
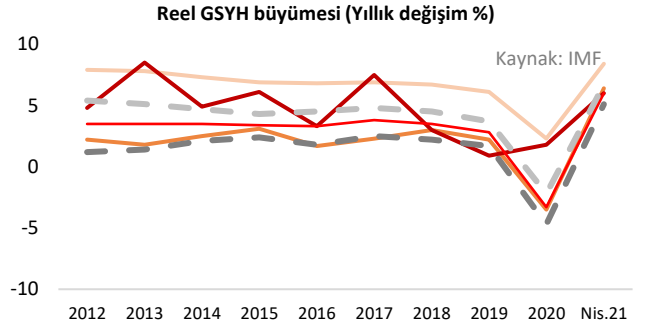
2020 yılının ilk çeyreğinde Avrupa'daki dört büyük ekonomi olan Almanya(%2), Fransa(%5,9), Birleşik Krallık(%2,5) ve İtalya(%5,5) bir önceki çeyreğe göre daralırken, benzer şekilde, ABD ekonomisi aynı dönemde % 1,3 oranında küçülmüştür.

Gelişmiş ekonomilerde ortalama enflasyon, 2019 yılsonundan bu yana 1,3 puan azalarak, Nisan 2020 itibarıyla yıllık bazda yüzde 0,4'e gerilemiş, gelişmekte olan ekonomilerde ise aynı dönemde 1,2 puan düşerek yüzde 4,2 olmuştur.

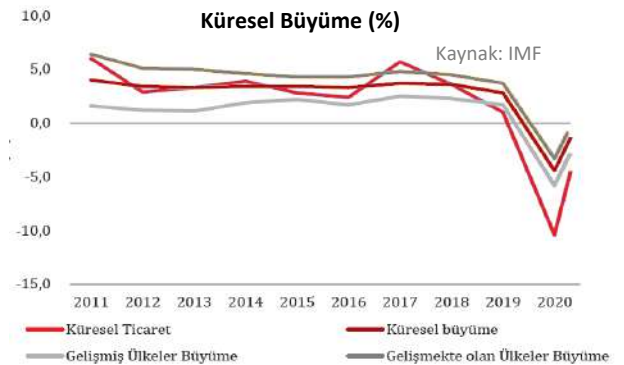


bozulmuştur.

Dünya ticaret hacmi, aylık verilere göre Nisan 2020'de %12,1 oranında gerilemiş ve böylece seri içerisindeki en keskin düşüş gerçekleşmiştir. 2020 ilk çeyreğindeki yüzde 6,8 daralmanın ardından Çin, Covid-19 salgınına rağmen, 2020 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 3,2 oranında büyümüştür. Birleşik Devletlerde ise ikinci çeyrekte yüzde 9,0 oranındaki küçülmenin ardından üçüncü çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 2,9 oranında daralma kaydedilmiştir.



Covid-19 salgınının başladığı ilk çeyrekte küresel borçluluk 1,2 trilyon dolar artışla 258 trilyon dolar olmuştur. Küresel borcun Gayri Safi Yurt İçi Hasıla'ya (GSYH) oranı ilk çeyrekte 10 baz puandan fazla artışla tarihi rekor olan %331 düzeyine ulaşmıştır. Salgının seyrine bağlı olarak özellikle 2020'nin ilk çeyreğinde finansal piyasalarda oynaklık hızla artmış, özellikle hisse senedi piyasalarında tarihsel düşüşler gözlenmiştir. Riskli varlık fiyatları keskin düşerken, sermaye akımları gelişmekte olan ülkelere aleyhine

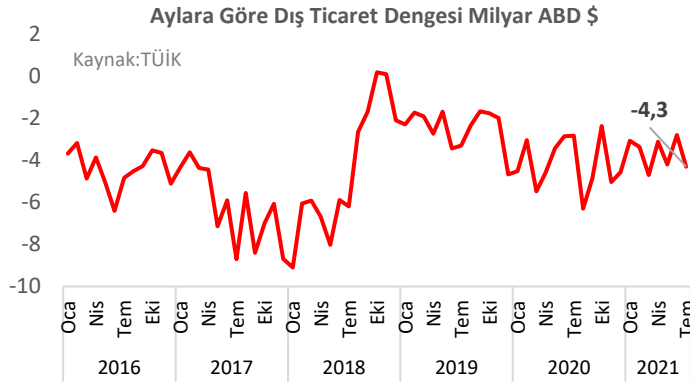


²IMF

3.2. Türkiye Ekonomisi³

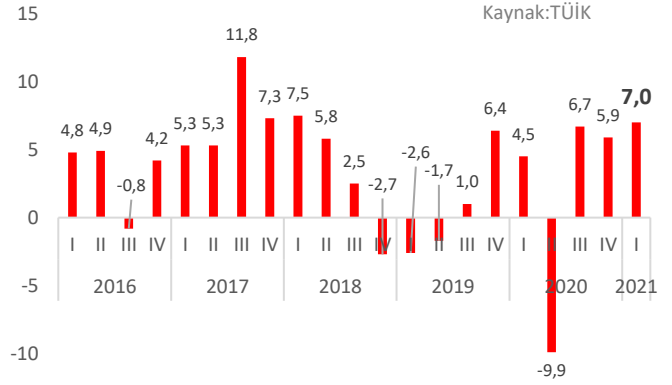
GSYH 2021 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre **%7,0** artmıştır. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri **%18,1**, diğer hizmet faaliyetleri **%14,4**, sanayi **%11,7**, tarım **%7,5**, hizmetler **%5,9**, finans ve sigorta faaliyetleri **%2,9**, inşaat **%2,8** ve gayrimenkul faaliyetleri **%2,4** artmıştır. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2021 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre **%29,1** artarak 1 trilyon 386 milyar 347 milyon TL oldu. GSYH'nin birinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 188 milyar 65 milyon olarak gerçekleşmiştir.

Temmuz ayında tüketici fiyatları yüzde 1,80 oranında yükselmiş ve yıllık enflasyon 1,42 puan artarak yüzde **18,95** olmuştur. Alt grupların yıllık tüketici enflasyonuna katkıları incelendiğinde, bir önceki aya göre gıda, enerji ve hizmet gruplarının katkıları sırasıyla 1,12, 0,58 ve 0,07 puan artmış, temel mal ve alkol-tütün-altın gruplarının katkıları sırasıyla 0,19 ve 0,16 puan azalmıştır. Enerji fiyatları Temmuz ayında yüzde 6,19 oranında artmıştır. Elektrik ve doğalgaz fiyatları sırasıyla yüzde 15,01 ve yüzde 9,84 oranında yükselerek bu gelişmeyi sürükleyen temel kalemler olmuştur.

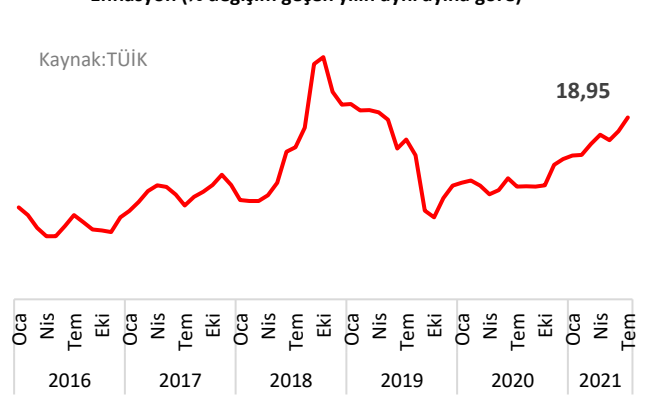


Mayıs ayında ihracat bir önceki yılın aynı ayına kıyasla **% 10,2** oranında artarak 16 milyar 413 milyon dolar olarak gerçekleşmiştir. İhracatımız bu değer ile tüm zamanların en yüksek Temmuz ayı ihracat rakamına ulaşmıştır. Temmuz ayında ithalatımız ise bir önceki yılın aynı ayına göre **% 17** artışla 20 milyar 723 milyon dolar olmuştur. Temmuz ayında dış ticaret hacmimiz bir önceki yılın aynı ayına göre **% 13,9** artarak 37 milyar 136 milyon dolar olmuş, ihracatın ithalatı karşılama oranı ise **% 79,2** olarak gerçekleşmiştir. Enerji ticareti hariç tutulduğunda, Temmuz ayında enerji hariç ihracatımız bir önceki yılın aynı ayına göre **% 8,1**, enerji hariç ithalatımızın ise **%9,5** oranında arttığı görülmektedir. Bununla birlikte, enerji dış ticareti hariç olarak bakıldığında Temmuz ayında ihracatın ithalatı karşılama oranının **% 94,2** olduğu anlaşılmaktadır. 2021 yılı Temmuz ayında Geniş Ekonomik Grupların sınıflamasına göre ithalat incelendiğinde; en çok ithalat "Ham madde (Ara mallar)" (16 milyar 129 milyon dolar) grubunda yapılırken, bu grubu sırasıyla "Yatırım (Sermaye) malları" (2 milyar 674 milyon dolar) ve "Tüketim malları" (1 milyar 844 milyon dolar) grupları takip etmiştir. 2021 yılı Temmuz ayında en fazla ihracat yapılan ülke Almanya (1 milyar 441 milyon dolar) olurken, bu ülkeyi sırasıyla ABD (1 milyar 44 milyon dolar) ve İngiltere (983 milyon dolar) izlemektedir.

GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)



Enflasyon (% değişim geçen yılın aynı ayına göre)



³ TÜİK, TCMB

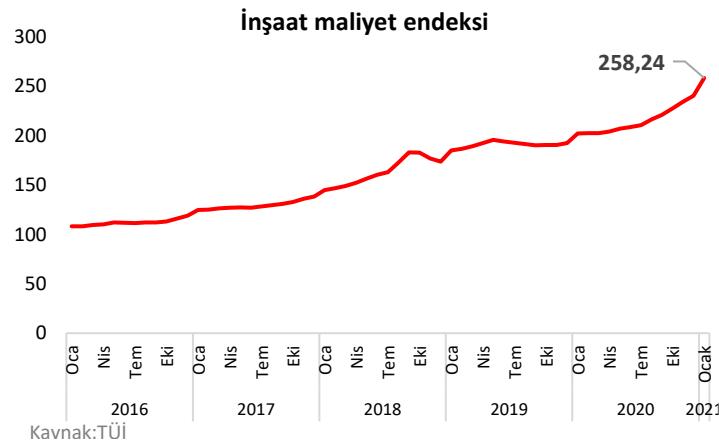
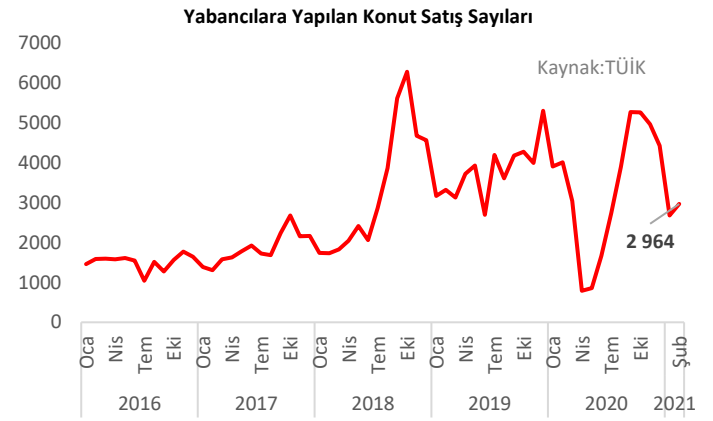
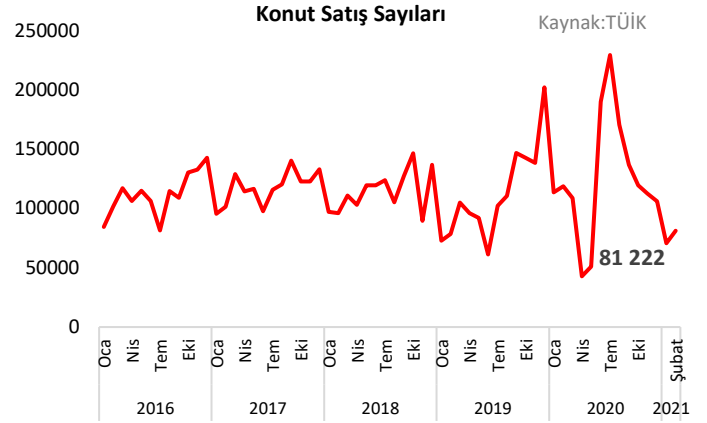
3.3. Gayrimenkul Sektörü⁴

Türkiye genelinde konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %31,6 azalarak **81 bin 222** olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 15 bin 929 konut satışı ve %19,6 ile en yüksek paya sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul'u 7 bin 757 konut satışı ve %9,6 pay ile Ankara, 4 bin 659 konut satışı ve %5,7 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının en az olmuşturğu iller sırasıyla 27 konut ile Bayburt, 31 konut ile Ardahan ve 34 konut ile Tunceli olmuştur.

Ocak-Şubat döneminde konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %34,7 azalışla 151 bin 809 olarak gerçekleşirken ipotekli konut satışı %70,5 azalışla 25 bin 401, diğer satış türleri ise %13,7 azalışla 126 bin 408 olmuştur. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %35,9 azalışla 47 bin 5, ikinci el konut satışları ise %34,1 azalışla 104 bin 804 olarak gerçekleşmiştir.

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. Gayrimenkulün Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

347 Ada 25 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Niğde	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	20.557,80 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	
Mahallesi	Aktaş/Devlet	Yevmiye No	
Ada	347	Cilt No	
Parsel	25	Sayfa No	
Malik			
Koordinat	38.0440, 34.7649		

4.2. Gayrimenkulün Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Parsel No	Açıklamalar
347/25	Taşınmaz topografik açıdan eğimli, geometrik yamuğa benzer formdadır. Parsel sınırları yerinde bellidir. Parselin üzerinde biyogaz tesisi bulunmaktadır.

4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Detaylar aşağıda tablo halinde belirtilmiştir;

347 Ada 25 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel	347/25
İnceleme Tarih ve Saati	-
Beyan Bölümü	-
İpotek Bölümü	-

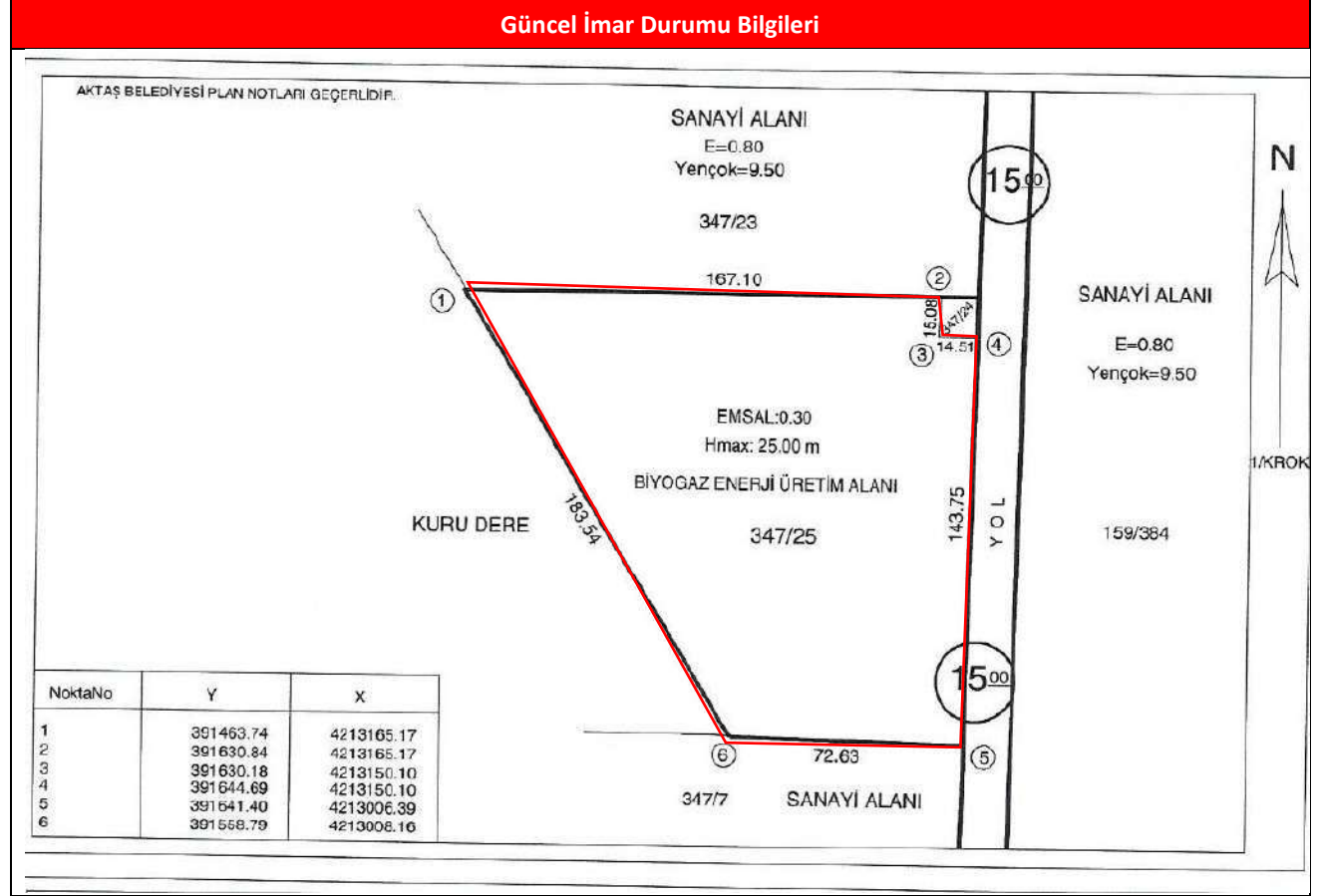
Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerinin ve hukuki durumunu etkilemediği düşünülmektedir.

➤ Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri ve Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin tapu kayıt belgesi ek halinde verilmiş olup 347 ada 25 parselde yer alan taşınmaz son 3 yıl içerisinde satışa konu olmamıştır.

4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

Değerleme konusu 347 ada 25 parsel Arsa vasıflı olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre Biyogaz Enerji Üretim Alanında yer almakta, E:0,30, Hmax: 25 m yapılaşma koşulları bulunmaktadır. Taşınmazların herhangi bir yola terkinin olmadığı ilgili kurumdan şifahen öğrenilmiştir.



➤ Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı, Kamulaştırma vb. gibi) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu 347 ada 25 parsel Arsa vasıflı olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre Biyogaz Enerji Üretim Alanında yer almakta, E:0,30, Hmax: 25 m yapılaşma koşulları bulunmaktadır.

4.5. Gayrimenkullerin Mimari Projeleri, Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma (İskân) İzin Belgeleri, Yapı Kayıt Belgeleri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Değerleme konusu 347 ada 25 parselde yer alan fabrikanın konumlu olduğu parselde yer alan yapılar ile ilgili olarak aşağıdaki belgelere rastlanmıştır.

MİMARİ PROJE		
TARİH	NO	ALAN (m ²)
09.07.2019	2019/14	4.190
03.05.2021	2021/07	145

YAPI RUHSATI					YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
VERİLİŞ AMACI	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
YENİ YAPI	BİTKİSEL ÜRÜN ÜRETİM VE İŞLEME	09.07.2019	2019/14	4.190	-	-	-	-
YENİ YAPI	İDARİ BİNA	03.05.2021	2021/07	145	-	-	-	-
				TOPLAM	4.335			
						TOPLAM	0	

Değerleme konusu gayrimenkul için ilgili belediyeden edinilen bilgiye göre yapı kullanma izin belgesi için başvuru yapılmış ancak henüz belge çıkmadığı öğrenilmiştir. Mimari projesinde vaziyet planında belirtilen alanlar yasal kabul edilmiştir. Bununla birlikte vaziyet planında belirtilen ancak inşa edilmemiş 6 adet posa atık alanı bulunmaktadır. Bu alanlar değerlemeye konu edilmemiştir.

➤ Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Taşınmazlar için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bir durum bulunmamaktadır.

➤ Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.)

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

➤ Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

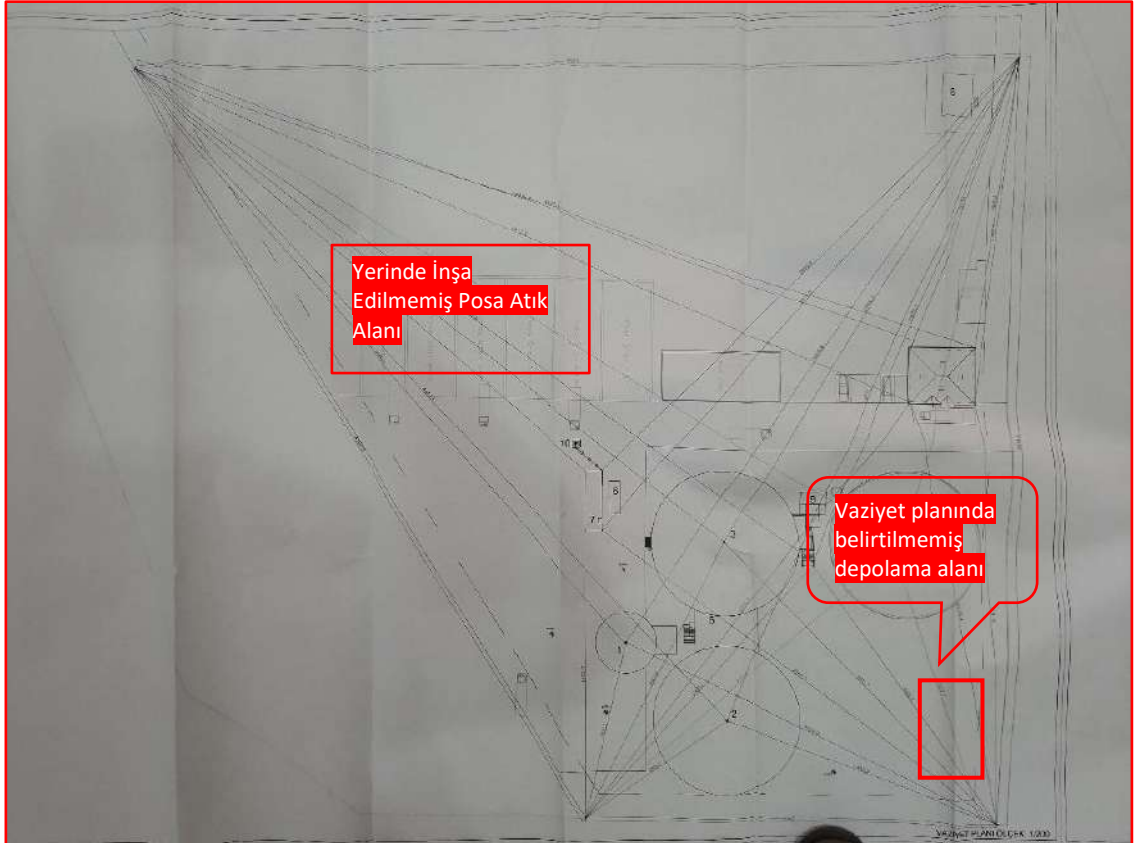
Bu değerlendirme çalışmasının konusu, rapor içeriğinde verilen taşınmaz olup farklı kapsamda bir çalışma yapılmamıştır.

4.6. Gayrimenkulün Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

4.6.1. Değerleme konusu Gayrimenkullerin Tanımı, Gayrimenkulün Arsa veya Arazi Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu 347 ada 25 parsel Devlet Mahallesinde konumlu, 20.577,80 m² alanlı "Arsa" vasıflıdır. Parsel üzerinde biyogaz tesisi ve idari bina bulunmaktadır. Onaylı mimari projesindeki vaziyet planına göre harici yapılar ve henüz inşa edilmemiş alanlar belirtilmiştir. 8 no.lu posa atık alanı vaziyet planında işli olup yerinde yapılan tespitlerde inşa edilmediği belirlenmiştir. Parselin güneydoğusunda 10 numaralı alan beton üzeri saç ile örtülü depolama alanı olup vaziyet planında belirtilmediği görülmektedir.

Vaziyet Planı



BİOGAZ İDARİ BİNA



Açıklama	Kat Sayısı	Alan (m ²)	Mimari Projeye Uyumluluğu
İdari Bina: Yapı betonarme yapı tarzında, tek kat, ~145 m ² alanlı olarak inşa edilmiştir. Yapı ofisle, mutfak ve wc hacimlerinden oluşmaktadır. Zeminler seramik kaplama, duvarlar plastik boyalıdır. Islak mekân zeminleri seramik, duvarlar fayans kaplamadır. Pencereler pvc doğrama, iç oda kapıları ahşap dolu kapıdır.	1	145	Uygundur.

TANKLAR+ TEKNİK ODA+ GAZ SOĞUTMA



Açıklama	Kat Sayısı	Alan (m ²)	Mimari Projeye Uyumluluğu
Teknik Oda: Yapı yığma yapı tarzında, tek katlı, 95,61 m ² alanlı olarak inşa edilmiştir. Dışarıdan görülmüştür.	1	95,61	Uygundur
Gaz Depolama Tankı: Yapı 735,41 m ² alanlı olarak inşa edilmiştir.	1	735,41	Uygundur.
Fermenter Tank 1: Yapı betonarme yapı tarzında, 735,41 m ² alanlı olarak inşa edilmiştir.	1	735,41	Uygundur.
Fermenter Tank 2: Yapı betonarme yapı tarzında, 735,41 m ² alanlı olarak inşa edilmiştir.	1	735,41	Uygundur.
Resepsiyon Tankı: Yapı betonarme yapı tarzında, 147,25 m ² alanlı olarak inşa edilmiştir.	1	147,25	Uygundur.
Gaz Soğutma ve Aktif Karbon Filtresi: Yapı 28,85 m ² alanlı olarak inşa edilmiştir.	1	28,85	Uygundur.

4.7. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu 347 ada 25 parselde yer alan taşınmazın mimari projesinde belirtilen alanlar harici yapılar bulunmaktadır. Vaziyet planında numaralandırılarak gösterilen 10 no.lu depolama alanı üzeri saç ile çevrilmiş olup kapalı alan oluşturulmamıştır.



BİNA NO	BİNA ADI	YASAL DURUM	MEVCUT DURUM	AYKIRILIKLAR
1	RESEPSİYON TANKI	147,25	147,25	-
1	İDARİ BİNA	145	145	-
2	GAZ SOĞUTMA	28,85	28,85	-
3	FERMANTER TANKI 1	735,41	735,41	-
4	FERMANTER TANKI 2	735,41	735,41	-
5	GAZ DEPOLAMA TANKI	735,41	735,41	-
6	KATI ATIK ALANI*	70	70	-
7	TEHLİKELİ ATIK GEÇİCİ DEPOLAMA ALAN*	250	250	-
8	İNŞA EDİLMEMİŞ POSA STOK ALANI 6 ADET**	-	-	-
9	TEKNİK ODA	95,61	95,61	-
10	DEPOLAMA ALANI	-	300	-
TOPLAM		2.942,94	3.242,94	-

*Vaziyet planında belirtilmiş olup yasal kabul edilmiştir.

**Posa stok alanları onaylı vaziyet planında işli olup yerinde inşa edilmemiştir.

4.8. Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; 20.577,80 m² yüzölçümlü 347 ada 25 parsel arsa vasıflıdır. Taşınmazlara ulaşım; Niğde il merkezinden Kayseri istikametine doğru ~10 km gidildikten sonra devlet ilçe merkezine ulaşılır. Taşınmaz ilçe merkezine ~2,00 km mesafede konumlanmıştır.

347 ada 25 parselde konumlu biyogaz tesisi Devlet Mahallesi Sanayi Caddesi No:9 Merkez/Niğde adresinde konumlanmıştır.

Değerleme konusu 347 ada 25 parsel üzerinde bulunan tesis Niğde-Kayseri yoluna ~480 metre mesafede konumlanmıştır. Taşınmazların yakın çevresinde yapılaşma bulunmayıp boş ve ekili tarlalar ve arsalar bulunmaktadır. Değerleme günü itibarıyla Biyogaz Tesisi aktif olarak faaliyet göstermektedir.

347 ada 25 parsel



BÖLÜM 5

VARLIKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ



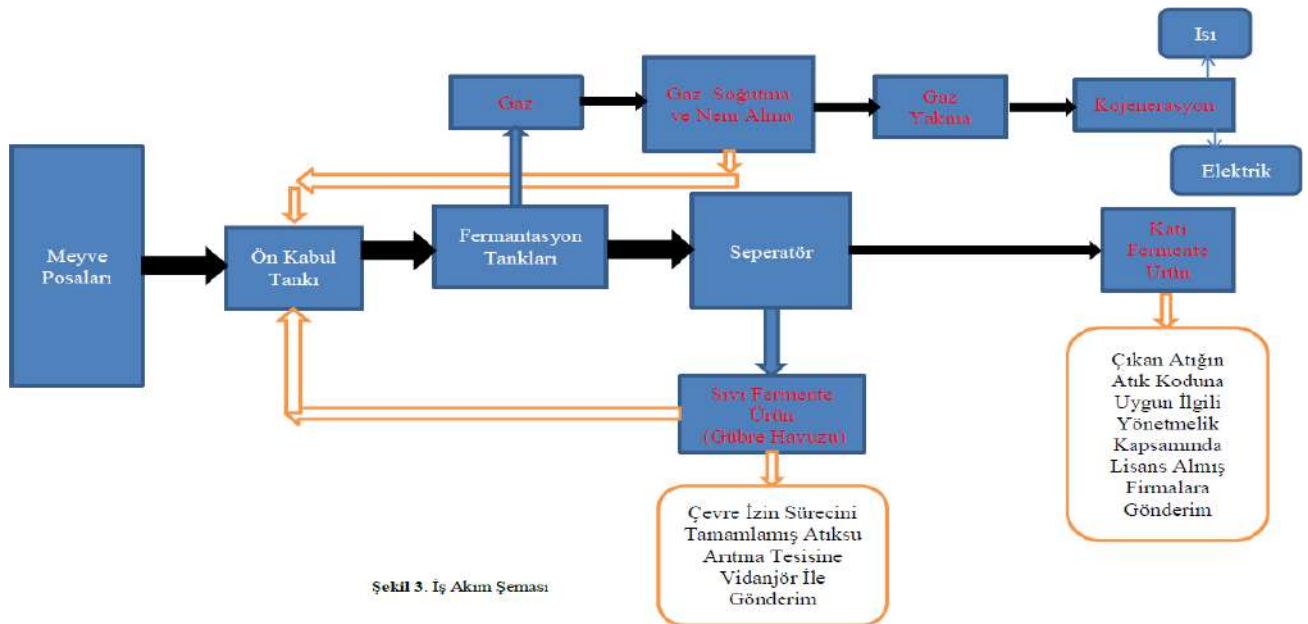
5. VARLIKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ

Yenilenebilir enerji kaynağı olarak biyogaz özellikle son on yılda birçok ülkede ciddi derecede önem kazanmıştır. Halihazırda Almanya'da toplam elektrik gücü 2,8 Gigawatt'ı bulan yaklaşık olarak 7.000 tesis faaliyet göstermektedir. Bu tesislerin ürettiği elektrik enerjisi ortalama boyuttaki 2.5 nükleer santralin üretim kapasitesine denktir. Bir başka deyişle, bütün özel konutların % 13'ünün elektrik ihtiyacı bu şekilde biyogaz vasıtasıyla karşılanabilmektedir.

Türkiye'de de biyogaz üretimine dönük büyük ve şimdilik geniş ölçüde kullanılmayan bir potansiyel bulunmaktadır. Alman Biyokütle Araştırmaları Merkezi (DBFZ) tarafından Türk uzmanları ile iş birliği içerisinde hazırlanan, Türk-Alman Biyogaz Projesi kapsamında yer alan bir araştırmaya göre, Türkiye'nin elektrik ihtiyacının azami % 12'si biyogazdan elde edilebilir. Teknik biyogaz potansiyeli içerisinde yaklaşık olarak % 40'lık bir orana sahip olan sığır gübresi (katı ve sıvı faz karışık) ve tavuk gübresi en önemli substratları teşkil etmektedir. Yenilenebilir Enerji Kanununda değişikliğe gidilmesiyle birlikte 2011 yılında Türk biyogaz sektörünün gelişimine yönelik siyasi çerçeve koşullarının oluşturulmasına başlanmıştır.

Biyogaz, biokütlenin işlenmesi sonucunda elde edilen yanıcı bir gazdır. Biyogaz, yanıcı diğer gazlardan (örneğin doğalgaz) farklı olarak sadece hayvansal veya bitkisel, yani organik hammaddelerden elde edilmektedir: Biyolojik atıklar, gıda sanayii kaynaklı organik atıklar, mısır veya şeker pancarı gibi enerji bitkileri ile hayvan besiciliğinde oluşan hayvansal dışkıları biyogaz tesislerinde substrat olarak kullanılabilir. Biyokütlenin biyogaz tesisinde işlenmesinin başlıca süreçleri, kullanılan substratların bileşiminden bağımsız olarak şu şekilde tarif edilebilir: Bakteriler ve başka mikro organizmalar kullanılarak biyogaz tesislerinde biyokütle ayrıştırılır. Bu çok aşamalı fermantasyon sürecinin nihai ürünleri olarak, hava (oksijen) ve ışıktan arındırılmış olan nemli ortamda özellikle metan (% 45-70) ve karbon dioksit (% 25- 55) oluşur. Biyogazın enerji olarak kullanılabilirliği öncelikle biyogaz içerisindeki metan oranına bağlıdır. Üretilen biyogaz genelde kombine ısı ve enerji santrallerinde (kojenerasyon), doğrudan lokal çapta kullanılabilen veya elektrik şebekesine verilebilen elektrik enerjisine dönüştürülmektedir. Yanma aşamasında ayrıca oluşan ısının da tesis yakınındaki binalar veya seraların ısıtılmasında, saman kurutulmasında, süt soğutulmasında veya ahırların iklimlendirilmesinde kullanımı mümkündür.

Değerleme konusu biyogaz tesisinde günlük 85 ton, yıllık ise yaklaşık 28.300 ton meyve posası işlenmesi gerçekleştirilmesi planlanmaktadır. Bu posalardan, aşağıda çalışma prensibi ve proses sıralaması belirtilen yöntem ile biyogaz üretimi yapılmakta ve üretilen bu gaz pistonlu motorlar vasıtası ile elektrik ve ısı enerjisi elde etmekte kullanılmaktadır. Ayrıca fermantasyon işlemi sonucunda oluşan sıvı ve katı fermente ürünlerde toprak düzenleyici olarak kullanılmaktadır.



Şekil 3. İş Akım Şeması

Hammadde işleme kapasitesi

Hammadde	Günlük İşleme Miktarı (ton/gün)	Yıllık İşleme Miktarı (ton/yıl)
Meyve Posası	85	28.300

Tesiste hammadde olarak sadece meyve posası kullanılacak olup, günlük 85 ton yıllık 28.300 tonluk atık kapasitesine sahiptir.

Üretim Kapasitesi

Ürün	Kapasite	Günlük Üretim	Yıllık Üretim
Elektrik Üretimi	1.169 kW-saat	28.056 kW-gün	9.342.648 kW-yıl
Isı Üretimi	1.281,50 kW- saat	30.756,00 kW-gün	10.241.748 kW-yıl

Teknolojisi

Tesis tam otomasyonlu olup uzaktan erişim sistemiyle de takip edilebilmektedir. Bu teknoloji şu an hem işletme kolaylığı hem de verimlilik açısından dünyada en çok tercih edilen proses olarak tarım ve hayvancılık ağırlıklı atıkların işlendiği biyogaz tesislerinde tercih edilmektedir.

Tesiste bulunan ana ünitelere ait özellikler aşağıda sunulmuştur.

- Dezenfeksiyon Havuzu
- Kantar Ünitesi
- Atık Kabul Ünitesi
- Ön Kabul Tankı
- Fermenter Tanklar
- Gaz Soğutma ve Nem Alma
- Desülfürizasyon ve Filtre
- Flare Sistemi
- Kojenerasyon Sistemi 1 adet 1.169 KW elektriksel, 1.238 KW termal enerji kapasitesine sahip Kojenerasyon sistemi yer almaktadır
- Çıkış ve Seperasyon

5.1. Makine ve Ekipmanların Mülkiyet Hakları ve Hukuki Durum Analizi

Konu lokasyonlarda yer alan varlıkların mülkiyetine yönelik olarak müşteriden duran varlık listesi ve varlıklara ilişkin faturaların bir kısmı temin edilebilmiştir.

TARES Taşınır Rehın Sicil sorgulama web sitesi üzerinden “Mey Biyogaz Enerji Üretimi San. ve Tic. A.Ş.” unvanı ve “0620089820900001” MERSIS numarası ile yapılan sorgulama ekranında rehine konu herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

TARES Taşınır Rehın Sicili

Hakkımızda Mevzuat Sicil İşlemleri Diğer Birimler İletişim Yardım

Taşınır Rehın Sicil Sorgulama (TARES)

Rehin Veren Kimlik No Tür: MERSIS Numarası

MERSIS No: 0620089820900001

Mersis Sorgula

'Mersis Sorgula' ile kişinin eski Mersis Numarası olup olmadığını sorgulayabilir, var ise bu numaradan da Taşınır Rehın Sicil Sorgulama işlemi yapabilirsiniz. Mersis Numarasının değişmiş olması ihtimaline karşın TC Kimlik No ile sorgulama yapabilirsiniz. İkinci bir sorgu yapılması önerilir.

Taşınır Rehın Sicili Sorgula

Rehin Durumu : YOK

Uyarı

Aradığınız kriterlere ait kayıt bulunamadı.

Tamam

Tescil Detayları

Varlık Türü	Özellik	Müstakbel	Getiri	Tescil Zamanı	Tescil Birimi	Tescil Numarası	Düzeltme
Kayıt Bulunamadı!							

1/1

Raporu Al

Enerji Piyasası Düzenleme Kurulunun 03/10/2019 tarihli ve 8865-2 sayılı Kurul Kararı ile; Mey Biyogaz Enerji Üretimi Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye “Mey Biyogaz Tesisi” projesi için, 25 yıl süreli üretim lisansı verilmiştir.

Mey Biyogaz Enerji Üretimi Sanayi ve Ticaret A.Ş. Niğde tesisi **EÜ/8865-2/04328 Lisans No** ile elektrik üretimi faaliyeti gerçekleştirmektedir. Rapor tarihinde “www.epdk.gov.tr” adresi üzerinden yapılan sorgulamada söz konusu lisansın yürürlükte olduğu tespit edilmiştir. Sorgulama sonucunda temin edilen bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Lisans Durumu	Lisans No	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Tesis Türü	Kurulu Güç MWe	İşletmedeki Kapasite MWe
Yürürlükte	EÜ/8865-2/04328	03.10.2019	03.10.2044	Biyokütle	1,169	1,169

Değerleme konusu varlıkların aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü “Mey Biyogaz Enerji Üretimi San. ve Tic. A.Ş.” firması yetkililerinde olacaktır.

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat, hukuki sorun (rehin, haciz, hibe, satış şerhi vb.), vergi vb. mali yükümlülükler ile alacak ve teminat hakları olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer tespiti yapılmıştır.

BÖLÜM 6

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



6. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

6.1. Değer Tanımları

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

6.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eş it ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

6.1.2. Pazar Değeri

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, varlığın uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

- Pazar Değeri, varlığın satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.

- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde 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 hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.

- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

- Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

6.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satışı gerçekleştirememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

6.2. Değerleme Teknikleri

6.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan varlık, açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu yaklaşım genel olarak;

- Değerleme konusu varlıkların değer esasına uygun olarak güncel piyasada satış işleminin gerçekleşmiş olması,
- Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak işlem görmesi ve/veya benzer varlıklar ile ilgili güncel gözlemlenebilir satış veya kiralama vb. işlemlerin olması durumunda uygulanabilir.

6.2.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan varlıkların oluşturduğu işletmeye ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılabileceği kabul edilir. Ancak, bazı nakit akışları maddi olmayan varlıklara atfedilebilir ve bunları tesis ve ekipmanın nakit akışına katkısından ayırmak zor olabilir. Genelde tesis ve ekipmanın ayrı ayrı kalemleri için gelir yaklaşımı kullanımı pratik bir uygulama değildir.

6.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu varlıkların bir pazar katılımcısına göre yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanının dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımını oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir.

Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerlendirme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

Uygulamada, tahmin edilen değer, ekonomik, fiziksel ve teknolojik tüm yıpranma paylarını dikkate alarak düzeltmeye tabi tutulur.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



7. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

7.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın en etkin ve en verimli kullanımı fiziki ve finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve o varlığın en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Konu taşınmaz parseller için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı "İmar Durumu ile Uyumlu Kullanım" olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

7.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; "Pazar Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemi kullanılarak değer takdiri yapılmıştır.

Pazar Yaklaşımı yönteminde varlıklar için yeteri kadar satış verisi olduğu kanaatine varılması akabinde açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler karşılaştırılarak değer takdir edilmiştir.

Makine ve ekipman değerlendirme çalışması kapsamında; emsal bilgileri tesislerin kalan YEKDEM süresi, lisan süresi, dizayn parametreleri, teknoloji, tesisin kurulu olduğu bölge, lisans bedeli, şirket borcu, vb. birçok farklı parametreye bağlıdır. Bu nedenle birim satış maliyetlerinde farklılıklar oluşmaktadır. Yapılan araştırmalar sonucunda ulaşılan emsal bilgilerinin değerlendirme konusu tesis ile kıyaslanabilir olmaması ve güncel satış verilerine ulaşılamaması nedeniyle makine ve ekipman değerlemesi kapsamında "Pazar Yaklaşımı" yöntemi kullanılmamıştır. Değerleme konusu "Taşıt Araçları"nın ülkemiz ve dünya piyasalarında ikinci el pazarının olduğu gözlemlenmiştir. Bu yöntem makine değerlemesi kapsamında alınan taşıt araçları için kullanılmıştır.

Maliyet Yaklaşımı yönteminde, varlıkların, ulaşılabilen (yeni ikame) maliyet değerleri dikkate alınmış ve ikame değer kabul edilmiştir. Bu değer üzerinden, fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmiştir.

Üçüncü taraflarca sağlanan bilgilerin güvenilirliği uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilerek, sektörel araştırmalar yapılarak kontrol edilmiştir.

7.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. "Pazar Yaklaşımı" ile benzer mülkiyet yapısına sahip satışa konu taşınmazlar araştırılmıştır.

Emsaller

No	Açıklama	İmar Lejantı	Alan (m 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 taşınmazla aynı bölgede ticari imarlı 2.800 m ² arsa için 1.550.000 TL istenmektedir.	Sanayi	2.800	1.550.000	554	1.320.000	471
2	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede sanayi imarlı 6.150 m ² arsa için 1.800.000 TL istenmektedir.	Sanayi	6.150	1.800.000	293	1.530.000	249
3	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede ticari imarlı 640 m ² arsa için 300.000 TL istenmektedir.	Ticaret	640	300.000	469	270.000	422
4	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede ticari imarlı 4.800 m ² toplam 3 adet arsa için 575.000 TL istenmektedir.	Sanayi	4.800	575.000	120	520.000	108

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	471	249	422	108
Konum Şerefiyesi (%)	-15%	-15%	-15%	10%
İmar Lejantı Şerefiyesi (%)	0%	0%	-10%	0%
Yükseklik Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Büyüklik Şerefiyesi (%)	-15%	-15%	-20%	-15%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	330	174	232	103
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	200			

Satışa Konu Arsalarla İlişkin Harita

Sonuç; Bölgedeki emlak komisyoncuları ve Dinar Belediyesi ile yapılan görüşmede satışa konu taşınmazlar için talep edilen değerlerin 250– 300 TL/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 bulunmamıştır. Nihai olarak değerlendirme konusu parsellerin yüzölçümü, geometrik formu, topografik yapısı, konumu, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi, imar durumu, mevcut piyasa koşulları vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak taşınmazların birim satış değeri **200,00-TL/m²** arasında hesap edilmiştir.

347 Ada 25 Parsel Arsa Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Arsa Alanı (m ²)	20.577,80	20.577,80
Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	4.120.000	4.120.000

7.2.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım varlığın ulaşılabilen (yeni ikame-yeniden üretim) maliyet değerleri dikkate alınmaktadır. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmektedir. Değerleme raporunda "Maliyet Analizi Yöntemi" kullanılmıştır.

Yasal Durum

Yapı Adı	Kapalı Alan (m ²)	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet	Yapım Maliyeti (TL)	Amortisman Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
RESEPSİYON TANKI	147,25	2B	1800	265.050,00	4%	254.448,00
İDARİ BİNA	145	3A	1360	197.200,00	4%	189.312,00
GAZ SOĞUTMA	28,85	2B	1800	51.930,00	4%	49.852,80
FERMANTER TANKI 1	735,41	2B	1800	1.323.738,00	4%	1.270.788,48
FERMANTER TANKI 2	735,41	2B	1800	1.323.738,00	4%	1.270.788,48
GAZ DEPOLAMA TANKI	735,41	2B	1800	1.323.738,00	4%	1.270.788,48
KATI ATIK ALANI	70	1B	390	27.300,00	4%	26.208,00
TEHLİKELİ ATIK GEÇİCİ DEPOLAMA ALAN	250	2B	1800	450.000,00	4%	432.000,00
İNŞA EDİLMEMİŞ POSA STOK ALANI 6 ADET	-	2B	1800	-	4%	-
TEKNİK ODA	95,61	3A	1360	130029,6	4%	124.828,42
DEPOLAMA ALANI	-	1B	390	-	4%	-
Ara Toplam	2.942,94					4.889.014,66
Toplam Yapı Değeri						4.889.014,66
Harici Müteferrik İşler						1.000.000,00
				Toplam Bina Değeri (TL)		5.889.015
				Toplam Bina Değeri (TL)		5.890.000

Mevcut Durum

Yapı Adı	Kapalı Alan (m ²)	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet	Yapım Maliyeti (TL)	Amortisman Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
RESEPSİYON TANKI	147,25	2B	1800	265.050,00	4%	254.448,00
İDARİ BİNA	145	3A	1360	197.200,00	4%	189.312,00
GAZ SOĞUTMA	28,85	2B	1800	51.930,00	4%	49.852,80
FERMANTER TANKI 1	735,41	2B	1800	1.323.738,00	4%	1.270.788,48
FERMANTER TANKI 2	735,41	2B	1800	1.323.738,00	4%	1.270.788,48
GAZ DEPOLAMA TANKI	735,41	2B	1800	1.323.738,00	4%	1.270.788,48
KATI ATIK ALANI	70	1B	390	27.300,00	4%	26.208,00
TEHLİKELİ ATIK GEÇİCİ DEPOLAMA ALAN	250	2B	1800	450.000,00	4%	432.000,00
İNŞA EDİLMEMİŞ POZA STOK ALANI 6 ADET	-	2B	1800	-	4%	-
TEKNİK ODA	95,61	3A	1360	130.029,60	4%	124.828,42
DEPOLAMA ALANI	300	1B	390	117.000,00	4%	112.320,00
Ara Toplam	3.095,69					5.001.334,66
Toplam Yapı Değeri						5.001.334,66
Harici Müteferrik İşler						1.000.000,00
				Toplam Bina Değeri (TL)		6.001.335
				Toplam Bina Değeri (TL)		6.002.000

***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.**

Biyogaz tesisi için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2021 Yılı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre **2.Sınıf B grubu maliyet bedeli olan 940.- TL/m²** olarak hesaplara dahil edilmiştir.

Maliyet Yaklaşımı ile yapıların yapım maliyeti hesaplanırken aşağıda sunulan varsayımlar esas alınmıştır.

Yapı maliyeti, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2020 Yılı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre, farklı grup maliyet bedelleri dikkate alınmış ancak mevcut yapılaşmanın düzenli olarak bakım ve iyileştirme çalışmalarının yapıldığı, betonarme yapı tarzında inşa edilen taşınmazların özellikle sahip olduğu yükseklik ve hacim göz önünde bulundurularak üst yapıları, tamamlayıcı unsurların ve altyapı yatırımlarının normalin üzerinde maliyete sebebiyet verdiği tespitlerinde bulunulmuştur.

Maliyet oluşumu analizinde, yapının teknik özellikleri ile malzeme kalitesi ve işçilik durumu tespit edilmeye çalışılarak, benzer yapılardaki maliyet değerleri ile geçmiş tecrübelerimize istinaden hesaplanan maliyet değerleri göz önünde bulundurularak taşınmazın yapı maliyet değerleri hesaplanmıştır. Maliyet oluşum analizinde kullanılan yıpranma payı değerlendirme uzmanlarımız tarafından mevcut gözle görünür fiziki durum dikkate alınarak değerlendirilmiştir. Maliyet Yaklaşımı yönteminde 2.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel kullanılmıştır.

"Maliyet Yaklaşımı Yöntemine" göre 347 ada 25 no.lu parsel ve üzerinde yer alan yapıların toplam yasal değeri **5.890.000 TL**, toplam mevcut değer **6.002.000.-TL**, olarak takdir edilmiştir.

Makine, Ekipman ve Demirbaş Değerlemesi Kapsamında;

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir. Bu mukayeseli yaklaşımda varlığın ulaşılabilen (yeni ikame-yeniden üretim) maliyet değerleri dikkate alınmıştır. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmiştir.

Değerleme konusu varlıkların satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından fiilen katılan maliyetler ikame maliyet olarak kabul edilmiştir. Bu maliyetler Pazar fiyatlarındaki değişimler, enflasyon vb. tüm etkenler hesaba katılarak günümüz değerine endeksleme yöntemi ile getirilmiştir.

Endeksleme, işletme tarafından katlanılan tarihsel maliyetini güncel değere çevirmek için döviz kuru, endeks ya da trend faktörü denilen bir katsayı uygulanmasıyla düzeltme işlemidir.

Amortisman, maliyet yaklaşımı kapsamında değerlendirme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir. Amortisman belirlenirken varlığın fiziksel ve ekonomik ömrünün birlikte dikkate alınması gerekmektedir.

Fiziksel Yıpranma: Bir varlığın veya bileşenlerinin yaşı ve kullanımı sonucunda fiziksel bozulmaya maruz kalması nedeniyle ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır.

Teknolojik (İşlevsel) Yıpranma: Değerlemeye konu varlığın, tasarımının, kullanım şartlarının veya teknolojisinin demode olması gibi nedenlerle ikamesine nazaran verimsiz olmasına bağlı olarak ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır.

Dışsal veya Ekonomik Yıpranma: Varlık harici ekonomik veya mahallî faktörler nedeniyle ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır. Bu tür bir yıpranma geçici veya kalıcı olabilir.

Fiziksel ömür, varlığın hurdaya ayrılmadan veya ekonomik olarak onarılamaz bir hale gelmeden önce rutin bakımlar dikkate alınarak, ancak tadilat ve yeniden yapım potansiyeli göz ardı edilerek, kullanılabileceği süreyi ifade etmektedir.

Ekonomik ömür, varlıktan finansal getirinin veya mevcut kullanımı dâhilinde finansal olmayan bir faydanın elde edilmesinin beklendiği süreyi ifade etmektedir. Aşağıda yer alan tabloda çalışma kapsamında kullanılan amortisman oranları belirtilmiştir.

Amortisman Oranları Tablosu	İlk Yıl Yıpranma Oranı	Yıllık Yıpranma Oranı	Kalan	Toplam Ekonomik Ömür
Makine 20	0,1	0,044	0,1	20
Demirbaş 5	0,3	0,17	0,05	5

Sonuç olarak değerlendirme konusu makine, ekipman ve demirbaşlara “Maliyet Yaklaşımı” kapsamında **20.138.000 TL** değer takdir edilmiştir.

7.2.3. Gelir Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan varlığa ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. Bu yaklaşım, Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi olmak üzere 2 temel metodolojiyi destekler.

➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki santrallerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Yapılan araştırmada santrale benzer nitelikte kiralanan emsal olmaması sebebiyle rapor kapsamında söz konusu analize göre değer takdir edilmemiştir.

➤ Nakit Akımları Analizi

Nakit Akımları Analizi santralin değerinin gelecek yıllarda sağlayacağı nakit akımlarının bugünkü Gelir değerlerinin toplamına eşit olacağı varsayımı ile hazırlanan uzun dönemli nakit akışı tabloları ile hazırlanmıştır. Tabloların hazırlanması aşamasında müşteriden temin edilen mali veriler analiz edilerek varsayımlar yapılmıştır. Ayrıca piyasadan güncel veriler temin edilerek yapılan varsayımlar kontrol edilmiştir. Raporunda bu yöntem kullanılmamıştır.

7.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen satılık arsa emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın lokasyonu, görünürlüğü, reklam kabiliyeti, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi, malzeme kalitesi mevcut piyasa koşulları vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

347 Ada 25 Parsel Arsa Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Arsa Alanı (m ²)	20.577,80	20.577,80
Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	4.120.000	4.120.000
Bina Değeri (TL)	5.890.000	6.002.000
Toplam (TL)	10.010.000	10.122.000
Genel Toplam (TL)	10.010.000	10.122.000

7.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
<ul style="list-style-type: none">+ Taşınmazların yola cepheli olması+ Biyogaz Enerji Üretim Tesisi imarlı olması+ Parsel üzerinde buluna yapıların yasal evrakının olması+ Biyogaz tesisinin üretim için gerekli hammadelerin büyük bir kısmını kendi içerisinde karşılayabiliyor olması.	<ul style="list-style-type: none">- İl 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.+ Ulusal ve Uluslararası finans şirketlerinin yenilenebilir enerji için yarattığı düşük maliyetli finansman destekleri.+ Yenilenebilir enerji tesislerinin konumlandırılmasına uygun, coğrafi bir konuma sahip olunması.	<ul style="list-style-type: none">- Enerji fiyatlarının düşmesi, kalitesi düşük ekipmanlar kullanılarak yapılan yatırımlarından doğan rekabet ve sık mevzuat değişikliği- Döviz kuruna bağlı olarak satış işlemleri gerçekleşen makine-ekipmanlar için, son dönemde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar sıfır veya ikinci el makine-ekipman alım ve satım işlemlerini olumsuz yönde etkilemesi.- 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 8

SONUÇ



8. SONUÇ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu tesisin bir bütün halinde, çalışır ve gelirlerinin olduğu göz önüne alınarak yapılan değerlemede “Pazar Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Değerleme günü itibarıyla aktif olarak kullanılan 347 ada 25 no.lu parselde aktif faaliyet gösteren biyogaz tesisine ait yapılar yer almaktadır. Değerlemeye konu taşınmazlar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre Biyogaz Enerji Üretim Alanında yer almakta, E:0,30, Hmax: 25 m yapılaşma koşulları bulunmaktadır. Taşınmazların herhangi bir yola terkinin olmadığı ilgili kurumdan şifahi öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın mimari projesinde belirtilen alanlar ile yapı ruhsatında yer alan alanların farklı olduğu ve vaziyet planında belirtilen ancak inşa edilmeyen alanlar olduğu tespit edilmiştir.

Aşağıda pazar değeri belirtilmiş makine parkı için takdir edilen değerler, ilgili makinelerin bulunduğu gayrimenkul üzerinde kullanılması durumu için belirtilmiştir. Belirtilen değerler başka bir yere taşınmaları veya tekil satış durumlarında geçerli değildir. Değerleme konusu makine ve ekipmanların herhangi bir yere taşınması fiziksel ve ekonomik açıdan zor olacaktır. Bu yüzden ekli listede yer alan makine ve ekipmanlarının gayrimenkulün bir mütemmim cüzü olarak düşünülmesi gerekmektedir. Aksi durumda verilen değerlerin altında bir değeri olacağı kanaatindeyiz.

8.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

24.06.2021 tarih A098 numaralı sözleşmenin “5.2 Müşterinin Yükümlülükleri” maddesi gereğince son 3 yıllık aktif/pasif kayıt belgelerini içeren takyidat belgesi ve tapu belgesinin temini müşteri yükümlülüğünde olup müşteri tarafından temin edilemediğinden raporda yer verilememiştir.

8.3. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen varlıklar için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibarıyla raporda belirtilen tüm hususlara katılmakla beraber kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ediyorum.

8.4. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda “Pazar Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

347 Ada 25 Parsel / Gayrimenkul Pazar Değeri		
Rapor Tarihi:	06.08.2021	
Değer Tarihi:	06.08.2021	
Kur Bilgisi (Satış):	06.08.2021-15:30 TCMB verilerine göre 1 Euro= 10,1149 TL, 1 USD=8,5619 TL'dir.	
ÖZET TABLO		
	TL	EUR
Yasal Durum Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)	10.010.000	990.000
Mevcut Durum Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)	10.122.000	1.001.000
Yasal Durum Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil)	11.811.800	1.168.200
Mevcut Durum Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil)	11.943.960	1.181.180
Mey Biyogaz Enerji Üretimi San. ve Tic. A.Ş. / Makine, Ekipman ve Taşıt Araçları Pazar Değeri		
ÖZET TABLO*		
	TL	EUR
253 – 255 Makine, Ekipman ve Demirbaş Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	21.858.000	2.161.000
254 Taşıt Araçları Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	106.000	10.500
Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	21.964.000	2.171.500
Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	25.917.520	2.562.311

KDV Uygulaması ile İlgili Karar “2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV’li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır. “2007/13033 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” doğrultusunda “Makine ve Ekipmanlar” için KDV oranı %18, “Binek Araçlar” için KDV oranı %1 ve “Ticari Araçlar” için KDV oranı %18 olarak varsayılmış, bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	S. Değerleme Uzmanı	S. Değerleme Uzmanı
Şefik Ercan KESKİNER Jeofizik Mühendisi Lisans No:408115	Mesut KAYA Makine Mühendisi Lisans No: 404902	Mustafa L. MAZMANCI Harita Mühendisi Lisans No: 401823	Ahmet KARABIYIK Harita Mühendisi Lisans No: 400577

BÖLÜM 9

RAPOR EKLERİ



9. RAPOR EKLERİ

9.1. Değerleme Konusu Varlık Listesi

Değerlemeye konu varlık listesi Excel formatında ayrı olarak bilgilerinize sunulmuştur.

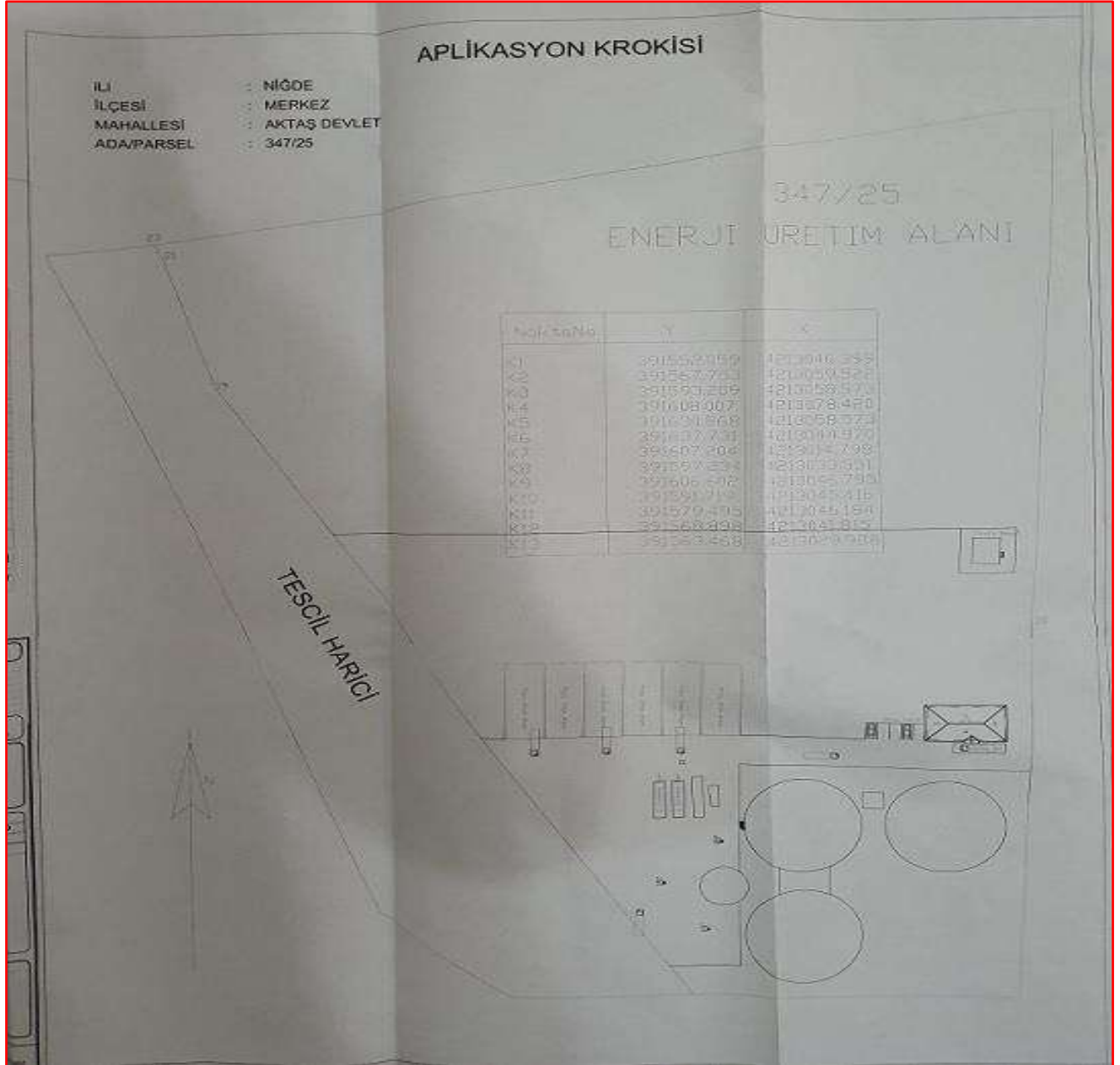
9.2. Fotoğraflar

347 ADA 25 PARSEL









9.4. Resmî Belgeler

BİYOGAZ PROJE

MİMARİ UYGULAMA PROJESİ

ARSA	İLİ	NİĞDE
	İLÇESİ	MERKEZ
	MAHALLESİ	AKTAŞ
	YÜZÖLÇÜMÜ	-
	İMAR DURUM TARİHİ - NO	-

BİNA	CİNSİ	BETONARME
	KAT ADEDİ	ZEMİN KAT
	BİNA İNŞAAT ALANI	-
	YAPI SINIFI	ENERJİ ÜRETİM TESİSİ
	PAFTA	-
	ADA	347
PARSEL	25	

YASAL UYARI

4708 SAYILI YAPI DENETİM KANUNU KAPSAMINDA BİRİNCİ MADDESİNİN 8.8.2011 TARİH 658 SAYILI KHK'NİN 24. MADDESİ İLE DEĞİŞİK 2. FIKRADA BELİRTİLDİĞİ ÜZERE ENTEGRE TESİS NİTELİĞİNDE OLMAYAN TARIM VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPI VE TESİSLER KANUNU GEREĞİ YAPI DENETİM KAPSAMI DIŞINDA KALMAKTADIR.

YERLİKAYA
& MUHENDİSLİK & İNŞAAT
A.KAYABASI MAHALLESİ MENEMEN SK. NO: 40 D: 13

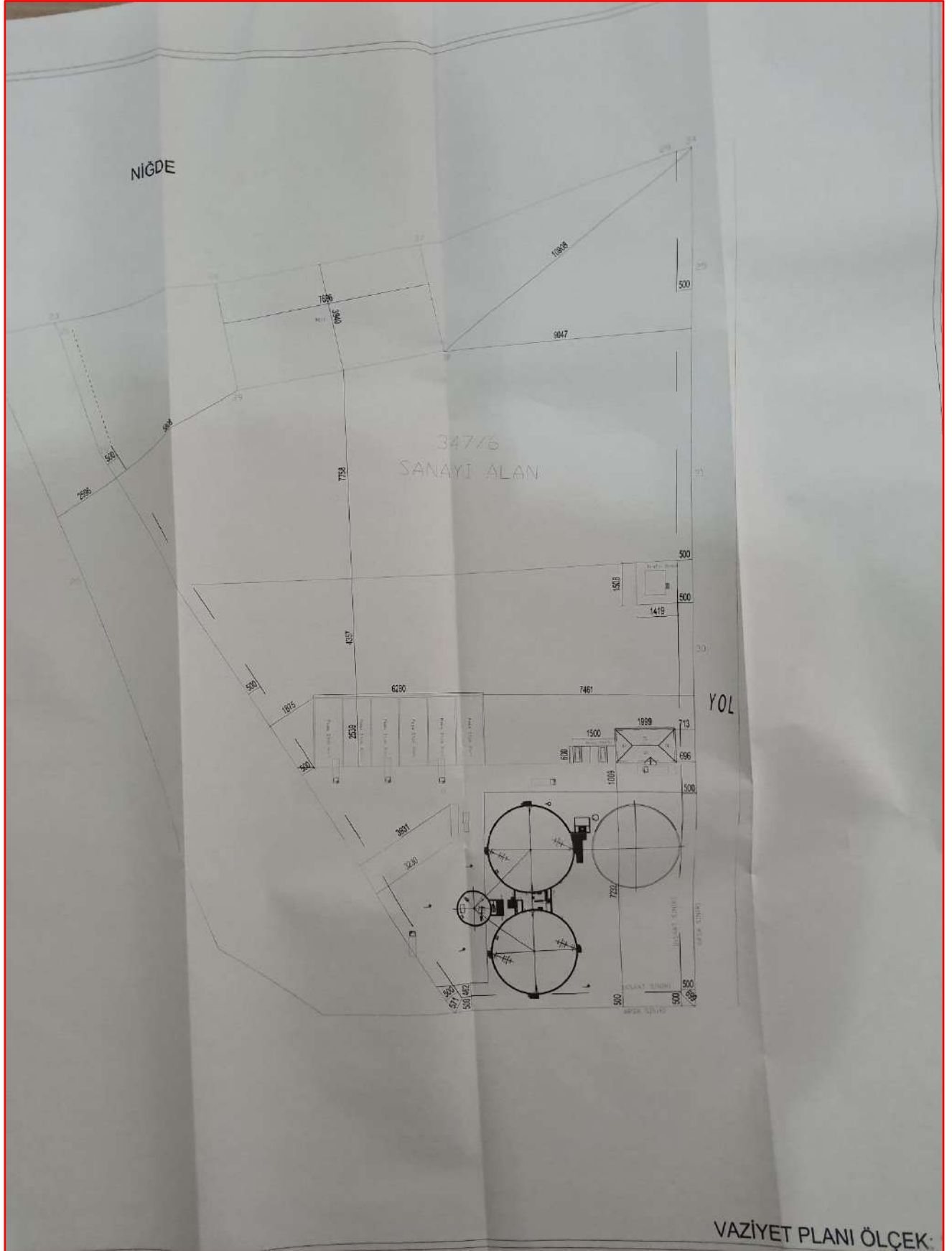
PROJE CİNSİ		TARİHİ
İS VEREN - AD SOYAD	MEY BİYOGAZ A.Ş.	17.06.2017

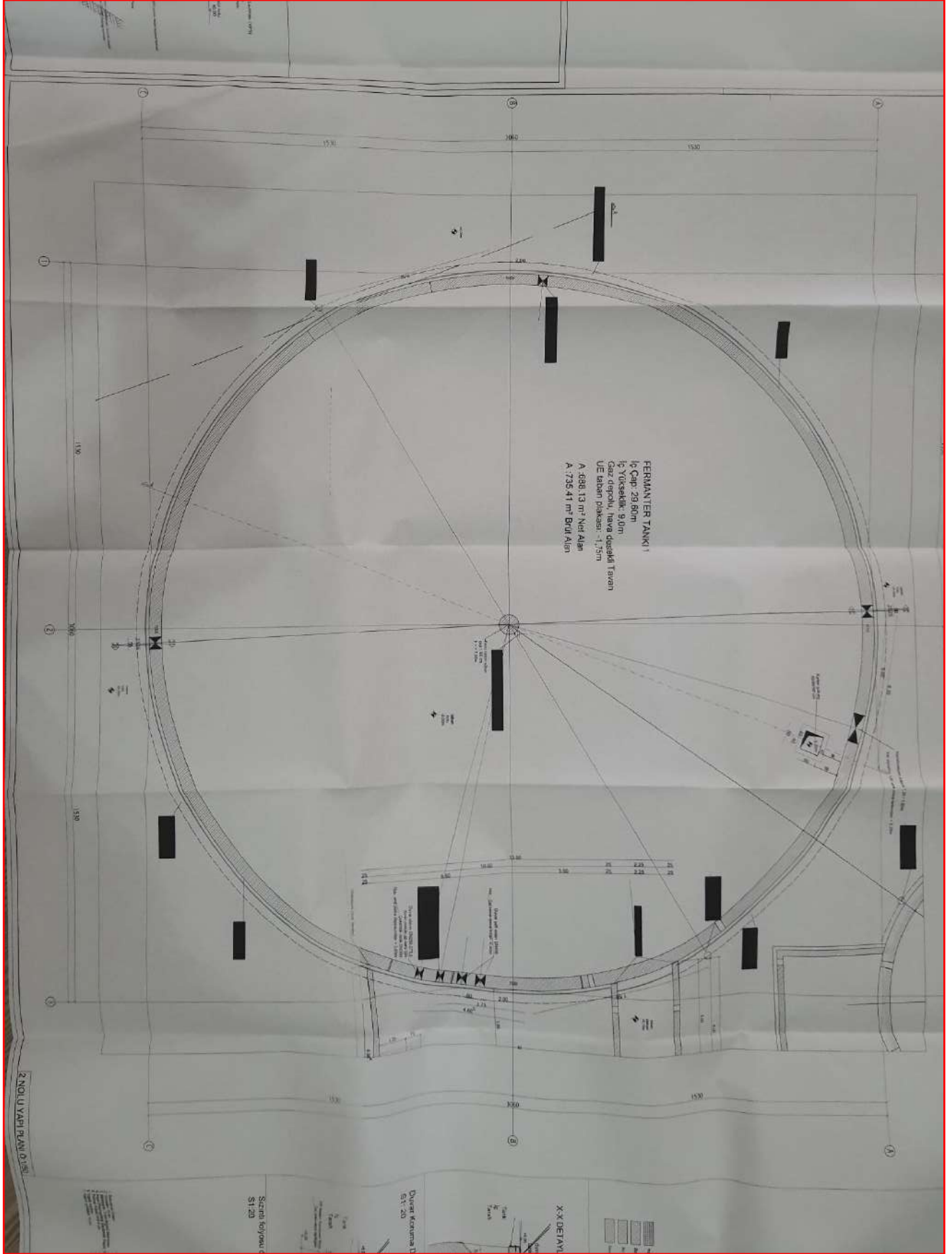
ADI SOYADI	KAMIL YERLİKAYA	YAPI DENETİM
ÜNVANI	MİMAR	
ODA - TESCİL	33857 42-631	
T.C. NO	11972858988	
VERGİ D. - NO	NİĞDE - 9500418067	
İMZA & MÜHÜR Kamil Yerlikaya Mimar		

MİMARLAR ODASI ONAYI	BELEDİYE ONAYI
----------------------	----------------

5846 SAYILI FIKIR VE SANAT ESERLERİ KANUNU GEREĞİ
PROJE MUELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ ÇOGALTILAMAZ KULLANILAMAZ VE DEĞİSTİRİLEBİLİR

Erdoğan SEVENK
Aktas Bakırcıoğlu Başkan





İDARİ BİNA PROJE

MİMARİ PROJE



EYMEN PROJE

MÜHENDİSLİK - MİMARLIK - İNŞAAT - TAAHHÜT

ADRES : KOYUNLU CENTER KAT:6

TEL - FAX : 0.388.213 10 77

CEP : 0.544 551 68 06

MİMARİ PROJE MÜELLİFINİN ADI SOYADI	AYŞE ÖZBEK
PROJE MÜELLİFINİN TC NO	20504567830
BÜRO TESCİL NO	42-1344
DİPLOMA NO / ODA SİCİL NO	1835010013 / 61919
VERGİ DAİRESİ VE NO	NİĞDE / 6670404819
ADRES / TELEFON	SIRALI MAH. MURAT ZEREN CAD. YAKUP SAĞTAŞİTESİ (KOYUNLU CENTER) NO:2110 MERKEZ/NİĞDE TELEFON : 0388 213 10 77

ONAY

ARSA VE BİNA BİLGİLERİ	
İLİ	NİĞDE
İLÇESİ	MERKEZ
MAHALLESİ	AKTAŞ-DEVLET
PAFTA	L33C21A2A
ADA	347
PARSEL	25
YÜZLÜĞÜ	50.577,80 m ²
KAT ADEDİ	Z
İNŞAAT ALANI	145,20 m ²
KULLANIM AMACI	İDARİ BİNA

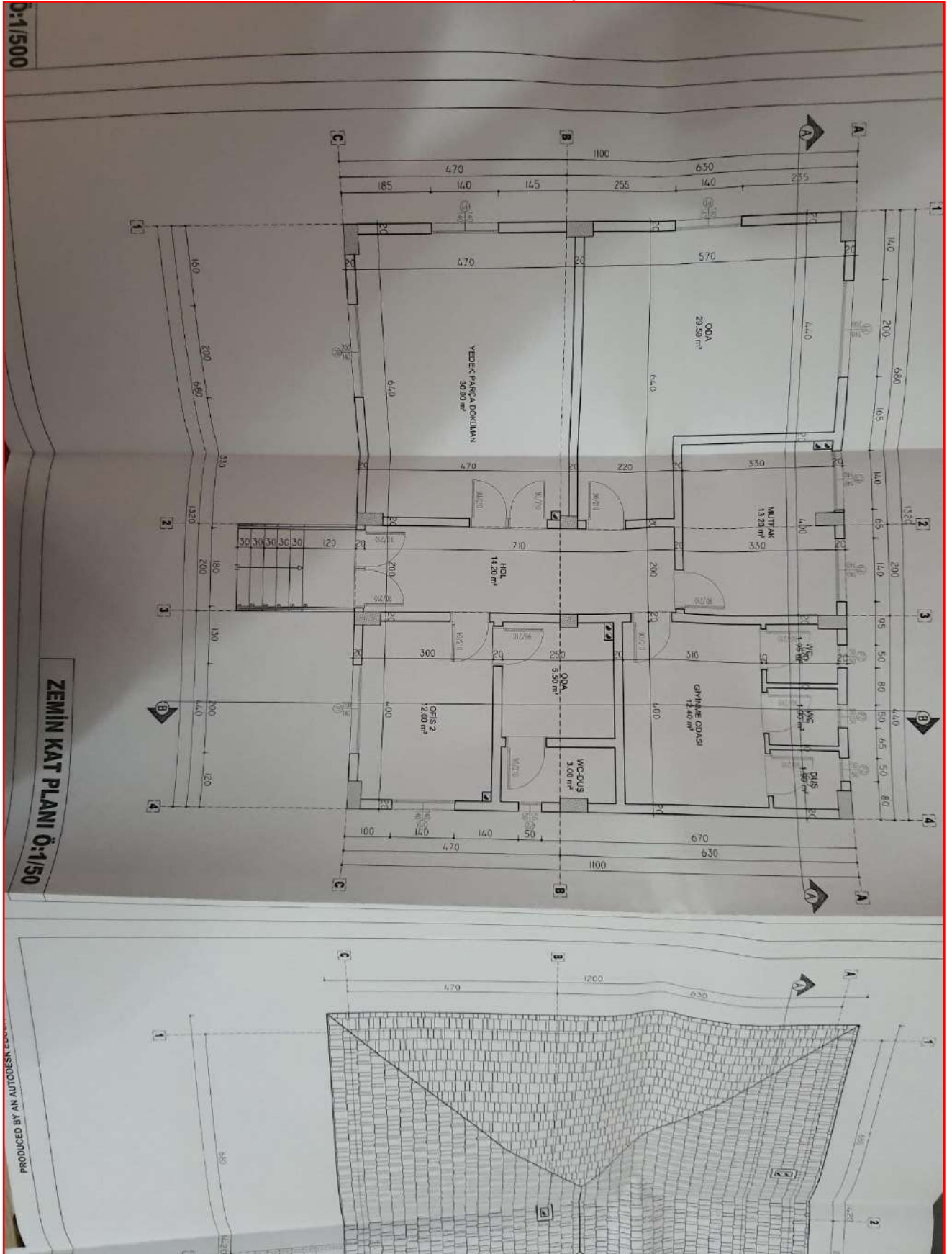
YAPI SAHİBİ	
ADI SOYADI	MEY BİYOGAZ ENERJİ ÜRETİMİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
TC. NO	-
İNŞAAT ADRESİ	
	AKTAŞ - DEVLET MERKEZ / NİĞDE

FENNİ MESULÜN ADI SOYADI	AYŞE ÖZBEK
FENNİ MESUL TC NO	20504567830
BÜRO TESCİL NO	42-1344
DİPLOMA NO / ODA SİCİL NO	1835010013 / 61919
VERGİ DAİRESİ VE NO	NİĞDE / 6670404819
ADRES / TELEFON	SIRALI MAH. MURAT ZEREN CAD. YAKUP SAĞTAŞİTESİ (KOYUNLU CENTER) NO:2110 MERKEZ/NİĞDE TELEFON : 0388 213 10 77

ONAY

ONAY

BELEDİYE ONAYI





YAPI RUHSATI Building Licence										Barkod / Karekod: 112295449					
1. Ruhsat Veren Kurum: AKTAŞ BELEDİYESİ				9. Ruhsatın veriliş amacı <input checked="" type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 13. Fosforik <input type="checkbox"/> 5. Kat lavası <input type="checkbox"/> 14. Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 6. İlave <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 7. Geçit <input type="checkbox"/> 16. İsim değişikliği <input type="checkbox"/> 8. Tadilat <input type="checkbox"/> 17. İstifhat durumu <input type="checkbox"/> 9. Diğ.üçü <input type="checkbox"/> 18. Başka duvarı				10. Ruhsatın onay tarihi 03.05.2021		11. Ruhsat no 2021/09		12. İlk ruhsat tarihi		13. İkinci ruhsat tarihi	
2. Ruhsat verilen yapının adresi E. NİĞDE İlçe: MERKEZ Köy: Mahalle/Mevki: DEVLET MAH. Mahalle tanımlama kodu: 2 Cadde/Sokak/Bühan/Meydan/Küme adı: SANAYİ Cadde/Sokak/Bühan/Meydan tanımlama kodu: 14.01 Diğ. kapı no: 9 Site adı:				14. İmar planı onay tarihi				15. İmar durum bel. tarihi		16. İmar durum bel. no		17. Zemin etüdü onay tarihi			
3. Pafta No: 4. Ada No: 5. Parsel No: 6. Blok No: 7. Başmısız bölüm no: 8. Yapı Kimlik No: L33C21A2A 347 25 502375226				18. Parselasyon plan onay tarihi				19. Parselin kullanma amacı İDARI BİNA		20. Parselin alanı(m ²) 20577,6		21. Tapu tesvii belgesi no 19022			
26. Adı soyadı/ünvanı, TC kimlik no MEY BİYÜĞAZ ENERJİ ÜRETİMİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ				33. Adı soyadı/ünvanı, TC kimlik no ALPER DURMAZ, İNŞAAT MÜHENDİSİ, 1086885724				43. Adı soyadı, ünvanı ESAT FAZİL ASLAN							
25. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:				34. Oda sicil no 739				44. TC kimlik no 24068213332							
30. Vergi kimlik no:				35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı NİĞDE				36. Vergi kimlik no 3160520452		45. Öte sicil no 49709					
31. Adres AKTAŞ BELDESİ YENİ MAH. KAYSERİ CAD. NO: 32 MERKEZ / NİĞDE				32. İmza				37. Siyasetçi sicil no		38. Sözleşme tarihi		39. Sözleşme no			
41. Sicile esas adres BELEDÜK MAH. ŞEHİT POLİS OKAN ADAR BİK. ÇINAR APT. SİTESİ NO 35 İÇ KAPI NO: 17 MERKEZ / NİĞDE				42. İmza				40. Yapı müzahhidi yetki belge no 00511135084512		46. Sigorta sicil no		47. Sözleşme tarihi			
								48. Sigorta tarihi		49. Adres BELEDÜK MAH. TÜNCER SK. NUR APT. SİTESİ NO 11 İÇ KAPI NO: 2 MERKEZ / NİĞDE		50. İmza			
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler											
51. Kullanma amacına göre yapılan başmısız bölümlerin ile ortak alanları				52. Başmısız bölüm sayısı				53. Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m ²)				54. Toplam Yüzölçümü (m ²)			
1220 - Ofis ve İlgili				1				145,2							
55. Binlerce yapı sayısı				56. Yarı binlerce yapı sayısı				57. Yapıda konut binası(daire) sayısı				58. Yapının taban alanı(m ²)			
1				1				145,2				59. Yapı inşaat alanı(m ²)			
60. Toplam yapı sayısı				61. Toplam başmısız bölüm sayısı				62. Toplam konut binası(daire) sayısı				63. Toplam taban alanı(m ²)			
1				1				145,2				64. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)			
65. Yapının yol kotu altı kat sayısı				66. Yapının yol kotu üstü kat sayısı				67. Yapının toplam kat sayısı				68. İlave kat sayısı			
1				1				1				0			
69. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)				70. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)				71. Yapının toplam yüksekliği(m)				72. İlave kat yüksekliği(m)			
4				4				4				0			
73. Yapının sınıfı				74. Yapının grubu				75. Grup no				76. 1 m ² maliyeti (TL)			
III				A								1360			
77. Yapının maliyeti (TL)				78. Yapının arsa değeri (TL)				79. Arsa değeri yapının toplam maliyeti (TL)				80. Form düzenlenene kadar maliyeti (TL)			
197472				197472				197472				197472			
Yapının Teknik Özellikleri															
81. Isıtma Sistemi <input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtma sistemleri <input type="checkbox"/> 2. Bina içi sistemler <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input checked="" type="checkbox"/> 4. Sobalı <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Kömür <input type="checkbox"/> 7. Diğer				87. Tesisatlar <input type="checkbox"/> 1. Anlam <input type="checkbox"/> 2. Rızaj tesisasyonu <input type="checkbox"/> 3. Duşakası <input type="checkbox"/> 4. Elsetek <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pe su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12. Diğer				88. Ornak Kullanım Alanları <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Ağız oturma <input type="checkbox"/> 4. Kapalı oturma <input type="checkbox"/> 5. Kapalı dinlenme <input type="checkbox"/> 6. Hibritlik <input type="checkbox"/> 7. Ornak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. Diğer				89. Yapının Tesisat Sistemleri <input type="checkbox"/> 1. İhaleli (Karkas) } <input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perforli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçevesiz+Perforli sistem <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 2. Yığılma (Kapsi) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 6. Diğer			
82. Isıtma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi <input checked="" type="checkbox"/> 1. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. Diğer				83. Sıcak Su Tesisatı <input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Güneş kolektörleri <input type="checkbox"/> 3. Mıgınlamak <input type="checkbox"/> 4. Diğer				84. Sıcak Su Yakıt Cinsi <input checked="" type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. Diğer				90. Diğer Özgü Maddesi Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Biriket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerspiç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Holit panel <input type="checkbox"/> 9. Diğer			
85. İlgili Suğu <input type="checkbox"/> 1. Şarj suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pnömatik suyu <input type="checkbox"/> 4. Tesisat suyu <input type="checkbox"/> 5. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 6. Fosforik				86. AHA su				91. Diğer							
Yapı Projeleri															
93. Onay tarihi 8.03.2021		94. Adı soyadı AYŞE ÖZBEK		95. TC kimlik no 20504567830		96. Oda sicil no 81910		97. Adresi BİRALI MAH. MURAT ZEREN CAD. BİNA YERİNDİ DEĞİŞİMLERİ SİTESİ NO: 21 İÇ KAPI NO: 10 MERKEZ / NİĞDE		98. İmza					
Sizink		MÜCELUPIN		26554610626		98022		AHİPAĞA MAH. MATBAA SK. HANCIARLAR İŞ HANI SİTESİ NO: 2 İÇ KAPI NO: 5 MERKEZ / NİĞDE		98. İmza					
Elektrik		YARUP POLAT		29027274094		43172		BİLİRHAN MAH. ADAMA CAD. VİTANIN KIBAP SALONU SİTESİ NO: 26 MERKEZ / NİĞDE		98. İmza					
Mekansal Tesisat		LÜTFİYE BORAN		8965273158		40478		YUKARI KAYABAŞI MAH. ADLİYE CAD. NO: 5 İÇ KAPI NO: MERKEZ / NİĞDE		98. İmza					

9.5. BDDK Yetkilendirme

**T.C.
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
Uygulama IV Daire Başkanlığı**

Sayı : 12509071-107.01.01-E.13627
Konu : Yetkilendirme

02/11/2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 25.10.2018 tarih ve 8063 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik 'in (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya 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 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-İmza'dır
Mehmet SARI
Daire Başkanı

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şerbetçi İş Merkezi Esentepe Şişli/İSTANBUL.
Telefon: (212) 214 50 00 - 01 Faks: Kep : bddk@hs01.kep.tr
Elektronik Ağ: <http://www.bddk.org.tr/>

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak teyidi <https://ehultra.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden A3OZ-DPOG-82VY kodu ile yapılabilir.

9.6. SPK Listeye Alınma



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı :36231672-415.01-E.3482
Konu :Listeye alınma başvurusu hk.

26.03.2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
İçerenköy Mah. Eski Üsküdar Yolu Cad.
Umut Sk. Barış Apt.No:6/2
Ataşehir / İSTANBUL

İlgi : 20.04.2017 tarih ve 17/01 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınız ile; Kurulumuzun Seri: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 gerçekleştirilmeleri halinde, ilgili mevzuat uyarınca sorumlulukları doğacağından, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 103'üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca haklarında idari işlem tesis edilebileceği,

d) 11/2/1959 tarih ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu 7/a maddesine istinaden çıkartılan "Elektronik Tebligat Yönetmeliği"nin "Elektronik tebligat hizmetinden yararlanma" başlıklı 7'nci maddesine uygun olarak, Şirketinizce kayıtlı elektronik posta (KEP) adresinin temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi gerektiği,

Dışişleri Yolu 8. Kat No:156 06500 ANKARA, Tel: (312) 3690950, Faks: (312) 3690000, İnternet: <http://www.mfa.gov.tr>
Rakıye Mah. Adnanpaşa Cad. No:15 Şişli 34397 İSTANBUL, Tel: (212) 3362500, Faks: (212) 3342000
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72018De-1146-4625-ke19-36-034004900
<https://gizlilik.spk.gov.tr/adresiniz/belge-rezumu-ile-diginlayabilirsiniz>

Belge için: Evr. Eylem ULUSALIOĞLU
BAŞUZMAN
evr@spk.gov.tr

9.8. Lisans Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 10.09.2015 No : 404902

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Mesut KAYA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 25.01.2018

No : 408115

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

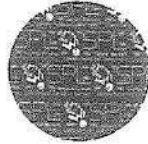
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Şefik Ercan KESKİNER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 22.12.2011

No : 401823

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Mustafa Lütfullah MAZMANCI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




K. Attila KÖKSAL
BAŞKAN

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 31.07.2007

No : 400577

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Ahmet KARABIYIK

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

9.9. Mesleki Tecrübe Belgeleri



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.10.2019 Belge No: 2019-01.1758

Sayın Mesut KAYA
(T.C. Kimlik No: 25328279884 - Lisans No: 404902)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.04.2021 Belge No: 2021-01.3935

Sayın Şefik Ercan KESKİNER
(T.C. Kimlik No: 25781038622 - Lisans No: 408115)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.07.2019

Belge No: 2019-01.1340

Sayın Mustafa Lütfullah MAZMANCI

(T.C. Kimlik No: 16961136092 - Lisans No: 401823)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:03.03.2020

Belge No: 2019-01.3130

Sayın Ahmet KARABIYIK

(T.C. Kimlik No: 54208355080 - Lisans No: 400577)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

aden[®]

D e ğ e r l e m e

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİC. VE SAN. A.Ş.

NİĞDE – MERKEZ – DEVLET
AKARYAKIT İSTASYONU

2021-ÖZEL-415

06.08.2021

Eda
GÜNES



Bu belge *****
kimlik numaralı
Eda GÜNES
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 11/03/2022
11:28



Bu belge *****
kimlik numaralı Sevik
Ercan KESKINER
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

Tarih: 11/03/2022 11:
05



Bu belge *****
kimlik numaralı
Mustafa Lütfullah
MAZMANCI
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

Tarih: 11/03/2022 10:
45



Bu belge *****
kimlik numaralı
Ahmet KARABIYIK
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 11/03/2022
11:13

aden®

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. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.2. GAYRİMENKULÜN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.3. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 14 -
4.4. GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 15 -
4.5. GAYRİMENKULÜN 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	- 17 -
4.8. GAYRİMENKULÜN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 17 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 19 -
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 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 23 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 23 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 23 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 23 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 25 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 25 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 30 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 30 -
7. SONUÇ	- 32 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 32 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 32 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 32 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 32 -
8. RAPOR EKLERİ	- 34 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 34 -
8.2. İMAR DURUMU	- 36 -
8.3. RESMİ BELGELER	- 38 -
8.4. BDDK YETKİLENDİRME	- 49 -
8.5. SPK LİSTEYE ALINMA	- 50 -

8.6. RICS (ROYALINSTITUTION OF CHARTEREDSURVEYORS)	- 51 -
8.7. LİSANS BELGELERİ	- 52 -
8.8. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 55 -

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 Organının 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu varlıklarla herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme rapor ücreti raporda takdir edilen değer ile bağlantılı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan varlıkların/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında hazırlanmıştır.
- Değerleme Uzmanı Sermaye Piyasası Kurulunun 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı kararı uyarınca "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar" da belirtilen niteliklere sahip olduğunu beyan ederiz.

BÖLÜM 1

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 24.06.2021/A098
Değerleme Tarihi	: 06.08.2021
Rapor Tarihi	: 06.08.2021
Rapor Numarası	: 2021-ÖZEL-415
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, Niğde ili, Merkez ilçesi, Devlet Mahallesi, 347 ada 27 parsel taşınmaz üzerinde yer alan akaryakıt istasyonunun 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 tazyikat belgesinin temini müşteri yükümlülüğünde olup müşteri tarafından temin edilemediğinden raporda yer verilememiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktörle karşılaşılmamıştır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
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; gayrimenkul için "Pazar Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: 7.765.000 -TL YediMilyonYediYüzAltmışBeşBin-Türk Lirası
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Dâhil	: 9.162.700-TL DokuzMilyonYüzAltmışikiBinYediYüz-Türk Lirası
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (USD) ¹ KDV Hariç	: 905.297-USD DokuzYüzBeşBinikiDoksanYedi-Amerikan Doları
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (USD) KDV Dâhil	: 1.068.250-USD BirMilyonAltmışSekizBinikiYüzElli-Amerikan Doları
Müşteri Unvanı	: Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş
Müşteri Adresi	: Erler Mahallesi 2716. Cadde No:1,06135 Etimesgut/Ankara
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 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.

¹Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın 06.08.2021 tarih, saat 13:52'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



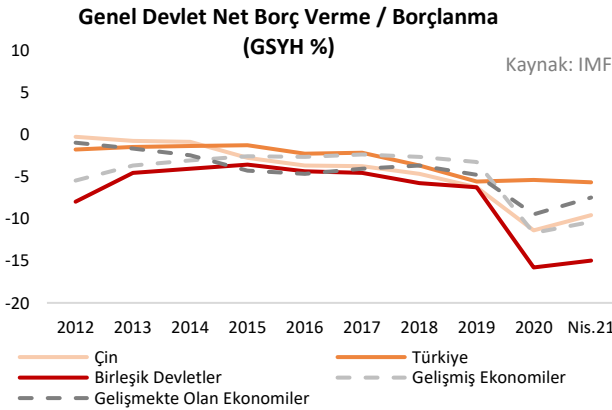
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Dünya Ekonomisi²

2019 Yılı üçüncü çeyreğinin sonu itibarıyla gelişmiş ülkeler GSYH'larının yaklaşık % 20'si, gelişmekte olan ülkeler ise GSYH'larının yaklaşık yüzde 5,5'i oranında salgının olumsuz etkilerini hafifletmeye yönelik doğrudan harcama yapmış ve likidite desteği sağlamıştır. 2012 yılından 2020'ye kadarki süreçte Türkiye'de 2013, 2015 ve 2017 yıllarında kırılmalar görülmekteyken gelişmiş ülkeler ve gelişmekte olan ülkelerde 2019 yılında bir kırılma görülmektedir. Küresel ölçekte görülen bu kırılma ile 2019-2020 yılları arası %5 kadar bir düşüş görülmektedir.

2020 yılının ilk çeyreğinde Avrupa'daki dört büyük ekonomi olan Almanya(%2), Fransa(%5,9), Birleşik Krallık(%2,5) ve İtalya(%5,5) bir önceki çeyreğe göre daralırken, benzer şekilde, ABD ekonomisi aynı dönemde % 1,3 oranında küçülmüştür.

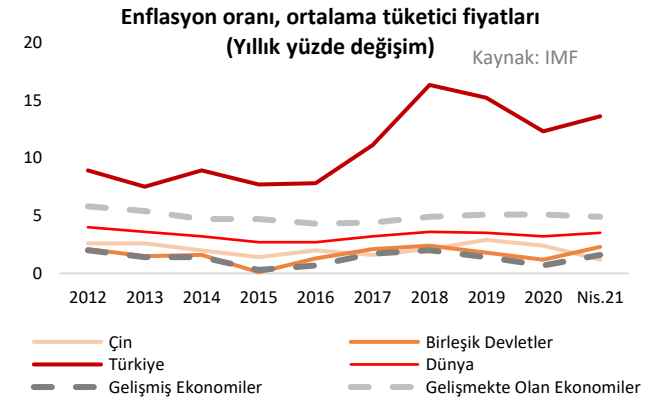
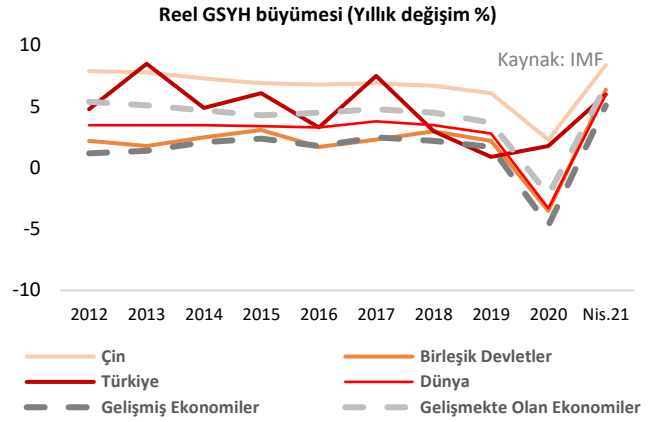
Gelişmiş ekonomilerde ortalama enflasyon, 2019 yılsonundan bu yana 1,3 puan azalarak, Nisan 2020 itibarıyla yıllık bazda yüzde 0,4'e gerilemiş, gelişmekte olan ekonomilerde ise aynı dönemde 1,2 puan düşerek yüzde 4,2 olmuştur.



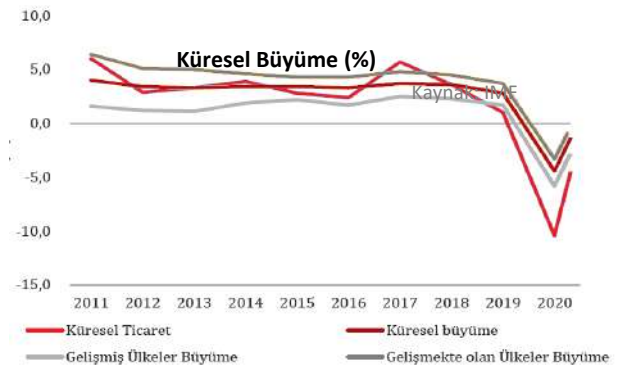
bozulmuştur.

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.

²Kaynak: IMF



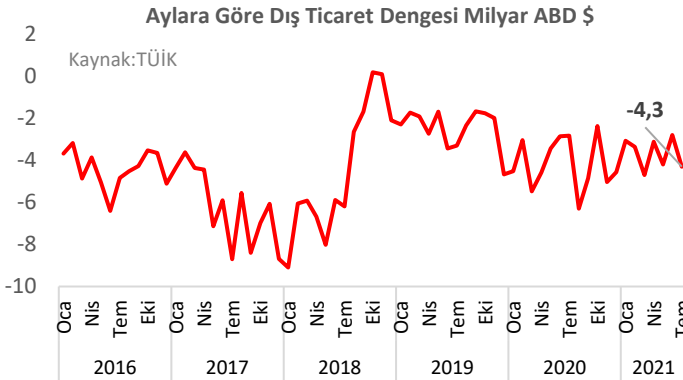
Covid-19 salgınının başladığı ilk çeyrekte küresel borçluluk 1,2 trilyon dolar artışla 258 trilyon dolar olmuştur. Küresel borcun Gayri Safi Yurt İçi Hasıla'ya (GSYH) oranı ilk çeyrekte 10 baz puandan fazla artışla tarihi rekor olan %331 düzeyine ulaşmıştır. Salgının seyrine bağlı olarak özellikle 2020'nin ilk çeyreğinde finansal piyasalarda oynaklık hızla artmış, özellikle hisse senedi piyasalarında tarihsel düşüşler gözlenmiştir. Riskli varlık fiyatları keskin düşerken, sermaye akımları gelişmekte olan ülkeler aleyhine



3.2. Türkiye Ekonomisi³

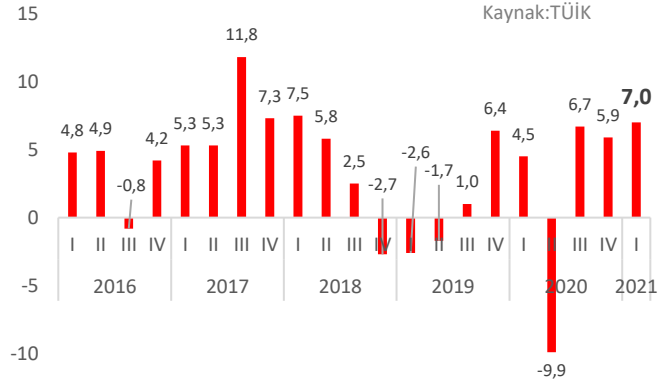
GSYH 2021 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre **%7,0** artmıştır. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri %18,1, diğer hizmet faaliyetleri %14,4, sanayi %11,7, tarım %7,5, hizmetler %5,9, finans ve sigorta faaliyetleri %2,9, inşaat %2,8 ve gayrimenkul faaliyetleri %2,4 artmıştır. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2021 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %29,1 artarak 1 trilyon 386 milyar 347 milyon TL oldu. GSYH'nin birinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 188 milyar 65 milyon olarak gerçekleşmiştir.

Temmuz ayında tüketici fiyatları yüzde 1,80 oranında yükselmiş ve yıllık enflasyon 1,42 puan artarak yüzde **18,95** olmuştur. Alt grupların yıllık tüketici enflasyonuna katkıları incelendiğinde, bir önceki aya göre gıda, enerji ve hizmet gruplarının katkıları sırasıyla 1,12, 0,58 ve 0,07 puan artmış, temel mal ve alkol-tütün-altın gruplarının katkıları sırasıyla 0,19 ve 0,16 puan azalmıştır. Enerji fiyatları Temmuz ayında yüzde 6,19 oranında artmıştır. Elektrik ve doğalgaz fiyatları sırasıyla yüzde 15,01 ve yüzde 9,84 oranında yükselerek bu gelişmeyi sürükleyen temel kalemler olmuştur.

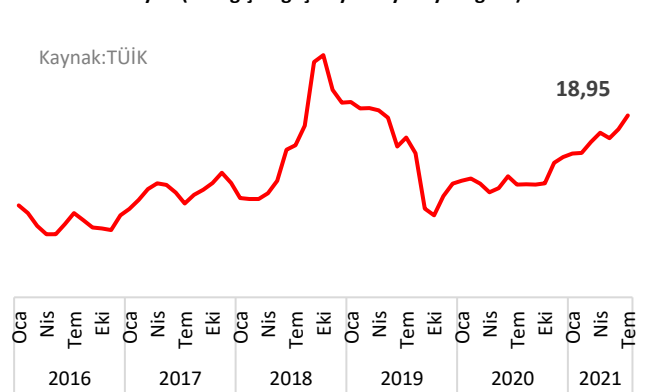


Mayıs ayında ihracat bir önceki yılın aynı ayına kıyasla % 10,2 oranında artarak 16 milyar 413 milyon dolar olarak gerçekleşmiştir. İhracatımız bu değer ile tüm zamanların en yüksek Temmuz ayı ihracat rakamına ulaşmıştır. Temmuz ayında ithalatımız ise bir önceki yılın aynı ayına göre % 17 artışla 20 milyar 723 milyon dolar olmuştur. Temmuz ayında dış ticaret hacmimiz bir önceki yılın aynı ayına göre % 13,9 artarak 37 milyar 136 milyon dolar olmuş, ihracatın ithalatı karşılama oranı ise % 79,2 olarak gerçekleşmiştir. Enerji ticareti hariç tutulduğunda, Temmuz ayında enerji hariç ihracatımız bir önceki yılın aynı ayına göre % 8,1, enerji hariç ithalatımızın ise %9,5 oranında arttığı görülmektedir. Bununla birlikte, enerji dış ticareti hariç olarak bakıldığında Temmuz ayında ihracatın ithalatı karşılama oranının % 94,2 olduğu anlaşılmaktadır. 2021 yılı Temmuz ayında Geniş Ekonomik Grupların sınıflamasına göre ithalat incelendiğinde; en çok ithalat "Ham madde (Ara mallar)" (16 milyar 129 milyon dolar) grubunda yapılırken, bu grubu sırasıyla "Yatırım (Sermaye) malları" (2 milyar 674 milyon dolar) ve "Tüketim malları" (1 milyar 844 milyon dolar) grupları takip etmiştir. 2021 yılı Temmuz ayında en fazla ihracat yapılan ülke Almanya (1 milyar 441 milyon dolar) olurken, bu ülkeyi sırasıyla ABD (1 milyar 44 milyon dolar) ve İngiltere (983 milyon dolar) izlemektedir.

GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)



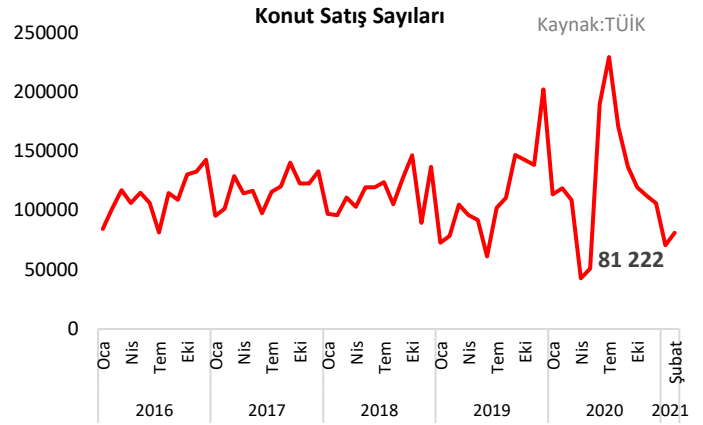
Enflasyon (% değişim geçen yılın aynı ayına göre)



3, TÜİK, TCMB

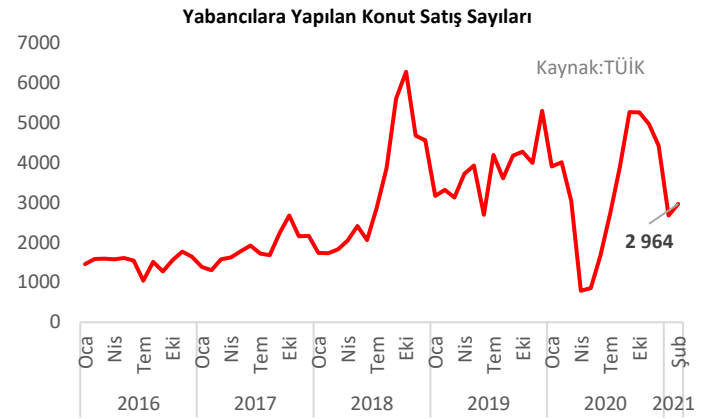
3.3. Gayrimenkul Sektörü⁴

Türkiye genelinde konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %31,6 azalarak **81 bin 222** olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 15 bin 929 konut satışı ve %19,6 ile en yüksek paya sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul'u 7 bin 757 konut satışı ve %9,6 pay ile Ankara, 4 bin 659 konut satışı ve %5,7 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının en az olmuşturğu iller sırasıyla 27 konut ile Bayburt, 31 konut ile Ardahan ve 34 konut ile Tunceli olmuştur.

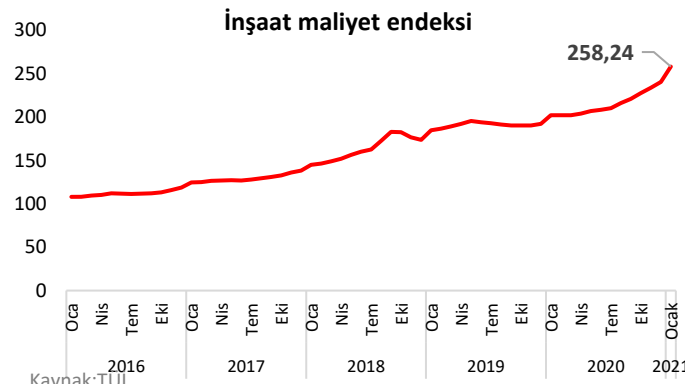


Ocak-Şubat döneminde konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %34,7 azalışla 151 bin 809 olarak gerçekleşirken ipotekli konut satışı %70,5 azalışla 25 bin 401, diğer satış türleri ise %13,7 azalışla 126 bin 408 olmuştur. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %35,9 azalışla 47 bin 5, ikinci el konut satışları ise %34,1 azalışla 104 bin 804 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %26,0 azalarak **2 bin 964** olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Şubat ayında ilk sırayı bin 525 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla 533 konut satışı ile Antalya, 211 konut satışı ile Ankara, 138 konut satışı ile Mersin ve 64 konut satışı ile Samsun izlemiştir.



Şubat ayında İran vatandaşları Türkiye'den 477 konut satın aldı. İran vatandaşlarını sırasıyla, 432 konut ile Irak, 259 konut ile Rusya Federasyonu vatandaşları izlemiştir.



İnşaat maliyet endeksi **258,24** ile 2021 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %7,44 bir önceki yılın aynı ayına göre %27,82 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,22, işçilik endeksi %17,69 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,17, işçilik endeksi %19,45 artmıştır.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %7,78, bir önceki yılın aynı ayına göre %28,36 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,32, işçilik endeksi %18,35 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %33,02, işçilik endeksi %19,70 artmıştır. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,30, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,00 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,90, işçilik endeksi %15,29 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %29,46, işçilik endeksi %18,51 artmıştır.

⁴KAYNAKÇA: TCMB, TÜİK

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU

4.1. Gayrimenkulün Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri	
İli: Niğde	Ana Taşınmaz Niteliği: Arsa
İlçesi: Merkez	Yüzölçümü: 14.669,57
Bucağı: -	Tapu Tarihi:
Mahallesi: Devlet	Yevmiye No:
Köyü: -	Cilt No:
Sokak: -	Sayfa No:
Ada: 347	Koordinat: 38,0461; 37,7610
Parsel: 27	
Malik: Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)	

4.2. Gayrimenkulün Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Parsel No	Açıklamalar
347/27	Taşınmaz topoğrafik açıdan düze yakın, geometrik olarak dörtgen forma sahiptir. Parsel üzerinde akaryakıt istasyonu bulunmaktadır. Parsel sınırları yerinde belirgin olup, kadastral yola cephesi bulunmaktadır.

4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında, rehin, şerh ve beyanlar bulunmakta olup detaylar aşağıda tablo halinde belirtilmiştir;

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum:	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel:	347/27
İnceleme Tarih ve Saati:	-
Beyan Bölümü:	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. Tarih:30.03.2021 Yev:14891)
Şerh Bölümü:	-
İpotek Bölümü:	-
İrtifak Bölümü:	930 M ² kısmında tedarik lehine 30/01/2054 tarihine kadar irtifak hakkı vardır. (Tarih: 17.10.2005 Yev: 9957)

Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerinin ve hukuki durumunu etkilemediği düşünülmektedir. Taşınmaz son 3 yıl içerisinde işlem görmemiştir.

➤ Gayrimenkulün 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, konu taşınmaz son 3 yıl içerisinde işlem görmemiştir.

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaz 04.11.2021 tarihli alınan resmi imar durumuna göre Aktaş/Devlet Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Akaryakıt Alanı" lejantında kalmaktadır. Parsele ilişkin imar durumu bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçümü (m ²)	İmar Lejantı	Yapılaşma Koşulları
Niğde	Merkez	Aktaş	347	27	14.669,57	AKARYAKIT ALANI	E:0,50 Hmax:7,50 m.

➤ Gayrimenkulün Son 3 Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı, Kamulaştırma vb. gibi) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz son 3 yıl içerisinde imar planında değişiklik geçirmiş olup 05.03.2021 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Akaryakıt Alanı" lejantında kalmaktadır.

4.5. Gayrimenkulün Mimari Projeleri, Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma (İskân) İzin Belgeleri, Yapı Kayıt Belgeleri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin olarak Aktaş/Devlet Belediyesi imar arşivinde dosyasına aşağıdaki belgeler temin edilebilmiştir.

YAPI RUHSATI					YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
VERİLİŞ AMACI	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
Yeni Yapı	Yıkama Yağlama	15.04.2008	02	100	Yıkama Yağlama	20.02.2009	27	100
Yeni Yapı	Mescit	15.04.2008	02	178	Mescit	20.02.2009	27	178
Yeni Yapı	Sosyal Tesis	12.04.2008	03	528	Sosyal Tesis	05.05.2009	01	528

➤ Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Taşınmaz için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bir durum bulunmamaktadır.

➤ Gayrimenkule Ait Yapı Denetim Bilgisi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapıların ruhsat alanlarının 100 ve 178 m² olması sebebiyle 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun kapsamı dışında kalmaktadır.

➤ Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.)

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

➤ Akaryakıt İstasyonu Faaliyet Belgeleri:

- Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu (E.P.D.K.) resmi internet sitesi üzerinden yapılan incelemelerde değerlendirme konusu akaryakıt istasyonunun 11.01.2017 başlangıç tarihli 12 yıl süreli, "Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş." adına düzenlenmiş "Bay/939-82/37831" numaralı bayilik lisansı bulunmaktadır.
- Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu (E.P.D.K.) resmi internet sitesi üzerinden yapılan incelemelerde değerlendirme konusu akaryakıt istasyonunun 24.09.2008 başlangıç tarihli 24 yıl süreli, "Göknur Gıda Maddeleri

Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş.” adına düzenlenmiş “LPG-BAY/941-54/08291” numaralı LPG Otogaz bayilik lisansı bulunmaktadır.

➤ **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**

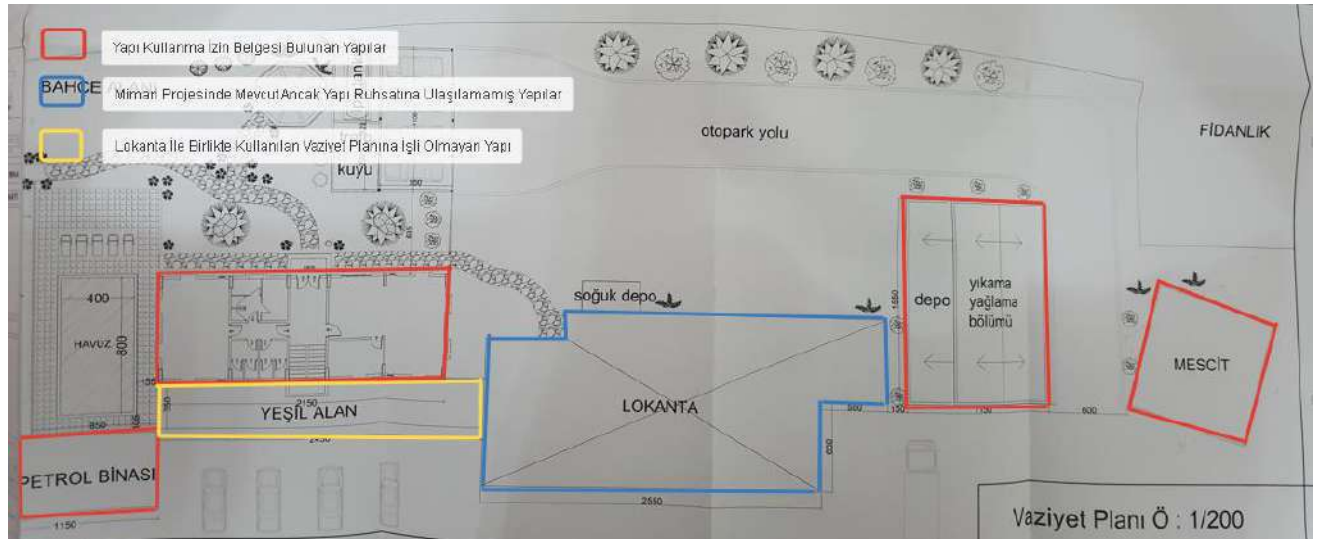
Bu çalışmanın konusu, rapor içeriğinde verilen taşınmaz olup farklı kapsamda bir çalışma yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu 347 ada 27 parsel no.lu taşınmaz düz bir topoğrafyaya ve dörtgen bir şekle sahip olup üzerinde, 5 adalı (4 Akaryakıt + 1 LPG) akaryakıt istasyonu, lokanta, sosyal tesis, market, oto yıkama-yağlama, mescit ve trafo binası yer almaktadır. Yapının 11.08.1986 onaylı mimari projesine göre benzinlik satış yeri zemin kattan meydana gelmekte olup market, depo, bay- bayan wc, banyo yer almakta olup, brüt 85 m²; lokanta zemin kattan meydana gelmekte olup, lokanta salonu, çay salonu, mutfak, soyunma odası, duş yer almakta olup brüt 195 m²dir. Yapının 15.04.2009 onaylı mimari projesine göre yıkama-yağlama bölümü zemin kattan meydana gelmekte olup, yıkama-yağlama bölümü, malzeme odası, lastikçi odası, yağlama odası olmak üzere brüt 178 m²; mescit zemin kattan meydana gelmekte olup mihrap, bayan bölümü, lavabo olmak üzere brüt 100 m²dir. Petrol Binası brüt 85 m², sosyal tesis binası 440 m² olmak üzere toplam 528 m²lik alanın yapı kullanma izin belgesi ile 178 m² yıkama yağlama ve 100 m²lik mescit yapılarının yapı kullanma izin belgesine ulaşılmıştır. İlgili belediye yapılan incelemede mimari projesindeki vaziyet planına işlenmiş olan lokanta binasının yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine ulaşamamıştır. Yasal evraklarına ulaşılan yapıların toplam alanı 803 m²dir. Aşağıda yer alan vaziyet planında işli olan lokanta ve sarı renk ile işaretli alan lokanta-restoran olarak kullanılmakta olup yaklaşık toplam 750 m²dir.

15.04.2009 tarihli onaylı mimari projesinde yer alan vaziyet planına göre;



Ayrıca Onaylı mimari projede; 6,60 m² Trafo; 16,8 m² LPG Tank Alanı belirtilmekte olup harici müteferrik işler kapsamında değerlendirilmiştir.

4.7. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu 347 ada 27 no.lu parsel ile ilgili belediyede yapılan incelemesinde akaryakıt istasyonu ve lokanta için 11.08.1986 onaylı mimari projesi bulunmaktadır. Yıkama-yağlama bölümü ve mescit için 15.04.2009 onaylı mimari projesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde yer alan lokantaya ilişkin ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi bulunamamış olup 15.04.2009 onaylı mimari projesine göre vaziyet planına işlendiği tespit edilmiştir. Yıkama-yağlama bölümü ve mescit için 15.04.2008 tarih ve 02 sayılı yapı ruhsatı ile 20.02.2009 tarih 27 sayılı yapı kullanım izin belgesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde yer alan 2 katlı bina ve petrol binası için 12.04.2008 tarihli ruhsat belgesine ve 05.05.2009 tarihli yapı kullanma izin belgesine ulaşılmış olup belgede sosyal tesis olarak nitelendirilmiştir.

Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu (E.P.D.K.) resmi internet sitesi üzerinden yapılan incelemelerde değerlendirme konusu akaryakıt istasyonunun 11.01.2017 başlangıç tarihli 12 yıl süreli, "Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş." adına düzenlenmiş "Bay/939-82/37831" numaralı bayilik lisansı 24.09.2008 başlangıç tarihli 24 yıl süreli, "Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş." adına düzenlenmiş "LPG-BAY/941-54/08291" numaralı LPG Otogaz bayilik lisansı bulunmaktadır.

4.8. Gayrimenkulün Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkul, Niğde ili, Merkez ilçesi, Devlet Mahallesi, Kayseri Caddesi No:32 adresinde konumlu ve mevcutta "LUKOİL" tabelası adı altında hizmet veren akaryakıt istasyonudur.

Değerleme konu gayrimenkule ulaşım için; Niğde-Kayseri otoyolu üzerinde yolun solunda konumlanmaktadır. Değerleme konusu gayrimenkule ulaşım otobüs ve özel araçlarla rahatlıkla sağlanabilmektedir.



BÖLÜM 5

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

5.1.2. Pazar Değeri

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, varlığın uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

- Pazar Değeri, varlığın satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.

- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplariken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.

- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir. Pazar değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satışı gerçekleştirememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirilmesi 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, değerlendirilmesi 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, piyasadaki elde edilen kriterler esas alınır, 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 piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabilirliğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

BÖLÜM 6

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın en etkin ve en verimli kullanımı fiziki ve finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve o varlığın en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Konu taşınmaz için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı “mevcut imar durumu ile uyumlu kullanımı” olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkul değerlerinin tespiti “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” yöntemleri 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.

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 taşınmazla aynı bölgede ticari imarlı 2.800 m ² arsa için 1.550.000 TL istenmektedir.	Ticari	2.800	1.550.000	550	1.320.000	470
2	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede sanayi imarlı 6.150 m ² arsa için 1.800.000 TL istenmektedir.	Sanayi	6.150	1.800.000	292	1.530.000	249
3	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede ticari imarlı 640 m ² arsa için 300.000 TL istenmektedir.	Ticari	640	300.000	470	270.000	420
4	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede ticari imarlı 4.800 m ² arsa için 575.000 TL istenmektedir.	Ticari	4.800	575.000	120	520.000	110

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	470	249	420	110
Arsa Alanı Şerefiyesi(%)	-10%	-5%	-15%	-5%
İmar Lejantı Şerefiyesi(%)	10%	15%	10%	10%
Konum Şerefiyesi (%)	-5%	20%	5%	100%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	423	373,5	441	335,5
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)		400		

Satışa Konu Arsalarla İlişkin Harita

Sonuç; Değerleme konusu taşınmaza değer takdiri için bölgede gayrimenkul alım/satım işi ile ilgilenen emlak yetkilileri ile görüşülmüştür. Bölgede yapılan araştırmalarda emsal gayrimenkuller için talep edilen m² birim satış değerlerinin **250 – 470 TL/m²** aralığında olduğu tespit edilmiştir. 2 no.lu Emsalin sanayi imarlı olması nedeniyle şerefiyesi düşüktür. 1-3 ve 4 no.lu parsellerin ticaret imarına sahip olmasına karşın bölgenin ticari hareketliliğinin düşük olması sebebiyle şerefiyeleri düşüktür. 3 no.lu parsel yüzölçümü sebebiyle dezavantaja sahiptir. 1,2 ve 4 no.lu emsaller 3 no.lu taşınmaza göre proje geliştirilebilirlik açısından daha avantajlı durumdadır. Parsellerin yüzölçümü, yola cephesi, konumu, şekli, eğimi ve kullanım durumu, hisseli olup-olmama durumuna göre m² değerlerinin değerlemeye konu gayrimenkul için değerlendirilmiştir. Değer belirlenirken değerlendirme konusu gayrimenkul, emsal tarlalar ile karşılaştırılmış, pazarlık payı ve mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak piyasa değeri oluşturulmuştur.

Değerleme konusu 347 ada 27 no.lu parsel için m² birim fiyatı **400 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

347 Ada 27 Parsel Arsa Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Brüt Alanı (m ²)	14.669,57	14.669,57
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	400	400
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	5.867.828	5.867.828
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	5.870.000	5.870.000
Genel Toplam	5.870.000	5.870.000

Değerleme konusu parselin "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile hesaplanan toplam arsa değeri; **5.870.000 TL** dir.

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.

Bina Adı	Yapı Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet (TL/m ²)	Maliyet (TL)	Yıpranma Oranı (%)	Değer (TL)
SOSYAL TESİS	440	3B	1.800	792.000	10%	712.800
PETROL BİNASI	85	2C	1.030	87.550	10%	78.795
YIKAMA-YAĞMALAMA	178	2C	1.030	183.340	10%	165.006
MESCİT	100	2C	1.030	103.000	10%	92.700
TOPLAM DEĞER (TL)	803					1.049.301
Harici Müteferrik İşler						300.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (TL)						1.349.301

Bina Adı	Yapı Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet (TL/m ²)	Maliyet (TL)	Yıpranma Oranı (%)	Değer (TL)
SOSYAL TESİS	440	3B	1.800	792.000	10%	712.800
PETROL BİNASI	85	2C	1.030	87.550	10%	78.795
RESTORAN	750	3A	1.360	1.020.000	10%	918.000
YIKAMA-YAĞMALAMA	178	2C	1.030	183.340	10%	165.006
MESCİT	100	2C	1.030	103.000	10%	92.700
TOPLAM DEĞER (TL)	1.553					1.967.301
Harici Müteferrik İşler						300.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (TL)						2.267.301

Değerleme konusu parselin “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi ile hesaplanan toplam yasal durum yapı değerleri; **1.350.000 TL** mevcut durum yapı değeri **2.267.000 TL**’dir.

6.2.3. Gelir Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan varlığa ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. Bu yaklaşım, Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi olmak üzere 2 temel metodolojiyi destekler.

➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki santrallerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Yapılan araştırmada santrale benzer nitelikte kiralanan emsal olmaması sebebiyle rapor kapsamında söz konusu analize göre değer takdir edilmemiştir.

➤ **Nakit Akımları Analizi**

Nakit Akımları Analizi santralin değerinin gelecek yıllarda sağlayacağı nakit akımlarının bugünkü Gelir değerlerinin toplamına eşit olacağı varsayımı ile hazırlanan uzun dönemli nakit akışı tabloları ile hazırlanmıştır. Tabloların hazırlanması aşamasında müşteriden temin edilen mali veriler analiz edilerek varsayımlar yapılmıştır. Ayrıca piyasadan güncel veriler temin edilerek yapılan varsayımlar kontrol edilmiştir.

İstasyon değerlemesinde ise “Gelir Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yöntemlere ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

Genel Varsayımlar:

- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı, gerekli tüm izinlerin alındığı varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dâhil edilmemiştir.
- Günlük satış miktarı tespiti; değerlendirme konusu gayrimenkule ait müşteriden temin edilen otomasyon verileri ve taşınmaza yakın konumda yer alan akaryakıt istasyonlarından temin edilen bilgiler doğrultusunda yaklaşık olarak belirlenmiştir.
 - Sahada yapılan araştırmalar doğrultusunda, akaryakıt istasyonunun güncel satış verileri, geçmiş yıllardaki performansları ve potansiyeli göz önüne alındığında akaryakıt istasyonu için **5.800 lt/gün** satış yapması varsayımına göre hesaplamalar yapılmış ve değerlendirme raporunda gösterilmiştir.

İndirgeme Oranı Hesaplaması Varsayımları:

İndirgeme oranı, projeye bağlanan kaynakların zaman içindeki reel değerini gösteren orandır. Hesaplanması, şu temel mantığa dayanır:

Özkaynak dahil olmak üzere tüm kullanılan dış kaynakların (kredilerin) fiili faiz oranları ile beklenen fiyat artış oranı arasında bağlantı kurulur ve bir anlamda, paranın zamana karşı, ortalama yıpranma oranı hesaplanır.

Fayda maliyet analizi çerçevesinde herhangi bir yatırım projesinin ekonomiye olan katkısı, projenin ekonomik fayda ve maliyetlerinin ekonomik indirgeme oranı ile indirgenmesi suretiyle ölçülebilmektedir.

Ticari analizlerde kullanılan indirgeme oranının yani sermayenin yatırımcıya maliyetinin hesaplanabilmesi için aşağıdaki oranlardan yararlanır.

- Borç Alınan Finansman Kaynakları İçin Ödenen Faiz
- Sermaye Piyasasındaki Geçerli Faiz Oranı (Mevduat Faiz Oranları vb.)
- Benzer Yatırım Konularındaki Karlılık Oranları

Ülkemizin ve dünyanın içinde bulunduğu ekonomik dalgalanmalar ve değişken dinamikler değerlemede indirgeme oranı belirlenmesinde belirsizliklere neden olmaktadır. Teknik olarak indirgeme oranı Risksiz getiri oranı ve risk primi oranının toplanmasından oluşmaktadır.

✓ Proje riskleri ile değerlendirilmiş ve proje riskleri risksiz getiri oranına ilave edilerek Net Bugünkü Değer hesaplamalarında kullanılan “indirgeme oranı” Akaryakıt İstasyonu geliştirmesinde **% 14,50** olarak ve risksiz getiri oranı **% 4,00** kabul edilmiştir.

SATIŞ GELİRLERİ

- Günlük akaryakıt satışının toplam 6.200 lt./gün olacağı, bunun **%67**'sinin (4.154 lt./gün) motorin, **%30**'unun (1.860 lt./gün) Yüksek Kükürlü Fuel Oil, **%2**'sinin (124 lt./gün) benzin, **%1**'inin (62 lt./gün) LPG olacağı ve yıllar itibariyle akaryakıt satış hacminin **% 10,0** oranında artacağı varsayılmıştır.
- Bölgede yapılan incelemeler sonucunda akaryakıt istasyonu market gelirinin günlük 1.000.-TL olacağı öngörülmüştür.
- Piyasa kabulleri doğrultusunda, akaryakıt istasyonu net karlılık oranı yaklaşık % 4,00 olarak kabul edilmiştir.
- Market kâr marjının %20 olacağı ve market gelirleri artış oranının her yıl bir önceki döneme göre %10,00 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Akaryakıt istasyonu için kapitalizasyon oranı % 5,5 olarak kabul edilmiştir.

Satış Gelirleri Öngörü Tablosu:

1m ³ = 1000 litre	
Toplam Akaryakıt Satış Miktarı (lt/gün)	6.200
Motorin%	67%
Benzin%	2%
LPG%	1%
Fuel Oil	30%
	100%

2021 YILI İÇİN ÖNGÖRÜLEN SATIŞ			
Akaryakıt Türü	Litre/Gün	Litre/Yıl	m ³ /Yıl
Motorin	4.154	1.516.210	1.516
Benzin	124	45.260	45
LPG	62	22.630	23
Yüksek Kükürlü Fuel Oil	1.860	678.900	679
Toplam Akaryakıt Satış Miktarı	6.200	2.263.000	2.263

2021 YILI			
Satılan Akaryakıt Türü	Satılan Miktar(litre)	Birim Satış Değeri(TL/lt)*	TOPLAM (TL)
Motorin	1.516.210	5,65	8.563.942
Benzin	45.260	6,16	278.823
LPG**	22.630	3,26	73.814
Yüksek Kükürlü Fuel Oil	678.900	4,55	3.086.469
TOPLAM	2.263.000		12.003.048

*Akaryakıt satış fiyatı verileri Petrol Ofisi web sayfasından alınarak, güncel fiyatların ortalaması şeklinde hesaplanmıştır. KDV hariç tutulmuştur.

**LPG satış fiyatı verileri Petrol Ofisi web sayfasından alınarak güncel fiyatların ortalaması şeklinde hesaplanmıştır. KDV hariç tutulmuştur.

DİĞER Gelirler	TOPLAM Günlük (TL)	TOPLAM Yıllık (TL)	Market Gelirinin Toplam Gelir İçerisindeki Payı
Market	1.000 TL	365.000 TL	3,04%

2021 YILI TOPLAM SATIŞ GELİRİ	YILLIK ORTALAMA (TL)	AYLIK ORTALAMA (TL)
AKARYAKIT SATIŞI	12.003.048	1.000.254
TOPLAM	12.003.048	1.000.254

Akaryakıt Satışı Artış Oranı	10,0%
Market Geliri Artış Oranı	10,0%
Kapitalizasyon Oranı	5,5%

2021 YILI		
TOPLAM AKARYAKIT SATIŞI (TL)	Bayinin Vergi Öncesi Akaryakıt Net Kar Oranı	Net Kar (TL)
12.003.048	4,01%	480.889

Market Gelirleri (TL)	Yıllık (TL)	Kar Marjı	Market Karı (TL)
	365.000	20%	73.000

AKARYAKIT İSTASYONU NAKİT AKIŞ TABLOSU:

AKARYAKIT İSTASYONU NAKİT AKIŞI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
YILLAR	6.08.2021	6.08.2022	6.08.2023	6.08.2024	6.08.2025	6.08.2026	6.08.2027	6.08.2028	6.08.2029	6.08.2030	6.08.2031
Akaryakıt Net Gelirleri (TL)	480.889	528.978	581.876	640.064	704.070	774.477	851.925	937.117	1.030.829	1.133.912	
Market Net Gelirleri (TL)	73.000	80.300	88.330	97.163	106.879	117.567	129.324	142.256	156.482	172.130	
Net Nakit Akışı (TL)	553.889	609.278	670.206	737.227	810.949	892.044	981.249	1.079.373	1.187.311	1.306.042	
Artık Değer											23.746.214
Toplam Net Nakit Akışı	0	553.889	609.278	670.206	737.227	810.949	892.044	981.249	1.079.373	1.187.311	25.052.256

Değerleme Tablosu	
Risksiz Getiri Oranı	14,50%
Risk Primi	4,00%
İndirgeme Oranı	18,50%
Net Bugünkü Değer (TL)	7.764.227

- ✓ %18,50 indirgeme oranına göre geliştirme yaklaşımına göre yaklaşık toplam net bugünkü değeri **7.765.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen satılık arsa ve akaryakıt istasyonu emsalleri incelenmiş, birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın arsasının imar durumu, konumu, merkezi konumda yer alması, akaryakıt istasyonunun görünürlüğü, reklam kabiliyeti, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

Gelir Yöntemine Göre;

Akaryakıt İstasyonunun Değeri (TL)
7.765.000

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre;

DEĞER TABLOSU	
Toplam Arsa Değeri (TL)	5.870.000
Toplam Bina Değeri (TL)	1.350.000
Toplam Değer (TL)	7.220.000

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER		ZAYIF YÖNLER	
+ Ana cadde üzerinde ve ana arterlere yakın olması,			
+ Ulaşım ve reklam kabiliyeti,		- Çevrede benzer nitelikli taşınmazların yer alıyor olması,	
+ Parselin tek mülkiyette olması,			
+ Marka bilinirliğinin yüksek olması			

FIRSATLAR		TEHDİTLER	
+ Bölgedeki özellikle Niğde-Kayseri Otoyolu üzerinde konumlu olması		- Ülkemizde ve tüm dünyada yaşanan Covid-19 salgını sebebiyle tüm dünya genelinde yaşanan ekonomik daralmanın gayrimenkul ve inşaat sektörüne olumsuz etkisinin devam edebilecek olması	
		- Sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi,	

BÖLÜM 7

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerlemesi yapılan taşınmazın kullanım alanları, konumu, şehir merkezine uzaklıkları, araç trafiği, kadastral yola cephesinin olup olmaması gibi hususlar analiz edilerek sonuca ulaşılmıştır.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gereçeleri

24.06.2021 tarih A098 numaralı sözleşmenin "5.2 Müşterinin Yükümlülükleri" maddesi gereğince son 3 yıllık aktif/pasif kayıt belgelerini içeren takyidat belgesi 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 "Pazar Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yöntemi" kullanılmıştır. Taşınmazın gelir getiren bir mülk olması ve "Pazar Yaklaşımı (arsa) + maliyet Yaklaşımı (Bina)" yöntemi ile elde edilen sonucun benzer sonuçlar vermesi nedeniyle değer takdirinin "Gelir Yöntemine" göre yapılması uygun görülmüştür.

Taşınmazın Toplam Değeri		
Değerleme Tarihi:	06.08.2021	
Kur Bilgisi (Satış):	06.08.2021 – 15:40 TCMB verilerine göre 1 Euro=10,1331 TL, 1 USD=8,5773 TL'dir.	
ÖZET TABLO		
	TL	USD
Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)	7.765.000	905.297
Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil)	9.162.700	1.068.250

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 durum değeri KDV dahil 9.162.700 TL (1.068.250 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

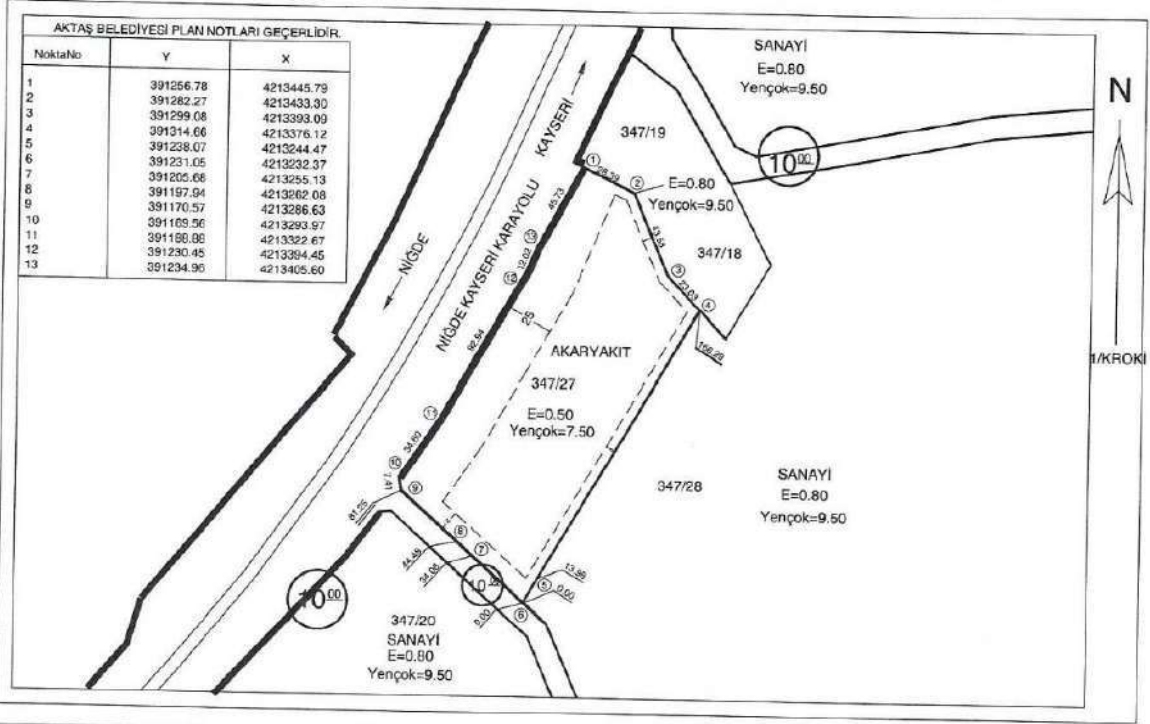
8.1. Fotoğraflar





8.2. İmar Durumu

T.C. AKTAŞ BELEDİYESİ FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ	
İSİM: GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TIC. VE SAN. A.Ş.	A- İmar talimatnamesi, madde 132-b:imar durumunu gösteren çap müracaat tarihinden evvel azami bir sene içinde tasdik edilmiş olmalıdır. Bu müddet içinde imar planı değişmişse imar durumunu gösteren çap hükümsüzdür.
EVRAK NO:	B- Aplikasyonsuz çapta proje tasdik edilmez.
PAFTA NO: L33-C-21-A-1	C- Projeler imar talimatnamesine uygun olarak tanzim edilecektir.



İMAR DURUMU				
SAÇAK SEVİYESİ	: 7.50 m	ONAYLI İMAR PLANIN (YÜRÜRLÜKTEKİ)		
SAÇAK PARAPET	: 0.50	ÖLÇEĞİ	: 1/1000	
ÖN BAHÇE MESAFESİ	: 25.00	TASDİK TARİHİ	: 05.03.2021	
KOMŞU MESAFESİ	: 5.00	Parsel ölçüleri: tarihli aplikasyon zaptından alınmıştır.		
ARKA BAHÇE MESAFESİ	: 5.00	NOT: OTOPARK VE SİĞINAK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.		
KAT ADEDİ(BODRUM HARIÇ)	: MAX:2 KAT	PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRLENMEMİŞ KONULARDA YÜRÜRLÜKTEKİ		
MAHALLESİ	: DEVLET	*PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ' HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.		
İNŞAAT NİZAMI	: EMSAL:0.50			
İNŞAAT DERİNLİĞİ	:			
İNŞAAT CEPHESİ	:			
BİNA ALANI	:			
TAKS/KAKS	:			
BİNA YÜKSEKLİĞİ	: Hmax: 7.50 m			
	DÜZENLEYEN	KONTROL EDEN	KONTROL EDEN	ONAYLAYAN
ADI SOYADI	GAZİ HAZİR	ALDONAT ATLI		ERDOĞAN SEVENK
TARİH	04/11/2021	04/11/2021		04/11/2021
İMZA				
Bu imar durumu cari mevzuata göre tanzim edilmiştir. İmar durumu ile yalnız proje tanzim ettirilebilir. İnşaat yaptırılamaz. İmar planında bir değişiklik olursa her hangi bir hak iddia edilemez.				



8.3. Resmi Belgeler

Vaziyet planı

CAN MÜHENDİSLİK

BANKALAR CADDESİ TİCARET ODASI İS HANI NO:15/7 NİĞDE TEL: 3904

Müellifin	Adı ve Soyadı	Ünvanı	oda no	dip no	belediye sicil no	imza
Mimari	TAMER YAVAŞCAN	Mimar	5133	284		
Statik						

YAPININ	Sahibi	Ahmet Bilgin
	Kullanma amacı	Benin Sadık Binası

ARSA NIN

Belediyesi	İlçesi	Mahallesi	Sokağı	Pafta no	Ada no	Parsel no	İmar durumu tarih no

belge uygulaması esaslarına göre yapının

Mimari hizmet sınıfı	Statik hizmet sınıfı	Maliyet gurubu	Kat adedi	Alan m ²	İnşaat süresi (ay)	Taşıyıcı sistem	Enbüyük açıkluk (m)	Enbüyük kat yüksekliği (m)	Harareti yük kg/m ²

ÖLÇEK	MİMARİ PROJE	
	STATİK PROJE	

Fen işleri müdürlüğünce tasdikli iş bu proje tatbikinden mütevellit NİĞDE belediyesine karşı fenni mesuliyetini deruhte ederim.

11 / 2 / 19 86

Fenni mesul
Tamer YAVAŞCAN
Mimar
Dip No: 284
Oda No: 5133

CAN
Mühendislik Mimarlık Bürosu
Tamer Yavaşcan
Mimar

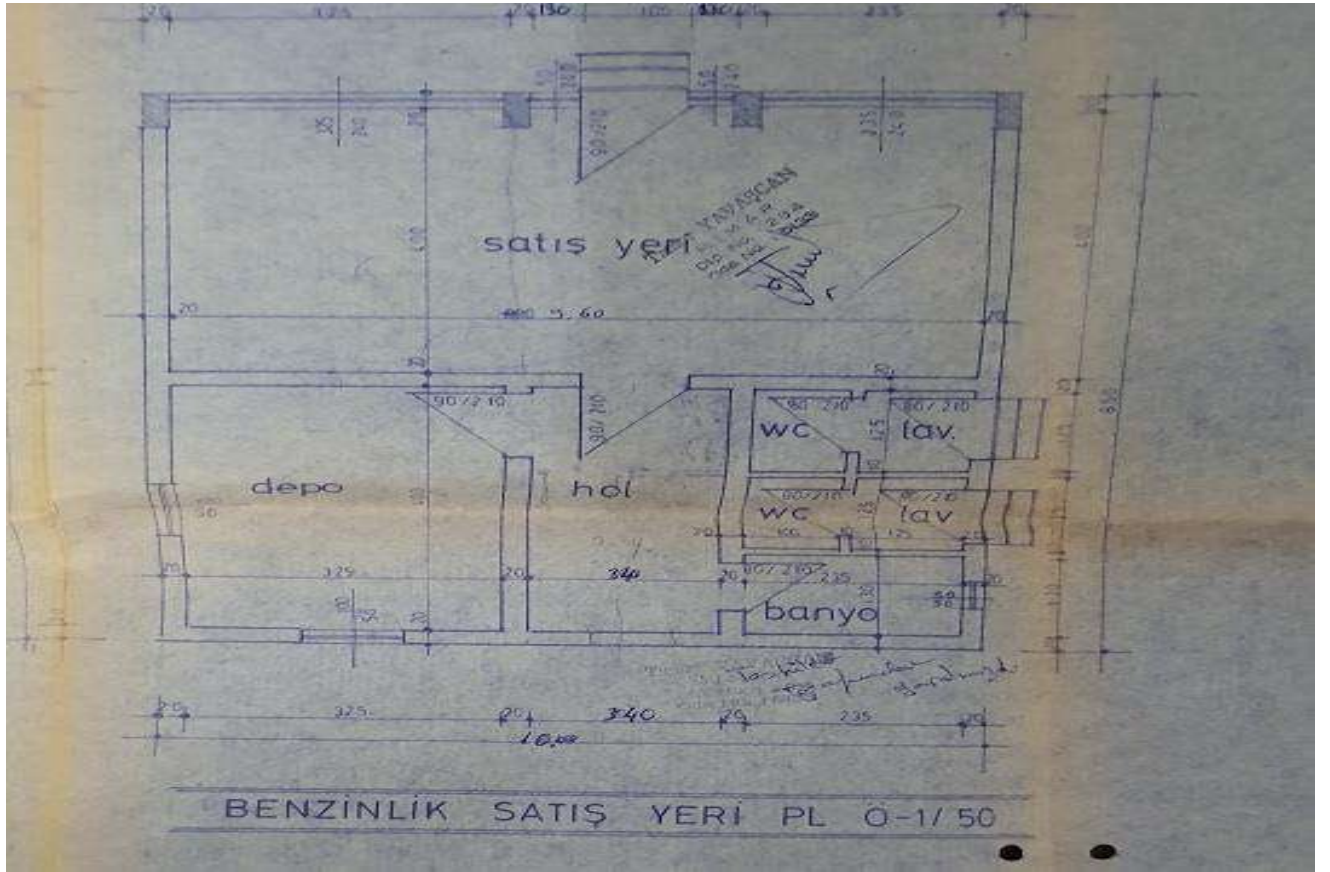
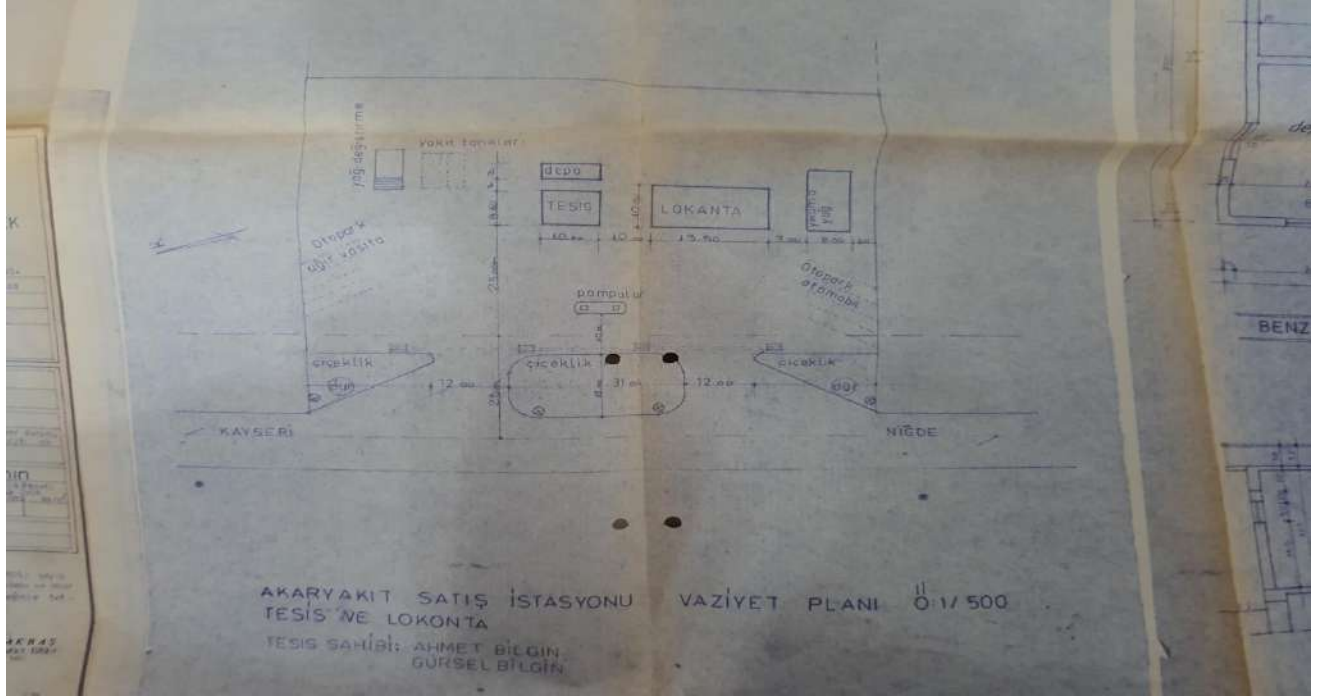
İş bu proje meş 5785(1605) sayılı imar kanun NİĞDE imar planı ve imar yönetmeliği hükümleri gereğince tetkik ve tasdik edilmiştir

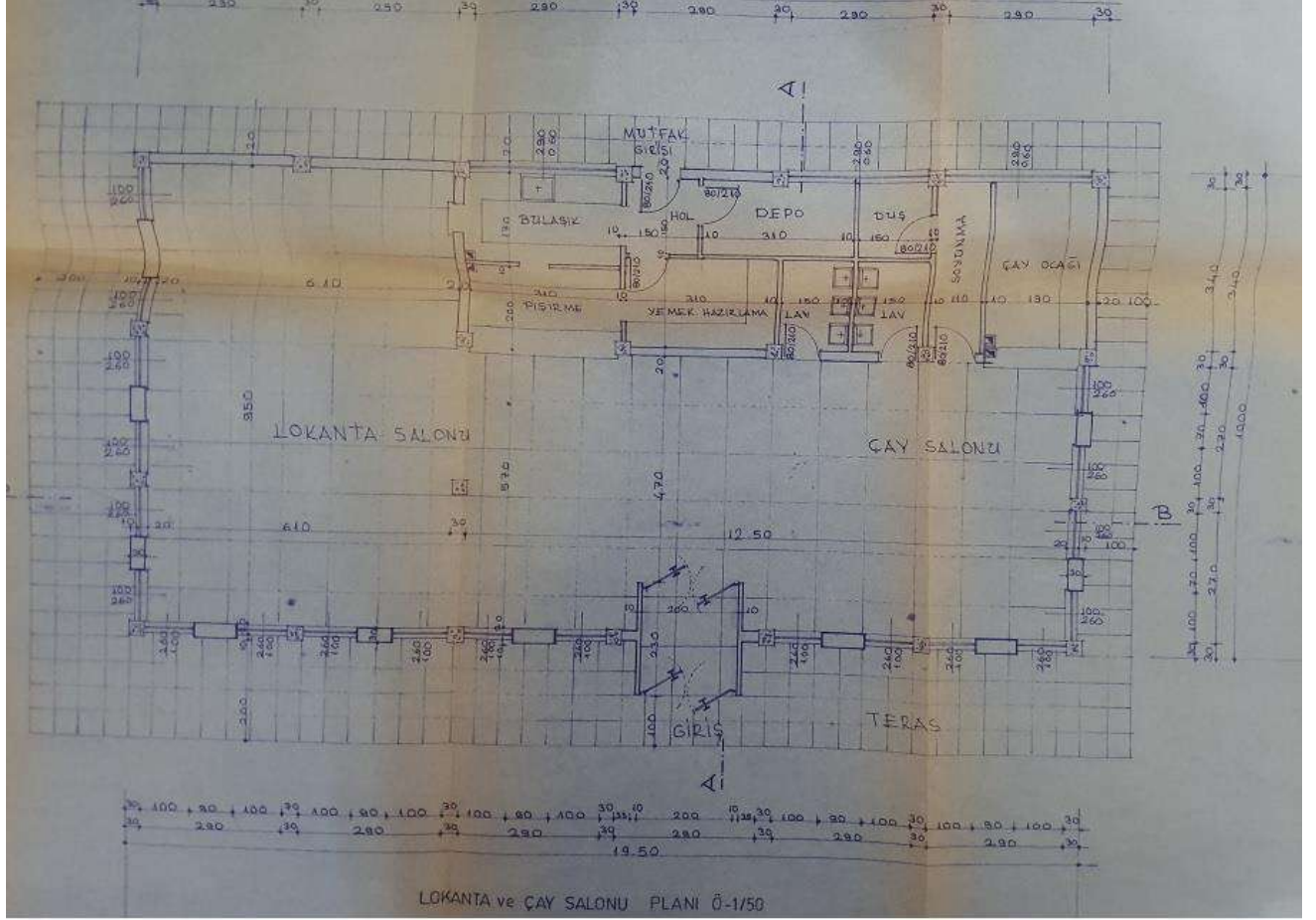
İNCELENDİ

İnşaat ruhsat subesi şefi
Kazım AKBAŞ
İMAR ve AFET İŞLERİ
SB. MD

ORANCI

Fen işleri müdürlüğü







YERLİKAYA

MİMARLIK & MUHENDİSLİK & İNŞAAT

KURTULUS MAH. 10 SK. 100 EVLER PASAJI ASMA KAT
TEL - faks: 0322 456 2956
ADANA

MIMARI PROJE MÜELLIFI				
ADI SOYADI	ÜNVANI	DIPLOMA NO	ODA SICIL NO	BÜRO TESCİL NO
KAMIL YERLİKAYA	MİMAR	499-231	33857	42-631

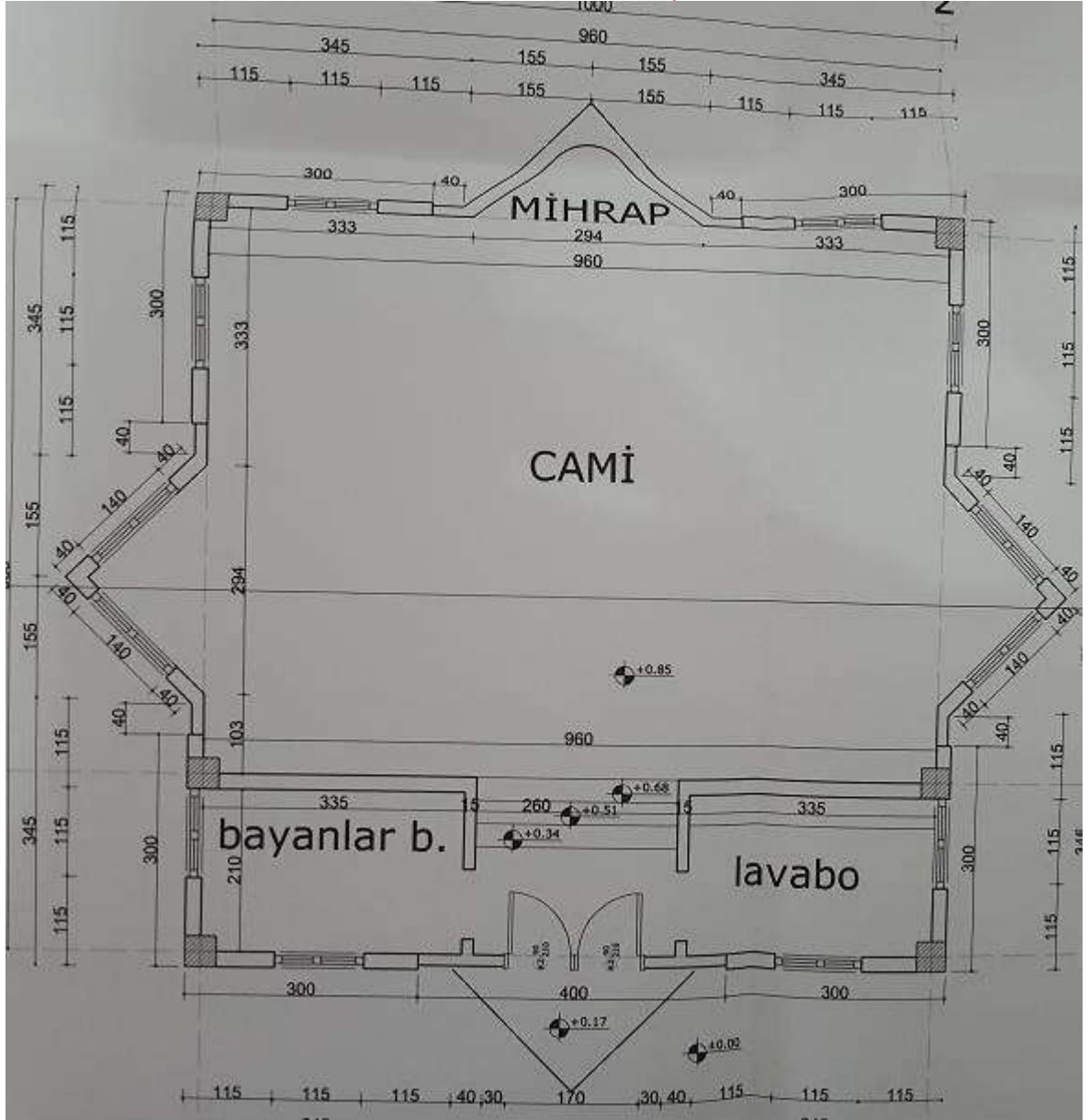
YAPI SAHİBİ:	GÖKNUR GIDA A.Ş. YIKAMA-YAGLAMA BINA
---------------------	---

MIMARI PROJE ONAYI	MESLEKİ DENETİM ONAYI
<p style="text-align: center;">KAMIL YERLİKAYA MİMAR</p> <div style="text-align: center;">  <p style="font-size: 0.8em; margin: 0;"> YERLİKAYA MİMARLIK MÜH. İNS. TAAH. İNS. MLZ. İTH. İHR. SAN. ve TİC. LTD. STİ. Kurtuluş Mah. 10 Sk. Yüzeyler Pasajı Asma Kat No: 56 Seyhan/ADANA Tel.: 0322 456 29 58 Ziyapasa V.D.: 950 041 8067 </p> </div>	

YAPI DENETİM (TUS) ONAYI	BELEDİYE ONAYI
<p style="text-align: center;">KAMIL YERLİKAYA MİMAR</p> <div style="text-align: center;">  <p style="font-size: 0.8em; margin: 0;"> YERLİKAYA MİMARLIK MÜH. İNS. TAAH. İNS. MLZ. İTH. İHR. SAN. ve TİC. LTD. STİ. Kurtuluş Mah. 10 Sk. Yüzeyler Pasajı Asma Kat No: 56 Seyhan/ADANA Tel.: 0322 456 29 58 Ziyapasa V.D.: 950 041 8067 </p> </div>	<p style="text-align: center;">Mehmet ŞİMŞEK Belediye Başkanı 5 NİSAN 2009</p> <div style="text-align: center;">  </div>

ARSA VE BİNA BİLGİLERİ								
Lİ	LÇESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL	TOP. NŞ	ALKUL. AMACI	KAT ADETI
niğde	MERKEZ	AKTAŞ BELEDİYESİ	9		230	178 M2	YIKAMA	ZEMİN KAT

- Proje, muellifinin oluru olmadan çoğaltılamaz ve amacı dışında kullanılamaz.
- Muellifin oluru olmadan proje ve projeye göre yapılan inşaatla hiçbir değişiklik yapılamaz.



AKTAŞ KASABASI

Yapı Belgeleri | 2008

AKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
Yapı Adı: Aktaş Ks./Niğde		Belge No: 05 05/09	01
Yapı Adres: Niğde - Merkez		Yapı No: 12 4 7008 03	
Yapı Sahibi: Aktaş Belediyesi		Yapı No: 71 12 2003	8672
Yapı Adres: Niğde-Kuşçeri Karayolu 14 km.		Yapı No: Sosyal/Trsis	528
Yapı Sahibinin	Yapı Müteahhidinin	Saniye Sefinin	
Gökür Gökür	X m d i s i		
Niğde-Kuşçeri Karayolu 14 km AKTAŞ			
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler		Yapı ile İlgili Özellikler	
Sosyal Trsis	528	1	528
Gökür		1	528
		1	1
	528	3	A 379 20.671 20.000 220.671
Yapının Teknik Özellikleri			
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin			
Konut ile İlgili Özellikler			

AKTAŞ KASABASI

Yapı Belgeleri | 2008

AKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	
Yapı Adı: Aktaş Ka. Niğde	
Yapı No: 1142	
Yapı Sahibi: Aktaş Bekir	
Yapı Adres: Aktaş Niğde	
Yapı Alanı: 15.4.04 02	
Yapı Durumu: 2010	
Yapı Sahibi	Yapı Mülk Sahibi
GÖKNUR A.Ş.	GÖKNUR A.Ş.
4040012487	4040012487
Niğde-Kayseri Karayolu 15. Km Aktaş Niğde	Niğde-Kayseri Karayolu 15. Km Aktaş Niğde
Yapı ile İlgili Özellikler	
Masa ve Tavan yüksekliği: 178	
Yapı ile İlgili Özellikler	
1. Kat: 178, 178	
2. Kat: 178, 178	
3. Kat: 178, 178	
4. Kat: 178, 178	
5. Kat: 178, 178	
6. Kat: 178, 178	
7. Kat: 178, 178	
8. Kat: 178, 178	
9. Kat: 178, 178	
10. Kat: 178, 178	
11. Kat: 178, 178	
12. Kat: 178, 178	
13. Kat: 178, 178	
14. Kat: 178, 178	
15. Kat: 178, 178	
16. Kat: 178, 178	
17. Kat: 178, 178	
18. Kat: 178, 178	
19. Kat: 178, 178	
20. Kat: 178, 178	
21. Kat: 178, 178	
22. Kat: 178, 178	
23. Kat: 178, 178	
24. Kat: 178, 178	
25. Kat: 178, 178	
26. Kat: 178, 178	
27. Kat: 178, 178	
28. Kat: 178, 178	
29. Kat: 178, 178	
30. Kat: 178, 178	
31. Kat: 178, 178	
32. Kat: 178, 178	
33. Kat: 178, 178	
34. Kat: 178, 178	
35. Kat: 178, 178	
36. Kat: 178, 178	
37. Kat: 178, 178	
38. Kat: 178, 178	
39. Kat: 178, 178	
40. Kat: 178, 178	
41. Kat: 178, 178	
42. Kat: 178, 178	
43. Kat: 178, 178	
44. Kat: 178, 178	
45. Kat: 178, 178	
46. Kat: 178, 178	
47. Kat: 178, 178	
48. Kat: 178, 178	
49. Kat: 178, 178	
50. Kat: 178, 178	
51. Kat: 178, 178	
52. Kat: 178, 178	
53. Kat: 178, 178	
54. Kat: 178, 178	
55. Kat: 178, 178	
56. Kat: 178, 178	
57. Kat: 178, 178	
58. Kat: 178, 178	
59. Kat: 178, 178	
60. Kat: 178, 178	
61. Kat: 178, 178	
62. Kat: 178, 178	
63. Kat: 178, 178	
64. Kat: 178, 178	
65. Kat: 178, 178	
66. Kat: 178, 178	
67. Kat: 178, 178	
68. Kat: 178, 178	
69. Kat: 178, 178	
70. Kat: 178, 178	
71. Kat: 178, 178	
72. Kat: 178, 178	
73. Kat: 178, 178	
74. Kat: 178, 178	
75. Kat: 178, 178	
76. Kat: 178, 178	
77. Kat: 178, 178	
78. Kat: 178, 178	
79. Kat: 178, 178	
80. Kat: 178, 178	
81. Kat: 178, 178	
82. Kat: 178, 178	
83. Kat: 178, 178	
84. Kat: 178, 178	
85. Kat: 178, 178	
86. Kat: 178, 178	
87. Kat: 178, 178	
88. Kat: 178, 178	
89. Kat: 178, 178	
90. Kat: 178, 178	
91. Kat: 178, 178	
92. Kat: 178, 178	
93. Kat: 178, 178	
94. Kat: 178, 178	
95. Kat: 178, 178	
96. Kat: 178, 178	
97. Kat: 178, 178	
98. Kat: 178, 178	
99. Kat: 178, 178	
100. Kat: 178, 178	
101. Kat: 178, 178	
102. Kat: 178, 178	
103. Kat: 178, 178	
104. Kat: 178, 178	
105. Kat: 178, 178	
106. Kat: 178, 178	
107. Kat: 178, 178	
108. Kat: 178, 178	
109. Kat: 178, 178	
110. Kat: 178, 178	
111. Kat: 178, 178	
112. Kat: 178, 178	
113. Kat: 178, 178	
114. Kat: 178, 178	
115. Kat: 178, 178	
116. Kat: 178, 178	
117. Kat: 178, 178	
118. Kat: 178, 178	
119. Kat: 178, 178	
120. Kat: 178, 178	
121. Kat: 178, 178	
122. Kat: 178, 178	
123. Kat: 178, 178	
124. Kat: 178, 178	
125. Kat: 178, 178	
126. Kat: 178, 178	
127. Kat: 178, 178	
128. Kat: 178, 178	
129. Kat: 178, 178	
130. Kat: 178, 178	
131. Kat: 178, 178	
132. Kat: 178, 178	
133. Kat: 178, 178	
134. Kat: 178, 178	
135. Kat: 178, 178	
136. Kat: 178, 178	
137. Kat: 178, 178	
138. Kat: 178, 178	
139. Kat: 178, 178	
140. Kat: 178, 178	
141. Kat: 178, 178	
142. Kat: 178, 178	
143. Kat: 178, 178	
144. Kat: 178, 178	
145. Kat: 178, 178	
146. Kat: 178, 178	
147. Kat: 178, 178	
148. Kat: 178, 178	
149. Kat: 178, 178	
150. Kat: 178, 178	
151. Kat: 178, 178	
152. Kat: 178, 178	
153. Kat: 178, 178	
154. Kat: 178, 178	
155. Kat: 178, 178	
156. Kat: 178, 178	
157. Kat: 178, 178	
158. Kat: 178, 178	
159. Kat: 178, 178	
160. Kat: 178, 178	
161. Kat: 178, 178	
162. Kat: 178, 178	
163. Kat: 178, 178	
164. Kat: 178, 178	
165. Kat: 178, 178	
166. Kat: 178, 178	
167. Kat: 178, 178	
168. Kat: 178, 178	
169. Kat: 178, 178	
170. Kat: 178, 178	
171. Kat: 178, 178	
172. Kat: 178, 178	
173. Kat: 178, 178	
174. Kat: 178, 178	
175. Kat: 178, 178	
176. Kat: 178, 178	
177. Kat: 178, 178	
178. Kat: 178, 178	
179. Kat: 178, 178	
180. Kat: 178, 178	
181. Kat: 178, 178	
182. Kat: 178, 178	
183. Kat: 178, 178	
184. Kat: 178, 178	
185. Kat: 178, 178	
186. Kat: 178, 178	
187. Kat: 178, 178	
188. Kat: 178, 178	
189. Kat: 178, 178	
190. Kat: 178, 178	
191. Kat: 178, 178	
192. Kat: 178, 178	
193. Kat: 178, 178	
194. Kat: 178, 178	
195. Kat: 178, 178	
196. Kat: 178, 178	
197. Kat: 178, 178	
198. Kat: 178, 178	
199. Kat: 178, 178	
200. Kat: 178, 178	
201. Kat: 178, 178	
202. Kat: 178, 178	
203. Kat: 178, 178	
204. Kat: 178, 178	
205. Kat: 178, 178	
206. Kat: 178, 178	
207. Kat: 178, 178	
208. Kat: 178, 178	
209. Kat: 178, 178	
210. Kat: 178, 178	
211. Kat: 178, 178	
212. Kat: 178, 178	
213. Kat: 178, 178	
214. Kat: 178, 178	
215. Kat: 178, 178	
216. Kat: 178, 178	
217. Kat: 178, 178	
218. Kat: 178, 178	
219. Kat: 178, 178	
220. Kat: 178, 178	
221. Kat: 178, 178	
222. Kat: 178, 178	
223. Kat: 178, 178	
224. Kat: 178, 178	
225. Kat: 178, 178	
226. Kat: 178, 178	
227. Kat: 178, 178	
228. Kat: 178, 178	
229. Kat: 178, 178	
230. Kat: 178, 178	
231. Kat: 178, 178	
232. Kat: 178, 178	
233. Kat: 178, 178	
234. Kat: 178, 178	
235. Kat: 178, 178	
236. Kat: 178, 178	
237. Kat: 178, 178	
238. Kat: 178, 178	
239. Kat: 178, 178	
240. Kat: 178, 178	
241. Kat: 178, 178	
242. Kat: 178, 178	
243. Kat: 178, 178	
244. Kat: 178, 178	
245. Kat: 178, 178	
246. Kat: 178, 178	
247. Kat: 178, 178	
248. Kat: 178, 178	
249. Kat: 178, 178	
250. Kat: 178, 178	
251. Kat: 178, 178	
252. Kat: 178, 178	
253. Kat: 178, 178	
254. Kat: 178, 178	
255. Kat: 178, 178	
256. Kat: 178, 178	
257. Kat: 178, 178	
258. Kat: 178, 178	
259. Kat: 178, 178	
260. Kat: 178, 178	
261. Kat: 178, 178	
262. Kat: 178, 178	
263. Kat: 178, 178	
264. Kat: 178, 178	
265. Kat: 178, 178	
266. Kat: 178, 178	
267. Kat: 178, 178	
268. Kat: 178, 178	
269. Kat: 178, 178	
270. Kat: 178, 178	
271. Kat: 178, 178	
272. Kat: 178, 178	
273. Kat: 178, 178	
274. Kat: 178, 178	
275. Kat: 178, 178	
276. Kat: 178, 178	
277. Kat: 178, 178	
278. Kat: 178, 178	
279. Kat: 178, 178	
280. Kat: 178, 178	
281. Kat: 178, 178	
282. Kat: 178, 178	
283. Kat: 178, 178	
284. Kat: 178, 178	
285. Kat: 178, 178	
286. Kat: 178, 178	
287. Kat: 178, 178	
288. Kat: 178, 178	
289. Kat: 178, 178	
290. Kat: 178, 178	
291. Kat: 178, 178	
292. Kat: 178, 178	
293. Kat: 178, 178	
294. Kat: 178, 178	
295. Kat: 178, 178	
296. Kat: 178, 178	
297. Kat: 178, 178	
298. Kat: 178, 178	
299. Kat: 178, 178	
300. Kat: 178, 178	
301. Kat: 178, 178	
302. Kat: 178, 178	
303. Kat: 178, 178	
304. Kat: 178, 178	
305. Kat: 178, 178	
306. Kat: 178, 178	
307. Kat: 178, 178	
308. Kat: 178, 178	
309. Kat: 178, 178	
310. Kat: 178, 178	
311. Kat: 178, 178	
312. Kat: 178, 178	
313. Kat: 178, 178	
314. Kat: 178, 178	
315. Kat: 178, 178	
316. Kat: 178, 178	
317. Kat: 178, 178	
318. Kat: 178, 178	
319. Kat: 178, 178	
320. Kat: 178, 178	
321. Kat: 178, 178	
322. Kat: 178, 178	
323. Kat: 178, 178	
324. Kat: 178, 178	
325. Kat: 178, 178	
326. Kat: 178, 178	
327. Kat: 178, 178	
328. Kat: 178, 178	
329. Kat: 178, 178	
330. Kat: 178, 178	
331. Kat: 178, 178	
332. Kat: 178, 178	
333. Kat: 178, 178	
334. Kat: 178, 178	
335. Kat: 178, 178	
336. Kat: 178, 178	
337. Kat: 178, 178	
338. Kat: 178, 178	
339. Kat: 178, 178	
340. Kat: 178, 178	
341. Kat: 178, 178	
342. Kat: 178, 178	
343. Kat: 178, 178	
344. Kat: 178, 178	
345. Kat: 178, 178	
346. Kat: 178, 178	
347. Kat: 178, 178	
348. Kat: 178, 178	
349. Kat: 178, 178	
350. Kat: 178, 178	
351. Kat: 178, 178	
352. Kat: 178, 178	
353. Kat: 178, 178	
354. Kat: 178, 178	
355. Kat: 178, 178	
356. Kat: 178, 178	
357. Kat: 178, 178	
358. Kat: 178, 178	
359. Kat: 178, 178	
360. Kat: 178, 178	
361. Kat: 178, 178	
362. Kat: 178, 178	
363. Kat: 178, 178	
364. Kat: 178, 178	
365. Kat: 178, 178	
366. Kat: 178, 178	
367. Kat: 178, 178	
368. Kat: 178, 178	
369. Kat: 178, 178	
370. Kat: 178, 178	
371. Kat: 178, 178	
372. Kat: 178, 178	
373. Kat: 178, 178	
374. Kat: 178, 178	
375. Kat: 178, 178	
376. Kat: 178, 178	
377. Kat: 178, 178	
378. Kat: 178, 178	
379. Kat: 178, 178	



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	AKTAŞ/DEVLET M		
	Mevki:	Caddeüstü		
	Ada:	347	Parsel:	27
	Yüz Ölçümü:	14.669,57 m ²	Cilt/Sayfa No:	21/2067
Niteliği:	arsa			

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye Döşen m ² :
	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	Tam - 14.669,57	14.669,57

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	109281226 - AnaTasınmaz	İfrazen Taksim (TSM)	
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	04.06.2020 - 12511	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) -NEVFB-EqqQ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

MGMYenin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:50



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	347/27
Taşınmaz Kimlik No:	109281226	AT Yüzölçüm(m2):	14669.57
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKTAŞ/DEVLET Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Caddeüstü	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	21/2067	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:1900440) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Niğde - 30-03-2021 10:24 - 14891	-
İrtifak	930 M ² KISMINDA TEDAŞ LEHİNE 30/01/2054 TARİHİNE KADAR İRTİFAK HAKKI VARDIR. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.	Niğde - 17-10-2005 00:00 - 9957	-

1 / 2

	(TEDAŞ) VKN:8790013397	
--	---------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
524637281	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	14669.57	14669.57	İfrazen Taksim (TSM) 04-06-2020 12511	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) s46z80nWFbK kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

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 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 Esentepe 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://ebulten.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden A30Z-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 yanı sıra 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,

Dünyalık Yata 8. Kat No:156 06500 ANKARA, Tel: (312) 3920000, Faks: (312) 3920000, İnternet: <http://www.aden.gov.tr>
Halkıye Mah. Ankara Cad. No:15 Şişli 34397 İSTANBUL, Tel: (212) 3965000, Faks: (212) 3142000
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72018-De-114e-46d7-ba15-0a64-0404-0000
<http://spk2018.mta.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilir.

Bilgi için: Sayın Bk. ULUSALÇÖLÜ
BAŞUZMAN
ucok@spk.gov.tr

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.


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: 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: 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 Lütfüllah 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[®]

D e ğ e r l e m e

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

SERMAYE PİYASASI KURULUNA

Eskişehir Yolu 8. Km No:156
06530 Ankara

04/01/2022

Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş. şirketine ait gayrimenkuller, makine-ekipmanlar, yardımcı makine ekipmanlar ve taşıt araçları için hazırlanan 06.08.2021 tarihli 2021-ÖZEL-380, 2021-ÖZEL-379, 2021-ÖZEL-255, 2021-ÖZEL-256, 2021-ÖZEL-257, 2021-ÖZEL-258, 2021-ÖZEL-259, 2021-ÖZEL-260, 2021-ÖZEL-261, 2021-ÖZEL-262, 2021-ÖZEL-263, 2021-ÖZEL-264, 2021-ÖZEL-265, 2021-ÖZEL-266, 2021-ÖZEL-268, 2021-ÖZEL-269, 2021-ÖZEL-270, 2021-ÖZEL-271, 2021-ÖZEL-272, 2021-ÖZEL-273, 2021-ÖZEL-274, 2021-ÖZEL-275, 2021-ÖZEL-415 no.lu değerlendirme raporlarının, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlandığını, analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu, sunulan bilgiler ve araştırmaların sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde gerçeğe uygun ve doğru olduğunu, bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte eksik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu, değerlendirme uzmanlarının değerlendirme konusunu oluşturan varlıklarla değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilişkisinin bulunmadığını, ücretimizin söz konusu raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını, rapor konusu varlıklarla ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını, değerlendirme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi, raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı ile sorumlu değerlendirme uzmanının mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu, değerlendirme uzmanı olarak değerlemesi yapılan varlıkların türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu, değerlendirme uzmanlarının varlıkları incelediğini, yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, kabul edilen varsayımlarla hazırlandığını, mesleki özen ve titizlik kuralları kapsamında gerekli her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu ve verdiğimiz bilgilerden sorumlu olduğumuzu kabul, beyan ve taahhüt ederiz.

Saygılarımızla,


ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Erhan SARAÇ

Makine Mühendisi

Lisans No: 402184

Sorumlu Değerleme Uzmanı


ADEN GAYRİMENKUL DEĞ. VE DAN. A.Ş.
Kocayatağı Mah. Bayır Cad. Demirkaya İş Merkezi
No: 15/21 14742 Kadıköy / İstanbul
Tel: 0216 340 2 4 16 Faks: 0216 340 23 17
E-posta: info@aden.com.tr Web: www.aden.com.tr
Mersis No: 0807004542200017