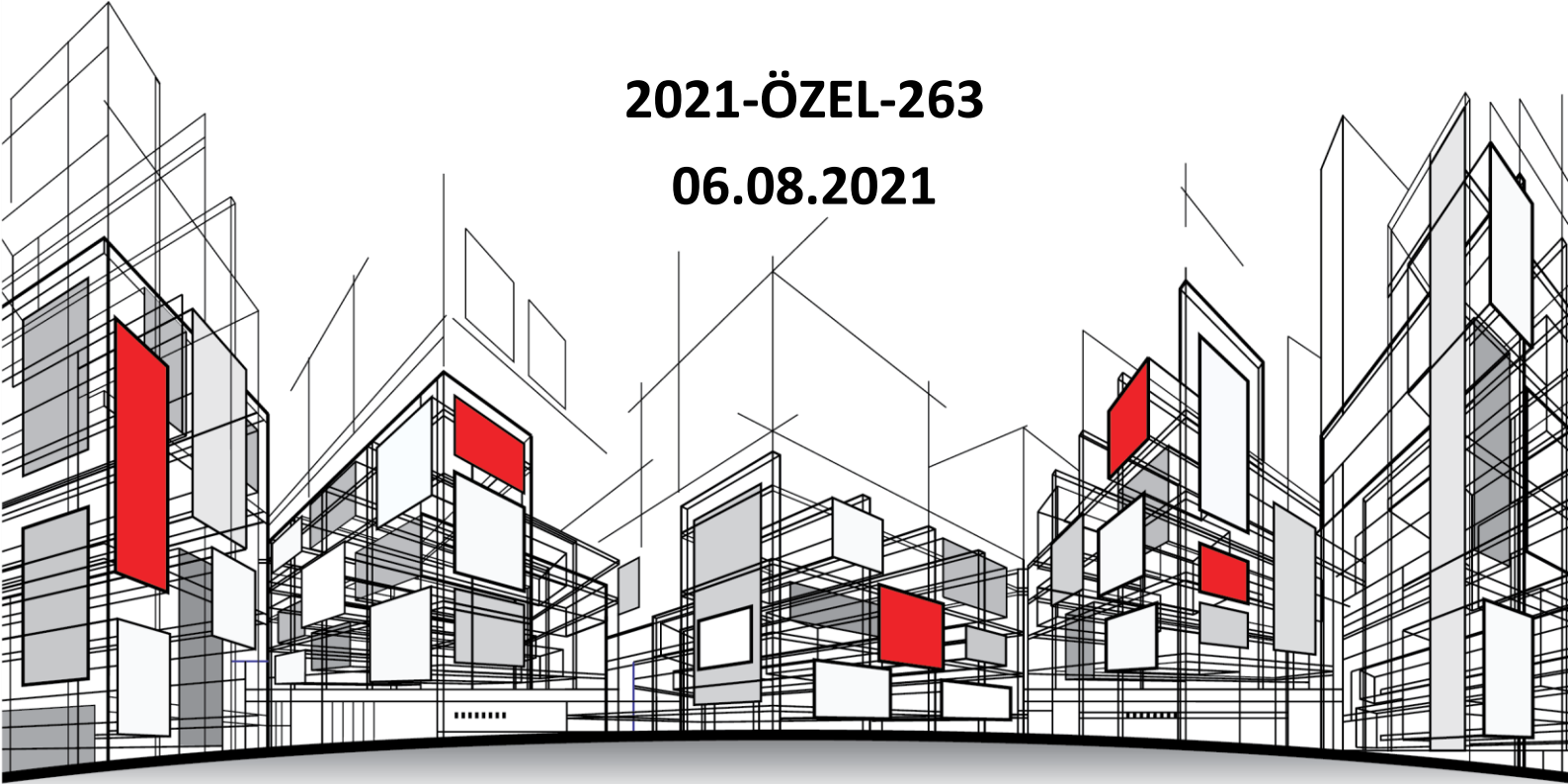


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

**AFYONKARAHİSAR-EVCİLER
8 ADET TARLA**

**2021-ÖZEL-263
06.08.2021**



aden[®]
Değerleme

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 6 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR	- 8 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 10 -
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ	- 10 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 11 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 12 -
4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 14 -
4.1. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.2. GAYRİMENKULLERİN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 15 -
4.3. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 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 GETİRİLMEYİĞİ 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 İçin Hazırlanan Raporlarda Bulunması Gerekli Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar 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 Resmi 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 karşılaşılmamıştır.
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 OtuzBirMilyonDörtYüzSeksanDokuzBin-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 tamamiyle uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- Covid-19 salgın hastalığının önlemesi amacıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüklerinde kısıtlı işlemler yapılmaktadır. Bu bilgilerdeki tapaj hataları ve/veya yorumlardaki farklılıklardan firmamız sorumlu değildir.
- Gayrimenkuller 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



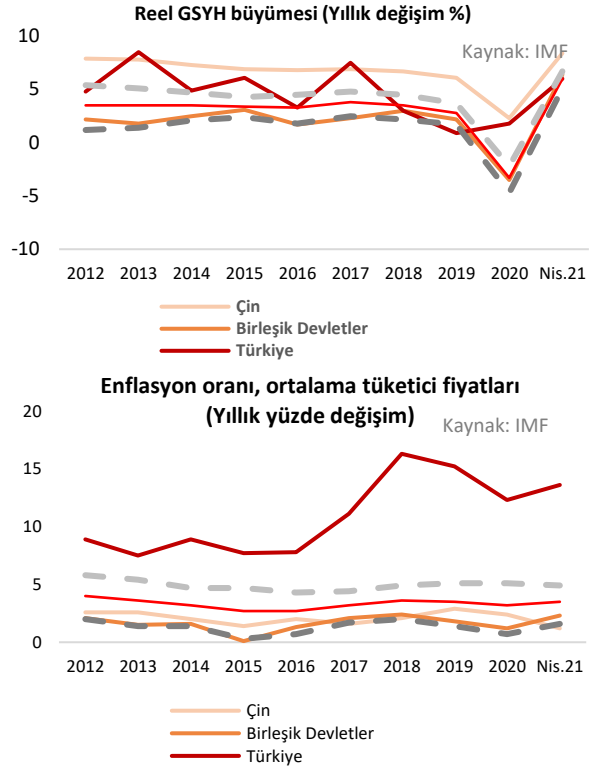
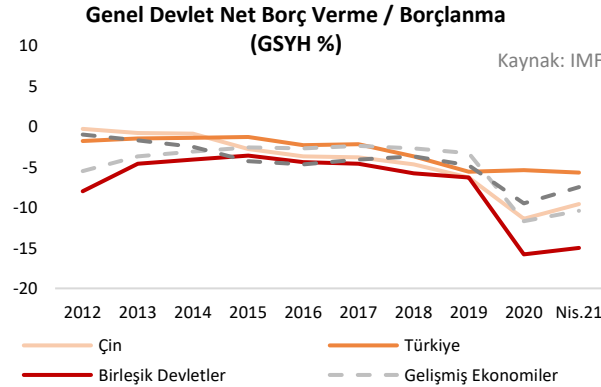
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

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.

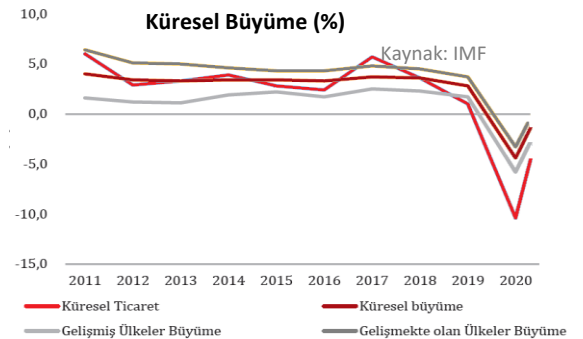
Gelişmiş ekonomilerde ortalama enflasyon, 2019 yılsonundan bu yana 1,3 puan azalarak, Nisan 2020 itibarıyla yıllık bazda yüzde 0,4'e gerilemiş, gelişmekte olan ekonomilerde ise aynı dönemde 1,2 puan düşerek yüzde 4,2 olmuştur.



Covid-19 salgınının başladığı ilk çeyrekte küresel borçluluk 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.



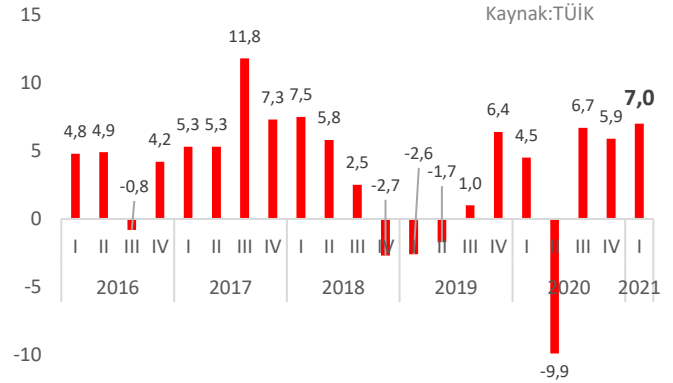
² Kaynak: IMF

3.2. Türkiye Ekonomisi³

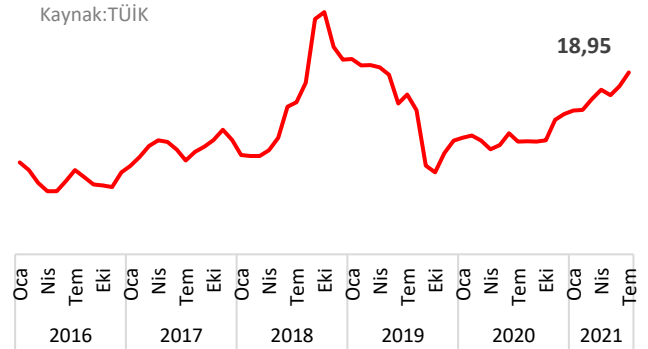
GSYH 2021 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre **%7,0** artmıştır. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri %18,1,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

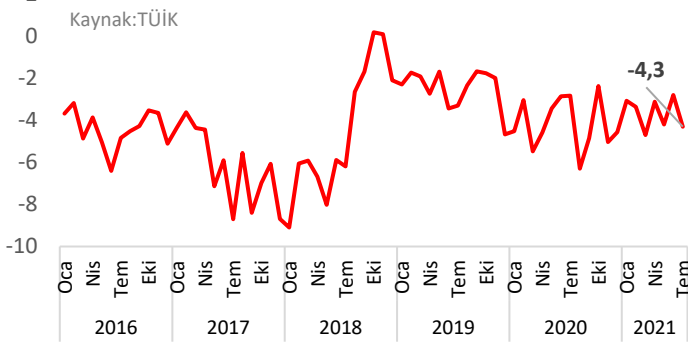
GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)



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

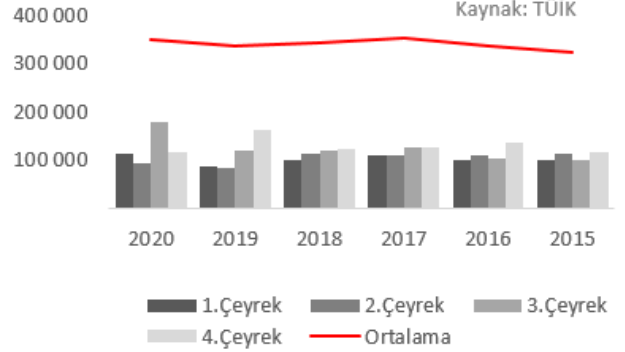
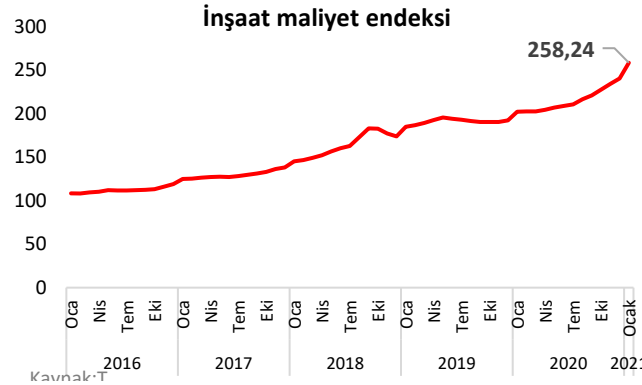
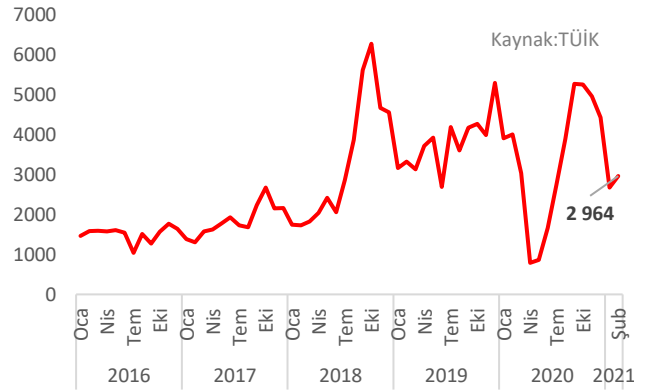
3.3. Gayrimenkul Sektörü⁴

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 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	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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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 koruncak 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 koruncak 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 koruncak 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 koruncak alanda kalan gayrimenkul, plansız alanlarda yer almaktadır. Taşınmaz geometrik olarak düzgün olmayan dörtgen formunda olup kadastro yoluna cephesi bulunmaktadır.

4.7. Yasal Gereklerin 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.

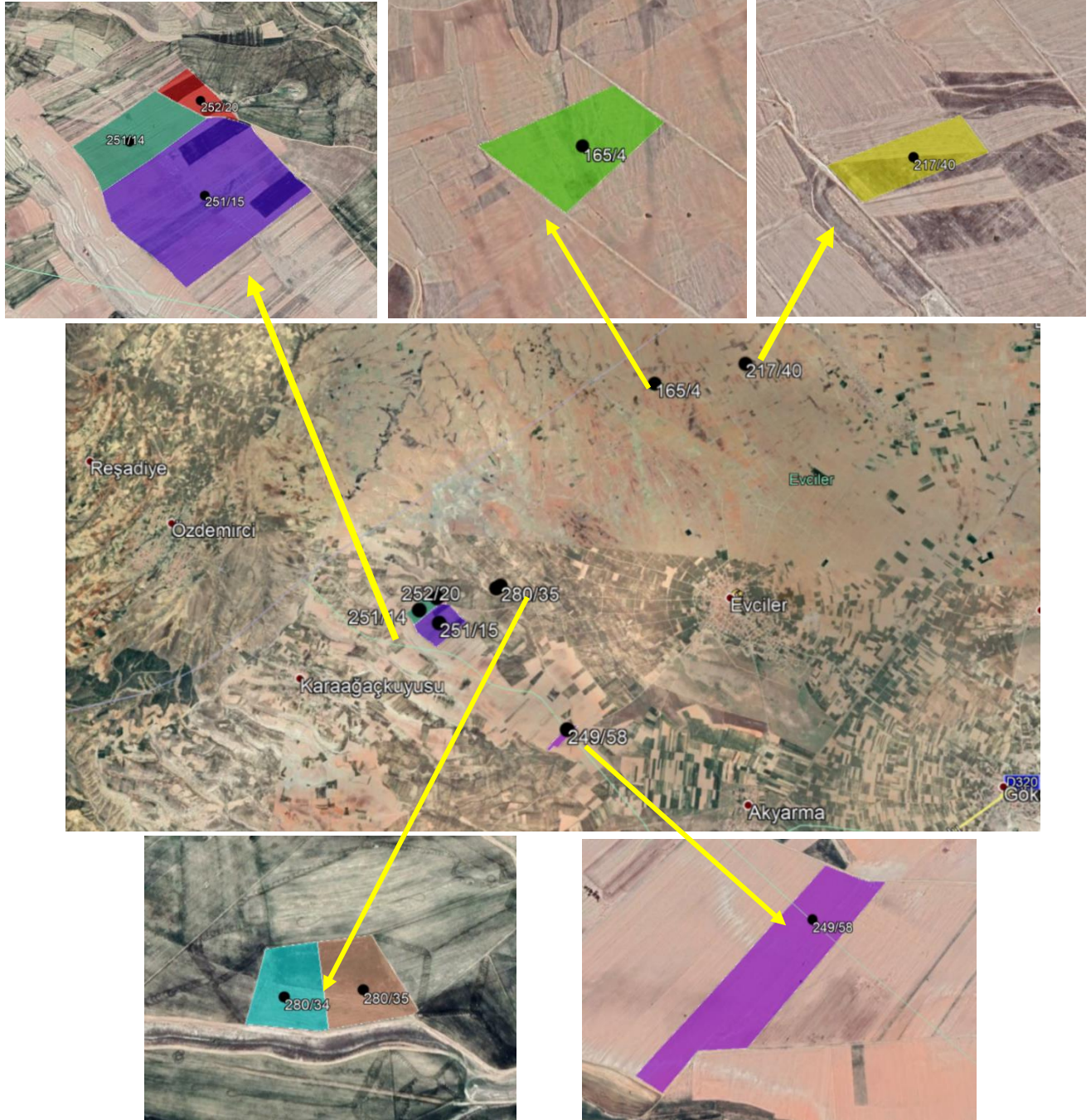
“Köy ve mezraların yerleşik alanları ve civarı ile kırsal yerleşik alanlar ve civarında yapılacak konut, tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar ile müstemilat binaları yapı ruhsatı ve yapı kullanma iznine tabi değildir. Ancak, yapı projelerinin fen ve sağlık kurallarına uygun olduğuna dair ilgili idare 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 sulı 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 görülemedi.



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

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

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

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

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

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

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

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

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

Sonuç olarak;

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

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

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

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

BÖLÜM 6

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

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

Konu taşınmazlar için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı “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.

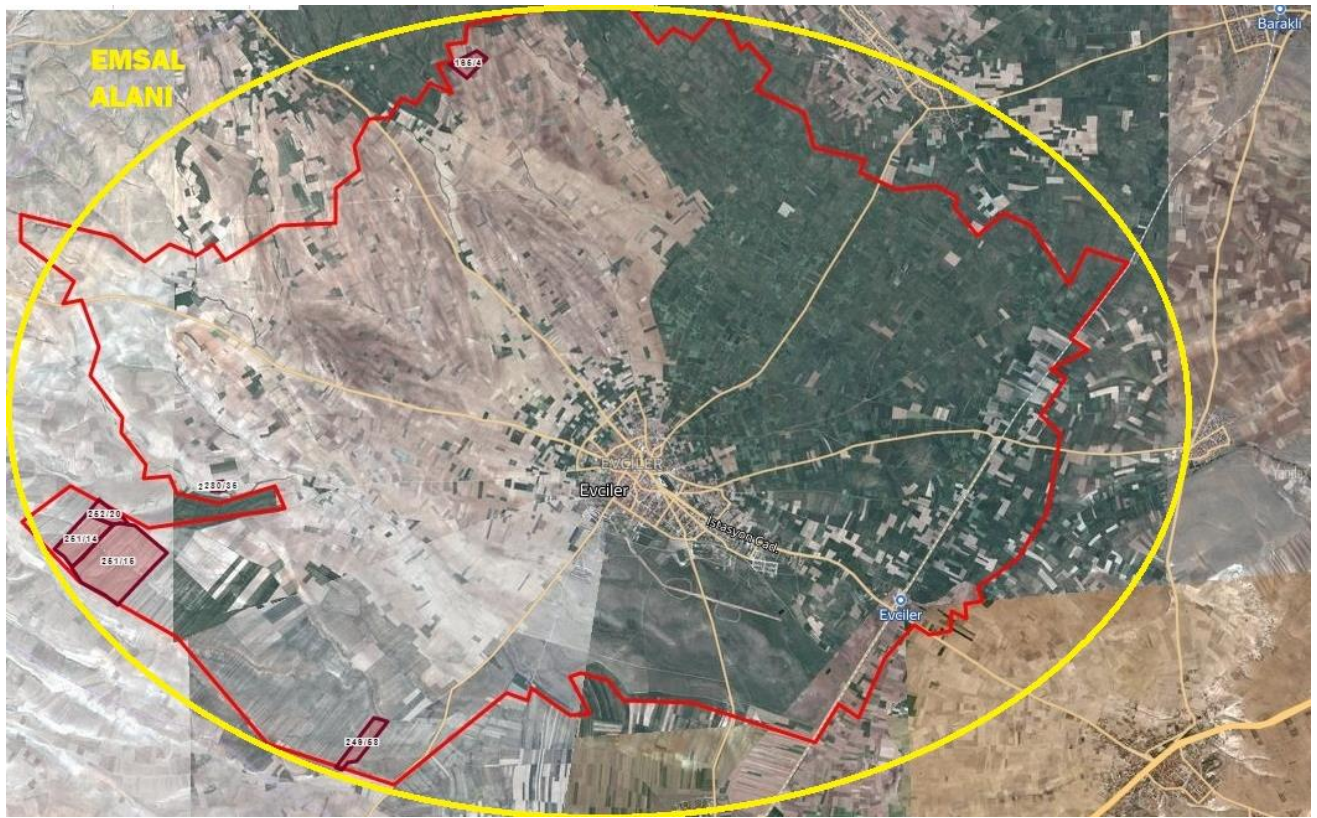
6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

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 kadaströ 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 değerleme 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 değerleme konusu taşınmaza göre şerefiyesi düşüktür. 3 no.lu emsal büyüklük ve tarımsal imkân bakımından değerleme konusu taşınmaza göre düşük şerefiyeye sahiptir.

Değerlemeye konu gayrimenkullerden 251 ada 15 parselin su kuyusunun, trafosunun ve kadaströ 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

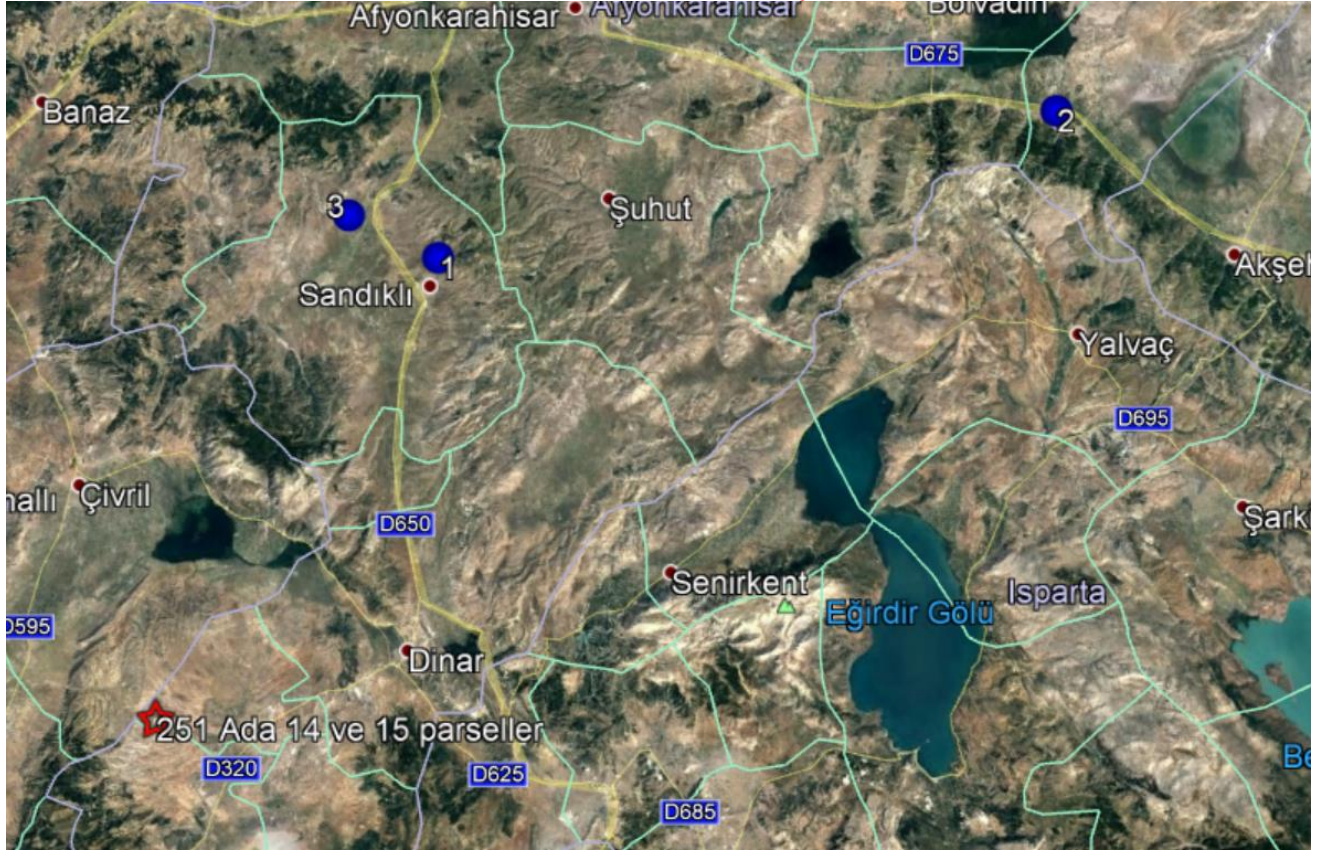
olmaması ve komşu parselden su temin etmesi durumları göz önünde alınarak şerefiye faktörü uygulanmış ve 7 TL/m² birim satış değeri verilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlarda 280 ada 34 ve 35 parselin sulama imkanının olmaması ve kadastro paftasına işlenmiş yolu olmamasından dolayı, araştırmalar ve 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, Doğancık 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%
Büyüklik 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 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 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 ülkelere 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 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.

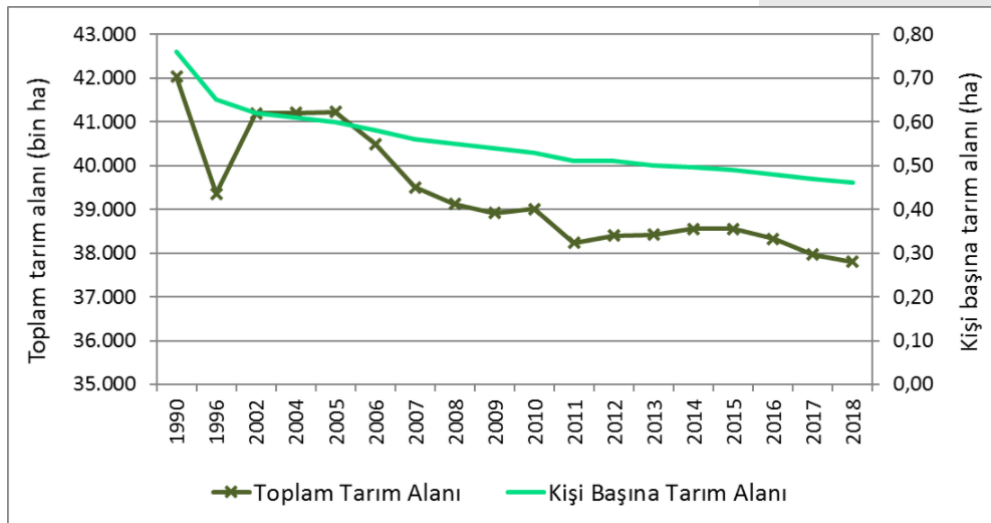
Türk insanının beslenme durumuna genel olarak bakıldığında ülkede temel besinin ekmek ve diğer tahıldan mamul ürünlerden oluştuğu görülmektedir. Günlük enerjinin ortalama %50'si ekmek ve diğer tahıldan mamul ürünlerden sağlanmaktadır. Yıllar içerisinde besin tüketim eğilimi incelendiğinde ekmek, süt-yoğurt, 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 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)						
İBBS - SR	Tahıllar ve diğer bitkisel ürünlerin alanı Area of cereals and other crop products			Sebzeler balkaçları alanı Area of vegetables garden	Meyveler, içecek 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	115 812	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	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	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	5 505 608	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	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)						
		Tahıllar ve diğer bitkisel ürünlerin alanı	Sebzeler bahçeleri alanı	Meyveler, içecek ve baharat bitkileri alanı	Süs bitkileri alanı	
		Area of cereals and other crop products	Area of vegetable gardens	Area of fruit trees, ge and spices	Ornamental plants area	
İBBS - SR	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	821 731	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	3 556 299	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	3 593 637	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, 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	88 319	322 740	-
TR714 Nevşehir	3 287 723	2 258 107	561 049	235 902	232 665	-
TR715 Kırşehir	3 275 999	2 713 712	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	7 881 047	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	143 380	7 774	4 412	-
TR813 Bartın	387 637	293 851	17 696	76 085	76 085	5

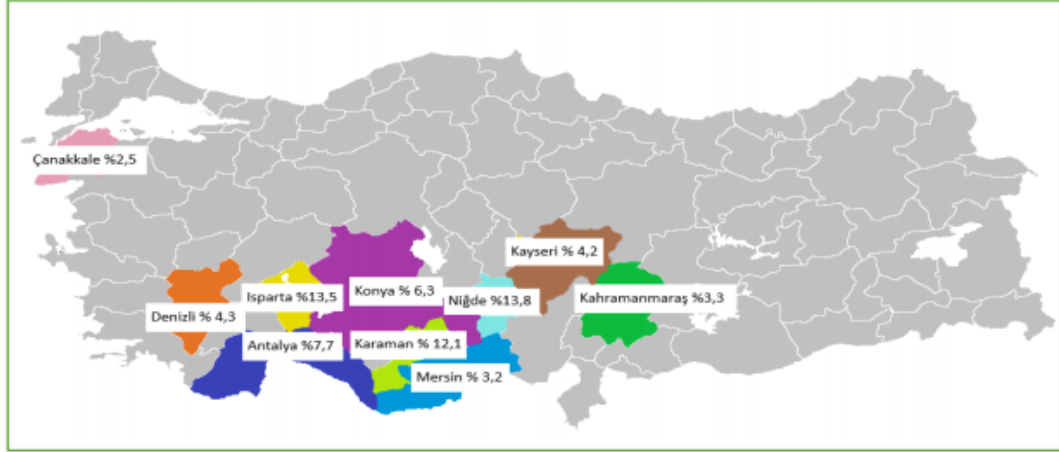
✓ Elma Piyasa Raporu

Türkiye Elma Verileri (bin ton)

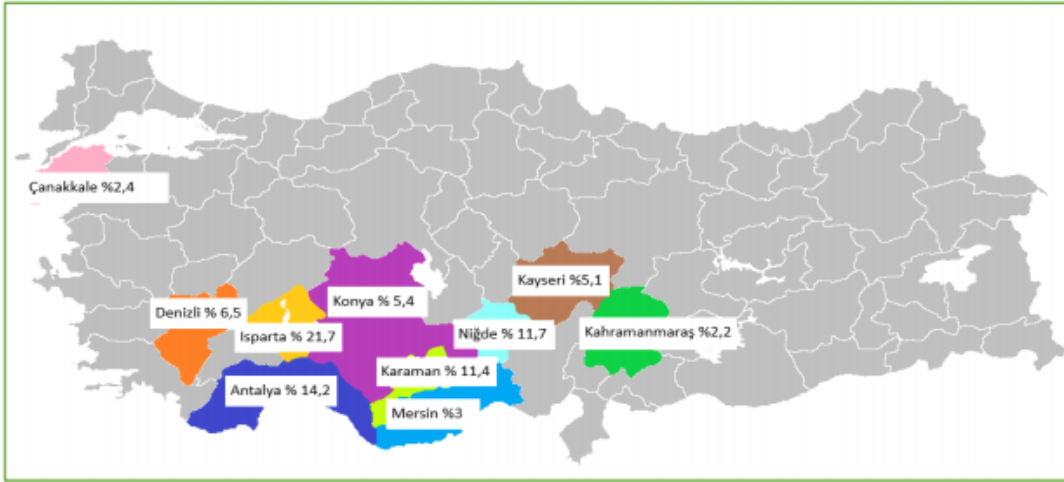
	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	DEĞİŞİM (%) ¹
ALAN (m ²)	171.410	173.394	175.357	174.640	174.439	-0,1
VERİM (Kg/ağaç)	50	53	53	59	58	-1,7
MEYVE VEREN AĞAÇ (bin adet)	52.272	55.585	55.771	61.288	64.558	5,3
ÜRETİM	2.570	2.926	3.032	3.626	3.619	-0,2
YURTİÇİ KULLANIM	1.967	2.042	2.254	2.413	2.670	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.

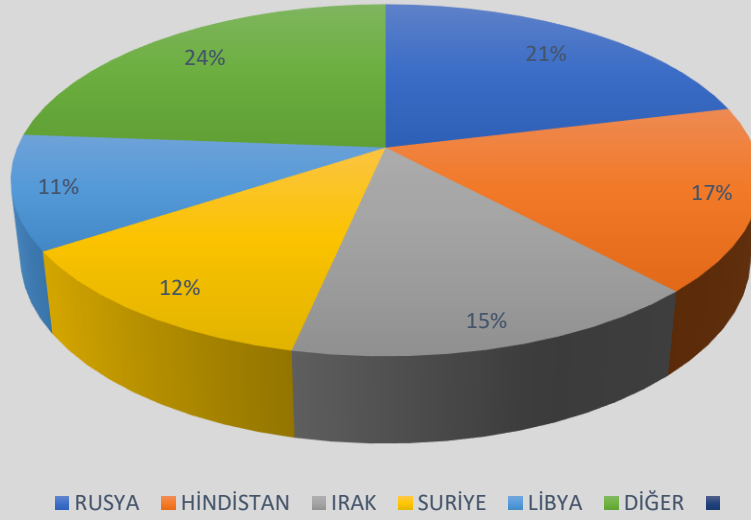


Elma üretimi; Türkiye’de 2020 sezonunda 4,3 milyon ton olan elma üretiminde bir önceki yıla göre %18,8 oranında artış olmuştur. 931 bin ton ile en fazla üretim Isparta ilinde gerçekleşmiştir. Isparta’yı 611 bin ton ile Antalya ve 503 bin ton ile de Niğde illeri takip etmektedir.

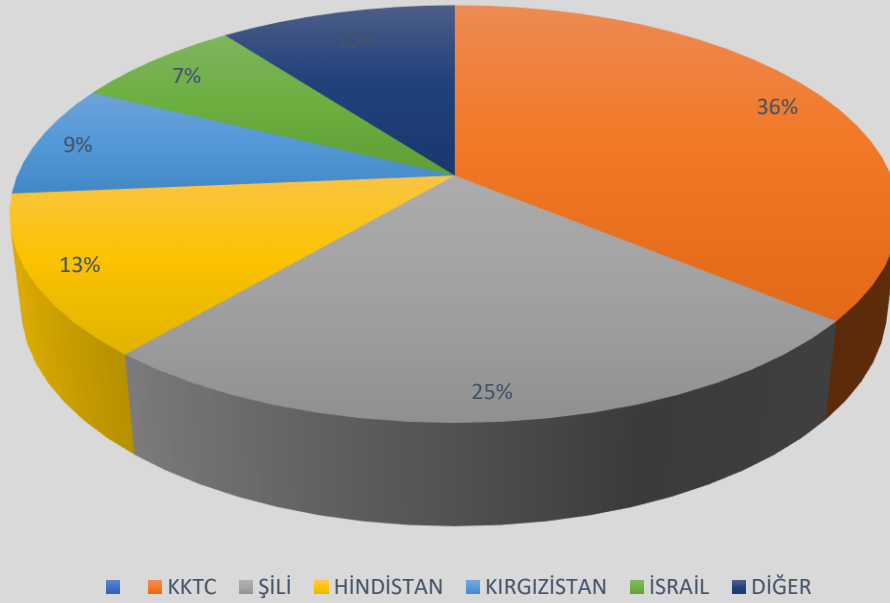


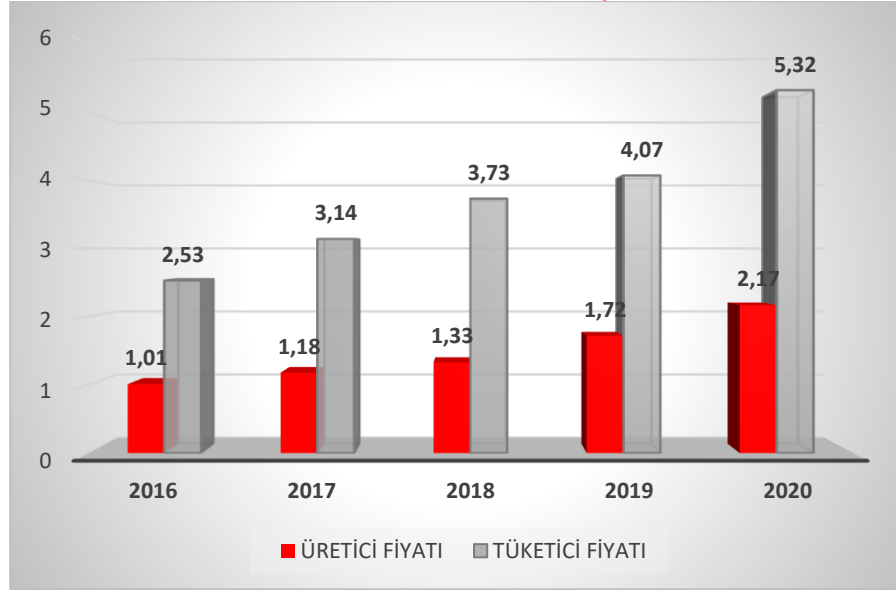
Türkiye Dış Ticaret Verileri; Ülkelere göre Türkiye elma ihracatı 2020 yılına göre 210 bin ton olarak gerçekleşmiştir. Türkiye en fazla ihracatı 44 bin 626 ton ile Rusya’ya (%21,2), 35 bin 568 ton ile Hindistan’a (%17,9), üçüncü olarak ise 32 bin 216 ton ile Suriye’ye (%15,3) yapmıştır. 2021 yılı beş 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 5,75TL/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 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 periyodisitesine 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
Evçiler Bahçe	251	15	ELMA	Gala	M111	Yarı Bodur	238.157	22.567	5*2	100	2017
Evçiler Bahçe	251	15	ELMA	Golden	M111		52.003	5.613	5*2	100	2019
Evçiler Bahçe	251	14	ELMA	Gala	M111		68.774	6.258	5*2	100	2014
Evçiler 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 aksesuarı	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 Çıplak 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	1.099,93	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) Çıplak 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/EO)	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 Safı 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 - 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				HAZIRLAYAN		ONAYLAYAN	
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)																	12.890.830,8
Tesis Döneminde Olan Ağaçların Değer Takdiri (TL)																	597.223,2
Toplam Ağaç Değeri (TL)																	13.488.054,0

*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 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
+ Taşınmazların yüzölçümünün yeterli olması + Kadastro yoluna cephelerinin olması	– Bölgenin ilçe ve şehir merkezine uzak olması, – Parsellerin az eğimli yapıya sahip olması
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. 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 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



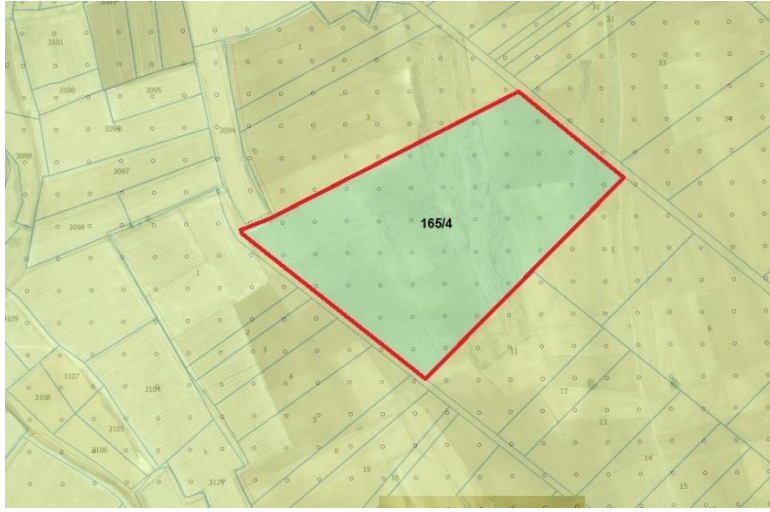
280 ada 34 parsel

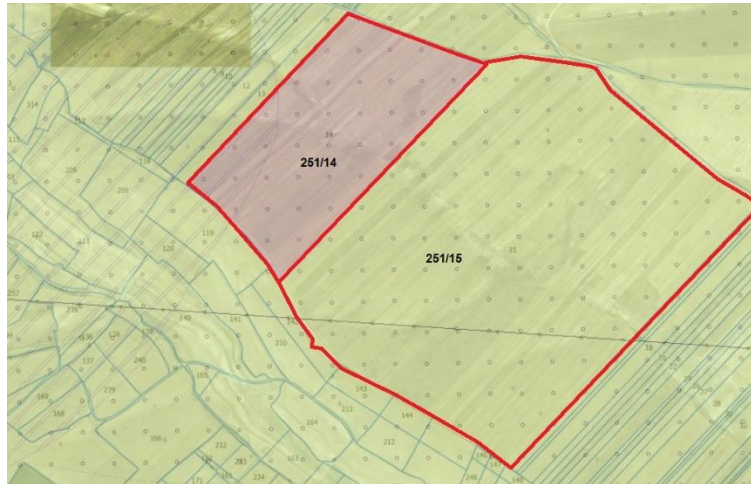


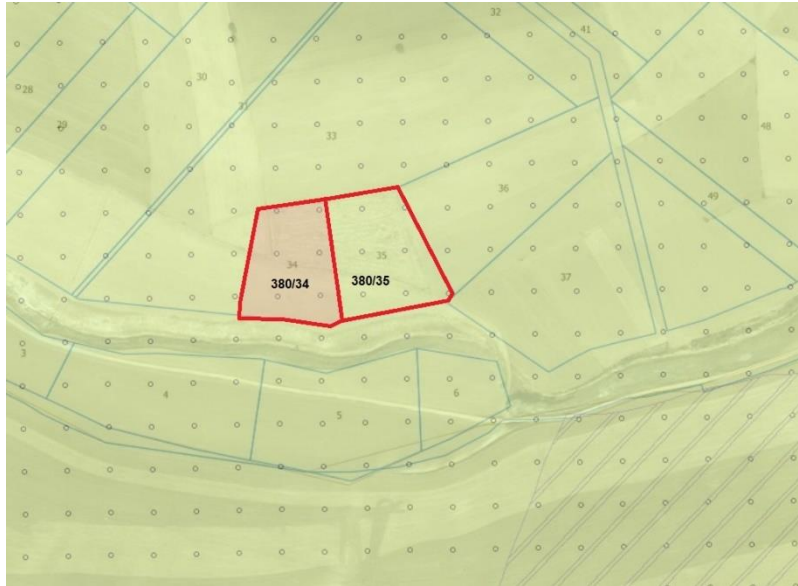
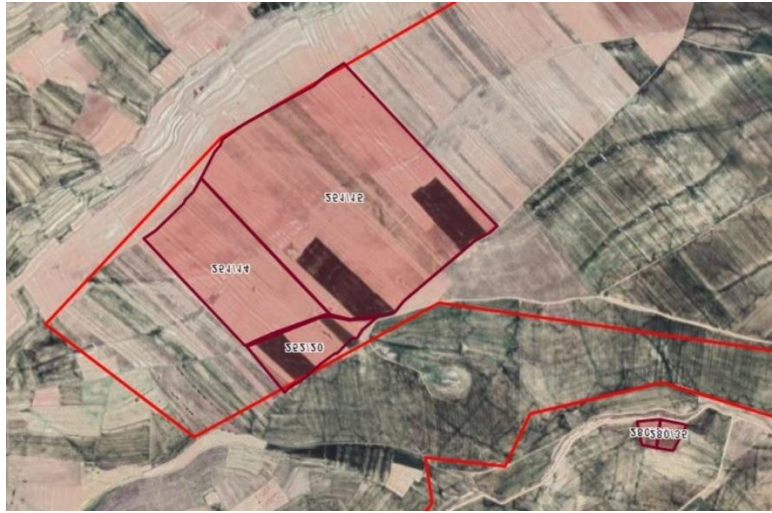
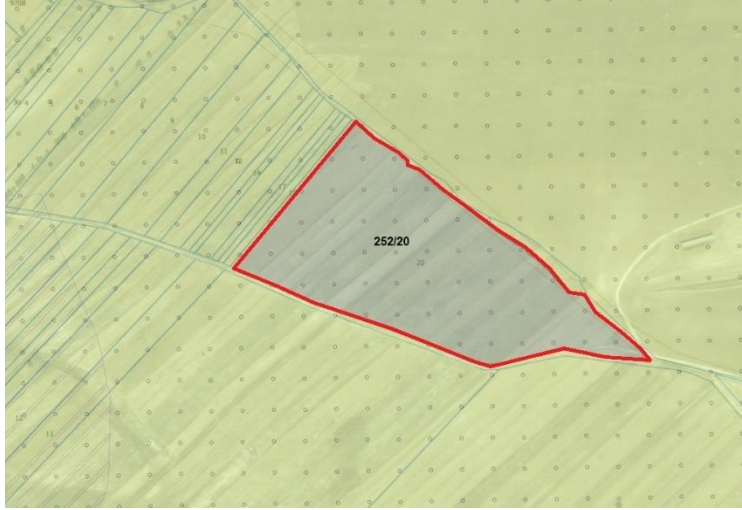
280 ada 35 parsel



8.2. İmar Durum Belgesi







8.3. Resmi Belgeler

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 9-6-2021-17:50

webtapu
Tapunun Kısayolu

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:	
Mevki:	-	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 Kanunun 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	-	7626/71038	7625.97	71037.75	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma 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 Toplulaştırma 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 Toplulaştırma 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 Toplulaştırma 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 Toplulaştırma 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 Toplulaştırma 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 525	-

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	-	15155/620 068	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	-	10290/620 068	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	-	12071/620 068	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	-	18192/620 068	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	-	14285/620 068	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	-	9778/6200 68	9778.04	620070.59	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 09-06-2020 525	-
525109859	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT	-	10869/620 068	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	-	15024/620 068	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	-	10176/620 068	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	-	23211/620 068	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	-	11697/620 068	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	-	23236/620 068	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	-	21247/620 068	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	-	8680/6200 68	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	-	5744/6200 68	5744.02	620070.59	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma	-

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:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	251/15
Taşınmaz Kimlik No:	109313026	AT Yüzölçüm(m2):	620070.59
il/ilçe:	AFYONKARAHİSAR/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:	182/17649	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 / 10

525110053	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	19016/620068	19016.08	620070.59	525	3083 S.Y. Göre Topluşturma 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	525	3083 S.Y. Göre Topluşturma 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	525	3083 S.Y. Göre Topluşturma 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	Terkın 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 Topluştırma 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 Topluştırma 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 Topluştırma 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 Topluştırma 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 Topluştırma 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 Topluştırma 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/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın 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	Terkın 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
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

(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

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 Topluştırma 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 Topluştırma 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 Topluştırma 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 Topluştırma 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 Topluştırma 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 Topluştırma 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 Yüzölçümü(m2):	8972.85
İl/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:	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 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 / 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:	AnaTasınmaz	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 Topluştırma 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/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 - 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 Topplulaştırma 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:AFYONKARAHİSAR, İlçe:EVCİLER,
Mahalle:CAMİKEBİR, 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 değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerleme 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 değerleme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, değerleme 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: 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

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 değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınması talebinde bulunulmuştur.

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

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

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

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

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

Etiler Caddesi No:156 06530 ANKARA, Tel: (312) 3620090, Faks: (312) 3620092, İnternet: <http://www.aden.gov.tr>
Rakıye Mah. Akmerkez Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3343500, Faks: (212) 3343500
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No: 72018-Die-146-4829-bu19-36-0340-4000
<https://degereleme.spk.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilir.

Bağlı İsim: Gökale ULUSALÖZEL
BAŞUZMAN
ucuz@spk.gov.tr

THIS IS TO CERTIFY THAT

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

IS REGISTERED AS A FIRM REGULATED BY RICS

Valid from: 17-Feb-2020

Until: 17-Feb-2021

Firm Registration no. 832659

Richard Collins

EXECUTIVE DIRECTOR FOR THE PROFESSION

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

REG/1

8.7. Lisans Belgeleri





Tarih : 25.01.2018

No : 408115

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

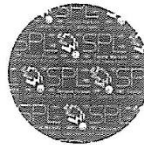
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

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.


İlky ARIKAN
GENEL SEKRETER




K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN

T.C.
KADIKÖY 29.NOTERLİĞİ
Değirmen Sk No 13 Kat 2/6
Kozyatağı/Kadıköy/İSTANBUL
T: 0216 380 35 19 Fax: 0216 374 07 89

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

06 Nisan 2017

Tarih : 31.07.2007

No : 400577

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

SURET
AŞLININ 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.


İlky ARIKAN
GENEL SEKRETER



İMZA YETKİLİ
KATİP
EVRİM TAZEGÜL




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

8.8. Mesleki Tecrübe Belgeleri



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.06.2021

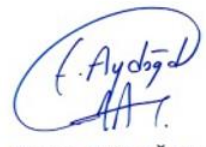
Belge No: 2021-01.3999

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

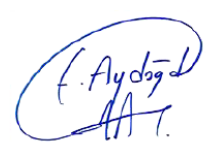
Belge No: 2021-01.3935

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.03.2020

Belge No: 2019-01.3130

Sayın Ahmet KARABIYIK

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

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