

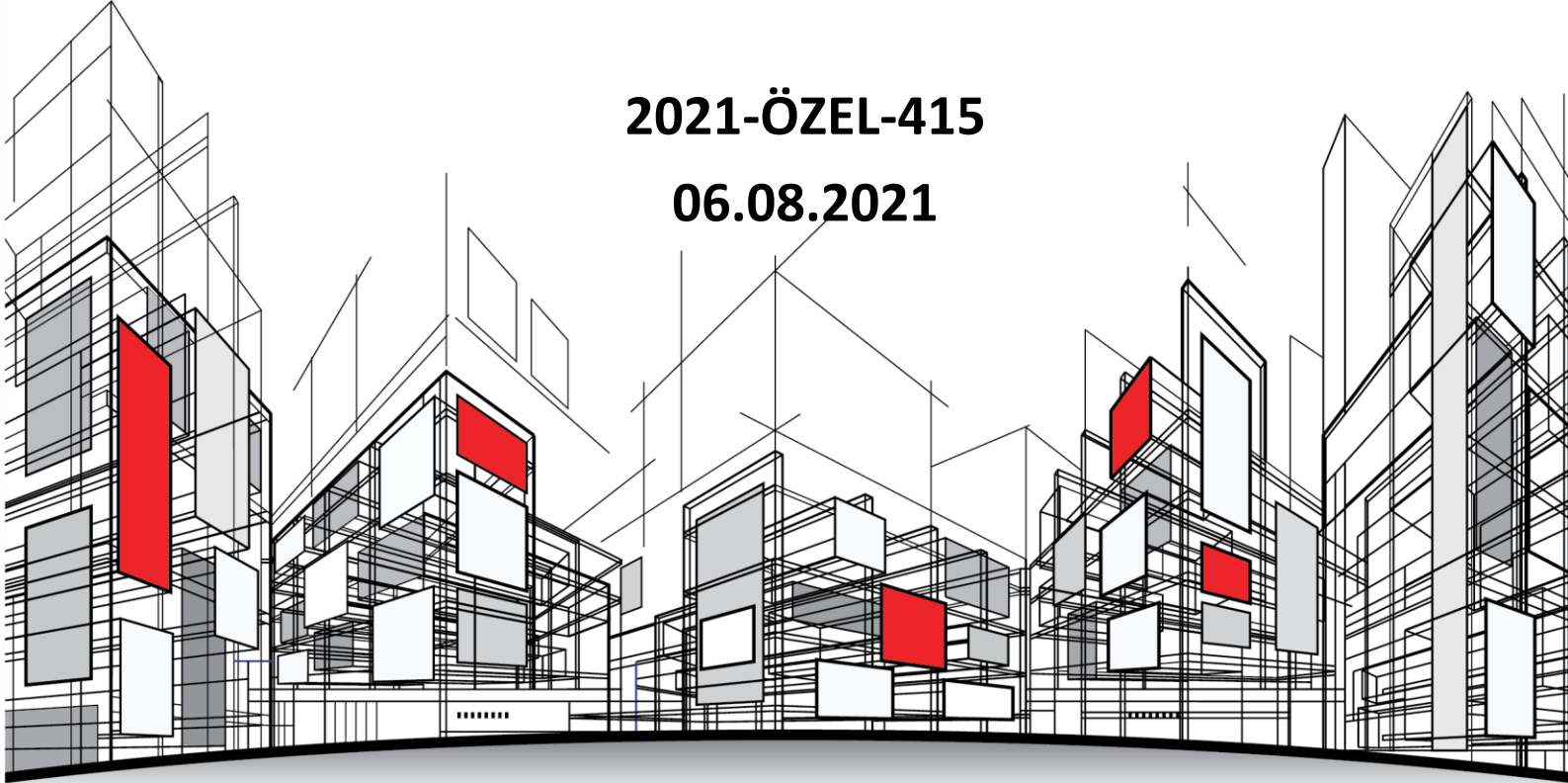
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

**NİĞDE – MERKEZ – DEVLET
AKARYAKIT İSTASYONU**

2021-ÖZEL-415

06.08.2021



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. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.2. GAYRİMENKULÜN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.3. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 14 -
4.4. GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 15 -
4.5. GAYRİMENKULÜN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 15 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 16 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI, GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 16 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEYİŞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 17 -
4.8. GAYRİMENKULÜN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 17 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 19 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 19 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 19 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 19 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 20 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 20 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 20 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 20 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 21 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 23 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 23 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 23 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 23 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 25 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 25 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 30 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 30 -
7. SONUÇ	- 32 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 32 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 32 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 32 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 32 -
8. RAPOR EKLERİ	- 34 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 34 -
8.2. İMAR DURUMU	- 36 -
8.3. RESMİ BELGELER	- 38 -
8.4. BDDK YETKİLENDİRME	- 49 -
8.5. SPK LİSTEYE ALINMA	- 50 -

8.6. RICS (ROYALINSTITUTION OF CHARTEREDSURVEYORS)	- 51 -
8.7. LİSANS BELGELERİ	- 52 -
8.8. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 55 -

UYGUNLUK BEYANI

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

BÖLÜM 1

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 24.06.2021/A098
Değerleme Tarihi	: 06.08.2021
Rapor Tarihi	: 06.08.2021
Rapor Numarası	: 2021-ÖZEL-415
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Bu rapor 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayınlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin” Birinci maddesinin ikinci fıkrasına göre hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Raporda bilgileri verilen, Niğde ili, Merkez ilçesi, Devlet Mahallesi, 347 ada 27 parsel taşınmaz üzerinde yer alan akaryakıt istasyonunun 06.08.2021 tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: 24.06.2021 tarih A098 numaralı sözleşmenin “5.2 Müşterinin Yükümlülükleri” maddesi gereğince son 3 yıllık aktif/pasif kayıt belgelerini içeren takyidat belgesinin temini müşteri yükümlülüğünde olup müşteri tarafından temin edilemediğinden raporda yer verilememiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktörle karşılaşılmamıştır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri’ne göre şirketimiz bünyesinde daha önce rapor hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; gayrimenkul için “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” yöntemleri kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: 7.765.000 -TL YediMilyonYediYüzAltmışBeşBin-Türk Lirası
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Dâhil	: 9.162.700-TL DokuzMilyonYüzAltmışikiBinYediYüz-Türk Lirası
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (USD)¹ KDV Hariç	: 905.297-USD DokuzYüzBeşBinikiüzDoksanYedi-Amerikan Doları
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (USD) KDV Dâhil	: 1.068.250-USD BirMilyonAltmışSekizBinikiYüzElli-Amerikan Doları
Müşteri Unvanı	: Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş.
Müşteri Adresi	: Erler Mahallesi 2716. Cadde No:1,06135 Etimesgut/Ankara
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 603400000001227 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2021 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U): Eda GÜNEŞ 915264 Hazırlayan (D.U.): Şefik Ercan KESKİNER 408115 Kontrol Eden (S.D.U): Mustafa L. MAZMANCI 401823 Onaylayan (S.D.U): Ahmet KARABIYIK 400577

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

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

¹Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası’nın 06.08.2021 tarih, saat 13:52’da belirlenen EUR satış kuru 10,1331 TL, USD satış kuru 8,5773 TL olarak kabul edilmiştir.

BÖLÜM 2

KABULLER - VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR



2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Değerlemenin amacı, müşteri bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup, sözleşmede ve raporda belirtilen amaç dışında kullanılması uygun değildir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara 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



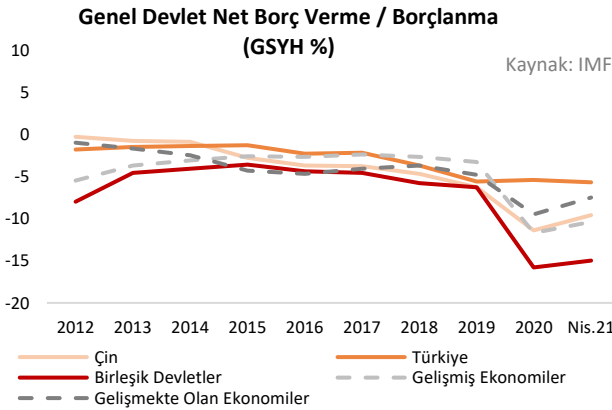
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Dünya Ekonomisi²

2019 Yılı üçüncü çeyreğinin sonu itibarıyla gelişmiş ülkeler GSYH'larının yaklaşık % 20'si, gelişmekte olan ülkeler ise GSYH'larının yaklaşık yüzde 5,5'i oranında salgının olumsuz etkilerini hafifletmeye yönelik doğrudan harcama yapmış ve likidite desteği sağlamıştır. 2012 yılından 2020'ye kadarki süreçte Türkiye'de 2013, 2015 ve 2017 yıllarında kırılmalar görülmekteyken gelişmiş ülkeler ve gelişmekte olan ülkelerde 2019 yılında bir kırılma görülmektedir. Küresel ölçekte görülen bu kırılma ile 2019-2020 yılları arası %5 kadar bir düşüş görülmektedir.

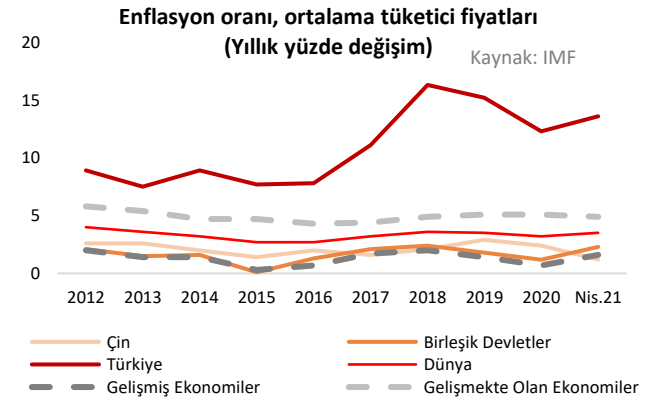
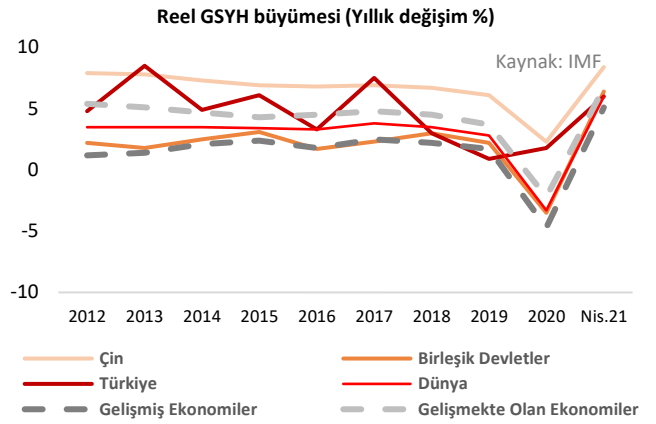
2020 yılının ilk çeyreğinde Avrupa'daki dört büyük ekonomi olan Almanya(%2), Fransa(%5,9), Birleşik Krallık(%2,5) ve İtalya(%5,5) bir önceki çeyreğe göre daralırken, benzer şekilde, ABD ekonomisi aynı dönemde % 1,3 oranında küçülmüştür.

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

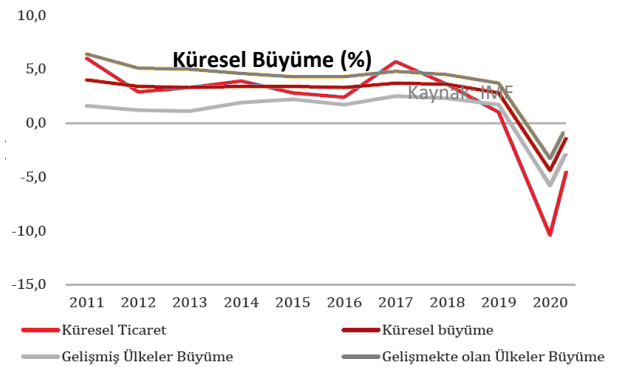


bozulmuştur.

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



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

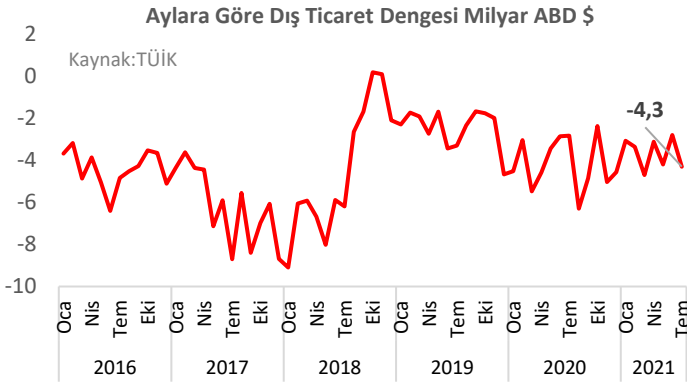


²Kaynak: IMF

3.2. Türkiye Ekonomisi

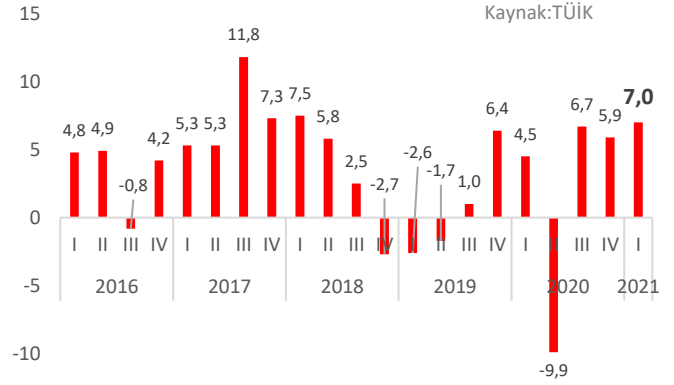
GSYH 2021 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre **%7,0** artmıştır. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri **%18,1**,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

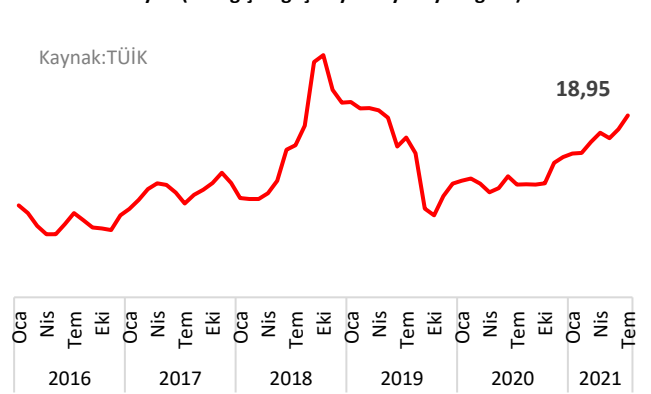


yılın aynı ayına göre **% 8,1**, enerji hariç ithalatımızın ise **%9,5** oranında arttığı görülmektedir. Bununla birlikte, enerji dış ticareti hariç olarak bakıldığında Temmuz ayında ihracatın ithalatı karşılama oranının **% 94,2** olduğu anlaşılmaktadır. 2021 yılı Temmuz ayında Geniş Ekonomik Grupların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

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



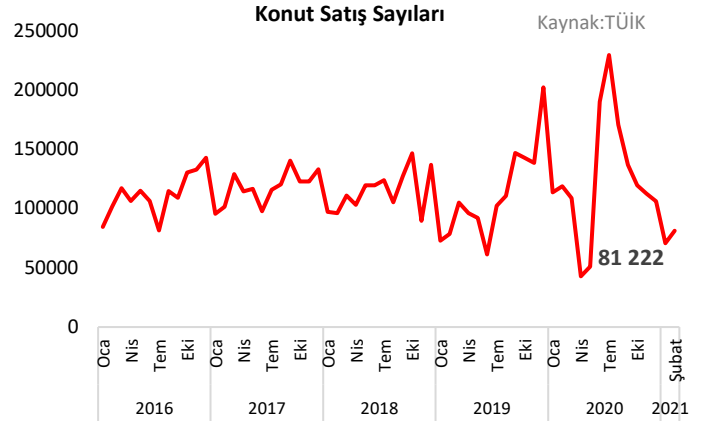
Enflasyon (% değişim geçen yılın aynı ayına göre)



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

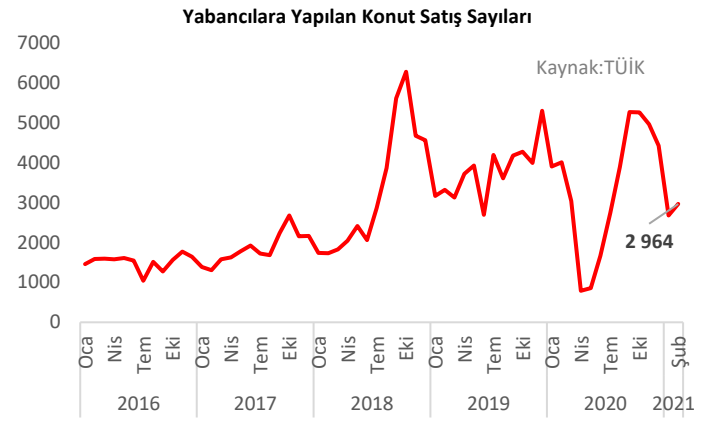
3.3. Gayrimenkul Sektörü⁴

Türkiye genelinde konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %31,6 azalarak **81 bin 222** olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 15 bin 929 konut satışı ve %19,6 ile en yüksek paya sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul'u 7 bin 757 konut satışı ve %9,6 pay ile Ankara, 4 bin 659 konut satışı ve %5,7 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının en az olmuşturğu iller sırasıyla 27 konut ile Bayburt, 31 konut ile Ardahan ve 34 konut ile Tunceli olmuştur.

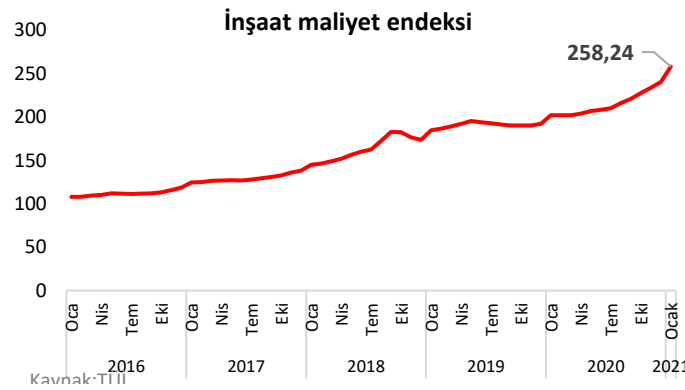


Ocak-Şubat döneminde konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %34,7 azalışla 151 bin 809 olarak gerçekleşirken ipotekli konut satışı %70,5 azalışla 25 bin 401, diğer satış türleri ise %13,7 azalışla 126 bin 408 olmuştur. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %35,9 azalışla 47 bin 5, ikinci el konut satışları ise %34,1 azalışla 104 bin 804 olarak gerçekleşmiştir.

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



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



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

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %7,78, bir önceki yılın aynı ayına göre %28,36 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,32, işçilik endeksi %18,35 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %33,02, işçilik endeksi %19,70 artmıştır. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,30, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,00 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,90, işçilik endeksi %15,29 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %29,46, işçilik endeksi %18,51 artmıştır.

⁴KAYNAKÇA: TCMB, TÜİK

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



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

4.1. Gayrimenkulün Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri	
İli: Niğde	Ana Taşınmaz Niteliği: Arsa
İlçesi: Merkez	Yüzölçümü: 14.669,57
Bucağı: -	Tapu Tarihi:
Mahallesi: Devlet	Yevmiye No:
Köyü: -	Cilt No:
Sokak: -	Sayfa No:
Ada: 347	Koordinat: 38,0461; 37,7610
Parsel: 27	
Malik: Gökür Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)	

4.2. Gayrimenkulün Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Parsel No	Açıklamalar
347/27	Taşınmaz topoğrafik açıdan düze yakın, geometrik olarak dörtgen forma sahiptir. Parsel üzerinde akaryakıt istasyonu bulunmaktadır. Parsel sınırları yerinde belirgin olup, kadastral yola cephesi bulunmaktadır.

4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum:	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel:	347/27
İnceleme Tarih ve Saati:	-
Beyan Bölümü:	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. Tarih:30.03.2021 Yev:14891)
Şerh Bölümü:	-
İpotek Bölümü:	-
İrtifak Bölümü:	930 M ² kısmında tedarik lehine 30/01/2054 tarihine kadar irtifak hakkı vardır. (Tarih: 17.10.2005 Yev: 9957)

Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerinin ve hukuki durumunu etkilemediği düşünülmektedir. Taşınmaz son 3 yıl içerisinde işlem görmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu kayıt belgesi ek halinde verilmiş olup, konu taşınmaz son 3 yıl içerisinde işlem görmemiştir.

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaz 04.11.2021 tarihli alınan resmi imar durumuna göre Aktaş/Devlet Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında “Akaryakıt Alanı” lejantında kalmaktadır. Parsele ilişkin imar durumu bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçümü (m ²)	İmar Lejantı	Yapılaşma Koşulları
Niğde	Merkez	Aktaş	347	27	14.669,57	AKARYAKIT ALANI	E:0,50 Hmax:7,50 m.

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

Değerleme konusu taşınmaz son 3 yıl içerisinde imar planında değişiklik geçirmiş olup 05.03.2021 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında “Akaryakıt Alanı” lejantında kalmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin olarak Aktaş/Devlet Belediyesi imar arşivinde dosyasına aşağıdaki belgeler temin edilebilmiştir.

YAPI RUHSATI					YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
VERİLİŞ AMACI	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
Yeni Yapı	Yıkama Yağlama	15.04.2008	02	100	Yıkama Yağlama	20.02.2009	27	100
Yeni Yapı	Mescit	15.04.2008	02	178	Mescit	20.02.2009	27	178
Yeni Yapı	Sosyal Tesis	12.04.2008	03	528	Sosyal Tesis	05.05.2009	01	528

➤ **Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**
Taşınmaz için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bir durum bulunmamaktadır.

➤ **Gayrimenkule Ait Yapı Denetim Bilgisi**

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapıların ruhsat alanlarının 100 ve 178 m² olması sebebiyle 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun kapsamı dışında kalmaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

➤ **Akaryakıt İstasyonu Faaliyet Belgeleri:**

- Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu (E.P.D.K.) resmi internet sitesi üzerinden yapılan incelemelerde değerlendirme konusu akaryakıt istasyonunun 11.01.2017 başlangıç tarihli 12 yıl süreli, “Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş.” adına düzenlenmiş “Bay/939-82/37831” numaralı bayilik lisansı bulunmaktadır.
- Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu (E.P.D.K.) resmi internet sitesi üzerinden yapılan incelemelerde değerlendirme konusu akaryakıt istasyonunun 24.09.2008 başlangıç tarihli 24 yıl süreli, “Göknur Gıda Maddeleri

Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş.” adına düzenlenmiş “LPG-BAY/941-54/08291” numaralı LPG Otogaz bayilik lisansı bulunmaktadır.

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

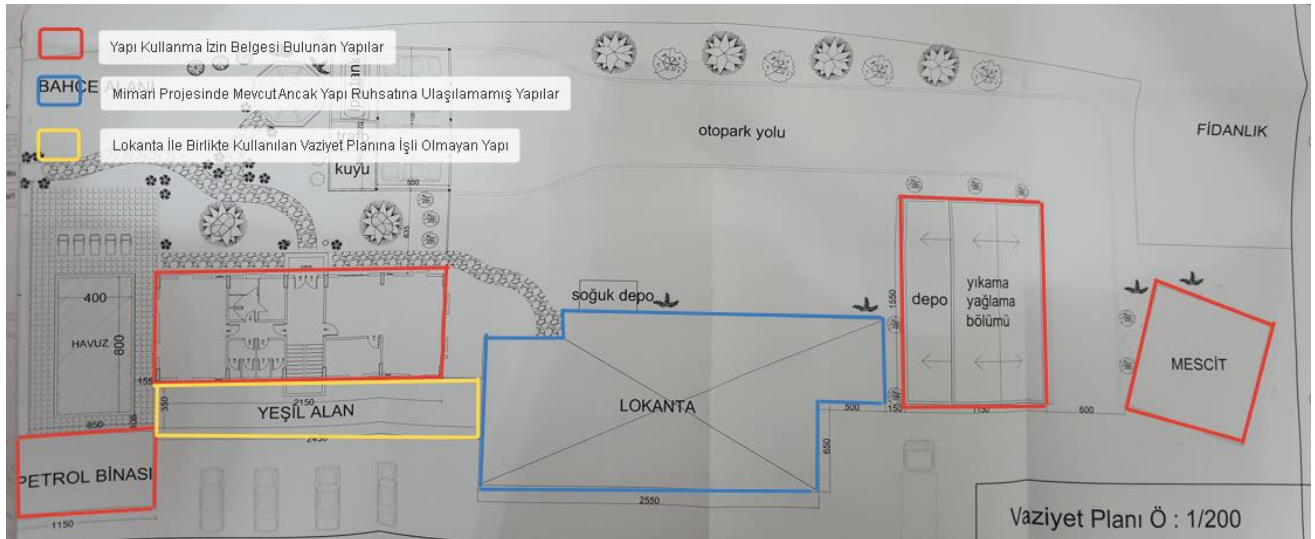
Bu çalışmanın konusu, rapor içeriğinde verilen taşınmaz olup farklı kapsamda bir çalışma yapılmamıştır.

4.6. Gayrimenkulün Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

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

Değerleme konusu 347 ada 27 parsel no.lu taşınmaz düz bir topoğrafyaya ve dörtgen bir şekle sahip olup üzerinde, 5 adalı (4 Akaryakıt + 1 LPG) akaryakıt istasyonu, lokanta, sosyal tesis, market, oto yıkama-yağlama, mescit ve trafo binası yer almaktadır. Yapının 11.08.1986 onaylı mimari projesine göre benzinlik satış yeri zemin kattan meydana gelmekte olup market, depo, bay- bayan wc, banyo yer almakta olup, brüt 85 m²; lokanta zemin kattan meydana gelmekte olup, lokanta salonu, çay salonu, mutfak, soyunma odası, duş yer almakta olup brüt 195 m²’dir. Yapının 15.04.2009 onaylı mimari projesine göre yıkama-yağlama bölümü zemin kattan meydana gelmekte olup, yıkama-yağlama bölümü, malzeme odası, lastikçi odası, yağlama odası olmak üzere brüt 178 m²; mescit zemin kattan meydana gelmekte olup mihrap, bayan bölümü, lavabo olmak üzere brüt 100 m²’dir. Petrol Binası brüt 85 m², sosyal tesis binası 440 m² olmak üzere toplam 528 m²’lik alanın yapı kullanma izin belgesi ile 178 m² yıkama yağlama ve 100 m²’lik mescit yapılarının yapı kullanma izin belgesine ulaşılmıştır. İlgili belediye yapılan incelemede mimari projesindeki vaziyet planına işlenmiş olan lokanta binasının yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine ulaşamamıştır. Yasal evraklarına ulaşılan yapıların toplam alanı 803 m²’dir. Aşağıda yer alan vaziyet planında işli olan lokanta ve sarı renk ile işaretli alan lokanta-restoran olarak kullanılmakta olup yaklaşık toplam 750 m²’dir.

15.04.2009 tarihli onaylı mimari projesinde yer alan vaziyet planına göre;



Ayrıca Onaylı mimari projede; 6,60 m² Trafo; 16,8 m² LPG Tank Alanı belirtilmekte olup harici müteferrik işler kapsamında değerlendirilmiştir.

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

Değerleme konusu 347 ada 27 no.lu parsel ile ilgili belediyede yapılan incelemesinde akaryakıt istasyonu ve lokanta için 11.08.1986 onaylı mimari projesi bulunmaktadır. Yıkama-yağlama bölümü ve mescit için 15.04.2009 onaylı mimari projesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde yer alan lokantaya ilişkin ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi bulunamamış olup 15.04.2009 onaylı mimari projesine göre vaziyet planına işlendiği tespit edilmiştir. Yıkama-yağlama bölümü ve mescit için 15.04.2008 tarih ve 02 sayılı yapı ruhsatı ile 20.02.2009 tarih 27 sayılı yapı kullanım izin belgesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde yer alan 2 katlı bina ve petrol binası için 12.04.2008 tarihli ruhsat belgesine ve 05.05.2009 tarihli yapı kullanma izin belgesine ulaşılmış olup belgede sosyal tesis olarak nitelendirilmiştir.

Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu (E.P.D.K.) resmi internet sitesi üzerinden yapılan incelemelerde değerlendirme konusu akaryakıt istasyonunun 11.01.2017 başlangıç tarihli 12 yıl süreli, "Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş." adına düzenlenmiş "Bay/939-82/37831" numaralı bayilik lisansı 24.09.2008 başlangıç tarihli 24 yıl süreli, "Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş." adına düzenlenmiş "LPG-BAY/941-54/08291" numaralı LPG Otogaz bayilik lisansı bulunmaktadır.

4.8. Gayrimenkulün Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkul, Niğde ili, Merkez ilçesi, Devlet Mahallesi, Kayseri Caddesi No:32 adresinde konumlu ve mevcutta "LUKOİL" tabelası adı altında hizmet veren akaryakıt istasyonudur.

Değerleme konu gayrimenkule ulaşım için; Niğde-Kayseri otoyolu üzerinde yolun solunda konumlanmaktadır. Değerleme konusu gayrimenkule ulaşım otobüs ve özel araçlarla rahatlıkla sağlanabilmektedir.



BÖLÜM 5

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

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

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

5.1.2. Pazar Değeri

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

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

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

- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde 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 değerlendirilmesi yapılan varlık, açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu yaklaşım genel olarak;

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

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

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

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

Sonuç olarak;

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

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

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

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

BÖLÜM 6

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

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

Konu taşınmaz için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı “mevcut imar durumu ile uyumlu kullanımı” olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkul değerlerinin tespiti “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır. Kullanılan yöntemlere ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

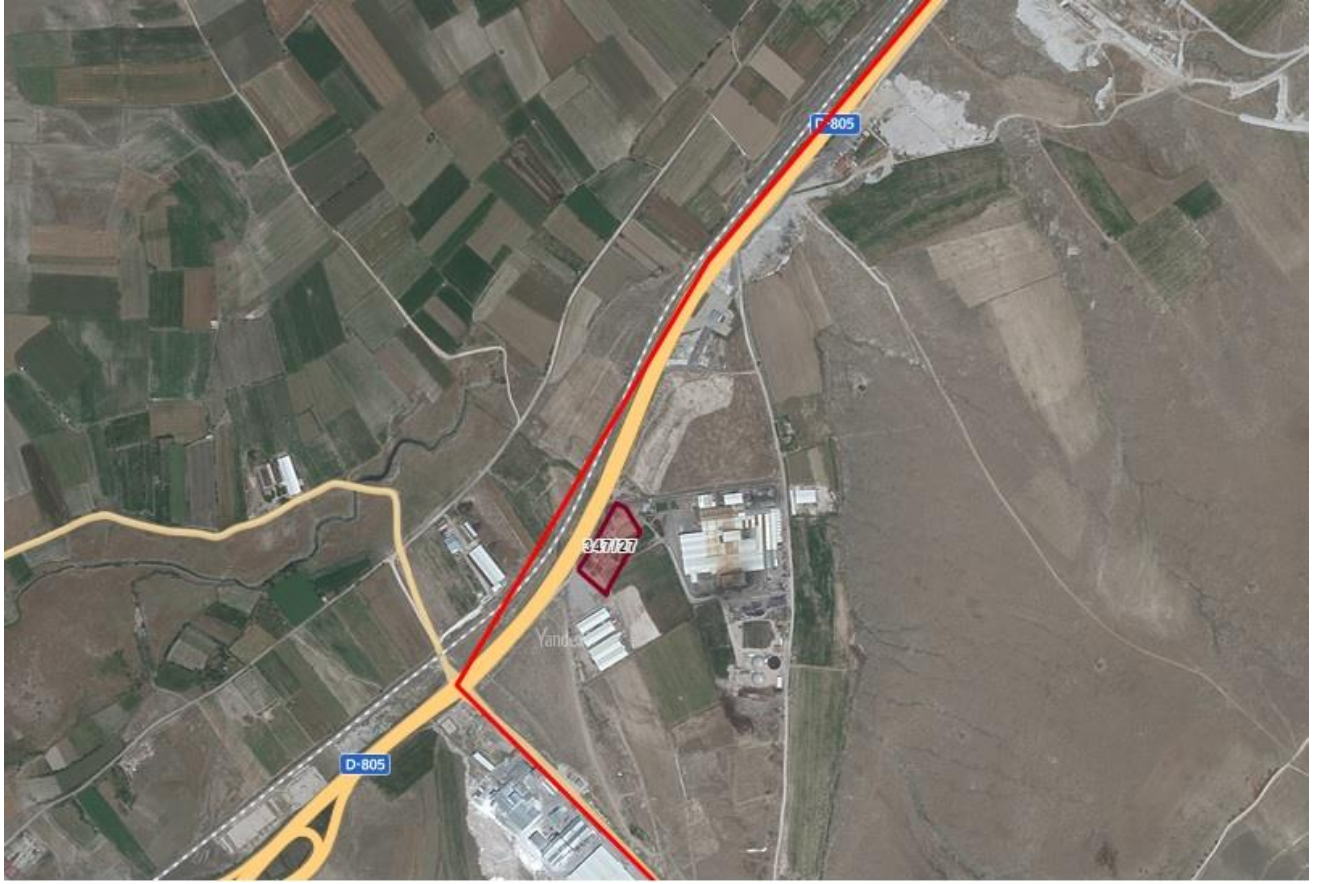
6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

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

No	Açıklama	İmar Lejantı	Alan (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	Pazarlık Payı Düşülmüş Değer (TL)	Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede ticari imarlı 2.800 m ² arsa için 1.550.000 TL istenmektedir.	Ticari	2.800	1.550.000	550	1.320.000	470
2	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede sanayi imarlı 6.150 m ² arsa için 1.800.000 TL istenmektedir.	Sanayi	6.150	1.800.000	292	1.530.000	249
3	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede ticari imarlı 640 m ² arsa için 300.000 TL istenmektedir.	Ticari	640	300.000	470	270.000	420
4	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede ticari imarlı 4.800 m ² arsa için 575.000 TL istenmektedir.	Ticari	4.800	575.000	120	520.000	110

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	470	249	420	110
Arsa Alanı Şerefiyesi(%)	-10%	-5%	-15%	-5%
İmar Lejantı Şerefiyesi(%)	10%	15%	10%	10%
Konum Şerefiyesi (%)	-5%	20%	5%	100%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	423	373,5	441	335,5
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m ²)		400		

Satışa Konu Arsalarla İlişkin Harita

Sonuç; Değerleme konusu taşınmaza değer takdiri için bölgede gayrimenkul alım/satım işi ile ilgilenen emlak yetkilileri ile görüşülmüştür. Bölgede yapılan araştırmalarda emsal gayrimenkuller için talep edilen m² birim satış değerlerinin **250 – 470 TL/m²** aralığında olduğu tespit edilmiştir. 2 no.lu Emsalin sanayi imarlı olması nedeniyle şerefiyesi düşüktür. 1-3 ve 4 no.lu parsellerin ticaret imarına sahip olmasına karşın bölgenin ticari hareketliliğinin düşük olması sebebiyle şerefiyeleri düşüktür. 3 no.lu parsel yüzölçümü sebebiyle dezavantaja sahiptir. 1,2 ve 4 no.lu emsaller 3 no.lu taşınmaza göre proje geliştirilebilirlik açısından daha avantajlı durumdadır. Parsellerin yüzölçümü, yola cephesi, konumu, şekli, eğimi ve kullanım durumu, hisseli olup-olmama durumuna göre m² değerlerinin değerlemeye konu gayrimenkul için değerlendirilmiştir. Değer belirlenirken değerleme konusu gayrimenkul, emsal tarlalar ile karşılaştırılmış, pazarlık payı ve mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak piyasa değeri oluşturulmuştur.

Değerleme konusu 347 ada 27 no.lu parsel için m² birim fiyatı **400 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

347 Ada 27 Parsel Arsa Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Brüt Alanı (m ²)	14.669,57	14.669,57
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	400	400
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	5.867.828	5.867.828
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	5.870.000	5.870.000
Genel Toplam	5.870.000	5.870.000

Değerleme konusu parselin “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile hesaplanan toplam arsa değeri; **5.870.000 TL** dir.

6.2.2. Maliyet Yaklaşımı

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

Bina Adı	Yapı Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet (TL/m ²)	Maliyet (TL)	Yıpranma Oranı (%)	Değer (TL)
SOSYAL TESİS	440	3B	1.800	792.000	10%	712.800
PETROL BİNASI	85	2C	1.030	87.550	10%	78.795
YIKAMA-YAĞMALAMA	178	2C	1.030	183.340	10%	165.006
MESCİT	100	2C	1.030	103.000	10%	92.700
TOPLAM DEĞER (TL)	803					1.049.301
Harici Müteferrik İşler						300.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (TL)						1.349.301

Bina Adı	Yapı Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet (TL/m ²)	Maliyet (TL)	Yıpranma Oranı (%)	Değer (TL)
SOSYAL TESİS	440	3B	1.800	792.000	10%	712.800
PETROL BİNASI	85	2C	1.030	87.550	10%	78.795
RESTORAN	750	3A	1.360	1.020.000	10%	918.000
YIKAMA-YAĞMALAMA	178	2C	1.030	183.340	10%	165.006
MESCİT	100	2C	1.030	103.000	10%	92.700
TOPLAM DEĞER (TL)	1.553					1.967.301
Harici Müteferrik İşler						300.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (TL)						2.267.301

Değerleme konusu parselin “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi ile hesaplanan toplam yasal durum yapı değerleri; **1.350.000 TL** mevcut durum yapı değeri **2.267.000 TL**’dir.

6.2.3. Gelir Yaklaşımı

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

➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

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

➤ **Nakit Akımları Analizi**

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

İstasyon değerlemesinde ise “Gelir Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yöntemlere ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

Genel Varsayımlar:

- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı, gerekli tüm izinlerin alındığı varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dâhil edilmemiştir.
- Günlük satış miktarı tespiti; değerlendirme konusu gayrimenkule ait müşteriden temin edilen otomasyon verileri ve taşınmaza yakın konumda yer alan akaryakıt istasyonlarından temin edilen bilgiler doğrultusunda yaklaşık olarak belirlenmiştir.
- Sahada yapılan araştırmalar doğrultusunda, akaryakıt istasyonunun güncel satış verileri, geçmiş yıllardaki performansları ve potansiyeli göz önüne alındığında akaryakıt istasyonu için **5.800 lt/gün** satış yapması varsayımına göre hesaplamalar yapılmış ve değerlendirme raporunda gösterilmiştir.

İndirgeme Oranı Hesaplaması Varsayımları:

İndirgeme oranı, projeye bağlanan kaynakların zaman içindeki reel değerini gösteren orandır. Hesaplanması, şu temel mantığa dayanır:

Özkaynak dahil olmak üzere tüm kullanılan dış kaynakların (kredilerin) fiili faiz oranları ile beklenen fiyat artış oranı arasında bağlantı kurulur ve bir anlamda, paranın zamana karşı, ortalama yıpranma oranı hesaplanır.

Fayda maliyet analizi çerçevesinde herhangi bir yatırım projesinin ekonomiye olan katkısı, projenin ekonomik fayda ve maliyetlerinin ekonomik indirgeme oranı ile indirgenmesi suretiyle ölçülebilmektedir.

Ticari analizlerde kullanılan indirgeme oranının yani sermayenin yatırımcıya maliyetinin hesaplanabilmesi için aşağıdaki oranlardan yararlanılır.

- Borç Alınan Finansman Kaynakları İçin Ödenen Faiz
- Sermaye Piyasasındaki Geçerli Faiz Oranı (Mevduat Faiz Oranları vb.)
- Benzer Yatırım Konularındaki Karlılık Oranları

Ülkemizin ve dünyanın içinde bulunduğu ekonomik dalgalanmalar ve değişken dinamikler değerlemede indirgeme oranı belirlenmesinde belirsizliklere neden olmaktadır. Teknik olarak indirgeme oranı Risksiz getiri oranı ve risk primi oranının toplanmasından oluşmaktadır.

✓ Proje riskleri ile değerlendirilmiş ve proje riskleri risksiz getiri oranına ilave edilerek Net Bugünkü Değer hesaplamalarında kullanılan “indirgeme oranı” Akaryakıt İstasyonu geliştirmesinde **% 14,50** olarak ve risksiz getiri oranı **% 4,00** kabul edilmiştir.

SATIŞ GELİRLERİ

- Günlük akaryakıt satışının toplam 6.200 lt./gün olacağı, bunun **%67'sinin** (4.154 lt./gün) motorin, **%30'unun** (1.860 lt./gün) Yüksek Kükürlü Fuel Oil, **%2'sinin** (124 lt./gün) benzin, **%1'inin** (62 lt./gün) LPG olacağı ve yıllar itibariyle akaryakıt satış hacminin **% 10,0** oranında artacağı varsayılmıştır.
- Bölgede yapılan incelemeler sonucunda akaryakıt istasyonu market gelirinin günlük 1.000.-TL olacağı öngörülmüştür.
- Piyasa kabulleri doğrultusunda, akaryakıt istasyonu net karlılık oranı yaklaşık % 4,00 olarak kabul edilmiştir.
- Market kâr marjının %20 olacağı ve market gelirleri artış oranının her yıl bir önceki döneme göre %10,00 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Akaryakıt istasyonu için kapitalizasyon oranı % 5,5 olarak kabul edilmiştir.

Satış Gelirleri Öngörü Tablosu:

1m³= 1000 litre	
Toplam Akaryakıt Satış Miktarı (lt/gün)	6.200
Motorin%	67%
Benzin%	2%
LPG%	1%
Fuel Oil	30%
	100%

2021 YILI İÇİN ÖNGÖRÜLEN SATIŞ			
Akaryakıt Türü	Litre/Gün	Litre/Yıl	m³/Yıl
Motorin	4.154	1.516.210	1.516
Benzin	124	45.260	45
LPG	62	22.630	23
Yüksek Kükürtlü Fuel Oil	1.860	678.900	679
Toplam Akaryakıt Satış Miktarı	6.200	2.263.000	2.263

2021 YILI			
Satılan Akaryakıt Türü	Satılan Miktar(litre)	Birim Satış Değeri(TL/lt)*	TOPLAM (TL)
Motorin	1.516.210	5,65	8.563.942
Benzin	45.260	6,16	278.823
LPG**	22.630	3,26	73.814
Yüksek Kükürtlü Fuel Oil	678.900	4,55	3.086.469
TOPLAM	2.263.000		12.003.048

*Akaryakıt satış fiyatı verileri Petrol Ofisi web sayfasından alınarak, güncel fiyatların ortalaması şeklinde hesaplanmıştır. KDV hariç tutulmuştur.

**LPG satış fiyatı verileri Petrol Ofisi web sayfasından alınarak güncel fiyatların ortalaması şeklinde hesaplanmıştır. KDV hariç tutulmuştur.

DİĞER Gelirler	TOPLAM Günlük (TL)	TOPLAM Yıllık (TL)	Market Gelirinin Toplam Gelir İçerisindeki Payı
Market	1.000 TL	365.000 TL	3,04%

2021 YILI TOPLAM SATIŞ GELİRİ	YILLIK ORTALAMA (TL)	AYLIK ORTALAMA (TL)
AKARYAKIT SATIŞI	12.003.048	1.000.254
TOPLAM	12.003.048	1.000.254

Akaryakıt Satış Artış Oranı	10,0%
Market Geliri Artış Oranı	10,0%
Kapitalizasyon Oranı	5,5%

2021 YILI		
TOPLAM AKARYAKIT SATIŞI (TL)	Bayinin Vergi Öncesi Akaryakıt Net Kar Oranı	Net Kar (TL)
12.003.048	4,01%	480.889

	Yıllık (TL)	Kar Marjı	Market Karı (TL)
Market Gelirleri (TL)	365.000	20%	73.000

AKARYAKIT İSTASYONU NAKİT AKIŞ TABLOSU:

AKARYAKIT İSTASYONU NAKİT AKIŞI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
YILLAR	6.08.2021	6.08.2022	6.08.2023	6.08.2024	6.08.2025	6.08.2026	6.08.2027	6.08.2028	6.08.2029	6.08.2030	6.08.2031
Akaryakıt Net Gelirleri (TL)	480.889	528.978	581.876	640.064	704.070	774.477	851.925	937.117	1.030.829	1.133.912	
Market Net Gelirleri (TL)	73.000	80.300	88.330	97.163	106.879	117.567	129.324	142.256	156.482	172.130	
Net Nakit Akışı (TL)	553.889	609.278	670.206	737.227	810.949	892.044	981.249	1.079.373	1.187.311	1.306.042	
Artık Değer											23.746.214
Toplam Net Nakit Akışı	0	553.889	609.278	670.206	737.227	810.949	892.044	981.249	1.079.373	1.187.311	25.052.256

Değerleme Tablosu	
Risksiz Getiri Oranı	14,50%
Risk Primi	4,00%
İndirgeme Oranı	18,50%
Net Bugünkü Değer (TL)	7.764.227

- ✓ %18,50 indirgeme oranına göre geliştirme yaklaşımına göre yaklaşık toplam net bugünkü değeri **7.765.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

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

Gelir Yöntemine Göre;

Akaryakıt İstasyonunun Değeri (TL)
7.765.000

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre;

DEĞER TABLOSU	
Toplam Arsa Değeri (TL)	5.870.000
Toplam Bina Değeri (TL)	1.350.000
Toplam Değer (TL)	7.220.000

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER		ZAYIF YÖNLER
+ Ana cadde üzerinde ve ana arterlere yakın olması, + Ulaşım ve reklam kabiliyeti, + Parselin tek mülkiyette olması, + Marka bilinirliğinin yüksek olması		– Çevrede benzer nitelikli taşınmazların yer alıyor olması,
FIRSATLAR		TEHDİTLER
+ Bölgedeki özellikle Niğde-Kayseri Otoyolu üzerinde konumlu olması		– Ülkemizde ve tüm dünyada yaşanan Covid-19 salgını sebebiyle tüm dünya genelinde yaşanan ekonomik daralmanın gayrimenkul ve inşaat sektörüne olumsuz etkisinin devam edebilecek olması – Sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi,

BÖLÜM 7

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerlemesi yapılan taşınmazın kullanım alanları, konumu, şehir merkezine uzaklıkları, araç trafiği, kadastral yola cephesinin olup olmaması gibi hususlar analiz edilerek sonuca ulaşılmıştır.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

24.06.2021 tarih A098 numaralı sözleşmenin “5.2 Müşterinin Yükümlülükleri” maddesi gereğince son 3 yıllık aktif/pasif kayıt belgelerini içeren takyidat belgesi yazısının temini müşteri yükümlülüğünde olup müşteri tarafından temin edilemediğinden raporda yer verilememiştir.

7.3. Sorumlu Değerleme 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 Yöntemi” kullanılmıştır. Taşınmazın gelir getiren bir mülk olması ve “Pazar Yaklaşımı (arsa) + maliyet Yaklaşımı (Bina)” yöntemi ile elde edilen sonucun benzer sonuçlar vermesi nedeniyle değer takdirinin “Gelir Yöntemine” göre yapılması uygun görülmüştür.

Taşınmazın Toplam Değeri		
Değerleme Tarihi:	06.08.2021	
Kur Bilgisi (Satış):	06.08.2021 – 15:40 TCMB verilerine göre 1 Euro=10,1331 TL, 1 USD=8,5773 TL’dir.	
ÖZET TABLO	TL	USD
Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)	7.765.000	905.297
Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil)	9.162.700	1.068.250

KDV Uygulaması ile İlgili Karar

“2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV’li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır. Taşınmazın yasal durum değeri KDV dahil 9.162.700 TL (1.068.250 USD) olarak hesap ve takdir edilmiştir.

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

BÖLÜM 8

RAPOR EKLERİ



8. RAPOR EKLERİ

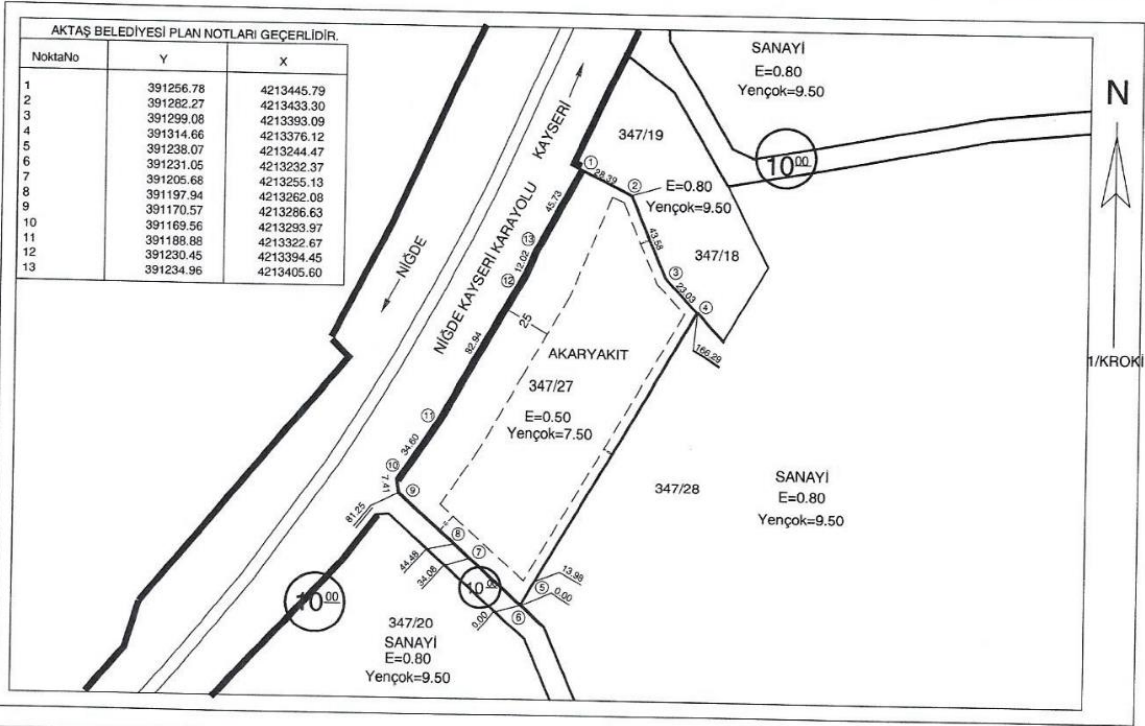
8.1. Fotoğraflar





8.2. İmar Durumu

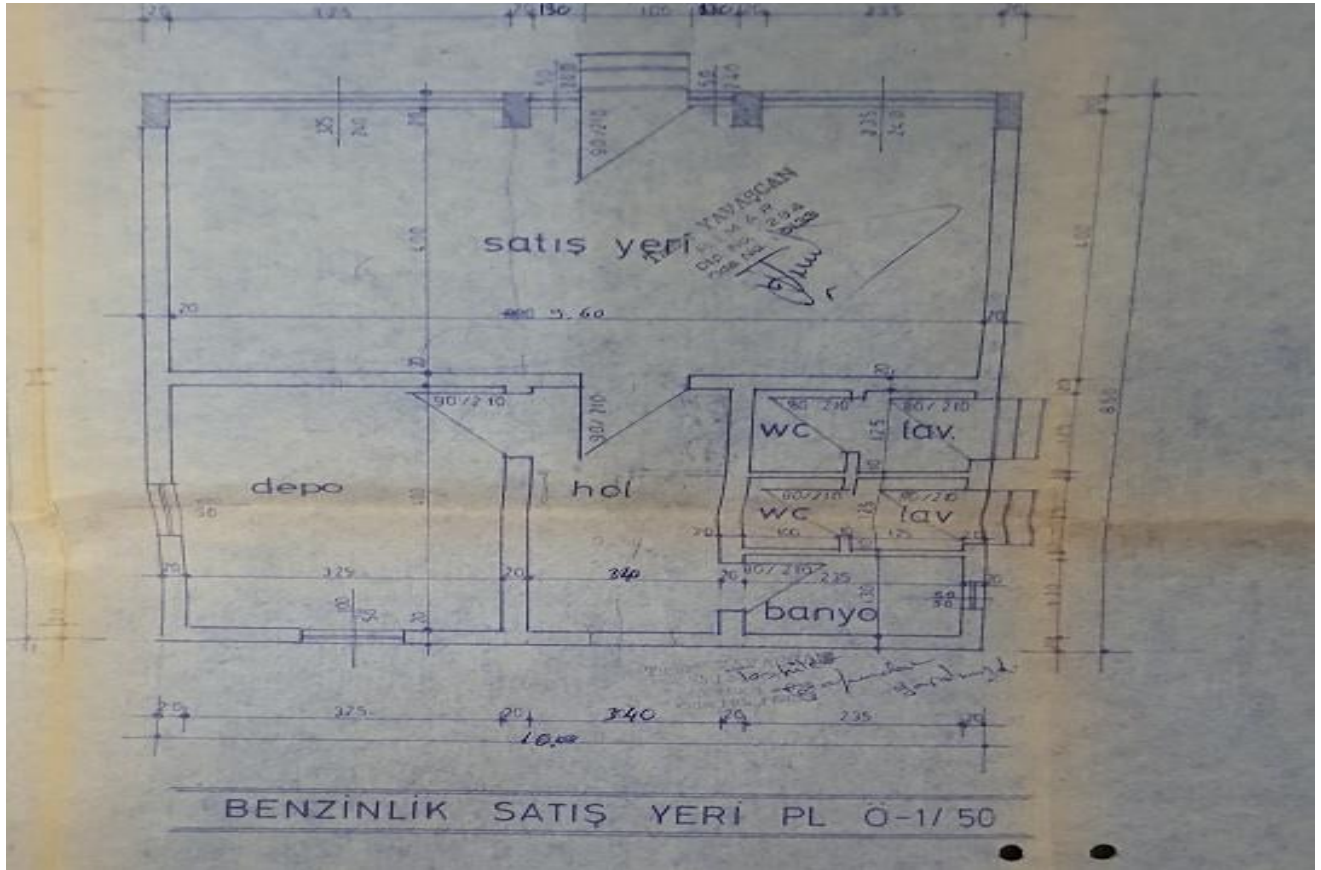
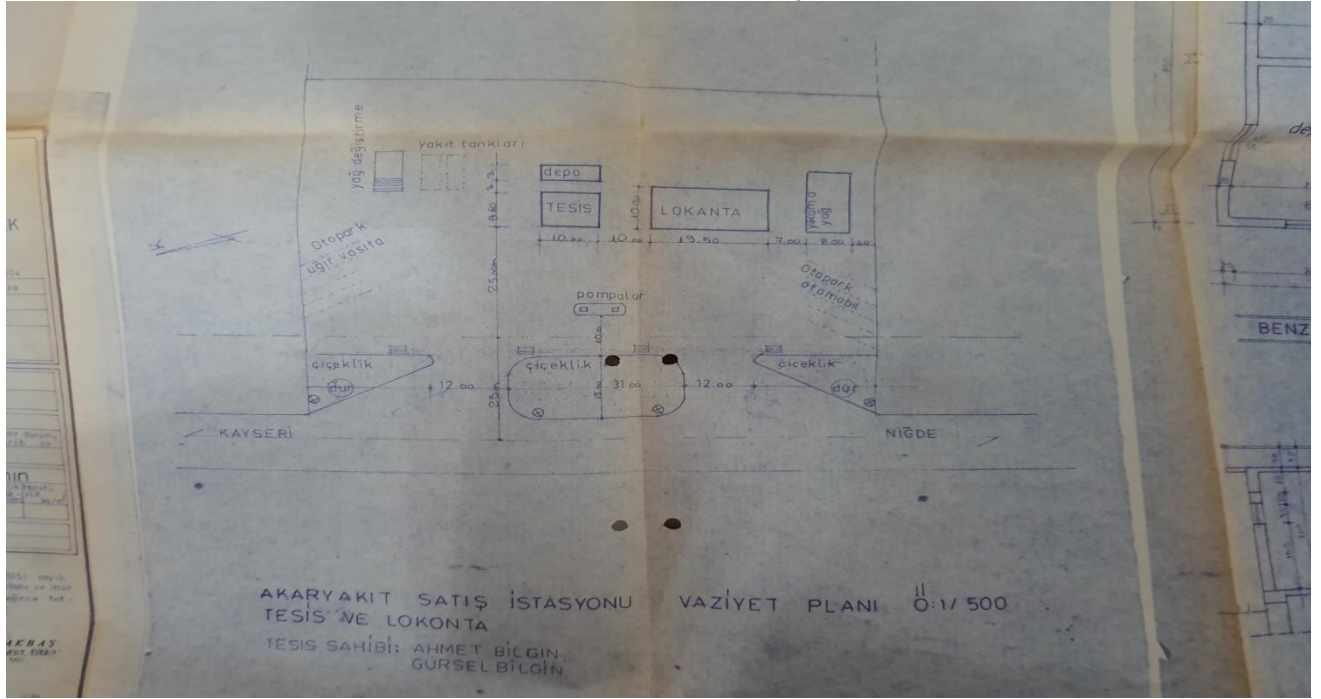
T.C. AKTAŞ BELEDİYESİ FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ	
İSİM: GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİC. VE SAN. A.Ş.	A- İmar talimatnamesi, madde 132-b:imar durumunu gösteren çap müracaat tarihinden evvel azami bir sene içinde tasdik edilmiş olmalıdır. Bu müddet içinde imar planı değişmişse imar durumunu gösteren çap hükümsüzdür. B- Aplikasyonsuz çapta proje tasdik edilmez. C- Projeler imar talimatnamesine uygun olarak tanzim edilecektir.
EVRAK NO: PAFTA NO: L33-C-21-A-1	

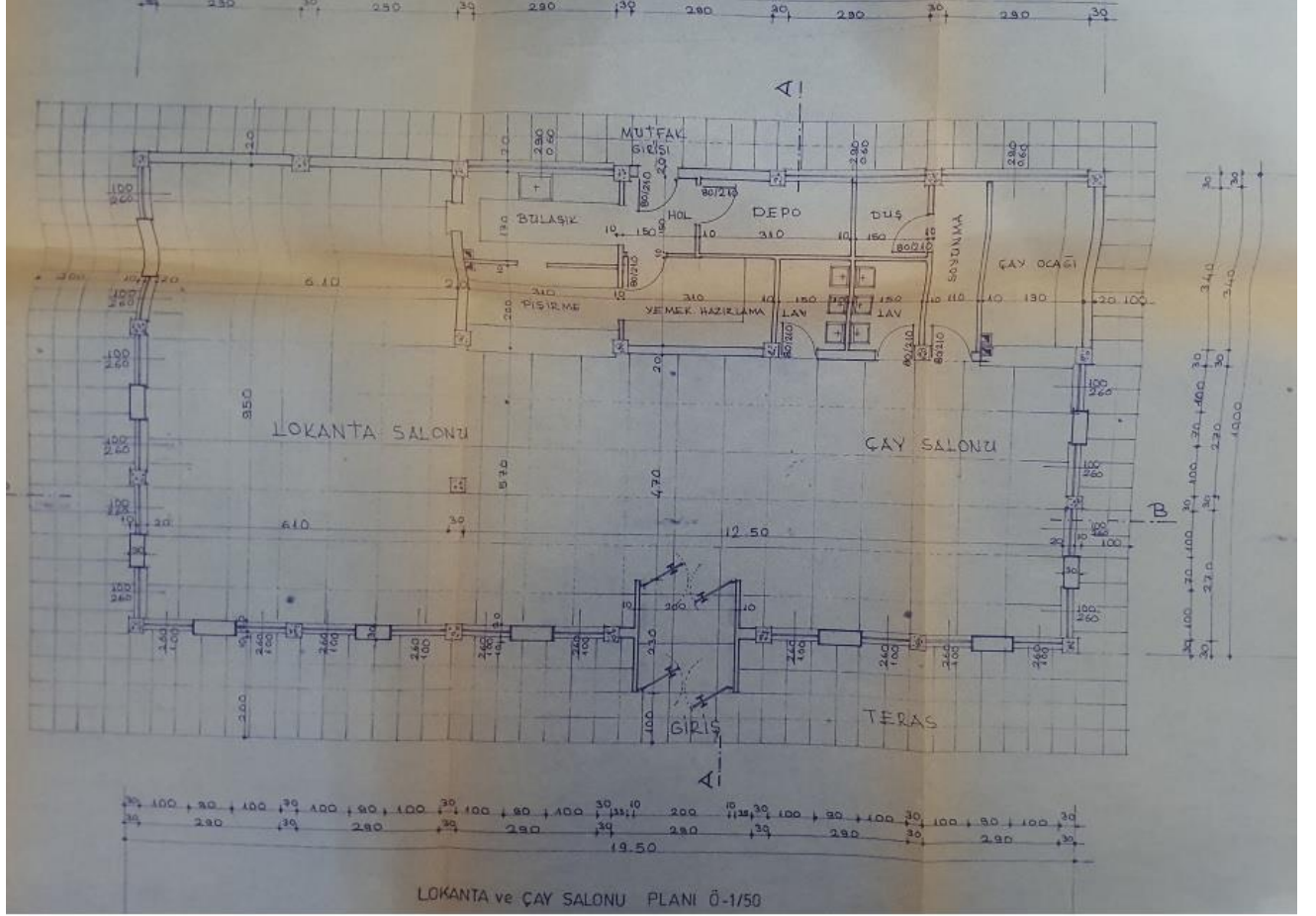


İMAR DURUMU				
SAÇAK SEVİYESİ	: 7.50 m	ONAYLI İMAR PLANIN (YÜRÜRLÜKTEKİ)		
SAÇAK PARAPET	: 0.50	ÖLÇEĞİ	: 1/1000	
ÖN BAHÇE MESAFESİ	: 25.00	TASDİK TARİHİ	: 05.03.2021	
KOMŞU MESAFESİ	: 5.00	Parsel ölçüleri tarihi aplikasyon zaptından alınmıştır.		
ARKA BAHÇE MESAFESİ	: 5.00	NOT: OTOYOL VE SİĞİNAK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.		
KAT ADEDİ(BODRUM HARİÇ)	: MAX:2 KAT	PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRLENMEMİŞ KONULARDA YÜRÜRLÜKTEKİ		
MAHALLESİ	: DEVLET	"PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.		
İNŞAAT NİZAMI	: EMSAL:0.50		PAFTA	ADA
İNŞAAT DERİNLİĞİ	:		PARSEL	TAPU _{m2}
İNŞAAT CEPHESİ	:	Kadastro	L33-C-21-A-1	347
BİNA ALANI	:	İmar	L33-C-21-A-1	14669,57
TAKS/KAKS	:			
BİNA YÜKSEKLİĞİ	: Hmax: 7.50 m			
DÜZENLEYEN	KONTROL EDEN	KONTROL EDEN	ONAYLAYAN	
ADI SOYADI	GAZİ HAZİR	ALDONAT ATIL	ERDOĞAN SEVENK	
TARİH	04/11/2021	04/11/2021	04/11/2021	
İMZA				
Bu imar durumu cari mevzuata göre tanzim edilmiştir. İmar durumu ile yalnız proje tanzim ettirilebilir. İnşaat yapılmaz. İmar planında bir değişiklik olursa her hangi bir hak iddia edilemez.				

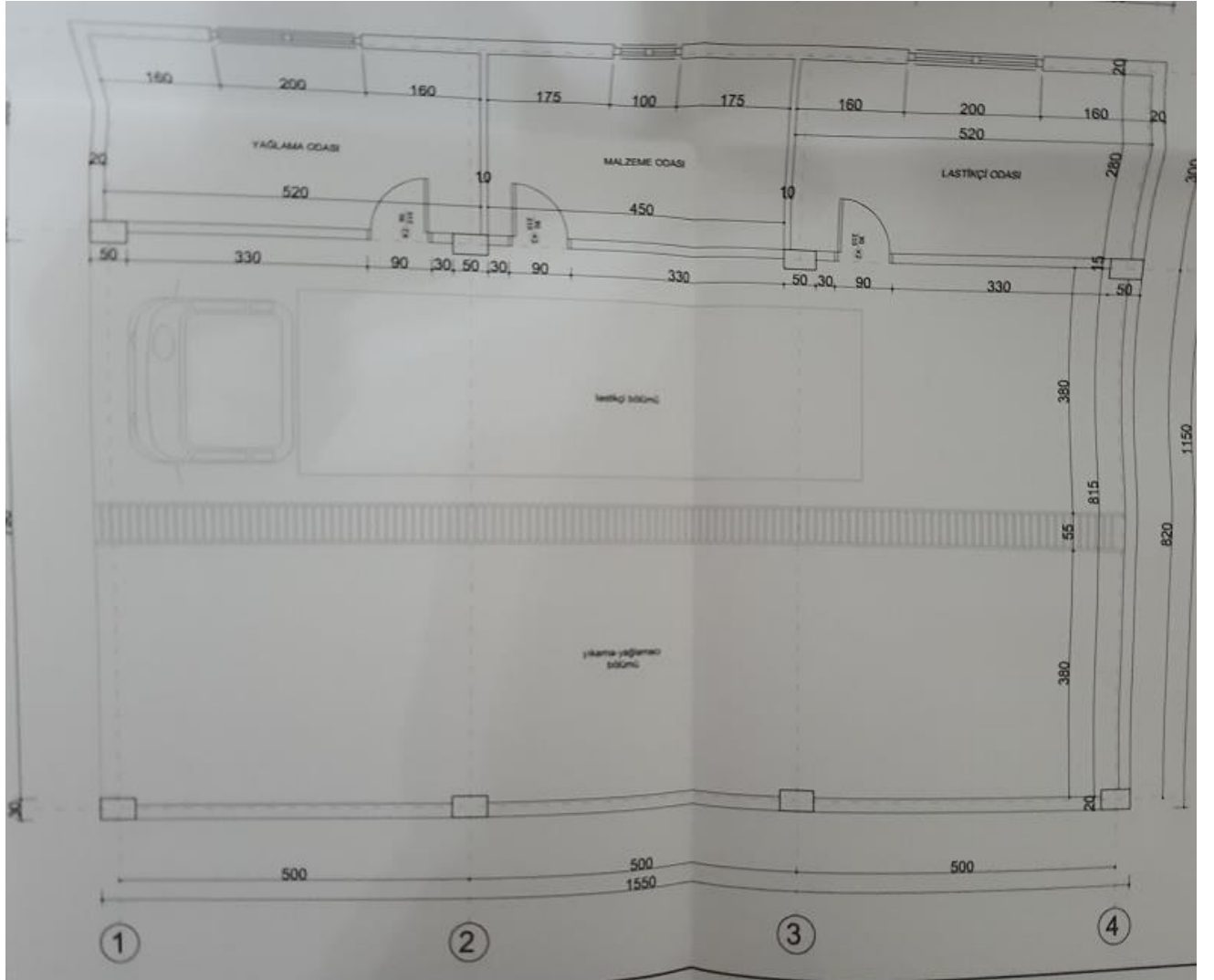
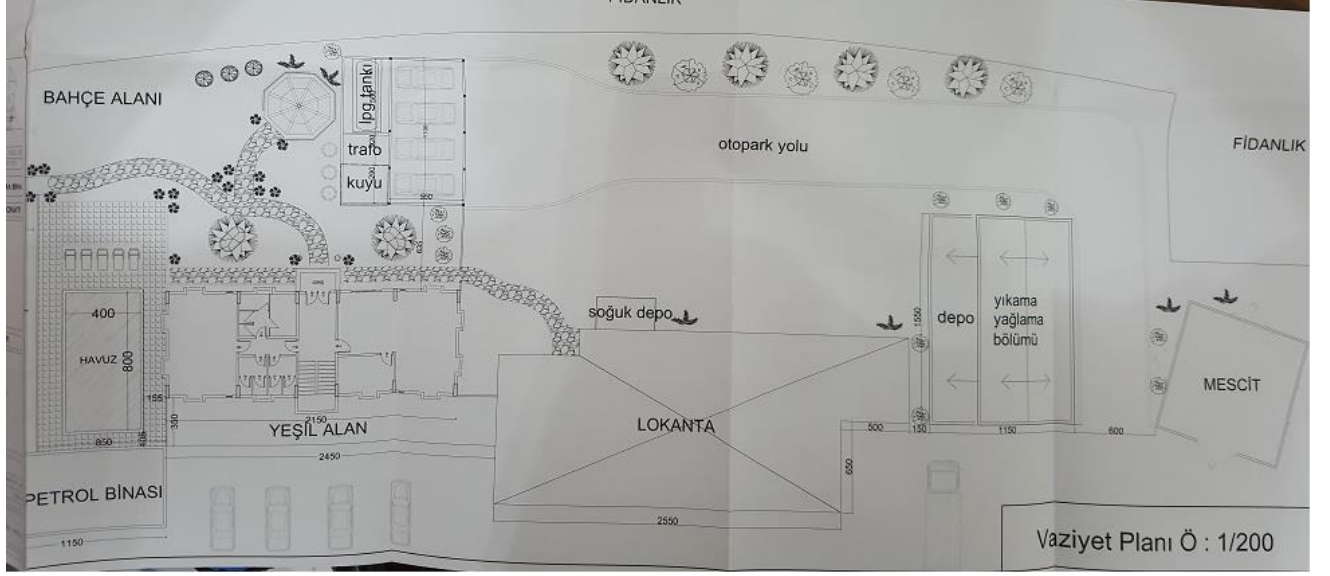


RICS
Regulated by RICS





YERLİKAYA MİMARLIK & MUHENDİSLİK & İNŞAAT								
KURTULUS MAH. 10 SK. 100 EVLER PASAJI ASMA KAT								
TEL - faks: 0322 456 2955								
ADANA								
MİMARİ PROJE MÜELLİFİ								
ADI SOYADI	ÜNVANI	DIPLOMA NO	ODA SICIL NO	BÜRO TESCİL NO				
KAMIL YERLİKAYA	MİMAR	499-231	33857	42-631				
YAPI SAHİBİ: GÖKNUR GIDA A.Ş. YIKAMA-YAGLAMA BİNA								
MİMARİ PROJE ONAYI		MESLEKİ DENETİM ONAYI						
KAMIL YERLİKAYA MİMAR  YERLİKAYA MİMARLIK MÜH. İNS. TAAH. İNS. MLZ. YTH. İHR. SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ. Kurtuluş Mah. 10 Sk. Yüzeyler Pasajı Asma Kat No: 56 Seyhan/ADANA Tel.: 0322 456 29 58 Ziyapaşa V.D.: 950 041 8067								
YAPI DENETİM (TUS) ONAYI		BELEDİYE ONAYI						
KAMIL YERLİKAYA MİMAR  YERLİKAYA MİMARLIK MÜH. İNS. TAAH. İNS. MLZ. YTH. İHR. SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ. Kurtuluş Mah. 10 Sk. Yüzeyler Pasajı Asma Kat No: 56 Seyhan/ADANA Tel.: 0322 456 29 58 Ziyapaşa V.D.: 950 041 8067		Mehmet ŞİMŞEK Belediye Başkanı 15 NİSAN 2000 						
ARSA VE BİNA BİLGİLERİ								
Lİ	LÇESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL	TOP. NŞ.	ALKUL. AMACI	KAT ADETİ
niğde	MERKEZ	AKTAŞ BELEDİYESİ	9		230	178 M2	YIKAMA	ZEMİN KAT
* Proje, muellifinin oluru olmadan çoğaltılamaz ve amacı dışında kullanılamaz. * Muellifin oluru olmadan proje ve projeye göre yapılan inşaatla hiçbir değişiklik yapılamaz.								





AKTAŞ KASABASI **Yapı Belgeleri | 2008**

AKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Aktaş Ks./Niğde

Niğde **Mutaz**

Aktaş Belediyesi

Kadıköy

15.4.05 **02**

20.2.2004 **27**

Niğde

Yapı Sahibi **Yapı Mülk Sahibi** **Satışa Sunulan**

Gökhan A.E. **Gökhan A.E.** **6060012487**

6060012487 **Karadere K.O.** **6060012487**

Niğde Ks. Niğde **Niğde**

Belge Düzenlenen Kurumla İlgili Özellikler

Mesuliyet **100**

Yapı ile İlgili Özellikler

4 **A** **513** **51.300** **10.000** **66300**

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bilgi Kaynakları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Yapının Bilgi Kaynakları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Yapının Bilgi Kaynakları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Yürürlükte	BAY/939-82/37831	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	4040012487	11.01.2017	11.01.2029	Devlet Mahallesi Kaysenli Caddesi No:32 Aktaş Kasabası (Ada:347 , Pafta:L33C21A , Parsel:16)	MERKEZ	NİĞDE	AKPET AKARYAKIT DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	28.06.2018	AKARYAKIT	İSTASYONLU		
------------	------------------	---	------------	------------	------------	---	--------	-------	--	------------	-----------	------------	--	--

Yürürlükte	LPG-BAY/941-54/08291	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	4040012487	24.09.2008	24.09.2032	941-54 Niğde Kaysenli Karayolu Üzeri 12 Km. (Ada: - Pafta:09 , Parsel:2030)Aktaş Köyü	MERKEZ	NİĞDE			AKPET GAZ ANONİM ŞİRKETİ	<u>TMMOB</u> Sorumlu Müdür Bilgilen		
------------	----------------------	--	------------	------------	------------	--	--------	-------	--	--	--------------------------------	--	--	--

			
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ			
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NİĞDE	
	İlçe:	MERKEZ	
	Mahalle/Köy:	AKTAŞ/DEVLET M	
	Mevki:	Caddeüstü	
	Ada:	347	
	Parsel:	27	
	Yüz Ölçümü:	14.669,57 m2	
Cilt/Sayfa No:	21/2067		
Niteliği:	arsa		
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m²:
	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	Tam - 14.669,57	14.669,57
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	109281226 - AnaTasınmaz	İfrazen Taksim (TSM)	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
	04.06.2020 - 12511	Veriliş Tarihi: 11.09.2021 Web-Tapu Sistemi Üzerinden Üretilmiştir. Resmi Belgedir.	
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile yukarıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) -NEvFB-EqqQ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.			
Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsî haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.			

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:50



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	347/27
Taşınmaz Kimlik No:	109281226	AT Yüzölçüm(m2):	14669.57
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKTAŞ/DEVLET Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Caddeüstü	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	21/2067	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:1900440) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Niğde - 30-03-2021 10:24 - 14891	-
İrtifak	930 M² KISMINDA TEDAŞ LEHİNE 30/01/2054 TARİHİNE KADAR İRTİFAK HAKKI VARDIR. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.	Niğde - 17-10-2005 00:00 - 9957	-

1 / 2

	(TEDAŞ) VKN:8790013397		
--	---------------------------	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
524637281	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	14669.57	14669.57	İfrazen Taksim (TSM) 04-06-2020 12511	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) s46z80nWFbK kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

8.4. BDDK Yetkilendirme

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

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

02/11/2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 25.10.2018 tarih ve 8063 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların 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 DEĞERLEMEVE DANIŞMANLIK A.Ş.
İçerenköy Mah. Eski Üsküdar Yolu Cad.
Umut Sk. Barış Apt.No:6/2
Ataşehir / İSTANBUL

İlgi : 20.04.2017 tarih ve 17/01 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınız ile; Kurulumuzun Serf.VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, Şirketinizin sermaye piyasasında gayrimenkul 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 yanı sıra 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, Şirketinizin kayıtlı elektronik posta (KEP) adresinin temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi gerektiği,

Edisyon Yolu 8. Kat No:156 06500 ANKARA, Tel: (312) 3620000, Faks: (312) 3620001, İnternet: <http://www.aden.gov.tr>
Halkıye Mah. Ankara Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3342500, Faks: (212) 3342600
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72683a De-1146-45d7-ba15-44644648900
<http://tdsgs.muh.gov.tr> adresinden belge numaranı ile doğrulanabilir.

Bilgi için: Sayın Başm. ULUSALGÖLÜ
BAŞUZMAN
uzman@spk.gov.tr

THIS IS TO CERTIFY THAT

Aden Gayrimenkul Degerleme ve Danismanlik A.S.

IS REGISTERED AS A FIRM REGULATED BY RICS

Valid from: 17-Feb-2020

Until: 17-Feb-2021

Firm Registration no. 832659

Richard Collins

EXECUTIVE DIRECTOR FOR THE PROFESSION

RICS

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

8.7. Lisans Belgeleri





Tarih : 25.01.2018

No : 408115

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Şefik Ercan KESKİNER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.12.2011

No : 401823

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Mustafa Lütfullah MAZMANCI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 31.07.2007

No : 400577

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ahmet KARABIYIK

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

8.8. Mesleki Tecrübe Belgeleri



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.04.2021 Belge No: 2021-01.3935

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

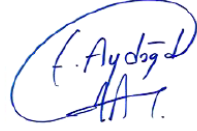
Belge Tarihi: 22.04.2021 Belge No: 2021-01.3935

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.07.2019

Belge No: 2019-01.1340

Sayın Mustafa Lütfüllah MAZMANCI

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul 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



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

**Aziye Mah. Kuzgun Cad. No: 72/3 06690
Yukarı Ayrancı/Ankara**



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