

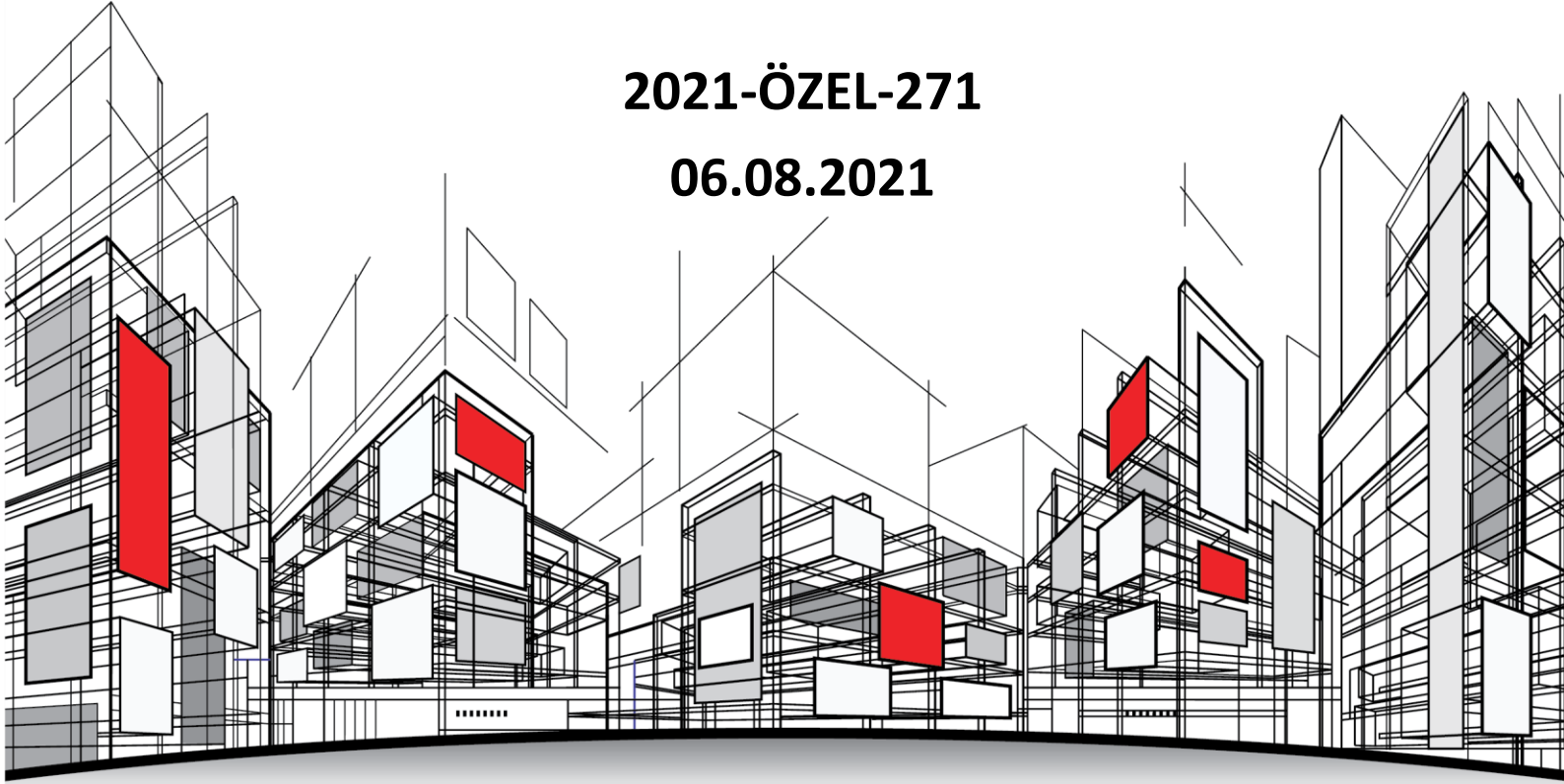
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

**NİĞDE- MERKEZ- AKTAŞ DEVLET MAHALLESİ
6 ADET TARLA**

2021-ÖZEL-271

06.08.2021



aden[®]
Değerleme

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 6 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR	- 8 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 10 -
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ	- 10 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 11 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 12 -
4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 14 -
4.1. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.2. GAYRİMENKULLERİN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 15 -
4.3. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 15 -
4.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 17 -
4.5. GAYRİMENKULLERİN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 17 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 18 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN TANIMI, GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 18 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP 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	- 21 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 21 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 21 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 21 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 22 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 22 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 22 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 22 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 23 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 25 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 25 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 25 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 25 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 28 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 28 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 46 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 47 -
7. SONUÇ	- 49 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 49 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 49 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 49 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 49 -
8. RAPOR EKLERİ	- 51 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 51 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ	- 53 -
8.3. RESMÎ BELGELER	- 54 -
8.4. BDDK YETKİLENDİRME	- 68 -
8.5. SPK LİSTEYE ALINMA	- 69 -

8.6. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 70 -
8.7. LİSANS BELGELERİ	- 71 -
8.8. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 74 -

UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile 03.10.2019 tarih ve 55/1294 sayılı "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemeleri 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	: 09.07.2021
Rapor Tarihi	: 06.08.2021
Rapor Numarası	: 2021-ÖZEL-271
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Bu rapor 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına göre hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Raporda bilgileri verilen, Niğde ili, Merkez ilçesi, Aktaş/Devlet Mahallesi, Şarbeli Mevki, 159 ada 173,176,180 ve 187 parselleri ile 314 ada 14 ve 32 parsellerinde yer alan Tarlaların 06.08.2021 tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: 24.06.2021 tarih A098 numaralı sözleşmenin "5.2 Müşterinin Yükümlülükleri" maddesi gereğince son 3 yıllık aktif/pasif kayıt belgelerini içeren takyidat belgesi ve son 3 yıllık imar durumu ve varsa değişiklik durumunu içeren imar durumu yazısının temini müşteri yükümlülüğünde olup müşteri tarafından temin edilemediğinden raporda yer verilememiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Ülkemizde ve Dünyada Covid-19 salgınından dolayı oluşan mücbir sebeplerden dolayı kamu kurumlarında araştırma ve belge temini sınırlı olanaklarla kısmen yapılabilmektedir.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri talebi: Raporda bilgileri verilen taşınmazların değerlemesidir. Kısıtlamalar ilgili bölümde belirtilmiştir.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre şirketimiz bünyesinde daha önce rapor hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; gayrimenkuller için "Pazar Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Pazar Yaklaşımı ile gayrimenkullerin arsa değeri ile Gelir Yaklaşımı ile gayrimenkullerin üzerinde yer alan ağaçların ağaç değeri hesaplanmıştır.
Takdir Edilen Toplam Yasal Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: 10.790.000-TL OnMilyonYediYüzDoksanBin-Türk Lirası
Takdir Edilen Toplam Mevcut Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	: 12.732.200-TL OnikiMilyonYediYüzOtuzikiBinikiYüz-Türk Lirası
Takdir Edilen Yasal Pazar Değeri (USD)¹ KDV Hariç	: 1.257.972-USD BirMilyonikiYüzElliyediBinDokuzYüzYetmişiki-Amerikan Doları
Takdir Edilen Mevcut Pazar Değeri (USD) KDV Dahil	: 1.484.407-USD BirMilyonDörtYüzSeksendörtBinDörtYüzYedi - Amerikan Doları
Müşteri Unvanı	: Gökür Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A. Ş
Müşteri Adresi	: Erler Mahallesi 2716. Cadde No:1,06135 Etimesgut/Ankara
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 603400000001227 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2021 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U): Eda GÜNEŞ 915264 Hazırlayan (D.U.): Şefik Ercan KESKİNER 408115 Kontrol Eden (S.D.U): Mustafa L. MAZMANCI 401823 Onaylayan (S.D.U): Ahmet KARABIYIK 400577

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

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

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

BÖLÜM 2

KABULLER- VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR



2. KABULLER – VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Değerlemenin amacı, müşteri bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup, sözleşmede ve raporda belirtilen amaç dışında kullanılması uygun değildir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamıyla uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- Covid-19 salgın hastalığının 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

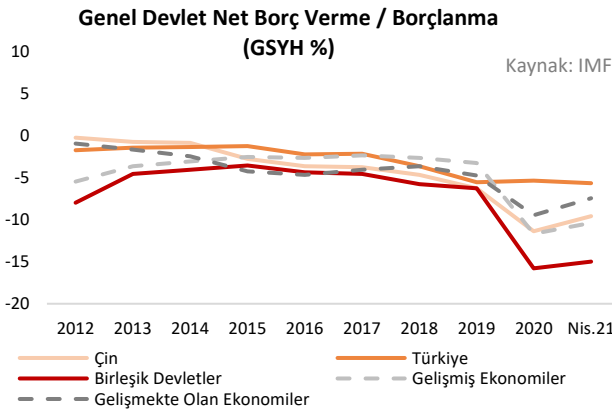
3.1. Dünya Ekonomisi²

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 görülmektedirken gelişmiş ülkeler ve gelişmekte olan ülkelere 2019 yılında bir kırılma görülmektedir. Küresel ölçekte görülen bu kırılma ile 2019-2020 yılları arası %5 kadar bir düşüş görülmektedir.

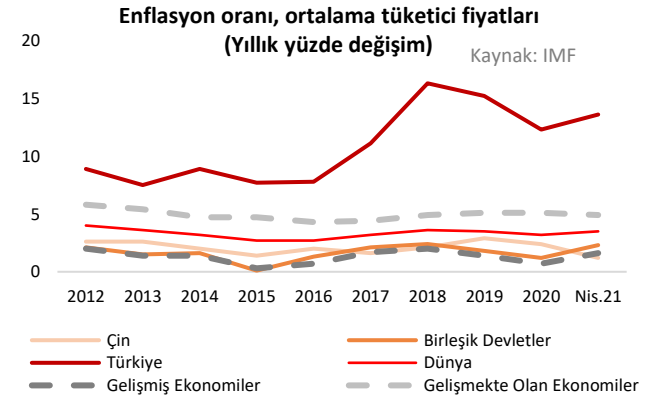
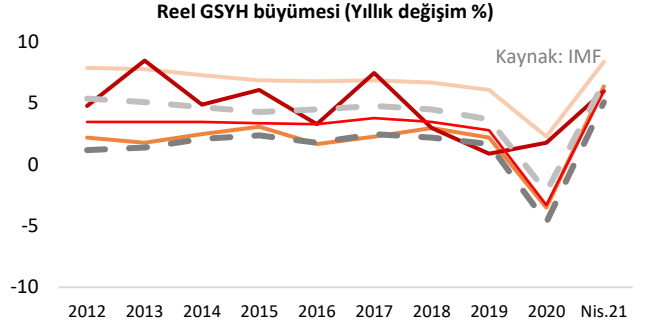
2020 yılının ilk çeyreğinde Avrupa'daki dört büyük ekonomi olan Almanya(%2), Fransa(%5,9) , Birleşik Krallık(%2,5) ve İtalya(%5,5) bir önceki çeyreğe göre daralırken, benzer şekilde, ABD ekonomisi aynı dönemde % 1,3 oranında küçülmüştür.

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

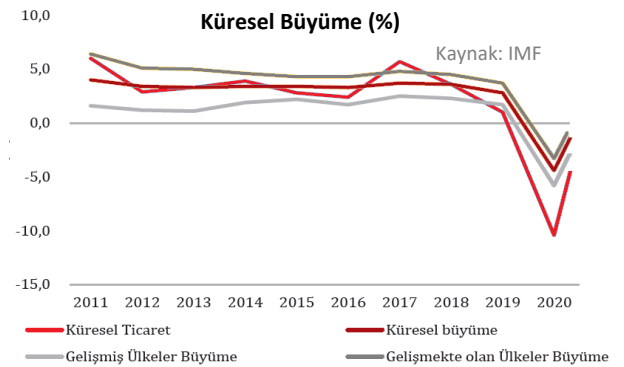
Covid-19 salgınının başladığı ilk çeyrekte küresel



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



borçluluk 1,2 trilyon dolar artışla 258 trilyon dolar olmuştur. Küresel borcun Gayri Safi Yurt İçi Hasıla'ya (GSYH) oranı ilk çeyrekte 10 baz puandan fazla artışla tarihi rekor olan %331 düzeyine ulaşmıştır. Salgının seyrine bağlı olarak özellikle 2020'nin ilk çeyreğinde finansal piyasalarda oynaklık hızla artmış, özellikle hisse senedi piyasalarında tarihsel düşüşler gözlenmiştir. Riskli varlık fiyatları keskin düşerken, sermaye akımları gelişmekte olan ülkeler aleyhine bozulmuştur.

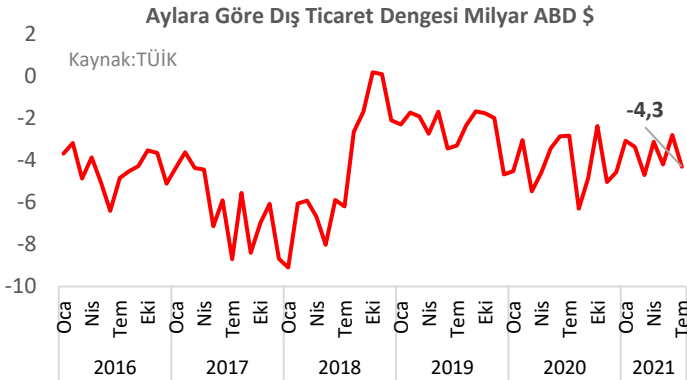


²IMF

3.2. Türkiye Ekonomisi³

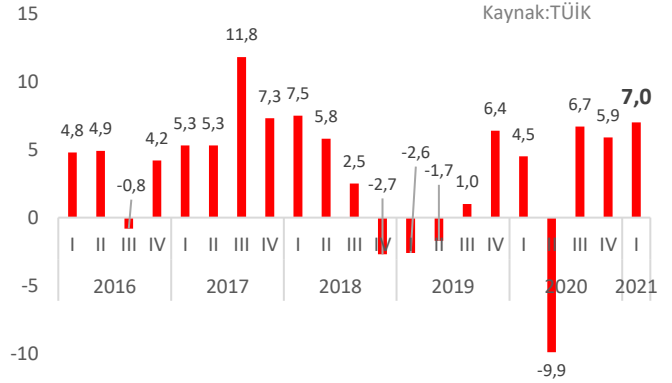
GSYH 2021 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre **%7,0** artmıştır. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri **%18,1**,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

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

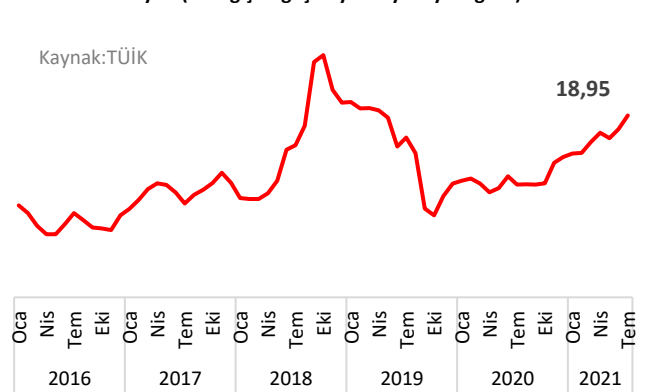


ihracatımız bir önceki yılın aynı ayına göre **% 8,1**, enerji hariç ithalatımızın ise **%9,5** oranında arttığı görülmektedir. Bununla birlikte, enerji dış ticareti hariç olarak bakıldığında Temmuz ayında ihracatın ithalatı karşılama oranının **% 94,2** olduğu anlaşılmaktadır. 2021 yılı Temmuz ayında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

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



Enflasyon (% değişim geçen yılın aynı ayına göre)



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

3. TÜİK, TCMB

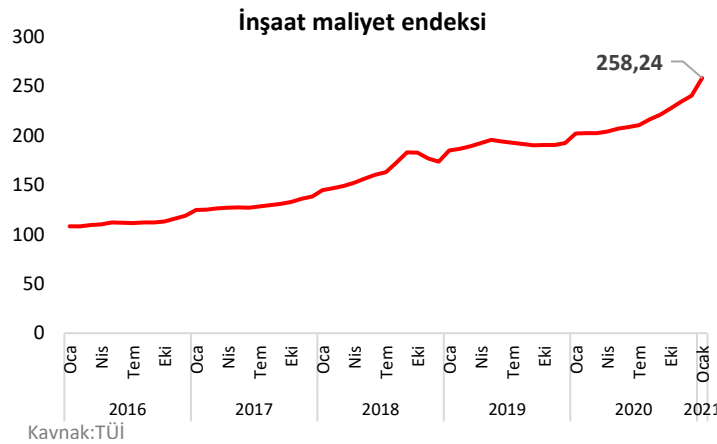
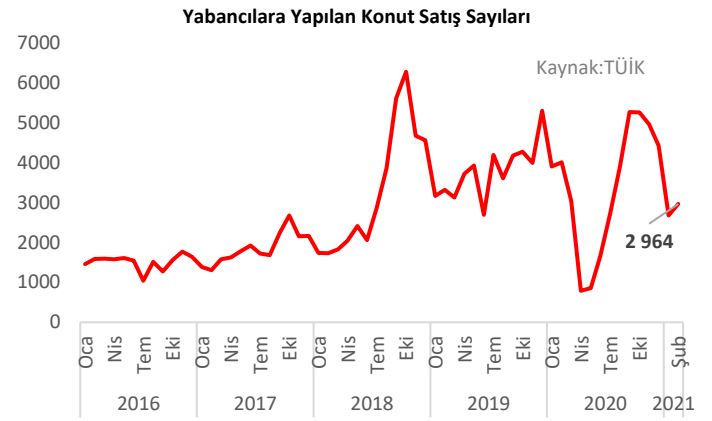
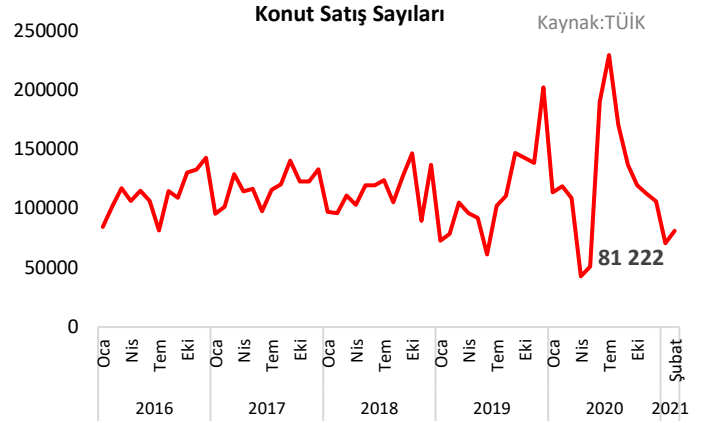
3.3. Gayrimenkul Sektörü⁴

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

KAYNAKÇA: TÜİK

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



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

4.1. Gayrimenkullerin Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

159 Ada 173 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	25.976,94 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	16.10.2015
Mahallesi	Aktaş/Devlet	Yevmiye No	24645
Ada	159	Cilt No	2
Parsel	173	Sayfa No	157
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		

159 Ada 176 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	58.544,33 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	16.10.2015
Mahallesi	Aktaş/Devlet	Yevmiye No	24645
Ada	159	Cilt No	2
Parsel	176	Sayfa No	160
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/2) Arize: Ramazan Kızı (1/4) Fatma İnan: Efrahim Kızı (1/8) Ayşe Kendirli: Efrahim Kızı (1/8)		

159 Ada 180 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	63.020,95 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	16.10.2015
Mahallesi	Aktaş/Devlet	Yevmiye No	24645
Ada	159	Cilt No	2
Parsel	180	Sayfa No	164
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		

159 Ada 187 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	62.159,97 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	16.10.2015
Mahallesi	Aktaş/Devlet	Yevmiye No	24645
Ada	159	Cilt No	2
Parsel	187	Sayfa No	171
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		
Koordinat	38.0228 34.7864		

311 Ada 14 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	49.782,25 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	16.10.2015
Mahallesi	Aktaş/Devlet	Yevmiye No	24645
Ada	311	Cilt No	5
Parsel	14	Sayfa No	409
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		

311 Ada 32 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Niğde	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	39.618,05 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	16.10.2015
Mahallesi	Aktaş/Devlet	Yevmiye No	24645
Ada	311	Cilt No	5
Parsel	32	Sayfa No	425
Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş (1/1)		

4.2. Gayrimenkullerin Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Parsel No	Açıklamalar
159/173	Taşınmaz topografik açıdan eğimli, geometrik olarak amorf formdadır. Parsel sınırları belirgin değildir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
159/176	Taşınmaz topografik açıdan eğimli, geometrik olarak amorf formdadır. Parsel sınırları belirgin değildir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
159/180	Taşınmaz topografik açıdan eğimli, geometrik olarak amorf formdadır. Parsel sınırları belirgin değildir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
159/187	Taşınmaz topografik açıdan eğimli, geometrik olarak amorf formdadır. Parsel sınırları belirgin değildir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
311/14	Taşınmaz topografik açıdan eğimli, geometrik olarak amorf formdadır. Parsel sınırları belirgin değildir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
311/32	Taşınmaz topografik açıdan eğimli, geometrik olarak amorf formdadır. Parsel sınırları belirgin değildir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

4.3. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

159 Ada 173 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	159/173
İnceleme Tarih ve Saati	09.06.2021 –17:33
Beyanlar Hanesinde	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ, İNTERMAY İMALAT ULUSLARARASİTİCARET ANONİM ŞİRKETİ ÜNVANLI ŞİRKETE BÖLÜNME YOLU İLE DEVİR OLMUŞTUR. (Tarih:05.01.2021, Y: 209)

159 Ada 176 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	159/176
İnceleme Tarih ve Saati	09.06.2021 –17:33
Beyanlar Hanesinde	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ, İNTERMAY İMALAT ULUSLARARASİTİCARET ANONİM ŞİRKETİ ÜNVANLI ŞİRKETE BÖLÜNME YOLU İLE DEVİR OLMUŞTUR. (Tarih:05.01.2021, Y: 209)
Beyanlar Hanesinde	ZADE KUDAL VE EFRAHİM KUDAL2İN İLİŞİĞİ KESİLMEMİŞTİR. (Tarih:17.03.2016 Yev:6455)

159 Ada 180 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	159/180
İnceleme Tarih ve Saati	09.06.2021 –17:34
Beyanlar Hanesinde	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ, İNTERMAY İMALAT ULUSLARARASITİCARET ANONİM ŞİRKETİ ÜNVANLI ŞİRKETE BÖLÜNME YOLU İLE DEVİR OLMUŞTUR. (Tarih:05.01.2021, Y: 209)

159 Ada 187 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	159/187
İnceleme Tarih ve Saati	09.06.2021 –17:35
Beyanlar Hanesinde	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ, İNTERMAY İMALAT ULUSLARARASITİCARET ANONİM ŞİRKETİ ÜNVANLI ŞİRKETE BÖLÜNME YOLU İLE DEVİR OLMUŞTUR. (Tarih:05.01.2021, Y: 209)
Beyanlar Hanesinde	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunun 7.maddesine göre belirtme. (Tarih:28.06.2017 Yev:15910)

311 Ada 14 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	311/14
İnceleme Tarih ve Saati	09.06.2021 –17:33
Beyanlar Hanesinde	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ, İNTERMAY İMALAT ULUSLARARASITİCARET ANONİM ŞİRKETİ ÜNVANLI ŞİRKETE BÖLÜNME YOLU İLE DEVİR OLMUŞTUR. (Tarih:05.01.2021, Y: 209)
Şerh Hanesinde	İhtiyati Tedbir: NİĞDE 2. ASLİYE HUKUK Mahkemesi'nin 28.01.2016 tarih 2016/23 ESAS sayılı yazıları ile (Açıklama: 3. Kişilere devrinin ve temlikinin önlenmesi amacıyla) (Tarih:29.01.2016 Yev:1911)

311 Ada 32 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	311/32
İnceleme Tarih ve Saati	09.06.2021 –17:33
Beyanlar Hanesinde	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ, İNTERMAY İMALAT ULUSLARARASITİCARET ANONİM ŞİRKETİ ÜNVANLI ŞİRKETE BÖLÜNME YOLU İLE DEVİR OLMUŞTUR. (Tarih:05.01.2021, Y: 209)
Beyanlar Hanesinde	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunun 7.maddesine göre belirtme. (Tarih:28.06.2017 Yev:15910)
Şerh Hanesinde	HACİZ:24.01.2005 493 YEV ADANA 1. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ 2004/4697 es DOSYA (Tarih:24.01.2005 Yev:493)

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

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

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

4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlar Uygulama İmar Planı sınırları dışarısında ve plansız alanda yer almaktadır. Buna göre 3194 Sayılı İmar Kanunun “Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışındaki Yerleşme Alanı dışında Kalan (İskân Dışı) Alanlarda Uygulanacak Esaslar” yönetmeliği hükümleri geçerli olup, bu yönetmeliğin 6. Bölüm 63. Maddesi yapı şartlarını düzenlemektedir.

Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışındaki Yerleşme Alanı dışında Kalan (İskân Dışı) Alanlarda Uygulanacak Esaslar Hakkındaki Yönetmeliğin 63 Maddesi; Üst ölçek planı bulunmayan iskân dışı alanlarda bulunan parsellerde; inşaat alanı katsayısı %5 den fazla olmamak, yapı inşaat alanları toplamı hiçbir koşulda (250) metreyi geçmemek, saçak seviyelerinin tabii zeminden yüksekliği (6.50) metreyi ve 2 katı aşmamak, yola ve parsel sınırlarına (5.00) metreden fazla yaklaşmamak şartı ile bir ailenin oturmasına mahsus bağ ve sayfiye evleri, kır kahvesi, lokanta ve bu tesislerin müştemilat binaları yapılabilir.

Bu alanlarda tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmamak kaydıyla, konutla birlikte veya ayrı yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, hububat depoları, gübre ve silaj çukurları, arı haneler, balık üretim tesisleri ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılar, mahreç aldığı yola (10.00) m. ‘den, parsel hudutlarına (5.00) m. ‘den fazla yaklaşmamak, parselde bulunan bütün yapılara ait inşaat alanı katsayısı %40 ı ve yapı yüksekliği (6.50) metreyi ve 2 katı aşmamak şartı ile yapılabilir. Bu yapıların birinci fıkra koşullarına uyulmak üzere yapılacak konutla birlikte yapımı halinde de inşaat alanı katsayısı (0.40) ı geçemez.

Beton temel ve çelik çatılı seralar yapı yaklaşma mesafelerine uyulmak şartı ile inşaat alanı katsayısına tabi değildir.

Ayrıca bu tesisler hakkında Tarım ve Köy işleri Bakanlığı ve diğer ilgili kurum ve kuruluşların taşra teşkilatlarının uygun görüşünün alınması ve başka bir amaçla kullanılmayacağı hususunda tesis sahiplerince ilgili idareye noterlikçe tasdikli yazılı taahhütte bulunulması gerekmektedir.

Bu maddede anılan yapılar ilgili bakanlık ve kuruluşlarca hazırlanmış bulunan 1/50 veya 1/100 ölçekli tip projeler üzerinden yapılabilir.

İskân dışı alanlarda yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni, yapının niteliğine göre “3030 sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinin” Yapı Ruhsat İşleri başlıklı bölümünde yer alan hükümlere uygun olarak ilgili idarece verilir.

Ayrıca, bu bölümde bulunmayan yapılaşmaya ilişkin hususlarda bu Yönetmeliğin Dördüncü Bölüm hükümlerine uyulur.” Buna göre imar planı dışında, tarımsal arazi bölgesinde imar planı bulunmayan, tarımsal arazi niteliği taşıyan bölgede, bu türlü yerlerdeki taşınmazın alanının %5 ini geçmeyecek ve 250 m² den fazla kapalı alanı olmayacak şekilde tarımsal nitelikli bağ evi, kır kahvesi, besi damı bağ evi ve depo, ağıl gibi tesisler yapılabileceği, öğrenilmiştir

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin imar planında son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı yer almadığından yapı kullanma izin ve yapı kayıt belgelerine rastlanmamıştır.

➤ **Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

Taşınmazlar için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bir durum bulunmamaktadır.

➤ **Gayrimenkullere Ait Yapı Denetim Bilgisi**

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından dolayı yapı denetim bilgisi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

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

Değerleme konusu 159 ada 173 parsel Şarbeli Mevkiinde konumlu, 25.976,94 m² alanlı “Tarla” vasıflıdır. Parsel hali hazırda ekili tarım arazisi olarak kullanılmakta olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel eğimli topografik yapıda, geometrik olarak şekilsizdir. Taşınmazın sulaması parsel üzerinde bulunan damla sulama sistemi ile sağlanmaktadır. Parsel üzerinde hali hazırda kayısı ağaçları bulunmaktadır.

Değerleme konusu 159 ada 176 parsel Şarbeli Mevkiinde konumlu, 58.455,33 m² alanlı “Tarla” vasıflıdır. Parsel hali hazırda ekili tarım arazisi olarak kullanılmakta olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel eğimli topografik yapıda, geometrik olarak şekilsizdir. Taşınmazın sulaması parsel üzerinde bulunan damla sulama sistemi ile sağlanmaktadır. Parsel üzerinde hali hazırda kayısı ağaçları bulunmaktadır.

Değerleme konusu 159 ada 180 parsel Şarbeli Mevkiinde konumlu, 63.020,95 m² alanlı “Tarla” vasıflıdır. Parsel hali hazırda ekili tarım arazisi olarak kullanılmakta olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel eğimli topografik yapıda, geometrik olarak şekilsizdir. Taşınmazın sulaması parsel üzerinde bulunan damla sulama sistemi ile sağlanmaktadır. Parsel üzerinde hali hazırda şeftali ve kayısı ağaçları bulunmaktadır.

Değerleme konusu 159 ada 187 parsel Şarbeli Mevkiinde konumlu, 62.159,97 m² alanlı “Tarla” vasıflıdır. Parsel hali hazırda ekili tarım arazisi olarak kullanılmakta olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel eğimli topografik yapıda, geometrik olarak şekilsizdir. Taşınmazın sulaması parsel üzerinde bulunan damla sulama sistemi ile sağlanmaktadır. Parsel üzerinde hali hazırda elma ve armut ağaçları bulunmaktadır.

Değerleme konusu 311 ada 14 parsel Şarbeli Mevkiinde konumlu, 49.782,25 m² alanlı “Tarla” vasıflıdır. Parsel hali hazırda ekili tarım arazisi olarak kullanılmakta olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel eğimli topografik yapıda, geometrik olarak şekilsizdir. Taşınmazın sulaması parsel üzerinde bulunan damla sulama sistemi ile sağlanmaktadır. Parsel üzerinde hali hazırda elma ağaçları bulunmaktadır.

Değerleme konusu 311 ada 32 parsel Şarbeli Mevkiinde konumlu, 39.618,05 m² alanlı “Tarla” vasıflıdır. Parsel hali hazırda ekili tarım arazisi olarak kullanılmakta olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel eğimli topografik yapıda, geometrik olarak şekilsizdir. Taşınmazın sulaması parsel üzerinde bulunan damla sulama sistemi ile sağlanmaktadır. Parsel üzerinde hali hazırda elma ağaçları bulunmaktadır.

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

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

4.8. Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; 25.976,94 m² yüzölçümlü 159 ada 173 parsel Tarla vasıflı, 58.455,33 m² yüzölçümlü 159 ada 176 parsel Tarla vasıflı, 63.020,95 m² yüzölçümlü 159 ada 180 parsel Tarla vasıflı, 62.159,97 m² yüzölçümlü 159 ada 187 parsel Tarla vasıflı, 49.782,25 m² yüzölçümlü 311 ada 14 parsel Tarla vasıflı, 39.618,05 m² yüzölçümlü 311 ada 32 parsel Tarla vasıflıdır. Taşınmazlara ulaşım için Niğde Merkez İlçesi merkezindeki Yenimahalle yolu üzerinde kuzeydoğu yönünde yaklaşık 10 km ilerledikten sonra sol kolda (güneydoğu istikametinde) Aktaş köyüne ulaşılır.



BÖLÜM 5

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme 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 değerlendirilme 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 gerekir.

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

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

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

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

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

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

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

Sonuç olarak;

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

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

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

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

BÖLÜM 6

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

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

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

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkul değerlerinin tespiti “Pazar Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır. Değerlemeye konu arsaların değerlemesinde “Pazar Yaklaşımı” yöntemi, üzerinde yer alan ağaçların değerlemesi için de “Gelir Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yöntemlere ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

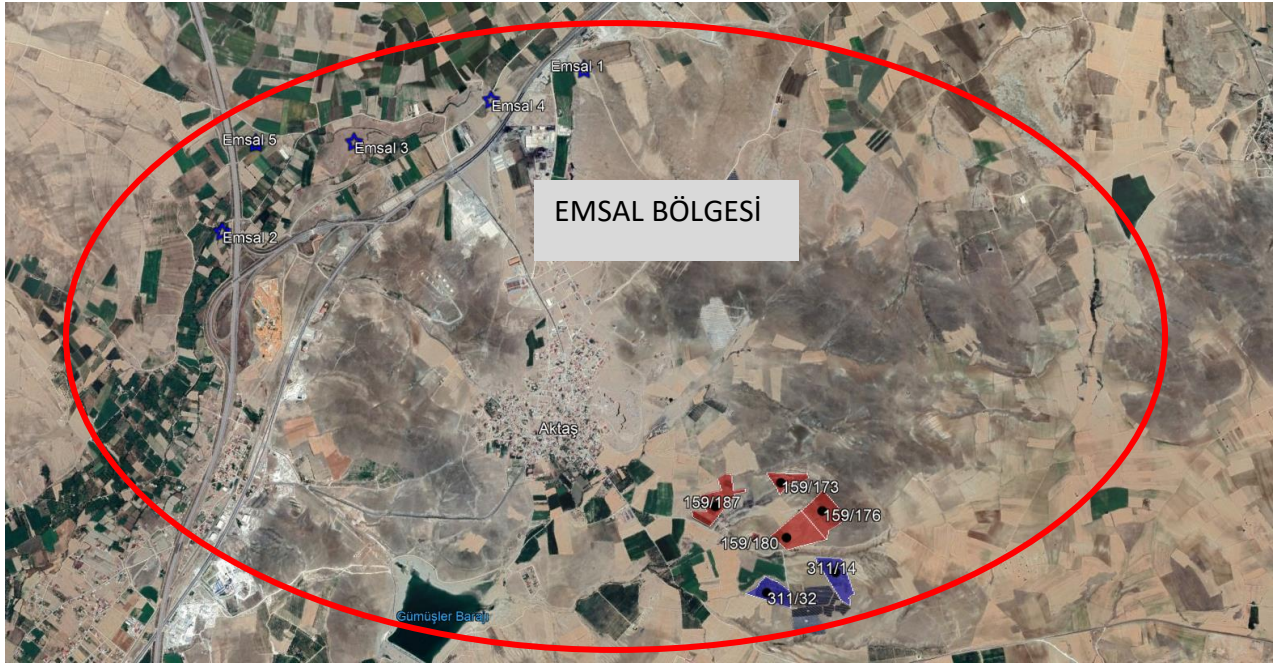
6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

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)	imar Durumu	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	Pazarlık Payı Düşülmüş Değer (TL)	Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)
1	Aktaş köyünde 29.621 m ² alanlı boş tarla için 400.000 TL bedel istenmektedir. Hesaplanan rayiç 14 TL/m ² 'dir.	29.621	-	400.000	14	375.000	13
2	Aktaş köyünde 40.000 m ² alanlı tarla için 1.200.000 TL bedel istenmektedir.	40.000	-	1.200.000	30	1.150.000	29
3	Aktaş köyünde 15.000 m ² alanlı bahçe imarlı arsa için 710.000 TL bedel istenmektedir.	15.000	-	710.000	47	700.000	47
4	Aktaş köyünde 4.514 m ² alanlı tarla için 240.000 TL bedel istenmektedir.	4.514	-	240.000	53	220.000	49
5	Aktaş köyünde 4.344 m ² alanlı satılık tarla için 249.000 TL bedel istenmektedir.	4.344	-	249.000	57	225.000	52
6	Aktaş köyünde 2.412 m ² alanlı tarla için 147.500 TL bedel istenmektedir.	2.412	-	147.500	61	135.000	56

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4	5	6
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	13	29	47	49	52	56
Konum Şerefiyesi (%)	20%	5%	-10%	-10%	-15%	-15%
Ulaşım Şerefiyesi (%)	20%	0%	-10%	-10%	-5%	-10%
Tarla Kullanım Durumu Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Büyüklik Şerefiyesi (%)	10%	10%	5%	0%	0%	0%
Tarımsal İmkân Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	19	33	40	39	41	42
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	40					

Satışa Konu Taşınmazların Haritası

Sonuç; Bölgedeki emlak komisyoncuları görüşmeler ve araştırmalar ışığında satışa konu taşınmazların arazi birim satış fiyatlarının 15-55 TL/m² gibi geniş bir aralıkta değiştiği, tarıma uygun sulaması sistemi olmayan su imkanlarına yakın tarlaların değerlerinin 30-55 TL/m² görüşü alınmıştır. 1 ve 2 no.lu taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazlar oranla konum dezavantajına sahip, 3-4-5 ve 6 no.lu taşınmazlar tarıma elverişlilik açısından benzer şerefiye oranlarına sahiptir. Yapılan görüşmelerde 3-4-5 ve 6 no.lu taşınmazların yola yakın olmaları sebebiyle ve arsa yüzölçümlerinin küçük olması sebebi ile talep edilen değerlerin yüksek olduğu beyan edilmiştir. Bölgede değerlendirme konusu taşınmazlara birebir emsal teşkil edebilecek satışa konu taşınmaz miktarı az olduğundan yakın mevkilerdeki satışa konu emsaller alınmış ve şerefiye faktörleri uygulanarak değerlendirme konusu taşınmazların pazar yaklaşımı ile değer tespiti yapılmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde talep edilen bu fiyatların %5 ile %10 arasında bir iskonto oranına sahip oldukları belirlenmiş ve hesaplamalara yansıtılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların olduğu bölgede kurak toprakların mevcut olduğu ve bu sebeple de sulu tarıma uygun olmadığından daha az tercih edildiği ve birim satış fiyatlarının da bu nedenle çevre mevkilere görece daha düşük olduğu görüşü alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazların ekili ve damla sulama sistemine sahip olması sebebiyle boş ve kurak tarla vasıflı taşınmazlardan daha yüksek birim satış fiyatına sahip olmaları takdir edilmiştir.

Nihai olarak değerlendirme konusu parsellerin mevcut durumu baz alınarak yüzölçümü, geometrik formu, topografik yapısı, konumu, su ihtiva etmesi, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi, imar durumu, mevcut piyasa koşulları vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak taşınmazların birim satış değeri **40.00-TL/m²** arasında hesap edilmiştir.

159 Ada 173 Parsel Tarla Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	25.976,94	25.976,94
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	40	40
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	1.039.078	1.039.078
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	1.040.000	1.040.000

159 Ada 176 Parsel Tarla Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	58.455,33	58.455,33
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	40	40
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	2.338.213	2.338.213
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	2.340.000	2.340.000

159 Ada 180 Parsel Tarla Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	63.020,95	63.020,95
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	40	40
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	2.520.838	2.520.838
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	2.520.000	2.520.000

159 Ada 187 Parsel Tarla Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	62.159,97	62.159,97
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	40	40
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	2.486.399	2.486.399
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	2.485.000	2.485.000

311 Ada 14 Parsel Tarla Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	49.782,25	49.782,25
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	40	40
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	1.991.290	1.991.290
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	1.990.000	1.990.000

311 Ada 32 Parsel Tarla Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	39.618,05	39.618,05
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	40	40
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	1.584.722	1.584.722
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	1.585.000	1.585.000

Genel Toplam	11.960.000	11.960.000
---------------------	-------------------	-------------------

Değerleme konusu parsellerin “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile toplam yasal ve mevcut durum değeri **~11.960.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

6.2.2. Maliyet Yaklaşımı

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

6.2.3. Gelir Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım 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 kiralanen emsal olmaması sebebiyle rapor kapsamında söz konusu analize göre değer takdir edilmemiştir.

➤ Nakit Akımları Analizi

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

Raporda bu yöntem kullanılmıştır.

➤ 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-döğ, hasat makinesi gibi alet ve makineler ile kimyasal gübreler ve tarımsal mücadele ilaçları gibi girdiler hep sanayi sektöründe üretilmektedir. Özellikle kalkınmanın ilk aşamalarında ülke içerisinde üretilen ve tarımda kullanılan sınai ürünlerin ihracat olanakları sınırlı olduğundan, bu ürünler için tek tüketici kitle iç tarımsal nüfustur.

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

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

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

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

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

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

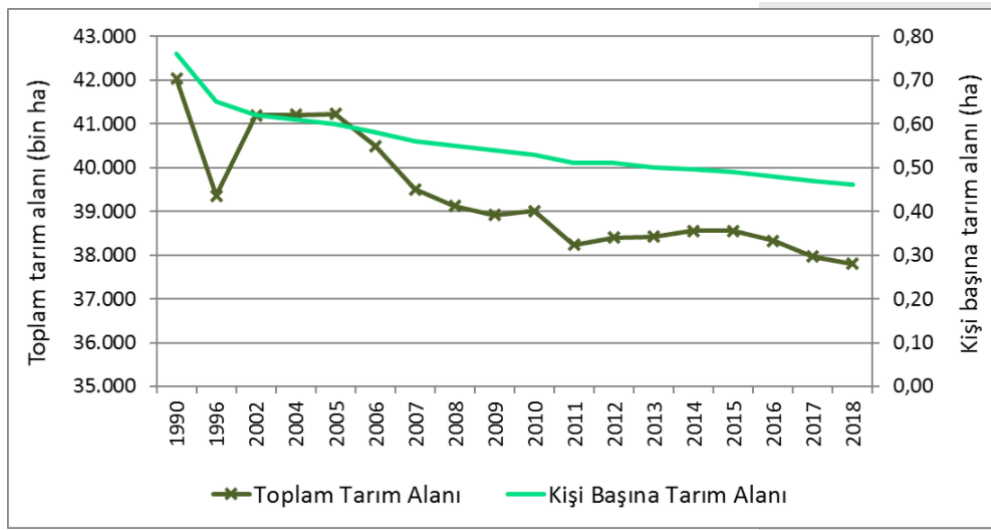
Türk insanının beslenme durumuna genel olarak bakıldığında ülkede temel besinin ekmek ve diğer tahıldan mamul ürünlerden oluştuğu görülmektedir. Günlük enerjinin ortalama %50’si ekmek ve diğer tahıldan mamul ürünlerden sağlanmaktadır. Yıllar içerisinde besin tüketim eğilimi incelendiğinde ekmek, süt-yoğurt, et, taze sebze ve meyve tüketiminin azaldığı; kuru baklagiller, yumurta ve şeker tüketiminin ise arttığı söylenebilir.

➤ Tarım Alanları

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

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

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



Kaynak: TÜİK, Tarım ve Orman Bakanlığı

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

Tarım alanları, 2020 Agricultural land, 2020 [Çayır ve mera alanları hariç - Land under permanent meadows and pastures are not included]						
(Dekar - Decare)						
İBBS - SR	Toplam alan Total land		Tahıl ve diğer bitkisel ürünlerin alanı Area of cereals and other crop products		Sebze bahçeleri, ipece ve baharat bitkileri alanı Area of vegetable gardens and spices	
	Ekilen alan Sown area	Nadas Fallow land	Ekilen alan Sown area	Nadas Fallow 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	1 815 883	1 294 249	8 476 905	18 013
TR31 İzmir	3 255 001	1 355 027	23 177	359 407	1 501 025	16 365
TR310 İzmir	3 255 001	1 355 027	23 177	359 407	1 501 025	16 365
TR32 (Aydın, Denizli, Muğla)	9 401 977	4 322 071	380 157	369 715	4 329 294	740
TR321 Aydın	3 524 605	1 243 922	22 441	99 268	2 158 636	338
TR322 Denizli	3 632 184	2 338 061	97 019	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	2 193 941	1 975 566	40 434	75 004	102 937	-
TR4 Doğu Marmara - East Marmara	13 865 768	8 185 691	2 080 800	691 770	2 886 766	20 741
TR41 (Bursa, Eskişehir, Bilecik)	9 380 331	5 850 675	1 835 227	560 973	1 129 061	4 395
TR411 Bursa	2 976 358	1 424 141	215 409	385 366	947 100	4 342
TR412 Eskişehir	5 585 608	3 903 996	1 521 148	116 851	43 560	53
TR413 Bilecik	818 365	522 538	98 670	58 756	138 401	-
TR42 (Kocaeli, Sakarya, Düzce, Bolu, Yalova)	4 485 437	2 335 016	245 573	130 797	1 757 705	16 346
TR421 Kocaeli	795 201	564 362	67 643	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

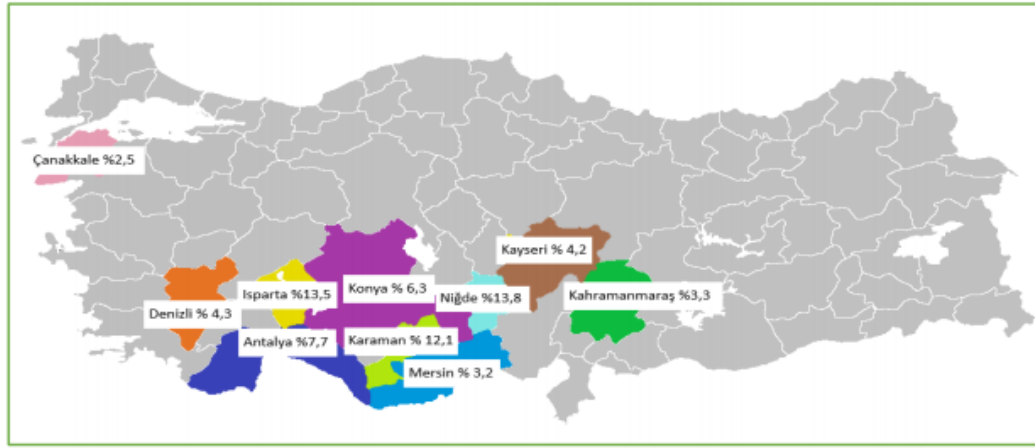
Tarım alanları, 2020 Agricultural land, 2020 [Çayır ve mera alanları hariç - Land under permanent meadows and pastures are not included]						
(Dekar - Decare)						
İBBS - SR	Toplam alan Total land		Tahıl ve diğer bitkisel ürünlerin alanı Area of cereals and other crop products		Sebze bahçeleri, ipece ve baharat bitkileri alanı Area of vegetable gardens and spices	
	Ekilen alan Sown area	Nadas Fallow land	Ekilen alan Sown area	Nadas Fallow 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	3 593 697	2 555 422	317 815	94 881	322 740	16
TR633 Osmaniye	1 190 561	949 652	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	561 409	235 502	232 565	-
TR715 Kırşehir	3 275 999	2 713 712	508 637	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	1 212 705	28 710	51 480	-
TR8 Batı Karadeniz - West Black Sea	20 044 770	13 898 321	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	5

✓ **Elma Piyasa Raporu****Türkiye Elma Verileri (bin ton)**

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

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

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



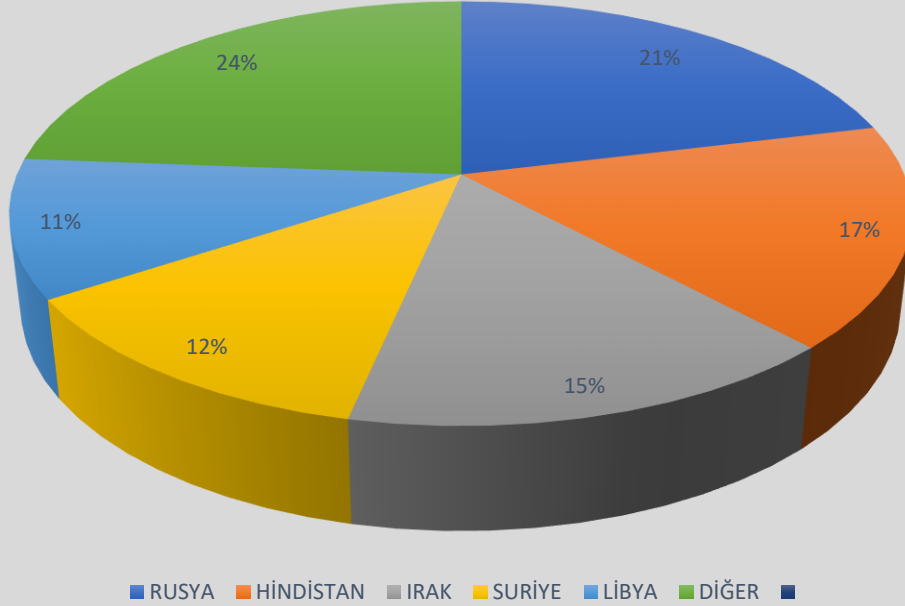
Elma üretimi; Türkiye’de 2020 sezonunda 4,3 milyon ton olan elma üretiminde bir önceki yıla göre %18,8 oranında artış olmuştur. 931 bin ton ile en fazla üretim Isparta ilinde gerçekleşmiştir. Isparta’yı 611 bin ton ile Antalya ve 503 bin ton ile de Niğde illeri takip etmektedir.



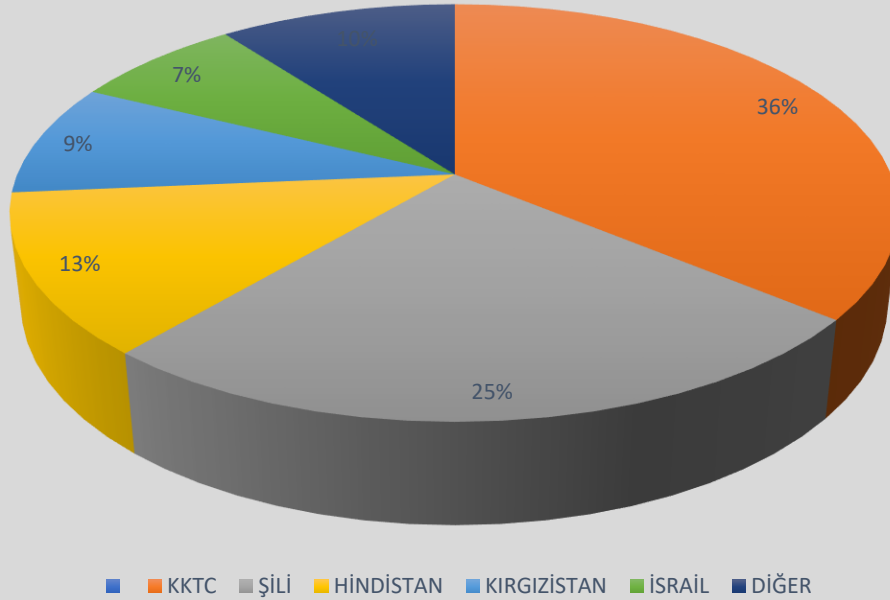
Türkiye Dış Ticaret Verileri; Ülkelere göre Türkiye elma ihracatı 2020 yılına göre 210 bin ton olarak gerçekleşmiştir. Türkiye en fazla ihracatı 44 bin 626 ton ile Rusya ‘ya (%21,2), 35 bin 568 ton ile Hindistan’a (%17,9), üçüncü olarak ise 32 bin 216 ton ile Suriye’ye (%15,3) yapmıştır. 2021 yılı beş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

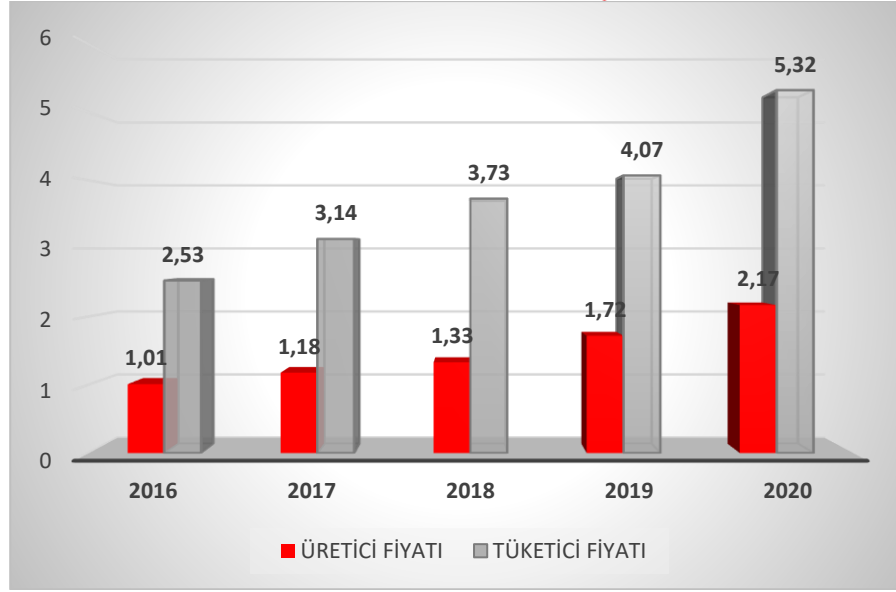
(%36), 119 tonunu ikinci sıradaki Şili'den (%25,2) ve 59 tonunu Hindistan'dan (%12,4) gerçekleştirmiştir. 2021 yılı beş aylık ithalat miktarı 86 ton olarak gerçekleşmiştir.

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)			TOPLAM
	TOPRAK ANALİZİ	GÜBRE	MAZOT	
2016	-	0,019		0,019
2017	0,001	0,007	0,016	0,024
2018	0,002	0,008	0,021	0,031
2019	0,002	0,008	0,031	0,041
2020	0,002	0,020	0,038	0,060

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

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

Kaynak: TOB ve TÜİK verilerinden TEPGE Hesaplamaları

GENEL DEĞERLENDİRME

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

COVID-19 salgını, elma bahçelerini üretimden ticaret zincirlerine, izleme ve araştırmaya kadar birçok yönden zorlanmasına sebep olmuştur. Her halükârda, elma sektörü pandeminin başlangıcından itibaren çeşitli şekillerde etkilenmişse, hasat mevsimi diğer meyvelerden (örneğin ahududu, çilek, kayısı vb.) daha az etkilenmiştir. Salgının üretim modlarını değiştirmek, meyve bahçeleri de dahil olmak üzere farklı mahsul sistemlerine daha sürdürülebilir uygulamaları entegre etmek ve gıda üretimi ve dağıtımının geleceği için yenilik yapmak için bir fırsat olabilir. Türkiye'nin elma yeterlilik derecesi ise 2019/21 sezonunda bir önceki sezona göre %9,8 oranında azalarak %128,5 seviyesine düşmüştür. TÜİK Bitkisel Üretim 1. Tahmine göre 2021 yılında bir önceki yıla göre %0,9 azalarak 4 milyon 260 bin ton elma üretimi olacağı tahmin edilmektedir. Türkiye'nin elma dış ticaretinde ihracatın ithalattan yüksek olduğu görülmektedir. Dolayısıyla sektörü ileriye taşıyacak adımlar, ekonomi için ayrı bir önem taşımaktadır. Türkiye sahip olduğu üretim kabiliyeti ve bulunduğu coğrafi konumu itibarıyla büyük pazar konumundaki ülkelere yakın olması bu ülkelere yönelik elma ihracatında önemli bir avantaj elde edilmesine olanak sağlamaktadır.

✓ **Kayıs Piyasa Raporu****Türkiye Kayısı Verileri (ton)**

	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	DEĞİŞİM (%) ¹
ALAN (1000 da)	1.232	1.248	1.261	1.268	1.322	4,3
VERİM (KG/AĞAÇ)	44	47	62	45	49	8,9
ÜRETİM	696.100	749.050	1.006.653	769.927	863.856	12,2
TÜKETİM	126.845	213.832	226.613	193.663	194.373	0,4
STOK DEĞİŞİMİ	132.782	24.718	181.200	-8.841	86.385	1077,1
İTHALAT	8.215	3.912	3.864	10.503	3.741	-64,4
İHRACAT	404.422	464.358	540.719	543.431	533.655	-2,3

Kaynak: TÜİK (15.06.2021), 1/ Verisi bulunan son 2 yılın değişimini göstermektedir. Piyasa yılı Temmuz-Haziran

Kayısı alanları; Türkiye’de 2020 üretim döneminde zerdali dahil 1,34 milyon dekar alanda kayısı üretimi gerçekleşmiştir. Kayısı üretim alanında %64,0’lük paya sahip olan Malatya yaklaşık 850 bin da alan ile birinci sırada yer almaktadır. Yıllar itibarıyla ağaç sayıları incelendiğinde; 2019 yılına göre meyve veren ağaç sayısı %2,2 artarak 2020 yılında 17,6 milyon, meyve vermeyen ağaç sayısı ise %6,3 artarak 3,6 milyon olmuştur.

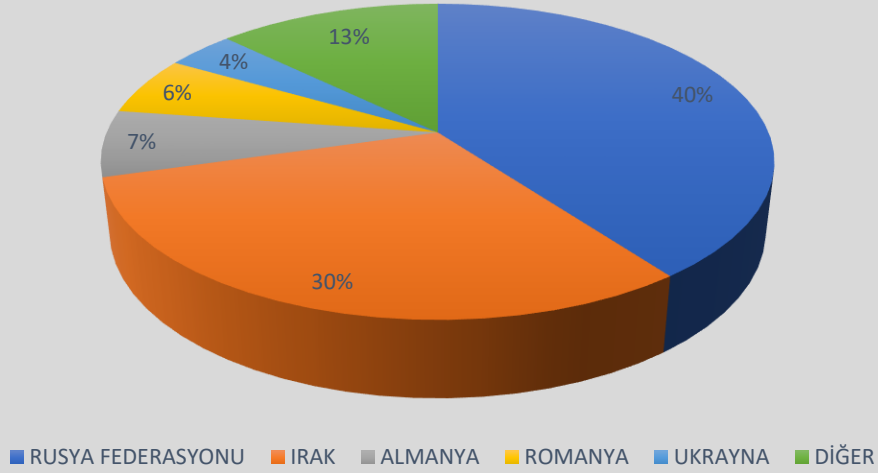


Kayısı üretimi; 2020 üretim döneminde zerdali dahil Türkiye’de 850 bin ton kayısı üretimi gerçekleşmiştir. Kayısı üretiminde önemli bir yere sahip olan Malatya 352 bin ton üretimle Türkiye üretiminin %42,2’sini gerçekleştirmiştir. Mersin 170 bin tonluk üretim ile 2. sırada, 65 bin tonluk üretim ile Kahramanmaraş 3. sırada yer almaktadır. Türkiye kuru kayısı üretiminde ise Malatya ilk sırayı alırken diğer iller Elâzığ, Sivas, Kahramanmaraş ve Mersin’dir.

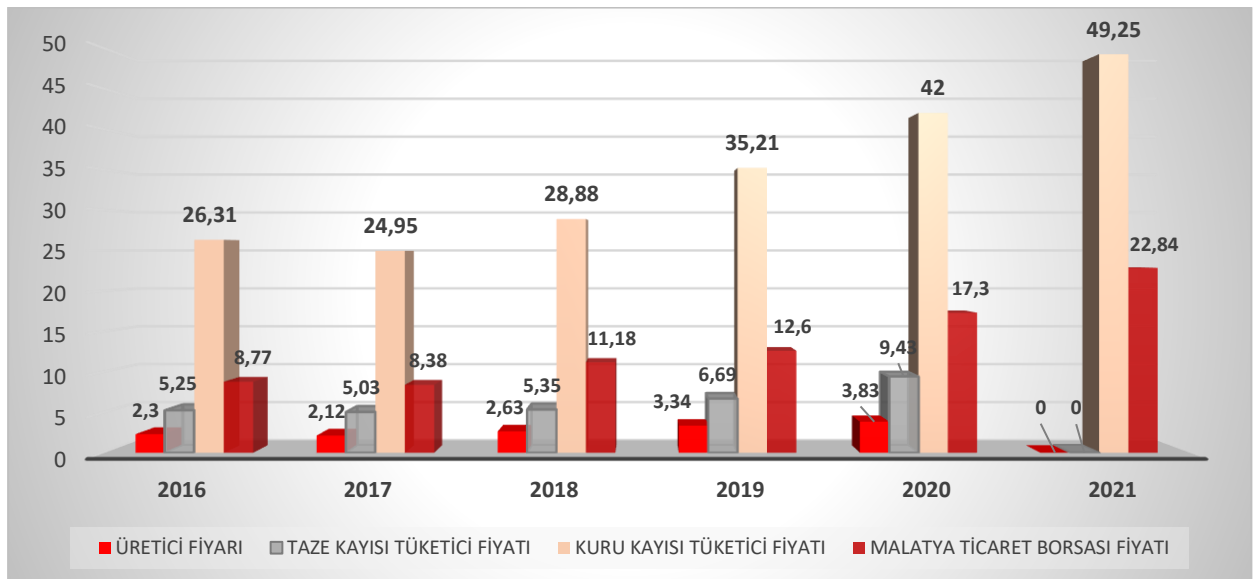
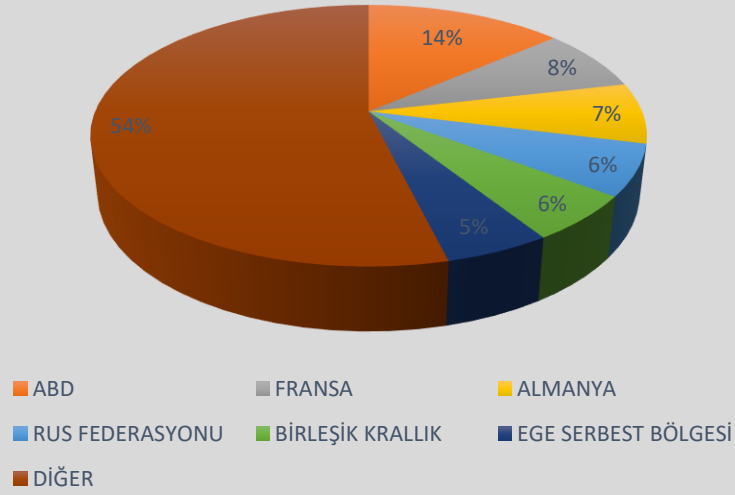


Türkiye’de Kayısı İhracatı; Dünya kuru kayısı ihracatında birinci sırada yer alan Türkiye 2020 yılında 90,3 bin tonluk ihracatın %46,2’sini ABD, Fransa, Almanya, Rusya Federasyonu, Birleşik Krallık ve Ege Serbest bölgesinin yer aldığı altı ülkeye yapmıştır. Diğer yandan yaklaşık 64,7 bin tonluk taze kayısı ihracatının ise %70,5’i Rusya Federasyonu ve Irak’a yapmıştır. Bu ihracat karşılığında 321 milyon dolar gelir elde edilmiştir. Ayrıca Türkiye İstatistik Kurumu’nun Dış Ticaret İstatistiklerine göre; 2021 yılının ilk 4 ayında yaklaşık 30 bin tonluk kuru kayısı ihracatı gerçekleştirilmiştir.

TÜRKİYE'NİN KAYISI İHRACATI YAPIĞI ÜLKELER (2020, %)



TÜRKİYE'NİN KAYISI İTHALATI YAPIĞI ÜLKELER (2020, %)



TÜİK verilerine göre 2021 yılının mayıs ayında taze kayısı üretici fiyatı bir önceki yılın aynı ayına göre %68,22 oranında artış göstererek 5,29 TL/kg olmuştur. Taze kayısı tüketici fiyatları ise 2021 yılı mayıs ayında henüz oluşmamış olup 2020 yılında 2019 yılına göre %41,00 oranında artış göstererek ortalama 9,43 TL/kg olarak gerçekleşmiştir. Kuru kayısı tüketici fiyatları 2021 yılı mayıs ayında bir önceki aya göre %1,34, bir önceki yılın aynı ayına göre ise %24,05 artış göstererek 50,13 TL/kg olmuştur. Malatya Ticaret Borsası'nda en fazla işlem gören kuru kayısı fiyatları dikkate alındığında, 2021 yılının mayıs ayında bir önceki aya göre %0,29 bir önceki yılın aynı ayına göre %55,27 artış göstererek kuru kayısı fiyatı ortalama 24,02 TL/kg olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye'de Kayısı Destekleme Politikaları Kayısı üretiminin gelişmesine yönelik sertifikalı ve standart fidan kullanarak yeni kayısı bahçesi tesis eden çiftçilere 2005 yılından itibaren her yıl hazırlanan mevzuatlar çerçevesinde dekar başına destek verilmektedir. 2020 yılı destekleri kapsamında standart fidan kullanan üreticiye 100 TL/da sertifikalı fidan kullanan üreticiye ise 280 TL/da destek verilmektedir. Kayısı üreticilerinin girdi maliyetlerinin düşürülmesi, dış pazarda rekabet güçlerinin artırılması, üretimde sürekliliğin sağlanabilmesi için; 2020 yılında 15 TL/da mazot desteği, 8 TL/da kimyevi gübre desteği ve 40 TL toprak analizi desteği verilmektedir. Ayrıca organik kayısı yetiştiren üreticilere 1. Kategori kapsamında bireysel sertifikaya sahip olan üreticiye 100 TL/da grup sertifikasına sahip üreticilere ise 50 TL/da ve iyi tarım uygulamaları yapan kayısı üreticilerine 2. Kategori kapsamında bireysel sertifikaya sahip olanlara 40 TL/da grup sertifikasına sahip üreticilere ise 20 TL/da destek verilmektedir.

VERİLEN DESTEK (TL/KG)				
YILLAR	FARK ÖDEMESİ	GÜBRE	MAZOT	TOPLAM
	0,005	0,013	0,009	0,026
2016		0,020		0,020
2017	0,001	0,005	0,012	0,019
2018	0,001	0,007	0,019	0,027
2019	0,001	0,007	0,026	0,034
2020	0,001	0,014	0,027	0,042

	2016	2017	2018	2019	2020
KAYISI FİYATI (TL/KG)	2,30	2,12	2,63	3,34	3,83
KAYISI FİYATI+DESTEK (TL/KG)	2,32	2,14	2,65	3,37	3,87
GÜBRE FİYATI (TL/KG)	0,53	0,71	1,03	1,22	1,28
MAZOT FİYATI(TL/lt)	3,85	4,69	5,78	6,43	6,07
1 KG KAYISI İLE ALINABİLECEK GİRDİ MİKTARI (KG)					
KAYISI/GÜBRE	4,35	3	2,56	2,74	2,99
KAYISI+DESTEK/GÜBRE	4,38	3,03	2,58	2,77	3,02
KAYISI/MAZOT	0,6	0,45	0,45	0,52	0,63
KAYISI+DESTEK/MAZOT	0,6	0,46	0,46	0,52	0,64

Kaynak: TOB ve TÜİK verilerinden TEPGE Hesaplamaları

Kayısı Girdi Pariteleri 2020 yılında bir önceki yıla göre taze kayısı üretici fiyatı %14,7 artarak 3,83 TL/kg olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılında gübre fiyatı bir önceki yıla göre %5,2 artarak 1,28 TL/kg, mazot fiyatı ise %5,6 oranında azalarak 6,07 TL/lt olmuştur. Kayısı girdi pariteleri dikkate alındığında, 2020 yılında bir önceki yıla göre destekler hariç kayısı/gübre paritesinde %9,0, kayısı/mazot paritesinde ise %21,5 oranında artış, destekler dahil edildiğinde ise kayısı/gübre paritesi %9,1, kayısı/mazot paritesinde ise %21,6 artış meydana gelmiştir. Kayısı fiyatlarındaki artış ve mazot fiyatlarındaki düşüş 1 kg kayısı ile alınabilecek girdi miktarını yükseltmiştir.

GENEL DEĞERLENDİRME

Kayısı yetiştiriciliği yoğun olarak Akdeniz ülkeleri ve Avrupa'da yapılmakta olup en önemli üretici olan Türkiye'nin yanı sıra Özbekistan, İran ve Cezayir'de de önemli miktarda kayısı üretimi yapılmaktadır. Değişik iklim koşullarında yetişen çok sayıda kayısı tür ve çeşidine rağmen dünya taze kayısı üretimi hala çok düşük seviyelerdedir. FAO verilerine göre 2019 yılı itibarıyla dünyada 562 bin hektarlık alanda yaklaşık 4,1 milyon ton taze kayısı üretimi yapılmakta olup, hektara verim 7.270 kilogramdır. Dünya nüfusu dikkate alındığında kişi

başına düşen taze kayısı miktarı yaklaşık 0,5 kg gibi çok düşük düzeydedir. Dünya kuru kayısı üretiminde birinci sırada yer alan Türkiye gerek kayısı gen kaynakları ve gerekse ekolojik şartlar nedeniyle büyük bir potansiyele sahiptir. Türkiye’de taze kayısı üretimi yıllara göre dalgalanma göstermektedir. Kayısı üretiminde meydana gelen bu dalgalanmaların en önemli nedeni dünyanın birçok yerinde olduğu gibi ilkbahar geç donlarıdır. Türkiye İstatistik Kurumu’nun 2021 yılı Bitkisel Üretim 1. Tahmin’ ine göre kayısı üretiminin bir önceki yıla göre %2,0 oranında artışla yaklaşık 850 bin ton, zerdali üretiminin ise %10,0 oranında artışla yaklaşık 19 bin ton olarak gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. Türkiye’de üretilen kayısının önemli bir bölümü kuru kayısı olarak değerlendirilmektedir. Türkiye kuru kayısı üretiminde Malatya önemli bir yere sahiptir.

2020 yılı Mart ayında başlayan COVID-19 salgını nedeni ile tarımsal üretimin aksamaması ve sürdürülebilirliğinin sağlanması amacı ile birçok ilave tedbir alınmıştır. Kayısı üretimi ve hasadında alınan ilave tedbirlerle herhangi bir aksama yaşanmamış ve salgına rağmen 2020 yılında 90,3 bin ton kuru kayısı ve 64,7 bin ton taze kayısı ihracatı gerçekleştirilmiştir. Bu ihracattan toplamda 321 milyon dolar gelir elde edilmiştir. Ayrıca 2020 yılında Toprak Mahsulleri Ofisi-Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği, Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk AŞ (LİDAŞ)’nin tarafından modern alt yapıya sahip ilk kuru kayısı lisanslı deposu, 5.000 ton kapasite ile lisansını alarak 17.09.2020 günü itibarıyla faaliyetlerine başlamıştır. Toprak Mahsulleri Ofisine 27.07.2020 tarihinde fındık, kuru üzüm, kuru incir yanı sıra kuru kayısı alım görevi verilmiştir. Toprak Mahsulleri Ofisi 21.09.2020 tarihinden itibaren lisanslı depoda 2020 yılı 4 numara kuru kayısı için kilogram başına kükürtlenmiş için 21 TL/kg, kükürtlenmemiş (gün kurusu) için ise 23 TL/kg’den alımlara başlamıştır.

✓ Armut Piyasa Raporu

Türkiye Armut Verileri (bin ton)

	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	DEĞİŞİM (%) ¹
Alan (1000 ha)	250	254	260	264	263	-0,3
Verim (kg/ağaç)	43	42	45	45	46	2,2
Üretim	464	472	503	519	531	2,2
Yurt İçi Kullanım	409	425	430	454	447	-1,5
İthalat (ton)	1	1	3	17	1	-91,8
İhracat (ton)	31,7	23,8	50,3	55,4	57,5	3,7

Kaynak: TÜİK (26.05.2021), 1/ Verisi bulunan son 2 yılın değişimini göstermektedir. Piyasa yılı Temmuz-Haziran

Armut alanı; Türkiye 2020 üretim yılı armut üretim alanları 260 bin hektar olup, bir önceki yıla göre %0,87 oranında azalmıştır. Armut üretiminde 90,5 bin dekar alanla Bursa ili ilk sırada yer alırken, 43,9 bin dekarla Antalya ikinci, 6,4 bin dekarla Elâzığ üçüncü sırada yer almaktadır. Bu ilk üç il Üretim alanının %54,0’ını sahiptir.

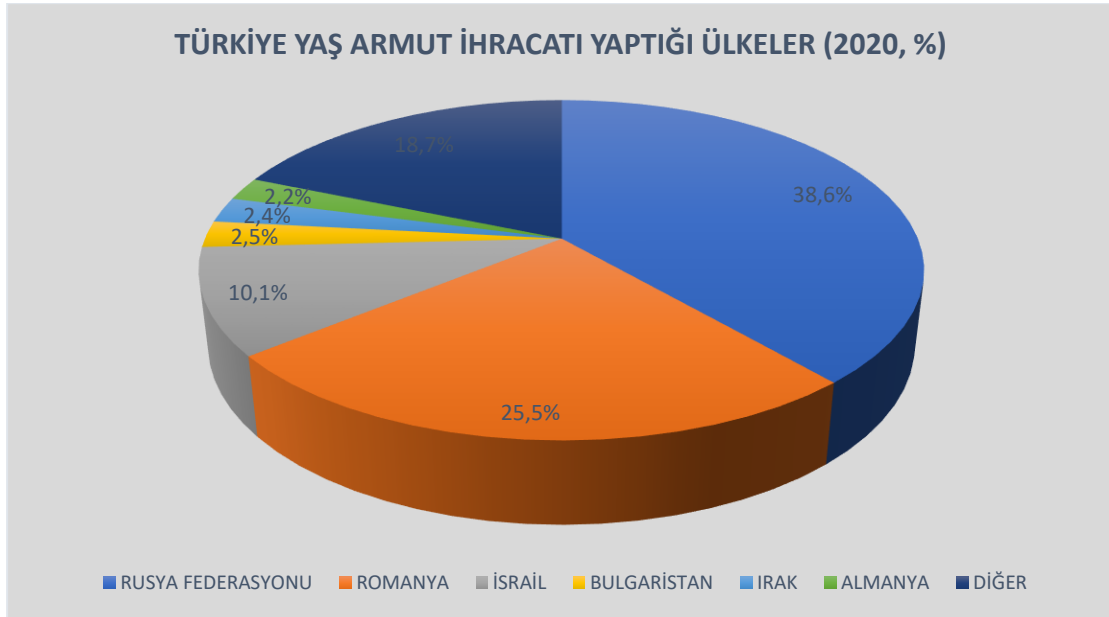


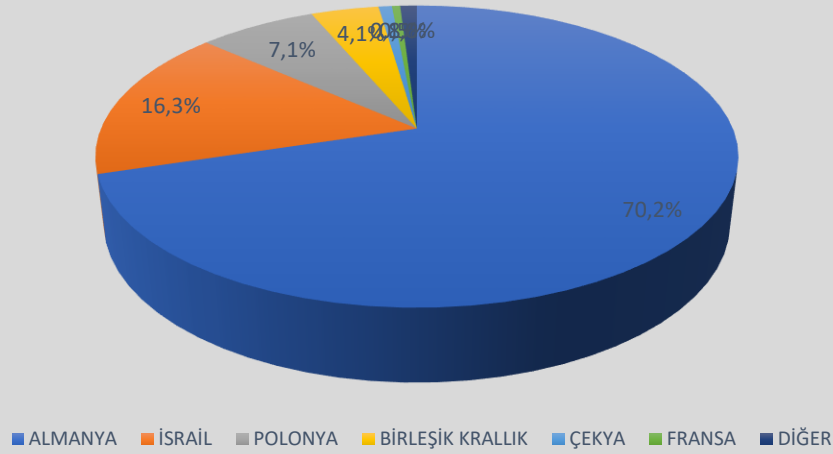
Armut üretimi; Türkiye 2020 yılı armut üretimi toplam 545,6 bin ton olup, bir önceki yıla göre %2,8 oranında artmıştır. Armut üretiminde alan ve yüksek verime sahip Bursa 223 bin ton ile ilk sırada yer almaktadır. Antalya

66,2 bin ton ile ikinci, Çanakkale 13,6 bin ton ile üçüncü sıradadır. Bu ilk üç il üretimin %54,6'sını karşılamaktadır. TÜİK bitkisel üretim 1. tahminine göre 2021 yılı üretim miktarı 550 bin ton olarak açıklanmıştır.

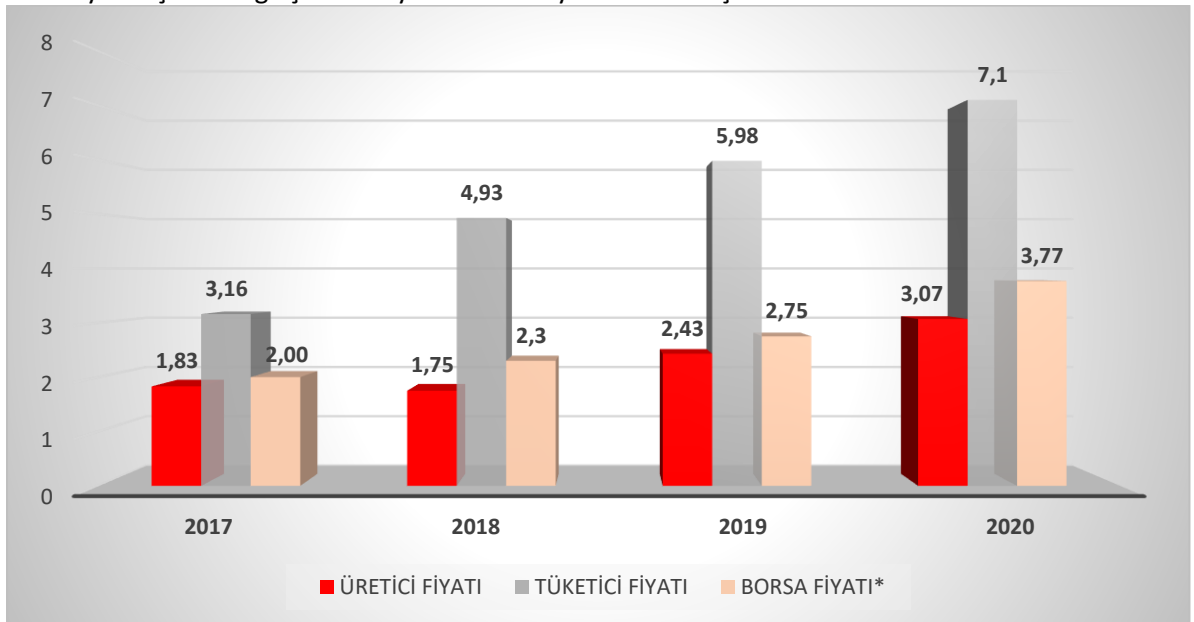


Armut kullanımı: Armut yurt içi kullanımı 2019/20 üretim döneminde 447 bin ton olup, toplam arzın %88,6'sını oluşturmakta olup bir önceki yıla göre %1,5 oranında azalmıştır. 2019/2020 üretim sezonunda kendine yeterlilik derecesi %112,5 olarak gerçekleşmiştir. Armut dış ticareti: 2020 yılında 64,83 bin ton ihracat gerçekleşmiş olup bir önceki yıla göre %33,2 oranında artmıştır. İthalat ise 247 ton olarak gerçekleşmiştir ve bir önceki yıla göre %53,6 oranında artmıştır. 2021 yılı ilk dört ay armut ihracatı yaş meyve olarak 21,3 bin ton gerçekleşmiş ve en fazla ihracat 8,7 bin ton ile Rusya Federasyonu'na ithalat ise 14 tondur ve KKTC'ye yapılmıştır. 2021 yılı kuru meyve ihracatı 86 tondur ve en fazla ihracat yapılan ülke 59 ton ile Almanya, ithalatı ise 10,5 tondur ve ithalatın yapıldığı tek ülke Kırgızistan'dır.



TÜRKİYE YAŞ ARMUT İHRACATINDA ÖNEMLİ ÜLKELER (2020, %)

TÜİK verilerine göre, 2020 yılı Kasım ayında üretici fiyatı 3,21 TL/kg olarak gerçekleşmiş olup, bir önceki aya göre %2,15 oranında, bir önceki yılın aynı ayına göre ise %34,20 oranında artmıştır. Tüketici fiyatı ise; Aralık ayında 7,70 TL/kg gerçekleşmiş ve bir önceki aya göre %4,83 oranında, bir önceki yılın aynı ayına göre ise %28,76 oranında artmıştır. Borsa fiyatı ise Aralık ayında 4,38 TL/kg olarak gerçekleşmiş ve bir önceki aya göre %12,31, bir önceki yılın aynı ayına göre ise %20,66 oranında artmıştır. Üretici fiyatları 2020 yılında bir önceki yıla göre %26,34, tüketici fiyatları %18,73, borsa fiyatları ise %37,09 oranında artmıştır. TÜİK üretici fiyatlarını Temmuz/Kasım arası, tüketici fiyatlarını da Mart/Temmuz arası dönem için açıklamaktadır. İlk beş ay için düzenli bir veriye ulaşılamadığı için 2021 yılı verilerine yer verilmemiştir.



Türkiye’de Armut Destekleme Politikaları; Armut üretiminin gelişmesine yönelik sertifikalı ve standart fidan kullanarak yeni armut bahçesi tesis eden çiftçilere 2005 yılından itibaren her yıl hazırlanan mevzuatlar çerçevesinde dekar başına destek verilmektedir. 2020 yılı destekleri kapsamında standart fidan kullanan üreticiye 100 TL/da sertifikalı fidan kullanan üreticiye ise 280 TL/da destek verilmektedir. 2020 yılında 15 TL/da mazot desteği, gübre desteği 8 TL/da toprak analizi desteği 40 TL/da olarak verilmiştir. Ayrıca organik armut yetiştiren üreticilere 1. Kategori kapsamında bireysel sertifikaya sahip olan üreticilere 100 TL/da grup sertifikasına sahip üreticilere ise 50 TL/da destekleme verilmiştir. İyi tarım uygulamaları yapan armut üreticilerine 2. Kategori kapsamında bireysel sertifikaya sahip olanlara 40 TL/da grup sertifikasına sahip üreticilere ise 20 TL/da destek verilmiştir.

VERİLEN DESTEK (TL/KG)				
YILLAR	TOPRAK ANALİZİ	GÜBRE	MAZOT	TOPLAM
2016	-	0,007		0,007
2017	0,001	0,003	0,006	0,010
2018	0,001	0,003	0,006	0,010
2019	0,001	0,003	0,010	0,013
2020	0,001	0,005	0,009	0,015

Kaynak: TOB verilerinden TEPGE hesaplamaları.

Armut Girdi Pariteleri 2020 yılında armut üretici fiyatı bir önceki yıla kıyasla %26,34 oranında artmıştır. Gübre fiyatı %6,88 oranında artarken, mazot fiyatı %5,6, oranında azalmıştır. Pariteye oransal olarak bakıldığında; 2020 yılı parite rakamları 2019 yılına göre destekler hariç gübre paritesi %18,21, mazot %33,83 oranında artarken, destekler dahil paritelerdeki artış oranları ise sırasıyla %18,15, %33,77'dir.

	2016	2017	2018	2019	2020
ÜRÜN FİYATI (TL/KG)	1,80	1,83	1,75	2,43	3,07
DESTEK (TL/KG)	0,07	0,01	0,01	0,01	0,02
ÜRÜN FİYATI + DESTEK (TL/KG)	1,87	1,84	1,76	2,44	3,09
GÜBRE FİYATI (TL/KG) (a. Sülfat %21)	1,06	1,10	1,59	1,89	2,02
MAZOT FİYATI(TL/lt)	3,85	4,69	5,78	6,43	6,07
1 KG ARMUT İLE ALINABİLECEK GİRDİ MİKTARI (KG)					
ÜRÜN/GÜBRE	1,70	1,66	1,10	1,29	1,52
ÜRÜN+DESTEK/GÜBRE	1,76	1,67	1,11	1,29	1,53
ÜRÜN/MAZOT	0,47	0,39	0,3	0,38	0,51
ÜRÜN+DESTEK/MAZOT	0,49	0,39	0,3	0,38	0,51

Kaynak: TOB ve TÜİK verilerinden TEPGE Hesaplamaları

GENEL DEĞERLENDİRME

Dünyada elma kültürünün yayıldığı hemen her yerde armut yetiştirilmekte olup elmalara göre, sıcaklığa ve kuraklığa karşı daha az hassasiyet göstermesi nedeniyle Akdeniz'in sıcak iklimli bölgelerinde de ekonomik olarak yetiştirilebilmektedir. Armut üretimi elma üretimi ile benzer yetiştirme ve değerlendirme özelliklerine sahip iken Türkiye'de elma üretimi kadar hızlı bir gelişme gösterememiştir. Genellikle kapama bahçeler halinde değil, dağınık halde ahlat veya yabani armutlara aşılansarak yetiştirilmektedir. Bu yetiştirme özelliği özellikle armudun anavatanı olan Türkiye'de çeşitlerin korunmasını sağlamaktadır. Dünyada 5000'den fazla ve Türkiye'de ise 650'den fazla çeşit armut yetiştirilmektedir. Türkiye'de armut çeşitleri meyve özellikleri ve değerlendirme durumlarına göre 15 grup altında toplanmıştır. Yağ Armutları, Yarım Yağ Armutları, Bergamotlar, Yarı Bergamotlar, Yeşil Uzun Armutlar, Sürahi Armutları, İri Armutlar, Paslı Armutlar, Misket Armutları, Erimez Armutlar, Tarçın armutları, Uzun Hoşaf Armutları, Yuvarlak Hoşaf Armuttan, Uzun Şıra Armutları ve Yuvarlak Şıra Armutları şeklinde gruplandırılmışlardır. Bu 15 grup içerisinde toplanan armut çeşitlerinden ilk 11 gruba girenler sofralık, son 4 gruba girenler ise sanayi armutlarıdır. Dünya armut ekiminde 2019 yılı için; Çin (%70,4) en önemli ülke olurken, Hindistan (%3,1), İtalya (%2,1), Türkiye (%1,9) ve Arjantin (%1,9) ekim alanında paya sahip ülkelerdir. Üretimde ise ekim alanlarında lider ülke Çin (%71,2) ilk sırada yer alırken verimin en yüksek olduğu ABD (%2,8) ikinci sırada yer almaktadır. Alan ve üretimde lider olan Çin 2020 yılı ihracatında en fazla ihracat yapan ülkedir. Hollanda, armut üretiminde ilk sıralarda yer almadığı halde farklı ülkelerden ithal ettiği armudu ambalajlayarak katma değer kazandırmakta ve ihracatta ikinci sırada yer almaktadır. Türkiye ise ihracatta 12. sırada bulunmaktadır. Türkiye'de genel olarak yaş armut ihracatı yapılmakta olup son yıllarda kuru armut ihracatı da başlamıştır. Dünyada en fazla ithalatın yapıldığı ülkeler Rusya Federasyonu, Endonezya, Almaya ve Fransa'dır. Yaşanan COVID-19 pandemisinde tarım işçilerinin çalışma şartlarında ve ulaşımında alınan önlemler sayesinde herhangi bir problem yaşanmamış olup hasat dönemi olabildiğince sorunsuz geçirilmiştir.

➤ **Junge Metodu⁵**

Bu yöntem Almanya Geisenheimer enstitüsü elemanlarından Christ Junge tarafından geliştirilmiştir.

Bu yöntemde öncelikle bir ağacın (örneğin zeytin, fındık vb.), değer takdiri yapılan tarihten sonra kaç yıl süre ile meyve vereceği tahmin edilmekte, daha sonra bu 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 parsellerin üzerinde armut, elma, kayısı ve şeftali ağaçları bulunmakta olup bahçe üzerindeki ağaçların sayısı, dikim yılı bilgileri, müşteriden temin edilmiş ağaç verimliliği gibi bilgiler piyasadan ve müşteriden edinilen bilgiler doğrultusunda oluşturulmuştur.

Müşteriden Temin Edilen Parseller Üzerinde Yer Alan Meyve Ağaçlarının Bilgileri

Ada	Parsel	Tür	Çeşit	Yetiştiricilik	Ağaç Sayısı	Dikim Yılı
159	187	ARMUT	DEVECİ	-	1.978	2012
159	180	ŞEFTALİ	MONREO	-	1.173	2012
159	180	KAYISI	AL YANAK	-	5.600	2012
159	176	KAYISI	IĞDIR	-	2.278	2012
159	173	KAYISI	ŞEKERPARE	-	1.450	2012
311	14	ELMA	SCARLET SP.	Yarı Bodur	3.341	2015
311	14	ELMA	MON. GALA	Yarı Bodur	1.671	2015
311	32	ELMA	SCARLET SP.	Yarı Bodur	3.075	2015
311	32	ELMA	MON. GALA	Yarı Bodur	1.530	2015
159	187	ELMA	SCARLET SP.	Yarı Bodur	1.896	2015
159	187	ELMA	MON. GALA	Yarı Bodur	948	2015

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

Elma Ağacı Yıllara Göre Verimliliği

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

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

Bakım Gideri Tablosu

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

Yarı Bodur Elma Bahçesi Kurulum Maliyeti

Elma Bahçesi Yatırımı			
Yatırım	Birim (adet)	B. Fiyat TL/adet	Toplam TL
Arazi (Dekar)	1.000	4.000	4.000.000
Toplam Fidan İhtiyacı (adet)	111.111	11	1.222.222
Dikim Masrafı (200 fidan/adam, gün)	556	100	55.556
Damlama Sulama Sistemi	1.000	1.500	1.500.000
Arazi hazırlama ve diğer dikim masrafı	1.000	150	150.000
Çevre Tel Örgü (h:1,5m). Çevre 4.000m	4.000	34	136.000
Tel direk sistemi		6.000	-
File Sistemi	-	2.500	-
Makine, ekipman ve bina			1.817.000
Toplam TL	12%		8.880.778
Gerekli Makine ve Ekipmanlar			
Kuyu (4 kuyu, her biri 100m den 400m)	400	250	100.000
Kuyu Pompası ve aksamı	4,00	25.000	100.000
Elektrik Hattı	85 TL/m	85	127.500
Trafo	400 Kwa	1,00	50.000
Traktör	60 beygir	4,00	175.000
Atamizer		4,00	27.500
Dal kırma		1,00	25.000
Diskaro		1,00	15.000
Mazot Tankı	3 tonluk	1,00	10.000
Binek araç- daster		1,00	150.000
Motosiklet		2,00	8.500
Depo	250 m2	250,00	750
Ev ve Ofis eşyalı	150 m2	150,00	1.500
Toplam			1.817.000
AĞAÇ BAŞINA TESİS MALİYETİ			80

Adana Kozan İlçe Tarım Müdürlüğünden Edinilen Meyve Maliyet Çizelgesi Tablosu

2020 YILI KOZAN İLÇESİ MEYVE MALİYET ÇİZELGESİ								
ÜRÜN ADI	PORTAKAL	LİMON	MANDALİNA	GREYFURT	NAR	TRABZON HURMASI	ERİK	ŞEFTALİ
İLÇE ADI	KOZAN	KOZAN	KOZAN	KOZAN	KOZAN	KOZAN	KOZAN	KOZAN
MALİYET UNSURLARI	2020 Yılı Kesin Maliyeti	2020 Yılı Kesin Maliyeti	2020 Yılı Kesin Maliyeti	2020 Yılı Kesin Maliyeti	2020 Yılı Kesin Maliyeti	2020 Yılı Kesin Maliyeti	2020 Yılı Kesin Maliyeti	2020 Yılı Kesin Maliyeti
	İlçe Ortalaması	İlçe Ortalaması	İlçe Ortalaması	İlçe Ortalaması	İlçe Ortalaması	İlçe Ortalaması	İlçe Ortalaması	İlçe Ortalaması
Anketi Yapılan Bahçenin Değeri (BD) (Da/TL)	30.000,00	35.000,00	30.000,00	25.000,00	20.000,00	20.000,00	24.000,00	25.000,00
Anketi Yapılan Bahçenin 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	1.093,93	1.381,94	1.487,99
I.1) Genel İdari Giderler (Hx0,03)	39,05	41,76	40,50	37,59	37,33	33,93	31,94	37,99
I.2) 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 Safi Üretim Değeri (O+P)	5.250,00	4.000,00	4.375,00	4.375,00	4.000,00	4.000,00	3.750,00	5.000,00
S) ANA ÜRÜN İÇİN YAPILAN MASRAF. TOP. (J - 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 satışı 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 değerlendirme konusu 159 ada 173,176,180 ve 187 parseller ile 311 ada 14 ve 32 no.lu parseller üzerindeki şeftali, kayısı, elma ve armut ağaçlarının ağaç değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Ada	Parsel	Tür	Çeşit	Yetiştiricilik	Ağaç Sayısı	Dikim Yılı	Tarla Çıkış Satış Fiyatı (KG)	Ağaç Yaşı	Ortalama Verim Ağaç/Kg	Ürün Vermesi Beklenen Yıl	Kalan Ekonomik Ömür	Junge Katsayısı	Ağaç Değeri (TL/Ağaç)	Ağaç Sayısı (Adet)	Toplam Brüt Ağaç Geliri (TL)	Bakım Gideri (TL) %45	Toplam Değer (TL)
159	187	ARMUT	DEVECİ	-	1.978	2012	3,15	9	25	30	21	14,13	1.111	1.978	2.198.252	989.213	1.209.039
159	180	ŞEFTALİ	MONREO	-	1.173	2012	3,12	9	20	15	6	4,63	289	1.173	338.904	152.507	186.397
159	180	KAYISI	AL YANAK	-	5.600	2012	3,94	9	20	30	21	14,13	1.114	5.600	6.236.681	2.806.506	3.430.174
159	176	KAYISI	İĞDIR	-	2.278	2012	3,94	9	20	30	21	14,13	1.114	2.278	2.536.993	1.141.647	1.395.346
159	173	KAYISI	ŞEKERPARE	-	1.450	2012	3,94	9	20	30	21	14,13	1.114	1.450	1.614.855	726.685	888.170
311	14	ELMA	SCARLET SP.	Yarı Bodur	3.341	2015	1,95	6	25	25	19	11,56	563	3.341	1.882.460	847.107	1.035.353
311	14	ELMA	MON. GALA	Yarı Bodur	1.671	2015	2,09	6	30	25	19	11,56	726	1.671	1.212.788	545.755	667.033
311	32	ELMA	SCARLET SP.	Yarı Bodur	3.075	2015	1,95	6	25	25	19	11,56	563	3.075	1.732.584	779.663	952.921
311	32	ELMA	MON. GALA	Yarı Bodur	1.530	2015	2,09	6	30	25	19	11,56	726	1.530	1.110.452	499.704	610.749
159	187	ELMA	SCARLET SP.	Yarı Bodur	1.896	2015	1,95	6	25	25	19	11,56	563	1.896	1.068.286	480.729	587.557
159	187	ELMA	MON. GALA	Yarı Bodur	948	2015	2,09	6	30	25	19	11,56	726	948	688.045	309.620	378.425
TOPLAM AĞAÇ BEDELİ															20.620.299		11.341.164

*TÜİK Üretici Çıkış Fiyatları Kullanılmıştır.

*Üzerinde yer alan meyve ağaçlarının Junge Metoduna göre toplam değeridir. Bakım gideri için Adana Kozan İlçe Tarım Müdürlüğünden edinilen Meyve Maliyet Çizelgesi tablosu kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan ve meyve veren ağaçların değeri için gelir yöntemi kullanılmış olup metot olarak Junge Metodu tercih edilmiştir. Ancak yöntem yalnızca gelir kalemi baz alınarak yapıldığından gider kalemi için, yapılan görüşmeler sonucunda elde edilen veriler İlçe Tarım Müdürlüğünden temin edilen bakım giderleri oranı ile desteklenerek gider kalemi olarak hesaplamalara dahil edilmiştir.

Elde edilen veriler piyasa değeri ile karşılaştırılarak piyasa değeri ile uyumu kontrol edilmiştir. Buna göre değerlendirme konusu taşınmazların Gelir Yaklaşımına göre (Junge Metodu) toplam değeri 57.660.200 TL olarak belirlenmiştir.

6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen satılık tarla emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın konumu, şehir merkezine uzaklıkları, arazi yapısı ve eğimleri, kadastral yoluna cephelerinin olup olmaması, tarımsal imkanlar mevcut piyasa koşulları vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

159 Ada 173 Parsel Tarla Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	25.976,94	25.976,94
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	40	40
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	1.039.078	1.039.078
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	1.040.000	1.040.000

159 Ada 176 Parsel Tarla Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	58.455,33	58.455,33
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	40	40
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	2.338.213	2.338.213
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	2.340.000	2.340.000

159 Ada 180 Parsel Tarla Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	63.020,95	63.020,95
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	40	40
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	2.520.838	2.520.838
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	2.520.000	2.520.000

159 Ada 187 Parsel Tarla Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	62.159,97	62.159,97
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	40	40
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	2.486.399	2.486.399
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	2.485.000	2.485.000

311 Ada 14 Parsel Tarla Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	49.782,25	49.782,25
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	40	40
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	1.991.290	1.991.290
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	1.990.000	1.990.000

311 Ada 32 Parsel Tarla Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	39.618,05	39.618,05
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	40	40
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	1.584.722	1.584.722
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	1.585.000	1.585.000

Genel Toplam	11.960.000	11.960.000
---------------------	-------------------	-------------------

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Taşınmazların kasaba merkezine yakın olması + Ekili tarla olması + Tarlanın sulama, yol gibi tarımsal imkanlarının bulunması	– Toprak olarak susuz ve kuru olması – Tarım amaçlı daha az tercih edilen bir bölgede konumlanması
FİRSATLAR	TEHDİTLER
+ Kasabaya yakın olmasından dolayı ilerleyen yıllarda değerlendirilebilecek konumda olması.	– Ülkemizde ve tüm dünyada yaşanan Covid-19 salgını sebebiyle tüm dünya genelinde yaşanan ekonomik daralmanın gayrimenkul ve inşaat sektörüne olumsuz etkisinin devam edebilecek olması

BÖLÜM 7

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

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

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.4. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda “Pazar Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır. Ancak Gelir Yaklaşımında Junge Metodu ile ağaçların potansiyel gelir hesaplamaları yapılarak piyasa değeri ile hesaplanan değer ile arasındaki uyuma bakılmıştır. Junge metodunun varsayımlara ve teyit edilemeyen katsayılara bağlı olması nedeniyle değer takdiri “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile yapılmıştır.

Pazar Değeri		
Değerleme Tarihi:	06.08.2021	
Kur Bilgisi (Satış):	06.08.2021-15:30 TCMB verilerine göre 1 Euro= 10.1331 TL, 1 USD=8,5773 TL'dir.	
ÖZET TABLO		
	TL	USD
Yasal Durum Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)**	10.790.000	1.257.972
Yasal Durum Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil)**	12.732.200	1.484.407

**159 ada 176 parsel Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A. Ş (1/2) hissesine düşen 1.170.000 TL*

***Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A. Ş hissesine düşen toplam Pazar değerini göstermektedir.*

KDV Uygulaması ile İlgili Karar

“2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV’li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır. Taşınmazların yasal durum değeri KDV dahil 12.732.200 TL (1.484.407 USD) olarak hesap ve takdir edilmiştir

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

BÖLÜM 8

RAPOR EKLERİ



8. RAPOR EKLERİ

8.1. Fotoğraflar





8.2. İmar Durum Belgesi

8.3. Resmî Belgeler**Takyidat**

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:33

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	159/173
Taşınmaz Kimlik No:	90623723	AT Yüzölçüm(m2):	25976.94
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKTAŞ/DEVLET Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Şarbeli	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/157	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	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ, İNTERMAY İMALAT ULUSLARARASİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ÜNVANLI ŞİRKETE BÖLÜNME YOLU İLE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:16623) ANKARA TİCARET ODASI VKN:0690046747	Niğde - 05-01-2021 13:47 - 209	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	------------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 2

317944737	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	25976.94	25976.94	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 16-10-2015 24645	-
-----------	---	---	-----	----------	----------	--	---

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) DQRbV_Z1ZkS kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:33



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	159/176
Taşınmaz Kimlik No:	90623728	AT Yüzölçüm(m2):	58544.33
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKTAŞ/DEVLET Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Şarbeli	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/160	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ , İNTERMAY İMALAT ULUSLARARASITİCARET ANONİM ŞİRKETİ ÜNVANLI ŞİRKETE BÖLÜNME YOLU İLE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:16623) ANKARA TİCARET ODASI VKN:0690046747	Niğde - 05-01-2021 13:47 - 209	-
Beyan	ZADE KUDAL VE EFRAHİM KUDAL IN İLİŞİĞİ KESİLMEMİŞTİR.(Şablon: Diğer)		Niğde - 17-03-2016 14:41 - 6455	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 3

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
317944756	(SN:24438727) ARİZE : RAMAZAN Kızı	-	1/4	14636.08	58544.33	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli 16-10-2015 24645	-
317944768	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/2	29272.17	58544.33	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli 16-10-2015 24645	-
334474279	(SN:108833368) FATMA İNAN : EFRAHİM Kızı	-	1/8	7318.04	58544.33	Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal 17-03-2016 6455	-
334474282	(SN:108833417) AYŞE KENDİRLİ : EFRAHİM Kızı	-	1/8	7318.04	58544.33	Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal 17-03-2016 6455	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Y40IkFiN9qi kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:34



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	159/180
Taşınmaz Kimlik No:	90624010	AT Yüzölçümü(m2):	63020.95
İl/ilçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKTAŞ/DEVLET Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Şarbeli	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/164	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ , İNTERMAY İMALAT ULUSLARARASITİCARET ANONİM ŞİRKETİ ÜNVANLI ŞİRKETE BÖLÜNME YOLU İLE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:16623) ANKARA TİCARET ODASI VKN:0690046747	Niğde - 05-01-2021 13:47 - 209	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	------------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 2

317946253	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	63020.95	63020.95	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 16-10-2015 24645	-
-----------	--	---	-----	----------	----------	--	---

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) KhUanwsMh4U kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:35



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	159/187
Taşınmaz Kimlik No:	90624018	AT Yüzölçümü(m2):	62159.97
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKTAŞ/DEVLET Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Şarbeli	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/171	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih- Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ , İNTERMAY İMALAT ULUSLARARASITİCARET ANONİM ŞİRKETİ ÜNVANLI ŞİRKETE BÖLÜNME YOLU İLE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:16623) ANKARA TİCARET ODASI VKN:0690046747	Niğde - 05-01-2021 13:47 - 209	-
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:7778532) TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ A.Ş. VKN:8790013397	Niğde - 28-06-2017 15:46 - 15910	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
317946309	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	62159.97	62159.97	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 16-10-2015 24645	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Kdfl6Y-5gbq kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:35



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	311/14
Taşınmaz Kimlik No:	90624333	AT Yüzölçümü(m2):	49782.25
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKTAŞ/DEVLET Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Şarbeli	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/409	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ , İNTERMAY İMALAT ULUSLARARASITİCARET ANONİM ŞİRKETİ ÜNVANLI ŞİRKETE BÖLÜNME YOLU İLE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:16623) ANKARA TİCARET ODASI VKN:0690046747	Niğde - 05-01-2021 13:47 - 209	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	------------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 3

317947922	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	49782.25	49782.25	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 16-10-2015 24645	-
-----------	--	---	-----	----------	----------	--	---

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkın Sebebi- Tarih- Yevmiye
Serh	İhtiyatı Tedbir: NİĞDE 2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 28/01/2016 tarih 2016/23 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkereesi sayılı yazıları ile (Açıklama: 3. kişilere devrinin ve temlikinin önlenmesi amacıyla)	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Niğde - 29-01-2016 10:54 - 1911	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) oGy10SzMaY0 kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2021-17:35



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	311/32
Taşınmaz Kimlik No:	90624495	AT Yüzölçümü(m2):	39618.05
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKTAŞ/DEVLET Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Şarbeli	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/425	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ, İNTERMAY İMALAT ULUSLARARASİTİCARET ANONİM ŞİRKETİ ÜNVANLI ŞİRKETE BÖLÜNME YOLU İLE DEVİR OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:16623) ANKARA TİCARET ODASI VKN:0690046747	Niğde - 05-01-2021 13:47 - 209	-
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:8093593) TEDAŞ MERAM BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Niğde - 28-06-2017 15:46 - 15910	-

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
317948735	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	39618.05	39618.05	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 16-10-2015 24645	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	HACİZ:24/01/2005 493 YEV ADANA 1. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ 2004/4697 es DOSYA	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Niğde - 24-01-2005 00:00 - 493	

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

2 / 3

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) BT1daU-DI8C kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



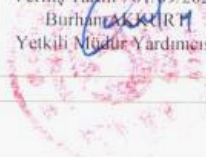
BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

Tapular

İli	NIĞDE	 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	MERKEZ						
Mahallesi	AKTAŞ/DEVLET						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	Şarbeli						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	L33-C-21-C-2-C	311	14		ha	m ²	
					49.782,25 m2	dm ²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Tarla					
	Sınırı	Planındadır					
		Zemin Sistem No : 90624333					
	Edinme Sebebi	Tapu Senedi işleminden. 23/07/2018					
Sahibi	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT HİRAÇAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.	24645	5	409		16/10/2015 Veriliş Tarihi : 23/07/2018	Cilt No.	
Sahife No.	Siciline Uygundur. Burhan AKKURT Bilgisayar İşletmeni					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih	NOT : * Mükimiyet gayri menkul ile satışlar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					Tarih	

D.M.O. Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 129

			
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ			
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NIĞDE	
	İlçe:	MERKEZ	
	Mahalle/Köy:	AKTAŞ/DEVLET	
	Mevki:	Şarbeli	
	Ada:	159	
	Parsel:	187	
	Yüz Ölçümü:	62.159,97 m2	
Cilt/Sayfa No:	2 - 171		
Niteliği:	Tarla		
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m²:
	INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam	62.159,97
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	90624018	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygun
		01/09/2021 - 38831	Veriliş Tarihi: 01/09/2021 Burhan AKKURU Yetkili Müdür Yardımcısı
			
Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.			

		
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ		
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NIĞDE
	İlçe:	MERKEZ
	Mahalle/Köy:	AKTAŞ/DEVLET
	Mevki:	Şarbeli
	Ada:	159
	Parsel:	173
	Yüz Ölçümü:	25.976.94 m2
Niteliği:	Tarla	
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	İntermeY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
	Hissesi:	Tam
TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	90623723
	Edinme Nedeni:	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:
	01/09/2021 - 38831	Siciline Uygundur
Verilis Tarihi: 01/09/2021 Burhan AKKURT Yetkili Müdür Yardımcısı		
		
		
Mülkiyetin dışındaki ayni ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.		



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NIĞDE	
	İlçe:	MERKEZ	
	Mahalle/Köy:	AKTAŞ/DEVLET	
	Mevki:	Şarbeli	
	Ada:	159	
	Parsel:	176	
	Yüz Ölçümü:	58.544,33 m2	
	Cilt/Sayfa No:	2 - 160	
	Niteliği:	Tarla	

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1/2	29.272,17

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	90623728	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tanhî/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		01/09/2021 - 38831	Veriliş Tarihi: 01/09/2021 Burhan AKKOÇ Yetkili Müdür Yardımcısı

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şart ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

		
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ		
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NIĞDE
	İlçe:	MERKEZ
	Mahalle/Köy:	AKTAŞ/DEVLET
	Mevki:	Şarbeli
	Ada:	159
	Parsel:	180
	Yüz Ölçümü:	63.020,95 m ²
Niteliği:	Tarla	
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
	Hissesi:	Tam
	Hisseye düşen m ² :	63.020,95
TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	90624010
	Edinme Nedeni:	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:
	01/09/2021 - 38831	Siciline Uygundur
	Veriliş Tarihi: 01/09/2021	Burhan AKKURT Yetkili Müdür Yardımcısı

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şart ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

		
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ		
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	NIĞDE
	İlçe:	MERKEZ
	Mahalle/Köy:	AKTAŞ/DEVLET
	Mevki:	Şarbeli
	Ada:	311
	Parsel:	32
	Yüz Ölçümü:	39.618,05 m2
Niteliği:	Tarla	
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	INTERMEY İMALAT ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
	Hissesi:	Tam
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	90624495
	Edinme Nedeni:	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği
	Korum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:
	01/09/2021 - 38831	Siciline Uygundur
Veriliş Tarihi: 01/09/2021		Yerli Mülkiyet Yardımcısı
		
		
Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.		

8.4. BDDK Yetkilendirme

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

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

02/11/2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

e-imzalıdır

Mehmet SARI
Daire Başkanı

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şerbetçi İş Merkezi Esentepe Şişli/İSTANBUL
Telefon: (212) 214 50 00 - 01 Faks: 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 Serî:VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, Şirketinizin sermaye piyasasında gayrimenkul 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,

Bakiye Yolu B. No:156 06500 ANKARA, Tel: (312) 3929090, Faks: (312) 3929093, İnternet: <http://www.aden.gov.tr>
Barış Mah. Ankara Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3342500, Faks: (212) 3342500
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72000De-140e-45d9-ba19-3b0-04604900
<https://dogrulama.spk.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilir.

Bilgi için: Sayı Başlı ULUSALOĞLU
BAŞUZMAN
ucur@spk.gov.tr

1/2

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

RICS®

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

8.7. Lisans Belgeleri





Tarih : 25.01.2018

No : 408115

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

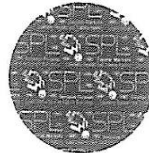
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

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 Lütfüllah MAZMANCI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




K. Attila KÖKSAL
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 31.07.2007

No : 400577

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

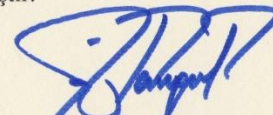
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Ahmet KARABIYIK

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

8.8. Mesleki Tecrübe Belgeleri



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

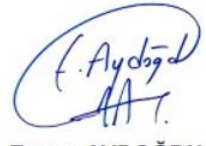
Belge Tarihi: 08.06.2021 Belge No: 2021-01.3999

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul 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

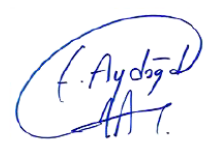
Belge Tarihi: 22.04.2021 Belge No: 2021-01.3935

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul 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: 03.07.2019

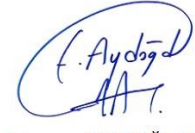
Belge No: 2019-01.1340

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

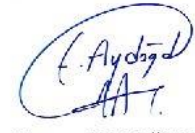
Belge No: 2019-01.3130

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**