

GAYRİMENKUL VE MAKİNE DEĞERLEME RAPORU

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

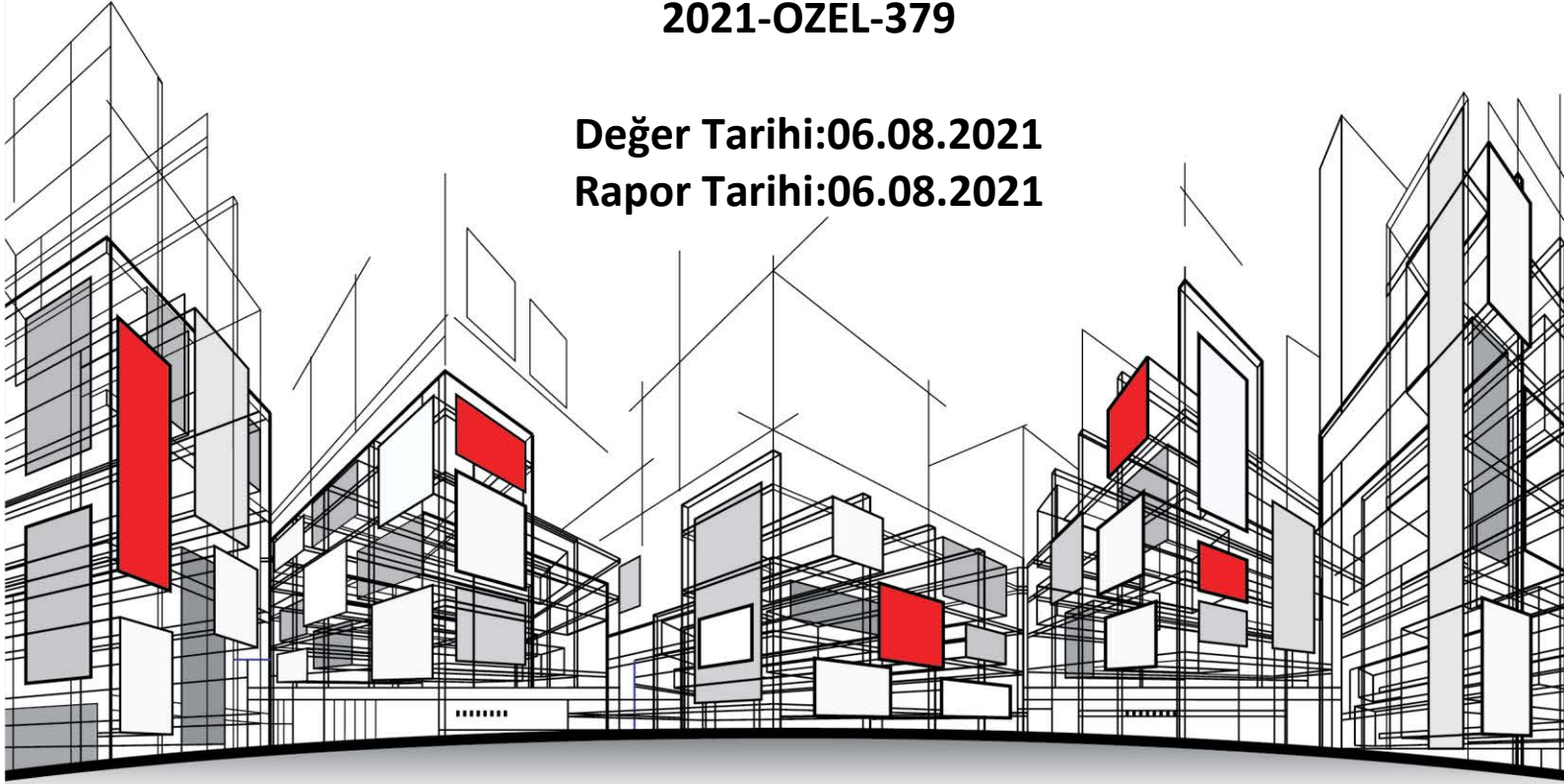
**DİNAR BİYOGAZ ENERJİ ÜRETİMİ
SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**

(BİYOGAZ TESİSİ)

2021-ÖZEL-379

Değer Tarihi:06.08.2021

Rapor Tarihi:06.08.2021



aden[®]
Değerleme

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 6 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR	- 8 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 10 -
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ	- 10 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 11 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 12 -
4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 14 -
4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.2. GAYRİMENKULÜN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.3. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 14 -
4.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 15 -
4.5. GAYRİMENKULLERİN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 15 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 16 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN TANIMI, GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 16 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEYİŞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 18 -
4.8. GAYRİMENKULLERİN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 18 -
5. VARLIKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ	- 20 -
5.1. MAKİNE VE EKİPMANLARIN MÜLKİYET HAKLARI VE HUKUKİ DURUM ANALİZİ	- 22 -
6. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 24 -
6.1. DEĞER TANIMLARI	- 24 -
6.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 24 -
6.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 24 -
6.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 25 -
6.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 25 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 25 -
6.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 25 -
6.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 25 -
7. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 28 -
7.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 28 -
7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 28 -
7.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 28 -
7.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 29 -
7.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 31 -
7.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 33 -
SWOT ANALİZİ	- 33 -
8. SONUÇ	- 35 -
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 35 -
8.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 35 -
8.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 35 -
8.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 35 -
9. RAPOR EKLERİ	- 37 -
9.1. DEĞERLEME KONUSU VARLIK LİSTESİ	- 37 -
9.2. FOTOĞRAFLAR	- 38 -
9.3. İMAR DURUM BELGESİ	- 42 -
9.4. RESMİ BELGELER	- 43 -

9.5. BDDK YETKİLENDİRME	- 50 -
9.6. SPK LİSTEYE ALINMA	- 51 -
9.7. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 52 -
9.8. LİSANS BELGELERİ	- 53 -
9.9. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 56 -

UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile 03.10.2019 tarih ve 55/1294 sayılı "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemeleri 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	: 03.08.2021/A173
Değerleme Tarihi	: 06.08.2021
Rapor Tarihi	: 06.08.2021
Rapor Numarası	: 2021-ÖZEL-379
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Bu rapor Değerleme raporu 31.08.2019 Tarihinde Resmi Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına uygun olarak " Dinar Biyogaz Enerji Üretimi San. ve Tic. A.Ş. " firması bünyesinde Afyonkarahisar ili, Dinar ilçesi, Konak Mahallesi 5 ada ve 6 parsel üzerinde konumlu Biyogaz tesisinin Halka Arz planlamaları ve Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında 06.08.2021 tarihli "Pazar Değeri"nin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Raporda bilgileri verilen, Afyonkarahisar ili, Dinar ilçesi, Konak Mahallesi, Beşpınar Mevki, 5 ada 6 parselde yer alan Biyogaz tesisinin 06.08.2021 tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: 24.06.2021 tarih A098 numaralı sözleşmenin "5.2 Müşterinin Yükümlülükleri" maddesi gereğince son 3 yıllık aktif/pasif kayıt belgelerini içeren takyidat belgesinin temini müşteri yükümlülüğünde olup müşteri tarafından temin edilemediğinden raporda yer verilememiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Ülkemizde ve Dünyada Covid-19 salgınından dolayı oluşan mücbir sebeplerden dolayı kamu kurumlarında araştırma ve belge temini sınırlı olanaklarla kısmen yapılabilmektedir.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri talebi kapsamında tarafımıza ibraz edilen sabit kıymet listeleri, tapu belgeleri ve sahada tespiti yapılan taşınır ve taşınmazlar değerlendirilmesine alınmıştır.
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; "Pazar Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemleri kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.
Takdir Edilen Yasal Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: 26.468.000-TL Yirmialtmıyondörtüyüzaltmışsekizbin-Türk Lirası
Takdir Edilen Yasal Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	: 31.232.240-TL Otuzbirmilyonikiyüzotuzikibinikiyüzkırk-Türk Lirası
Takdir Edilen Mevcut Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: 26.657.000-TL Yirmialtmıyonalıtyüzelliyedibin-Türk Lirası
Takdir Edilen Mevcut Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	: 31.455.260-TL Otuzbirmilyondörtüyüzellibeşbinikiyüzaltmış-Türk Lirası
Takdir Edilen Yasal Pazar Değeri (EUR) ¹ KDV Hariç	: 2.616.000-EUR İkimilyonalıtyüzonalıtbın-Euro
Takdir Edilen Yasal Pazar Değeri (EUR) KDV Dahil	: 3.087.560-EUR Üçmilyonseksenyedibinbeşyüzaltmış-Euro
Takdir Edilen Mevcut Pazar Değeri (EUR) KDV Hariç	: 2.635.600-EUR İkimilyonalıtyüzotuzbeşbinalıtyüz-Euro
Takdir Edilen Mevcut Pazar Değeri (EUR) KDV Dahil	: 3.109.980-EUR Üçmilyonyüzdokuzbindokuzyüzseksen-Euro
Müşteri Unvanı	: Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş.
Müşteri Adresi	: Erler Mahallesi 2716. Cadde No:1,06135 Etimesgut/Ankara
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 603400000001227 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2021 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan: Değerleme Uzmanı Şefik Ercan KESKİNER (408115) Hazırlayan: Değerleme Uzmanı Mesut KAYA (404902) Kontrol Eden: Sorumlu Değerleme Uzmanı Mustafa L. MAZMANCI (401823) Onaylayan: Sorumlu Değerleme Uzmanı Ahmet KARABİYİK (400577)

KDV Uygulaması ile İlgili Karar:

"2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.

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

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

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

BÖLÜM 2

KABULLER - VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR



2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Değerlemenin amacı, müşteri bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup, sözleşmede ve raporda belirtilen amaç dışında kullanılması uygun değildir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamiyle uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- Covid-19 salgın hastalığının önlemesi amacıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüklerinde kısıtlı işlemler yapılmaktadır. Bu bilgilerdeki tapaj hataları ve/veya yorumlardaki farklılıklardan firmamız sorumlu değildir.
- Gayrimenkuller, makine ekipmanlar ve demirbaşlar dahil tesisin tüm bileşenleri ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Varlıkların değerlemesi, şirketin faaliyetlerinin devam ettiği ve varlıkların çalışır durumda oldukları varsayımıyla tamamlanmıştır.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Rayiç değer tesisin bulunduğu yerdeki, tesis bazında ve çalışır durumdaki değeri ihtiva etmekte olup konu makine parkının tasfiyesi veya başka yere taşınması durumu olduğunda rayiç değerinden daha düşük bir değer söz konusu olabileceği açıktır. Ayrıca tesiste çalışır durum değerini ortaya koyan bazı tesisat ve yardımcı donanımlarda, tasfiye ve ayrı ayrı satış durumunda değer ihtiva etmeyebilecektir. Bu nedenle santral ekipmanlarının gayrimenkulün eklentisi olarak düşünülmesi gerekmektedir.
- Değerleme konusu ekipmanların acil satış durumunda, piyasa rayiç değerinden daha düşük bir değer söz konusu olabileceği açıktır.
- Belli ekonomik ömre sahip makine parkının değerinin zamanla azalacağı unutulmamalıdır.
- Tesis için yapılmış olan tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- Teşvik mevzuatına tabi makinelerin teminat olarak alınması hususunun "Yatırımda Devlet Yardımları Hakkında Kanun" ilgili tebliğleri açısından değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmektedir.
- Müşteriden temin edilen pay defterlerine göre Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Sanayi Ticaret A.Ş.'nin iştirak firmaları olan; İntermey İmalat Uluslararası Ticaret Anonim Şirketi, Drops Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş., Yeni Hayat Tarım Hayvancılık Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş., Mey Biyogaz Enerji Üretimi Sanayi ve Ticaret A.Ş., Dinar Biyogaz Enerji Üretimi Sanayi ve Ticaret A.Ş. firmalarının maliki olduğu gayrimenkuller de değerlendirilmiştir. İlgili pay defterleri raporun ekler kısmında yer almaktadır.

BÖLÜM 3

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



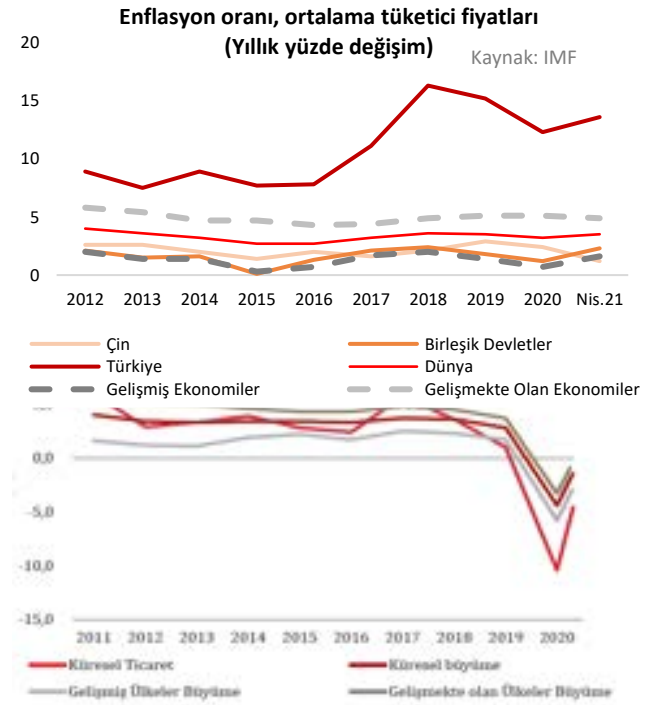
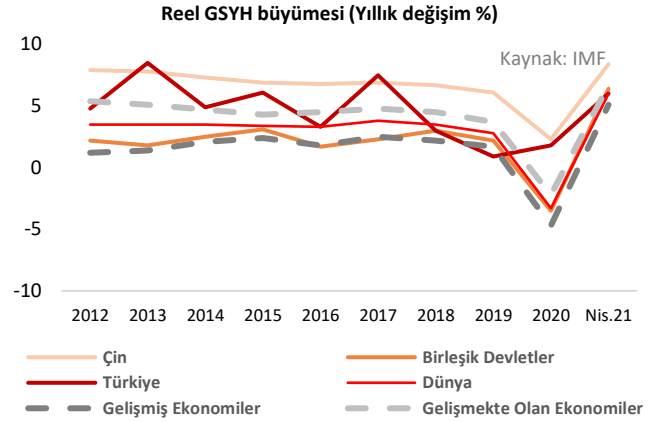
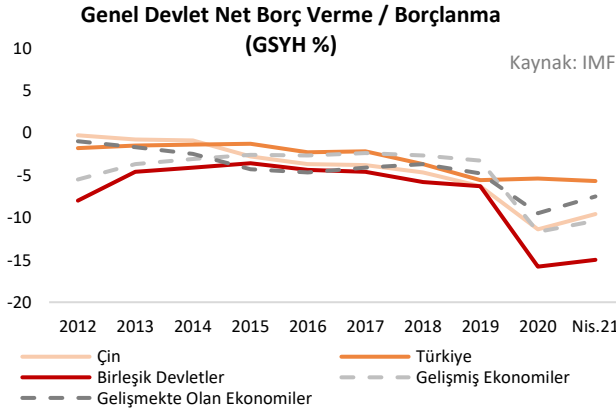
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Dünya Ekonomisi²

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

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

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



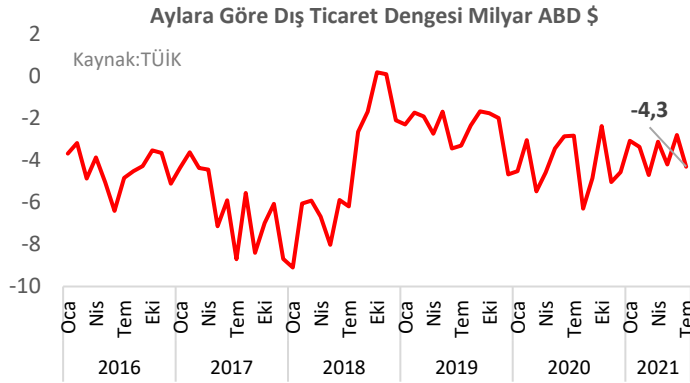
Covid-19 salgınının başladığı ilk çeyrekte küresel borçluluk 1,2 trilyon dolar artışla 258 trilyon dolar olmuştur. Küresel borcun Gayri Safi Yurt İçi Hasıla'ya (GSYH) oranı ilk çeyrekte 10 baz puandan fazla artışla tarihi rekor olan %331 düzeyine ulaşmıştır. Salgının seyrine bağlı olarak özellikle 2020'nin ilk çeyreğinde finansal piyasalarda oynaklık hızla artmış, özellikle hisse senedi piyasalarında tarihsel düşüşler gözlenmiştir. Riskli varlık fiyatları keskin düşerken, sermaye akımları gelişmekte olan ülkeler aleyhine bozulmuştur. Dünya ticaret hacmi, aylık verilere göre Nisan 2020'de %12,1 oranında gerilemiş ve böylece seri içerisindeki en keskin düşüş gerçekleşmiştir. 2020 ilk çeyreğindeki yüzde 6,8 daralmanın ardından Çin, Covid-19 salgınına rağmen, 2020 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 3,2 oranında büyümüştür. Birleşik Devletlerde ise e ikinci çeyrekte yüzde 9,0 oranındaki küçülmenin ardından üçüncü çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 2,9 oranında daralma kaydedilmiştir.

²IMF

3.2. Türkiye Ekonomisi³

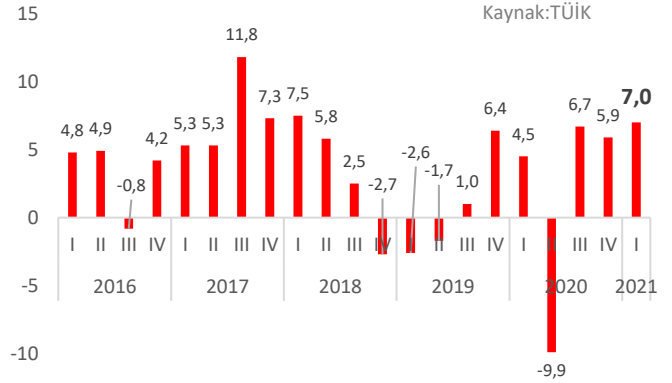
GSYH 2021 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre **%7,0** artmıştır. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri **%18,1**,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

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

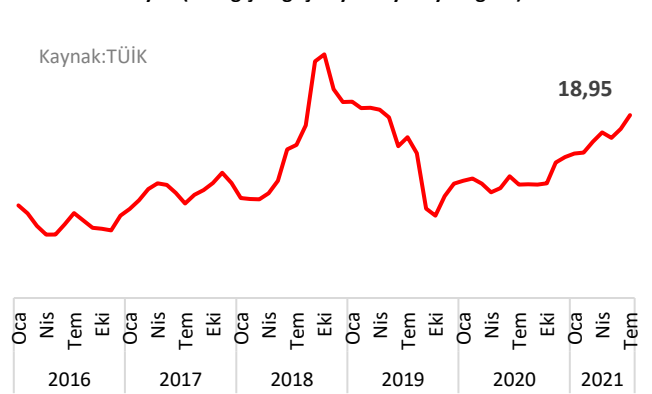


Mayıs ayında ihracat bir önceki yılın aynı ayına kıyasla % 10,2 oranında artarak 16 milyar 413 milyon dolar olarak gerçekleşmiştir. İhracatımız bu değer ile tüm zamanların en yüksek Temmuz ayı ihracat rakamına ulaşmıştır. Temmuz ayında ithalatımız ise bir önceki yılın aynı ayına göre % 17 artışla 20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

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



Enflasyon (% değişim geçen yılın aynı ayına göre)



³ TÜİK, TCMB

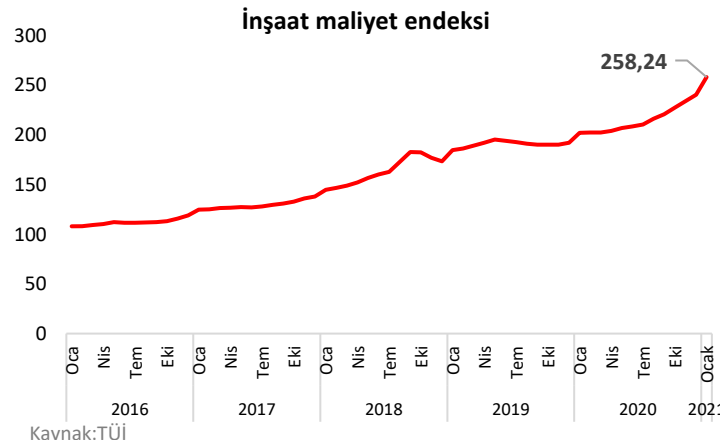
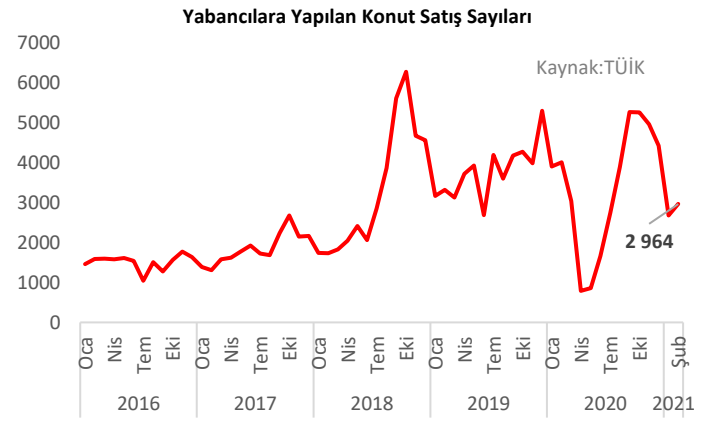
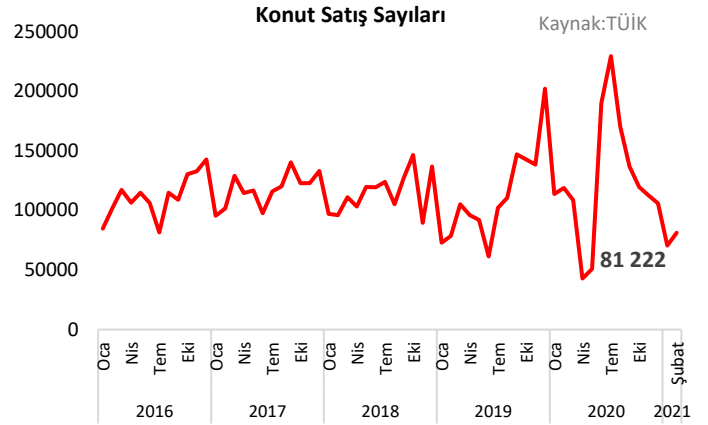
3.3. Gayrimenkul Sektörü⁴

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

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



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

4.1. Gayrimenkulün Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

5 Ada 6 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Afyonkarahisar	Ana Vasfı	Arsa
İlçesi	Dinar	Yüzölçümü	10.308,55 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	26.06.2019
Mahallesi	Konak	Yevmiye No	5504
Ada	5	Cilt No	23
Parsel	6	Sayfa No	2139
**Malik			
Koordinat	38.102093, 30.144166		

4.2. Gayrimenkulün Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Parsel No	Açıklamalar
5/6	Taşınmaz topografik açıdan eğimli, geometrik yamuğa benzer formdadır. Parsel sınırları yerinde bellidir. Parselin üzerinde biyogaz tesisi bulunmaktadır.

4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Detaylar aşağıda tablo halinde belirtilmiştir;

5 Ada 6 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel	5/6
İnceleme Tarih ve Saati	-
Beyan Bölümü	-
İpotek Bölümü	-

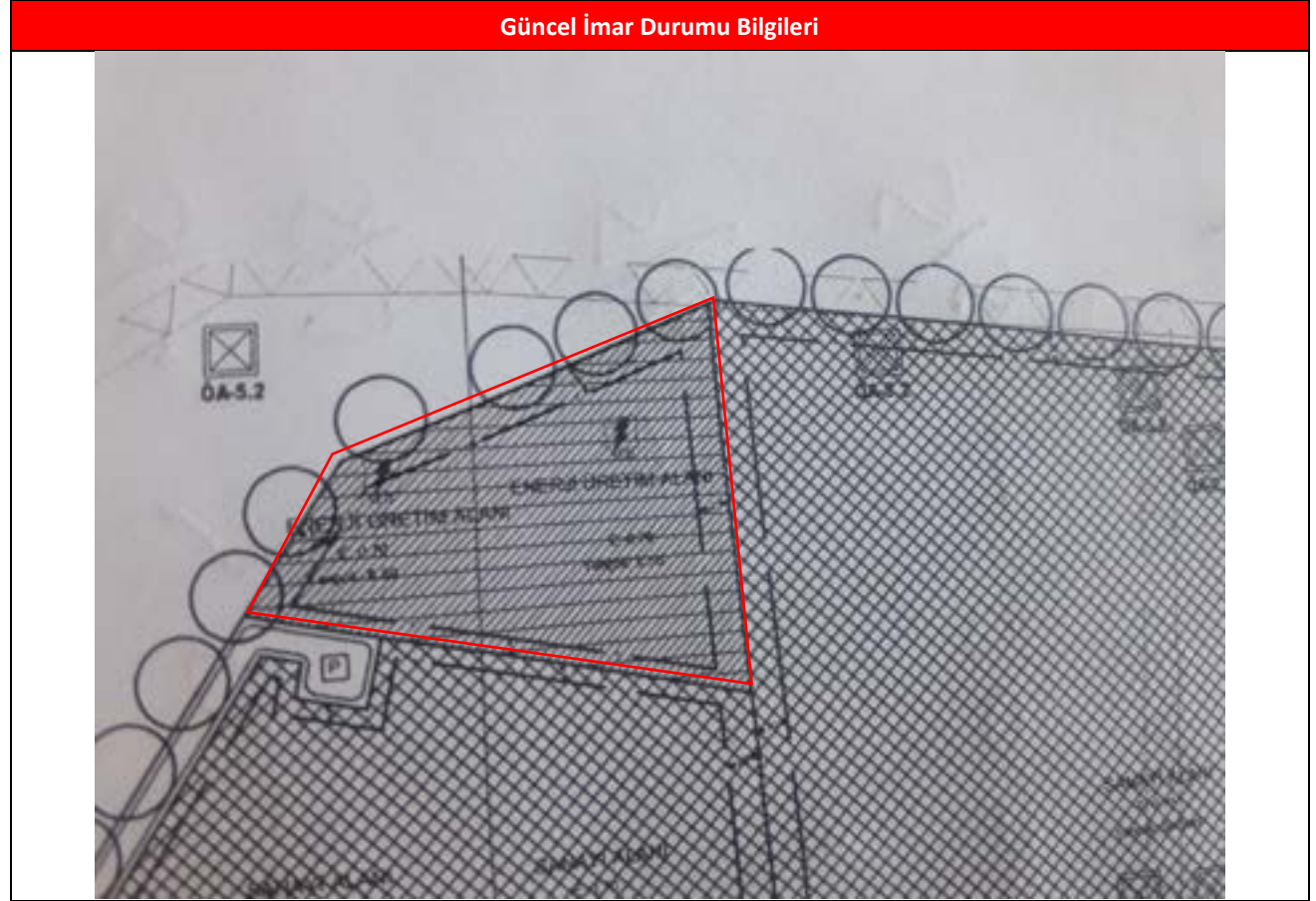
Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerinin ve hukuki durumunu etkilemediği düşünülmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin tapu kayıt belgesi ek halinde verilmiş olup 5 ada 6 parselde yer alan taşınmaz son 3 yıl içerisinde satışa konu olmamıştır.

4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

Değerleme konusu 5 ada 6 parsel Arsa vasıflı olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre Enerji Üretim Alanında yer almakta, E:0,70, Hmax: 6,50 m yapılaşma koşulları bulunmaktadır. Taşınmazların herhangi bir yola terkinin olmadığı ilgili kurumdan şifahen öğrenilmiştir.



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

Değerleme konusu 5 ada 6 parsel Arsa vasıflı olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre Enerji Üretim Alanında yer almakta, E:0,70, Hmax: 6,50 m yapılaşma koşulları bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu 5 ada 6 parselde yer alan fabrikanın konumlu olduğu parselde yer alan yapılar ile ilgili olarak aşağıdaki belgelere rastlanmıştır.

MİMARİ PROJE					YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
TARİH	NO	ALAN (m ²)	VERİLİŞ AMACI	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)	
17.09.2019	-	2.510	YENİ YAPI	SİLOLAR+ İDARİ BİNA	18.07.2019	2019/029	2.510	
		TOPLAM	2.510			TOPLAM	0	

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

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

➤ **Gayrimenkullere Ait Yapı Denetim Bilgisi**

Değerleme konusu 5 ada 6 parselde yer alan taşınmazın yapı denetim işini Dumlupınar Mahallesi Osman Atilla Caddesi Evim Apartmanı B Blok No.4/3 Merkez/Afyonkarahisar adresinde kayıtlı Afyonkarahisar Yapı Denetim A.Ş. firması üstlenmiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

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

4.6. Gayrimenkulün Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

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

Değerleme konusu 5 ada 6 parsel Çivril Yolu Mevkiinde konumlu, 10.308,55 m² alanlı "Arsa" vasıflıdır. Parsel üzerinde biyogaz tesisi ve idari bina bulunmaktadır.

Vaziyet Planı



BİOGAZ İDARİ BİNA

Açıklama	Kat Sayısı	Alan (m ²)	Mimari Projeye Uyumluluğu
İdari Bina: Yapı betonarme yapı tarzında, tek kat, ~145 m ² alanlı olarak inşa edilmiştir. Yapı ofisle, mutfak ve wc hacimlerinden oluşmaktadır. Zeminler seramik kaplama, duvarlar plastik boyalıdır. Islak mekan zeminleri seramik, duvarlar fayans kaplamadır. Pencereler pvc doğrama, iç oda kapıları ahşap dolu kapıdır.	1	145	-

SİLOLAR+ TEKNİK ODA+ GAZ DEPOLAMA

Açıklama	Kat Sayısı	Alan (m ²)	Mimari Projeye Uyumluluğu
Teknik Oda: Yapı yığma yapı tarzında, tek katlı, 95 m ² alanlı olarak inşa edilmiştir. Dışarıdan görülmüştür.	1	95,52	Uygundur
Gaz Depolama: Yapı 61 m ² alanlı olarak inşa edilmiştir.	1	61	Uygundur.
Silo(1): Yapı betonarme yapı tarzında, 735,41 m ² alanlı olarak inşa edilmiştir.	1	735,41	Uygundur.
Silo(2): Yapı betonarme yapı tarzında, 735,41 m ² alanlı olarak inşa edilmiştir.	1	735,41	Uygundur.
Silo(3): Yapı betonarme yapı tarzında, 735,41 m ² alanlı olarak inşa edilmiştir.	1	735,41	Uygundur.
Silo(4): Yapı 147,25 m ² alanlı olarak projelendirilmiş olup mahallinde inşa edilmemiştir.	-	-	-

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

Değerleme konusu 5 ada 6 parselde yer alan taşınmazın mimari projesinde belirtilen alanlar harici yapılar bulunmaktadır.

BİNA ADI	YASAL DURUM	MEVCUT DURUM	AYKIRILIKLAR
SİLO (1)	735,41	735,41	-
SİLO (2)	735,41	735,41	-
SİLO (3)	735,41	735,41	-
TEKNİK ODA	95,52	95,52	-
GAZ DEPOLAMA	61	61	-
İDARİ BİNA	-	145	-
TOPLAM	2.362,75*	2.507,75	

*Vaziyet planında belirtilen 4 nolu silonun inşa edilmediği tespit edilmiş olup yapı ruhsatına baz inşaat alanından düşülmüştür.

4.8. Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; 10.308,55 m² yüzölçümlü 5 ada 6 parsel Arsa vasıflıdır. Taşınmazlara ulaşım; Afyonkarahisar İl merkezinden Denizli istikametine doğru ~106 km gidildikten sonra Dinar İlçe merkezine ulaşılır. Taşınmazlar ilçe merkezine ~5,00 km mesafede yan yana konumlanmışlardır.

5 ada 6 parselde konumlu biyogaz tesisi Yaka Köyü Yaka Mücavir Mahallesi Çivril Caddesi No:602 Dinar/Afyonkarahisar adresinde konumludur.

Değerleme konusu 5 ada 6 parsel üzerinde bulunan tesis Isparta-Uşak yoluna ~300 metre mesafede konumlanmıştır. Taşınmazların yakın çevresinde yapılaşma bulunmayıp boş ve ekili tarlalar ve arsalar bulunmaktadır. Değerleme günü itibarıyla Biyogaz Tesisi aktif olarak faaliyet göstermektedir.



BÖLÜM 5

VARLIKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ



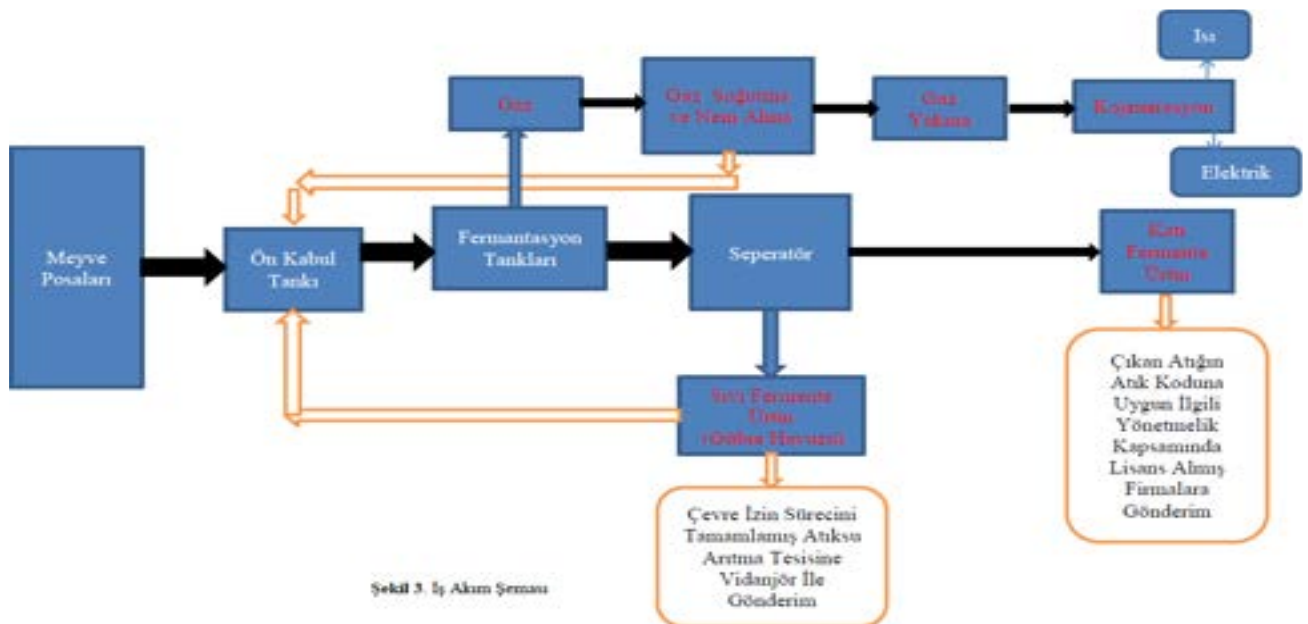
5. VARLIKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ

Yenilenebilir enerji kaynağı olarak biyogaz özellikle son on yılda birçok ülkede ciddi derecede önem kazanmıştır. Halihazırda Almanya’da toplam elektrik gücü 2,8 Gigawatt’ı bulan yaklaşık olarak 7.000 tesis faaliyet göstermektedir. Bu tesislerin ürettiği elektrik enerjisi ortalama boyuttaki 2.5 nükleer santralin üretim kapasitesine denktir. Bir başka deyişle, bütün özel konutların % 13’ünün elektrik ihtiyacı bu şekilde biyogaz vasıtasıyla karşılanabilmektedir.

Türkiye’de de biyogaz üretimine dönük büyük ve şimdilik geniş ölçüde kullanılmayan bir potansiyel bulunmaktadır. Alman Biyokütle Araştırmaları Merkezi (DBFZ) tarafından Türk uzmanları ile iş birliği içerisinde hazırlanan, Türk-Alman Biyogaz Projesi kapsamında yer alan bir araştırmaya göre, Türkiye’nin elektrik ihtiyacının azami % 12’si biyogazdan elde edilebilir. Teknik biyogaz potansiyeli içerisinde yaklaşık olarak % 40’lık bir orana sahip olan sığır gübresi (katı ve sıvı faz karışık) ve tavuk gübresi en önemli substratları teşkil etmektedir. Yenilenebilir Enerji Kanununda değişikliğe gidilmesiyle birlikte 2011 yılında Türk biyogaz sektörünün gelişimine yönelik siyasi çerçeve koşullarının oluşturulmasına başlanmıştır.

Biyogaz, biyokütlenin işlenmesi sonucunda elde edilen yanıcı bir gazdır. Biyogaz, yanıcı diğer gazlardan (örneğin doğalgaz) farklı olarak sadece hayvansal veya bitkisel, yani organik hammaddelerden elde edilmektedir: Biyolojik atıklar, gıda sanayii kaynaklı organik atıklar, mısır veya şeker pancarı gibi enerji bitkileri ile hayvan besiciliğinde oluşan hayvansal dışkılar biyogaz tesislerinde substrat olarak kullanılabilir. Biyokütlenin biyogaz tesisinde işlenmesinin başlıca süreçleri, kullanılan substratların bileşiminden bağımsız olarak şu şekilde tarif edilebilir: Bakteriler ve başka mikro organizmalar kullanılarak biyogaz tesislerinde biyokütle ayrıştırılır. Bu çok aşamalı fermentasyon sürecinin nihai ürünleri olarak, hava (oksijen) ve ışıktan arındırılmış olan nemli ortamda özellikle metan (% 45-70) ve karbon dioksit (% 25- 55) oluşur. Biyogazın enerji olarak kullanılabilirliği öncelikle biyogaz içerisindeki metan oranına bağlıdır. Üretilen biyogaz genelde kombine ısı ve enerji santrallerinde (kojenerasyon), doğrudan lokal çapta kullanılabilen veya elektrik şebekesine verilebilen elektrik enerjisine dönüştürülmektedir. Yanma aşamasında ayrıca oluşan ısının da tesis yakınındaki binalar veya seraların ısıtılmasında, saman kurutulmasında, süt soğutulmasında veya ahırların iklimlendirilmesinde kullanımı mümkündür.

Değerleme konusu biyogaz tesisinde günlük 85 ton, yıllık ise yaklaşık 28.300 ton meyve posası işlenmesi gerçekleştirilmesi planlanmaktadır. Bu posalardan, aşağıda çalışma prensibi ve proses sıralaması belirtilen yöntem ile biyogaz üretimi yapılmakta ve üretilen bu gaz pistonlu motorlar vasıtası ile elektrik ve ısı enerjisi elde etmekte kullanılmaktadır. Ayrıca fermentasyon işlemi sonucunda oluşan sıvı ve katı fermente ürünlerde toprak düzenleyici olarak kullanılmaktadır.



Hammadde işleme kapasitesi

Hammadde	Günlük İşleme Miktarı (ton/gün)	Yıllık İşleme Miktarı (ton/yıl)
Meyve Posası	98	32.600

Tesiste hammadde olarak sadece meyve posası kullanılacak olup, günlük 98 ton yıllık 32.600 ton'luk atık kapasitesine sahiptir.

Üretim Kapasitesi

Ürün	Kapasite	Günlük Üretim	Yıllık Üretim
Elektrik Üretimi	1.169 kW-saat	28.056 kW-gün	9.342.648 kW-yıl
Isı Üretimi	1.281,50 kW- saat	30.756,00 kW-gün	10.241.748 kW-yıl

Teknolojisi

Teknolojisi

Tesis tam otomasyonlu olup uzaktan erişim sistemiyle de takip edilebilmektedir. Bu teknoloji şu an hem işletme kolaylığı hem de verimlilik açısından dünyada en çok tercih edilen proses olarak tarım ve hayvancılık ağırlıklı atıkların işlendiği biyogaz tesislerinde tercih edilmektedir.

Tesiste bulunan ana ünitelere ait özellikler aşağıda sunulmuştur.

- Dezenfeksiyon Havuzu
- Kantar Ünitesi
- Atık Kabul Ünitesi
- Ön Kabul Tankı
- Fermenter Tanklar
- Gaz Soğutma ve Nem Alma
- Desülfürizasyon ve Filtre
- Flare Sistemi
- Kojenerasyon Sistemi 1 adet 1.169 KW elektriksel, 1.238 KW termal enerji kapasitesine sahip Kojenerasyon sistemi yer almaktadır
- Çıkış ve Seperasyon

5.1. Makine ve Ekipmanların Mülkiyet Hakları ve Hukuki Durum Analizi

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

TARES Taşınır Rehin Sicil sorulama web sitesi üzerinden “Dinar Biyogaz Enerji Üretimi San. ve Tic. A.Ş.” unvanı ve “0297097836300001” MERSİS numarası ile yapılan sorgulama ekranında rehine konu herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Enerji Piyasası Düzenleme Kurulunun 29.08.2019 tarihli ve 8802-1 sayılı Kurul Kararı ile; Dinar Biyogaz Enerji Üretimi Sanayi ve Ticaret A.Ş.’ye “Dinar Biyogaz Tesisi” projesi için, 25 yıl süreli üretim lisansı verilmiştir.

Dinar Biyogaz Enerji Üretimi San. ve Tic. A.Ş. Afyon tesisi **EÜ/8802-1/04307 Lisans No** ile elektrik üretimi faaliyeti gerçekleştirmektedir. Rapor tarihinde “www.epdk.gov.tr” adresi üzerinden yapılan sorgulamada söz konusu lisansın yürürlükte olduğu tespit edilmiştir. Sorgulama sonucunda temin edilen bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Lisans Durumu	Lisans No	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Tesis Türü	Kurulu Güç MWe	İşletmedeki Kapasite MWe
Yürürlükte	EÜ/8802-1/04307	29.08.2019	29.08.2044	Biyokütle	1,169	1,169

Değerleme konusu varlıkların aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü “Dinar Biyogaz Enerji Üretimi San. ve Tic. A.Ş.” firması yetkililerinde olacaktır.

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

BÖLÜM 6

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



6. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

6.1. Değer Tanımları

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

6.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

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

6.1.2. Pazar Değeri

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

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

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

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

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

- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

- Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

6.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

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

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

6.2. Değerleme Teknikleri

6.2.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

6.2.2. Gelir Yaklaşımı

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

6.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir.

Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerlendirme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

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

Sonuç olarak;

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

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

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

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

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



7. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

7.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

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

Konu taşınmaz parseller için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı ‘İmar Durumu ile Uyumlu Kullanım’ olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

7.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

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

Makine ve ekipman değerlendirme çalışması kapsamında; emsal bilgileri tesislerin kalan YEKDEM süresi, lisan süresi, dizayn parametreleri, teknoloji, tesisin kurulu olduğu bölge, lisans bedeli, şirket borcu, vb. birçok farklı parametreye bağlıdır. Bu nedenle birim satış maliyetlerinde farklılıklar oluşmaktadır. Yapılan araştırmalar sonucunda ulaşılan emsal bilgilerinin değerlendirme konusu tesis ile kıyaslanabilir olmaması ve güncel satış verilerine ulaşılamaması nedeniyle makine ve ekipman değerlemesi kapsamında “Pazar Yaklaşımı” yöntemi kullanılmamıştır. Değerleme konusu “Taşıt Araçları”nın ülkemiz ve dünya piyasalarında ikinci el pazarının olduğu gözlemlenmiştir. Bu yöntem makine değerlemesi kapsamında alınan taşıt araçları için kullanılmıştır.

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

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

7.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

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

Emsaller

No	Açıklama	İmar Lejantı	Alan (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	Pazarlık Payı Düşülmüş Değer (TL)	Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmazlarla ilgili Dinar Belediyesi ile yapılan görüşmede taşınmazların bulunduğu bölgede benzer nitelikli arsaların m ² birim fiyatlarının 90,00-100,00 TL arasında yapabileceği bilgisine ulaşılmıştır.		1	100	100	100	100
2	Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili bölgeye hakim emlakçılardan Osmanlı Emlak ile yapılan görüşmede taşınmazların bulunduğu bölgede benzer özelliklere sahip arsaların m ² birim fiyatının 100,00-110,00 TL arasında yapabileceği bilgisine ulaşılmıştır.		1	110	110	110	110
3	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan, 16.050 m ² alanlı, yolu ve sulaması olmayan, ana yola yakın mesafedeki tarla 145.000 TL bedelle satılıktır.		16.050	145.000	9	140.000	8,70
4	Değerleme konusu taşınmazlarla ilgili bölgeye hakim emlakçılardan Hakan Emlak ile yapılan görüşmede taşınmazların bulunduğu bölgede benzer nitelikli arsaların m ² birim fiyatlarının 90,00-110,00 TL arasında yapabileceği bilgisine ulaşılmıştır.		1	100	100	100	100

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	100	90	9	100
Arsa Alanı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
İmar Lejantı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	-10%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	100	90	9	100
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	90-110			

Satışa Konu Arsalarla İlişkin Harita

Sonuç; Bölgedeki emlak komisyoncuları ve Dinar Belediyesi ile yapılan görüşmede satışa konu taşınmazlar için talep edilen değerlerin 100 – 120 TL/m² seviyelerinde olduğu görüşü alınmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde talep edilen bu fiyatların %5 ile %10 arasında bir iskonto oranına sahip oldukları belirlenmiş ve hesaplamalara yansıtılmıştır. Bölgede değerlendirme konusu taşınmazlara birebir emsal teşkil edebilecek satışa konu taşınmaz bulunamamıştır. Nihai olarak değerlendirme konusu parsellerin yüzölçümü, geometrik formu, topografik yapısı, konumu, su ihtiva etmesi, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi, imar durumu, mevcut piyasa koşulları vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak taşınmazların birim satış değeri **90,00-110,00.-TL/m²** arasında hesap edilmiştir.

5 Ada 6 Parsel Arsa Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Arsa Alanı (m ²)	10.308,55	10.308,55
Arsa m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	90	90
Arsa Satış Değeri (TL)	927.770	927.770
Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	930.000	930.000

7.2.2. Maliyet Yaklaşımı

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

Yasal Durum

Yapı Adı	Kapalı Alan (m ²)	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet	Yapım Maliyeti (TL)	Amortisman Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
Silo(1)	735,41	2B	1800	1.323.738,00	4%	1.270.788,48
Silo(2)	735,41	2B	1800	1.323.738,00	4%	1.270.788,48
Silo(3)	735,41	2B	1800	1.323.738,00	4%	1.270.788,48
Teknik Oda	95,52	1A	255	24.357,60	4%	23.383,30
Gaz Depolama	61	1A	255	15.555,00	4%	14.932,80
İdari Bina			-			
Ara Toplam	2.362,75					3.850.681,54
Toplam Yapı Değeri						3.850.681,54
Harici Müteferrik İşler						450.000,00
				Toplam Bina Değeri (TL)		4.300.682
				Toplam Bina Değeri (TL)		4.301.000

Mevcut Durum

Yapı Adı	Kapalı Alan (m ²)	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet	Yapım Maliyeti (TL)	Amortisman Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
Silo(1)	735,41	2B	1800	1.323.738,00	4%	1.270.788,48
Silo(2)	735,41	2B	1800	1.323.738,00	4%	1.270.788,48
Silo(3)	735,41	2B	1800	1.323.738,00	4%	1.270.788,48
Teknik Oda	95,52	1A	255	24.357,60	4%	23.383,30
Gaz Depolama	61	1A	255	15.555,00	4%	14.932,80
İdari Bina	145	3A	1.360	197.200,00	4%	189.312,00
Ara Toplam	2.507,75					4.039.993,54
Toplam Yapı Değeri						4.039.993,54
Harici Müteferrik İşler						450.000,00
				Toplam Bina Değeri (TL)		4.489.994
				Toplam Bina Değeri (TL)		4.490.000

***Taşınmaz içerisinde yer alan saha betonu, istinat duvarı, vb. gibi yer altı yer üstü düzenleri harici müteferrik işler olarak eklenmiştir. Harici müteferrik işler bina maliyet değerinin yaklaşık %10'u oranında toplam maliyete eklenmiştir.**

Biyogaz istasyonu için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2021 Yılı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre **2.Sınıf B grubu maliyet bedeli olan 940.- TL/m²** olarak kabul edilmektedir.

Maliyet Yaklaşımı ile yapıların yapım maliyeti hesaplanırken aşağıda sunulan varsayımlar esas alınmıştır.

Yapı maliyeti, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2020 Yılı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre, farklı grup maliyet bedelleri dikkate alınmış ancak mevcut yapılaşmanın düzenli olarak bakım ve iyileştirme çalışmalarının yapıldığı, betonarme yapı tarzında inşa edilen taşınmazların özellikle sahip olduğu yükseklik ve hacim göz önünde bulundurularak üst yapıları, tamamlayıcı unsurların ve altyapı yatırımlarının normalin üzerinde maliyete sebebiyet verdiği tespitlerinde bulunulmuştur.

Maliyet oluşumu analizinde, yapının teknik özellikleri ile malzeme kalitesi ve işçilik durumu tespit edilmeye çalışılarak, benzer yapılardaki maliyet değerleri ile geçmiş tecrübelerimize istinaden hesaplanan maliyet değerleri göz önünde bulundurularak taşınmazın yapı maliyet değerleri hesaplanmıştır. Maliyet oluşum analizinde kullanılan yıpranma payı değerlendirme uzmanlarımız tarafından mevcut gözle görünür fiziki durum

dikkate alınarak değerlendirilmiştir. Maliyet Yaklaşımı yönteminde 2.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel kullanılmıştır.

“Maliyet Yaklaşımı Yöntemine” göre 5 ada 6 no.lu parsel ve üzerinde yer alan yapıların toplam yasal değeri **4.301.000-TL**, toplam mevcut değer **4.490.000-TL**, olarak takdir edilmiştir.

Makine, Ekipman ve Demirbaş Değerlemesi Kapsamında;

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir. Bu mukayeseli yaklaşımda varlığın ulaşılabilen (yeni ikame-yeniden üretim) maliyet değerleri dikkate alınmıştır. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

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

Amortisman Oranları Tablosu	İlk Yıl Yıpranma Oranı	Yıllık Yıpranma Oranı	Kalan	Toplam Ekonomik Ömür
Makine 20	0,1	0,044	0,1	20
Demirbaş 5	0,3	0,17	0,05	5

Sonuç olarak değerlendirme konusu makine, ekipman ve demirbaşlara “Maliyet Yaklaşımı” kapsamında **17.795.000 TL** değer takdir edilmiştir.

7.2.3. Gelir Yaklaşımı

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

➤ **Direkt Kapitalizasyon Analizi**

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

➤ **Nakit Akımları Analizi**

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

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

7.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen satılık arsa emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın lokasyonu, görünürlüğü, reklam kabiliyeti, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi, malzeme kalitesi mevcut piyasa koşulları vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

5 Ada 6 Parsel Arsa Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Arsa Alanı (m ²)	10.308,55	10.308,55
Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	930.000	930.000
Bina Değeri (TL)	4.301.000	4.490.000
Toplam (TL)	5.231.000	5.420.000
Genel Toplam (TL)	5.231.000	5.420.000

SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Taşınmazların yola cepheli olması + Enerji Üretim Tesisi imarlı olması + Parsel üzerinde buluna yapıların yasal evrakının olması + Biyogaz tesisinin üretim için gerekli hammadelerin büyük bir kısmını kendi içerisinde karşılayabiliyor olması.	– İl merkezine mesafeli olması
FIRSATLAR	TEHDİTLER
+ Ulusal ve Uluslararası finans şirketlerinin yenilenebilir enerji için yarattığı düşük maliyetli finansman destekleri. + Yenilenebilir enerji tesislerinin konumlandırılmasına uygun, coğrafi bir konuma sahip olunması.	– Enerji fiyatlarının düşmesi, kalitesi düşük ekipmanlar kullanılarak yapılan yatırımlarından doğan rekabet ve sık mevzuat değişikliği – Döviz kuruna bağlı olarak satış işlemleri gerçekleşen makine-ekipmanlar için, son dönemde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar sıfır veya ikinci el makine-ekipman alım ve satım işlemlerini olumsuz yönde etkilemesi. – Ülkemizde ve tüm dünyada yaşanan Covid-19 salgını sebebiyle tüm dünya genelinde yaşanan ekonomik daralmanın gayrimenkul ve inşaat sektörüne olumsuz etkisinin devam edebilecek olması

BÖLÜM 8

SONUÇ



8. SONUÇ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu tesisin bir bütün halinde, çalışır ve gelirlerinin olduğu göz önüne alınarak yapılan değerlemede “Pazar Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Değerleme günü itibarıyla aktif olarak kullanılan 5 ada 6 parselde aktif faaliyet gösteren biyogaz tesisine ait yapılar yer almaktadır. Değerlemeye konu taşınmazlar Dinar Uygulama İmar Planı kapsamında ayırık nizam, Enerji Üretim Alanında lejantlı ve KAKS: 0,70 Hmak:6,5 m yapılaşma şartlarına haizdir. Değerleme konusu taşınmazın mimari projesinde belirtilen alanlar ile yerinde yapılan tespitlerde idari binanın yasal olmadığı tespit edilmiştir.

Nihai değer takdirinde pazar değeri belirtilmiş makine parkı için takdir edilen değerler, ilgili makinelerin bulunduğu gayrimenkul üzerinde kullanılması durumu için belirtilmiştir. Belirtilen değerler başka bir yere taşınmaları veya tekil satış durumlarında geçerli değildir. Değerleme konusu makine ve ekipmanların herhangi bir yere taşınması fiziksel ve ekonomik açıdan zor olacaktır. Bu yüzden ekli listede yer alan makine ve ekipmanlarının gayrimenkulün bir mütemmim cüzü olarak düşünülmesi gerekmektedir. Aksi durumda verilen değerlerin altında bir değeri olacağı kanaatindeyiz.

8.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

8.3. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.4. Nihai Değer Takdiri

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

5 Ada 6 Parsel / Gayrimenkul Pazar Değeri		
Rapor Tarihi:	06.08.2021	
Değer Tarihi:	06.08.2021	
Kur Bilgisi (Satış):	06.08.2021-13:52 TCMB verilerine göre 1 Euro= 10,1149 TL, 1 USD=8,5619 TL’dir.	
ÖZET TABLO	TL	EUR
Yasal Durum Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)	5.231.000	517.000
Mevcut Durum Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)	5.420.000	536.000
Yasal Durum Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil)	6.172.580	610.060
Mevcut Durum Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil)	6.395.600	632.480
Dinar Biyogaz Enerji Üretimi San. ve Tic. A.Ş. / Makine, Ekipman ve Taşıt Araçları Pazar Değeri		
ÖZET TABLO	TL	EUR
253 – 255 Makine, Ekipman ve Demirbaş Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	21.135.000	2.089.500
254 Taşıt Araçları Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	102.000	10.100
Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	21.237.000	2.099.600
Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	25.059.660	2.477.500

KDV Uygulaması ile İlgili Karar “2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV’li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır. “2007/13033 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” doğrultusunda “Makine ve Ekipmanlar” için KDV oranı %18, “Binek Araçlar” için KDV oranı %1 ve “Ticari Araçlar” için KDV oranı %18 olarak varsayılmış, bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Şefik Ercan KESKİNER Jeofizik Mühendisi Lisans No:408115	Mesut KAYA Makine Mühendisi Lisans No: 404902	Mustafa L. MAZMANCI Harita Mühendisi Lisans No: 401823	Ahmet KARABIYIK Harita Mühendisi Lisans No: 400577

BÖLÜM 9

RAPOR EKLERİ



9. RAPOR EKLERİ

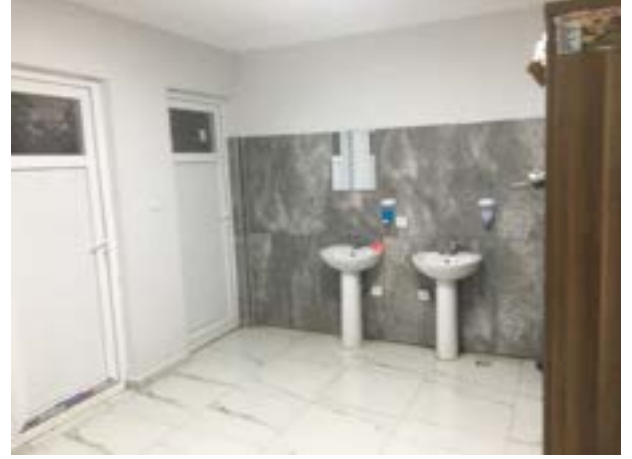
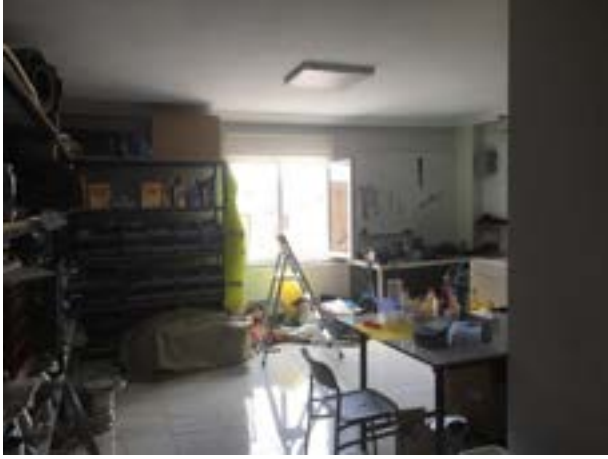
9.1. Değerleme Konusu Varlık Listesi

Değerlemeye konu varlık listesi Excel formatında ayrı olarak bilgilerinize sunulmuştur.

9.2. Fotoğraflar

5 ADA 6 PARSEL GAYRİMENKUL FOTOĞRAFLARI





MAKİNE EKİPMAN FOTOĞRAFLARI





9.3. İmar Durum Belgesi

T.C DINAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR DURUM BELGESİ			
SAYI : 2021/043	MALİK : DİNAR BİYOGAZ ENERJİ ÜRETİMİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.		
GÜN : 20.10.2021	ADRES : YAKA MÜCAVİR GÖKNUR GIDA SANAYİ SİTESİ NO 600/1 DİNAR/AFYONKARAHİSAR		
MAKBUZ NO : 15003			
ENERJİ ÜRETİM ALANI 6 E-0.70 YANILMA E-0.70 YANILMA E-0.70 YANILMA E-0.70			
YAPI YÜKSEKLİĞİ : 6.50	YAPI NİZAMI : AYRIK		
YAPI DERİNLİĞİ : PLANINDA	SAÇAK PARAPET : 1.00 m.		
ÖN BAHÇE MESAFESİ : PLANINDA	ÇATI : YÜKSEKLİĞİ 4.50 m. EĞİMİ 1/45 i GEÇEMEZ		
YAN BAHÇE MESAFESİ : PLANINDA	YAPI YAKLAŞMA SINIR KOORDİNATLARI		
ARKA BAHÇE MESAFESİ : PLANINDA			
TAKS % : EMSAL % 70			
YOL KOTU : SUBASMAN KOTU : 1.10			
İMAR PAFTA NO :			
PAFTA	ADA/PARSEL	ALANI	TAŞINMAZIN CİNSİ : ARSA
KADASTRO	5/6	10306.55	PARSELİN KULLANIM AMACI : ENERJİ ÜRETİM ALANI
AÇIKLAMA :			
AD SOYAD ÜNVAN TARİH	ÇİZEN MESTAN GÜRDÜN HARİTA MÜH.	KONTROL EDEN	ONAYLAYAN YUSUF NARİN İMAR VE ŞEH. MÜD.V.
İMZA			
Bu imar durumu cari mevzuata göre düzenlenmiştir. İmar durumu ile yalnız proje tanzim edilir, inşaat yapılmaz. İmar planındaki değişikliklerden dolayı bir hak idda edilemez. İş bu imar durumu bir sene için muteberdir. İş bu imar durumu ENERJİ ÜRETİM ALANI projesi için verildi.			

5/6

9.4. Resmi Belgeler**BİOGAZ PROJE**

MİMARİ UYGULAMA PROJESİ

ARSA	İLİ	AFYON	BİNA	CİNSİ	BETONARME
	İLÇESİ	DINAR		KAT ADEDİ	ZEMİN KAT
	MAHALLESİ	KONAK		BİNA İNŞAAT ALANI	2.510 m2
	YÜZÖLÇÜMÜ	10.308,55 m2		YAPI SINIFI	2/C Biyogaz Enerji Üretimi
	İMAR DURUM TARİHİ - NO	17.06.2019 - 2019/016		PAFTA	44
			ADA	5	
			PARSEL	6	

YASAL UYARI

4708 SAYILI YAPI DENETİM KANUNU KAPSAMINDA BİRİNCİ MADDESİNİN 8.8.2011 TARİH 658 SAYILI KHK 24. MADDESİ İLE DEĞİŞİK 2. FIKRADA BELİRTİLDİĞİ ÜZERE ENTEGRE TESİS NİTELİĞİNDE OLMAYAN TARİH VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPI VE TESİSLER KANUN GEREĞİ YAPI DENETİM KAPSAMI DIŞINDA KALMAKTADIR.

YERLİKAYA & MUHENDİSLİK & İNŞAAT

A.KAYABASI MAHALLESİ MENEMEN SK. NO: 40 D: 1

PROJE CİNSİ	MİMARİ PROJE	TARİHİ
İS VEREN - AD SOYAD	DINAR BİYOĞAZ A.Ş.	17.06.2019

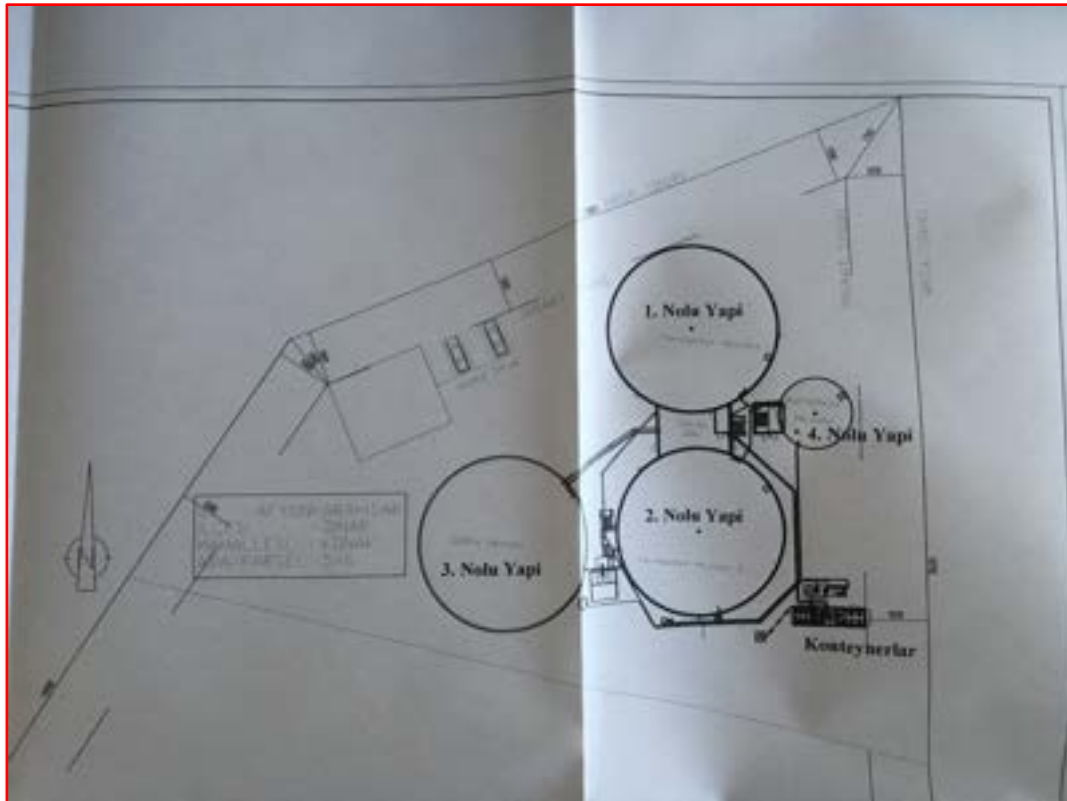
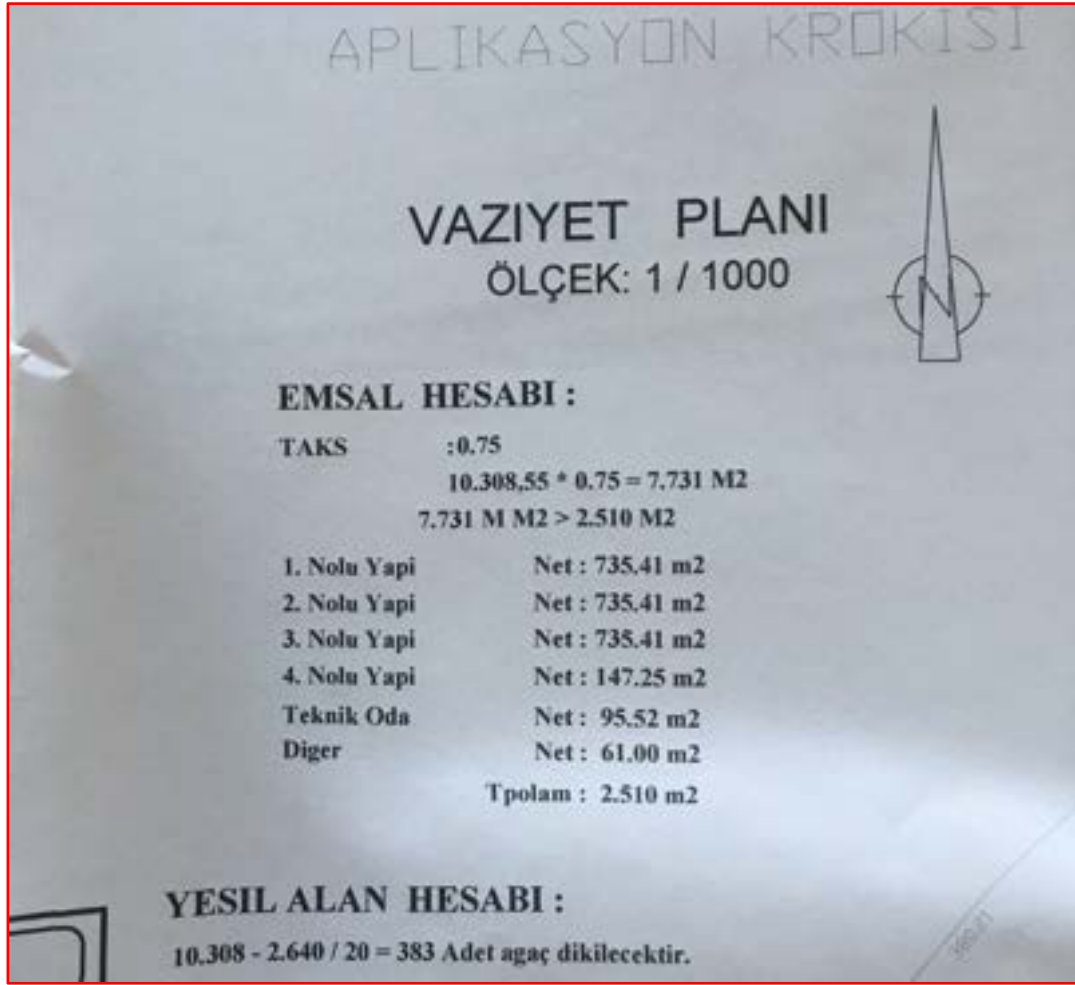
PROJE MÜELLİFİ	YAPI DENETİM
ADI SOYADI	KAMİL YERLİKAYA
ÜNVANI	MİMAR
ODA - TESCİL	33857 42-631
T.C. NO	11972858988
VERGİ D. - NO	NİĞDE - 9500418067

İMZA KAYABASI
MİMARLIK ENERJİ MÜHENDİSLİK VE İNŞAAT LTD.ŞTİ.
NİĞDE Y.D. No: 9500418067
A.Kayabasi Mah. Menemen Sk.
Etiler 3/Apt. No: 12 NİĞDE

LİDER TEKLAT YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
Hayrettin DEMİŞEN
Mühür
Ticaret Sicil No: 14890
Sicil No: 2012 AFYONKARAHİSAR

MİMARLAR ODASI ONAYI	BELEDİYE ONAYI

5846 SAYILI FIKIR VE SANAT ESERLERİ KANUNU GEREĞİ
PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ ÇOGALTILAMAZ KULLANILAMAZ VE DEĞİŞTİRİLEMEZ



RUHSAT VE YAPI KULLANMA

YAPI RUHSATI Building License				907 NISAN 2014			
1. Ruhsatın Adı: YAPI RUHSATI		2. Ruhsatın No: 12.04.2014		3. Ruhsatın Tarihi: 12.04.2014		4. Ruhsatın Durumu: 12.04.2014	
5. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		6. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		7. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		8. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014	
9. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		10. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		11. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		12. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014	
13. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		14. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		15. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		16. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014	
17. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		18. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		19. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		20. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014	
21. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		22. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		23. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		24. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014	
25. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		26. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		27. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		28. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014	
29. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		30. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		31. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		32. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014	
33. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		34. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		35. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		36. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014	
37. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		38. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		39. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		40. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014	
41. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		42. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		43. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		44. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014	
45. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		46. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		47. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		48. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014	
49. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		50. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		51. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		52. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014	
53. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		54. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		55. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		56. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014	
57. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		58. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		59. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		60. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014	
61. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		62. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		63. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		64. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014	
65. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		66. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		67. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		68. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014	
69. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		70. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		71. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		72. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014	
73. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		74. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		75. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		76. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014	
77. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		78. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		79. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		80. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014	
81. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		82. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		83. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		84. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014	
85. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		86. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		87. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		88. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014	
89. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		90. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		91. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		92. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014	
93. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		94. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		95. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		96. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014	
97. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		98. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		99. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014		100. Ruhsatın Alanı: 12.04.2014	

TAPULAR

İli	AFYONKARAHISAR		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
İlçesi	DINAR					
Mahalle	KONAK					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	ÇIVRIL YOLU					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
26.000,00 Beyan Doğ. 403.580,00		44	5	6	ha	m²
					10.308,55 m2	
GAYRİMENKULUN	Niteliği	RSA				
	Planındadır					
	Sınırı	Zemin Sistem No : 106014797 - QRKodu kullanılarak tapınmanın haritasına ulaşabilirsiniz.				
	Edinme Sebebi	Tanınan GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken DINAR BİYOGAZ ENERJİ ÜRETİMİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden. İhtifa hakkı vardır. LİSANS: DINAR İLİ BELEDİYESİ ALEYHİTAR: DINAR BİYOGAZ ENERJİ ÜRETİMİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Baş Tar: 24/12/2012 Baş Tar: 22/12/2022) YEVMIYE: 24/12/2012 - 7477				
	Sahibi	DINAR BİYOGAZ ENERJİ ÜRETİMİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tan				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	3504	23	1139		26/06/2019	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
Siciline Uygundur Mehmet Cavit BURUNSUZ Tapu Müdürü 						
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni tutar ile satışta işlemler için tapu kütüphanesine kayıtlıdır. ** Tapu Kanunu Hükmüne göre satış işlemi için tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.						
D.M.O. Başım İpt. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.			 Blok No 129	

Adres Kodunuz Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerinizi aşağıda görebilirsiniz. Adres: YAKA Köyü YAKA MÜCAVİR Mah. ÇIVREL Cd. GÖKNUR GIDA SE. No: 600 / 1 DİNAR / AFYONKARAHİSAR Bina Kodu: 600 Bu adrese ait adres kodu: 1391883988 Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın.	Adres Kodunuz Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerinizi aşağıda görebilirsiniz. Adres: YAKA Köyü YAKA MÜCAVİR Mah. ÇIVREL Cd. GÖKNUR GIDA SE. No: 600 / 2 DİNAR / AFYONKARAHİSAR Bina Kodu: 600 Bu adrese ait adres kodu: 1093696050 Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın.
Adres Kodunuz Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerinizi aşağıda görebilirsiniz. Adres: YAKA Köyü YAKA MÜCAVİR Mah. ÇIVREL Cd. GÖKNUR GIDA SE. No: 600 / 3 DİNAR / AFYONKARAHİSAR Bina Kodu: 600 Bu adrese ait adres kodu: 1297989749 Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın.	Adres Kodunuz Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerinizi aşağıda görebilirsiniz. Adres: YAKA Köyü YAKA MÜCAVİR Mah. ÇIVREL Cd. GÖKNUR GIDA SE. No: 600 / 4 DİNAR / AFYONKARAHİSAR Bina Kodu: 600 Bu adrese ait adres kodu: 1155491861 Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın.
Adres Kodunuz Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerinizi aşağıda görebilirsiniz. Adres: YAKA Köyü YAKA MÜCAVİR Mah. ÇIVREL Cd. GÖKNUR GIDA SE. No: 600 / 5 DİNAR / AFYONKARAHİSAR Bina Kodu: 600 Bu adrese ait adres kodu: 2880734922 Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın.	Adres Kodunuz Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerinizi aşağıda görebilirsiniz. Adres: YAKA Köyü YAKA MÜCAVİR Mah. ÇIVREL Cd. GÖKNUR GIDA SE. No: 600 / 6 DİNAR / AFYONKARAHİSAR Bina Kodu: 600 Bu adrese ait adres kodu: 3032830212 Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın.
Adres Kodunuz Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerinizi aşağıda görebilirsiniz. Adres: YAKA Köyü YAKA MÜCAVİR Mah. ÇIVREL Cd. BİYOGAZ No: 602 / 3 DİNAR / AFYONKARAHİSAR Bina Kodu: 602 Bu adrese ait adres kodu: 3010950313 Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın.	Adres Kodunuz Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerinizi aşağıda görebilirsiniz. Adres: YAKA Köyü YAKA MÜCAVİR Mah. ÇIVREL Cd. BİYOGAZ No: 602 / 2 DİNAR / AFYONKARAHİSAR Bina Kodu: 602 Bu adrese ait adres kodu: 1288707712 Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın.
Adres Kodunuz Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerinizi aşağıda görebilirsiniz. Adres: YAKA Köyü YAKA MÜCAVİR Mah. ÇIVREL Cd. BİYOGAZ No: 602 / 3 DİNAR / AFYONKARAHİSAR Bina Kodu: 602 Bu adrese ait adres kodu: 1964585176 Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın.	Adres Kodunuz Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerinizi aşağıda görebilirsiniz. Adres: YAKA Köyü YAKA MÜCAVİR Mah. ÇIVREL Cd. BİYOGAZ No: 602 / 4 DİNAR / AFYONKARAHİSAR Bina Kodu: 602 Bu adrese ait adres kodu: 1019617644 Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın.

[illegible]



№ 38880

TÜRKİYE CUMHURİYETİ ANKARA 54 Nolu 312 418 49 52 MİLLÎ İÇİŞLER BAKANLIĞI / ANKARA	Yevmiye No : Tarih : Gün :	12 Eylül 2017
--	---	----------------------

DEFTER SAHİBİ

Adı Soyadı / Ünvanı :	YENİ HAYAT TARİHİ HAYATÇILIK GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
İç Adresi :	ERLER MÜHÜRÜ 2015 CAD. 11/1 EYİBÖĞÜZÜKÜKÜKÜ
İç Adres Mesleği :	MEYVE VE SEBZE GIDA İNŞAAT MÜHÜRÜ VE ÖZEL ALKOLÜZÜ
Yeni Dax. / Yeni No :	İÇİŞLERİN TİPİ (TİCARET) (SÜ) (HİS)
Ticaret / Ödenen Sermaye :	ETİMESGÜR VERGİ DARESİ 9450447452 T.C. (Ticaret Sicil No)

DEFTERİ

Tarih :	Özetler Pay	Gün İki :	Yeni Mali Dönem
Sayı Sayısı :	75 - Tak		
Yeni Dönem :	2017		

Ticaret ve maliyetleri yukarıda yazan defter için mevzuatlar gereğince bütün kayıtlar muhtemeldir.

Defter Liste No : 20170912117807 Sipariş No : 20170912118808



12.09.2017



file:///C:/Users/SEKIDAR/Desktop/DefterListe_20170912117807.xml

YİĞİT KAYIT NO: 08
KİMLİK NO: 08
TARİH: 08
KİMLİK NO: 08

08.08.2019

06166

000005

İŞTİRAK TABLOSU

Hesap Adı	Ölçüm Birimi	Tutar	Tarih	Ölçüm Birimi	Ölçüm Birimi	Ölçüm Birimi	Ölçüm Birimi	Ölçüm Birimi	Ölçüm Birimi	Ölçüm Birimi
4 29	100	100	Hesap Damlasından Damlasından	1604.14						
02.07.2019	1	3227400	2019.07.20	Savunma Bakanlığı G. Kuvveti	Polisi	Tutanağı				

UYEYE YAPILAN ÖDEMELER

Hesap Adı	Ölçüm Birimi	Tutar	Tarih	Ölçüm Birimi	Ölçüm Birimi	Ölçüm Birimi	Ölçüm Birimi	Ölçüm Birimi	Ölçüm Birimi	Ölçüm Birimi
-----------	--------------	-------	-------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

HEKİM

9.5. BDDK Yetkilendirme

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

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

02/11/2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 25.10.2018 tarih ve 8063 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkula 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 Esernepe Şişli/İSTANBUL.
Telefon: (212) 214 50 00 - 01 Faks : bddk@hs01.kep.tr
Elektronik Ad: <http://www.bddk.org.tr/>

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

9.6. SPK Listeye Alınma



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

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

26.03.2018

ADEN GAYRİMENKUL 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,

Elektronik Yolu ile No:156 04500 ANKARA, Tel: (312) 3929090, Faks: (312) 3920093, İnternet: <http://www.aden.gov.tr>
Barışköy Mah. Ankara Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3342500, Faks: (212) 3342500
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72000De-1406-4503-bu19-36-04004900
<https://dogrulama.spk.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilir.

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

1/2

9.7. RICS (Royal Institution Of Chartered Surveyors)

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

RECORD

9.8. Lisans Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 10.09.2015

No : 404902

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Mesut KAYA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 25.01.2018

No : 408115

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Şefik Ercan KESKİNER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.12.2011

No : 401823

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Mustafa Lütfüllah MAZMANCI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




K. Attila KÖKSAL
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 31.07.2007

No : 400577

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ahmet KARABIYIK

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

9.9. Mesleki Tecrübe Belgeleri



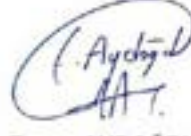
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.10.2019 Belge No: 2019-01.1758

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.04.2021 Belge No: 2021-01.3935

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.07.2019

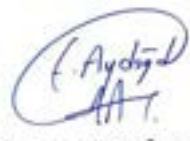
Belge No: 2019-01.1340

Sayın Mustafa Lütfullah MAZMANCI

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.03.2020

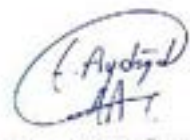
Belge No: 2019-01.3130

Sayın Ahmet KARABIYIK

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



İSTANBUL (MERKEZ OFİS)

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

ANKARA OFİS

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



-  **adendegerleme**
-  **@adendegerleme**
-  **adengayrimenkul**
-  **adendegerleme**
-  **www.adendegerleme.com**