

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	3
1.2 Rapor Türü ve amacı	3
1.3 Raporu Hazırlayanlar ve sorumlu değerlendirme uzmanları	3
1.4 Değerleme Tarihi	3
1.5 Dayanak Sözleşmesi tarih ve numarası	3
1.6 Raporun Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama	3
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	3
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	3
1.9 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	3
1.10 Uygunluk Beyanı	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	4
2.1 Şirket Bilgileri	4
2.2 Müşteri Bilgileri	4
2.3 Kullanılan Değer Tanımları	5
2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)	5
3. GENEL VE ÖZEL VERİLER	5
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	5
3.1.1 Demografik Veriler	5
3.1.2 Ekonomik Veriler	7
3.1.3 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler	8
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	9
3.2.1 Niğde İli	9
3.2.2 Merkez İlçesi	10
Ulaşım	11
İklim	11
Deprem Riski	11
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	12
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri tapu kayıtları	12
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	12
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	12
4.2.2 Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi,	12
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	13
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	13
4.3.2 (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	13
4.4 Hukuki durum analizi	13
4.5 Değerlemesi yapılan projeler ile, ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi	13

5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	14
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	14
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	14
5.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fotoğrafları	15
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	16
5.3.1 Fiziksel değerlendirilmede baz alınan veriler.	16
5.3.2 Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlendirilmede baz alınan veriler	16
5.4 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	16
5.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri	17
5.6 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Makine Ekipman Listesi, Fotoğrafları ve Prosesler	19
5.6.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Makine Ekipman Listesi	19
5.6.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Makine Ekipman Fotoğrafları	21
5.6.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Proses Akım Şeması	24
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	25
6.1 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	25
6.2 Maliyet Yaklaşımı	25
6.3 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	25
6.4 Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri	26
6.5 Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri	27
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	28
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	28
7.2 En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi	28
7.3 Farklı değerlendirme metodlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması	29
7.4 Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri	29
7.5 Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş	29
7.6 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel olup olmadığı hakkında görüş	29
8. SONUÇ ve NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	30
8.1 Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi	30
8.2 Nihai değer takdiri	30
9. EKLER (Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler)	32

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Rapor tarihi 19/04/2011, Rapor no: OZL201104043 'dir.

1.2 Rapor Türü ve amacı

Ersu Meyve ve Gıda Sanayi A.Ş tarafından 16.12.2008 tarihinde talepte bulunulan Niğde İli, Merkez İlçesi, Hıdırlık Mahallesi'nde bulunan 61 pafta, 55 ada, 398 parselde konumlu Ersu Meyve ve Gıda Sanayi A.Ş tarafından kullanılan Aksu fabrikasına ait Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından hazırlanan 19.04.2011 tarih OZL201104043 numaralı rapor aşağıda bilgilerinize sunulmuştur.

1.3 Raporu Hazırlayanlar ve sorumlu değerlendirme uzmanları

Ayhan Yıldız (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı – SPK Lisans No: 401315)
Hayrettin ELDEMİR (Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK Lisans No : 400238)

1.4 Değerleme Tarihi

Değerleme tarihi 13/04/2011'dir.

1.5 Dayanak Sözleşmesi tarih ve numarası

İş bu rapor 04.04.2011 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.6 Raporun Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Hazırlanan değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Seri VIII, 35 nolu tebliğ uyarınca tanımlanan "Standart Rapor Formatına" uygun, 1(Bir) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor ERSU MEYVE ve GIDA SANAYİ A.Ş.'nin 04.04.2011 tarihli talebine istinaden, gayrimenkulün ilgili SPK hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme Konusu Gayrimenkule ait şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

1.9 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 Uygunluk Beyanı

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" a uygun olarak hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını.

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Bilgileri

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Fulya Mahallesi, Ali Sami Yen Sokak, Murat Apt. No:15/2, Şişli/İSTANBUL
(Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., SPK Seri:VIII, No:35 sayılı Tebliği gereğince 04.06.2009 tarih ve 16/437 sayılı Kurul Kararı ile değerlendirme şirketleri arasında yer almaktadır.)

2.2 Müşteri Bilgileri

AKMAN HOLDİNG A.Ş. BÜNYESİNDE OLAN ERSU MEYVE ve GIDA SANAYİ A.Ş.
Konya Yolu, No:84 Balgat / Ankara

2.3 Kullanılan Değer Tanımları

2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

Pazar değeri kavramı pazarın kollektif algılama ve eylemlerini yansıtır ve piyasa ekonomilerinde çoğu kaynağın değerlendirme temelidir. Bir mülkün istekli alıcı ve istekli satıcı arasında tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır. Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- ✓ Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- ✓ Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- ✓ Gayrimenkulun satış için makul bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- ✓ Gayrimenkulün alım ve satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranlar üzerinden gerçekleştirilmektedir.

BÖLÜM 3

3. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

Niğde ili ülkemizin iç Anadolu bölgesinin güneydoğusundadır. Rakımı 1229 metre olan Niğde ilinin 2000 yılı nüfus sayımlarına göre genel nüfus toplamı 348.081'dir. 126.812'si il ve ilçe merkezlerinde, 221.269'i köylerde yaşamaktadır. Ancak 2007 adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 331.677 olmuştur.

2000 yılı genel nüfus sayımı sonuçlarına göre ;

Toplam Nüfus : 248 081
Şehir Nüfusu : 126 812
Köy Nüfusu : 221 269
İlin Nüfus Yoğunluğu (Kişi / Km²) : 24

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanuna göre , 50 km içinde kalan şehir ve köy nüfusu

İLÇELER	Şehir nüfusu	Köy nüfusu	Toplam nüfus
MERKEZ	78 088	99 308	177 396
ALTUNHİSAR	3 839	18 445	22 284
BOR	29 804	33 216	63 020
ÇAMARDI	4 086	16 216	20 302
ÇİFTLİK	4 627	27 524	32 151
ULUKIŞLA	6 386	26 560	32 928
TOPLAM	126 830	221 269	348 081

İlçe Sayısı : 6
Köy Sayısı : 140
Büyükşehir Belediyesi : 1
İlçe Belediyesi : 6

Merkez; bucağına bağlı 36, Yeşilgölcük bucağına bağlı 9 köyü vardır. Yüzölçümü 1751 km² olup, nüfus yoğunluğu % 81'dir. İlçe toprakları orta yükseklikteki dalgalı düzlüklerden meydana gelir. Güneydoğusunda Pozantı Dağı, kuzeybatısında Melendiz Dağı yer alır.

Altunhisar İlçesi Merkez bucağına bağlı 5 köyü vardır. Yüzölçümü 581 km² olup, nüfus yoğunluğu, % 39'dur. Kuzeydoğusunda Melendiz Dağı yer alır. Ekonomisi tarıma dayalıdır. Başlıca tarım ürünleri patates, tahıl, şekerpancarı ve elmadır. İlçe merkezi Melendiz Dağı eteklerinde kurulmuştur.

Bor; Merkez bucağına bağlı 7, Kemerhisar bucağına bağlı 16 köyü vardır. Yüzölçümü 1354 km² olup, nüfus yoğunluğu % 39'dur. İlçe topraklarının büyük bölümü Obruk Platosunda yer alır. Doğu, kuzey ve güneydoğusu dağlıktır. Doğusu Aladağlar, kuzeyi ise Hasan ve Melendiz dağları ile çevrilidir. Başlıca akarsuyu Küçüköz Deresidir. Bor Ovası, Ereğli Ovasının devamıdır.

Ekonomisi tarıma dayalıdır. Başlıca tarım ürünleri tahıl, nohut, patates, soğan, fasulye ve şekerpancarıdır. Sebze ve meyvecilik yaygın olarak yapılır. Vâdi boylarında meşhur Niğde elması yetiştirilir. Hayvancılık ekonomik açıdan önemli gelir kaynağıdır. Şeker fabrikası, yem ve tuğla-kiremit fabrikaları, dokuma ve metal eşyâ atölyeleri başlıca sanâyi kuruluşlarıdır. Orduya âit bir araç-gereç fabrikası vardır. Köylerde halı ve keçe dokunur.

İlçe merkezi, Melendiz Dağlarının doğusunda yüksek bir tepenin güneydoğu yamaçlarında

kurulmuştur. Ulukışla-Niğde-Kayseri demiryolu ilçeden geçer. Niğde'yi Ankara-Adana yoluna bağlayan karayolu ilçeden geçer. İl merkezine 10 km mesâfededir.

Çamardı; Merkez bucağına bağlı 20 köyü vardır. Yüzölçümü 1204 km² olup, nüfus yoğunluğu 18'dir. İlçe toprakları dağlıktır. Orta Torosların uzantısı olan Aladağlar ilçe topraklarının tamamını kaplar. En yüksek noktası Demirkazık Tepesi olup 3756 metredir. Başlıca akarsuyu Ecemiş Çayıdır. İlçede düzlükler yok denecek kadar azdır.

Ekonomisi hayvancılığa dayanır. Tarım sınırlı ölçüde yapılır. Başlıca tarım ürünleri tahıl ve baklagillerdir. Meyvecilik yaygın olarak yapılır, en çok elma yetiştirilir. İlçe topraklarında demir, çinko, kurşunlu çinko, antimon yatakları vardır. Bu mâdenler özel ve kamu kuruluşları tarafından işletilir.

Çiftlik; Merkez bucağına bağlı 11 köyü vardır. Yüzölçümü 919 km² olup, nüfus yoğunluğu % 40'tır. İlçe toprakları orta yükseklikteki dalgalı düzlüklerden meydana gelir. Güneyinde Melendiz Dağı, güneybatısında Hasan Dağı yer alır. Başlıca akarsuyu Beyazsu'dur.

Ekonomisi tarıma dayalıdır. Başlıca tarım ürünleri elma, fasulye, buğday, arpa, üzüm ve patatestir. Hayvancılık gelişmiştir. En çok koyun beslenir. Sepicilik, dokumacılık, keçecilik, halıcılık başlıca el sanatlarıdır. İlçe merkezi Beyazsu Deresi kıyısında kurulmuştur.

Ulukışla; Merkez bucağına bağlı 24, Çiftehane bucağına bağlı 12 köyü vardır. Yüzölçümü 1503 km² olup, nüfus yoğunluğu % 20'dir. İlçe toprakları dağlıktır. Güneyinde Bolkar Dağları, yer alır. Başlıca akarsuyu Çiftehane Çayıdır. Dağların yüksek kesimlerinde köknar, kızılçam, sedir ve karaçam ormanları vardır.

Ekonomisi tarıma dayalıdır. Başlıca tarım ürünleri, elma, arpa, patates, buğday, üzüm ve şekerpancarıdır. Hayvancılık ekonomik açıdan önemli gelir kaynağıdır. Tuğla ve kiremit fabrikaları başlıca sanâyi kuruluşlarıdır. İlçe topraklarında altın, gümüş, çinko, demir, jips ve kurşun-çinko yatakları vardır.

3.1.2 Ekonomik Veriler

Niğde ilinin ekonomisi tarıma dayanır. Faal nüfusun % 70'i tarımla geçinir. Sanâyileşme son senelerde gelişmeye başlamıştır.

Tarım: Niğde ili Anadolu'nun buğday ambarı sayılan 10 il arasında yer alır. Türkiye'de en çok elma bu ilde yetişir. Bunlara ilâveten baklagiller, ayçiçeği, patates, buğday, arpa, çavdar, fasulye, nohut, sarmısak ve şekerpancarı da yetişir.

Sebzecilik önemli değildir. Fakat meyvecilikte ileri durumdadır. Bor, Merkez ilçe, Çamardı ve Kemerhisar'da geniş elma bahçeleri vardır. Misket elması meşhurdur.

Bağcılık da önemli yer tutar. İç Anadolu'da üzüm yetiştirmede en önde gelen illerdendir. Gübreleme, sulama, modern tarım araçlarının kullanılması ve ilâçlama hızla artmaktadır. Her çeşit üründe verim seneden seneye artmaktadır.

Hayvancılık: Küçükbaş hayvancılığı önemlidir. Büyükbaş hayvan sayısı da artmaktadır.

Ormancılık: Niğde ilinde orman varlığı çok azdır. Orman ve fundalıklar il topraklarının % 3'ünü kaplar. En çok rastlanan ağaç türü kayın, meşe, çam, dişbudak ve köknardır. Daha çok Aladağların

eteklerinde olan ormanlar 2400 hektar arâziyi kaplar. Senede 4 bin m3 sanâyi odunu ile 5 bin ster yakacak odun elde edilir.

Mâdencilik: Niğde ili mâden bakımından oldukça zengin sayılır. Başlıca mâden rezervleri demir, çinko, kurşun, civa, volfram, bakır, kükürt, gümüş, altın, antimon, kaolin ve alçıtaşıdır. Fakat işletilen mâden yatakları demir, çinko, antimon, kaolin ve alçıtaşıdır. Azot Sanâyi A.Ş. Ulukışla'daki alçıtaşını işletir. Senede yaklaşık 100 bin ton alçıtaşı çıkarılmaktadır.

Sanâyi: Niğde ilinde sanâyi 1980 senesinden sonra ve bilhassa son senelerde gelişmeye başlamıştır. 1964'te 10 kişiden fazla işçi çalıştıran sanâyi işyeri 3 iken, günümüzde bu sayı 50'yi aşmıştır.

Başlıca sanâyi kuruluşları; çimento fabrikası, Bor Şeker Fabrikası, un fabrikaları, peynir-tereyağ fabrikası, Niğde Meyvesuyu ve Gıda Sanâyii A.Ş., beton direk fabrikası, biriket-tuğla fabrikaları, Ulukışla Alçıtaşı İşletmesi, otomobil yedek parça (rotbaşı, rotel ve rot çubuğu) îmal eden fabrika ve Birko Halı Fabrikası.

3.1.3 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler

Taşınmaz sektörü son yıllarda gelişen sektörlerin başında yer almaktadır. Bu gelişmeye etki eden faktörlerin başında sektörün karlılık oranının her geçen gün artması ve buna paralel olarak gayrimenkul ürünlerinin ülkemizde en belirgin yatırım araçlarından biri olması gelmektedir. Gayrimenkul ürünleri temel ihtiyaçlar hiyerarşisi bağlamında incelendiğinde, gayrimenkullerin barınma ihtiyacını karşıladığını ve dolayısıyla söz konusu sektörün de gıda sektörü gibi her zaman dinamik bir sektör olarak ayakta kalacağını görmekteyiz. Öte yandan, ülkemizdeki arz ve talep dengelerine bakarsak, konut fiyatlarının neden özellikle ülkemizde büyük şehirlerde çok yüksek olduğunu analiz edebiliriz. Söz konusu Pazar, yüksek arz açığına rağmen, yüksek bedellerle satılan gayrimenkullere talebin yüksek olduğu bir pazardır.

Doğal bir afet olan deprem gayrimenkul sektöründe değişimi de beraberinde getirmiştir. İnşaat maliyetleri büyük ölçülerde artmış olsa da deprem sonrası yapılan ve satılan gayrimenkullerin fiyatları deprem öncesi fiyatlarla karşılaştırıldığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi gözükse de deprem sonrası gayrimenkul piyasası belli bir durgunluktan sonra deprem öncesinden bile daha canlı olmuştur. Bu yüzden literatürde bilindiği üzere bazı krizler bazı fırsatlar da yaratabilmektedir. Şu an itibarıyla arz açığı temeline bağlı kalarak yüksek fiyatlarla satılan gayrimenkuller bile çoğu zaman maket üzerinden satılmaktadır. Dolayısıyla, pazar dinamik bir yapıda gelişmektedir.

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükselişe geçmiştir, 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmakla birlikte, olumlu etkileri 2008 yılında beklenirken, küresel ekonomiden kaynaklanan dalgalanmalar konut talebi önemli ölçüde azalma göstermiştir.

ABD mortgage krizinde, borçlulardan, kredi veren kuruluşlara, menkul kıymet ihraç edenlerden kredi derecelendirme ve yatırımcılara kadar tüm mortgage piyasası taraflarının sorumlu olduğu görülmektedir. Özellikle sorunlu kredilerin büyük kısmını oluşturan subprime mortgage kredilerinin

hükümet tarafından desteklenmesi ve batık kredilerin hükümet politikaları gereği fonlanması, değerlendirme ve ölçümü zor olan bir sistemin oluşmasına neden olmuştur.

ABD’de başlayan sorunların diğer ülke piyasalarında domino etkisi yaratmasına neden olmuş, sonuçta ise ABD kaynaklı ortaya çıkan mortgage krizi tüm dünya piyasalarını derinden etkilemiştir. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkeler henüz mortgage sistemi uygulamasının çok başlarında oldukları için taşınmaz piyasalarında önemli ölçüde kırımlar yaşamadılar. Ancak krizin etkileri ülkemizde de psikolojik olarak daha sonra belirginleşmeye başladı. Yakın geçmişte açıklanan rekor küçülme rakamları da bunu kanıtlamaktadır.

2009 yılında derinleşen ekonomik krizin etkisiyle inşaat sektörü daralmış, gayrimenkul piyasasında fiyatlar gerilemiştir. Ancak ekonomik krize rağmen yurtiçi faiz oranlarında düşüş yaşanmış, kredi faiz oranlarının düşük seviyelerde seyretmesi gayrimenkule olan talebin daha da fazla düşmesine engel olarak gayrimenkul fiyatlarındaki gerilemeyi sınırlamıştır.

2010 yılından itibaren ülke ekonomisinde % 4 civarında bir büyüme oranı tahmin edilmekle birlikte, bu iyileşmenin gayrimenkul sektörü üzerindeki olumlu etkilerini 2011 yılından itibaren göstermesi beklenmektedir. Faiz oranlarının görece düşük seyrinin 2010 yılından itibaren devam edeceği, ekonomik büyümeye paralel olarak tüketici güvenindeki artış ile hane halklarının borçlanma eğiliminin artacağı beklenmektedir. Önümüzdeki yıllar için mortgage ve benzeri gayrimenkul finansmanına yönelik kredi hacimlerinde yılda %15 leri aşan büyüme oranları beklenmektedir. Bu eğilimlerin gayrimenkul piyasasını canlandıracağı, alternatif gayrimenkul yatırımlarına yönelik talebin yükseleceği varsayılmaktadır. Türkiye’nin küresel mali krizden en az etkilenen ülkeler arasında olması nedeni ile, yatırım yapılabilecek ülkeler arasında olduğumuz uluslararası yatırım otoritelerince de dile getirilmektedir.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 Niğde İli

Niğde İli coğrafi konum itibarıyla güneyde 37 derece 10 dakika N ve kuzeyde 38 derece 58 dakika N paralelleri ile Batıda 33 derece 10 dakika E ve doğuda 35 derece 25 dakika E meridyenleri arasında bulunmaktadır.

İlin kuzey ve doğusu oldukça engebeli, orta, güney ve batısı ise düz deneyecek kadar az engebelidir. Kuzeyde Niğde masifi ortalama 2000 metre yükseltide olup, yer yer 2.700m erişen tepelere sahiptir. Ancak yükselti kuzeyden güneye doğru azalır. Doğuda yer alan ve yüksekliği Demirkazık tepesi ile 3.734m bulan Aladağlar, Ecemiş fayı ile sınırlandırılmış olup, burada dik falezler oluşturulmuştur. İlin, volkanik kayalarla örtülmüş orta ve batı kesimleri, 1000-1200 metre yükseklikte olup, bu değer güneye doğru giderek artar ve başmakçı köyü civarında 1.500 metreye erişir.

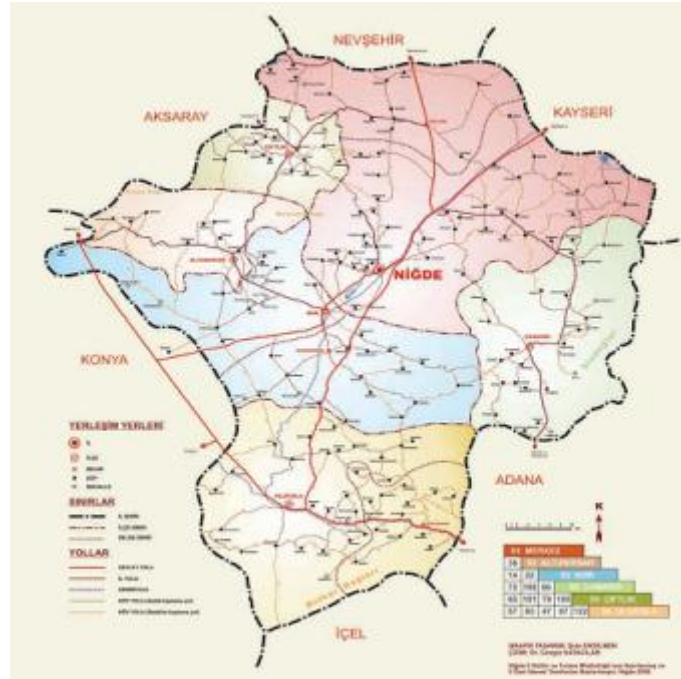
Niğde ilinin önemli yükseltileri: Hurç dağı (2.887m), Karabel Tepe (2.014m), Evliya Tepe (2.105m), Atizi Tepe (2.256m), Aşığediği Tepe (2.703m), İt Ulumaz Tepe (2.167m), Göbekli Tepe (1.512m), Koyak Tepe (2.396m), Karlık Tepe (2.299m) dir.

Bölgede dağlık alanların geniş yer kaplaması, yükselti nedeni ile yüksek değerlerde yağış alması bölgede sık bir akarsu ağının kuruluşuna neden olmuştur. Çoğunluğu mevsimlik olarak ilkbahar aylarında karların erimesi ile debilerinin yükseldiği bu akarsular volkanik alanlarda radyal sıradağlar üzerinde paralel drenaj karakterinde kısa boylu ve gür akışlıdırlar.

Karasu deresi, Ecemiş suyu, Uluirmak başlıca ana akarsuları oluşturur. Niğde ili göller bakımından zengin olmamakla beraber oluşum ve gelişimleri birbirinden farklı göllere de sahiptir. Aladağlar ve Bolkar dağları üzerinde buzul aşınması ile oluşmuş sirk gölleri yer almaktadır. Akgöl, Alagöl, Çinigöl, Yedigöl, Karagöl başlıcalarıdır.



3.2.2 Merkez İlçesi



Ulaşım

İklim

İklimi: Niğde ilinde sert kara iklimi hüküm sürer. Yazlar sıcak ve kurak, kışları soğuk ve kar yağışlı geçer. Senenin 100 günü 0°C'nin altında seyreder. Senede 15 gün kar yağışlı geçip, ekseriya toprak 30 gün 30 cm karla örtülü kalır. Yazın 30 gün sıcaklık +30°C'nin üstünde geçer. Yıllık yağış ortalaması 350 mm civârındadır.

Bitki örtüsü: İl toprakları genel olarak bozkır görünümündedir. Orman varlığı çok azdır. İl topraklarının % 1,7'sini teşkil eder, fundalıklarla birlikte yüzde 3'e yükselir. İl topraklarının % 50'si ekili-dikili alanlar olup, buğday tarlaları, elma bahçeleri ve üzüm bağlarından; % 37'si çayır ve mer'alardan ibârettir. Geri kalanını ise, ekime müsait olmayan topraklar teşkil eder.

Deprem Riski

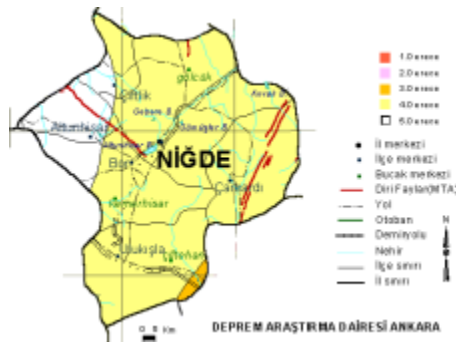
Jeolojik Yapısı

Niğde ve çevresi jeolojik bakımdan Türkiye'nin en önemli bölgesinden biridir. Hasandağ'ı, Keçeböyduran, Melendiz ve Erciyes dağlarından kaynaklanan malzemeler bölgenin kuzey ve kuzey doğusunu bir yorgan gibi örtmüş, bünyesinde ekonomik düzeyde yapı malzemeleri içermektedir. (Pomza,Perlit Vs.)

Bölgenin güneyinde Niğde Masifi,güneydoğusunda Aladağlar ve güney batısında ise bolkar dağları yer almakta olup, adeta doğal bir jeolojik müze görünümündeki bölge içerisinde metalik madenler bulunmaktadır.

Ayrıca sıcak su kaynakları ile karbondioksit kaynaklarının bulunması nedeniyle, bölgenin doğal yer altı zenginliklerinin araştırılması ve ekonomimize kazandırılması gerekmektedir.

Çalışma alanı Türkiye jeoloji haritasına ait JÖ 19 paftası içerisinde yer almaktadır. Niğde bölgesi toridler ile Anatolidlerin bir araya geldiği alanı kapsar. (ketin,1966) çalışma alanında litoloji ve yapısal konum, ve yaş açısından birbirinden farklı dört teknostratigrafik birim yer almaktadır.



Rapora konu olan gayrimenkul 4. derece deprem bölgesinde kalmaktadır.

BÖLÜM 4

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri tapu kayıtları

398 PARSEL	
İLİ	NİĞDE
İLÇESİ	MERKEZ
MAHALLESİ	HIDIRLIK
KÖYÜ	---
MEVKİİ	---
SINIRI	PLANINDADIR
PAFTA NO	61
ADA NO	55
PARSEL NO	398
YÜZÖLÇÜMÜ	38.060,85 m ²
NİTELİĞİ	TARLA
CİLT	22-6
SAHİFE	2239
TARİH	15.06.1998
YEVİMİYE	3339
MALİK	ERSU MEYVE VE GIDA SANAYİ A.Ş.

4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

06.04.2011 tarihi itibarı Niğde Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat belgesi ekte sunulmuştur.

4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

06.04.2011 tarihi itibarı Niğde Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemede; taşınmazın ERSU MEYVE GIDA SANAYİ A.Ş. adına tescilli olduğu ve son üç yıl içerisinde herhangi bir alım-satım işlemine rastlanmamıştır.

4.2.2 Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi,

Rapora konu gayrimenkullerin Tapu Sicilinde yapılan incelemelerinde;
Şerhler hanesinde; "Bu parsel aleyhine Etibank Bankası Genel Müdürlüğü Lehine zeminden itibaren 7 metre yükseklikte intifa hakkı vardır(Başlama tarihi: 03.05.1967) 03.05.1967 tarih ve 559 yevmiye numarası ile",

"Niğde Belediyesi lehine 2 yıl içerisinde Fabrika binasının satışına başlanması 5 yıl içerisinde faaliyete geçirilmesi kaydıyla vefa hakkı vardır 16.03.1994 tarih 1621 yevmiye numarası ile",

"Şerh 2942 sayılı kanunun 7. Maddesi kamulaştırılmıştır. 23.08.1984 tarih ve 2257 yevmiye numarası ile" şerh kayıtları görülmüştür.

4.3 Gayrimenkulun İmar Bilgileri

Niğde Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede 01.04.1981 tarihli ve 1/1000 ölçekli Niğde Merkez Uygulama İmar Planında Sanayi Lejantında kaldığı ve yapılan incelemeler sonucu Sanayi Lejantında kalan arsaların E: 0,70 ve yoldan 10 m. Çekme yapılanma şartlarına uması gerektiği şifahen öğrenilmiştir. Yapılan incelemelerde taşınmazın son üç yıl içinde imar durumunda herhangi bir değişiklik tespit edilmemiştir.

4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde taşınmazın son üç yıl içinde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik tespit edilmemiştir.

4.3.2 (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Yapılan incelemelerde taşınmazın son üç yıl içinde imar durumunda herhangi bir değişiklik tespit edilmemiştir. Ancak halihazırda 1/5000' lik planların revizyon çalışmalarının yapıldığı şifahen öğrenilmiştir.

4.4 Hukuki durum analizi

Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan teknik ve yasal incelemede; Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki anlamda kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

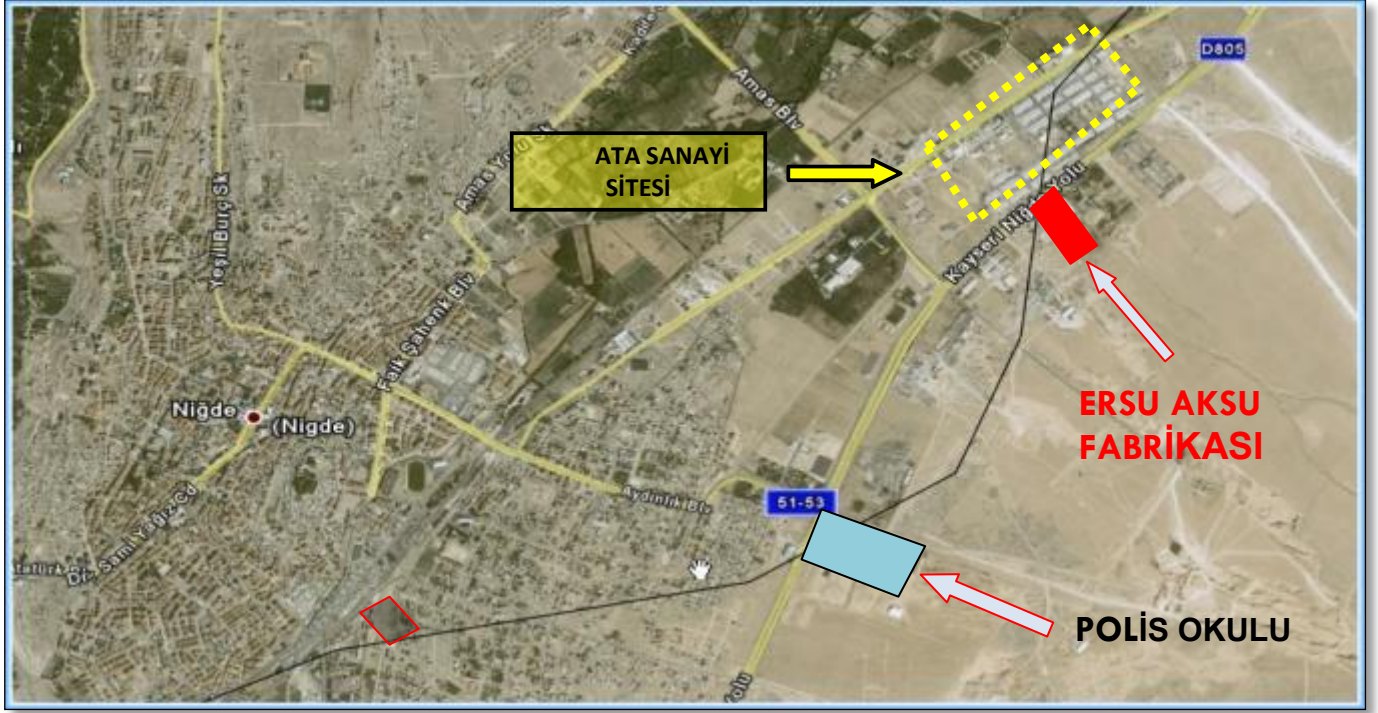
4.5 Değerlemesi yapılan projeler ile, ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.

29 /6 /2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun 11. Maddesine göre (Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde başlanır. Pilot illerin genişletilmesi ve daraltılmasına, Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu yetkilidir) konu taşınmazın bulunduğu il kanun kapsamı dışında olup denetime konu değildir.

BÖLÜM 5

5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulun Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri



Ersu – Aksu fabrikası Niğde Kayseri kara yolu üzeri 1. Km Ata sanayi sitesi karşısı posta adresinde yer almaktadır. 61 pafta, 55 ada, 398 parsel de kayıtlıdır. Kuzey bitişiğinde Belediye fidanlılığı ve diğer komşu parselinde Bestim Prekast beton elemanları fabrikası bulunmaktadır. Yakın çevresinde 200 m mesafede galericiler sitesi, Niptaş, Emek mozaik ve kalsit fabrikası, Konya grup gıda toptancıları, Kızılkı meyve suyu fabrikası, Ditaş rot fabrikası bulunmaktadır. N =37,978562 , E=34,715516 Coğrafi koordinatlarına sahiptir.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

ERSU –AKSU Niğde tesisleri; Niğde İli ,Merkez İlçe,Hıdırlık Mahallesi, 61 pafta 55 ada, 298 parsel de kayıtlı, 38.060,85 m2 arsa üzerinde hali hazırda 369 m2 iki katlı idare binası, 1719 m2 imalathane ve kazan dairesi, 247 m2 atölye binası, 1275 m2 depo binası toplam 3610 m2 kapalı alana sahip bitişik iki bloktan oluşan plastik bidon ve meyve suyu konsantresi imalatı yapılan fabrikadır. Tesisin etrafı yaklaşık 360 m duvarla çevrili olup, giriş kısmı ve binların yanı takribi 8490 m2 saha betonu ile kaplanmıştır. Tesisin girişinde 50 tonluk kantarın bulunduğu 15 m²'lik danışma ve güvenlik binası, arka tarafında ise şehir şebekesine bağlı 400m³ su deposu mevcuttur. Arazinin arka tarafındaki kısmında 165 adet elma, 390 adet vişne ağacı bulunmaktadır. Tesise elektrikli demir kapıyla girilip, yola bakan kısmında peyzaj çalışmaları yapılmış olup bitki ve meyve ağaçlarıyla düzenlenmiştir.

5.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fotoğrafları



5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulun Yapısal İnşaat Özellikleri

Yapı Tarzı	: BETONARME
Yapı Sınıfı	: II-B, III-A
Yapının Yaşı	: 10
Yapı Nizamı	: BLOK
Dış Cephe	: SİLİKON ESANSLI DIŞ CEPHE MALZEMESİ
Otopark	: MEVCUT
Güvenlik	: MEVCUT
Su Deposu	: MEVCUT
Elektrik	: MEVCUT
Su	: MEVCUT
Kanalizasyon	: MEVCUT
Isıtma Sistemi	: Elektirikli Isıtıcı

5.3.1 Fiziksel değerlendirilmede baz alınan veriler.

Gayrimenkule ilişkin,	
İnşaat Kalitesi	: İYİ
Malzeme Kalitesi	: İYİ
Fiziksel Eskime	: MEVCUT
Altyapı	: TAMAMLANMIŞ

5.3.2 Gayrimenkulun teknik özellikleri ve değerlendirilmede baz alınan veriler

Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakları, üzerindeki yapının fiziksel durumu, konumu, gelirleri, bölgedeki emsal arsa satışları göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

5.4 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

Gayrimenkulün mahallinde yapılan tespitlerde;

<u>SIRA NO</u>	<u>BÖLÜM ADI</u>	<u>MEVCUT ALAN</u>	<u>PROJE ALANI</u>
1	İDARİ BİNA :	369 m ²	141m ²
2	İMALATHANE :	1.719 m ²	1690m ²
3	ATÖLYE :	247 m ²	
4	DEPO :	1.274 m ²	1.036m ²
TOPLAM KAPALI ALAN :		3.609 m²	2.958 m²
<u>YER ÜSTÜ DÜZENLERİ</u>		<u>MEVCUT ALAN</u>	
SAHA BETONU VE KİLİT TAŞ :		8.490 m ²	
KORKULUK VE ÇİTLER :		360 m	



5.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulun İç Mekan İnşaat Özellikleri

İDARİ BİNA : İdari binanın birinci katında; idari ofis, koridor, açık mutfak, WC + lavabo, yemekhane ve mutfak hacimleri mevcuttur. Bu katta yerler seramik kaplı, duvarlar saten boyalı ve pencere doğramaları PVC mamüldür.

İkinci katta ise; çalışma odası, iki adet yatak odası, 2 adet WC, açık mutfak ve koridor hacimlerinden oluşmaktadır. Oda hacimlerinin zeminleri halı kaplı , duvarları saten boyalıdır. Islak hacimlerin zemin ve duvarları seramik kaplıdır.



İMALATHANE : Zemin dökme mozaik şaplı,duvarları plastik boyalı ,taşıyıcı sistemlerin prefabrik prekast elemanlardan oluşmuş,çatısı eternet+izocam+eternet ten oluşmuştur.Aydınlatma çatıdan güneş ve armatürlerle sağlanmaktadır. Kolon aralıkları 7.5 x 16.5 m dir.Makas giriş altı yüksekliği 5.85 m’ dir.



DEPOLAR: Zemin dökme mozaik şaplı, duvarlar plastik oyalı, giriş kapıları alüminyum doğrama kapılıdır. Depoların taşıyıcı sistemleri prefabrik prekast elemanlardan oluşmuş, çatısı eternet + izocam’ dan oluşmuştur. Aydınlatma çatıdan güneş ve armatürlerle sağlanmaktadır. Kolon aralıkları 7,5 x 16,5 m.’ dir. Makas giriş altı yüksekliği 5,85 m.’ dir.



5.6 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Makine Ekipman Listesi,Fotoğrafları ve Prosesler

5.6.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Makine Ekipman Listesi

EK LİSTE

ENDEKS 13482,86

MEVCUT MAKİNA - TESİSAT LİSTESİ

TARİH 11.04.2011

SIRA NO	BÖLÜMÜ	MAKİNE ADI	ADET	ENDEX	İKTİSAB TARİHİ	İKTİSAB DEĞERİ (TL)	GÜNÜMÜZE TAŞINMIŞ DEĞER(TL)	YAŞI	FAYDALI ÖMÜR	GÜNCEL AMORTİSMAN ORANI	AMORTİSMANA TABİ RAYİÇ DEĞERİ(TL)	RAYİÇ DEĞER (TL)
A				B	C	D	E	F	G	H	I	J
HESAPLAMALAR(AÇIKLAMALAR)							(ENDEKS / B) x D				E x (1-H) ^F	
1	ELMA HATTI	HELEZON (2 ADET)	1	182,0000	30.06.1995	12,00	889 TL	16	15	7%	295 TL	300 TL
2		60 LİK MONOPOMP POMPA (5 ADET)	5	544,8000	21.05.1997	122,00	3.019 TL	14	15	7%	1.149 TL	1.200 TL
3		DALGIÇ POMPA	1	544,8000	27.05.1997	5,00	124 TL	14	15	7%	47 TL	50 TL
4		DALGIÇ POMPA	1	544,8000	27.05.1997	4,00	99 TL	14	15	7%	38 TL	40 TL
5		100 LÜK MOMOPOMP POMPA (1 ADET)	1	563,4000	16.06.1997	11,00	263 TL	14	15	7%	100 TL	100 TL
6		ELMA DEĞİRMENİ	1	563,4000	25.06.1997	595,00	14.239 TL	14	10	10%	3.257 TL	3.300 TL
7		ELMA SEÇME BANTİ (1 ADET)	1	1045,3000	17.08.1998	2.055,67	26.515 TL	13	10	10%	6.740 TL	6.800 TL
8		DİK BANT (1 ADET)	1	1045,3000	17.08.1998	9,00	116 TL	13	10	10%	30 TL	30 TL
9	EVAPRATÖRLER	EVAPRATOR	1	1045,3000	12.08.1998	77.761,63	1.003.013 TL	13	20	5%	514.889 TL	514.900 TL
10		EVAPRATOR	1	312,1000	20.06.1996	12.453,00	537.975 TL	15	20	5%	249.239 TL	249.300 TL
11	UF SİSTEMİ	BUCHER ULTRA FİLTRE	1	1045,3000	08.06.1998	10.035,55	129.444 TL	13	10	10%	32.903 TL	33.000 TL
12	VAKUM FİLTRE KAĞIT FİLTRE SİSTEMİ	VAKUM FİLTRE	1	4,7519	05.07.1988	12,50	35.467 TL	23	10	10%	3.143 TL	3.200 TL
13		KAĞIT FİLTRE	1	4,7519	05.07.1998	12,50	35.467 TL	13	10	10%	9.015 TL	9.100 TL
14	BANT PRESLER	BANT PRES (5 ADET)	5	663,7000	30.09.1997	2.092,00	42.498 TL	14	10	10%	9.722 TL	9.800 TL
15	SOĞUTMA KULALERİ	SOĞUTMA KULESİ	1	312,1000	20.06.1996	256,00	11.059 TL	15	20	5%	5.124 TL	5.200 TL

16		SOĞUTMA KULESİ	1	11814,1400	17.06.2008	17.100,00	19.515 TL	3	20	5%	16.732 TL	16.800 TL
17	TANKLAR	TANK (12 ADET)	12	312,1000	20.06.1996	2.300,00	99.361 TL	15	20	5%	46.033 TL	46.100 TL
18	KANTAR	KANTAR	1	102,2000	01.06.1994	254,00	33.509 TL	17	20	5%	14.011 TL	14.100 TL
19	FORKLİFT	OM FORKLİFT (1 ADET)	1	1045,3000	20.04.1998	4.985,00	64.299 TL	13	4	25%	1.528 TL	1.600 TL
20	ARITMA TESİSİ	ARITMA TESİSİ	1	312,1000	20.06.1996	1.254,00	54.173 TL	15	20	5%	25.098 TL	25.100 TL
21	KAZAN DAİRESİ	BUHAR KAZANI	1	182,0000	30.06.1995	5.245,00	388.558 TL	16	15	7%	128.838 TL	128.900 TL
22		BUHAR KAZANI	1	663,7000	30.09.1997	9.850,00	200.100 TL	14	15	7%	76.166 TL	76.200 TL
23	TRAFO - UPS - JENERATÖR	JENERATÖR	1	490,7000	31.03.1997	7.119,75	195.628 TL	14	10	10%	44.753 TL	44.800 TL
24	CHILLER GRUBU	CHILLER SOĞUTMA GRUBU	1	10101,5800	30.07.2007	23.700,00	31.633 TL	4	15	7%	24.004 TL	24.100 TL
25	HAVA KOMPROSOR	KOMPROSOR	1	462,8000	28.02.1997	370,00	10.779 TL	14	15	7%	4.103 TL	4.110 TL
26	PLASTİK VARİL HATTI	PLASTİK VARİL HATTI	1	949,3000	18.04.1998	123.560,51	1.754.924 TL	13	11	9%	508.339 TL	508.400 TL

1.726.530 TL

5.6.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Makine Ekipman Fotoğrafları



YIKAMA HAVUZU



ELMA HATTI



ELMA HATTI



ELMA HATTI



ELMA HATTI



EVAPRATÖRLER



UF SİSTEMİ 	VAKUM FİLTRE 
KAĞIT FİLTRE 	BANT PRES 
SOĞUTMA KULELERİ 	SOĞUTMA KULELERİ 
TANKLAR 	TANKLAR 
KANTAR	FORKLİF



ARITMA SİSTEMİ



KAZAN DAİRESİ



KAZAN DAİRESİ



KAZAN DAİRESİ



JENERATÖR



ELEKTRİK PANOSU



PASTÖRİZATÖR



CİHİLLER GRUBU



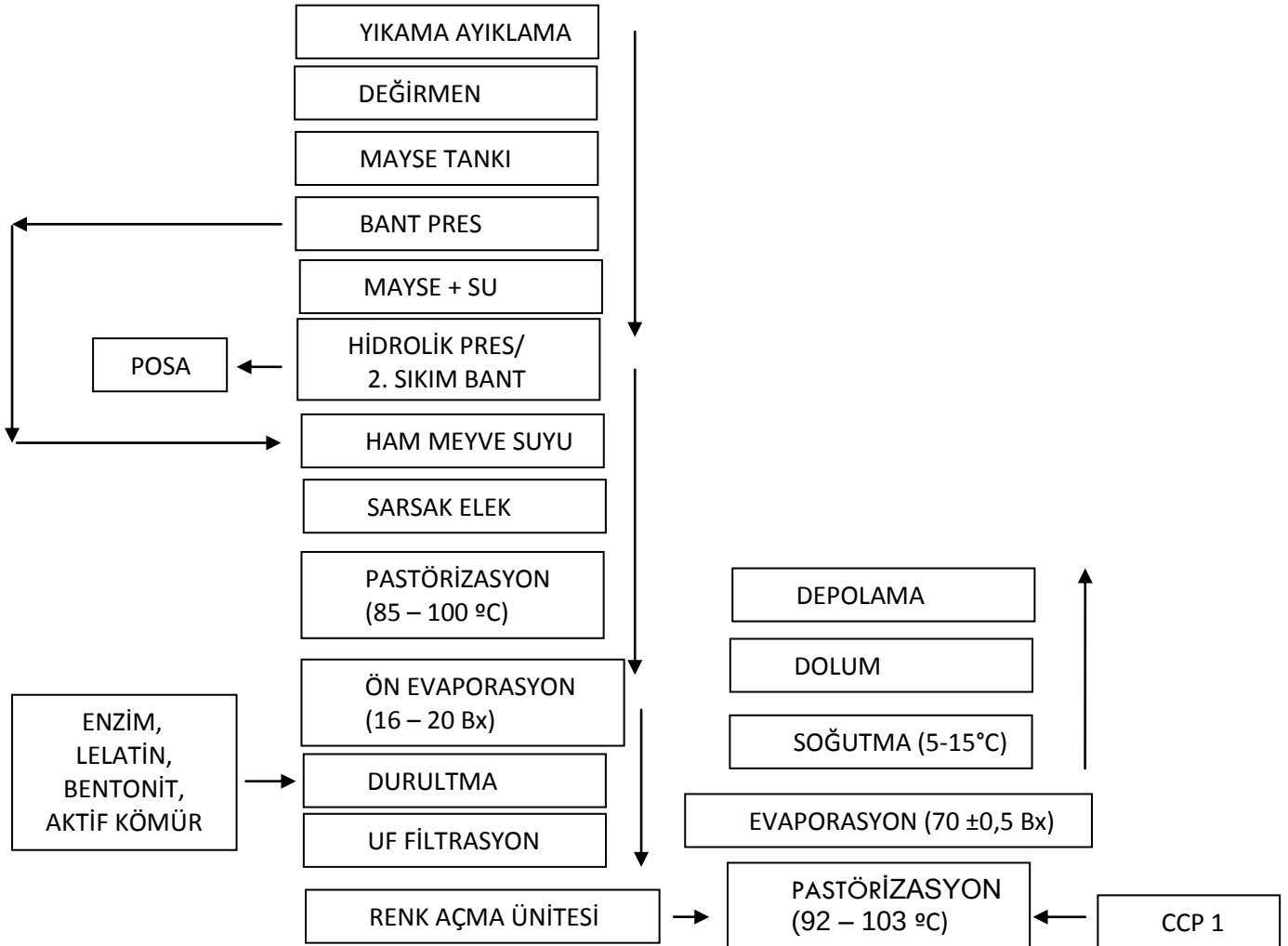
HAVA KOMPROSÖR



PLASTİK VARİL HATTI

5.6.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Proses Akım Şeması

**ELMA/ARMUT/AYVA SUYU KONSANTRESİ
ÜRETİM AKIM ŞEMASI**



PROSES AKIM ŞEMASI

BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

6.1 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanıma olasılığına karşın, bir yapının kullanıma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme gelirlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

6.3 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa emsal değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirme istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

6.4 Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri

- **Taşınmaz Değerlemesinde ;**
Fabrika Esas olarak Maliyet Yöntemi ile değerlendirme yapılmış olmakla birlikte emsal karşılaştırma yöntemi arsa değeri için kullanılmıştır.
- **Makine ve Techizat Değerlemesinde;**
"Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, No.3
Fabrika (Tesis) ve Ekipman Değerlemesi " kapsamında ;
1.Emsal karşılaştırma ,
2.Maliyet (amortismanına tabi tutulmuş yerine koyma maliyeti) yaklaşımlarına göre Değerleme yapılmıştır.

* Bu çerçevede "Fabrika ve ekipmanın bir bütün olarak yerinde ve faaliyetlerini sürdürmekte olan işletmenin bir parçası olarak değerlendirilmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Değerlemesinde,

Firmanın Varlıklarının kayıtlı olduğu defterler incelenmiş, Faturalar incelenmiş, 30.11.2010 Tarih ,2010-716 Nolu 03.12.2013 Geçerlilik Süresine Sahip Kapasite Raporu incelenmiştir. İncelemeler ışığında Makine ve Techizatların (Alım,Nakliye, Montaj, Bakım, Yenileme vs.) Bölüm ,Hat, Grup, Proses ayrımı yapılmadan karışık şekilde kayıt altına alındıkları gözlemlenmiştir. Değerleme Tablosu (EK Liste) Firmanın kayıtları ve Faturalar esas alınarak düzenlenmiştir. Bu kapsamda;
Tek bir varlık için (1 makine)
Varlık gurubu için (1 Hat)
Komple Makineler için (Tesis) bazında benzer üretim ve imalat yapan Firmalarla görüşülmüş, Değerleme Firmasının verileri incelenmiş ve MAX – MİN değerlere ulaşılmıştır. Ulaşılan değerlere Makine ve Techizatların bakım , performans, kullanım , yenileme gibi durumları göz önünde bulundurularak ve gerekli düzeltmeler yapılarak "EMSAL RAYİÇ DEĞER" e (M) ulaşılmıştır.

Maliyet Yaklaşımı Değerlemesinde,

Firmanın Varlıklarının kayıtlı olduğu defterler incelenmiş, Faturalar incelenmiş, 30.11.2010 Tarih ,2010-716 Nolu Kapasite Raporu incelenmiştir. İncelemeler ışığında Makine ve Techizatların (Alım,Nakliye, Montaj, Bakım, Yenileme vs.) Bölüm ,Hat, Grup, Proses ayrımı yapılmadan karışık şekilde kayıt altına alındıkları gözlemlenmiştir. Değerleme Tablosu (EK Liste) Firmanın kayıtları ve Faturalar esas alınarak düzenlenmiştir. Bu kapsamda;

*Faturalarına ulaşılabilen Makinaların iktisab Tarihine göre değerleri tesbit edilmiştir. İktisab Tarihi ve değeri bilinen Makinaların "ENDEKSLEME YÖNTEMİNE " göre "GÜNÜMÜZE TAŞINMIŞ DEĞER"ine ulaşılmıştır (ENDEKS / B) x D. Günümüze Taşınmış değerlere Maliye Bakanlığı Gelirler İdaresi Başkanlığı tarafından yayınlanan Güncel Amortisman Oranları ve Faydalı ömürleri dikkate alınıp yıpranmalar düşülmüş , "AMORTİSMANA TABİ RAYİÇ DEĞER" e ulaşılmıştır $E \times (1 - H) F$. Makine ve Techizatların halihazır bakım, performans , kullanım vs. dikkate alınarak ve gerekli düzeltmeler yapılarak "RAYİÇ DEĞER" e (J) ulaşılmıştır.

**Faturalarına ulaşamayan ancak Fabrikanın Eklentisi (Mütemmim Cüz) olan Kazan , su Tesisatı , Yangın Tertibatı gibi Makine ve Techizatlar ile firmanın kendi üretimi olan makine ve techizatlar için; Benzer Özellikteki Üretici ve imalatçılarla görüşülmüş, Değerleme Firmasının Arşivleri incelenmiş , Makine ve Techizatların bakım ,

performans,,kullanım ,yenileme gibi durumları göz önünde bulundurularak ve gerekli düzeltmeler yapılarak “**RAYİÇ DEĞER**” e (J) ulaşılmıştır.

6.5 Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri

- **Taşınmaz Değerlemesinde ;
SATILIKLAR ,BEYAN ve GÖRÜŞLER**

✚ Kayseri yoluna 100 m. mesafede taşınmazın arka tarafında kalan 21.500 m² büyüklüğünde arsanın satış bedelinin 650.000 TL olduğu şifahi öğrenilmiştir.
(30-TL/m² - AKSİYON Emlak 0506 541 93 45)

✚ Taşınmazla aynı bölgede Kayseri yoluna 200 m. cephesi bulunan 5.000 m² büyüklüğünde arsanın 400.000 TL değerle satışının gerçekleştiği şifahi öğrenilmiştir.
(80-TL/m² - AKSİYON Emlak 0506 541 943 45)

✚ Emlak ofisi ile yapılan görüşmede taşınmazın arsasının büyüklük ve yola cepheli olması gibi olumlu faktörler göze alındığında m2 satış değerinin 80 – 100 TL/m2 olabileceği şifahi öğrenilmiştir.
(80-100 TL/m² - ONAY Mühendislik 0533 625 99 24)

Rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yapılan analizlerde: konumları, yapılanma şartları, satış kabiliyetleri, mülkiyet hakları, yasal ve mevcut durumları değerlendirilerek alınan emsaller doğrultusunda Arsa birim satış değerinin 70 – 100 TL/m² aralıkta değiştiği, emsallerin pazarlık payı, ülke ekonomisindeki gelişmeler, bölgedeki arz ve talep eğilimleri, şerefiyeleri, alt yapı ve üst yapı için harcanan proje, ruhsat vb. bedeller de dikkate alınarak ve gerekli düzeltmeler yapılarak arsa birim satış değerlerinin 75-TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Faktörler

- Binanın gıda sektörüne uygun inşaa edilmiş olmasıdır.
- Ana yola yakın olması.
- Tarım alanlarına (ham maddeye) yakın olması.
- Şehir merkezine ve ulaşım yollarına yakın olması.

Olumsuz Faktörler

- Fabrikanın aktif olarak sürekli çalışmaması.

7.2 En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımıdır.

En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurları olan “Kullanım makul ve olası bir kullanım olduğu”, “Kullanım yasallığı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı”, “Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun olduğu veya uygun hale getirebilmesi”, “Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir olması” koşullarını en iyi sağlayan kullanım “ EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI ” dır.

Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantığı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantığı olarak olası kullanımlar olduğunu belirlediğinde, bunlar artık finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım “ EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI ” dır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Taşınmazın İmar koşullarına göre projelendirilmesinin en etkin ve verimli kullanım olduğu düşünülmektedir.

7.3 Farklı değerlendirme metodlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması

- **Taşınmaz Değerlemesinde ;** esas olarak maliyet yöntemi ile değerlendirme yapılmış olmakla birlikte emsal karşılaştırma yöntemi arsa değeri için kullanılmıştır. Açıklamalar AKSU FABRİKA DEĞER TABLOSU'nda ayrıntılı gösterilmiştir.
- **Makine ve Teçhizat Değerlemesinde;**
Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, No.3
Fabrika (Tesis) ve Ekipman Değerlemesine göre :
 - Yaklaşım olarak;
 - Emsal karşılaştırma yaklaşımı.
 - Maliyet yaklaşımı (amortismanına tabi tutulmuş yerine koyma maliyeti)
 - Varsayım olarak ;
 - Fabrika ve ekipmanın bir bütün olarak, yerinde ve faaliyetlerini sürdürmekte olan işletmenin bir parçası olarak değerlemesi

Sonuç olarak; Maliyet Yaklaşımı sonunda ulaşılan değer Fabrika ve ekipmanın bir bütün olarak, yerinde ve faaliyetlerini sürdürmekte olan işletmenin bir parçası olarak değerlendirilmesi sebebiyle Değerleme konusu Makine ve Teçhizatların Değerini en doğru şekilde yansıtacağı, kanaatine varılmıştır.

7.4 Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.5 Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş

ERSU MEYVE VE GIDA SANAYİ A.Ş. 2981 sayılı yasa kapsamında 3988 Parsel üzerinde 38.060,85 m² alan için,

Depo (A), idari kısım ve imalathane için, 28.10.1998 Tarihli proje görülmüş, ancak Depo(B)'ye ait tasdikli proje görülmemiştir.

Depo (A), idari kısım ve imalathane için, 28.10.1998 Tarihli ve 188/02 sayılı yeni yapı ruhsatı,

Depo (A), depo(B), idari kısım ve imalathane için, 31.12.1998 Tarihli ve 191/17 sayılı düzeltme ruhsatı,

Depo (A), idari kısım ve imalathane için, 12.01.1998 Tarihli ve 192/11 sayılı yapı kullanım izin belgesinin bulunduğu görülmüştür.

7.6 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel olup olmadığı hakkında görüş

Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde, taşınmazın sanayi tesisi niteliğinde olduğundan gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde engel olduğu kanaatine varılmıştır.

BÖLÜM 8

8. SONUÇ ve NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

8.1 Sorumlu değerleme uzmanının sonuç cümlesi

Genel olarak tarım, bağ ve bahçe sektörünün yaygın olduğu bölgede, Sanayi tesislerinin yapılması da bu sektörlerle paralel bir gelişme sergilemiştir. Taşınmazın mevcut kullanımı itibarıyla “Sanayi İmarı” nda kalan imar hakları bölgesel gelişmelere paralel olarak önemli bir potansiyel oluşturmaktadır.

8.2 Nihai değer takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşaat kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur.

Söz konusu gayrimenkulün değerlendirilmesinde yukarıda saydığımız tüm olumlu ve olumsuz faktörler, ulaşım ve çevre özelliği, altyapı durumu, çevrenin teşekkül tarzı, mevcut binaların alanı, inşaat tarzı, mevcut durumu, arazilerin topografik yapısı, emsal tesislerle mukayesesi, aktif alım-satım piyasa fiyatları gibi tüm faktörler dikkate alınmış ve taşınmazların bugünkü mevcut halleriyle değeri hesaplanmıştır.

AKSU FABRİKA DEĞER TABLOSU

ARSA	ALAN M2					DEĞER TL/m2	ARSA DEĞERİ
55 ADA 398 PARSEL					38,060.85	75	2,854,564 TL
TOPLAM	2,854,564 TL						
BİNALAR	MEVCUT ALAN M ²	PROJE ALANI M ²	SINIFI	YAŞI	AŞINMA	BEDEL TL / M ²	BİNA DEĞERİ
İDARİ BİNA	370	141	III-A	9	0.1	448	56,851 TL
İMALATHANE VE A DEPOSU	1,781	1,781	II-B	9	0.1	276	442,400 TL
B DEPOSU	1,275	1,036	II-B	9	0.1	276	257,342 TL
ATÖLYE	246	0	II-B	9	0.1	276	- TL
TOPLAMI	3,672	2,958					756,594 TL
YER ALTI VE ÜSTÜ DÜZENLERİ	UYGULAMA ALANI	BİRİMİ	YAŞI	AŞINMA	BEDEL TL / M2-M	DEĞER	

SAHA BETONU	8,490	m2		70	594,300 TL
ÇEVRE DUVARI	360	m		125	45,000 TL
ÇEVRE DÜZENİ					75,000 TL
HAFRİYAT ÇALIŞMALARI					90,000 TL
PEYZAJ					30,000 TL
TOPLAMI					834,300 TL
AĞAÇLAR (CİNSİ)	ADEDİ	YAŞI	BİRİM FİYATI	DEĞERİ	
TAM BODUR ELMA	165	6	90	14,850 TL	
VİŞNE	390	6	60	23,400 TL	
TOPLAMI					38,250 TL

ARSA	2,854,564 TL
BİNALAR	756,594 TL
YER ALTI VE ÜSTÜ DÜZENLERİ	834,300 TL
AĞAÇLAR	38,250 TL
MAKİNE-TECHİZAT	1,726,530 TL
TOPLAM	6,210,238 TL

TAŞINMAZ	TL	USD
Toplam Değer (KDV Hariç)	6.210.000 TL	4.075.338 \$
Toplam Değer (KDV Dahil)	7.327.800 TL	4.808.899 \$

(Taşınmazın Pazar değeri AltıMilyon İkiYüzOnbin TürkLirası'dır.)

* Hazırlanan değerleme raporunun tamamında 1 USD=1,5238 TL olarak alınmıştır.

** Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

Ayhan YILDIZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:401315

Hayrettin ELDEMİR
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400238

BÖLÜM 9

9.EKLER (Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler)



İl	İlçe	 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		FOTOĞRAF		
İlçe	Marina					
Sıra						
Mahalle	Edirne					
Köy						
Yerleşim						
Emil. Vergi. No.	Satış Bedeli	Fatura No.	Ada No.	Parsel No.	Yükseklik	
	Tevhid	61	55	238	3	8060 85
GAYRİMENKULUN	Yer	Tarla				
	İçerik	Paftasında				
	İzlenim	Aynı ada (115) parselde 9047,62m2 miktarlı ve 55 ada 107 parselde 19013,23m2 miktarındaki tarlaların tamamı Ersu Meyve ve gıda sanayi A.Ş. adına kayıtlı. Aynı gıda belediye başkanının 13.3.1998 tarih ve 342 sayılı kararı ve kadastro müdürlüğünce tanzim edilmiş bulunan kroki ile beyanname uyarınca iş bu iki parça taşınmazın bir parça olarak tevhid edilmesinden tasarruf edildi.				
Sahibi	Ersu Meyve ve gıda sanayi A.Ş.					
GELİDİ		Termi. No.	Çik. No.	Sıra No.	Tarih	GİTTİSİ
Çik. No.	22-6	1115	22	2220	15 / 6 / 990	Çik. No.
Sıra No.	2236-577	Sıfırlanmış Uygundur.				Sıra No.
Sıra No.		Ahmet GÖRER				Sıra No.
Tarih		Tapu sicil müdürlüğü				Tarih
NOT : Mükerrer tapu senedi ile bu tapu senedi aynı tapu kütüphanesinde saklanacaktır.						

Ders Adres Yönetim Menkul Yatırım

RUHSAT

İSKAN

T.C. NİĞDE BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

İSİM : AKSU MEYVE SUYU FAB.

A- İmar Talimatnamesi Madde 1.32b - İmar durumunu gösteren cıpa haritası, tarımın emvial aksamı bir süre içinde tasdik edilmektedir. Bu maddet içinde imar isten değişikliği imar durumunu gösteren cıpa haritasıdır.
B- Aplikasyonluk cıpa projesi tasdik edilmez.
C- Projeler imar talimatnamesine uygun olarak tarzın edilmektedir.

P2023

27 000 - 24 500
P2015
yol a terk
P2034
P2024
26 500 - 24 500
IMAR DURUMU

İmar cıpa yenilenecektir.
İzhsat aşamasında cıpa yenilenecektir.
Sevsa
72+73 parselden alınır.

Sıcak sınıfı	1000M.	İnsaat nizamı	ENSA	TAKS
İnsaat derinliği		Sıcak paraset	0.50	KAKS
On bence mesafesi	30.00	İnsaat cephesi		
Konu mesafe		Bina sahne		
Arka bence mesafesi		ONAYLI İMAR PLANININ Durumları		
Kat Adeti	0.50	Ölçeği	5000	
(Bodrum hariç)		Tasdik tarihi		
Mahallesi	HIDIRLIK.	Parsel ölçüleri	tarzın uygulanması zorunlu	
Sahne		İmarat		

	PAFTA	ADA	PARSEL	TAPU NO
KADASTRO	61	55	107	
İMAR	2001	İMAR		

	Düzenleyen	Kontrol Eden	Plan Uygulama Sube Sefi	İmar Sube Müdürü
Adı	Sahin	Serdar		Serdar
Soyadı	SOYDAN	BOZKURT		BOZKURT
Tarihi	6-06-1997			
İmza				

Bu imar durumu cari mevzuata göre tarzın edilmektedir. İmar durumu ile ilgili proje tarzın ettirilmeden basit yapılmaz. İmar planında bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilemez.

İMAR PLANI

MODÜL
İNŞAAT TAAHHÜT
SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.

BELEDİYE SARAYI Ç. BLOK NO 5 NİĞDE
TEL : 2131703 - 2139624

PROJEYİ	ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA NO	ODA BEL NO	VERGİ D. NO	İMZA
YAPININ	N. NADİ TANRIKULU	MİMAR	8734	42221	KA 50437	
	AHMET KOBALI	MİMAR	10465	42222	KA 50437	

MİMARLAR ODASI VİZESİ

MİMARLAR ODASI
MİDDE YEMALAKLISI KESİMLERİ İZMETİM HAKKI
Bu proje, Mimarlar Odası'na verilmeyi 42221
nolu Yetki Belgesine, sahip MİMAR tarafından
hazırlanmıştır. Bu proje, yöneltme, satınalma ve
standartlara uygunluğu denetlenmiştir.
Geri 1001 Tarih 9.1.1998
Mimarlar Odası at: *[Signature]*

BELEDİYE MÜHÜRÜ
[Signature]
03.10.1998

YAPININ	SAHİBİ	VERGİ D. NO
	Aksu Meşin Sığı F.ö.	
KULLANMA AMAÇI	ADRESİ	

ARSANIN

BELEDİYESİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAK NO	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İM. DUR. T. NO
Niğde		Hidrolik	61	55	398		

BİLGİ UYUKLAMASIN İSALANINA GÖRE YAPININ

MİMARİ	STATİK	MALİYE	KAT	ALAN	İNŞAAT	İN BÜYÜK	HARİK
HİZMET SINFI	HİZ SINFI	GURUBU	ADEDI	M2	SÜRESİ	AÇIKLIK	KAT YÜKS.
					AY	M	M
							YÜK. KG/M2

PROJE	MİMARİ PROJE	1/50	FENNİ MİSAL
ÖLÇÜĞÜ	DETAYLAR	1/20 - 1/5	

SANTİYEDE İŞE BAŞLAMADAN ÖNCE BÜTÜN/ÖLÇÜLER KONTROL EDİLİP
BİLGİLERE BİLGİLENDİRİLECEKTİR.

PROJE KAPAĞI



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 16.05.2005

No : 400238

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

Hayrettin ELDEMİR

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



M. Demirbilek
Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI