



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

ERSU MEYVE VE GIDA SANAYİ A.Ş.

EREĞLİ / KONYA

(FABRİKA BİNASI VE ARSASI)

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2012-ÖZEL-0080



DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	: ERSU MEYVE VE GIDA SANAYİ A.Ş
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	: Adana - Konya Yolu üzeri Ziya Gökalp Mahallesi Irmak Sokak No:3 Ereğli / KONYA
İSTEK YAZISI	: 13.11.2012
MÜŞTERİ NO	: 4
RAPOR NO	: 2012-ÖZEL-0080
EKSPERTİZ TARİHİ	: 21.11.2012
RAPOR TARİHİ	: 21.12.2012
RAPORUN KONUSU	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen '1 adet Fabrika - İdari Bina ve Arsası' nın değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

İçindekiler	Sayfa No
➤ Taşınmaz Endeksi İstatistik Bilgi Formu	3-4
➤ Taşınmazın Tapu Kayıtları	4
➤ Tapu Takyidatı	5
➤ Taşınmazın Tapu Kayıtları	6
➤ Tapu Takyidatı	6
➤ Taşınmazın Çevre ve Konumu	7-8
➤ Yapının İnşaat Özellikleri	8-9
➤ Açıklamalar	10
➤ Değerlendirme	11
➤ Değerlemede Kullanılan Yöntemler	11-12
➤ Emsal Analizi	13
➤ Gayrimenkulün Değerlemesi ve Sonuç	13-14
➤ Ekler	15
➤ Ek.1 : Konum Krokisi	15
➤ Ek.2 : Fotoğraflar	16-17-18-19-20
➤ Ek.3 : Belgeler	21-22-23-24-25-26-27
➤ EK.4 : Raporu Hazırlayan Uzmanların CV'leri	28
➤ EK 5: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. SPK Yetki Belgesi	29
➤ EK 6: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. BDDK Yetki Belgesi	30
➤ EK 7: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü	31

TASINMAZ ENDEKSİ İSTATİSTİK BİLGİ FORMU

Raporu hazırlayan taraf	Firma/Şahıs vergi no:	Rapor tarihi	İl	İlçe	Mahalle/Köy	Pafta no	Ada no	Parsel no	Blok no	Kat no
A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Meram V. D. 0010670214	21.12.2012	Konya	Ereğli	Ziya Gökalp	84	366	2	-	-

Tapunun Türü				Tasınmaz niteliği	
Kat mülkiyeti ☐	Kat İrtifakı ☐	Cins Tashihli ☐	Arsa vb. ☒	Apartman Dairesi ☐	Fabrika İdari Bina ve Arsası ☐

Raporu hazırlayan taraf	Firma/Şahıs vergi no:	Rapor tarihi	İl	İlçe	Mahalle/Köy	Pafta no	Ada no	Parsel no	Blok no	Kat no
A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Meram V. D. 0010670214	21.11.2012	Konya	Ereğli	Ziya Gökalp	84	369	2	-	-

Tapunun Türü				Tasınmaz niteliği	
Kat mülkiyeti ☐	Kat İrtifakı ☐	Cins Tashihli ☒	Arsa vb. ☐	Apartman Dairesi ☐	Fabrika İdari Bina ve Arsası ☒

Posta adresi				Halihazır inşaat seviyesi (%)	Bina/Site özellikleri			
Mahalle	Cadde	Sokak	Site adı		Güvenlik	Otopark	Yüzme Havuzu	Asansör
Ziya Gökalp	-	İrmak	-	100	☒	☒	☐	☐

Isıtma sistemi				Binadaki toplam kat sayısı	Tasınmazın yapı kalitesi			
Merkezi kalorifer	Kombi	Soba	Diğer					
☒	☐	☐	☐	Fabrika :1 İdari Bina :2	☐ Lüks	☒ İyi	☐ Orta	☐ Düşük



Taşınmazın yapım yılı	Taşınmazın Tarzı				Kullanım tertibi (adet)				
					Salon	Oda	Mutfak	Banyo	Balkon
1987	☒ Betonarme	☐ Çelik	☐ Yığma	☐ Ahşap	-	-	-	-	-

Mevcut kullanım alanı (Brüt m ²)	Mevcut Kullanım alanına esas değer (TL)
8.965,12m ²	11.350.000,00-TL

TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI-366 Ada 2 Parsel

SAHİBİ VE HİSSESİ : ERSU MEYVE VE GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ.....TAM

İLİ - İLÇESİ : Konya İli, Ereğli İlçesi

BUCAĞI : -

MAHALLESİ : Ziya Gökalp Mahallesi

SOKAĞI : -

MEVKİİ : -

PAFTA NO : 84

ADA NO : 366

PARSEL NO : 2

NİTELİĞİ : Arsa

ARSA ALANI : 773,00 m²

ARSA PAYI : 1/1

YEVMIYE NO : 3043

CİLT NO : 2

SAHİFE NO : 197

TAPU TARİHİ :21/11/1973

MÜLKİYET DURUMU : Kat mülkiyeti ☐ Kat İrtifakı ☐ Cins Tashihli ☐

Devre Mülk ☐ Arsa ☒

TAPU TAKYİDATI

Konya İli, Ereğli İlçesi, Ziya Gökalp Mahallesi, 84 Pafta, 366 Ada, 2 Parsel, 773,00 m2 yüzölçümlü Arsa nitelikli taşınmaz üzerinde yapılan takyidat:

Şerhler hanesinde;"Ereğli 1. Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından 80.000 TL değerinde Şerhe Es. Evr. Tarihi 05.01.2010 tarih ve 2009/623E sayı ile İhtiyati Tedbir 05.01.2010 tarih ve 145 yevmiye numarası ile",

"Ereğli 1. Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından 80.000 TL değerinde Şerhe Es. Evr. Tarihi 05.01.2010 tarih ve 2009/622 sayı ile İhtiyati Tedbir 05.01.2010 tarih ve 146 yevmiye numarası ile",

"Ereğli 1. Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından 80.000 TL değerinde 05.01.2010 tarih ve 2009/621E sayı ile İhtiyati Tedbir 05.01.2010 tarih ve 147 yevmiye numarası ile",

"Ereğli 1. Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından 80.000 TL değerinde Şerhe Es. Evr. Tarihi 05.01.2010 ve 2009/620E sayı ile İhtiyati Tedbir 05.01.2010 tarih ve 148 yevmiye numarası ile",

"Ereğli 1. Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından 80.000 TL değerinde Şerhe Es. Evr. Tarihi 05.01.2010 ve 2009/619E sayı ile İhtiyati Tedbir 05.01.2010 tarih ve 149 yevmiye numarası ile",

"Ereğli 1. Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından 80.000 TL değerinde Şerhe Es. Evr. Tarihi 05.01.2010 ve 009/618E sayı ile İhtiyati Tedbir 05.01.2010 tarih ve 150 yevmiye numarası ile",

"Ereğli 1. Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından 80.000 TL değerinde Şerhe Es. Evr. Tarihi 05.01.2010 ve 009/617E sayı ile İhtiyati Tedbir 05.01.200 tarih ve 151 yevmiye numarası ile",

"Ereğli 1. Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından 80.000 TL değerinde Şerhe Es. Evr. Tarihi 05.01.2010 ve 009/616E sayı ile İhtiyati Tedbir 05.01.2010 tarih ve 152 yevmiye numarası ile",

"Ereğli 1. Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından 80.000 TL değerinde Şerhe Es. Evr. Tarihi 05.01.2010 ve 009/615E sayı ile İhtiyati Tedbir 05.01.2010 tarih ve 153 yevmiye numarası ile",

"Ereğli 1. Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından 80.000 TL değerinde Şerhe Es. Evr. Tarihi 05.01.2010 ve 009/614E sayı ile İhtiyati Tedbir 05.01.2010 tarih ve 154 yevmiye numarası ile",

"Ereğli 1. Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından 80.000 TL değerinde Şerhe Es. Evr. Tarihi 05.01.2010 ve 009/613E sayı ile İhtiyati Tedbir 05.01.2010 tarih ve 155 yevmiye numarası ile",

"Ereğli 1. Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından 80.000 TL değerinde Şerhe Es. Evr. Tarihi 05.01.2010 ve 009/612E sayı ile İhtiyati Tedbir 05.01.2010 tarih ve 156 yevmiye numarası ile",

"Ereğli 1. Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından 80.000 TL değerinde Şerhe Es. Evr. Tarihi 05.01.2010 ve 009/611E sayı ile İhtiyati Tedbir 05.01.2010 tarih ve 157 yevmiye numarası ile",

Şerhler hanesinde; Konya 14. İcra Müdürlüğü tarafından konulmuş İhtiyati Haciz kararı: 02.04.2012 tarih ve 2012/2649 Es. Sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile borç: 6.000 TL (Alacaklı: Lider Faktoring Hizmetleri A.Ş.) 02.04.2012 tarih ve 3707 yev. İle.

TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI-369 Ada 2 Parsel

SAHİBİ VE HİSSESİ : ERSU MEYVE VE GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ.....TAM
İLİ - İLÇESİ : Konya İli, Ereğli İlçesi
BUCAĞI : -
MAHALLESİ : Ziya Gökalp Mahallesi
SOKAĞI : -
MEVKİİ : -
PAFTA NO : 84
ADA NO : 369
PARSEL NO : 2
NİTELİĞİ : İdare Bina Dolu Şişe Ambarı Sundurma Soğuk Hava Binası
Kazan Dairesi Kantar Binası ve Panpa Dairesini Havi Meyve Suyu Fabrikası
ARSA ALANI : 63.877,00 m²
ARSA PAYI : 1/1
YEVİMİYE NO : 3043
CİLT NO : 2
SAHİFE NO : 201
TAPU TARİHİ : 21/11/1973
MÜLKİYET DURUMU : Kat mülkiyeti ☐ Kat İrtifakı ☐ Cins Tashihli ☒
Devre Mülk ☐ Arsa ☐

TAPU TAKYİDATI

Konya İli, Ereğli İlçesi, Ziya Gökalp Mahallesi, 84 Pafta, 369 Ada, 2 Parsel, 63.877,00 m² yüzölçümlü Meyve Suyu Fabrikası nitelikli taşınmaz üzerinde yapılan takyidat:

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde; "H: 1.030,23 m² kısmında NETGAZ DOĞALGAZ DAĞITIM A.Ş. lehine daimi irtifak hakkı (başlama tarihi 09.01.2009 Bitiş tarihi 09.01.2009 Süre:- 09.01.2009 tarih ve 188 yevmiye numarası ile"

Şerhler hanesinde; Konya 14. İcra Müdürlüğü tarafından konulmuş İhtiyati Haciz kararı: 02.04.2012 tarih ve 2012/2649 Es. Sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile borç: 6.000 TL (Alacaklı: Lider Faktoring Hizmetleri A.Ş.) 02.04.2012 tarih ve 3707 yev. İle.

TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

ERSU MEYVE VE GIDA SANAYİ A.Ş. Adana - Konya yolu üzerinde Ziya Gökalp Mahallesi Irmak Sokak No:3 posta adresinde yer almakta olup **N:37,529362 E: 34,069417** coğrafi koordinatlarda konumludur. Çevresinde tarım arazileri, sanayi tesisleri yer almaktadır. Bölgeye karayolu toplu taşıma araçlarıyla ulaşım sağlanabilmektedir. Gayrimenkulün konumlandığı bölge, sosyo ekonomik olarak orta-alt gelir gurubunun ikamet ettiği bir yer olup ticari olarak gelişme gösteren bir bölgedir.

1969 yılında kurulan şirket 1984 yılından itibaren, AKMAN HOLDİNG bünyesinde ERSU Meyve ve Gıda Sanayi A.Ş. adıyla meyve suyu, meyve suyu konsantresi ve püreleri, domates salçası üretimi alanlarında faaliyet göstermektedir. Fabrika binası, Depolar, Kazan ünitesi ve İdari binası ile 63877 m² (369 ada 2 Parsel) arsa üzerinde toplam 8965 m² olan fabrika Türkiye'de bütün meyve suyu ve konsantresi çeşitlerini üretebilen tek tesis olup, yılda 200 bin ton meyve işlemekte ve üretilen ürünün %80'lik kısmı ihraç edilmektedir. Fabrika arsasına komşu konumlu 773 m² (366 ada 2 Parsel) yüzölçüme sahip diğer taşınmaz üzerinde 4x4 m. ebadlı su pompa istasyonu mevcuttur.

KONUM KROKİSİ





Taşınmazın yakın çevresinde; Konya-Adana Yolu, Tuvtürk Ereğli Şubesi, Ereğli Ticaret Borsası ve Atatürk Kültür Parkı bulunmaktadır.

TAŞINMAZIN MERKEZLERE UZAKLIKLARI	
Konya-Adana Yolu	150 m
Ereğli Belediyesi	3400 m
Ereğli Kaymakamlığı	3700 m

YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: B.A.K.
YAPIM YILI, YAŞI	: 1987
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
DIŞ CEPHE	: Ön cephe; kompozit ve cam giydirme olup, yan cepheler kaplamadır.
KAT ADEDİ	: 1 (İdari bina; 1 zemin + 1 normal kat)
MALZEME DURUMU	: Lüks ☐ İyi ☒ Orta ☐ Düşük ☐
YASAL KULLANIM ALANI	: -



MEVCUT KULLANIM ALANI :

SIRA NO	BÖLÜM ADI	MEVCUT ALAN	PROJE ALANI
1	İDARİ BİNA :	764,82 m ²	764,82 m ²
2	ESKİ DEPO :	3.562,46 m ²	3.562,46 m ²
3	YENİ DEPO :	952,30 m ²	952,30 m ²
4	FABRİKA BİNASI :	2.807,33 m ²	2.807,33 m ²
5	KAZAN ÜNİTESİ :	368,21 m ²	368,21 m ²
6	AÇIK DEPO :	510 m ²	510 m ²
TOPLAM KAPALI ALAN :		8.965,12 m²	8.965,12 m²

YER ÜSTÜ DÜZENLERİ	MEVCUT ALAN	PROJE ALANI
1 SAHA BETON :	11.500 m ²	---
2 ÇEVRE DUVARI :	260 m ²	---
TOPLAM ALAN :	11.760 m²	

HALİHAZIR İNŞAAT SEVİYESİ : % 100

ELEKTRİK : Şebeke

SU : Şebeke

KANALİZASYON : Şebeke

SU DEPOSU : -

HİDROFOR : -

DOĞALGAZ TESİSATI : Mevcut

ISITMA SİSTEMİ : -

ASANSÖR : -

YANGIN MERDİVENİ : -

GÜVENLİK : Mevcut

PARK YERİ : Açık otopark mevcut

SATIŞ KABİLİYETİ(*) : "Alıcısı Az" özelliğe sahiptir.

*Taşınmazın belirli bir alıcı kitlesine hitap etmesi ve konu taşınmazlar üzerinde ihtiyati tedbir, ihtiyati haciz bulunması sebebiyle satış kabiliyeti "**ALICISI AZ**" olarak takdir edilmiştir.

**Taşınmaza ait yapı ruhsatı ilgili belediyeden görülmüş, yasal alanları teyit edilmiş ancak resim alınmasına izin verilmemiştir.

AÇIKLAMALAR

- **İDARİ BİNA:** İki katlı Betonarme karkas sistemde inşaa edilmiş olan yapının zemin Katında sekreterlik bölümü, vezne, yemekhane, Mutfak, kiler, arşiv odası ve soyunma odaları mevcuttur. Yemek hane ve mutfak bölümü ayrı girişle sağlanmakta olup yerler seramik, duvarları plastik boyalıdır. 1. Katında idari ofisler, misafirhane ve yatak odaları, toplantı odası, mutfak ve WC ler bulunan binanın toplam alanı 765 m2 dir.
- **DEPOLAR:** 3560 m2 alana sahip eski depo binası ile daha sonra ruhsata bağlı olarak ilave edilen 950 m2 yeni depo binası mevcuttur. Bu yapılar betonarme prekast taşıyıcı hazır elemanlarla inşa edilmiş olup çatıları izolasyonlu eternet kaplama malzemesi ile kaplıdır. Zeminleri dökme mozaik şapla kaplı olan binaların dış cepheleri silikon esaslı boyalı olup, iç aydınlatmada yarı şeffaf çatı kaplama malzemesi kullanılarak gün ışığından da yararlanılmıştır. Ayrıca girişe yakın olan 510 m2 alana sahip sundurma tarzı açık bir depo mevcuttur.
- **FABRİKA BİNASI VE KAZAN DAİRESİ:** 2800 m2 alana sahip fabrika binası ile 368 m2 kazan ünitesi binası da betonarme prekast taşıyıcı hazır elemanlarla inşa edilmiş olup çatıları izolasyonlu eternet kaplama malzemesi ile kaplıdır. Zeminleri dökme mozaik şapla kaplı olan binaların dış cepheleri silikon esaslı boyalı olup, iç aydınlatmada yarı şeffaf çatı kaplama malzemesi kullanılarak gün ışığından da yararlanılmıştır.
- **AĞAÇLANDIRILMIŞ ALAN:** 42.500 m2 alana sahip arazinin kuzeybatısında kalan kısmında 3500 adet elma, 1500 adet vişne, 150 adet kayısı, 15 adet armut ve 200 adet kiraz ağacı bulunmaktadır. Arazide bulunan ağaçlar damla sulama sistemi ile sulanmakta olup elma ağaçları üzeri file sistemi ile sıcak havalarda üstü kapatılabilen sisteme sahiptir.

Kısıtlayıcı Bir Durumun(Sit Alanı, Heyelan, Deprem Hasarı vs.) Olup

Olmadığı: Yapılan değerlemeye göre, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakları, üzerindeki yapının fiziksel durumu, konumu, gelirleri, bölgedeki emsal arsa satışları göz önünde bulundurularak herhangi bir kısıtlayıcı durum olmadığı tespit edilmiştir.

Proje, Ruhsat, İmar Durumu vb. Bilgiler:

Ereğli Belediyesi İmar Müdürlüğünde Yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazın; 05.05.2008 onay tarihli 1/1000 ölçekli Ereğli tadilat planında taşınmazın yaklaşık 27.000 m² si , "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" ile yaklaşık 20.400 m² si " Ticaret + Turizm alanı + Özel Sağlık Tesisi Alanı" nda ve 11.200 m² si " Atatürk Kültür Parkı" nda kaldığı görülmüştür.

Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında Emsal (E): 0,60 Yol ve Komşu parsel çekme mesafeleri 10.00 m olup parselin güneyindeki 7.00 m lik yoldan 50.00 m olarak belirtilmiştir.

Ticaret + Turizm alanı + Özel Sağlık Tesisi Alanında Emsal (E): 1,00 Yol ve Komşu parsel çekme mesafeleri 10.00 m olarak belirtilmiştir.

ERSU MEYVE VE GISA SANAYİ A.Ş. 2981 sayılı yasa kapsamında 369 Ada 2 Parsel üzerinde; Depo binası için, proje, 25.05.1990 tarih Cilt: 2, Sahife: 4 no'lu Yapı Ruhsatı bulunduğu görülmüştür.

DEĞERLENDİRME

Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler:

Gayrimenkulün ve Bölgenin Olumlu Özellikleri:

- Binanın yeni olması ve imal edilen yapıların gıda sektörüne uygun inşaa edilmiş olmasıdır.
- Söz konusu parsel üzerinde, kurulu tesisin üretim teknolojisinin yeni olması,
- Bakımlı ve iyi kalitede malzeme kullanılmış olması,
- Tesisin faal olarak çalışıyor olması,
- Ana yola yakın olması,
- Tarifinin kolay olması,
- Tarım alanlarına (ham maddeye) yakın olması,
- Şehir merkezine, ulaşım yollarına ve limana yakın olması,

Gayrimenkulün ve Bölgenin Olumsuz Özellikleri ve Risk Yaratacak Unsurlar:

- Taşınmazlar üzerinde ihtiyati tedbir, ihtiyati haciz bulunması,
- Görünürlüğünün az olması,
- Soğuk Hava Deposunu Yapı Kullanma İzin Belgesinin alınmamış olması

Gayrimenkul Değerini Etkileyen Teknik, İmar ve Yasal Kısıtlamalar:

Rastlanmamıştır.

Gayrimenkul Değerini Etkileyen Diğer Unsurlar: Cezalar, borçlar vb:

Rastlanmamıştır.

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmazın değerlemesinde ‘ ‘Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Analizi Yöntemi birlikte’ kullanılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI (Satışların Karşılaştırılması Yöntemi)

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Kullanım alanları

- Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda her cins gayrimenkule uygulanabilir.
- Veri olması durumunda değeri belirlemek için en uygun yaklaşımdır.
- Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz. (örnek müze, kütüphane, cami, okul vs.)
- Genellikle gelir getirmeyen gayrimenkullerin (arsa gibi) değerlendirilmesinde kullanılır.
- Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkleri için en iyi göstergeleri sağlar.
- Geçmiş veriler değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.

Uygulamadaki Zorluklar

- Basit ancak uygulanması söylenildiği kadar kolay olmayan bir yöntemdir.
- Belli bir dönem içinde satışı gerçekleşmiş emsaller bulmak zor olduğu gibi gerçek satış bedellerine ulaşmak kolay değildir.
- Emsaller arasındaki farkları matematikselleştirilmenin de zorlukları bulunmaktadır.

Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar

- Verilerin yetersiz olduğu ortamlarda yanılgılara neden olur.
- Fiyatların hızlı değiştiği (Volatil) dönemlerde kullanılması yanıltıcıdır.

Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar

- Gerçekleşmiş satışlar
- Kontratlar
- Teklifler
- Resmi kayıtlar
- Emlak komisyoncularından alınan bilgiler
- Medya: Gazeteler/internet/gayrimenkul dergileri bilgileri
- Diğer değerlendirme uzmanları
- Müzayedeler
- Mülk yöneticileri
- Değerleme uzmanının arşivleri

Her ne kadar bu kaynaklardan birtakım bilgilere ulaşılsa da değerlendirilen mülkle bu gayrimenkullerin benzerliği ve bilgilerin doğruluğu irdelenmeli ayrıca diğer tekniklerle değerlendirme çalışması desteklenmelidir. Çalışmalardaki proses adımları aşağıdaki gibi gerçekleştirilmelidir.

1. Verilerin araştırılması
2. Verilerin doğrulanması
3. İlgili karşılaştırma birimlerinin seçimi
4. Emsal satışların incelenmesi ve düzeltilmesi
5. Birçok değer göstergesinin tek bir değere denkleştirilmesi

MALİYET YAKLAŞIMI

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 bilmese 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. Bu teknikte gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübeler gibi veriler dikkate alınarak yapılan hesap ve maliyetler göz önüne alınır. Binalardaki yıpranma payı, binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanabilir.

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Arazi değeri emsal yaklaşımlardan yola çıkılarak takdir edilir. Binaların değeri ise yukarıda bahsedilen yöntemlerle belirlenerek yıpranma payları düşülerek oluşturulur. Sonuç değer takdirine ise bu her iki değer toplanarak ulaşılır.

Kullanım alanları

- Piyasada sık sık alım-satımı yapılmayan mülklerin değerlemesinde,
- Özel kullanımı olan yapılar değerlemeye konusu ise,
- Karşılaştırılabilir satış bilgisi olmadığında,
- Alışlagelmişin dışında bir mülk olduğunda veya çok yavaş bir pazarı olduğunda,
- Gelir getiren bir mülk cinsi olmadığında,
- Yarım kalmış veya teklif aşamasındaki projelerin değerlendirme çalışmalarında,
- Arsa ve yapıların ayrı ayrı değerlendirilmesi gerekli durumlarda, eklentiler ve yenilemeler söz konusu olduğunda,
- Emsal satış bilgileri yetersizse,
- Gelirlerin kapitalizasyonu yaklaşımına tam güvenilemiyorsa,
- Emsal karşılaştırma yönteminde bazı kalemlerin parasal düzeltmelerinde,
- Fizibilite çalışmalarında

EMSAL ANALİZİ

Emsal 1: ÜSTÜN EMLAK- TEL: 0 332 710 15 65

Taşınmazla aynı bölgede Konya-Adana Karayolu'na 88 metre cephesi olan toplam 6000 m2 Sanayi Sitesi karşısı ticari imarlı arsa 950.000,-TL bedelle satışa çıkarılmıştır.

BEYAN	1 m ²	158,33- TL
-------	------------------	------------

EMSAL 2: YİĞİT EMLAK- TEL: 0 332 712 94 94

Taşınmazla aynı bölgede Konya-Adana Karayolu'na 200 metre mesafede 3225 m2 ticari imarlı arsa 280.000,-TL bedelle satışa çıkarılmıştır

SATILIK	1 m ²	86,82-TL
---------	------------------	----------

Emsal 3: ÖZTÜRK EMLAK- TEL: 0 332 713 72 18

Taşınmazla aynı bölgede Konya-Adana Karayolu'na 100 metre mesafede 5000 m2 ticari imarlı arsa 500.000,-TL bedelle satışa çıkarılmıştır

SATILIK	1 m ²	100,00-TL
---------	------------------	-----------

EMSAL 4: YASİN EMLAK- TEL: 0 332 710 12 34

Taşınmazla aynı bölgede 6250 m2 ticari imarlı arsa 650.000,-TL bedelle satışa çıkarılmıştır

SATILIK	1 m ²	104,00-TL
---------	------------------	-----------

GAYRİMENKULUN DEĞERLEMESİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen '**1 ADET FABRİKA İDARİ BİNA VE ARSASI**' nın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, kullanım alanı büyüklüğüne, inşai kalitesine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla,

Piyasa Değeri:

ARSA	ALAN M2					DEĞER TL/m ²	ARSA DEĞERİ
369 ADA 2 PARSEL					63.877,00	100	6.387.700,-TL
366 ADA 2 PARSEL					773,00	50	38.650,-TL
TOPLAM							6.426.350,-TL
BİNALAR	MEVCUT ALAN M ²	PROJE ALANI M ²	SINIFI	YAŞI	YIPRANMA PAYI - %12	BEDEL TL / M ²	BİNA DEĞERİ
İDARİ BİNA	765	765	III-A	25	0.88	475	319.770 TL
FABRİKA BİNASI	2,807	2,807	II-B	25	0.88	305	753.400 TL
ESKİ DEPO	3,562	3,562	II-B	25	0.88	305	956.040 TL
YENİ DEPO	952	952	II-B	25	0.88	305	255.517 TL
KAZAN DAİRESİ	368	368	II-B	25	0.88	305	98.770 TL
AÇIK DEPO	510	510	I-B	25	0.88	140	62.830 TL
TOPLAMI	8.964,	8.964,					~2.500.000,-TL

YER ALTIVE ÜSTÜ DÜZENLERİ	UYGULAMA ALANI	Birimi	YAŞI	AŞINMA	Birim Bedeli	DEĞER
SAHA BETONU	11,500	m2			80	920.000,-TL
ÇEVRE DUVARI	260	m			140	36.400,-TL
ÇEVRE DÜZENİ						220.000,-TL
HAFRİYAT						160.000,-TL
PEYZAJ						50.000,-TL
TOPLAMI						~1.400.000,-TL
AĞAÇLAR (CİNSİ)	ADEDİ	YAŞI	BİRİM FİYATI	DEĞERİ		
ELMA	3500	6	120	420.000,-TL		
KIRAZ	200	6	290	58.000,-TL		
VİŞNE	1500	6	340	510.000,-TL		
ARMUT	15	6	170	2.550,-TL		
KAYISI	150	6	190	28.500,-TL		
TOPLAMI						1.020.000,-TL

Arsa Değeri: 6.426.350,-TL

Binalar Değeri : 2.500.000,-TL

Yer Altı ve Yer Üstü Değerler: 1.400.000,-TL

Ağaçlar: 1.020.000,-TL

Toplam: ~ 11.350.000,-TL

Not: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 28277 sayı ve 28.04.2012 tarihinde tebliğ etmiş olduğu, 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi'nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2012 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetlerinde 1-B(açık depo), 2-B(fabrika ve depo binaları), 3-A(idari bina) yapı sınıfı ve grubu için birim maliyet değeri kullanılmıştır. Yapı maliyetlerinde yapım yılı 1987 kabul edilerek %15 amortisman uygulanmıştır.

Toplam Piyasa Değeri: 11.350.000,-TL (ONBİRMİLYONÜÇYÜZELLİ BİNTÜRLİRASI) tahmin ve takdir edilmiştir.

$(11.350.000,-TL \div 1.8101,-TL/USD (*) \cong 6.270.372,-USD)$

$(11.350.000,-TL \div 2.1916,-TL/Euro (*) \cong 5.178.865,-EURO)$

(*) Rapor tarihi itibarıyla 1,-Euro = 2,1916,-TL ; 1,- USD = 1.8101,-TL'dir.

Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

İşbu rapor, **ERSU MEYVE VE GIDA SANAYİ A. Ş.**'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir. Takdir edilen bu değer taşınmaz üzerinde herhangi bir hukuksal sorun olmadığı kabulüne dayanır.

Bilgilerinize sunulur. 21.12.2012

(Ekspertiz tarihi: 21.11.2012)

Saygılarımızla,

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
ALİ ANDAÇ ÇAĞLAR	HAKAN SARAÇ	BURHANETTİN TANDOĞAN
İnşaat Yüksek Mühendisi	Yapı Teknik Uzmanı İç Kontrolör	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
		

EKLER:

EK.1 : KONUM KROKİSİ

EK.2 : FOTOĞRAFLAR

EK.3 : BELGELER

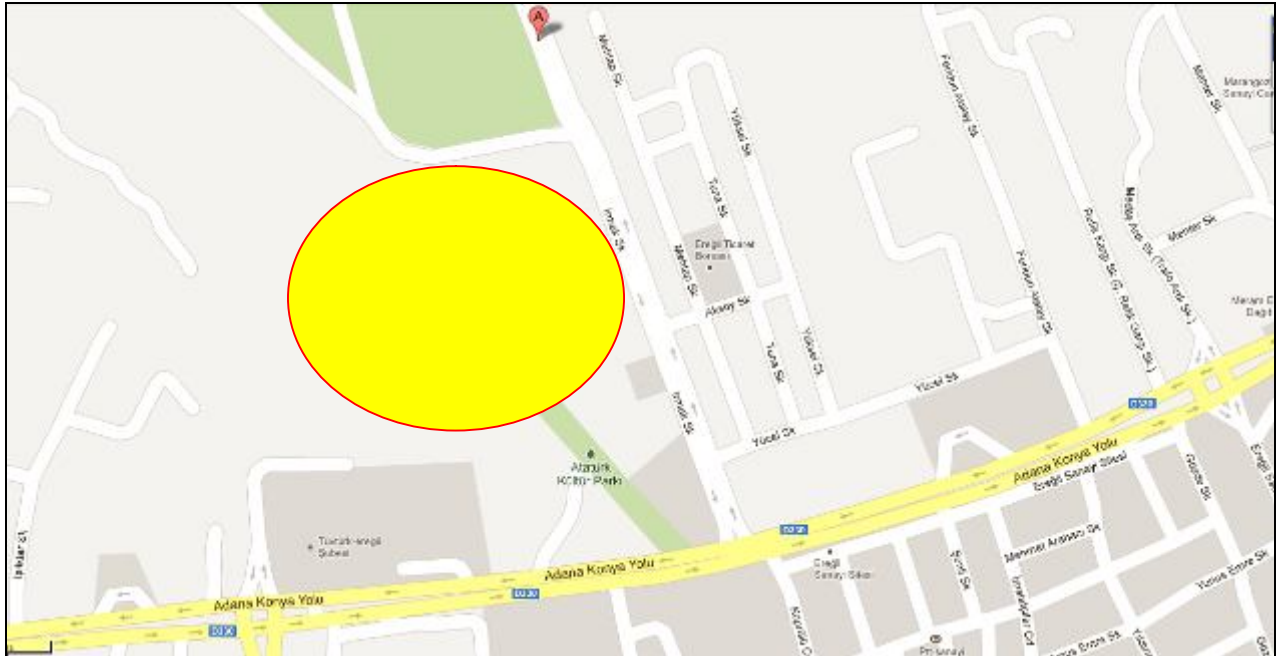
EK.4 : RAPORU HAZIRLAYANLARIN CV'LERİ

EK.5 : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. S.P.K. (Sermaye Piyasası Kurulu) Lisansı

EK.6 : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. B.D.D.K. (Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu) Lisansı

EK 7: A Artibir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü

EK.1: KONUM KROKİSİ



EK.2: FOTOĞRAFLAR

Fabrika Girişi



Kantar Binası



Yönetim Binası Girişi



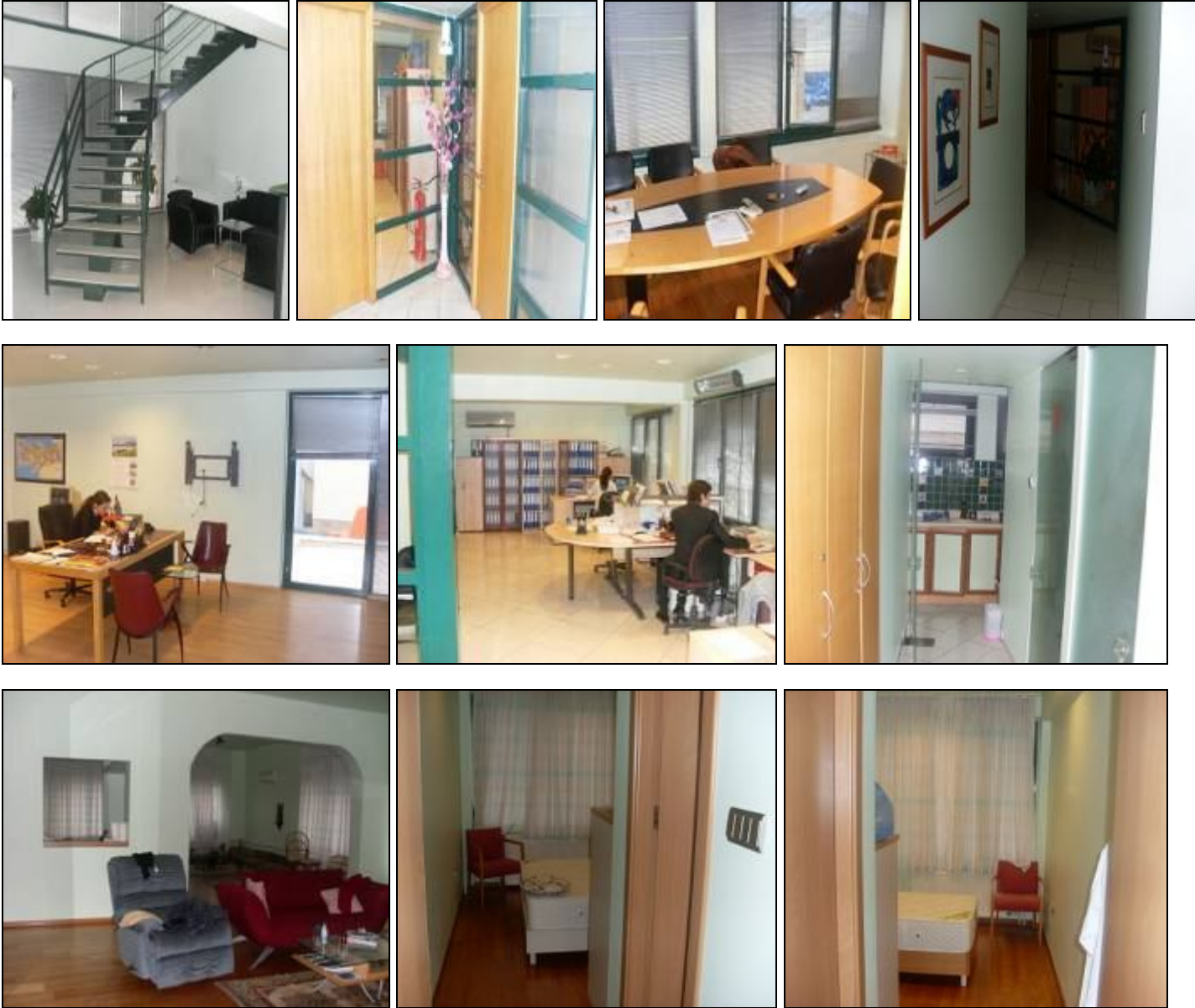
Yönetim Binası Ön ve Yan Cephe



Yönetim Binası Girişi ve Danışma



Üst Kat



İdari Bina zemin kat wc-lav ve soyunma odaları- yemekhane, mutfak



Depo Binaları





Fabrika Binası





Kazan Dairesi

Hammadde Havuzları



Açık Depo Alanı

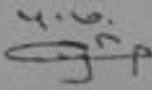
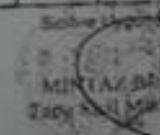
Fabrika Sahası Görünüşleri



Meyve Dikim Alanı



EK.3: BELGELER

İl	KONYA	Türkiye Cumhuriyeti		 TAPU SENEDİ			Fotoğraf		
İlçe	ERFELİ	 TAPU SENEDİ							
Mahalle	ZİYAGÖKALP								
Köy									
Sokağı									
Mevki									
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü				
TASHİİ		81	169	2	ha	m ²	dm ²		
					6	3477	00		
GAYRİMENKULÜN	Nitelik	MEYVE Sİ/YU FABRİKASI							
	Sınır	Paftasında.							
	Edinme Sebebi	Kayıtlıdır. Zayıfından verilmiştir. 06.04.2011 Mükbuz No: F01546 							
	Sahibi	ERKU MEYVE VE GIDA SANAYİ A.Ş.							
Cezası		Yevmiye No.	CRT No.	Sahile No.	Sıra No.	Tarih		Gözet	
		3043	3	201		21.11.1973			
CRT No.								CRT No.	
Sahile No.		 MINTAZ BİRİM Tapu Sicil Müdürlüğü V						Sahile No.	
Sıra No.								Sıra No.	
Tarih								Tarih	

366 ADA 2 PARSEL TAKYİDAT BİLGİLERİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parsel	: 366/2
Zemin No	: 72966001	Yüzölçümü	: 773,00 m2
B / İçe	: KONYA/EREĞLİ	Ana Tap Nitelik	: AKSA
Kurum Adı	: Eregli(KONYA) TM		
Muhafız / Kily Adı	: ZİYAGÖKALP Mah.		
Mevki	: ADALI		
Cilt / Sayfa No	: 2 / 197		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/İf	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yüzölçümü	Terkin Sebebi - Tarih - Yüzölçümü
Şerh	İRTİFATI TEDBİR-05/01/2010 YN-145 EREĞLİ İ. ASLİYE HUKUK MAH. (İŞ. MAH. SİFATILYLA) DN-2009/622 E. B. 80000 TL.		05/01/2010 - 145	-
Şerh	İRTİFATI TEDBİR-05/01/2010 YN-146 EREĞLİ İ. ASLİYE HUKUK MAH. (İŞ. MAH. SİFATILYLA) DN-2009/622 E. B. 80000 TL.		05/01/2010 - 146	-
Şerh	İRTİFATI TEDBİR-05/01/2010 YN-147 EREĞLİ İ. ASLİYE HUKUK MAH. (İŞ. MAH. SİFATILYLA) DN-2009/621 E. B. 80000 TL.		05/01/2010 - 147	-
Şerh	İRTİFATI TEDBİR-05/01/2010 YN-148 EREĞLİ İ. ASLİYE HUKUK MAH. (İŞ. MAH. SİFATILYLA) DN-2009/620 E. B. 80000 TL.		05/01/2010 - 148	-
Şerh	İRTİFATI TEDBİR-05/01/2010 YN-149 EREĞLİ İ. ASLİYE HUKUK MAH. (İŞ. MAH. SİFATILYLA) DN-2009/619 E. B. 80000 TL.		05/01/2010 - 149	-
Şerh	İRTİFATI TEDBİR-05/01/2010 YN-150 EREĞLİ İ. ASLİYE HUKUK MAH. (İŞ. MAH. SİFATILYLA) DN-2009/618 E. B. 80000 TL.		05/01/2010 - 150	-
Şerh	İRTİFATI TEDBİR-05/01/2010 YN-151 EREĞLİ İ. ASLİYE HUKUK MAH. (İŞ. MAH. SİFATILYLA) DN-2009/617 E. B. 80000 TL.		05/01/2010 - 151	-
Şerh	İRTİFATI TEDBİR-05/01/2010 YN-152 EREĞLİ İ. ASLİYE HUKUK MAH. (İŞ. MAH. SİFATILYLA) DN-2009/616 E. B. 80000 TL.		05/01/2010 - 152	-
Şerh	İRTİFATI TEDBİR-05/01/2010 YN-153 EREĞLİ İ. ASLİYE HUKUK MAH. (İŞ. MAH. SİFATILYLA) DN-2009/615 E. B. 80000 TL.		05/01/2010 - 153	-
Şerh	İRTİFATI TEDBİR-05/01/2010 YN-154 EREĞLİ İ. ASLİYE HUKUK MAH. (İŞ. MAH. SİFATILYLA) DN-2009/614 E. B. 80000 TL.		05/01/2010 - 154	-
Şerh	İRTİFATI TEDBİR-05/01/2010 YN-155 EREĞLİ İ. ASLİYE HUKUK MAH. (İŞ. MAH. SİFATILYLA) DN-2009/613 E. B. 80000 TL.		05/01/2010 - 155	-
Şerh	İRTİFATI TEDBİR-05/01/2010 YN-156 EREĞLİ İ. ASLİYE HUKUK MAH. (İŞ. MAH. SİFATILYLA) DN-2009/612 E. B. 80000 TL.		05/01/2010 - 156	-
Şerh	İRTİFATI TEDBİR-05/01/2010 YN-157 EREĞLİ İ. ASLİYE HUKUK MAH. (İŞ. MAH. SİFATILYLA) DN-2009/611 E. B. 80000 TL.		05/01/2010 - 157	-

Rapor Tarihi / Sayf. : 13.11.2012 / 14.40

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metcare	Edinme Sebebi - Tarih - Yüzölçümü	Terkin Sebebi - Tarih - Yüzölçümü
197944703	ERSU MEYVE VE GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	TAM		773,00	Mülkiyet ve Hisse Üzerinden Doğrudan - 21/11/1973 - 3043-	-
S/İf	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yüzölçümü	Terkin Sebebi - Tarih - Yüzölçümü		
Şerh	İrtifatı Hacı: KONYA 14. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ no: 02/04/2012 tarih 2012/5649 ESAS sayılı Hacı Yürü sayılı yarıdan ile. Borç: 6.000 TL. (Alacaklı: LİDER FAKTÖRİNG HİZMETLERİ A.Ş.)		02/04/2012 - 3707	-		

Raporlayan: 25399-Zühre SAKAL
Kaydına Uygun
13.11.2012

Rapor Tarihi / Sayf. : 13.11.2012 / 14.40

369 ADA 2 PARSEL TAKYİDAT BİLGİLERİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI					
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 369/2		
Zemin No	: 72976179	Yüzölçüm	: 63.877,00 m2		
İl / İlçe	: KONYA/EREĞLİ	Ana Tap. Nitelik	: İDARE BİNA DOLU ŞİŞE AMBARI SUNDURMA SOĞUK HAVA BİNASI KAZAN DAİRESİ KANTAR BİNASI PANPA DAİRESİNİ HAVİ MEYVE SUYU FABRİKASI		
Karum Adı	: EREĞLİ(KONYA) TM				
Mahalle / Köy Adı	: ZİYAGÖKALP Mah.				
Mevki	: ADALI				
Cilt / Sayfa No	: 3 / 201				
Kayıt Durum	: Aktif				

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkia Sebabi - Tarih - Yev
İrtifa	H 1836,23 M2 LİK KISIMDA NETGAZ DOĞALGAZ DAĞITIM A.Ş. LEHİNİNETGAZ DOĞALGAZ DAĞITIM A.Ş. DAİME İRTİPAK HAKKI VARDIR. (Dağıtım Tarih: 09/01/2009, Bais Tarih: 09/01/2009 - Süre: -)		09/01/2009 - 188	-

TEFERRUAT BİLGİLERİ					
Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Değeri	Tarih / Yevmiye
175845	DIĞER	MEYVE YIKAMA VE AYIKLAMA GRUBU ALFA LAVAL MARKA	1adet	625000 ETL	31/10/1975 - 2430
175846	DIĞER	NEKTAR ÖN HAZIRLIK GRUBU ALFA LAVAL MARKA	1adet	825000 ETL	31/10/1979 - 2430
175847	DIĞER	NARENÇİYE HAZIRLIK GRUBU ALFA LAVAL MARKA	1adet	1250000 ETL	31/10/1979 - 2430
175848	DIĞER	YAĞ ÇIKARTMA TESİSİ İLE BİRLİKTE			
175849	DIĞER	ELMA PRESİ İLE BİRLİKTE ELMA VE MEYVE SUYU ÖN HAZIRLIK GRUBU ALFA LAVAL MARKA	1adet	2580000 ETL	31/10/1979 - 2430
175850	DIĞER	MEYVE SUYU SÜZME VE ANA SEPARATÖR GRUBU ALFA LAVAL MARKA	1adet	425000 ETL	31/10/1979 - 2430
175851	DIĞER	HAVA GİDERME GRUBU ALFA LAVAL MARKA	1adet	320000 ETL	31/10/1979 - 2430
175852	DIĞER	PKALI EŞANÖRLE ÇALIŞAN PASTÖRİZE GRUBU ALFA LAVAL MARKA	1adet	435000 ETL	31/10/1979 - 2430
175853	DIĞER	SOĞUTUCU GRUBU İLE BİRLİKTE AROMA GÜJİ KAZANMA GRUBU ALFA LAVAL MARKA	1adet	380000 ETL	31/10/1979 - 2430
175854	DIĞER	MEYVE SUYU KONSANTRE GRUBU ALFA LAVAL MARKA	1adet	675000 ETL	31/10/1979 - 2430
175855	DIĞER	5 KİLO LİK TENEKE KUTU KAPAMA MAKİNASI	1adet	50000 ETL	31/10/1979 - 2430
175856	DIĞER	GRUP RONA MAKİNA SANAYİ İMALATI OLAN SELO PLATFORM BUNKER VE GEREKLİ LASTİK BANTLI KONVEYÖRLER	1adet	650000 ETL	31/10/1979 - 2430
175857	DIĞER	SU TESİSATI FİLTRE VE POMPALO HİDROFOR SİSTEMİ YERİ İMALAT	1adet	237000 ETL	31/10/1979 - 2430
175858	DIĞER	ELEKTRİK TRAFİKO YÜKSEK GELİREM VE ALÇAK GELİREM TESİSATI	1adet	820000 ETL	31/10/1979 - 2430

175858	DIĞER	BUHAR TESİSATI 2 ADET 125 M2 BUHAR KAZANI VAKIF TANKI YAKIT ISITMA KONDENS DEPOSU BUHAR GİRİŞ VE KONDENS TESİSATI İLE BİRLİKTE	1adet	760000 ETL	31/10/1979 - 2430
--------	-------	--	-------	------------	-------------------

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Kilid No	Hisse Pay/Payda	Metrekafe	Edinme Sebabi - Tarih - Yev.	Terkia Sebabi - Tarih - Yev.
198118796	ERSU MEYVE VE GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	TAM	63.877,00		Mülkiyet ve Hisse Devralması Devralınması - 21/11/1973 - 3043-	-

S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkia Sebabi - Tarih - Yev.
Serh	İnşaatı Hacı : KONYA 14. İÇİŞİ MÜDÜRLÜĞÜ nın 02/04/2012 tarih 2012/2649 ESAS sayılı Hacı Yazını sayılı yazıları ile Döç : 6.000 TL. (Atacılar : LİDER FAKTORİNG HİZMETLERİ A.Ş.)		02/04/2012 - 3707	-

Raporlayan: 25399-7001 SANAL
Kayıt: 14/11/2012





Ergen İşhanı kat:1 no:14/P Tel: 11997
Ereğli/KONYA

Mal Sahibi			
ARSAA AİT BİLGİLER		PROJEYE AİT BİLGİLER	
YERİ	EREGLI	BİNA TİPİ	Kirli
MAHALLESİ	EREGLI	KULLANMA AMCI	Dr. H.
PAFTA	84	KAT ADETİ	1
ADA	369	ZEMİN ALANI	820 m ²
PARSEL	2	İNŞAAT ALANI	14
MİKTARI	63.872	İMAR PAFTA NO	24 N.İ
KADASTRO PAE NO		İNŞAAT NİZAMI	İnş. Alanı
TAPU KAYDI	İmza - Ereğli	PROJE ONAYI	İmza

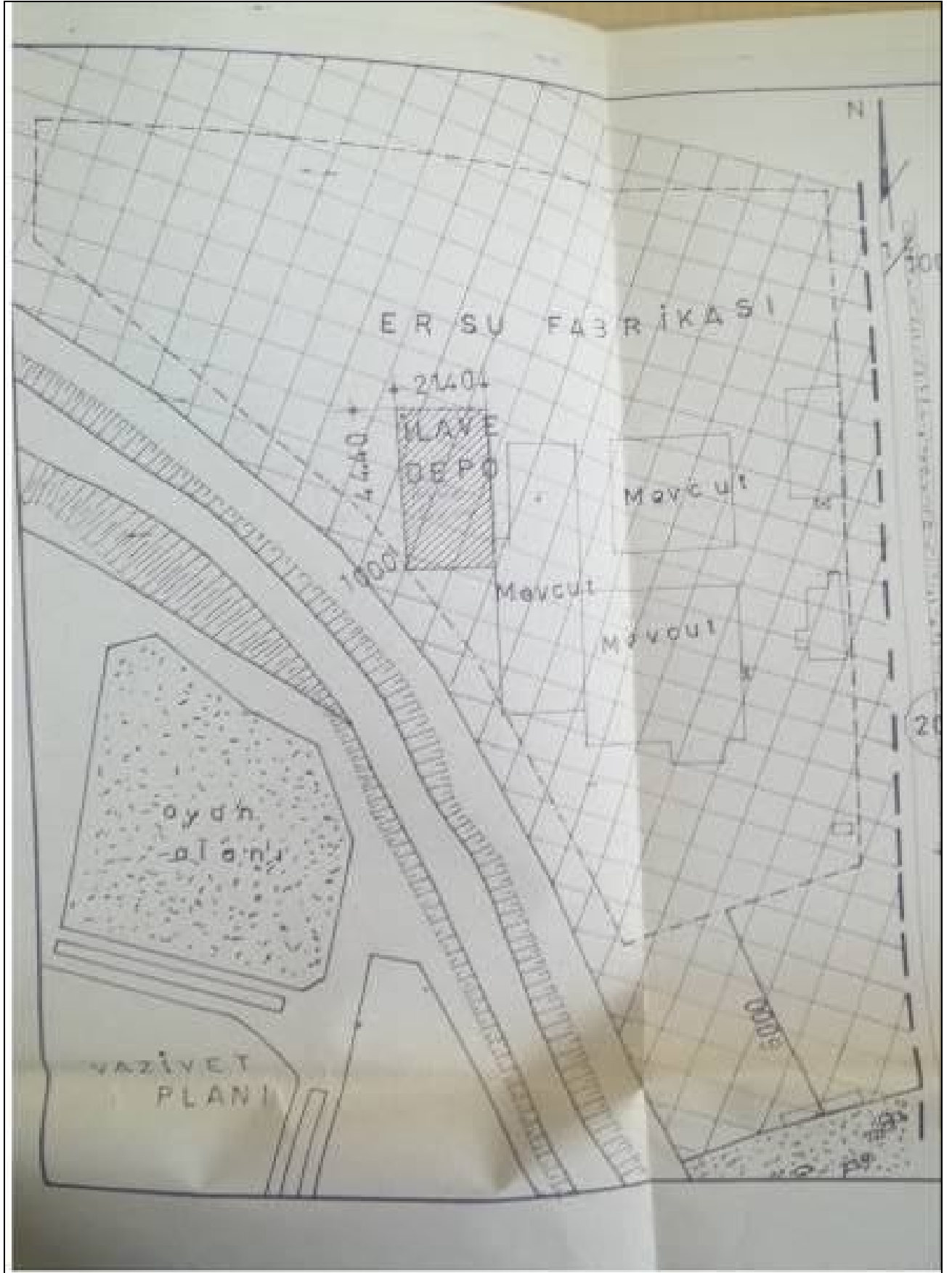
TEKNİK ELEMAN BİLGİLERİ			
PROJELER	PROJEYİ YAPAN DİPLOMA NO	ODA SİCİL NO	İMZA
MİMARİ PROJE			
BETONARME PROJ.			
ELEKTRİK PROJE			
TESİSAT PROJESİ			

FENNİ MESUL	
KONTROL	
ODA VİZESİ	

UYGUNDUR

ONAY 

Bilgiye İlişkin Yeterli
Mühür İmza Mühür



EK.4: RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLARIN CV'LERİ

KİŞİSEL BİLGİLER		
ADI-SOYADI	ALİ ANDAÇ ÇAĞLAR	
T.C. KİMLİK NUMARASI	47083308654	
ÖĞRENİM DURUMU	SELÇUK ÜNİVERSİTESİ İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ 1994–2001	
ÇALIŞTIĞI İŞYERİ	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
MESLEĞİ VE GÖREVİ-ÜNVANI	GAYRİMENKU LDEĞERLEME UZMANI	
ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ		
	KURULUŞUN ÜNVANI	GÖREV ÜNVANI
1	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	KONTROLÖR-GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI KONYA GENEL MÜDÜRLÜK
2	VİZYON GAYRİMENKUL AŞ	GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI
3	KONYA İL ÖZEL İDARESİ	KONTROL MÜHENDİSİ

KİŞİSEL BİLGİLER			
ADI-SOYADI		HAKAN SARAÇ	
T.C. KİMLİK NUMARASI		12647642956	
ÖĞRENİM DURUMU		SÜLEYMAN DEMİREL - TEKNİK EĞT. FAK. YAPI ÖĞRETMENLİĞİ	
ÇALIŞTIĞI İŞYERİ		A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
MESLEĞİ VE GÖREVİ-ÜNVANI		GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI	
ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN ÜNVANI	GİRİŞ/AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV ÜNVANI
1	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	1.12.2010 -	GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI KONTROLÖR
2	İLKE MÜHENDİSLİK	2009-2010	TEKNİK UZMAN
3	YAZGIM MÜHENDİSLİK	2007-2009	ŞANTIYE ŞEFİ, KOORDİNATÖR

KİŞİSEL BİLGİLER			
ADI-SOYADI		BURHANETTİN TANDOĞAN	
T.C. KİMLİK NUMARASI		28844519854	
İKAMETGAH ADRESİ		Feritpaşa Mahallesi Nişantaşı Sokak 15/8 Selçuklu/Konya	
ÖĞRENİM DURUMU		YÜKSEK LİSANS	
ÇALIŞTIĞI İŞYERİ		A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
MESLEĞİ VE GÖREVİ-ÜNVANI		YÖNETİM KURULU BAŞKANI	
ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN ÜNVANI	GİRİŞ/AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV ÜNVANI
1	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	2010-...	YÖNETİM KURULU BAŞKANI
2	BETA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	2008-2009	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
8	VAKIFBANK	1990-2008	VAKIFBANK MÜFETTİŞİ VE ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
9	VAKIFBANK	1985-1990	ANKARADA GAYRİMENKUL DANIŞMANLIĞI VE TANITIM HİZMETLERİ

EK.5: A ARTİBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi


**T.C.
RASRAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu**

20/8/2010

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 303
Konu : **8536**
A ARTİBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Demirci İş Merkezi B Blok Kat:3 No:303
Selçuklu / KONYA

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: 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, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 19.08.2010 tarihli toplantısında, amlan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

26548

MERKEZ: Etiler Yolu A.Ş. No: 136 06520 ANKARA Tlf: (312) 290 90 00 Faks: (312) 292 90 00
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ: Fındıklı Mah. Akmerkez Kat: No: 11 34367 Şişli İSTANBUL Tlf: (212) 339 55 00 Faks: (212) 339 36 00

EK.6: A ARTİBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-55 - 944 8

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

A ARTİBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 07.04.2011 tarih ve 4150 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımıyla yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dokümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde

Anıtlık Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 17 47
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Özgür DALGIÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

**EK.7: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A. Ş.
YÖNETİM KURULU BAŞKANI İMZA SİRKÜSÜ**

Türkiye Cumhuriyeti		12372
 KONYA NOTERLİĞİ KONYA 9. NOTERİ RASİH EMLAKCIOĞLU Babalık Mah. Hazım Uluşahin İş Merkezi A Blok Zemin Kat. 1K-1L KONYA Tel : 332-2370261	03 Mayıs 2012 İMZA SİRKÜLERİ ŞİRKETİN UNVANI ŞİRKETİN ADRESİ TİCARET SİCİL ADI TİCARET SİCİL NO :A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ :Demirci İş Merkezi B Blok Kat.7-8 No:708-808 SELÇUKLU/KONYA :KONYA :36849 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ'nin 25.04.2012 tarihli genel kurulca seçilin Yönetim kurulunca alınan 30.04.2012 tarih ve 30 sayılı karar gereğince ve (3) ÜÇ yıl müddetle Yönetim kurulu karar Ticaret siciline tescil edilmiştir. Buna ait belge Noterliğimizdeki aslında ekliidir. Şirketi; T.C. Mahkemeler, resmi ve hususi daireler, müesseseler, bilumum bankalar, finans kurumları, yerli ve yabancı şirketler, firmalar, hakiki ve hükmi şahıslar ve firmalar nezdinde temsil ve ilzama, şirketi ilzam edilecek, taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, mukaveleleri, sair evrak ve akitleri imzaya, şirketin hak ve alacaklarını talep, tahsil, ahzu, kabza, v ekil, tayin ve azline, Şirket adına bilumum bankalarda ve finans kurumlarında her türlü hesap ve krediler açtırmaya, kapatmaya, hesap ve kredilere paralar yatırmaya, çekmeye, havaleler almaya, göndermeye, çek, poliçe emre muharrer senet küşadına, iskonto ve iştirasına, ihtarname, ihbarname, protesto keşidesine keşide olunanlara cevap itasına, gerekli muameleleri takip e neticelendirmeye, velhasıl Şirket ana ana sözleşmesinde yazılı bulunan maksat ve mevzuatların gerçekleşmesi için yapılması lazım gelen her türlü iş ve işlemleri yapmaya, ifa ve ikmale Yönetim Kurulu Başkanı: BURHANETTİN TANDOĞAN MÜNFERİDEN (3) ÜÇ yıl süreyle yetkili bulunduklarını bildirir. İş bu sirkülerimiz sunulur. A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ Yönetim Kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN T.C. No: 28844519854 Şu Şekilde İmza eder.  Bu Onaylama işlem (N.K. 90.md.) altındaki imzaların gösterdiği Salıpazarı Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23.3.2004 tarih, 599 kayıt, 109 seri ve 255099 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili Ermenek ilçesi Orta mahallesi / köyü 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Tahsin, ana adı Salise, doğum tarihi 8.6.1960, doğum yeri Ermenek doğumlu ve okur yazar olduğunu söyleyen 28844519854 T.C. kimlik numaralı BURHANETTİN TANDOĞAN, adlı kişilere ait olduğunu ve dairede huzurunda imzalandığını onaylarım. İkibinoniki yılı Mayıs ayının üçüncü günü 03.05.2012  KONYA 9. NOTERİ RASİH EMLAKCIOĞLU İmzaya Yetkili Başkan ABDURRAHMAN TOSUN	

KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli makbuz karşılığı tahsil edilmiştir.



A-1/1