

Ersu Meyve ve Gıda San. Anonim Şirketi

Niğde İli, Merkez İlçesi, Hıdırlık Mahallesi, 55 Ada, 398 Nolu Parselde Yer Alan Fabrikaya
Ait

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Rapor No: 2021E003

Rapor Tarihi: 30.04.2021

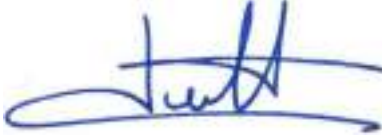
ALESTA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

www.alestagd.com

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ		
Rapor Tarihi	30.04.2021	
Rapor No	2021E003	
Raporu Talep Eden Müşteri	Ersu Meyve ve Gıda San. Anonim Şirketi	
Raporu Hazırlayan Kurum	Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
Raporun Türü	Niğde İli, Merkez İlçesi, Hıdırlık Mahallesi, 55 ada, 398 nolu parselde yer alan fabrikaya ait değerlendirme raporudur.	
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER		
Kullanılan Yaklaşım	Pazar Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı	
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	Ülkemizde ve Dünyada Covid-19 salgınından dolayı oluşan mücbir sebeplerden dolayı kamu kurumlarında araştırma ve belge temini sınırlı olanaklarla kısmen yapılabilmektedir.	
Mevcut Fonksiyonlar	1 adet fabrika	
Değer Tarihi	31.12.2020	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	13.300.000,00 TL	Onüçmilyonüçyüzbin TürkLirası
Pazar Değeri (KDV Dahil)	15.694.000,00 TL	Onbeşmilyonaltıyüzdoksandörtbin TürkLirası

* Yönetici özeti, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Raporu Hazırlayan	Kontrol ve Onay
Güven Demircan Sorumlu Değerleme Uzmanı 403988	Tolga Erdem Sorumlu Değerleme Uzmanı 411407
	



Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Uygunluk Beyanımız

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur ve raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanı ile değerlemeye konu varlığın herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu varlık veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlendirme çalışmasını ahlaki kurallara ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, mesleki eğitim şartlarına ve mesleki tecrübeye haizdir.
- Değerleme uzmanı, varlığı yerinde incelemiştir. Raporun hazırlanma sürecinde adı geçen kişiler dışında kimseden mesleki yardım alınmamıştır.
- Rapordaki analiz, yaklaşım, kanaat ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- Değerleme çalışması, raporda belirtilen varlık veya varlıkların “değerleme tarihi itibarıyla” muhtemel değerinin raporlanması çalışmasıdır. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Varlık ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Raporda yer alan arazi ve üzerindeki yapılar için belirtilen değerler varlığın bütünü için geçerlidir. Bu değerlerin oransal olarak veya toplam değer bölünerek dağıtılması, rapor içinde açıklanmadığı takdirde, değer takdirini geçersiz kılacaktır.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat, hukuki sorun (rehin, haciz, hibe, satış şerhi vb.), vergi vb. mali yükümlülükler ile alacak ve teminat hakları olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer tespiti yapılmıştır.
- Bu raporda belirtilen projeksiyonların, çalışma sürecinde yardımcı olması amaçlanmış olup buradaki bulgular; cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomik ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, uzman tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.
- Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.
- Bu değerlendirme raporunun, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete’de Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1.Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.



İçindekiler

1. RAPOR BİLGİLERİ	- 5 -
1.1. DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI	- 5 -
1.2. RAPOR TÜRÜ VE DEĞERLEMENİN AMACI	- 5 -
1.3. DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYANLAR	- 5 -
1.4. DEĞERLEME TARİHİ	- 5 -
1.5. DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI.....	- 5 -
1.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	- 5 -
1.7. DEĞERLEMeye KOnU TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORU	- 5 -
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	- 6 -
2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ TANITICI BİLGİLER	- 6 -
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	- 6 -
2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR.....	- 6 -
2.4. İŞİN KAPSAMI	- 6 -
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER.....	- 7 -
3.1. DEMOGRAFİK VERİLER.....	- 7 -
3.2. EKONOMİK VERİLER.....	- 8 -
3.3. BÖLGE VERİLERİ	- 10 -
3.3.1. Niğde İli	- 10 -
3.3.2. Merkez İlçesi.....	- 11 -
3.4. GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	- 11 -
4. DEĞERLEMeye KOnU GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER.....	- 13 -
4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI BİLGİLERİ.....	- 13 -
4.2. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	- 14 -
4.3. BELEDİYE İNCELEMESİ.....	- 15 -
4.3.1. Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi.....	- 15 -
4.3.2. Gayrimenkullerin Ruhsat Bilgilerinin İncelenmesi	- 15 -
4.4. KARAR VE TUTANAKLAR.....	- 16 -
4.5. YAPI DENETİM FİRMASI	- 16 -
4.6. SON ÜÇ YIL İÇİNDE GERÇEKLEŞEN HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....	- 16 -
4.6.1. Niğde Tapu Müdürlüğü Bilgileri	- 16 -
4.6.1.1. Mülkiyet Değişimi	- 16 -
5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER VE PİYASA ANALİZİ	- 16 -
5.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	- 16 -
5.2. GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	- 17 -
6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ANALİZİ	- 19 -
6.1. DEĞER TANIMLARI.....	- 19 -
6.2. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	- 19 -
6.2.1. Pazar Yaklaşımı	- 19 -
6.2.2. Gelir Yaklaşımı.....	- 19 -
6.2.3. Maliyet Yaklaşımı	- 20 -
6.3. VARLIĞIN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLER VE YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ.....	- 20 -
6.4. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	- 20 -
7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ.....	- 21 -
7.1. PAZAR YAKLAŞIMI.....	- 21 -
7.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 22 -

7.3.	GELİR YAKLAŞIMI.....	- 22 -
8.	SONUÇ.....	- 23 -
8.1.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	- 23 -
8.1.1.	<i>Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması.....</i>	<i>- 23 -</i>
8.1.2.	<i>Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri</i>	<i>- 23 -</i>
8.1.3.	<i>Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş</i>	<i>- 23 -</i>
8.2.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 24 -
8.3.	NIHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 24 -
9.	EKLER.....	- 25 -



1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası

Bu rapor Ersu Meyve ve Gıda San. A.Ş.'nin 15.04.2021 tarihli talebi üzerine şirketimiz tarafından **Hata! Başvuru kaynağı bulunamadı.** tarihinde 31.12.2020 tarihli değer tespiti amacı ile **Hata! Başvuru kaynağı bulunamadı.** rapor numarası ile üretilmiştir.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında tanzim edilmiş olup, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete'de Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Niğde İli, Merkez İlçesi, Hıdırlık Mahallesi, 55 ada, 398 nolu parselde yer alan gayrimenkulün piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur. Raporda Müşteri talebi doğrultusunda teknik değerlendirme ve finansal analizlere yer verilmiştir.

1.3. Değerleme Raporunu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu mahallinde yapılan incelemeler ve ilgili kişi/kurum/kuruluşlardan elde edinilen bilgiler ışığında Sorumlu Değerleme Uzmanı Güven Demircan (Lisans No: 403988) tarafından hazırlanmış Sorumlu Değerleme Uzmanı Tolga Erdem (Lisans No: 411407) tarafından kontrol edilip onaylanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için şirketimiz değerleme uzmanı 15.04.2021 tarihinde çalışmalara başlamış, **Hata! Başvuru kaynağı bulunamadı.** tarihinde gerekli çalışmaları yaparak, raporu tamamlamıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor Ersu Meyve ve Gıda San. A.Ş. ile Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 15.04.2021 tarih ve 2021-0405 numaralı dayanak sözleşmesi hükümleri kapsamında hazırlanmıştır.

1.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Ülkemizde ve Dünyada Covid-19 salgınından dolayı oluşan mücbir sebeplerden dolayı araştırma ve belge temini sınırlı olanaklarla kısmen yapılabilmektedir.

1.7. Değerlemeye Konu Taşınmazlar İçin Şirketimiz Tarafından Yapılan Son Üç Değerleme Raporu

Değerlemeye konu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önce yapılan değerleme raporu bulunmamaktadır.



2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketimiz, 2019 yılında, Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile çeşitli kurum ve kuruluşlara Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Balmumcu Mah. Barbaros Blv. Çınar Apt No: 24/13 Beşiktaş/İstanbul adresinde faaliyetlerine başlamıştır.

Şirketimiz; Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 25.07.2019 tarihli ve 42/969 sayılı toplantısında, Seri: III, No:62.3 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” uyarınca sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 17.10.2019 tarihli ve 8607 sayılı kararıyla şirketimize, Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkındaki Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden, bankalara yönetmeliğin 4. maddesi kapsamına giren "Gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

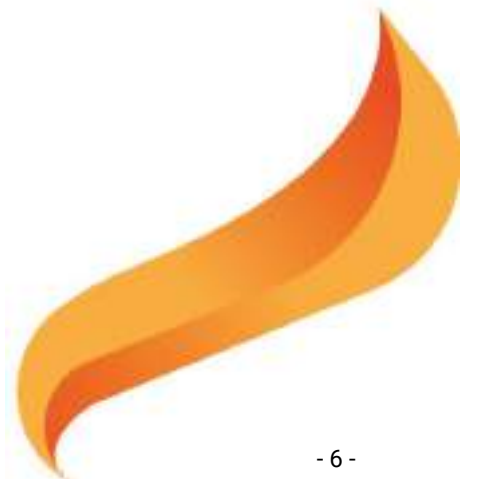
Bu değerlendirme raporu İşçi Blokları, Mah., Muhsin Yazıcıoğlu Cad., No:61/A Blok, Balgat / ANKARA adresinde bulunan Ersu Meyve ve Gıda San. A.Ş. için hazırlanmıştır.

2.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Kısıtlamalar

Bu rapor, Ersu Meyve ve Gıda San. A.Ş.’nin 15.04.2021 tarihli talebine istinaden hazırlanan değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında Müşteri tarafından; Niğde İli, Merkez İlçesi, Hıdırlık Mahallesi, 55 ada, 398 nolu parselde yer alan fabrikanın değerinin tespiti istenmiştir.

2.4. İşin Kapsamı

Niğde İli, Merkez İlçesi, Hıdırlık Mahallesi, 55 ada, 398 nolu parselde yer alan gayrimenkulün 29.05.2021 tarihli değerinin Türk lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

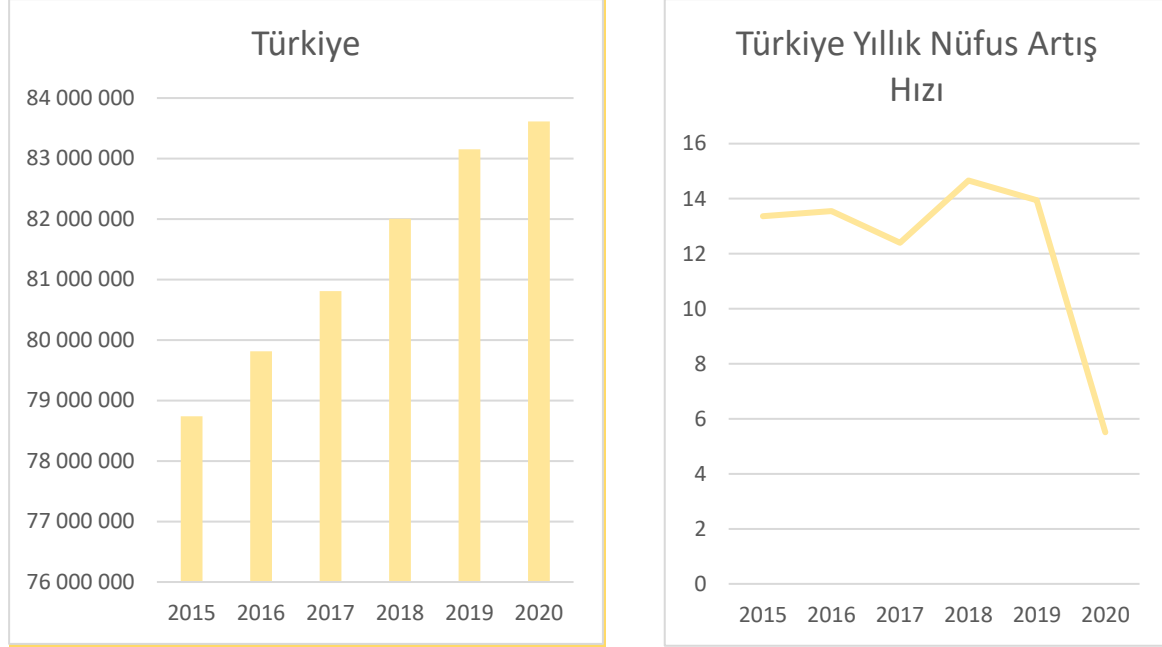


3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

3.1. Demografik Veriler

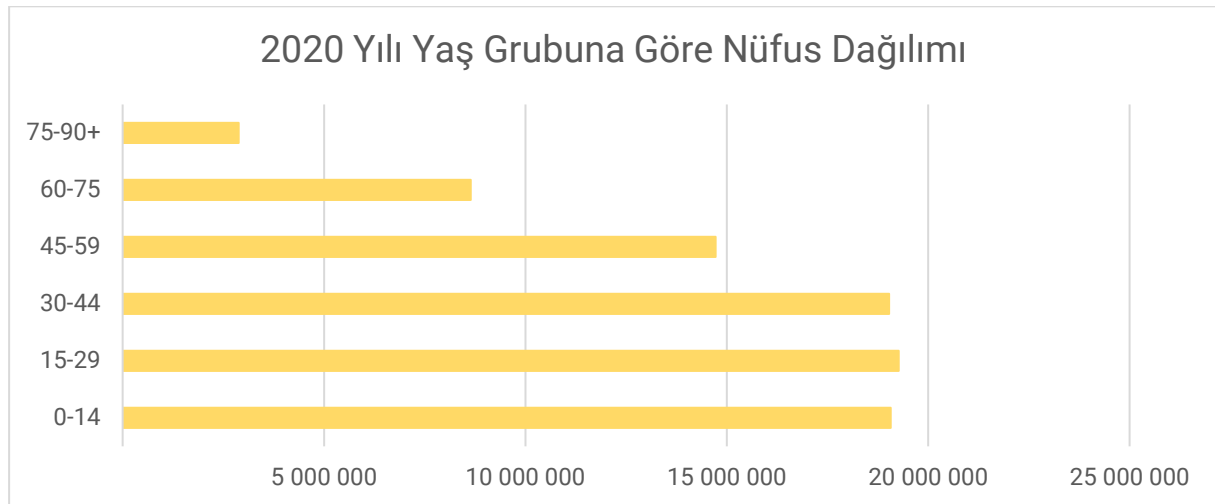
Bu bölümde, Türkiye genelinden hareketle Üsküdar ilçesi özeline inilecek ve nüfusun zamana göre değişimi hakkında özet bilgi verilecektir.

Türkiye

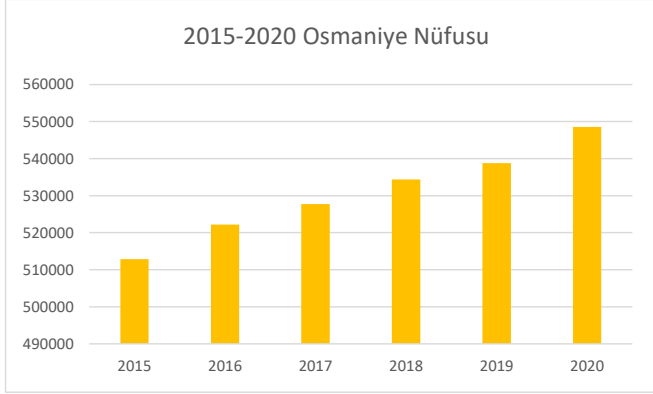


Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 4 Şubat 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.614.362 olarak belirlenmiştir. Türkiye’de yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında %13,4 iken, 2020 yılında %5,1’e düşmüştür. Bu sonuçlara göre Türkiye’de ikamet eden nüfus 2020 yılında, bir önceki yıla göre 459.365 kişi artmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1’ini erkekler, %49,9’unu ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,39 olduğu görülmüştür.

Türkiye nüfusu genç bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yaklaşık %21,57’si 30 yaşından küçüktür. Ülkede nüfusun yaş gruplarına dağılımı aşağıdaki gibidir.



Niğde



Türkiye İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 4 Şubat 2021 tarihi itibarıyla Niğde nüfusu 362.071 olarak belirlenmiştir. Bu nüfus 181.692 erkek ve 180.379 kadından oluşmaktadır. Niğde’de yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında %0,99’ iken, 2020 yılında nüfus 690 kişi azalmıştır. 2018 nüfusu 364.707 kişi, 2019 nüfusu 362.861 kişi ve 362.071’dir.

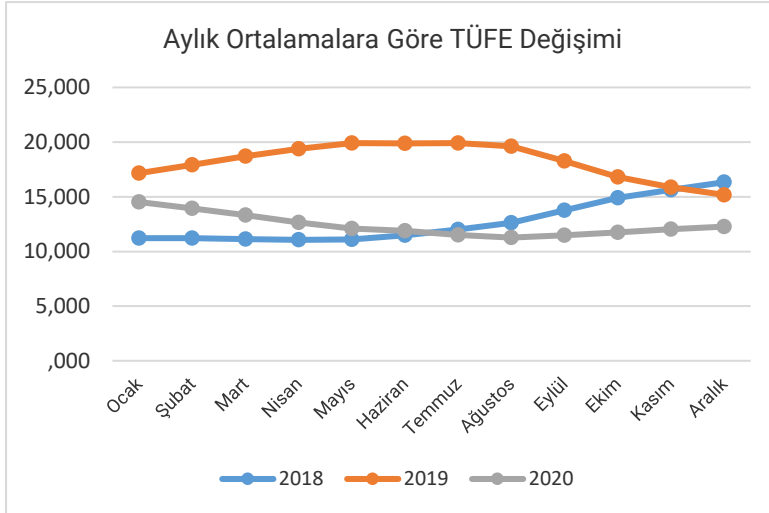
3.2. Ekonomik Veriler

GSYH 2020 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,7 artmıştır.

GSYH’yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %41,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %15,0, sanayi %8,0, inşaat %6,4, tarım %6,2, diğer hizmetler faaliyetleri %6,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,4 ile hizmetler %0,8 artmıştır. Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %4,5 azalmıştır.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %15,6 artmıştır. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,5 artmıştır.

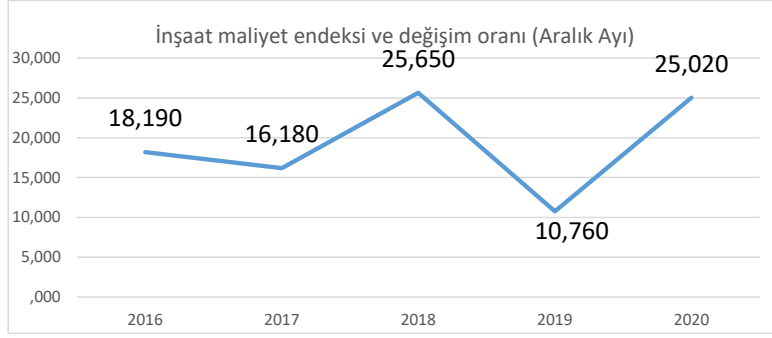
Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2020 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %22,6 artarak 1 trilyon 419 milyar 483 milyon TL oldu. GSYH’nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 197 milyar 377 milyon olarak gerçekleşti.



TÜİK’te yayınlanan enflasyon verilerine göre 2021 yılının ocak ayına göre %14,97 olarak gerçekleşmiştir. Yıllık en yüksek artışın olduğu ana gruplar ise sırasıyla, %3,46 ile ev eşyası, %2,64 ile ulaştırma ve %2,53 ile gıda/alkolsüz içecekler olmuştur.

Bir önceki yılın aynı ayına göre artışın düşük olduğu ana gruplar sırasıyla, %0,58 ile çeşitli mal ve hizmetler, %0,03 ile eğitim ve %0,01 ile alkollü içecekler ve tütün olmuştur.

İnşaat Maliyet Endeksi



İnşaat Maliyet Endeksi yıllık değişim oranının özellikle 2017 – 2018 arasında yakaladığı çıkış grafiğinin, TÜİK’ te yayınlanan 2019 verileri incelendiğinde %10,76’lık bir oranla önceki yıllara göre azalarak arttığı, 2020 yılında ise %25.02 arttığı görülmüştür.

Konut satışları 2020 yılında bir önceki yıla göre %11,2 artarak 1 milyon 499 bin 316 olmuştur. Ocak-Aralık döneminde ipotekli konut satışı %72,4 artarak 573 bin 337, diğer satış türlerinde ise %8,9 azalarak 925 bin 979 olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılında ipotekli satışların payı %38,2, diğer satışların payı %61,8 olmuştur. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %8,2 azalarak 469 bin 740 adettir. İkinci el konut satışları da %23,0 artarak 1 milyon 29 bin 576 olarak gerçekleşmiştir. İlk el konut satış oranı %31,3, ikinci el konut satış oranı %68,7 olmuştur. Konut satışlarında 2020 yılında, İstanbul 265 bin 98 konut satışı ve %17,7 pay ile ilk sırayı aldı. İstanbul’u, 157 bin 95 konut satışı ve %10,5 pay ile Ankara, 93 bin 457 konut satışı ve %6,2 pay ile İzmir izledi. En az satış ise 192 konut ile Ardahan’da oldu.

Türkiye genelinde konut satışları 2020 Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %47,6 azalarak 105 bin 981 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 20 bin 236 konut satışı ve %19,1 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 9 bin 990 konut satışı ve %9,4 pay ile Ankara, 5 bin 794 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 18 konut ile Ardahan, 20 konut ile Hakkâri ve 100 konut ile Bayburt olmuştur.

Konut Fiyat Endeksi 3 Büyük İl



İstanbul, Ankara ve İzmir’in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2020 yılı aralık ayında bir önceki aya göre, sırasıyla %1,3, %1,4 ve %1,2 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla %27,9, %30,2 ve %29,4 oranlarında artış göstermiştir.

2020 yılı aralık ayında bir önceki aya göre %1,7 oranında artan Konut Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %30,3, reel olarak ise %13,7 oranında artmıştır. Aşağıda Türkiye’de en yüksek ve en düşük konut fiyat endeksi değişimi olan bölgeler verilmiştir.



3.3. Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemli bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili bilgiler verilmiştir.

3.3.1. Niğde İli



Niğde, Türkiye'nin İç Anadolu Bölgesi'nin güneydoğusunda ve Kapadokya bölgesinde yer alan merkezi Niğde kenti olan idari birimdir. Rakımı 1.229 m olan Niğde ilinin 2020 nüfusu 362.071'dir. Aksaray, Nevşehir, Kayseri ve Konya illerine komşu olan Niğde, güneyde Bolkar Dağları ile Mersin ilinden, güneydoğu ve doğudan Aladağlar'ın oluşturduğu doğal sınırlarla da Adana ilinden ayrılır. Genel olarak İç Anadolu Bölgesi'nde olan ilin Çamardı ve Ulukışla ilçeleri Akdeniz Bölgesi'nde yer almaktadır.

Termal kaynakları, ören yerleri, tarihî dokusu, doğal güzellikleri, dağ ve kış turizmi olanakları; kenti turizm merkezi yapan önemli unsurlardır. Aladağlar ve Ketençimen Yaylası kış turizmi yapılan bölgelerdir.

Halkın esas geçim kaynağı tarım ve hayvancılıktır. Elma ağacı sayısında Niğde ili ülke sıralamasında ilk sırada yer alır. Ülke genelinde patates üretiminin ise % 25'lik bölümü bu ilde üretilir. Ancak Niğde Merkez Organize Sanayi, Bor Deri Organize Sanayi, halı fabrikası ve diğer küçük sanayi kolları Niğde halkı için önemli istihdam alanlarıdır. Geleneksel el sanatları bakımından Niğde önemli bir ildir. Niğde ilinde üretilen halılar dünyanın birçok ülkesinde müşteri bulmaktadır.

3.3.2. Merkez İlçesi

İklim: Niğde'de Orta Anadolu'nun tipik kara iklimi görülür. Yazları sıcak ve kurak, kışları soğuk ve kar yağışlıdır. Yağışların kar haline kışın, yağmur haline ise ilkbaharda rastlanmaktadır.

En sıcak ay ortalaması temmuz ayına, en soğuk ay ortalaması ise ocak ayına denk gelir. Gerek mevsimler arasındaki sıcaklık farkı, gerekse gece ve gündüz arasındaki sıcaklık farkı, kara ikliminin en sıcak örneğidir.

Niğde'de yapılan gözlemlere göre sıcaklık ortalaması 37,7 derece ile temmuz ayına, en düşük sıcaklık ise (-)21 derece ile şubat ayına rastlar.

Nisan, Mayıs ve Haziran ayının ilk yaralarına kadar sağanak halinde, bazen de ayrı sürekli yağış yapan şartları görünür. Şehirdeki yağış ortalaması 0,9 mm'dir. Yağışın en fazla olduğu ay, 78,5 mm ile nisan; en az olduğu ay ise, 0,2 mm ile temmuz ayıdır.

Niğde'de ortalama nispi nem %56'dır. Nemin en fazla olduğu ay %80 ile şubat, en düşük olduğu ay %30 ile ağustos ayıdır.

Eğitim: Şehirdeki tek üniversite, 3 Temmuz 1992 tarih ve 3837 sayılı kanunun ek 22. maddesine göre 11 Temmuz 1992 tarihinde Niğde Üniversitesi adıyla kurulan ve Ağustos 2016'da yapılan değişiklikle günümüzdeki adına kavuşan Niğde Ömer Halisdemir Üniversitesi'dir.

Ekonomi: Niğde ilinin ekonomisi tarıma dayanır. Özellikle patates, elma, şeker pancarı üretimi ile ön plana çıkan tarım faaliyetlerinin yanı sıra; halı, şeker, meyve suyu, un, çimento ve kimya sanayilerinin önemli bir bölümü Niğde ilinde mevcuttur.

Turizm: Niğde; doğal güzellikleri, kültürel varlıkları ve termal kaynakları ile turizm açısından önemli cazibelere sahiptir. Günümüzden itibaren 10 bin yıllık kesintisiz bir yerleşim merkezi olan Niğde'de bu süreç içinde Roma, Bizans, Selçuklu ve Osmanlı döneminden günümüze ulaşmış birçok tarihi eser mevcuttur.

3.4. Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün Açık Adresi: İlhanlı Mah., Çevreyolu Sokak, No:27, Merkez/ NİĞDE. (UAVT: 2638639936)

Gayrimenkule ulaşım için Niğde şehir merkezinden Aydınlık Caddesi üzerinden çıkılır ve Kayseri yoluna bağlanır. Sol tarafa dönülerek kuzey yönde Kayseri istikametinde 1,85 km. kadar ilerlenir ve sağ kol üzerinde yola cepheli konumda 27 kapı numarası ile konumlu değerleme konusu taşınmaza ulaşılır.

Taşınmazın yakın çevresinde Ata Sanayi Sitesi, Keresteciler Sitesi, Niğde Oto Galerici Sitesi, Belediye Otobüs Garajı ve küçük sanayi atölyeleri ile işyerleri mevcuttur.

Parsel çevresinde konut yapılaşması söz konusu olmayıp, kentin kuzeyinde ve çıkış bölgesinde olan taşınmazın yakın çevresinde sanayi yapıları, atölyeler ve imalathaneler bulunmaktadır. Taşınmaza özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile ulaşım kolaydır. Gayrimenkul bulunduğu bölge itibarıyla altyapı olanaklarından faydalanabilecek yer ve ortamdır. Altyapı ve yol çalışmaları yeni yapılaşmalarla birlikte devam etmektedir.



Taşınmazın Üst Ölçek Lokasyon Analizi



Taşınmazın Uzak Plan Uydur Görüntüsü



Yakın Plan Uydur Görüntüsü

4. DEĞERLEMEYE KONU GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı Bilgileri

Tapu Belgesinin Türü					
Kat Mülkiyeti		Kat İrtifakı		Arsa	Diğer
					X
Ana Gayrimenkul Tapu Kaydı					
İli	Niğde	Taşınmaz ID	10097255		
İlçesi	Merkez	Ada No	55		
Bucağı		Parsel No	398		
Mahallesi	Hıdırlık	Niteliği	Tarla		
Köyü	-	Yüzölçümü(m²)	38.060,85		
Sokağı/Cad	-	Cilt	22	Yevmiye No	3339
Mevkii	-	Sahife	2239	Tapu Tarihi	15.06.1998
Malik	Malikin Adı Soyadı/ Ünvanı				
	Ersu Meyve ve Gıda Sanayi A.Ş. (1/1)				

Açıklama: Değerleme konu taşınmazın tapu kaydı 28.04.2021 tarihinde webtapu üzerinden temin edilmiştir. Rapor kapsamında ihtiyaç duyulan taşınmazın (varsa) son 3 yıllık tapu kayıt bilgilerini de içeren tapu kaydı için Niğde Tapu Müdürlüğü'ne başvuru yapılmış ancak pandemi süreci sebebiyle olumlu sonuç alınamamıştır. Detaylı tapu kaydının alınması önerilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın tapu kaydı üzerinde;

Beyanlar Hanesinde:

- 3402 sayılı kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir. (12.10.2020 tarih ve 31838 yevmiye no ile)
- Şerh 2942 sayılı kanun 7.maddesi kamulaştırılmıştır. (23.08.1984 tarih ve 2257 yevmiye no ile)

İrtifaklar Hanesinde:

- Bu parsel aleyhine E.Bankası Genel Müdürlüğü lehine zeminden itibaren 7 metre yükseklikte intifa hakkı vardır. (03.05.1967 tarih ve 559 yevmiye no ile)

Şerhler Hanesinde:

- Niğde Belediyesi lehine 2 yıl içerisinde fabrika binasının satışına başlanması 5 yıl içerisinde faaliyete geçirilmesi kaydıyla vefa hakkı vardır. (16.03.1994 tarih ve 1621 yevmiye no ile)
- İhtiyati Haciz: Konya 14. İcra Müdürlüğü'nün 28.03.2012 tarih 2012/2649 sayılı haciz sayılı yazıları ile borç: 6.000 TL. Alacaklı: Lider Faktoring Hizmetleri A.Ş. (17.04.2012 tarih ve 6714 yevmiye no ile)
- İcra-i Haciz: Ereğli (Konya) İcra Dairesi'nin 21.02.2020 tarih 2017/3854 sayılı haciz yazısı ile 107.062,25 TL bedel ile alacaklı Mehmet Demirci lehine haciz işlenmiştir. (24.02.2020 tarih ve 6231 yevmiye no ile)
- İcra-i Haciz: Ereğli (Konya) İcra Dairesi'nin 13.08.2020 tarih 2017/3854 sayılı haciz yazısı ile 108.148,69 TL bedel ile alacaklı Mehmet Demirci lehine haciz işlenmiştir. (13.08.2020 tarih ve 22272 yevmiye no ile)
- İcra-i Haciz: Ereğli (Konya) İcra Dairesi'nin 14.08.2020 tarih 2017/3854 sayılı haciz yazısı ile 108.154,93 TL bedel ile alacaklı Mehmet Demirci lehine haciz işlenmiştir. (14.08.2020 tarih ve 22526 yevmiye no ile)
- İcra-i Haciz: Ereğli (Konya) İcra Dairesi'nin 17.02.2021 tarih 2017/3854 sayılı haciz yazısı ile 112.852,46 TL bedel ile alacaklı Mehmet Demirci lehine haciz işlenmiştir. (17.02.2021 tarih ve 7277 yevmiye no ile)

Değerleme konusu taşınmaza ait tarafımızca 28.04.2021 tarihinde WEBTAPU üzerinden alınan tapu kayıt belgesi rapor eklerinde ayrıca sunulmuştur.

*** VEFA (GERİ ALIM) HAKKI ŞERHİ:** Vefa hakkı satanın, sattığı taşınmaz malı müşteriden geri satın alma hakkını saklı tutmasıdır. Bu hakkın azami etki süresi de şerh tarihinden itibaren on yıldır. Bu sürenin sonunda malikin talebi ile terkin edilebilir. Söz konusu kaydın 1994 tarihli olup süresi dolduğu için terkin edilebileceği düşünülmektedir.

*** İCARİ HACİZ:** Para borcuna veya teminat verilmesine ilişkin mahkeme ilamı üzerine veya ilamsız takipte haciz yoluyla gönderilen ödeme emrine süresi içinde itiraz edilmemek yahut itiraz reddedilerek takibin kesinleşmesinden sonra konulan haciz işlemidir. Taşınmazın satışına ve ipotek altına alınmasına engel teşkil etmemektedir.

4.2. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde 1 adet fabrika binası, bu bina içinde idari kısım, bu binaya bitişik depo binası ve parsel girişinde de güvenlik-kantar binası bulunmaktadır. Parselin orta kısmında yaklaşık 7.000 m² açık saha betonu ile kaplı alan, 1.000 m² kadar yol cephesi olan kuzey cephede yeşil peyzaj alanı, 22.000 m² büyüklüğünde olan güney cephede meyve ağaçları vardır. Parselin etrafı duvar ve çit ile çevrilidir. Parsel üzerindeki yapılar şu şekildedir:

Fabrika Binası: Fabrika binası tek katlı olup yasal ve mevcut durumuna göre 3 ayrı kısımdan oluşmaktadır. Yapının güneybatı cephe olan giriş kısmında 141 m² idari kısım ve arka taraf olan kuzeydoğu cephesinde 91 m² depo alanı vardır. Projesinde fabrika imalathane olarak gösterilen orta kısım ise 1.690 m²'dir. İdari kısım projesinde incelendiğinde içinde merdiven olup üst katı var şeklindedir. Yerinde de üst kat bulunmaktadır. Ancak projesinde kesitlerde yapı tek katlı gösterilmiş ve ayrıca üst katın kalıp planı da bulunmamaktadır. Bu durumda taşınmazın yasal kapalı alanı projesinden hesaplanıp ruhsat ve iskanında da görüldüğü üzere 141 m² idari kısım, 91 m² depo kısmı ve 1.690 m² fabrika kısmı olmak üzere toplam 1.922 m²'dir. Yerinde bulunan 141 m²'lik idari binanın 1. katı ise proje dışı olduğu için değerlemede dikkate alınmamıştır. İdari binanın zemin katında idari ofis, yemekhane, mutfak, WC, soyunma odaları ve laboratuvar, üst katında ise misafirhane ve dinlenme odası – ofis şeklinde 3 adet oda ve WC-banyo hacimleri bulunmaktadır. İdari binanın zeminleri seramik kaplama, duvarlar plastik boyalı, mutfak ve ıslak hacimlerde zemin ve duvarlar seramik kaplamadır. Fabrika kısmında zemin yüzeyi sertleştirilmiş şap beton, çatısı alüminyum panel, duvarları kısmen plastik boyalı olup aydınlatma doğal aydınlatma ve civa buharlı ampullerle sağlanmaktadır. Fabrika binasının güneydoğusunda bitişik olarak depo binası vardır ve yapılar irtibatlıdır.

Depo Binası: Depo binası fabrika binasının kuzeydoğusunda ve fabrika binası ile irtibatlı olarak inşa edilmiştir. Bina tek katlı ve 2 holden ibarettir. Yasal ve mevcut durumuna göre 1.036 m² brüt alana sahiptir. Ön kısmında ise yaklaşık 90 m² kadar kısmın önü ve yanları açık olmak üzere yükleme alanı şeklinde bırakılmıştır. Kapalı alana, projeye ve iskana dahildir. Depo kısmında zemin yüzeyi sertleştirilmiş şap beton, çatısı alüminyum panel, duvarları kısmen plastik boyalı olup aydınlatma doğal aydınlatma ve civa buharlı ampullerle sağlanmaktadır.

Giriş güvenlik kulübesi ve kantar binası: Değerleme konusu parsel girişinde sağ tarafta tek katlı güvenlik kulübesi ve kantar binası olarak kullanılan yapı vardır. Yapının ön tarafında ayrıca kantar vardır. Yapı yerinde yapılan ölçüme göre 40 m² alanlı olup, içinde 2 adet oda, mutfak ve WC vardır. Söz konusu bina proje ve ruhsatlara konu olmayıp yasal evrakı olmadığı için değerlemede dikkate alınmamıştır.

Saha ve Ağaçlar: Değerlemeye konu parsel üzerinde yapı ve açık saha betonları haricinde yaklaşık 22.000 m² kadar alanda müşteriden alınan bilgilere göre 3.500 adet kadar elma ağacı ve 1.500 adet kadar vişne ağacı vardır. Ağaçların 15 yaşlarında olduğu belirtilmiştir. Taşınmazın etrafı kısmen çevre duvarı ile kısmen de tel çit ile çevrilmiştir.



Yapı No	Bina İsmi	Yasal Kapalı Alanı (m ²)	Mevcut Kapalı Alanı (m ²)
A	İdari Bina	141,00	282,00
	Fabrika	1.690,00	1.690,00
B	Depo (A)	91,00	91,00
	Depo (B)	1.036,00	1.036,00
C	Güvenlik ve Kantar	-	40,00
TOPLAM (m²)		2.958,00	3.139,00

Depo (A) olarak belirtilen bina fabrika binası içinde depo olarak belirtilen kısım olup, depo (B) olarak belirtilen bina ise daha sonradan mevcut yapıya ilave ve bitişik olarak yapılan yapıdır.

4.3. Belediye İncelemesi

4.3.1. Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmî kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Niğde Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan temas ve incelemelerde, taşınmazın 03.01.2014 tarih ve 14 sayılı belediye meclis kararı ile onaylanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında "Sanayi" Alanı lejantında kaldığı ve yapılaşma koşulunun E:0,7 olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca taşınmazın 2.500 m² kadar kuzey tarafından geçen yoldan ihdası vardır. Konu taşınmazın belediyeden temin edilen resmi imar durum yazısı rapor eklerinde paylaşılmıştır.



İmar Planı	NİĞDE MERKEZ UYGULAMA İMAR PLANI HİDROLİK ETAP
Parmaklar	Sanayi Alanı
Tasdik Tarihi	03-01-2014 / 14
Ölçeği	1/1000
İlçe	NİĞDE
İmarat	HİDROLİK
Diğer Yürürlüğü	
On Bakiye	-
Yeni Bakiye	-
Ancak Bakiye	-
İmar Durumu	-
Pafta	-
Ada	66
Parsel	396
Hesap Alanı	38.061,48 m ²
Kat Adedi	-
İmarat Nizamı	-
T.A.K.B	-
K.A.K.S (Emsal)	0,70
Kat Alınacak Nokta	-

4.3.2. Gayrimenkullerin Ruhsat Bilgilerinin İncelenmesi

Taşınmaz ile ilgili olarak ilgili belediyeden temin edilen aşağıdaki dokümanlar incelenmiştir.

YAPI RUHSATLARI	TARİH	NUMARA	NİTELİK	ALAN	KAT ADEDİ
	28.10.1998	188/02	Depo (A), İdari Kısım ve İmalathane	1.922	1
	31.11.1998	191/17	Depo (A), İdari Kısım, İmalathane ve Depo (B)	2.958	1

YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ	TARİH	NUMARA	NİTELİK	ALAN	KAT ADEDİ
	12.01.1998	192/11	Depo (A), İdari Kısım ve İmalathane	1.922	1
	24.01.2000	212/22	Depo (B)	1.036	1

Değerleme konusu parsel üzerindeki yapılardan Depo (A), idari kısım ve imalathane kısmı için olmak üzere ilk önce yapı ruhsatı alınmış, daha sonra depo (B) yapısı da dahil edilerek parsel üzerindeki tüm yapıları içeren yenileme ruhsatı alınmış, iskan yapıları ise daha sonra ayrı ayrı alınmıştır. Ruhsat ve iskan alanları birbirleri ile uyumludur.

4.4. Karar ve Tutanaklar

Niğde Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden taşınmazın imar arşiv dosyasında ve alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir olumsuz evrak/karar bulunmamaktadır.

4.5. Yapı Denetim Firması

Değerlemeye konu taşınmaz yapı denetim kanununa tabi değildir.

4.6. Son Üç Yıl İçinde Gerçekleşen Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

Son üç yıllık dönem içinde konu taşınmazın hukuksal durumundan kaynaklı herhangi bir değişim bulunmamaktadır.

4.6.1. Niğde Tapu Müdürlüğü Bilgileri

4.6.1.1. Mülkiyet Değişimi

Rapora konu taşınmazın mülkiyeti son 3 yıl içerisinde değişmemiştir.

5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

5.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Sanayi bölgesi civarında konumludur.
- Parsel yüzölçümü bakımından bölgenin büyük parsellerindendir.
- Parsel üzerindeki yapılar projesine ve iskanına uygundur. İdari binanın üst katı dikkate alınmamıştır.

❖ ZAYIF YANLAR

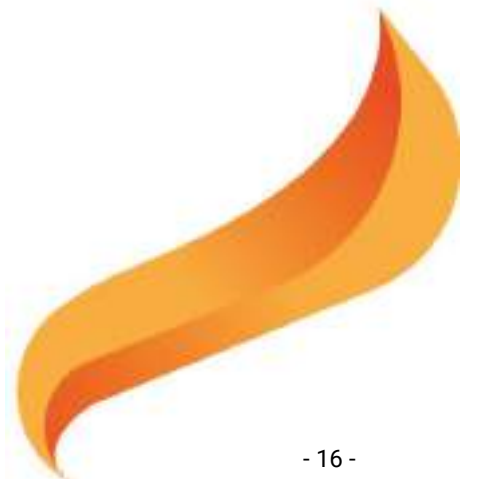
- Değerleme konusu taşınmazın kullanım alanının büyük montanlı olması sebebiyle sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi

❖ FIRSATLAR

- Konu taşınmazın çeşitli sanayi sitelerine olan yakınlığı
- Konu taşınmaz Kayseri Niğde Karayolu üzerinde konumlu olması

❖ TEHDİTLER

- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durağan ve negatif eğilimlerin 2021 yılında da devam etme beklentisi.



5.2. Gayrimenkul Piyasası Analizi

5.2.1. Arsa Emsalleri



Emsal Bilgileri								
No	Konum	İmar	Satış Durumu	Brüt Alanı(m ²)	İstenen Satış Fiyatı (TL)	Gerçekçi Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Yakın	Ticari,Emsal;2	Satılık	8.505	10.300.000	8.000.000	941	Daha İyi
2	Yakın	K+T, Emsal;2,2	Satılık	3.194	3.600.000	3.300.000	1.033	Daha İyi
3	Yakın	Konut, Emsal;2,4	Satılık	10.000	8.000.000	7.000.000	700	Daha İyi
4	Yakın	Konut, Emsal;2,5	Satılık	1.040	1.250.000	1.150.000	1.106	Daha İyi
5	Yakın	K+T, Emsal;2,2	Satılık	1.288	1.050.000	950.000	738	Daha İyi

Emsallerin Değerlendirilmesi ve Dikkate Alınma Şekline İlişkin Açıklama

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın, taşınmazın karşısında, karayolunun Kayseri yönüne gidiş cephesinde bulunan 55 ada 556 574 parsel sınırları dahilinde **Emsal;2,00 Ticari imarlı** toplam 8.505 m² kullanım alanına sahip boş arsa 10.300.000 TL bedelle satışta. Pazarlık payı mevcuttur. Taşınmaz için birkaç ay önce 7.000.000 TL teklif edildiği ve mal sahibinin taşınmazı satmadığı beyan edilmiştir. **Emsal imar hakkı, lejant ve kullanım alanının perakende etkisi gibi şerefiye parametreleri ışığında daha yüksek şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir.** (Emlak Ofisi; 0 (542) 848 90 90)

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmaza 1,5-2 km mesafede kent merkezine daha yakın bir lokasyonda meskûn alanda kalan 3435 ada 6 parsel sınırları dahilinde Emsal;2,20 Konut + Ticari imarlı toplam 3.194 m² kullanım alanının sahip boş arsa 3.600.000 TL bedelle satışta. **Emsal imar hakkı, lejant ve kullanım alanının perakende etkisi gibi şerefiye parametreleri ışığında daha yüksek şerefiyeli, konum olarak daha benzer nitelikli olarak değerlendirilmiştir.** (Emlak Ofisi; 0 (388) 233 77 55)

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaza 2-2,5 km mesafede kent merkezine daha yakın bir lokasyonda meskûn alanda kalan 3565 ada 1 parsel sınırları dahilinde Emsal;2,40 Konut imarlı toplam 10.000 m² kullanım alanının sahip boş arsa 8.000.000 TL bedelle satışta. **Emsal imar hakkı, lejant ve kullanım alanının perakende etkisi gibi şerefiye parametreleri ışığında daha yüksek şerefiyeli, konum olarak daha benzer nitelikli olarak değerlendirilmiştir.** (Emlak Ofisi; 0 (536) 302 35 34)

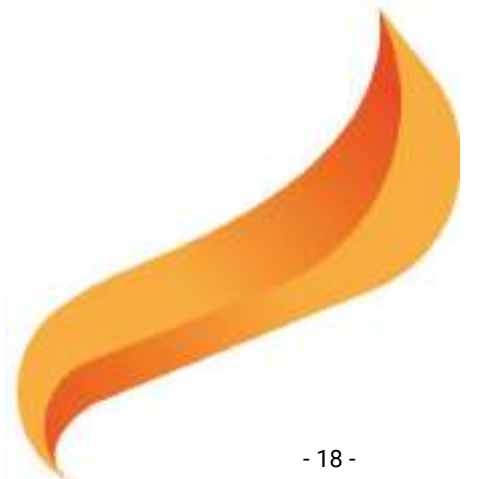
Emsal 4: Değerleme konusu taşınmaza 2-2,5 km mesafede kent merkezine daha yakın bir lokasyonda meskûn alanda kalan 1727 ada 3 parsel sınırları dahilinde Emsal;2,50 Konut imarlı toplam 1.040 m² kullanım alanının sahip boş arsa 1.350.000 TL bedelle satışta. **Emsal imar hakkı, lejant ve kullanım alanının perakende etkisi gibi şerefiye parametreleri ışığında daha yüksek şerefiyeli, konum olarak daha benzer nitelikli olarak değerlendirilmiştir.** (Emlak Ofisi; 0 (388) 213 37 37)

Emsal 5: Değerleme konusu taşınmaza 2-2,5 km mesafede Amas yolu üzerinde Emsal;2,20 Konut + Ticari imarlı toplam 1.288 m² kullanım alanının sahip boş arsa 1.050.000 TL bedelle satışta. **Emsal imar hakkı, lejant ve kullanım alanının perakende etkisi gibi şerefiye parametreleri ışığında daha yüksek şerefiyeli, konum olarak daha benzer nitelikli olarak değerlendirilmiştir.** (Emlak Ofisi; 0 0536 887 97 06)

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu lokasyonda benzer imarlı emsal teşkil edebilecek arsa niteliğinde gayrimenkuller bulunamamıştır. Ancak farklı imar fonksiyona sahip yeteri kadar emsaller bulunmuş olup, emsallerin tamamı imar hakkı olarak taşınmaza göre daha iyi niteliktedir. İlerleyen bölümlerde emsaller konu taşınmaza göre belirli şerefiye parametreleri ile uyumlaştırılarak konu taşınmaz için arsa bazında değeri analiz edilecektir. Taşınmazla benzer sanayi imarlı arsa emsalleri bulunamadığı için bölgedeki emlak ofisi yetkilileri ile görüşmeler yapılmış olup, konu taşınmazın satış görebileceği fiyatlar ile ilgili aşağıda yer alan görüşleri ifade etmişlerdir.

EMLAK OFİSİ GÖRÜŞLERİ;

- **Kayhan Emlak 0546 976 64 74;** Konu taşınmazın bulunduğu bölgede sanayi imarlı parsellerin büyüklüklerine göre satış gördüğü birim fiyat aralığının 300-400 TL/m² olduğu ifade edilmiştir. Konu taşınmazın arsa kullanımının büyük olması sebebiyle sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi de dikkate alınarak satış görebileceği birim satış fiyatının 300-350 TL/m² aralığında olabileceği ifade edilmiştir.
- **Hisar Emlak 0532 763 74 29;** Konu taşınmazın bulunduğu bölgede arsaların m² birim fiyatının 400-500 TL arasında olduğu, değerlendirme konusu taşınmazın ise yüzölçümünün büyük olması sebebiyle 325-350 TL/m² seviyelerinde olabileceği görüşü alınmıştır. Taşınmazın daha kuzey tarafında şehrin dışına doğru Kayseri yolu üzerinde fiyatların anayol üzeri arsalar için 250 TL/m² seviyelerine kadar çıktığı ifade edilmiştir.



6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ANALİZİ

6.1. Değer Tanımları

Bu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “Pazar Değeri” takdir edilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

6.1.1. Pazar değeri

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

6.2. Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.1 ve 10.4’e göre; “Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir.

- Pazar Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı.

6.2.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

6.2.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

6.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

6.3. Varlığın Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemler ve Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Konu taşınmazın değerlemesinde Pazar Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır.

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu varlıkların satışa emsal olabilecek varlık bilgilerine ulaşılabilir olması, benzer nitelikli varlıklar 2. el piyasada el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı" ve sabit kıymet kalemlerinin yerinde ve tesis ile bir bütün olması dikkate alınarak "Maliyet Yaklaşımı" kullanılmıştır.

Konu taşınmazın değerlemesinde Pazar yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin arsa bazında pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı"; parselin üzerinde bulunan yapılar için ise yapım maliyeti Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2021 yılı yapı birim maliyetinden alınarak ve yapı sınıflarına göre bu değerler üzerinden yıpranma payları her bina için ayrı ayrı olmak üzere düşülerek "Maliyet Yaklaşımı" kullanılmıştır.

6.4. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

"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 mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Tüm bu veriler ışığında değerlendirme konusu taşınmazın en iyi ve en verimli kullanımı hali hazırdaki kullanımı fonksiyonu olan "Sanayi" kullanımının olacağı kanaatine varılmıştır.



7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

7.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar.

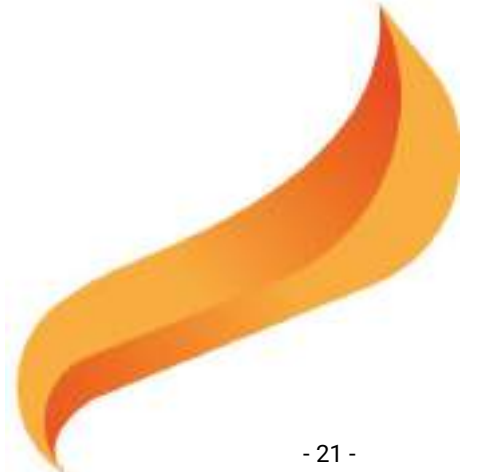
ARSA DEĞERİ

Piyasadan temin edilen emsaller gerek büyüklük, gerekse de imar hakkı olarak taşınmazla benzer nitelikte değildir. Bu nedenle emsaller belirli şerefiye parametreleri ışığında konu taşınmazlara göre (+) ve (-) şerefiye yüzdeleri ile uyumlaştırılarak sonuçlar analiz edilmiştir. Şerefiye parametrelerinin yüzdelerinin etkisi çarpan şeklinde hesap edilmiştir. Düzeltilmiş arsa emsal analizi değerlendirme konusu taşınmazın maliyet yaklaşımına esas değer tespitinde kullanılmak üzere hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yer alan yapıların yasal izinler dahilindeki yasal kullanım alanı 2.958 m², ruhsat harici eklentiler ile beraber 3.159 m² arsa alanı ise 38.060,85 m²'dir. İncelenen emsallere ve bu emsallere ait ilanlardaki pazarlık payları, alan, konum gibi özelliklerinin, değerlendirme konusu parselin özelliklerine göre uyumlaştırılmasıyla, salt arsa bazında değerlemeye konu edilen parselin m² birim satış değeri **282,44 TL/m²** ve pazar yaklaşımına göre 55 ada 398 nolu parselin salt arsa piyasa değeri **10.750.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

ARSA EMSALLERİ UYGUNLAŞTIRMA TABLOSU								
Emsal	Birim Fiyat (TL/m ²)	Konum	Geometri	Büyüklük	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Toplam Düzeltme %	Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL)
1	1.058	0,00%	0,00%	-10,0%	-10%	-65,00%	28,35%	300,00
2	1.033	10,00%	0,00%	-15,0%	0%	-70,00%	28,05%	289,81
3	730	30,00%	5,00%	-10,0%	10%	-70,00%	40,54%	295,95
4	1.106	-5,00%	5,00%	-20,0%	10%	-72,00%	24,58%	271,78
6	757	50,00%	5,00%	-20,0%	0%	-72,00%	35,28%	267,07
Arsa İçin Düzeltilmiş Ortalama Emsal Birim Değeri (TL/m ²)								284,92

55 Ada 398 Parselin Salt Arsa Değeri

Arsa Alanı	38.060,85 m ²
Birim Rayiç Değer	282,44 TL/m ²
Piyasa Değeri	10.750.000,00 TL



7.2. Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmaz Pazar Analizi ışığında elde edilen emsal arsa verilerinin, Pazar Yaklaşımı Yönteminde kullanılması sonucunda 55 ada 398 parsel için elde edilen arsa değeri ile birlikte taşınmaz üzerinde mevcut durumda yer alan ve yasal olan yapıların alanları, ait oldukları yapı sınıfına göre (ruhsat belgesinde belirtilen yapı sınıfı ve saha tespitleri baz alınmıştır.) ayrılmış ve yeniden yapım maliyetleri kapsamında 24.03.2021 tarihinde yayımlanan "Mimarlık Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2021 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri temel alınarak hesaplanmıştır. Genel ekonomik durum sebebiyle, belirlenen birim maliyetler döviz ve akaryakıt fiyatlarındaki değişim etkisini yansıtacak şekilde yayımlandığı tarih ile değerleme tarihi arasındaki dönem kapsayacak şekilde enflasyon, döviz kuru, işçilik maliyetlerindeki artışlar ve bölgesel olarak inşaat işlerinin zorluk seviyesi dikkate alınarak takdir edilmiştir. Bu bağlamda konu taşınmaz için yapı ruhsatında belirtilen yapı sınıflarının günümüz koşullarında gerçeği yansıtmadığı analiz edilmiş üzerindeki yapılardan idari bina için yapı grubu IIIA, diğer yapılar için yapı grupları II C olarak belirlenerek birim inşaat maliyeti III A için 1.360 TL/m² ve II C için 1.030 TL/m² olarak hesaplara yansıtılmıştır.

Aşağıdaki tabloda da verildiği üzere yapıların ait oldukları yapı sınıfı ve birim maliyetleri çarpılarak toplam inşaat maliyeti elde edilmiştir. Elde edilen bu maliyetler bina ekonomik ömrü ve bina yaşı dikkate alınarak amortisman uygulanmış ve yapının yeniden yapım maliyeti hesaplanmıştır. Yapı için 50 yıl ekonomik ömür kabulü yapılmıştır. Parsel üzerindeki yapıların yaş hesabında iskan tarihileri baz alınmıştır.

Tebliğ dahilinde olmayan çevre düzenlemesi, saha betonları, aydınlatma vb. kalemleri için toplu olarak birim fiyat takdir edilmiş ve bu birim fiyat arsa alanı toplamı ile çarpılmış, maktuen eklenmiştir.

55 Ada 398 Parsel Arsa + Yapı Değeri

İnşaat Maliyeti Hesabı			
Yapı Sınıfı	III A		
Yapı Yaklaşık Birim Maliyeti / Mart 2021	1360,00	TL/m ²	
Yapı Sınıfı	II C		
Yapı Yaklaşık Birim Maliyeti / Mart 2021	1030,00	TL/m ²	
Toplam İnşaat Alanı (III A Yapısı İdari Bina)	141,00	m ²	
Toplam İnşaat Alanı (II C Yapıları Depo ve Fabrika Alanları)	2817,00		
(A) Öngörülen Toplam Yeniden İnşaat Maliyeti	3.093.270	TL	
Binanın Mevcut Ekonomik Yaşı	21	Yıl	
Binanın Ekonomik Ömrü	50	Yıl	
Arsa Piyasa Satış Rayiç Değer Hesabı			
Toplam Arsa Alanı	38.060,85	m ²	
Birim Arsa Satış Rayiç Değeri	282,44	TL/m ²	
Arsa Piyasa Satış Rayiç Değeri	10.750.000	TL	
Düzeltilme Değeri			
(B) Arsa Değeri	10.750.000	TL	
Çevre & Peyzaj Düzenleme Maliyeti			
Çevre Düzenlemesi- Peyzaj-Aydınlatma-Saha Betonu Değeri (Maktuen)	755.000	TL	
(C) Toplam Çevre Düzenlemesi ve Ağaç Değeri	755.000	TL	
Maliyet Yaklaşımına Göre Piyasa Satış Rayiç Değer Hesabı			
(E) Geriye Kalan Amortisman Oranı	58,00	%	
(A) x (E) Amortisman Düşümüş İnşaat Maliyeti	1.794.096,60	TL	
(B) Toplam Arsa Piyasa Satış Rayiç Değeri	10.750.000	TL	
(C) Çevre & Peyzaj Düzenleme Maliyeti	755.000	TL	
(D) Düzeltilme Değeri	903	TL	
Taşınmazın Piyasa Değeri ((AxE)+(B+C+D))	13.300.000	TL	

Değerleme konusu 55 ada 398 numaralı parsel ve üzerinde yer aldığı taşınmazların maliyet yaklaşımına esas piyasa değeri **13.300.000 TL** olarak hesap edilmiştir. **Değerleme ruhsata tabi yasal alanlar üzerinden yapılmıştır.**

7.3. Gelir Yaklaşımı

Değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

8. SONUÇ

8.1. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

8.1.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Taşınmazın değer tespitinde Maliyet yaklaşımı yönteminde elde edilen sonuçlar nihai değer olarak takdir edilmiştir. Taşınmazın arsa değerinin saptanması için Pazar yaklaşımın yöntemi kullanılmış olup, maliyet yaklaşımı kapsamındaki konu tesisin değer hesabında Pazar yaklaşımı maliyet yaklaşımı desteklemiştir. Dolayısıyla mülk üzerinde varlıkların bir bütün olarak değerlemesinde sadece maliyet yaklaşımı kullanıldığı ve farklı değerlendirme metotları ile sonuca ulaşılmadığı için karşılaştırılabilir analiz sonuçları bulunmamaktadır.

TL	PIYASA SATIŞ RAYİÇ DEĞER	
55 Ada 398 Parsel	KDV Hariç	KDV Dahil
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi	13.300.000	15.694.000
Nihai Değer	13.300.000	15.694.000

8.1.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

İlgili Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde taşınmazın güncel mülkiyet bilgileri ile başvuru yapılmış, taşınmaza ait imar durumu, ruhsat, yapı kullanma izin belgeleri ve onaylı mimari projeleri incelenmiş olup parsel üzerindeki yapılar elde edilen resmi evraklar çerçevesinde değerlendirilmiştir.

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

Yapılan çalışmalar süresince tapu kayıtları ile ilgili bilgiler Niğde Tapu Müdürlüğü ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nden, imar durumu ile ilgili bilgiler Niğde Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden, tesis ile ilgili faaliyet şemaları ve krokiler ise müşteri tarafından sağlanmıştır. Yasal gerekler yerine getirilmiş olup, mevzuat uyarınca gereken izin ve belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcuttur. Bu kapsamda olmayan yapılar rapor içinde ayrıca belirtilmiş olup değer hesabında dikkate alınmamışlardır. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde ruhsatsız ve ruhsatlı yapılar mevcut olup ruhsatsız olarak inşa edilen kısımlar değer takdirinde dikkate alınamamıştır. Ulaşılan evraklar doğrultusunda değerlendirme çalışması tamamlanmıştır



8.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların mahallinde yapılan incelemesi, konum, büyüklük, fiziksel özellik, mevcut imar durumu ve çevrede yapılan piyasa araştırmaları, satış ve karlılık verileri ile günümüz ekonomik koşulları itibarıyla toplam değerler aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

8.3. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda "Maliyet Yaklaşımı" yöntemi ile ulaşılan değer takdiri yapılmıştır.

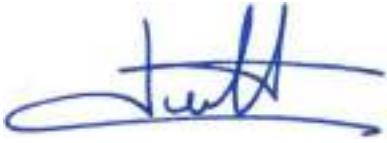
Değerleme konusu taşınmazları değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemeler, konum, altyapı ve ulaşım olanakları, kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları ve günümüz gayrimenkul piyasası koşulları alınmıştır. Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan alınabilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir. Tüm bu bilgiler dikkate alınarak konu parsel ve üzerinde yer alan değerlemeye tabi yapılara ait pazar değeri aşağıdaki tabloda belirtildiği şekilde tahmin ve takdir edilmiştir.

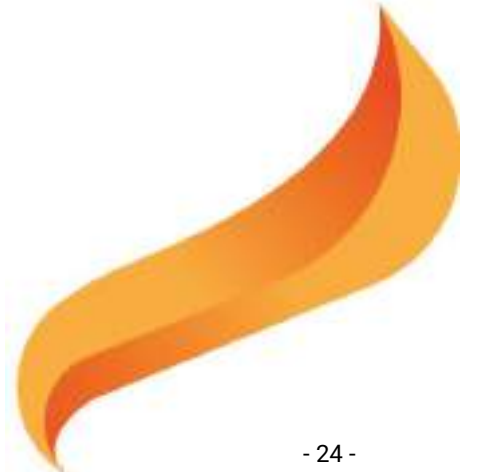
Ada Parsel	Satışa Esas Alan (m ²)	KDV Hariç Pazar Değeri TL	KDV Dahil Pazar Değeri TL
55 Ada 398 Parsel	2.958	13.300.000,00	15.694.000,00
TOPLAM		13.300.000,00	15.694.000,00

**Etkin KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.*

Sonuç olarak;

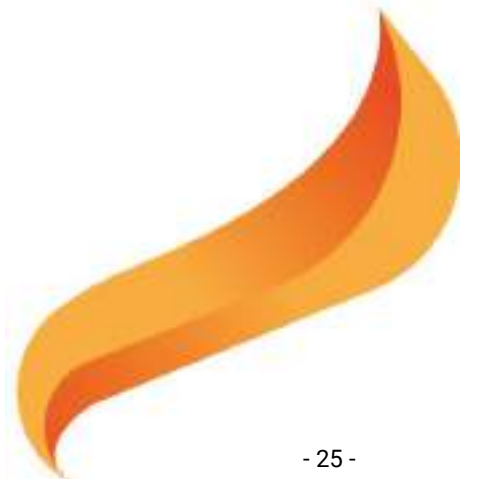
Niğde İli, Merkez İlçesi, Hıdırlık Mahallesi 38.060,85 m² yüzölçümüne sahip 55 Ada 398 Parsel üzerinde bulunan "Tarla" nitelikli parsel üzerindeki tesisin toplam pazar değeri K.D.V. Hariç **13.300.000.-TL (Onüçmilyonüçyüzbin Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Raporu Hazırlayan	Kontrol ve Onay
Güven Demircan Sorumlu Değerleme Uzmanı 403988	Tolga Erdem Sorumlu Değerleme Uzmanı 411407
	



9. EKLER

- Tesis fotoğrafları
- Mimari Proje Görselleri
- Yapı Ruhsatı ve İskan Belgeleri
- Takbis belgeleri
- UAVT Numarası
- İmar Durumu Yazısı
- Uzmanlara ait SPK lisansları
- Uzmanlara ait özgeçmişler



Yerleşim Planı

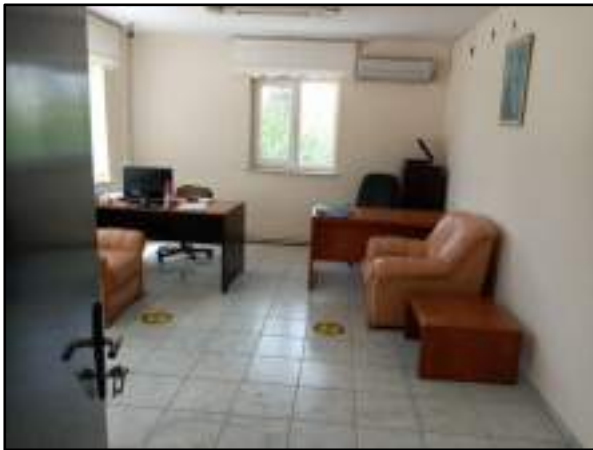


Dış ve İç Mekân Fotoğrafı









Mimari Proje

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



BELEDİYE SARAYI C BLOK NO 5 NİĞDE
TEL : 2131703 - 2139624

PROJEYİ YAPANIN	ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SICİL NO	ODA BEL NO	VERGİ D.NO	İMZASI
	N.NADİ TANRIKULU	MİMAR	8734	42221	6220029833	
	Y.AHMET KUBALİ	MİMAR	10465	42222	6220029833	

MİMARLAR ODASI VİZESİ

MİMARLAR ODASI
NİĞDE TEMSİLCİLİĞİ MESELEKİ DENETİM ONAYI
Bu proje, Mimarlar Odası'na verilmiş 42221
no'lu Yetki Belgesine, sahip MİMAR tarafından
hazırlanmıştır. Bu belge, yasa, yönetmelik, şartname ve
standartlar ile uyumunu denetlenmiştir.
Sayı 1001 Tarih 9.1.1998
M

BELEDİYE ONAYI

28.10.1998
Mustafa Bal
İng. Mühendisi
Dip. No: 138 Oda Sic. No: 49566

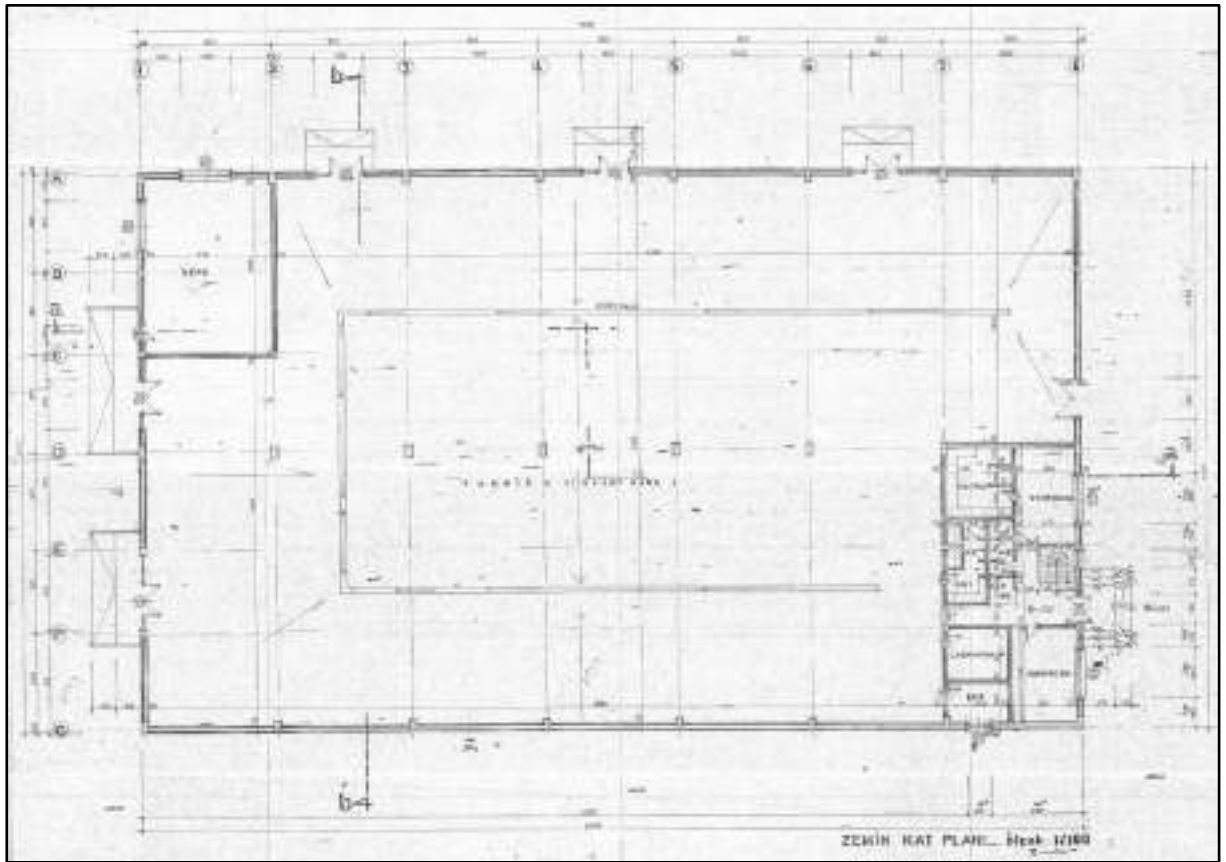
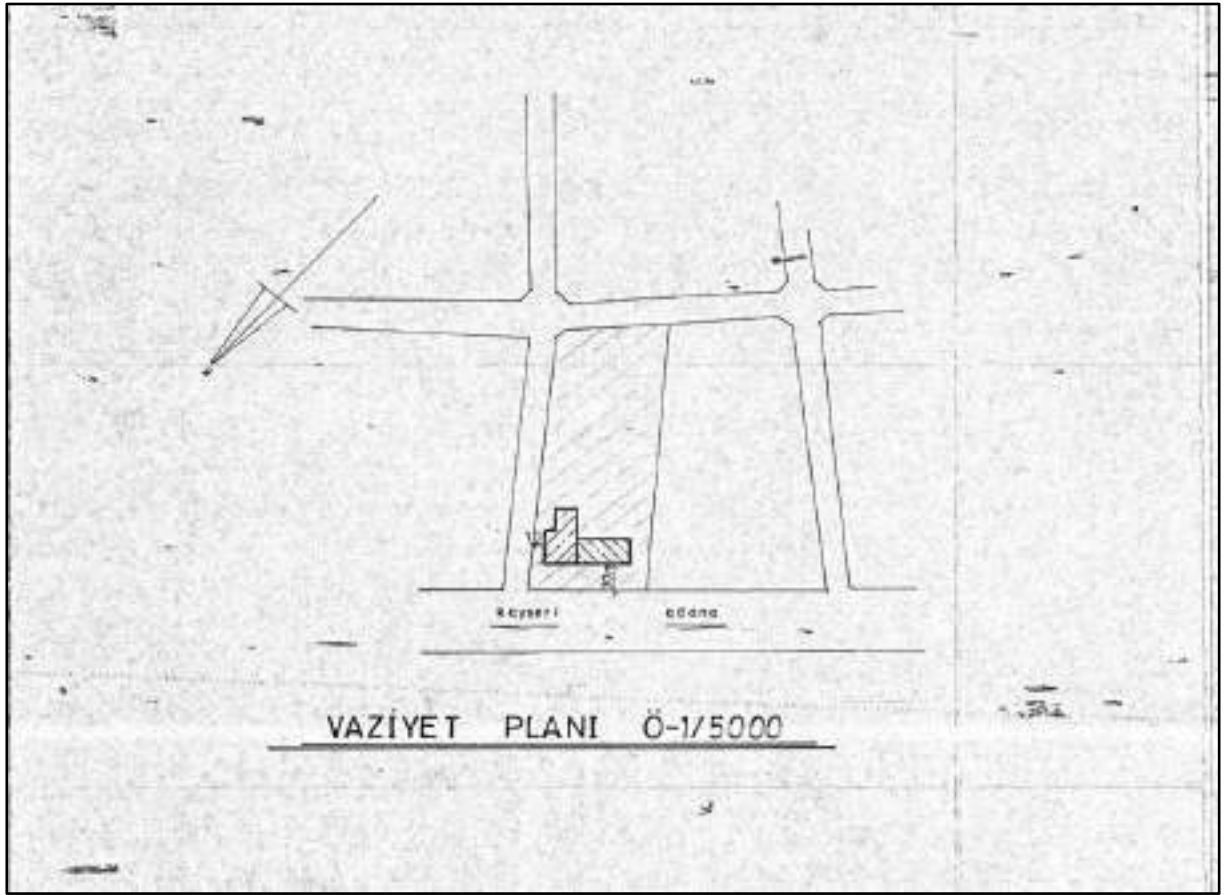
YAPININ	SAHİBİ	VERGİ D.NO:
	Aksoy Meşe Suçu Eki	
	KULLANMA AMACI	ADRES:

ARSAİNIN						
BELEDİYESİ	İLÇESİ	MAHALİSESİ	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İM.DURUM NO
Niğde		Hıdırlık	20 02	55	398	

BETGE-UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ								
MİMARİ HİZMET SINFI	STATİK HİZ. SINFI	MALİYET GURUBU	KAT ADETİ	ALAN M2	İNŞAAT SÜRESİ AY	EN BÜYÜK AÇIKLIK M	KAT YÜK M	HAREK. YÜK KG/M2

PROJE	MİMARİ PROJİ	1/50	FENNİ MESUL
ÖLÇEĞİ	DETAYLAR	1/20 - 1/5	

SANTİYEDE İSE BAŞLAMADAN ÖNCE BÜTÜN ÖLÇÜLER KONTROL EDİLİP
İLGİLİLERE BİLDİRİLECEKTİR.



YAPI RUHSATI

İçerisindeki TÜRK STANDARDINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanları kullanılması şarttır. Bu şart geçerli kabul ve istenirse ruhsatına ek olarak eklenir.

1. Ruhsat veren kurum Niğde Belediyesi		2. Ruhsat tarihi 28.10.1998		3. Ruhsat numarası 188/02	
4. Ruhsatın verildiği maddesi YENİ YARI		5. Mahallesi LİBERALIK		6. Pafta no 61	
7. Ada no 55		8. Parsel no 398			
9. İmar durumu tarihi 31.10.1998		10. İmar durumu numarası 2403		11. İmarat NO SORA	
12. Yaptı tarihi KATI		13. Yaptı tarihi belgesi vereni kurum Niğde Tuncel Sivil İnşaatçı		14. Yaptı tarihi belgesi numarası 15.06.1998	
15. Yaptı tarihi belgesi numarası 3339		16. Ada sayısız / Ümrani ERZURUM KAYMAKAMLIĞI		17. Ruhsat tarihi belgesi numarası 18. Vergi dairesi kod numarası	
19. Vergi dairesi kod numarası 20. Vergi dairesi adı		21. Vergi dairesi kod numarası 22. Vergi dairesi adı		23. Vergi dairesi kod numarası 24. Vergi dairesi adı	
25. Adres Kayseri Yolu Çarşı		26. Adres KIĞDE		27. Adres KIĞDE	
28. Yaptı tarihi belgesi numarası 29. Yaptı tarihi		30. Yaptı tarihi belgesi numarası 31. Yaptı tarihi		32. Yaptı tarihi belgesi numarası 33. Yaptı tarihi	
34. Yaptı tarihi belgesi numarası 35. Yaptı tarihi		36. Yaptı tarihi belgesi numarası 37. Yaptı tarihi		38. Yaptı tarihi belgesi numarası 39. Yaptı tarihi	
40. Yaptı tarihi belgesi numarası 41. Yaptı tarihi		42. Yaptı tarihi belgesi numarası 43. Yaptı tarihi		44. Yaptı tarihi belgesi numarası 45. Yaptı tarihi	
46. Yaptı tarihi belgesi numarası 47. Yaptı tarihi		48. Yaptı tarihi belgesi numarası 49. Yaptı tarihi		50. Yaptı tarihi belgesi numarası 51. Yaptı tarihi	
52. Yaptı tarihi belgesi numarası 53. Yaptı tarihi		54. Yaptı tarihi belgesi numarası 55. Yaptı tarihi		56. Yaptı tarihi belgesi numarası 57. Yaptı tarihi	
58. Yaptı tarihi belgesi numarası 59. Yaptı tarihi		60. Yaptı tarihi belgesi numarası 61. Yaptı tarihi		62. Yaptı tarihi belgesi numarası 63. Yaptı tarihi	
64. Yaptı tarihi belgesi numarası 65. Yaptı tarihi		66. Yaptı tarihi belgesi numarası 67. Yaptı tarihi		68. Yaptı tarihi belgesi numarası 69. Yaptı tarihi	
70. Yaptı tarihi belgesi numarası 71. Yaptı tarihi		72. Yaptı tarihi belgesi numarası 73. Yaptı tarihi		74. Yaptı tarihi belgesi numarası 75. Yaptı tarihi	
76. Yaptı tarihi belgesi numarası 77. Yaptı tarihi		78. Yaptı tarihi belgesi numarası 79. Yaptı tarihi		80. Yaptı tarihi belgesi numarası 81. Yaptı tarihi	
82. Yaptı tarihi belgesi numarası 83. Yaptı tarihi		84. Yaptı tarihi belgesi numarası 85. Yaptı tarihi		86. Yaptı tarihi belgesi numarası 87. Yaptı tarihi	
88. Yaptı tarihi belgesi numarası 89. Yaptı tarihi		90. Yaptı tarihi belgesi numarası 91. Yaptı tarihi		92. Yaptı tarihi belgesi numarası 93. Yaptı tarihi	
94. Yaptı tarihi belgesi numarası 95. Yaptı tarihi		96. Yaptı tarihi belgesi numarası 97. Yaptı tarihi		98. Yaptı tarihi belgesi numarası 99. Yaptı tarihi	
100. Yaptı tarihi belgesi numarası 101. Yaptı tarihi		102. Yaptı tarihi belgesi numarası 103. Yaptı tarihi		104. Yaptı tarihi belgesi numarası 105. Yaptı tarihi	
106. Yaptı tarihi belgesi numarası 107. Yaptı tarihi		108. Yaptı tarihi belgesi numarası 109. Yaptı tarihi		110. Yaptı tarihi belgesi numarası 111. Yaptı tarihi	
112. Yaptı tarihi belgesi numarası 113. Yaptı tarihi		114. Yaptı tarihi belgesi numarası 115. Yaptı tarihi		116. Yaptı tarihi belgesi numarası 117. Yaptı tarihi	
118. Yaptı tarihi belgesi numarası 119. Yaptı tarihi		120. Yaptı tarihi belgesi numarası 121. Yaptı tarihi		122. Yaptı tarihi belgesi numarası 123. Yaptı tarihi	
124. Yaptı tarihi belgesi numarası 125. Yaptı tarihi		126. Yaptı tarihi belgesi numarası 127. Yaptı tarihi		128. Yaptı tarihi belgesi numarası 129. Yaptı tarihi	
130. Yaptı tarihi belgesi numarası 131. Yaptı tarihi		132. Yaptı tarihi belgesi numarası 133. Yaptı tarihi		134. Yaptı tarihi belgesi numarası 135. Yaptı tarihi	
136. Yaptı tarihi belgesi numarası 137. Yaptı tarihi		138. Yaptı tarihi belgesi numarası 139. Yaptı tarihi		140. Yaptı tarihi belgesi numarası 141. Yaptı tarihi	
142. Yaptı tarihi belgesi numarası 143. Yaptı tarihi		144. Yaptı tarihi belgesi numarası 145. Yaptı tarihi		146. Yaptı tarihi belgesi numarası 147. Yaptı tarihi	
148. Yaptı tarihi belgesi numarası 149. Yaptı tarihi		150. Yaptı tarihi belgesi numarası 151. Yaptı tarihi		152. Yaptı tarihi belgesi numarası 153. Yaptı tarihi	
154. Yaptı tarihi belgesi numarası 155. Yaptı tarihi		156. Yaptı tarihi belgesi numarası 157. Yaptı tarihi		158. Yaptı tarihi belgesi numarası 159. Yaptı tarihi	
160. Yaptı tarihi belgesi numarası 161. Yaptı tarihi		162. Yaptı tarihi belgesi numarası 163. Yaptı tarihi		164. Yaptı tarihi belgesi numarası 165. Yaptı tarihi	
166. Yaptı tarihi belgesi numarası 167. Yaptı tarihi		168. Yaptı tarihi belgesi numarası 169. Yaptı tarihi		170. Yaptı tarihi belgesi numarası 171. Yaptı tarihi	
172. Yaptı tarihi belgesi numarası 173. Yaptı tarihi		174. Yaptı tarihi belgesi numarası 175. Yaptı tarihi		176. Yaptı tarihi belgesi numarası 177. Yaptı tarihi	
178. Yaptı tarihi belgesi numarası 179. Yaptı tarihi		180. Yaptı tarihi belgesi numarası 181. Yaptı tarihi		182. Yaptı tarihi belgesi numarası 183. Yaptı tarihi	
184. Yaptı tarihi belgesi numarası 185. Yaptı tarihi		186. Yaptı tarihi belgesi numarası 187. Yaptı tarihi		188. Yaptı tarihi belgesi numarası 189. Yaptı tarihi	
190. Yaptı tarihi belgesi numarası 191. Yaptı tarihi		192. Yaptı tarihi belgesi numarası 193. Yaptı tarihi		194. Yaptı tarihi belgesi numarası 195. Yaptı tarihi	
196. Y					

YAPI RUHSATI

156

İç tüzüğüne TÜRK STANDARTLARINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanları kullanılması şarttır. Bu şart geçici katabile veya istenen ruhsatname esas teşkil eder.

1. Ruhsat verene kurum: MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI		2. Ruhsat tarihi: 31.11.1998		3. Ruhsat numarası: 191/17	
4. Ruhsatın verildiği maksat: MİLLÎ EĞİTİM		5. Mühürsüz: MİLLÎ EĞİTİM		6. Faltı no: 61	
7. Ada no: 55		8. Parsel no: 308			
9. İmar durumu tarihi: 21.10.1998		10. İmar durumu numarası: 2423		11. İmarın Kiri: SQA	
12. Yabıt kiti: K.İ.T.		13. Tapu teskil belgesi veren kurum: MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI		14. Tapu teskil belgesi tarihi: 6.20.1998	
15. Tapu teskil belgesi numarası: 3339		16. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.		17. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.	
18. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.		19. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.		20. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.	
21. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.		22. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.		23. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.	
24. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.		25. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.		26. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.	
27. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.		28. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.		29. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.	
30. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.		31. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.		32. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.	
33. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.		34. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.		35. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.	
36. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.		37. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.		38. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.	
39. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.		40. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.		41. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.	
42. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.		43. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.		44. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.	
45. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.		46. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.		47. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.	
48. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.		49. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.		50. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.	
51. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.		52. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.		53. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.	
54. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.		55. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.		56. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.	
57. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.		58. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.		59. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.	
60. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.		61. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.		62. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.	
63. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.		64. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.		65. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.	
66. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.		67. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.		68. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.	
69. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.		70. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.		71. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.	
72. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.		73. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.		74. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.	
75. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.		76. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.		77. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.	
78. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.		79. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.		80. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.	
81. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.		82. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.		83. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.	
84. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.		85. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.		86. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.	
87. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.		88. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.		89. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.	
90. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.		91. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.		92. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.	
93. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.		94. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.		95. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.	
96. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.		97. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.		98. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.	
99. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.		100. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A. N.		101. Ada soyadı / Ünvanı: E. M. M. ve G. D. S. A.	

[illegible]

Yapı Kullanma İzin Belgesi

[illegible]

1. Belgeli verim kurum (il, ilçe)		Kod	2. Belgeli tarihi	3. Belgelin numarası	4. Belgelin veriliş mekânı	Kod
MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI			21.1.2000	212/122		
5. Mahalle, cadde/sokak, hışa no						
Hışa no 122						
6. Yaza	7. Ada no	8. Parsel no	9. İmar durumu tarihi	10. İmar durumu numarası		
21	25	202	21.1.2000	2102		
11. Tapu sicil belgesi verim kurum		12. Tapu sicil belgesi tarihi	14. İmar durumu	Kod	16. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	17. Yeni ek ruhsatın tarihi ve numarası
MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI		21.1.2000	2102		21.1.2000	2102/122
13. Tapu sicil belgesi no		15. Yaka no	Kod	18. Yaka no		
2102		2102		2102/122		
YAPI SAHİBİNİN						
19. Adı soyadı / unvanı		Kod	22. Adı soyadı / unvanı		Kod	23. Kurum sicil numarası
2102/122			2102/122			
24. Şahit bilgisi verim durumu		26. Verim durumu ve numarası	24. Şahit bilgisi verim durumu		26. Verim durumu ve numarası	
2102/122		2102/122	2102/122		2102/122	
25. Adres						
2102/122						
27. Tapu sicil belgesi verim durumu	Kod	29. Tapu sicil belgesi tarihi	Kod	31. Tapu sicil belgesi tarihi	Kod	33. Tapu sicil belgesi tarihi
2102/122		2102/122		2102/122		2102/122
35. Tapu sicil belgesi verim durumu	Kod	37. Tapu sicil belgesi tarihi	Kod	39. Tapu sicil belgesi tarihi	Kod	41. Tapu sicil belgesi tarihi
2102/122		2102/122		2102/122		2102/122
43. Tapu sicil belgesi verim durumu						
2102/122						
45. Tapu sicil belgesi verim durumu						
2102/122						

41. Tapu kullanımı için belgenin verilen bölümleri ile ilgili açıklama
 101 m² 7/1 Daire (B) için yapılmıştır

46. Kısımlı Ağırlık Bilgileri

Kısımlı	Ağırlık Bilgileri							Toplam
	1	2	3	4	5	6	7	
Daire sayısı								
Bu dairenin Yüzölçümü								

47. Dairelerin Özellikleri

Mutlak	İkame	Yata/İkiz	Parkı

48. Tapu kullanımı için belgenin verilen bölümleri ile ilgili açıklama
 101 m² 7/1 Daire (B) için yapılmıştır

49. Tapu kullanımı için belgenin verilen bölümleri ile ilgili açıklama
 101 m² 7/1 Daire (B) için yapılmıştır

50. Tapu kullanımı için belgenin verilen bölümleri ile ilgili açıklama
 101 m² 7/1 Daire (B) için yapılmıştır

51. Tapu kullanımı için belgenin verilen bölümleri ile ilgili açıklama
 101 m² 7/1 Daire (B) için yapılmıştır

52. Tapu kullanımı için belgenin verilen bölümleri ile ilgili açıklama
 101 m² 7/1 Daire (B) için yapılmıştır

53. Tapu kullanımı için belgenin verilen bölümleri ile ilgili açıklama
 101 m² 7/1 Daire (B) için yapılmıştır

54. Tapu kullanımı için belgenin verilen bölümleri ile ilgili açıklama
 101 m² 7/1 Daire (B) için yapılmıştır

55. Tapu kullanımı için belgenin verilen bölümleri ile ilgili açıklama
 101 m² 7/1 Daire (B) için yapılmıştır

56. Tapu kullanımı için belgenin verilen bölümleri ile ilgili açıklama
 101 m² 7/1 Daire (B) için yapılmıştır

57. Tapu kullanımı için belgenin verilen bölümleri ile ilgili açıklama
 101 m² 7/1 Daire (B) için yapılmıştır

58. Tapu kullanımı için belgenin verilen bölümleri ile ilgili açıklama
 101 m² 7/1 Daire (B) için yapılmıştır

59. Tapu kullanımı için belgenin verilen bölümleri ile ilgili açıklama
 101 m² 7/1 Daire (B) için yapılmıştır

60. Tapu kullanımı için belgenin verilen bölümleri ile ilgili açıklama
 101 m² 7/1 Daire (B) için yapılmıştır

61. Tapu kullanımı için belgenin verilen bölümleri ile ilgili açıklama
 101 m² 7/1 Daire (B) için yapılmıştır

62. Tapu kullanımı için belgenin verilen bölümleri ile ilgili açıklama
 101 m² 7/1 Daire (B) için yapılmıştır

63. Tapu kullanımı için belgenin verilen bölümleri ile ilgili açıklama
 101 m² 7/1 Daire (B) için yapılmıştır

64. Tapu kullanımı için belgenin verilen bölümleri ile ilgili açıklama
 101 m² 7/1 Daire (B) için yapılmıştır

65. Tapu kullanımı için belgenin verilen bölümleri ile ilgili açıklama
 101 m² 7/1 Daire (B) için yapılmıştır

66. Tapu kullanımı için belgenin verilen bölümleri ile ilgili açıklama
 101 m² 7/1 Daire (B) için yapılmıştır

67. Tapu kullanımı için belgenin verilen bölümleri ile ilgili açıklama
 101 m² 7/1 Daire (B) için yapılmıştır

68. Tapu kullanımı için belgenin verilen bölümleri ile ilgili açıklama
 101 m² 7/1 Daire (B) için yapılmıştır

69. Tapu kullanımı için belgenin verilen bölümleri ile ilgili açıklama
 101 m² 7/1 Daire (B) için yapılmıştır

70. Tapu kullanımı için belgenin verilen bölümleri ile ilgili açıklama
 101 m² 7/1 Daire (B) için yapılmıştır

71. Tapu kullanımı için belgenin verilen bölümleri ile ilgili açıklama
 101 m² 7/1 Daire (B) için yapılmıştır

72. Tapu kullanımı için belgenin verilen bölümleri ile ilgili açıklama
 101 m² 7/1 Daire (B) için yapılmıştır

73. Tapu kullanımı için belgenin verilen bölümleri ile ilgili açıklama
 101 m² 7/1 Daire (B) için yapılmıştır

74. Tapu kullanımı için belgenin verilen bölümleri ile ilgili açıklama
 101 m² 7/1 Daire (B) için yapılmıştır

75. Tapu kullanımı için belgenin verilen bölümleri ile ilgili açıklama
 101 m² 7/1 Daire (B) için yapılmıştır

76. Tapu kullanımı için belgenin verilen bölümleri ile ilgili açıklama
 101 m² 7/1 Daire (B) için yapılmıştır

77. Tapu kullanımı için belgenin verilen bölümleri ile ilgili açıklama
 101 m² 7/1 Daire (B) için yapılmıştır

78. Tapu kullanımı için belgenin verilen bölümleri ile ilgili açıklama
 101 m² 7/1 Daire (B) için yapılmıştır

79. Tapu kullanımı için belgenin verilen bölümleri ile ilgili açıklama
 101 m² 7/1 Daire (B) için yapılmıştır

80. Tapu kullanımı için belgenin verilen bölümleri ile ilgili açıklama
 101 m² 7/1 Daire (B) için yapılmıştır

81. Tapu kullanımı için belgenin verilen bölümleri ile ilgili açıklama
 101 m² 7/1 Daire (B) için yapılmıştır

82. Tapu kullanımı için belgenin verilen bölümleri ile ilgili açıklama
 101 m² 7/1 Daire (B) için yapılmıştır

83. Tapu kullanımı için belgenin verilen bölümleri ile ilgili açıklama
 101 m² 7/1 Daire (B) için yapılmıştır

84. Tapu kullanımı için belgenin verilen bölümleri ile ilgili açıklama
 101 m² 7/1 Daire (B) için yapılmıştır

85. Tapu kullanımı için belgenin verilen bölümleri ile ilgili açıklama
 101 m² 7/1 Daire (B) için yapılmıştır

86. Tapu kullanımı için belgenin verilen bölümleri ile ilgili açıklama
 101 m² 7/1 Daire (B) için yapılmıştır

87. Tapu kullanımı için belgenin verilen bölümleri ile ilgili açıklama
 101 m² 7/1 Daire (B) için yapılmıştır

88. Tapu kullanımı için belgenin verilen bölümleri ile ilgili açıklama
 101 m² 7/1 Daire (B) için yapılmıştır

89. Tapu kullanımı için belgenin verilen bölümleri ile ilgili açıklama
 101 m² 7/1 Daire (B) için yapılmıştır

90. Tapu kullanımı için belgenin verilen bölümleri ile ilgili açıklama
 101 m² 7/1 Daire (B) için yapılmıştır

91. Tapu kullanımı için belgenin verilen bölümleri ile ilgili açıklama
 101 m² 7/1 Daire (B) için yapılmıştır

92. Tapu kullanımı için belgenin verilen bölümleri ile ilgili açıklama
 101 m² 7/1 Daire (B) için yapılmıştır

93. Tapu kullanımı için belgenin verilen bölümleri ile ilgili açıklama
 101 m² 7/1 Daire (B) için yapılmıştır

94. Tapu kullanımı için belgenin verilen bölümleri ile ilgili açıklama
 101 m² 7/1 Daire (B) için yapılmıştır

95. Tapu kullanımı için belgenin verilen bölümleri ile ilgili açıklama
 101 m² 7/1 Daire (B) için yapılmıştır

96. Tapu kullanımı için belgenin verilen bölümleri ile ilgili açıklama
 101 m² 7/1 Daire (B) için yapılmıştır

97. Tapu kullanımı için belgenin verilen bölümleri ile ilgili açıklama
 101 m² 7/1 Daire (B) için yapılmıştır

98. Tapu kullanımı için belgenin verilen bölümleri ile ilgili açıklama
 101 m² 7/1 Daire (B) için yapılmıştır

99. Tapu kullanımı için belgenin verilen bölümleri ile ilgili açıklama
 101 m² 7/1 Daire (B) için yapılmıştır

100. Tapu kullanımı için belgenin verilen bölümleri ile ilgili açıklama
 101 m² 7/1 Daire (B) için yapılmıştır

Tapı Kaydı

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-4-2021-09:16

weblopu

Kayıd Oluşturan: GÜVEN DEMİRCAN

Mektuz No	Dekont No	Beyan No
033621234463	C01.2021042809123738711530	23446

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Ada/Parsel	55/398
Taşınmaz Kinetik No:	10097255	AT Yüzölçümü(m2):	38060.85
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	NİĞDE	Bağımsız Bölüm Birim Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HIDIRLIK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Menek:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNr:	
Çift/Sayfa No:	22/2239	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Niteliği:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/İ/İ	Açıklama	Melik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1'inci maddesi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gerekli Belirleme)		Niğde - 12-10-2020 16:54 - 31838	-

1 / 4

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi Tarih Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih Yevmiye
22946002	(SN:3360856) ERSU MEYVE VE GIDA SANAYİ A.Ş. V	-	1/1	38060.85	38060.85	Kadastro Parselinde Birleştirme 15-06-1998 3339	

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/Bİ	Açıklama	Kıtlık Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Teşis Kurum Tarih Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih Yevmiye
İrtifak	A.M.BU PARSEL ALEYHİNE E. BANKASI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE ZEMİNDEN (TİBAREN 7 METRE YÜKSEKLİKTE İRTİFAK HAKKI VARDIR	ERSU MEYVE VE GIDA SANAYİ A.Ş. VKN	(SN:4919550) ETİBANK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8700304314	Niğde - 03-05-1967 00:00 - 559	
Beyan	ŞERH 2942 SAYILI KANUN 7. MADDESİ KAMULAŞTIRILMIŞTIR. 23.8.1984 YEV:2257	ERSU MEYVE VE GIDA SANAYİ A.Ş. VKN	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	Niğde - 23-08-1984 00:00 - 2257	
Serh	NİĞDE BEKEDİYESİ LEHİNE 2 YIL İÇERİSİNDE FABRİKA BİNASININ SATIŞINA BAŞLANMASI 5 YIL İÇERİSİNDE FALİYETE GEÇİRİLMESİ KAYDOLU VEFA HAKKI VARDIR 16/03/1994 YEV:1621	ERSU MEYVE VE GIDA SANAYİ A.Ş. VKN	(SN:2860077) NİĞDE BELEDİYESİ VKN:6310041062	Niğde - 16-03-1994 00:00 - 1621	
Serh	İhtiyat Haciz : KONYA 14 İCRA	ERSU		Niğde -	

2 / 4

	MÜDÜRLÜĞÜ nin 28/03/2012 tarih 2012/2649 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile Borç : 6.000 TL - (Alacaklı : İder faktoring hizmetleri a.ş.)	MEYVE VE GIDA SANAYİ A.Ş. VKN		17-04-2012 16:55 - 6714	
Serh	İcra Haciz : Ereğli(Konya) İcra Dairesi nin 21/02/2020 tarih 2017/3854 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 107062.25 TL bedel ile Alacaklı : Mehmet Demirci lehine haciz işlenmiştir.	ERSU MEYVE VE GIDA SANAYİ A.Ş. VKN		Niğde - 24-02-2020 08:08 - 6231	
Serh	İcra Haciz : Ereğli(Konya) İcra Dairesi nin 13/08/2020 tarih 2017/3854 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 108148.69 TL bedel ile Alacaklı : Mehmet Demirci lehine haciz işlenmiştir.	ERSU MEYVE VE GIDA SANAYİ A.Ş. VKN		Niğde - 13-08-2020 16:27 - 22272	
Serh	İcra Haciz : Ereğli(Konya) İcra Dairesi nin 14/08/2020 tarih 2017/3854 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 108154.93 TL bedel ile Alacaklı : Mehmet Demirci lehine haciz işlenmiştir.	ERSU MEYVE VE GIDA SANAYİ A.Ş. VKN		Niğde - 14-08-2020 16:21 - 22526	
Serh	İcra Haciz : Ereğli(Konya) İcra Dairesi nin 17/02/2021 tarih 2017/3854 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 112852.46 TL bedel ile Alacaklı : Mehmet Demirci lehine haciz işlenmiştir.	ERSU MEYVE VE GIDA SANAYİ A.Ş. VKN		Niğde - 17-02-2021 11:27 - 2277	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) oq0iwltnCc kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

UAVT Numarası**Adres:**

İLHANLI mah. ÇEVRE YOLU sok.No: 27 MERKEZ - NİĞDE

Bina Kodu:

342615689

Bu adrese ait adres kodu:**2638639936**

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

İmar Durumu Yazısı



T.C.
NİĞDE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-73251290-754-6869
Konu : İmar Durumu (55 Ada 398 Parsel)

29.04.2021

Sayın Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı DEĞERLEME
Balmumcu Mahallesi Barbaros Bulvarı Çınar Apartmanı No:24/13
Beşiktaş/İSTANBUL

İlgi : 28/04/2021 tarih ve 221079 sayılı dilekçe.

İlgi dilekçe ile; ilimiz Merkez İlçe Hıdırlık Mevkii 55 ada 398 nolu parselle ilişkin son üç yıllık imar durum bilgisi talep edilmiştir.

Talebe ilişkin yapılan incelemede; söz konusu taşınmazın 03/01/2014 tarih ve 14 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan imar planına göre E:0.70 yapı sızamlı Sanayi Alanı olarak planlandığı ve gündüme kadar herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

Bilgilerinize rica ederim.

Melih AYHAN
Başkan a.
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek: Taşınmazı Gösterir İmar Durum Kroki

Bu belge; güvenli elektronik imat ile imzalanmıştır.

Doküman Kodu: MLE1EK-PqxGQ6-DERVTh-GFoaQ8-azohYPV Doğrulama Linki: <https://www.arkivus.gov.tr/arkivus-ayrilar-eksp>

Elazığ Mahallesi Ayhan Şaban Bulvarı No:24 - 51100 - Niğde
Telefon No: 380323550 Faks No: 3803235 58
e-Posta: nigde@nigde.bel.tr İnternet Adresi: <http://nigde.bel.tr>
Kayı Adresi: nigdebelediyem@nigde.bel.tr

Bilgi için Yda GÖDÖK
Şehir Plancısı
Telefon No:



Lisans Belgeleri



Tarih : 03.03.2015

No : 403988

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Güven DEMİRCAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



Tarih : 10.01.2019

No : 411407

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Tolga ERDEM

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



Uzmanlara Ait Özeçmişler

Adı ve Soyadı	Güven DEMİRCAN
Doğum yeri, Tarihi	Gaziantep, 04.11.1983
Mesleği	İnşaat Mühendisi
Pozisyon	Yönetici Ortak – Sorumlu Değerleme Uzmanı
Eğitim Durumu	Lise Gaziantep Kolej Vakfı Özel Lisesi (2001)
	Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi-İnşaat Mühendisliği (2008)
İş Tecrübesi	2019- Devam Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değ. A.Ş. (Yönetici)
	2015-2019 Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Serbest)
	2011-2015 TSKB Gayrimenkul Değ. A.Ş. (Gayrimenkul Değerleme Yönetici Y.)
Üyelikler	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği
	İnşaat Mühendisleri Odası
	Yıldız Teknik Üniversitesi Mezunlar Derneği
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Lisansı
Yabancı Diller	İngilizce, Almanca

Adı ve Soyadı	Tolga ERDEM
Doğum yeri, Tarihi	İstanbul, 11.01.1983
Mesleği	Makine Mühendisi
Pozisyon	Yönetici Ortak - Sorumlu Değerleme Uzmanı
Eğitim Durumu	Lise Özel Üsküdar Fen Lisesi- İstanbul (2000)
	Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi-Makine Mühendisliği (2006)
	Y. Lisans İstanbul Teknik Üniversitesi-Makine Mühendisliği (2015-Devam)
İş Tecrübesi	2019- Devam Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değ. A.Ş. (Yönetici)
	2015-2019 Gayrimenkul ve Makine Değerleme Uzmanı (Serbest)
	2014-2015 İş Finansal Kiralama A.Ş. Varlık Yönetimi (Yönetmen)
	2012-2014 TSKB Gayrimenkul Değ. A.Ş. (Kıdemli Makine Değerleme Uzmanı)
	2008-2012 Güvenç Elektromekanik A.Ş. (Üretim Planlama Müdürü)
Üyelikler	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği
	Makine Mühendisleri Odası
	Yıldız Teknik Üniversitesi Mezunlar Derneği
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Lisansı
Yabancı Diller	İngilizce