

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN : AK-AL Gayrimenkul Geliştirme ve Tekstil Sanayii A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN
GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Denizçalı Köyü, Taşköprü Mevkii,
Yalova – İzmit Karayolu üzeri
1126, 1145 ve 1146 nolu parseller
Çiftlikköy / YALOVA

DAYANAK SÖZLEŞME : 28 Haziran 2012 tarih ve 295 – 2012/23 no ile

MÜŞTERİ NO : 295

RAPOR NO : **2012/1622**

EKSPERTİZ TARİHİ : 29 Haziran 2012

RAPOR TARİHİ : 22 Ağustos 2012 ⁽¹⁾

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **1126, 1145 ve 1146 nolu parseller ve üzerinde konumlu tesisin** değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

RAPORUN TÜRÜ : Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ve ilgili tebliğlere uygun olarak hazırlanmıştır.

¹ Rapor tarihindeki gecikme, Ak-Al Gayrimenkul Geliştirme ve Tekstil Sanayii A.Ş.'nin bir iştiraki olan Aksu Textile EAD'ye ait Bulgaristan'da bulunan bir gayrimenkulün değerlendirme çalışması kapsamında Bulgaristan ile ilgili vize işlemlerinin uzaması sebebiyle söz konusu raporun tesliminin gecikmesinden kaynaklanmış olup, bu durum AK-AL Gayrimenkul Geliştirme ve Tekstil Sanayii A.Ş.'nin bilgisi dahilindedir.

İÇİNDEKİLER

1.	ŞİRKET BİLGİLERİ	3
2.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	4
3.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR.....	5
4.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI.....	6
4.1.	TAPU KAYITLARI	6
4.2.	TAPU TAKYİDATI	7
4.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI.....	8
5.	TESİSİN ÇEVRE VE KONUMU	9
5.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	9
5.2.	BÖLGE ANALİZİ	9
5.3.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	11
6.	TAŞINMAZIN / TESİSİN ÖZELLİKLERİ.....	12
6.1.	TESİSİN GENEL ÖZELLİKLERİ.....	12
6.2.	AÇIKLAMALAR	13
6.3.	İMAR DURUMU	22
7.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	22
8.	DEĞERLENDİRME	22
9.	FİYATLANDIRMA	23
9.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	23
9.2.	İKAME MALİYET YAKLAŞIMI	23
9.3.	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI.....	26
10.	UZMAN GÖRÜŞÜ	26
11.	SONUÇ.....	27



1. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	: LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	: İstanbul
ŞİRKET ADRESİ	: Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	: (0216) 545 48 66 - 67 (0216) 545 95 29 (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
FAKS	: (0216) 339 02 81
İRTİBAT BÜROLARI	: Antalya İrtibat Bürosu Telefon : (0242) 229 34 40 Faks : (0242) 229 34 40
E-POSTA	: bilgi@lotusgd.com
WEB	: www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	: 10 Ocak 2005
SPK KURUL KAYDINA ALINIŞ	: 07 Nisan 2005 – 14/462
TARİH ve KARAR NO	
BDDK KURUL KAYDINA ALINIŞ	: 12 Mart 2009 - 3073
TARİH ve KARAR NO	
TİCARET SİCİL NO	: 542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	: 75.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	: 300.000,-TL



2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

- ŞİRKETİN ÜNVANI** : Ak-Al Gayrimenkul Geliştirme ve Tekstil Sanayii A.Ş.
- ŞİRKETİN ADRESİ** : Gümüşsuyu Mahallesi, İnönü Caddesi
Miralay Şefikbey Sokak, Hayrun Apartmanı
No: 13 Daire: 3 34437
Beyoğlu/ İSTANBUL
- TELEFON NO** : (212) 377 49 00
- FAKS NO** : (212) 377 49 09
- KURULUŞ TARİHİ** : 02.05.1974
- KAYITLI SERMAYE TAVANI** : 80.000.000,-TL
- ÖDENMİŞ SERMAYESİ** : 41.091.670,33-TL
- HALKA AÇIKLIK ORANI** : % 38,60
- FAALİYET KONUSU** : Tekstil Sanayiinde kullanılan suni, sentetik ve tabii elyafın üretimi ve bu tür elyaftan her nevi iplik ve dokuma ve örme imali, boya ve apre işleri yapılması ve bunların ticaretini yapmak, hernevi taşınmaz malları iktisap etmek ve inşa etmek, satmak, kiralamak veya kiraya vermek, bunlar üzerinde hertürlü projeler oluşturmak ve işletmesini yapmak, ifraz ve taksim işlemlerini yapmak, kat mülkiyeti kurmak.

ORTAKLIK YAPISI :

Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Akkök Sanayi Yatırım ve Geliştirme A.Ş.	21.513.577,13	52,36
Diğer	19.578.093,20	47,64

GRUP ŞİRKETLERİ :

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Ödenmiş/Çıkarılmış Sermayesi	Şirketin Sermayedeki Payı	Para Birimi	Şirketin Sermayedeki Payı (%)	Şirket İle Olan İlişkinin Niteliği
Aksu Textiles E.D.A	Tekstil	924.470,00	924.470,00	Leva	100,00	Kurucu Ortak

3. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.
- Mülkün takdir edilen değerinde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

Rapora Konu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

RAPOR TARİHİ	07.09.2011	12.06.2008
RAPOR NUMARASI	2011/2939 (*)	2008/4977 (**)
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114)	Kıvanç KILVAN (400114) Tacettin KIZILTEPE (400781)
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	5.565.000	33.590.000

(*) Akenerji Elektrik Üretim A.Ş. firması için hazırlanmış olup 1126 nolu parsel ile 1145 ve 1146 nolu parsellerin Akenerji hissesine düşen kısımları ve üzerinde yer alan inşai yatırımları kapsamaktadır.

(**) Eski adıyla Ak-Al Tekstil Sanayii A.Ş. adına hazırlanmış olup 1145 ve 1146 nolu parsellerdeki (eski 1117 parsel) Ak-Al hissesine düşen kısımları ve üzerinde yer alan inşai yatırımları kapsamaktadır.

4. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

4.1. Tapu kayıtları ²

1126 Nolu Parsel

SAHİBİ	: Ak-Al Gayrimenkul Geliştirme ve Tekstil Sanayii A.Ş.
İLİ - İLÇESİ	: Yalova - Çiftlikköy
KÖYÜ	: Denizçalı
MEVKİİ	: Topçuçiftliği
PAFTA NO	: 1/1
ADA NO	: ----
PARSEL NO	: 1126
NİTELİĞİ	: Kargir Fabrika Binası (³)
YÜZÖLÇÜMÜ	: 14.951 m ²
ARSA PAYI	: Tamamı
YEVMIYE NO	: 3388
CİLT NO	: 15
SAYFA NO	: 1449
TAPU TARİHİ	: 29.05.2012

1145 Nolu Parsel

SAHİBİ	: Ak-Al Gayrimenkul Geliştirme ve Tekstil Sanayii A.Ş.
İLİ - İLÇESİ	: Yalova - Çiftlikköy
KÖYÜ	: Denizçalı
MEVKİİ	: Topçuçiftliği
PAFTA NO	: 1/1
ADA NO	: ----
PARSEL NO	: 1145
NİTELİĞİ	: Kargir Fabrika Binası ve Arsası (⁴)
YÜZÖLÇÜMÜ	: 29.413,14 m ²
ARSA PAYI	: Tamamı
YEVMIYE NO	: 3388
CİLT NO	: 16
SAYFA NO	: 1519
TAPU TARİHİ	: 29.05.2012

² Taşınmazlar “Ak-Al Tekstil Sanayii A.Ş.” adına kayıtlı iken “Ak-Al Gayrimenkul Geliştirme ve Tekstil Sanayii A.Ş.” adına ünvan değişikliği olmuştur.

³ Parsel üzerindeki tesis için cins tashihi yapılmıştır.

⁴ Parsel üzerindeki tesis için cins tashihi yapılmıştır.

1146 Nolu Parsel

SAHİBİ	: Ak-Al Gayrimenkul Geliştirme ve Tekstil Sanayii A.Ş.
İLİ - İLÇESİ	: Yalova - Çiftlikköy
KÖYÜ	: Denizçalı
MEVKİİ	: Topçuçiftliği
PAFTA NO	: 1/1
ADA NO	: ----
PARSEL NO	: 1146
NİTELİĞİ	: Kargir Fabrika Binası ve arsası (⁵)
YÜZÖLÇÜMÜ	: 109.215,13 m ²
ARSA PAYI	: Tamamı
YEVMIYE NO	: 3388
CİLT NO	: 16
SAYFA NO	: 1520
TAPU TARİHİ	: 29.05.2012

4.2. Tapu Takyidatı

Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 29.06.2012 tarihinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir.

1126 Nolu Parsel:

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- Bu parsel aleyhine 855 parsel lehine 08.01.1976 tarih ve 63 yevmiye no ile **arzi irtifak hakkı** vardır.
- **TEİAŞ Genel Müdürlüğü** lehine 20.08.2007 tarih ve 3266 yevmiye no ile **3.227,06 m²**'lik kısım üzerinde **irtifak hakkı**.

Beyanlar Bölümü:

- 28 parçadan ibaret **1.603.260.435,-TL** değerinde teferruat listesi Denizçalı 860 kütük dosyasında saklıdır. (03.11.1989 tarih ve 5321 yevmiye no ile)

⁵ Parsel üzerindeki tesis için cins tashihi yapılmıştır.

1145 Nolu Parsel

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- Bu parsel aleyhine 855 parsel lehine folyesinde görüleceği gibi 08.11.1976 tarih ve 63 yevmiye no ile **arzi irtifak hakkı** vardır.
- **TEİAŞ Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü** lehine 17.11.2006 tarih ve 3378 yevmiye no ile **1.786,61 m²**lik kısım üzerinde **daimi irtifak hakkı**.
- **TEİAŞ Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü** lehine 20.08.2007 tarih ve 3270 yevmiye no ile **2.560,01 m²**lik kısım üzerinde **irtifak hakkı**.

Beyanlar Bölümü:

- 63 parçadan ibaret **3.760.164.919,-TL** değerinde teferruat listesi Denizçalı 860 kütük dosyasında saklıdır. (03.11.1989 tarih ve 5321 yevmiye no ile)
- **6831 sayılı Kanununun 2/B maddesi kapsamında kalmaktadır.** (09.12.2009 tarih ve 5498 yevmiye no ile)

1146 Nolu Parsel

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- Bu parsel aleyhine 855 parsel lehine folyesinde görüleceği gibi 08.11.1976 tarih ve 63 yevmiye no ile **arzi irtifak hakkı** vardır.

Beyanlar Bölümü:

- 63 parçadan ibaret **3.760.164.919,-TL** değerinde teferruat listesi Denizçalı 860 kütük dosyasında saklıdır. (03.11.1989 tarih ve 5321 yevmiye no ile)

4.3. Takyidat Açıklamaları

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde yer alan arzi irtifak hakkı, bir gayrimenkulde başka bir gayrimenkul lehine hak tesis edilmesi işlemi olup genellikle geçiş hakkı ya da kaynak kullanım hakkı için konulmaktadır. (konu parseller alyhine ve 855 parsel lehine hangi amaçla konulduğu öğrenilememiştir) Bu irtifak hakkı taşınmazların değerine etki etmeyip, GYO portföyüne alınmalarına da engel teşkil etmemektedir.

1126 ve 1145 nolu parseller üzerinde yer alan ve TEİAŞ Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine olan irtifak hakları ise parsellerden geçen Enerji Nakil hatları için tesis edilmiş olup taşınmazların değerine etki etmeyip, GYO portföyüne alınmalarına engel teşkil etmemektedir.

Parseller üzerinde yer alan teferruat beyanları, parsellerdeki üretimde kullanılan menkul eşyaların tapuya tescil ettirilmesi sebebiyle tesis edilmiştir. Teferruat beyanı menkul eşyanın mütemmim cüz niteliği kazanmasını sağlamakta olup gayrimenkullerin değerine etki etmeyip, GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir. (Teferruat listeleri ekte sunulmuştur)

1145 nolu parselde yer alan 2B maddesine ilişkin şerh, 2B Kanununa göre terkin edilecektir. Bu hususla ilgili kanun maddesi ve Ak-AI dilekçesi ekte sunulmuştur.



5. TESİSİN ÇEVRE VE KONUMU

5.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar, Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Taşköprü Beldesi, Denizçalı Köyü, Topçuçiftliği Mevkii, Yalova – İzmit (D-575) Karayolu üzerinde yer alan 1126, 1145 ve 1146 nolu parsel üzerine kurulu olan **tesistir**.

Aksa Elyaf Fabrikasının karşısında yer alan ve orta-büyük ölçekli sanayi tesislerinin yoğun olduğu bir bölgede konumlu olan tesisin yakın çevresinde, Yalova – İzmit Karayolu'na cepheli konumda akaryakıt satış istasyonları, fabrika satış mağazaları ve sanayi tesisleri, iç kesimlerde ise sanayi tesisleri ve boş parseller bulunmaktadır.

Bölgedeki başlıca sanayi tesisleri AKSA, AK- AL, AK-KİM, AKTOPS, AKENERJİ ile Taşköprübeldesinde yer alan Yalova Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi Başkanlığı Küçük Sanayi Sitesi'dir.

Tesis, Yalova – İzmit Karayolu'na cepheli olması ve ilçe merkezine yakınlığı, bölgenin ticari ve sınai potansiyeli ve reklam kabiliyeti gibi üstün özelliklere sahiptir.

Tesis, Taşköprü Beldesi'ne 800 m., Yalova Taşköprü Askeri Havaalanı'na 3,2 km., Denizçalı İlçe Merkezi'ne 8,5 km., Yalova merkeze ise yaklaşık 11 km. mesafededir.

5.2. Bölge Analizi

Çiftlikköy İlçesi :

Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Yalova İlının en işlek, hareketli ve çekici ilçelerinden bir olan Çiftlikköy'ün Belediye sınırı alanı 5.946 dönümdür. Yalova İzmit devlet karayolu üzerinde bulunan ilçe, Yalova'nın doğusunda, Marmara denizinin güneyinde, Karamürsel ilçesinin batısında yer almaktadır.

Çiftlikköy'ün geçmişi oldukça eskiye dayanır. Yörenin bilinen ilk adı Pylai'dir. Yörede, Helenistik Çağ'dan Bizans Çağı'na Kadar çok sayıda ve değişik zamanlara ait yazıt ele geçirilmiştir. Adına ilk olarak 4. Yüzyılda rastlanmaktadır. Justinyen devrinde Hersek-İznik yolu önem kazanınca, Pylai kenti de büyük gelişme göstermiştir. 1097 yılında 1. Haçlı Seferi'nde, Latin ordularının bir kısmı buradan geçmiştir. 1146'da Manvel Komnenos birtakım Hıristiyan göçmenleri Pylai'ye yerleştirmiştir. 93 harbenden sonra Bulgaristan'ın Şumnu kasabasından gelenler tarafından iskân edilen bölgeye, 1923'ten sonra Kafkasya'dan gelenler yerleşmiştir. Çiftlikköy, eski Roma İmparatoru Büyük Konstantin'in annesi Helena'nın doğduğu ve adını verdiği Helenapolis şehri'nin bulunduğu yerdir. Köydeki Kara Kilise kalıntıları, Helenapolis'in kalıntılarıdır. Çiftlikköy adı, 1932 yılında, Atatürk tarafından

verilmiştir. Eski adı Kadı Çiftliği böylece kaldırılmıştır. Atatürk'ün gelip kahve içtiği ve bir müddet dinlendiği ev halen korunmaktadır.

Çiftlikköy'e bağlı bir belde, bir bucak ve dokuz köy bulunmaktadır. Bunlar Taşköprü Beldesi, Kılıç Merkez Bucağı ile Gacık , Sultaniye , Burhaniye , Çukurköy , Denizçalı , Dereköy, İlyasköy, Kabaklı ve Laledere köyleridir.

İlçenin ekonomisi ağırlıklı olarak, sebzeçilik, meyvecilik, çiçekçilik ve tarım ve hayvancılığa dayalıdır.

İlçede; 47.515 dekar tarım alanı, 26.400 dekar sulu alan, (3370 dekarı sera ve açıkta sebze, 10.874 dekarı meyve, 338 dekarı açık ve süs bitkisi, 11.818 dekarı tahıl ve baklagil ekimi) 21.113 dekar kuru alan (10.933 dekarı ekilen, 10.180 dekarı nadasa bırakılan) mevcuttur. Ayrıca, 2489 dekar çayır ve mera, 27.220 dekar orman ve 20.657 dekar tarıma elverişsiz alan bulunmaktadır. Hayvancılık, ilçede tarım sektörüne göre daha sınırlı sayıda ailenin uğraştığı bir ekonomik faaliyettir.

1970'li yılların başında kurulan AKSA fabrikası bölgenin ilk fabrikasıdır. Daha sonraki yıllarda özellikle Yalova - İzmit Yolu'na cepheli alanlar üzerine kurulan orta ve büyük ölçekli sanayi tesisleri ile birlikte bölge sanayi açısından da büyük bir gelişme göstermiştir. Akrilik kimya ve tekstil sanayiinin önde gelen kuruluşları (AKSA, AK- AL, AK-KİM ve AKTOPS) ile diğer yan hizmet veren kuruluşlar ilçede faaliyet göstermektedirler.

Ayrıca Taşköprü Beldesi sınırlarında, 160 dönüm arazi üzerine kurulmuş bulunan Yalova Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi Başkanlığı Küçük Sanayi Sitesi'nde 209 dükkânda, 564 kişi çeşitli meslek dallarında faaliyetlerine devam etmektedir. (Bu rakamlar kayıtlarda, ülke genelinde yaşanan son ekonomik kriz öncesinde 276 dükkânda toplam 1.200 çalışan olarak yer almaktadır.) Bunun yanı sıra fason mal olarak tekstil üretimi yapan çok sayıda atölye, köylere kadar yayılmıştır. Kılıç Köyü sınırlarında Sebze-Meyve dondurulmuş gıda ürünleri tesisleri bulunmaktadır.

17 Ağustos 1999 tarihinde meydana gelen afet nedeni ile Çiftlikköy İlçesinde merkez belde ve köyler dahil olmak üzere; 4.162 konut ve 101 işyeri yıkılmış, 3.571 konut ve 206 işyeri orta hasar görmüştür. Yaz turizminin yoğun yaşandığı ilçede, Kılıç Köyü siteler bölgesi ile Denizçalı köyü Topçular mevki bölgesinde bulunan sitelerden 2.664'ü yıkılmış, 1.977'si orta hasar görmüştür. Bu bölgede, sitelerin içinde ve çevresinde bulunan 21 işyeri yıkılmış, 2 işyeri de orta hasar görmüştür. Deprem sonrası bölgedeki sanayi tesislerinin çoğunda güçlendirme çalışmaları yapılmıştır.

5.3. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 yılında da devam etmiştir. Kısa bir projeksiyonda ise gayrimenkul piyasasındaki toparlanmanın devam edeceği düşünülebilir.

6. TAŞINMAZIN / TESİSİN ÖZELLİKLERİ

6.1. Tesisin Genel Özellikleri

TOPLAM İŞLETME ALANI: 153.579,27 m²

TOPLAM İNŞAAT ALANI: 71.061 m² (⁶)

ELEKTRİK	: Şebeke
TRAFO	: Mevcut (6 adet toplam 36.500 kVA)
JENERATÖR	: Yok
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Arıtma tesisinden şebekeye deşarj
DOĞALGAZ	: Yok (Bölgede mevcut)
SU DEPOSU	: Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	: Ak-Al Elektrik Üretim A.Ş.'ye ait santralden gelen kızgın buhar ile ısıtılmaktadır.
KOMPRESÖR	: Mevcut
HAVALANDIRMA	: Mevcut (üretim alanlarında merkezi sistem)
ATIKSU	
ARITMA SİSTEMİ	: Mevcut
KULLANMA SUYU	
ARITMA SİSTEMİ	: Mevcut
YANGIN TESİSATI	: Yangın söndürme cihazları ve dolapları (AK-AL 4 üretim binasında sprinkler sistemi mevcut)
PARK YERİ	: Açık otopark alanı mevcut
SATIŞ KABİLİYETİ	: "Satılabilirlik" özelliğine sahiptir.

⁶ Yapı Ruhsatı'ndan ve onaylı projeleri üzerinden yapılan ölçümlerden hareketle tespit edilmiştir.

6.2. Açıklamalar

- Rapora konu tesisin yer aldığı parsellerin ayrı ayrı ve toplam yüzölçümlerini gösterir tablo aşağıdadır.

Parsel No	Yüzölçümü (m ²)
1126	14.951,00
1145	29.413,14
1146	109.215,13
TOPLAM	153.579,27

- Tesisin etrafı kısmen üzeri demir parmaklıklı ihata duvarı kısmen de beton direkli fens teli ile fiziksel olarak çevrilidir.
- Üzerinde AKENERJİ, AK-AL 1, AK-AL 4 ve olarak adlandırılan 3 adet bina kompleksi bulunmaktadır.
- Ayrıca arıtma tesisi, atık ve kullanım için su depoları gibi yardımcı yapılar mevcuttur. Bu yapıların ruhsatlarına rastlanmamış olup belediye yetkilileri ruhsatların Taşköprü belediye olmadan önce alındığını bu sebeple arşivlerinde bazı yapılar ile ilgili evrakların bulunamayabileceğini belirtmiştir. Ayrıca yapıların eski olması ve parsellerin imar durumları itibariyle ilave yapılaşma haklarının bulunması sebepleriyle ruhsatı bulunmayan yapılar için iskan verilmesinde belediye açısından bir sorun bulunmadığıda ifade edilmiştir. Ancak değerlemede ruhsatlarına rastlanmaya bu yapılar dikkate alınmamıştır.
- Peyzaj düzenlemeleri yapılmış olup açık alanlar çim, yollar ise asfalt ve saha betonu kaplıdır.
- Parsel üzerindeki yapıların toplam kapalı alanı;

AKENERJİ binası **brüt 14.209 m²**

AK-AL 1 binaları **brüt 37.752 m²**

AK-AL 4 binaları **brüt 19.100 m²** olmak üzere

TOPLAM brüt 71.061 m²'dir.

- Bu binaların inşai özellikleri, kat adetleri ile kullanım fonksiyon ve alanları aşağıda tablolar halinde verilmiştir.

AK-AL 1 BİNALARI					
YAPI ADI	İNŞAAT NİZAMI	İNŞAAT TARZI	KAT ADEDİ	KULLANIM FONKSİYONU	KULLANIM ALANI (m ²)
İdari Bina	Ayrık	B.A.K.	2	Santral, sekreteryaya, toplantı salonu, idari ofisler, toplantı salonu, yönetim ofisleri	1.060
Yemekhane	Bitişik	B.A. Prefabrik	1	Yemekhane ve mutfak	917
Fabrika idari bölüm	Bitişik	B.A.K.	1	İdari ofisler, eğitim salonları, personel soyunma odaları, revir, WC'leri klima santralleri	3.773
Trafolar	Bitişik	B.A.K.	1	6 adet trafo bölümü	468
Aktarma dairesi	Bitişik	B.A. Prefabrik	1	Üretim bölümü	3.514
Boyahane	Bitişik	B.A. Prefabrik	1	Üretim bölümü	2.330
Hazırlama dairesi	Bitişik	B.A. Prefabrik	1	Üretimde kullanılan hammadde ilk hazırlık bölümü	3.764
İplikhane	Bitişik	B.A. Prefabrik	1	Üretim bölümleri (İplik, çile sarma, harman, tarak, fantezi büküm)	15.949
Hammadde Ambarı	Bitişik	B.A. Prefabrik	1	Üretimde kullanılan hammadde deposu	784
Sevkiyat Ambarları	Bitişik	Çelik Konstrüksiyon	1	Depolar, yükleme kısımları, sevkiyat ofisleri	1.241
Malzeme Ambarı	Bitişik	B.A. Prefabrik	1	Depolar, üretimde kullanılan yardımcı malzemeler	436
Bobin Ambarı	Bitişik	B.A. Prefabrik	1	Depolar, üretimde kullanılan yardımcı malzemeler	237
Mekanik Atölye	Bitişik	B.A. Prefabrik	1	Teknik bölüm	451
Kompresör Dairesi	Bitişik	B.A. Prefabrik	1	Teknik bölüm	150
Atölyeler	Bitişik	B.A. Prefabrik	1	Teknik bölüm	486
Sundurmalar	Bitişik	Çelik Konstrüksiyon	1	Malzeme ve hammadde depolama amaçlı 7 adet sundurma	1.458
Diğer bölümler	Bitişik	B.A. Prefabrik	1	İdari ve üretim amaçlı kullanılan fabrika içi ofisler	688
Bekçi kulübesi	Bitişik	B.A. Prefabrik	1	Bekçi kulübesi	46
TOPLAM					37.752

AK-AL 4 BİNALARI					
YAPI ADI	İNŞAAT NİZAMI	İNŞAAT TARZI	KAT ADEDİ	KULLANIM FONKSİYONU	KULLANIM ALANI (m ²)
İdari bölümler	Bitişik	B.A.K.	1	İdari ofisler, toplantı salonu, yönetim ofisleri, yemekhane, eğitim bölümü, WC'ler	1.103
Klima Santralleri	Bitişik	B.A.K.	1	Klima santralleri	909
Trafolar	Bitişik	B.A.K.	1	3 adet trafo odası, 1adet alçak gerilim odası	714
Depolar	Bitişik	B.A.K.	1	Mamül ve hammadde depoları	9.200
Üretim Bölüm	Bitişik	B.A.K.	1	Open-End, Yeni Fantezi bölümleri	7.174
TOPLAM					19.100

AKANERJİ BİNASI					
YAPI ADI	İNŞAAT NİZAMI	İNŞAAT TARZI	KAT ADEDİ	KULLANIM FONKSİYONU	KULLANIM ALANI (m ²)
İdari bölümler	Bitişik	B.A.K.	1	Depo	14.209

- Yukarıdaki belirtilen binalara ek olarak tesisin arka kısmında üretim ve yangın söndürme amaçlı kullanılmak üzere 450 ton kapasiteli 2 adet su deposu, yangın hidrantları ve arıtma tesisleri bulunmaktadır.

İdari Bina :

- Betonarme karkas tarzda iki katlı olarak inşa edilmiş olan bina tesis girişinde sol tarafta konumlandırılmıştır.
- **Brüt 1.060 m²** kullanım alanına sahip olan bina;
 - Zemim katta**giriş, sekreteryaya, santral, genel müdür ofisi, satınalma departmanı, kütüphane,**
 - Normal katta**yatırım planlama bölümü, proje servisi, Bilgi İşlem Merkezi**

bölmelerinden oluşmaktadır.

- Pencere doğramaları alüminyumdan mamul ve tek camlıdır.
- İç kapılar ahşaptan mamuldür.
- Giriş holü ve koridor zeminleri mermer, duvarları saten boya, tavanları plastik boyalıdır.
- Diğer bölümlerde zeminler halı, duvarlar saten boya, tavanlar ise plastik boyalıdır.
- İç hacimler, kullanım amacına uygun olarak tefriş edilmiştir. Toplantı salonlarında üretim, seminer ve eğitim oturumlarına yönelik; ofislerde ise orta seviye mobilya ve elektronik aksama sahip demirbaşlar bulunmaktadır.

Üretim Bölümleri :

- AKENERJİ, AK-AL 1 ve AK-AL 4 olarak adlandırılan üç ayrı bina grubundan oluşmaktadır.

AK-AL 1 Binaları:

- İdari binanın arka kısmında yer alan AK-AL 1 binaları bir geçit ile idari binaya ve yemekhaneye bağlıdır.
- Binalar, boyahane ve iplikhane olmak üzere iki ana üretim kısmından ve bunların arasında yer alan idari bölümden oluşmaktadır.
- Tüm bölümler bitişik nizamlı ve birbirleri ile irtibatlı olarak inşa edilmiştir.
- Toplam kullanım alanı **brüt 36.692 m²**'dir.
- Tesis dahilindeki bölümler, alanları ve açıklamaları aşağıda tablo halinde verilmiştir.

BÖLÜM ADI	ALANI (m²)
İplik Bölümü	9.129
Çile Sarma Bölümü	1.693
Harman Bölümü	400
Tarak Bölümü	818
Fantezi Büküm Bölümü	3.909
Boyahane	2.330
Aktarma Bölümü	3.514
Hazırlama Dairesi	3.764
Kompresör Dairesi	150
Mekanik atölye	451
Atölyeler	486
Bobin Ambarı	237
Masura Ambarı	305
Sevkiyat Ambarı	1.241
Hammadde Ambarı	784
Malzeme Ambarı	436
Sundurma 1	29
Sundurma 2	247
Sundurma 3	254
Sundurma 4	444
Sundurma 5	183
Sundurma 6	216
Sundurma 7	85
Fabrika idari bölümleri	3.773
Fabrika iç ofisler	498
Trafoalar	353
Klima daireler	963
TOPLAM	36.692

A. İplikhane

İplik, Çile Sarma, Harman, Tarak ve Fantezi Büküm olan üzere 5 bölümden oluşmaktadır. Betonarme prefabrik tarzda tek katlı olarak inşa edilmiş ve tesisin ana üretim kısmını oluşturmaktadır. İçerisinde üretimde kullanılan makineler, havalandırma tesisatları ve yardımcı tesisleri bulunmaktadır.

Zeminleri şap, duvarları plastik boyalıdır. Çatısı prefabrik betonarme taşıyıcı sistem üzeri eternit kaplıdır.

Pencere ve kapı doğramaları demirden mamuldür.

B. Boyahane

İdari bina ve yemekhane binasının arka kısmında yer almaktadır. Boyahane, aktarma dairesi, SWA dairesi, yardımcı iplik ambarı ve sevkiyat bölümlerinden oluşmaktadır. Betonarme prefabrik tarzda tek katlı olarak inşa edilmiştir. İçerisinde üretimde kullanılan makineler, havalandırma tesisatları ve yardımcı tesisleri bulunmaktadır.



Zeminleri şap, duvarları plastik boyalıdır. Çatısı prefabrik betonarme taşıyıcı sistem üzeri eternit kaplıdır.

Pencere ve kapı doğramaları demirden mamuldür.

C. Hazırlama Dairesi

İplikhane bölümünün hemen girişinde hammadde deposunun arkasında yer almaktadır. Hammadde deposundan gelen malların üretim için ilk hazırlığının yapıldığı bölümdür. İçerisinde üretimde kullanılan makineler, havalandırma tesisatları ve yardımcı tesisleri bulunmaktadır.

Zeminleri karo mozaik, duvarları plastik boyalıdır. Çatısı prefabrik betonarme taşıyıcı sistem üzeri eternit kaplıdır.

Pencere ve kapı doğramaları demirden mamuldür.

D. Hammadde deposu

İplikhane bölümünün hemen girişinde yer almaktadır. Üretimde kullanılacak olan hammaddeler depolanmaktadır.

Zeminleri şap, duvarları plastik boyalıdır. Çatısı prefabrik betonarme taşıyıcı sistem üzeri eternit kaplıdır.

Pencere ve kapı doğramaları demirden mamuldür.

E. Bobin, Masura, Yardımcı İplik ve Malzeme Ambarları

İplikhane bölümü içerisinde yer almaktadırlar. Üretimde kullanılan malzeme ve yardımcı malzemelerin depolandığı bölümlerdir.

Zeminleri şap, duvarları plastik boyalıdır. Çatısı prefabrik betonarme taşıyıcı sistem üzeri eternit kaplıdır.

Pencere ve kapı doğramaları demirden mamuldür.

F. Mekanik ve Teknik Atölyeler

İplikhane ve boyahane bölümleri içerisinde yer almaktadırlar. Üretimde kullanılan makinelerin ve ekipmanların bakım ve tamiratlarının yapıldığı bölümlerdir. İçerilerinde gerekli makine ve teçhizatlar bulunmaktadır

Zeminleri karo mozaik duvarları plastik boyalıdır. Çatısı prefabrik betonarme taşıyıcı sistem üzeri eternit kaplıdır.

Pencere ve kapı doğramaları demirden mamuldür.



G. Sundurmalar

Tesis bünyesinde açık depolama amaçlı toplam 1.458 m² kullanım alanlı 7 adet sundurma bulunmaktadır.

Çelik konstrüksiyon taşıyıcı sistemlerle inşa edilmiş olan sundurmaların zeminleri beton, çatıları prefabrik çelik taşıyıcı sistem üzeri eternit kaplıdır.

H. Fabrika idari bölümleri

İdari bölümler, iplikhane ve boyahane binalarının arasında her iki binaya da bitişik konumda ve ara bölme duvarlarda açılmış geçit ve kapılarla her iki bina ile irtibatlandırılmıştır.

Tek katlı ve B.A.K. tarzında yapılmış olan bina toplam 3.773 m² kullanım alanlıdır.

Bina, idari ofisler, teknik ofisler, bakım atölyeleri, laboratuvar, personel soyunma odaları, eğitim salonu, toplantı salon, WC'ler, revir, depolar ve klima santralleri bölümlerinden oluşmaktadır.

İç hacimler, kullanım amacına uygun olarak tefriş edilmiştir.

Pencere ve kapı doğramaları demirden mamuldür.

İ. Yemekhane Binası

İdari bina ile Boyahane binası arasında yer alan bina, idari binaya bitişik konudur. Boyahane binası ile bir geçit vasıtasıyla irtibatlandırılmıştır. Betonarme prefabrik tarzda tek katlı olarak inşa edilmiş olan bina **917 m²** kullanım alanlı, **giriş holü, mutfak ve yemekhane** hacimlerinden oluşmaktadır. İç hacimler, kullanım amacına uygun olarak tefriş edilmiştir.

J. Bekçi Kulübesi

Tesis nizamiyesinde yer alan yapı betonarme prefabrik tarzda tek katlı olarak inşa edilmiş ve 46 m² kullanım alanlıdır.

AK-AL 4 Binası:

- Tesise 1994 yılında eklenen ve AK-AL 4 olarak adlandırılan binalar idari binanın arka tarafında konumludur.
- Ayrık nizamlı ve B.A.K. tarzında inşa edilmiş olan bina toplam **19.100 m²** kullanım alanıdır.
- AK-Kim Kimya A.Ş. tarafından kiralandığı öğrenilmiştir.
- Ak-AL 4 binası, idari bölümler, üretim bölümleri, depolar, trafolar ve klima santralleri kısımlarından oluşmaktadır.
- Tesis dahilindeki bölümlerin alanları ve açıklamaları aşağıda tablo halinde verilmiştir.

BÖLÜM ADI	ALANI (m²)
İdari bölüm	570
Yemekhane – eğitim salonu	533
Mamul Deposu	6.000
Hammadde deposu	3.200
Open-End	2.924
Yeni Fantezi	4.250
Trafolar (3 adet)	558
Alçak gerilim odası	156
Klima santralleri	909
TOPLAM	19.100

A. İdari bölüm

Tek katlı ve B.A.K. tarzında yapılmış olan bina idari ofisler, teknik ofisler, bakım atölyeleri, laboratuvar, personel soyunma odaları ve WC bölümlerinden oluşmaktadır.

İç hacimler kullanım amacına uygun olarak tefriş edilmiştir.

Pencere ve kapı doğramaları alüminyumdan mamuldür.

B. Yemekhane – Eğitim salonları

Laboratuvar ve ofislerin arka kısmında yer almaktadırlar. Eğitim salonunda seminer ve eğitim oturumlarına yönelik, yemekhane ise kullanım amacına uygun olarak tefriş edilmiştir.

Pencere ve kapı doğramaları alüminyumdan mamuldür.

C. Hammadde Deposu

Binanın girişinde yer almaktadır. Halihazırda boş olup kullanılacağı amacına uygun (AK-KİM hammadde deposu) olarak düzenlendiği öğrenilmiştir.

Zemini karo seramik, duvarları plastik boyalıdır. Çatısı prefabrik betonarme taşıyıcı sistem üzeri alüminyum sandviç panel kaplıdır.



Pencere ve kapı doğramaları alüminyumdan mamuldür.

D. Mamul Deposu

Binanın arka kısmında yer almaktadır. Üretim sonucu oluşan mamul ve yarı mamullerin depolandığı alandır.

Zemini karo seramik, duvarları plastik boyalıdır. Çatısı prefabrik betonarme taşıyıcı sistem üzeri alüminyum sandviç panel kaplıdır.

Pencere ve kapı doğramaları alüminyumdan mamuldür.

E. Open – End ve Yeni Fantezi Bölümleri

Ak-AL 4 binasının ana üretim bölümünü oluşturmaktadırlar. Toplam kullanım alanı 7.174 m² 'dir.

Zemini karo seramik, duvarları plastik boyalıdır. Çatısı prefabrik betonarme taşıyıcı sistem üzeri alüminyum sandviç panel kaplıdır.

Pencere ve kapı doğramaları alüminyumdan mamuldür.

F. Trafolar ve Alçak Gerilim Odası

Zemini karo seramik, duvarları plastik boyalıdır. Çatısı prefabrik betonarme taşıyıcı sistem üzeri alüminyum sandviç panel kaplıdır.

Pencere ve kapı doğramaları alüminyumdan mamuldür.

AKENERJİ Binası:

- AK-AL 1 Binaları ile bitişik konumda yer almakta olup parselin batı kısmında ve Yalova – İzmit Karayolu'na cepheli kısımda yer almaktadır.
- Bitişik nizamlı ve B.A.K. tarzında inşa edilmiş olan bina toplam 14.209 m² kullanım alanlıdır.
- Halihazırda boş durumda olup kısmen depo olarak kullanılmaktadır.

6.3. İmar Durumu ⁷

Taşköprü Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan temas ve incelemelerde rapor konusu 1126, 1145 ve 1146 nolu parsellerin 1/1000 ölçekli 01.08.2006 onay tarihli Denizçalı 3. Etap Revizyon İmar Planı'nda "**Sanayi Alanı**" olarak belirlenen bölgede yer aldığı ve yapılaşma şartlarının,

$$\text{Emsal} = 0,60$$

$$H_{\text{maks}} = \text{Serbest}$$

şeklinde olduğu öğrenilmiştir.

7. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Tesisin konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında binaların yenilenerek mevcut kullanım fonksiyonunun devam etmesinin en uygun kullanım yolu olduğu düşünülmektedir.

8. DEĞERLENDİRME

Tesisin değerine etki eden özet faktörler:

Olumlu etkenler:

- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Yalova - İzmit Karayolu'na cepheli olması,
- Arsasının büyüklüğü,
- Peyzaj düzenlemelerinin yapılmış olması,
- İmar durumu ve ek yapılaşma hakkı,
- Bölgenin sinai potansiyeli
- Arıtma tesisinin mevcudiyeti,
- Tamamlanmış altyapı,
- Bölgede emsal büyüklük ve imar durumuna sahip arsaların azlığı.

Olumsuz etkenler:

- Üretim binalarının başka bir amaçla kullanılması söz konusu olduğunda oluşacak maliyetler,
- Parsel üzerinden geçen enerji nakil hattının mevcudiyeti.

⁷ Son 3 yıl içerisinde taşınmazların imar durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

9. FİYATLANDIRMA

Tesisin satış (pazar) değerinin tespiti, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

Taşınmazın değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- İkame Maliyet Yaklaşımı
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı

9.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, taşınmazın yakın çevresinde yer alan benzer gayrimenkullerin satış ve kira değerleri araştırılmakta ve pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul için m² birim değeri belirlenmektedir.

Bulunan emsaller konum, kullanım alanı büyüklüğü, inşai kalite ve teknik donanım gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmakta; yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmaktadır.

Ancak konu tesisin yakın çevresinde emsal teşkil edebilecek tesis bulunamadığından bu yöntemin sağlıklı olarak kullanılması mümkün olmamıştır.

9.2. İkame Maliyet Yaklaşımı

Bu yaklaşımda aşağıdaki bileşenler⁸ dikkate alınmıştır.

- Arsaların değeri
- İnşai yatırımların toplam değeri

a) Arsaların Değeri:

Rapor konusu parsellerin rayiç değerinin tespitinde "**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**" kullanılmıştır.

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkuller için birim fiyat belirlenmiştir.

⁸ Bu bileşenler, arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp tesisin toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında, m² birim değerlerinin Yalova – İzmit Karayolu'na cepheli ya da yoldan görünebilir konumdaki sanayi imarlı parsellerde 150 ilâ 400,-TL; iç kesimlerde ise 60 ilâ 150,-TL aralığında olduğu ve bu m² birim değerlerinin büyüklük, geometrik Őekil ve imar durumuna göre değişiklik arz ettiği öğrenilmiştir.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Taşınmazla aynı bölgede konumlu, 2.000 m² yüzölçümlü, “Sanayi Alanı” imarlı, Yalova-İzmit Karayolu'na cepheli arsa 800.000,-TL (400,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Tel: 537 410 83 23)
- Taşınmazla aynı bölgede konumlu, Yalova-Topçular İskelesi'ne yakın 8.500 m² yüzölçümlü, “Sanayi Alanı” imarlı (KAKS:0,60) arsa 1.200.000,-TL (~140,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Tel: 537 410 83 23)
- Taşınmazla aynı bölgede konumlu, 2.300 m² yüzölçümlü, “Sanayi Alanı” imarlı arsa 300.000,-TL (~130,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Tel: 532 592 77 55)
- Taşınmazla aynı bölgede konumlu, 1.150 m² yüzölçümlü, “Ticaret Alanı” imarlı (KAKS:0,60), Yalova-İzmit Karayolu'na cepheli arsa 450.000,-TL (~390,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Tel: 535 886 20 86)

Yukarıda özetlenen araştırmalardan ve ofisimizdeki mevcut verilerden hareketle rapora konu parsellerin konumları, üzerlerindeki tesis yapılarının mevcudiyeti, mevcut imar durumları ve bölgenin gelişme potansiyeli dikkate alınarak takdir olunan **m² birim ve toplam değerleri** aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	m ² Birim Değeri (TL)	Değeri (TL)
1126	14.951,00	220	3.290.000
1145	29.413,14	180	5.295.000
1146	109.215,13	200	21.845.000
TOPLAM			30.430.000

b) İnşai yatırımların değeri:

İnşai yatırımların değerlendirmeye esas m² birim bedelleri (kârı havi satışa esas rayiç tutarları), binaların yapılış tarzları ve nitelikleri ile birlikte halihazır durumları dikkate alınarak saptanmış ve aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Bu değerlendirmemizde inşaat piyasası güncel verileri dikkate alınmış ve binaların yaşlarına ve yapım tarzlarına göre aşınma payları düşülerek kıymet takdiri yapılmıştır.

	YAPI ADI	Kullanım Alanı (m ²)	Birim değeri (TL/m ²)	Değeri (TL)
AK-AL 1 Binaları	İdari bina	1060	300	318.000
	İplik Bölümü	9.129	200	1.826.000
	Çile Sarma Bölümü	1.693	200	339.000
	Harman Bölümü	400	200	80.000
	Tarak Bölümü	818	200	164.000
	Fantezi Büküm Bölümü	3.909	200	782.000
	Boyahane	2.330	200	466.000
	Aktarma Bölümü	3.514	200	703.000
	Hazırlama Dairesi	3.764	200	753.000
	Kompresör Dairesi	150	200	30.000
	Mekanik atölye	451	200	90.000
	Atölyeler	486	200	97.000
	Bobin Ambarı	237	150	36.000
	Masura Ambarı	305	150	46.000
	Sevkiyat Ambarı	1.241	150	186.000
	Hammadde Ambarı	784	150	118.000
	Malzeme Ambarı	436	150	65.000
	Sundurma 1	29	100	3.000
	Sundurma 2	247	100	25.000
	Sundurma 3	254	100	25.000
	Sundurma 4	444	100	44.000
	Sundurma 5	183	100	18.000
	Sundurma 6	216	100	22.000
	Sundurma 7	85	100	9.000
	Fabrika idari bölümleri	3.773	250	943.000
	Trafolar	353	250	88.000
	Klima daireler	963	250	241.000
	Fabrika iç ofisler	498	250	125.000
AK-AL 4 Binaları	İdari bölüm	570	300	171.000
	Yemekhane – eğitim salonu	533	300	160.000
	Mamul Deposu	6.000	250	1.500.000
	Hammadde deposu	3.200	250	800.000
	Open-End	2.924	300	877.000
	Yeni Fantezi	4.250	300	1.275.000
	Trafolar (3 adet)	558	200	112.000
	Alçak gerilim odası	156	200	31.000
	Klima santralleri	909	200	182.000
Akenerji Binası	Depo	14.209	135	1.920.000
Çevre düzenlemesi karşılığı (çevre çiti, peyzaj vs.)			Maktuen	1.300.000
			TOPLAM	15.970.000

Özet olarak tesisin toplam değeri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Arsaların Değeri	30.430.000
İnşai Yatırımın Değeri	15.970.000
TOPLAM	46.400.000

9.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, *Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon)* ve *Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir)* olarak adlandırılan iki yöntem kullanılmaktadır.

Mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan *Doğrudan indirgeme yöntemi*, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder.

Bu yöntemde bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır.

Elde edilen değer, benzer mülklerin aynı düzeyde getiri elde edeceği varsayımıyla belirlenen gelir düzeyi ile garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir İndirgeme yöntemi ise, taşınmaz değerinin gayrimenkulün gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olup genellikle uzun dönemli projeksiyonları kapsamaktadır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve taşınmazın taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmaktadır.

Ancak tesisin yakın çevresinde emsal büyüklükte kiralık tesis bulunamaması ve dolayısıyla kira değerinin tespit edilememesi, çevredeki boş arsa sayısının fazlalığı ve yapılaşmanın tamamlanmadığı bölge için kapitalizasyon oranı belirlemedeki güçlük sebepleriyle bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

10. UZMAN GÖRÜŞÜ

Rapora konu taşınmazların değeri sadece 2. yöntemle bulunabilmiştir.

Taşınmazların, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince bina olarak GYO portföyünde yer almalarında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

11. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **tesis** yerinde ve ilgili merciler nezdinde yapılan incelemelerinde konumuna, arsaların yüzölçümü büyüklüklerine, imar durumlarına, tesis bünyesindeki yapıların kullanım alanı büyüklüklerine, inşai ve fiziksel özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle **toplam değeri için,**

46.400.000,-TL (Kırkaltımilyondörtüzbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(46.400.000,-TL ÷ 2,224 TL/Euro (*) \cong **20.865.000,-Euro**)

(46.400.000,-TL ÷ 1,799 TL/USD (*) \cong **25.790.000,-USD**)

(*) Rapor tarihi itibariyle 1,-Euro = 2,224 TL ; 1,-USD = 1,799 TL'dir.

Döviz bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Taşınmazın KDV dahil değeri 54.752.000,-TL'dir.

İşbu rapor, **AK-AL Gayrimenkul Geliştirme ve Tekstil Sanayii A.Ş.**'nin talebi üzerine ve 3 (üç) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 22 Ağustos 2012

(Ekspertiz tarihi: 29 Haziran 2012)

Saygılarımızla,
**Lotus Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

Uygar TOST
Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401681)

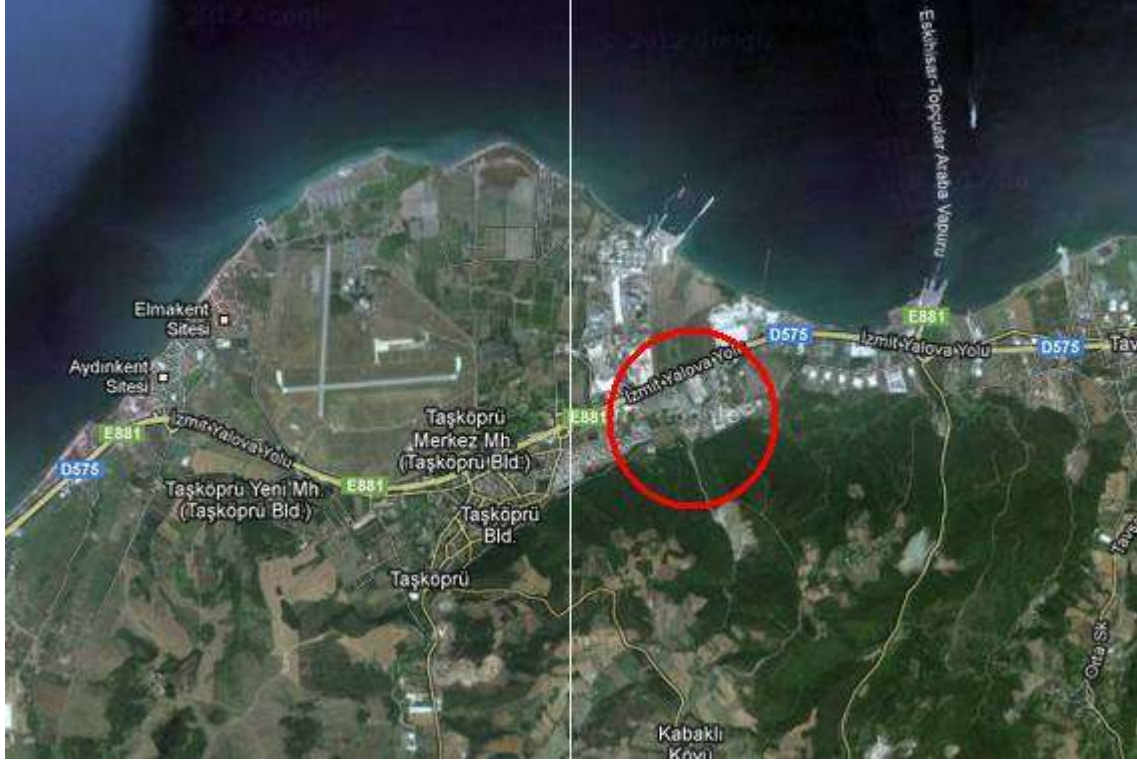
Eki:

- Konum krokileri / Uydu Fotoğrafları
- İmar plan örneği
- Vaziyet Planı
- Güçlendirme ruhsatı
- Yapı kullanma izin belgesi
- Vaziyet planı
- Tapu suretleri (3 adet)
- Teferruat listeleri
- Dilekçe örneği
- 2B Kanunu ilgili maddesi
- Fotoğraflar (16 adet/8 sayfa)
- Değerleme uzmanlarını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri
- Değerleme sözleşmesi sureti

Kıvanç KILVAN
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)



Konum krokileri



Uydu fotoğrafları

2981 sayılı yasa kapsamındaki yapıdır

İl : T.C. İstanbul İlçe : Yediköy Belediye : Yediköy

Cilt No. : 19 Sahife No. : 11 Dosya No. :

Belge için verildiği için iptal kağıdı (X) işareti koyunuz. 1 İnşaat Ruhsatnamesi (Daimi) 2 Yapı Kullanma İzin Belgesi 3 Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgesi

BÖLÜM 1-1- Yapının yeri (Adres) : Belgenin verildiği yadenini belirtiniz BÖLÜM 2-2- Yapının sahibi ve yetkili büro :

Yeni : Semli Mahalle : Denizce Sokak : Yediköy Kapı No. : 111 Pafta No. : 7 Ada No. : 866-869-523 Parsel No. : AK-AL Teblihi Sarayı Arsa maliki :

Özellikler : AK-AL Teblihi Sarayı Yeri adresi : AK-AL Teblihi Sarayı Etiler daire veya koruyucu daireler için : Yediköy Diğer şirket veya kurum ile Dairesi : Eğilimler Sahası Yemini büro Adı Soyadı : E-1010 Oran ve kirası oranı :

BÖLÜM 3-Kapasite :

1 - Otoparkta	<input type="checkbox"/>	KOD
2 - Hisseli arsa veya arsizde	<input type="checkbox"/>	
3 - Kurulmuş yapıda	<input type="checkbox"/>	
4 - Kurulmuş yapı için verilmiştir	<input type="checkbox"/>	
5 - Yapım imkanı tamamlanması için verilmiştir	<input type="checkbox"/>	
6 - Tadilat için verilmiştir	<input type="checkbox"/>	
7 - Tamirat için verilmiştir	<input type="checkbox"/>	
8 - Başka dairesi için verilmiştir	<input type="checkbox"/>	

BÖLÜM 4-Yapının taşıyıcı sistemi :

a) İskelet	b) Tağoz
1 - Çelik	1 - Beton
2 - Betonarme	2 - Tuğla
3 - Alüminyum	3 - Taş
4 - Diğer	4 - Kerpiç
5 - Diğer	5 - Diğer

BÖLÜM 5-Kullanma amacı ve yüzölçümü

Kullanma amacı	Yüzölçümü m ²	Kullanma amacı	Yüzölçümü m ²
1. Ev	18713 m ²	18. Diğer	
2. Apartman	34147 m ²	19. Diğer	
3. Dükkan mağaza sayısı	577 m ²	20. Diğer	
4. Pasaj içindeki diğer kat sayısı	520 m ²	21. Diğer	
5. İşhanı, büro içindeki diğer kat sayısı	472 m ²	22. Diğer	
6. Depo aralığı	38 m ²	23. Diğer	
7. Garaj-basgar	500 m ²	24. Diğer	
8. 6-7 inci maddelerde yalınz olarak yapılarak ait alanları - sosyal yapılar (fabrika, atölye, imalatlıhan gibi) niteliklerinde bir binaların maddelerinde gösterilmiştir.	63 m ²	25. Diğer	
TOPLAM	55230 m²		

BÖLÜM 6-Yapının kat adedi yüksekliği maliyeti

a) Yapının kat sayısı	7
b) Yapının yüksekliği (metre) ÜSÜKÖKÖNDAL	6.50

BÖLÜM 7-Belediye geliri (harç)

Özellikler	Yer	Yük	Kod
Elektrik			
Su			
Kanalizasyon			
Yol			
Diğer			

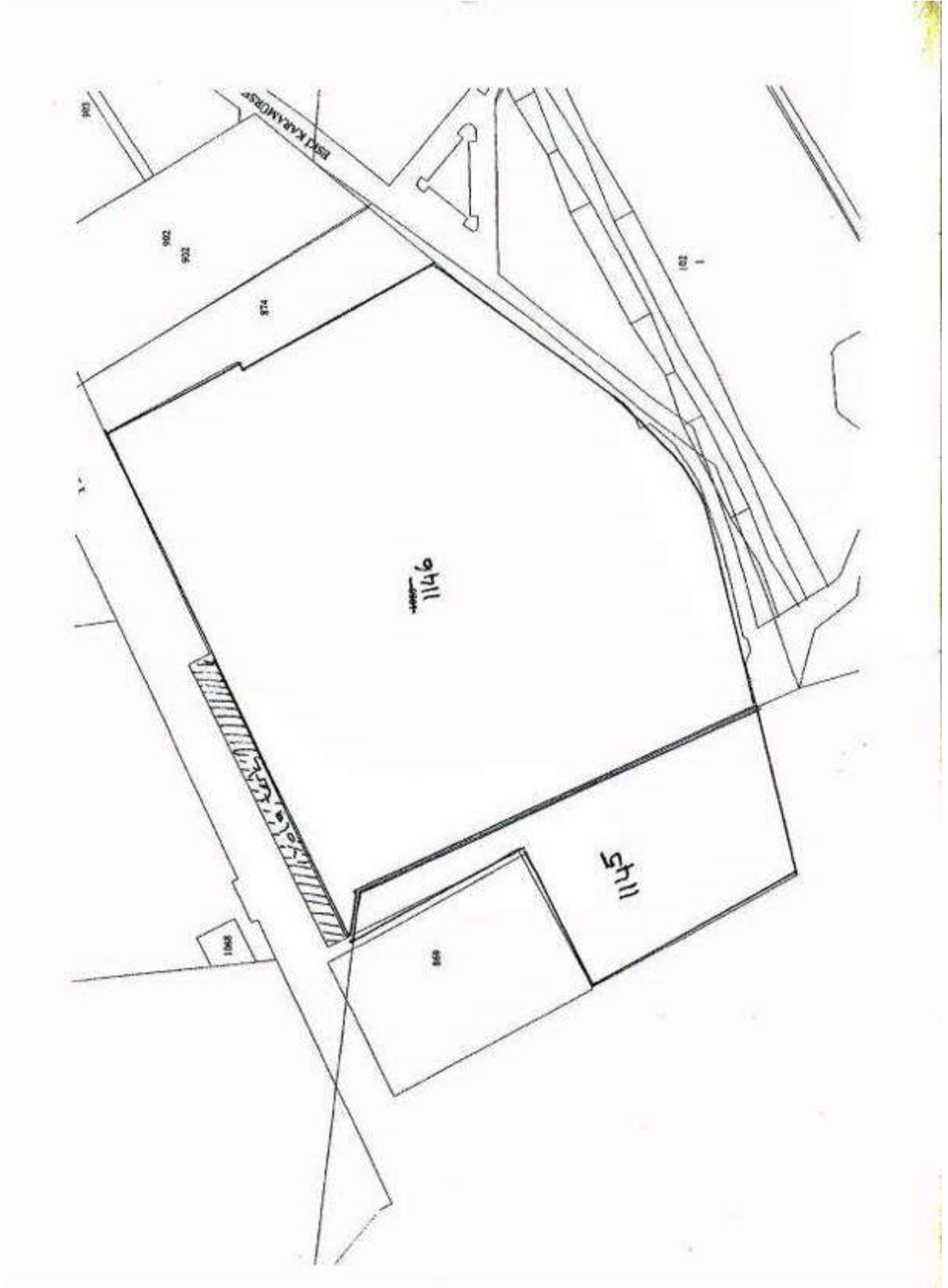
Yukarıda yerli adresi özellikleri ve fenni şartları yazılı AK-AL Teblihi Sarayı bu daire için 2981 sayılı kanunun 8. maddesine göre hazırlanan belgeler esas alınarak 9-15 inci maddesine göre verilmiştir. 2981 sayılı kanunun 18. maddesine göre 12/3/82 tarih ve 2980 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile hazırlanan belge ile belgenin iptal edilmiştir.

Belgenin iptal edilmesinden önceki tarih : 12/3/82 Tarih : 26/1/87 İmza : AK-AL Teblihi Sarayı

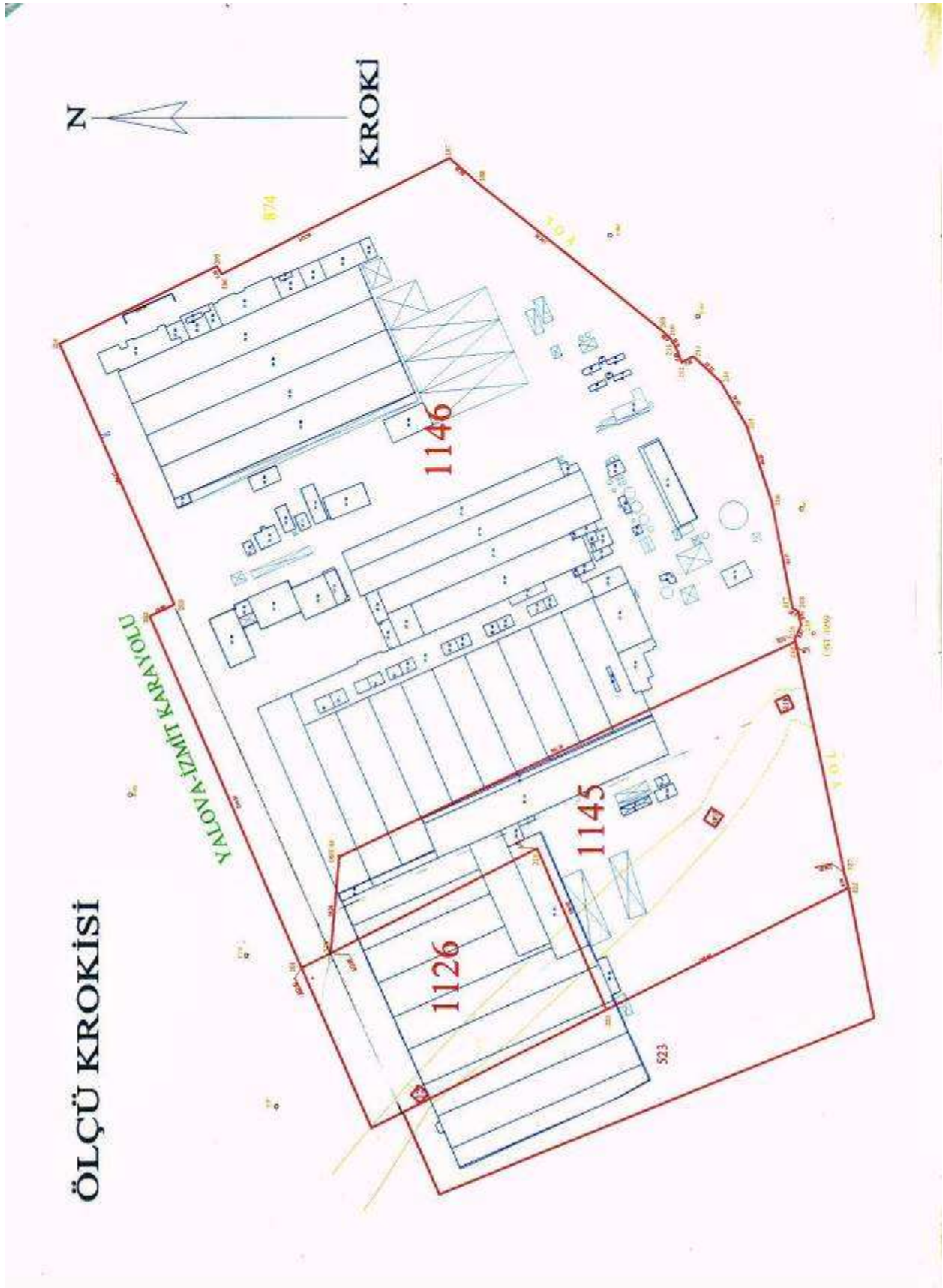
Mühür : AK-AL Teblihi Sarayı Mühür : AK-AL Teblihi Sarayı

(Bu belge yapı sahibine verilmektedir.)

Yapı Kullanma İzin belgesi

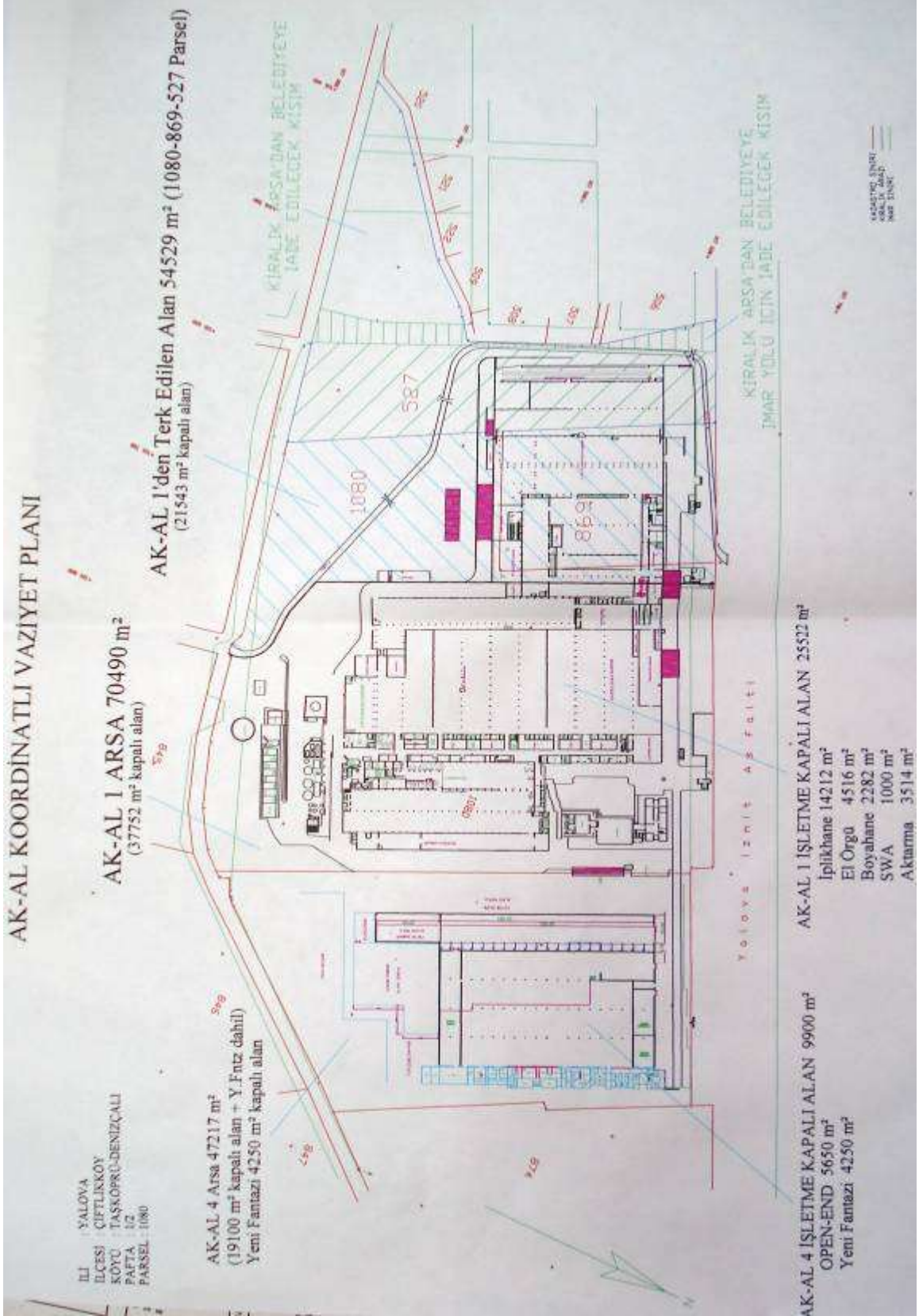


2/B Sınırnı Gösterir Kroki

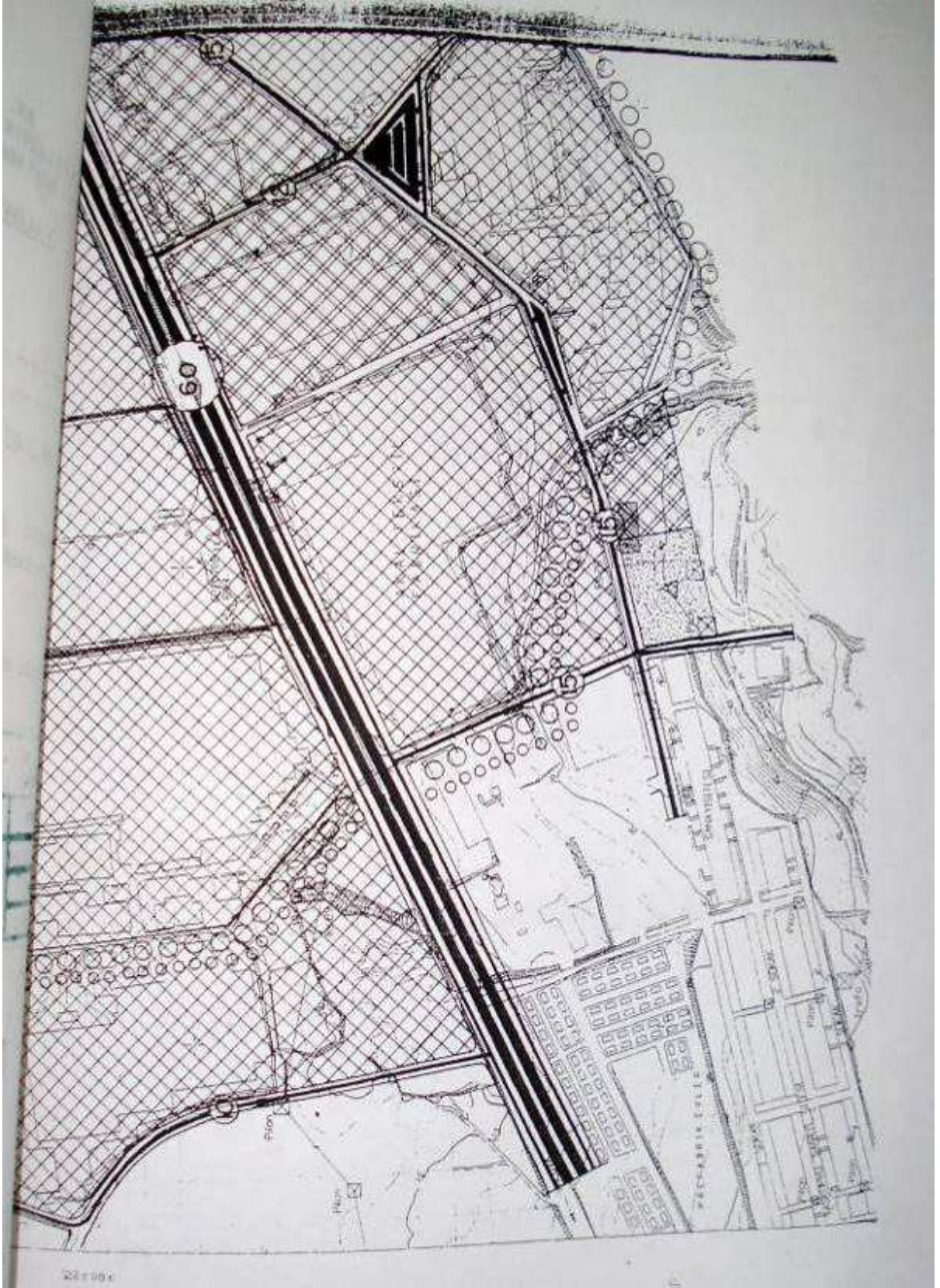


Mevcut Sınırları Gösterir Kroki

AK-AL KOORDİNATLI VAZİYET PLANI




Vaziyet Planı




İmar Plan Örneği

İli	YALOVA	Türkiye Cumhuriyeti		Fotograf		
İlçesi	ÇİFTLİKKÖY					
Mahallesi						
Köyü	DENİZÇALI					
Sokağı						
Mevkii	TOPÇUÇİFTLİĞİ					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
0,00		1/1		1143	ha	m ²
0,00					29.413,14	m ²
Niteliği	KARGIR FABRİKA BİNASI VE ARSA					
Sınırı	Planlıdır					
	Zemin Sistemi No : 69637532					
Edinme Sebebi	Tamamen AK-AL TEKSTİL SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken AK-AL GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE TEKSTİL SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına Tuzel Kişilerin Önceki Değişikliği İşlemlerinden.					
Sahibi	AK-AL GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE TEKSTİL SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahne No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	3348	16	1119		29/05/2012	GR No.
Sahne No.						Sahne No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarihi						Tarih
<small>NOT : - Mülkiyet hakkının devri ile ilgili her türlü hukuki işlem için noterden yardım alınmalıdır. - Sahiplik Kanunu Madde 29 gereğince satış bedelinin %10'unun devri için Tapu Sicil Müdürlüğüne yatırılması.</small>						



İl	VALEVA	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
İlçesi	ÇİFTLİKÖY					
Mahallesi						
Köyü	DENİZÇALI					
Sokağı						
Mevkii	TOPÇU ÇİFTLİĞİ					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
0,00		21		1126	ha	m ² dm ²
Niteliği	KARUJİK FABRİKA BİNASI					
Sınırı	Planındadır					
Edinme Sebebi	Zemin Sistem No : 69637443					
Sahibi	Tamamen AK-AL TEKSTİL SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı ilem AK-AL GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE TEKSTİL SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına Tuzel Kişiliklerin Üzerine Değinkliği İşlenmiştir.					
	AK-AL GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE TEKSTİL SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yevmiye No	Cilt No.	Sahle No.	Sıra No.	Tarih	Gideri
Cilt No.	3368	15	1449		29/05/2012	Cilt No.
Sahle No.						Sahle No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih



İli	YALOVA	Türkiye Cumhuriyeti		Fotograf		
İlçesi	ÇİFTLİKÖY					
Mahallesi						
Köyü	DENİZÇALI					
Sokağı						
Mevkii	TOPÇUÇİFTLİĞİ					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
0,00		1/1		1146	ha	m ²
109.215,13 m ²						
Niteliği	KARGIR FABRİKA BİNASI VE ARSA					
Sınır	Plamındadır					
Edinme Sebebi	Zemin Sistem No : 69637533					
Sahibi	Tamamı AK-AL TEKSTİL SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken AK-AL GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE TEKSTİL SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Davan Değişikliği işleminden.					
Sahibi	AK-AL GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE TEKSTİL SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cilt No.	3388	16	1520		29/05/2012	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
NOT : - Mülkiyet gayri kâri hâlede ise (sınır işi gibi) hükümlerle korunan sınırlardır. - Tapu Kanunu hükümlerine göre tapu bedeli ve diğer tapu bedelleri Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.						



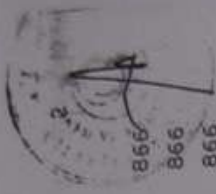
Teferruat Listeleri
1145 ve 1146 parseller (Eski 866 parsel)

AK-AL TEKSTİL SANAYİİ A.Ş.
Makina-Tesisat Listesi
(866 Parsel)



Sıra No	Makina Adı	Tipi	Adet	Toplam Değer	Parsel
1	Tops Presi	Gualchierani İty.	2	1.000.000.-	866
2	İntegrato, Cer Makinası	Sant'Andre Novara İty. Mod. RSN.21	5	86.551.871.-	866
3	Çekme Makinası	" " " SN 21	6	97.670.471.-	866
4	Finisör	" " " SSR 2	3	150.000.000.-	866
5	Konverter (Seydel)	Alm. Tip 679	2	54.683.239.-	866
6	Çekme Makinası	Sant'Andra Novara İty. Mod. SEU/SEUP	38	21.277.839.-	866
7	Finisör	" " " SSK 10	12	6.500.000.-	866
8	Tarak Makinası	İty. FOR	1	5.000.000.-	866
9	Penyöz	Sant'Andrea " " PSD	8	5.000.000.-	866
10	Elyaf Açıcı	Temafa Alm.	1	3.000.000.-	866
11	Giyotin	Pierret Fransa	1	250.000.-	866
12	Çile Sarma Makinası	Zerbo İty. Mod. GXT	7	121.440.357.-	866
13	Ring Makinası	Cognetex İty. Mod. FLC 8	12	95.607.162.-	866
14	Fantazi Ring Makinası	" " Tip TRC	6	39.456.905.-	866
15	Fantazi Ring Makinası	" " Tip TFC	6	39.000.000.-	866
16	Ring Makinası	Platt İng.	63	315.000.000.-	866
17	Gezer Üfleleyici	Magitex İty.	10	204.000.-	866
18	Masura Düzgi Makinası	Ceretto İty.	2	250.000.-	866
19	Masura Sıyırma Makinası	Cason	1	125.000.-	866
20	Katlama Makinası	Gilbos Beıçıka Mod. RD 96	6	18.000.000.-	866
21	Bobinuar	SCHLAFHORST Alm.	18	39.983.618.-	866

S.İ.M.



22	Bobinuar	SCHLAFHORST Alm.	2	20.000.000.-	866
23	"	Savio İty.	2	25.000.000.-	866
24	Muf Sarma Makinası	Delerue Fransa	84	8.538.209.-	866
25	Büküm Makinası	Hamel Alm.	23	115.000.000.-	866
26	Çile Sarma Makinası	Croom Lucke Alm. Mod. D 800	11	27.500.000.-	866
27	Çile Sarma Makinası	Protex İty.	7	17.500.000.-	866
28	Muf Otoklav	Obem İty.	3	22.500.000.-	866
29	Çile Otoklav	" "	1	10.000.000.-	866
30	Boyama Makinası	" "	15	203.521.869.-	866
31	Muf Boyama Kazanı	Henriksen Danimarka Mod. GRU 150	4	60.000.000.-	866
32	Bobin Boyama Kazanı	" " Mod. GRU 300	1	20.000.000.-	866
33	Çile Kurutma Fırını	Alea İty.	3	75.000.000.-	866
34	Santrifüj	Minetti İty.	3	124.927.804.-	866
35	"	Krantz Alm.	2	50.000.000.-	866
36	Kurutma Fırını	Mohr Alm.	3	15.000.000.-	866
37	Bobin Aktarma Makinası	Fadis İty.	2	15.000.000.-	866
38	Çile Aktarma Makinası	Fadis İty.	28	216.352.540.-	866
39	Muf Aktarma Makinası	" "	4	30.000.000.-	866
40	Bobin/Muf Aktarma Makinası	Rof İsp.	10	438.612.686.-	866
41	Bobin Ambalaj Makinası	Sangrato İty.	3	448.800.-	866
42	Çemberleme Makinası	Strapex İsviçre	3	8.353.994.-	866
43	"	International Eurostrap	2	500.000.-	866
44	Konveyör	Apex Yerli	3	375.000.-	866
45	Köprü Gezer Vinç	Demag Alm. 6300 Kg.	1	5.000.000.-	866
46	Çile Germe Çoraplama Makinası	Yerli	27	1.350.000.-	866
47	Çile Paketleme Makinası	Cerreto İty.	2	500.000.-	866

Signature

Signature

48	Sanayi Süpürgesi	Wieland Alm.	2	483.716.-	866
49	Masura Temizleme Makinası .	Vakumlu	2	100.000.-	866
50	Şardon	Toscana İty. Tekli	1	500.000.-	866
51	"	Ceretto İty. Çiftli	4	145.975.551.-	866
52	Çile Sarma Makinası	Zerbo İty.	1	500.000.-	866
53	"	Temsan Yerli	14	8.282.400.-	866
54	Bilgisayar (IBM)	Komple	1	250.000.000.-	866
55	Forklift-Vinçler-Ceraskallar	TCM, İsmak, Climax, Clark.	9	50.000.000.-	866
56	Laboratuvar Malzemeleri			14.387.535.-	866
57	Atölye Makinaları			10.000.000.-	866
58	Elektrik Sistemi			250.000.000.-	866
59	Su Sistemi	Trafo 1600 KVA 6 Ad. Alçak Gerilim Mrk. Ana dağıtım panoları, paratoner tesisatı, yüksek gerilim nakil hattı sair tesisat ve teçhizat.		25.000.000.-	866
60	Basınçlı Hava Sistemi	500 m ³ betonarme depo, 250 m ³ 2 Ad. yu- muşak su deposu, pompalar ve komp. tes. Hava kompresörleri, basınçlı hava tank- ları, hava kurutucuları, tüm yardımcı tesisat ve teçhizatı ile komple sistem olarak.		43.954.353.-	866
61	Atık su Arıtma Sistemi	Tüm yardımcı tesisat ve teçhizatı ile komple sistem olarak.		250.000.000.-	866
62	Klima Sistemi	Klima santralları, fanları ve motorla- ri, üfleme ve emme kanalları tüm yar- dımcı tesisat ve teçhizatı ile komple sistem olarak.		50.000.000.-	866



Signature

Signature

63 Buhar Isıtma Sistemi

Buhar kazanı, tesisatı ve teçhizatın buharın kullanıldığı yere basınçlı olarak dağıtım şebekesi, eşanjörler, kondens tankları, tüm yardımcı tesisat ve buç- hizatı ile komple sistem olarak.

50.000.000.- 866

TOPLAM

3.760.164.919.-TL.

Mak.Müh.İrfan ÇEPPİOĞLU
AK-AL Tekstil San.A.Ş.
Bakım Müdürü

(M.M.O.Sicil No: 5013)

Mak.Müh.Emel UÇÖZ
AKSA Akıllık Kumaş San.A.Ş.
Teknik Sor.Md.Yrd.

(M.M.O.Sicil No: 4191)

AT

Sifas



1126 parsel (Eski 869 parsel)

Sıra No	Makina Adı	Tipi	Değer	Parsel
1	Konverter (Breaker)	Alm. Tip 671	82.222.222,-	869
2	Otoklav	Obem İty. Mod. 100	750.000,-	869
3	Koparıcı (Rebreaker)	Hovara İty.	1.500.000,-	869
4	Konverter (Tematex)	İty. Mod. MST 10	30.000.000,-	869
5	Koparıcı (Rebreaker) (Tematex)	" " RST 6	5.000.000,-	869
6	Bobinatör (Cognetex)	" " RBC 10/A	8.574.000,-	869
7	Melanjör (Cognetex)	" " MBC 32	2.500.000,-	869
8	Çekme Makinası (Cognetex)	" " RC	4.000.000,-	869
9	Ring Makinası	Bolelli İty.	43.581.425,-	869
10	Katlama Makinası	OMP İty.	2.500.000,-	869
11	Büküm Makinası	Volkmann Alm.	17.472.227,-	869
12	"	Saurer-Almatt Alm.	21.301.427,-	869
13	Fantazi Büküm Makinası	Saurer Alm. Mod. ESPX	1.025.748.232,-	869
14	Otomatik Kops Sarma Makinası	Delta Rof İsp.	5.990.000,-	869
15	"	Hacoba Alm.	500.000,-	869
16	Şardon Makinası	Cerretto İty. Mod. 550 RPS A	85.413.225,-	869
17	Şişirme Makinası	Hacoba Alm.	5.000.000,-	869
18	Koyaya Aktarma Makinası	Croon Lucke Alm.	2.000.000,-	869



[Handwritten signature]

19	Şişirme Makinası	Lower ity.	4	29.218.057.-	869
20	" "	Süperba Fransa	1	3.000.000.-	869
21	Şardon Makinası	Cerreto ity.	6	4.293.979.-	869
22	Bobinuar	Mettler İsviçre Tip SMM	1	3.056.890.-	869
23	Kukalama Paketleme Makinası	GW İsviçre Mod. AW 320	5	78.478.879.-	869
24	Kukalama Makinası	Croon Lucke Alm. Tip K 16	3	68.619.827.-	869
25	" "	" " Tip KAF 1600	3	7.500.000.-	869
26	" "	Yerli	1	125.000.-	869
27	Bandrollama-Paketleme Makinası	GW İsviçre	1	7.500.000.-	869
28	Tow Boyama Hattı	ilma ity.	2	50.000.000.-	869

TOPLAM

1.603.260.435.- TL.

Mak.Müh.İrfan ÇEPPEOĞLU
AK-AL Tekstil San.A.Ş.
Bakım Müdürü
(M.M.O.Sicil No: 5013)

Mak.Müh.Erol ÜÇÖZ
AKSA Akrilik Kimya San.A.Ş.
Teknik Gn.Md.Yrd.
(M.M.O.Sicil No: 4191)



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

GİFTLİK KÖY KAMUAKAULIĞI
MAL MÜDÜRLÜĞÜ'NE
YALOVA

29.05.2012

Sahibi bulunduğunuz ve Tapuda Yalova ili, Gıftlık köy ilçesi,
Denizgölköyü, Tapu Gıftığı Makii, 1/1 Pafta, 1145 Parsel'de kayıtlı
29.413,14 m² alanlı gayrimenkulünüz üzerinde bulunan 2B şerh'in
kaldırılması için gereken yapılmasını arz ederiz.

Saygılarımızla,

AK-AL
GAYRİMENKUL GELİŞTİRME
VE TEKSTİL SANAYİ A.Ş.

Eki :

- 1 Adet tapu sureti.
- 1 Adet yetki Bölgesi
- 1 Adet nüfus cüzdanı sureti.

GİFTLİK KÖY MAL MÜDÜRLÜĞÜ	GELDİĞİ TARİH : 29.05.12
	KAYIT NO : 457
	GİTTİĞİ SERVİS : MİLLİ EMLAK
	MAL MÜDÜRÜ :

satışlarda, taksit süresinin sonuna kadar ödenmek kaydıyla taksitlerden ikisinin vadesinde ödenmemesi yükümlülüklerin ihlali anlamına gelmez. Vadesinde ödenmeyen taksit tutarlarına 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesine göre belirlenen oranda gecikme zammı uygulanır.

(10) Hak sahibi olunmasında kanuni halefiyet, hak sahibinin veya mirasçılarının bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra noter tarafından düzenlenecek muvafakatname vermeleri hâlinde ise akdî halefiyet hükümleri geçerlidir. Bu fıkraya göre noter tarafından düzenlenecek muvafakatlardan 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanunu hükümlerine göre elli Türk Lirası maktu noter harcı alınır.

(11) Hak sahibi olmadığı belirlenen başvuru sahiplerine, bu Kanundan yararlanamayacakları gerekçeleriyle birlikte bildirilerek başvuru bedeli aynen ve faizsiz olarak iade edilir.

(12) Bu maddeye göre hak sahiplerine doğrudan satılması gereken taşınmazlardan ağaçlandırılmak üzere Orman Genel Müdürlüğüne tahsis edilen, kamu hizmetlerine ayrılan veya bu amaçla kullanılan ya da Maliye Bakanlığınca belirlenen taşınmazlar ile ilgili idarelerce bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç üç ay içerisinde idareye bildirilmesi şartıyla özel kanunlar gereğince değerlendirilmesi gerekenler ile içme ve kullanma suyu havzalarında maksimum su seviyesinden itibaren üç yüz metrekare bant içerisinde kalan yerler hak sahiplerine satılmaz. Bu taşınmazların yerine istenilmesi hâlinde hak sahiplerine, hak sahibi oldukları taşınmazın rayiç değerine eşdeğer öncelikle aynı il sınırları içerisinde bulunan 2/B alanlarındaki taşınmaz, bu maddenin dördüncü fıkrasına göre hesaplanacak satış bedeli karşılığında doğrudan satılabilir.

(13) Hak sahiplerinden idarenin teklifini kabul etmeyenler doğrudan satış hakkından yararlanamazlar, başkaca talepte bulunamazlar, hak ve tazminat talep edemezler ve dava açamazlar.

(14) Bu maddeye göre hak sahibi bulunmayan veya doğrudan satın almaya ilişkin hak sahipliği kalmayan taşınmazların tapu kütüklerinde yer alan 2/B, kullanıcı ve muhdesat belirtmeleri Maliye Bakanlığının talebi üzerine tapu idaresince terkin edilir ve bu taşınmazlar Maliye Bakanlığınca satış dâhil genel hükümlere göre değerlendirilir.

(15) Hak sahipliği kalmayan taşınmazların değerlendirilmesi amacıyla, 4706 sayılı Kanununun 5 inci maddesinin son fıkrası kapsamında kalanlar hariç olmak üzere, üzerlerinde bulunan kişilere ait yapı ve eklentiler; o yıla ait Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yapı birim fiyatlarından eksik imalat bedelleri ve yıpranma payı düşüldükten sonra kalan bedeli ilgililerine ödenmek suretiyle yıktırılır veya bu şekilde belirlenen bedel, taşınmazın değerine eklenerek son müracaat tarihinden itibaren üç yıl içinde sabit olarak elde edilen gelirden yapı ve eklenti sahiplerine ödenir ve idare tarafından yapılan tahliyesi sağlandıktan sonra ferağ işlemleri gerçekleştirilir.

(16) Bu maddenin üçüncü ve altıncı fıkralarında belirtilen süreleri iki katına kadar artırmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir.

2/A veya 2/B belirtmelerinin terkin ve iade edilecek taşınmazlar

MADDE 7- (1) İlgililer tarafından idareye başvurulması ve idarece bu başvuru üzerine veya resen yapılan inceleme ve araştırma sonucunda doğruluğu tespit edilmesi hâlinde;

a) Tapu ve kadastro veya İmar mevzuatına göre ilgilileri adına oluşturulan ve tapuda halen kişiler adına kayıtlı olan taşınmazlardan Hazine adına orman sınırı dışına çıkarıldığı gerekçesiyle tapu kütüklerine 2/A veya 2/B belirtmesi bulunan veya konulan taşınmazların tapu kayıtları bedel alınmaksızın geçerli kabul edilir ve tapu kütüklerindeki 2/A veya 2/B belirtmeleri terkin edilerek tescilleri aynen devam eder, aynı gerekçeyle bu nitelikteki taşınmazlar hakkında dava açılmaz, açılan davalardan vazgeçilir, açılan davalar sonucunda tapularının iptaliyle Hazine adına tesciline karar verilen, kesinleşen ve tapuda henüz infaz edilmeyen taşınmazlar hakkında da aynı şekilde işlem yapılır. Ancak bu kararlardan infaz edilerek tapuda Hazine adına tescil edilen taşınmazlar ise, ilgilileri tarafından bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl içinde idareye başvurulması hâlinde, bedelsiz olarak önceki kayıt maliklerine veya kanuni mirasçılara iade edilir.

b) Özel kanunlar gereğince Devlet tarafından kişilere satılan, dağıtılan, trampa edilen, bedelli veya bedelsiz olarak devredilen veya iskânen verilen ya da özelleştirme suretiyle satılanlar ile hisseleri devredilen özel hukuk tüzel kişileri adına kayıtlı olan ancak daha sonra Hazine adına orman sınırı dışına çıkarıldığı gerekçesiyle tapu kütüklerine 2/A veya 2/B belirtmesi konulan taşınmazların tapu kayıtları geçerli kabul edilir, aynı gerekçeyle bu nitelikteki taşınmazlar hakkında dava açılmaz, açılan davalardan vazgeçilir, açılan davalar sonucunda Hazine adına tescil edilenler ise, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl içinde ilgilileri tarafından idareye başvurulması hâlinde önceki maliklerine veya kanuni ya da akdî haleflerine bedelsiz olarak iade edilir. Ancak, bu kişilerden taşınmazlarına karşılık daha önce yer verilenlere veya bedeli ödenenlere iade işlemi yapılmaz.

c) Bu fıkrada kapsamındaki kalan taşınmazların kullanıcılarının kayıt maliklerinden farklı kişiler olmaları ve kayıt maliklerinin bu fıkradan yararlanmak istemeleri hâlinde, kullanıcılar bu Kanunda belirtilen şartları taşıyorsa dahi doğrudan satış hakkından yararlanamazlar.

(2) Birinci fıkrada kapsamındaki kalan taşınmazlardan orman sınırı dışına çıkartılacak yerlerde bulunan ve Hazine adına orman sınırı dışına çıkarıldığı gerekçesiyle tapu kütüklerine 2/B belirtmesi konulması gereken taşınmazların tapu kütüklerine 2/B belirtmesi konulmaz ve bunlar hakkında dava açılmaz.

(3) Birinci fıkrada kapsamındaki kalan taşınmazlardan tapuda Hazine adına tescilli olan taşınmazlar hakkında aynı fıkroda belirtilen süre içerisinde idareye başvurmayan ilgililerin hakları bu süre sonunda sona erer, bu kişiler idareden başkaca talepte bulunamazlar, hak ve tazminat talep edemezler ve dava açamazlar. Bu taşınmazlardan Hazine adına tescilli olanlar idarece satış dâhil genel hükümlere göre değerlendirilir.

(4) Bu maddeye göre ilgililerine iade edilmesi gereken taşınmazlardan orman olduğu iddiasıyla Orman Genel Müdürlüğüne açılan davalar sonucunda orman niteliğiyle Hazine adına tescil edilen, fiilen orman niteliğinde olan veya bu nedenle dava açılması gereken, ağaçlandırılmak üzere Orman Genel Müdürlüğüne tahsis edilen, kamu hizmetlerine ayrılan veya bu amaçla kullanılan, özel kanunlar gereğince değerlendirilmesi gereken veya Maliye Bakanlığınca belirlenen taşınmazlar ilgililerine iade edilmez. Bu taşınmazların yerine, idarece belirlenen ve ilgililerince itiraz ve dava konusu edilmeksizin kabul edilen rayiç bedelleri ödenebilir veya rayiç bedellerine uygun taşınmazlar verilebilir.

Proje alanlarının belirlenmesi ve bu alanda kalan taşınmazların değerlendirilmesi

MADDE 8- (1) 2/B alanlarından bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce kadastro tutanakları kesinleşen veya güncelleme listeleri tescil edilen alanlarda bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren otuz gün içinde,





Tesisin görünüşü



AK-AL 1/İdari bina



Tesisin girişi

Tesis bünyesindeki binalar





AK-AL 4 (AK-KİM depo binası)



AK-AL 4 (AK-KİM depo binası)



Tesisin görünüŖleri



Yemekhane ve sundurmalar



Üretim bölümleri



Toplantı odası



Üretim bölümü



Ofisler/üretim bölümü



Otopark alanı



ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : M. Kıvanç KILVAN
Doğum Yeri ve Tarihi : İstanbul, 06.11.1973
Medeni Hali : Evli
SPK Lisans Belgesi tarih ve No : **14 Nisan 2003 / 400114**
Mesleği : İnşaat Mühendisi
Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı : İstanbul Teknik Üniversitesi / 1995
İstanbul Teknik Üniversitesi, Yüksek Lisans
İngilizce Hazırlık Programı / 1996
İstanbul Üniversitesi, İşletme Fakültesi
İşletmecilik İhtisas Programı / 1997

Mesleki Tecrübe

Ordu Donatım Okulu – Balıkesir : Ağustos 1997 – Kasım 1998
Yedek Subay
Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş.; : Nisan 1999 - Ocak 2005
Değerleme Uzmanı
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; : Ocak 2005 - ...
Şirket Kurucu Ortağı / Sorumlu Değerleme Uzmanı





ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Uygur TOST
Doğum Yeri ve Tarihi : Kocaeli, 02.01.1979
Medeni Hali : Evli
SPK Lisans Belgesi tarih ve No : **01 Nisan 2011 / 401681**
Mesleği : Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi
Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı : Yıldız Teknik Üniversitesi / 2002

Mesleki Tecrübe

Eskidji Gayrimenkul – İstanbul; : Mart 2004 – Ekim 2004
Gayrimenkul Danışmanı
Colliers International- İstanbul; : Ocak 2005 - Mayıs 2005
Yatırım Danışmanı
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. : Mayıs 2005 - ...



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.04.2003

No : 400114

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Mustafa Kıvanç KILVAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TÖKGÖZ
GENEL SEKRETER




Y.Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011

No : 401681

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Uygar TOST

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

