



**İZMİR İLİ , MENEMEN İLÇESİ ,TÜRKELİ KÖYÜ
3470 PARSELE AİT DEĞERLEME RAPORU
A.V.O.D KURUTULMUŞ GIDA ve TARIM
ÜRÜNLERİ SAN.TİC.A.Ş
(FABRİKA – SOĞUK HAVA DEPOSU)**

**OZL201012063
27 ARALIK 2010**

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	3
1.2 Rapor Türü ve amacı	3
1.3 Raporu Hazırlayanlar ve sorumlu değerlendirme uzmanları.....	3
1.4 Değerleme Tarihi.....	3
1.5 Dayanak Sözleşmesi tarih ve numarası.....	3
1.6 Raporun Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama	3
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar.....	3
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	3
1.9 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	3
1.10 Uygunluk Beyanı	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....	4
2.1 Şirket Bilgileri	4
2.2 Müşteri Bilgileri	4
2.3 Kullanılan Değer Tanımları.....	5
2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri).....	5
3. GENEL VE ÖZEL VERİLER	5
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	5
3.1.1 Demografik Veriler.....	5
3.1.2 Ekonomik Veriler.....	8
3.1.3 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler	9
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	10
3.2.1 İzmir İli.....	10
3.2.2 Menemen İlçesi	11
Ulaşım	12
İklim	13
Deprem Riski	13
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ.....	14
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri tapu kayıtları	14
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	14
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri.....	15
4.2.2 Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi,	15
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri.....	15
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	15
4.3.2 (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	15
4.4 Hukuki durum analizi	15
4.5 Değerlemesi yapılan projeler ile, ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.....	15

5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	16
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri.....	16
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı.....	17
5.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fotoğrafları	17
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri.....	22
5.3.1 Fiziksel değerlendirilmede baz alınan veriler.	22
5.3.2 Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlendirilmede baz alınan veriler.....	23
5.4 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler.....	23
5.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri	24
5.6 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Makine Ekipman Listesi, Fotoğrafları ve Prosesler	28
5.6.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Makine Ekipman Listesi	28
5.6.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Makine Ekipman Fotoğrafları	28
5.6.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Proses Akım Şeması.....	37
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	38
6.1 Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	38
6.2 Maliyet Yaklaşımı.....	39
6.3 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	39
6.4 Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri	39
6.5 Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri	40
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	42
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler.....	42
7.2 En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi.....	42
7.3 Farklı değerlendirme metodlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması.....	43
7.4 Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri	43
7.5 Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş	43
7.6 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel olup olmadığı hakkında görüş.....	44
8. SONUÇ ve NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	44
8.1 Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi	44
8.2 Nihai değer takdiri.....	44
9. EKLER (Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler) 47	

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Rapor tarihi 27/12/2010, Rapor no: OZL201012063 'dir.

1.2 Rapor Türü ve amacı

Bu rapor; İzmir İli, Menemen İlçesi, Türkeli Köyü, Kahve Cıvarı Mevkii, 3470 nolu parsel üzerinde kurulan A.V.O.D. KURUTULMUŞ GIDA VE TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. İşletmesine ait Fabrika ve Soğuk Hava Deposunun Güncel Adil Piyasa Değerinin tespit edilmesidir.

1.3 Raporu Hazırlayanlar ve sorumlu değerlendirme uzmanları

Bora ÖZPINAR (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı – SPK Lisans No: 401120)
Ayhan Yıldız (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı – SPK Lisans No: 401315)
Hayrettin ELDEMİR (Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK Lisans No : 400238)

1.4 Değerleme Tarihi

Değerleme tarihi 24 - 27/12/2010'dir.

1.5 Dayanak Sözleşmesi tarih ve numarası

İş bu rapor 17.12.2010 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.6 Raporun Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

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

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor A.V.O.D. KURUTULMUŞ GIDA VE TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.' nin 17/12/2010 tarihli talebine istinaden, gayrimenkulün ilgili SPK hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

1.9 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 Uygunluk Beyanı

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

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

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Bilgileri

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

2.2 Müşteri Bilgileri

A.V.O.D. KURUTULMUŞ GIDA VE TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
1483 sokak, No:51-53 Doğanlar – Bornova / İzmir

2.3 Kullanılan Değer Tanımları

2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

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

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

BÖLÜM 3

3. GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

Nüfus büyüklüğü bakımından Türkiye'nin 3. Büyük kenti olan İzmir ilinin nüfusu 1927–2000 döneminde sürekli artış göstermiştir. Son 73 yılda Türkiye'nin nüfusu 5 kat artarken, İzmir'in nüfusu 6.3 kat artış göstermiş ve 2000 yılında 3.370.866'ya yükselmiştir. Bu nüfusun 2.732.669'u (% 81) kentte, 638.197'si (% 19) ise kırsal kesimde yaşamaktadır.

2000 yılı genel nüfus sayımı sonuçlarına göre ;

Toplam Nüfus	: 3 370 866
Şehir Nüfusu	: 2 732 669
Köy Nüfusu	: 638 197
Metropol Nüfus	: 2 273 388
İlin Nüfus Yoğunluğu (Km ² /Kişi)	: 281
Yıllık Nüfus Artış Hızı (%0)	: 22.38

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

İLÇELER	Şehir nüfusu	Köy nüfusu	Toplam nüfus
ALIAĞA	38 225	14 046	52271
BAYINDIR	18 705	15 840	34545
FOÇA	14 604	21503	36107
KEMALPAŞA	32 065	40 878	72943
MENEMEN	60 124	54 333	114457
MENDERES	21 885	49 336	71221
SEFERİHİSAR	19 543	15 352	34895
SELÇUK	25 414	1 315	26729
TORBALI	54 848	40 997	95845
URLA	41 184	6 331	47515
BORNOVA	391 418	5352	396770
BUCA	308 661	6752	315413
GÜZELBAHÇE	14 924	3132	18056
KARŞIYAKA	438 430	334	438764
KONAK	781 363	946	782309
ÇİĞLİ	109 979	3564	113543
BALÇOVA	66 877	0	66877
GAZİEMİR	70 035	17657	87692
NARLIDERE	54 107	0	54107
KARABURUN (Mordoğan)	5 986		5 986
METROPOL NÜFUSU	2 568 377	297 668	2 866 045

İzmir ilinde okuma ve yazma bilen nüfusun oranı, tüm ülke genelinde olduğu gibi sürekli artmaktadır. 1935 yılında okuma-yazma bilenlerin oranı % 35 civarındayken, bu oran 1950'de % 50'yi aşmış, 2000 yılında ise % 91,8'e ulaşmıştır. Bununla birlikte, okuma-yazma bilen nüfus içinde tıpkı ülke genelinde olduğu gibi, kadın ve erkek nüfus arasındaki fark bugün de varlığını korumaktadır. Nitekim erkek nüfusun % 96'sı okur-yazarken, kadın nüfusta bu oran % 87'dir.

İlçe Sayısı : 28
Köy Sayısı : 595
Büyükşehir Belediyesi : 1
İlçe Belediyesi : 28
İlk Kademe Belediyesi : 60

İzmir İlçelerine Bağlı Belde, Köy ve Mahalle Sayıları

İlçe Adı	Belde	Köy	Mahalle
Balçova	-	-	8
Bornova	-	12	36
Buca	1	4	43
Çiğli	1	-	22
Gaziemir	1	-	16
Güzelbahçe	1	3	9
Karşıyaka	-	2	43
Konak	-	2	168
Narlıdere	-	-	11
Büyükşehir Top.	4	23	356
Aliağa	2	18	13
Bayındır	3	36	25
Bergama	5	114	31
Beydağ	-	21	4
Çeşme	1	4	26
Dikili	1	25	6
Foça	3	4	12
Karaburun	1	13	7
Kemalpaşa	5	29	19
Kınık	2	29	12
Kiraz	-	52	4
Menderes	6	17	29
Menemen	8	20	50
Ödemiş	9	74	45
Seferihisar	2	8	12
Selçuk	1	8	7
Tire	1	64	19
Torbalı	6	22	37
Urla	-	14	23
TOPLAM	60	595	737

2009 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre İzmir ilinin toplam nüfusu 3.525.202 olup Menemen İlçesinin toplam nüfusu 116.147' dir.

3.1.2 Ekonomik Veriler

Sanayi bakımından Marmara Bölgesi'nden sonra ikinci sırada gelir. Bölümler arasında gelişmişlik ve sanayi oranı bakımından büyük farklılık vardır. Asıl Ege Bölümü sanayi bakımından daha gelişmiştir. Zaten bölgenin en büyük ve gelişmiş kenti İzmir'de bu bölümde yer alır. İzmir sanayisi, fuarı, ve ihracat limanı ile önemli bir kentimizdir. İzmir'de Aliağa Petrol Rafinerisi de bulunmaktadır. İzmir'de otomotiv, madeni eşya, kimya, seramik, dokuma, çimento, sigara ve zeytinyağı, Edremit ve Ayvalık'ta zeytinyağı sektörleri vardır

Kentte, tarıma dayalı sanayi kolları oldukça gelişkin. Tekstil, konfeksiyon, gıda, içki, bira, tütün yem sanayi en önemli işkolları arasında. Bunların dışında, demir-çelik, petro kimya, otomotiv, çimento, ayakkabı, gübre, tarım makineleri ve seramik sanayi iç ve dış pazara yönelik olarak üretim yapıyor.

Liman kenti olmasının yanında, hammadde kaynakları, nitelikli işgücü ve ulaşım olanaklarının genişliği, sanayinin gelişmesine olanak vererek İzmir'i bölgenin ticaret merkezi konumuna getirmiş durumda. Sanayi sektöründe üretilen mallar, dünya standartları ölçüsünde kaliteye sahip.

Yörede, kömür, altın, bakır, kurşun, çinko, demir, antimon, perlit, grafit, asbest, titanyum, dolomit ve mermer madenleri çıkarılıp işlenmekte. İnşaat malzemeleri imalatı ve inşaat yapımı alanlarında Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden birisi.

Turizm:

İZMİR - Müzeleri, ören yerleri, mavi bayraklı plajları, doğal güzellikleri, cami, kilise ve sinagoglarıyla ilgi çeken İzmir, resmi kayıtlara göre 5 bin yıllık geçmişe sahip. İzmir, yeni turizm sezonunda yine her din ve ülkeden insanı ağırlıyor.

İzmir'in resmi kayıtlara göre 5 bin, elde edilen bilgi ve bulgulara göre ise 7 bin yıllık tarihi, kazı alanlarında ve müzelerde saklı. İzmir, Arkeoloji, Bergama, Çeşme, Efes, Ödemiş, Tire ve Etnografya müzeleri, kentin binlerce yıllık geçmişini ve barındırdığı uygarlıkları ziyaretçilerin gözleri önüne seriyor.

Kentin en önemli alışveriş merkezi olan Tarihi Kemeraltı Çarşısı, eskinin gizemli ve kubbeli dükkanlarının yanı sıra modern iş merkezleri, mağazaları, sinemaları ve kafeteryalarıyla her türlü alışveriş isteğine hitap eden bir site görünümünde. Burada geleneksel Türk el sanatlarından seramikler, çini panolar, ahşap ürünler, tombaklar, halı ve kilimlerle deri ürünlerinin her çeşidini bulmak mümkün olabiliyor. Hem manzarayı izlemek hem de çam ağaçlarının yarattığı temiz havayı içine çekmek isteyenler, Balçova'daki Teleferik Tesisleri'ni ziyaret edebilir. Spor ve doğaseverler için geniş imkanlar sunulan tesiste, yamaç paraşütü ve özel tırmanma şeritleri bulunuyor. Kentin merkezindeki Kültürpark Fuar Alanı, yeşil doğası ve çeşitli aktiviteleriyle eğlenceli zaman geçirmek isteyenler için iyi bir alternatif oluşturuyor.

Camileri, kilise ve sinagoglarıyla İzmir, üç farklı dinin buluşma merkezi olarak inanç turizmine de hizmet ediyor. Öte yandan, kentin ticari geçmişin yansıtan tarihi hanlar da halen bu faaliyetlere sahne oluyor. 1795'te Hacı Beşir tarafından yaptırılan Kızlarağası Hanı, 18. yüzyılda yaptırılan Mirkelamoğlu ve Çakaloğlu Hanları, Karaosmanoğlu Hanı, hem alışveriş yapmak hem de tarihi havayı yaşamak isteyenler için ideal yerler arasında dikkatleri çekiyor.

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

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

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

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

ABD mortgage krizinde, borçlulardan, kredi veren kuruluşlara, menkul kıymet ihraç edenlerden kredi derecelendirme ve yatırımcılara kadar tüm mortgage piyasası taraflarının sorumlu olduğu görülmektedir. Özellikle sorunlu kredilerin büyük kısmını oluşturan subprime mortgage kredilerinin hükümet tarafından desteklenmesi ve batık kredilerin hükümet politikaları gereği fonlanması, değerlendirme ve ölçümü zor olan bir sistemin oluşmasına neden olmuştur.

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

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

2010 yılından itibaren ülke ekonomisinde % 4 civarında bir büyüme oranı tahmin edilmekle birlikte, bu iyileşmenin gayrimenkul sektörü üzerindeki olumlu etkilerini 2011 yılından itibaren göstermesi beklenmektedir. Faiz oranlarının görece düşük seyrinin 2010 yılından itibaren devam

edeceği, ekonomik büyümeye paralel olarak tüketici güvenindeki artış ile hane halklarının borçlanma eğiliminin artacağı beklenmektedir. Önümüzdeki yıllar için mortgage ve benzeri gayrimenkul finansmanına yönelik kredi hacimlerinde yılda %15 leri aşan büyüme oranları beklenmektedir. Bu eğilimlerin gayrimenkul piyasasını canlandıracağı, alternatif gayrimenkul yatırımlarına yönelik talebin yükseleceği varsayılmaktadır. Türkiye'nin küresel mali krizden en az etkilenen ülkeler arasında olması nedeni ile, yatırım yapılabilecek ülkeler arasında olduğumuz uluslararası yatırım otoritelerince de dile getirilmektedir.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 İzmir İli

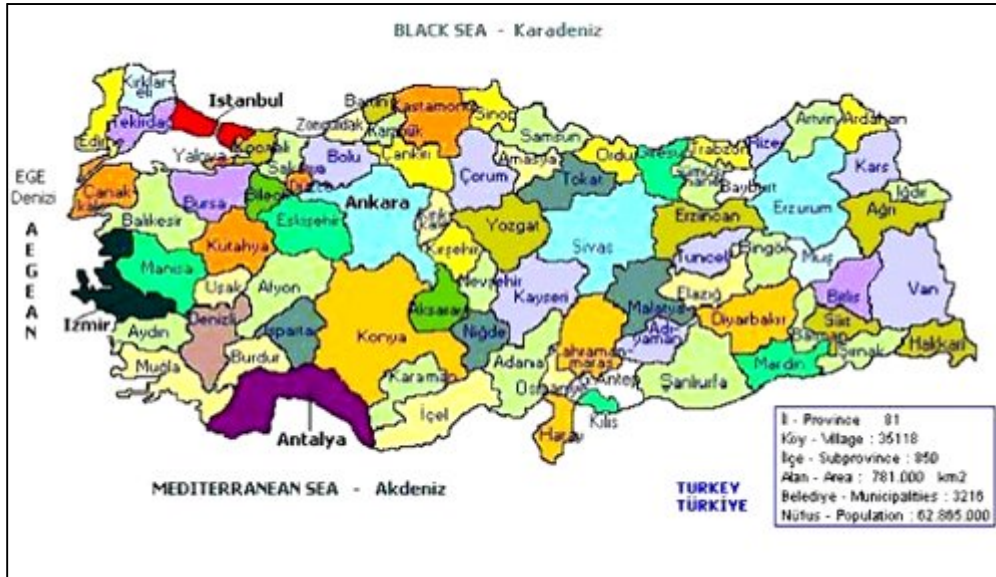
İzmir ili, Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege kıyılarımızın tam ortasında yer alır. Kuzeyden Balıkesir, doğudan Manisa, güneyden Aydın illeri ile çevrilmiştir.

İl toprakları, 37° 45' ve 39° 15' kuzey enlemleri ile 26° 15' ve 28° 20' doğu boylamları arasında kalır.

İlin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km, doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km'dir. Yüzölçümü 12.012 km².dir.

İzmir'in batısında renkli denizi, plajları ve termal merkezleriyle Çeşme Yarımadası uzanır. Antik çağların en ünlü kentleri arasında yer alan Efes, Roma İmparatorluk devrinde dünyanın en büyük kentlerinden biriydi. Tüm İyon kültürünün zenginliklerini bünyesinde barındıran Efes, yoğun sanatsal etkinliklerle de adını duyuruyordu.

İzmir, yatlar ve gemilerle çevrilmiş uzun ve dar bir körfezin başında yer almaktadır. İlman bir iklime sahip olup, yazında denizden gelen taze bir serinlik güneşin sıcaklığını alıp götürmektedir. Sahil boyunca palmiye ağaçları ve geniş caddeler bulunmaktadır. İzmir Limanı İstanbul'dan sonra ikinci büyük limandır. Canlı ve kozmopolit bir şehir konumundadır.



Ulaşım

Kent içi toplu ulaşım İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin yetki ve sorumluluğundadır. Toplu ulaşım hizmetlerinin hat ve güzergâhları ile birbirini tamamlaması için otobüs-vapur-metroda ulaşım hizmet bütünlüğü sağlanmıştır. Tüm toplu taşıma araçlarında bilet yerine geçen Kentkart adlı elektronik bir kart İzmir ulaşımının bütünlüğünü sağladığı gibi ulaşımı hızlandırmaktadır.

Belediye Otobüsleri

Otobüs hizmetleri Büyükşehir Belediyesi bünyesinde olan Eshot Genel Müdürlüğü ve İzulaş (İzmir Ulaşım) tarafından kent içi ve 12 ilçe arasında yapılmaktadır. Ulaşım hizmetleri 291 den fazla hatta hizmet vermektedir. İlk binişlerde belli bir ücret kesildikten sonra 90 dk. içindeki ikinci ve diğer binişlerde herhangi ücret talep edilmez. Bunların yanında ücretsiz hizmet olarak, 412 Buca Heykel - Tınaztepe Kampüs, öğrenci kartıyla binilen 525 Bornova Metro - Ege Üniversitesi Kampüs güzergâhlarında çalışan otobüsler vardır.

Metro

Metro istasyonları: İzmir metrosunun 11.6 kilometrelik hattında Hatay/Üçyol, Konak, Çankaya, Basmane, Hilal, Stadyum, Halkapınar, Sanayi, Bölge ve Bornova olmak üzere toplam 10 istasyon bulunmaktadır.

Metro aktarma istasyonları: Bornova, Halkapınar, Hatay/Üçyol aktarma istasyonlarından otobüs ; Konak İstasyonunda ise hem otobüs hem de vapur bağlantısı vardır. 30 Ağustos'ta Cumaovası-Alsancak-Halkapınar hattı, 29 Ekim'de de Alsancak-Menemen hattı açılmıştır. Diğer hatlar hala yapımdadır.

Basmane Garı ve Kentsel Hızlı Tren (Banliyö): İzmir'de banliyö sistemi İZBAN A.Ş tarafından yürütülmektedir. Banliyö hattı Aliğa-Menderes arasında kuzey-güney yönünde konuşlanmıştır. Hattın toplam uzunluğu 80km'dir. Banliyö sistemi içerisinde 31 adet modern istasyon ve metro standardında trenlerle taşımacılık yapılmaktadır. Kuzey hattı sırasıyla; Aliğa, Biçerova, Hatundere, Menemen, Egekent-2, Ulukent, Egekent, Ata Sanayi Sitesi, Çiğli, Mavişehir, Şemikler, Demirköprü, Nergis, Karşıyaka, Alaybey, Naldöken, Turan, Bayraklı, Salhane, Halkapınar ve Alsancak istasyonlarından oluşmaktadır. Güney Hattı ise; Alsancak, Halkapınar, Kemer, Şirinyer, Koşu, İnkilap, Semt Garajı, Esbaş, Gaziemir, Sarnıç, Havaalanı ve Cumaovası istasyonlarından oluşur. Hat üzerinde 15 aktarma merkezi bulunmaktadır. Ayrıca Halkapınar istasyonundan İzmir Metro'su'na geçiş yapılabilir.

Vapurlar ve İskeleler

Yolcu vapuru seferleri: "Toplu ulaşımında bütünlük" amacıyla körfez vapurlarının sayısı ve sefer sıklığı artırılmış, ulaşımında kolaylık ve rahatlık sağlanmıştır. Karşıyaka ve Bostanlı ile Konak arasındaki sefer aralığı 20 dakikaya indirilmiş ve iskeleler yeniden düzenlenmiştir. Bostanlı, Karşıyaka, Bayraklı, Alsancak, Pasaport, Konak, Göztepe ve Üçkuyular olmak üzere 8 iskeleden sefer yapılmaktadır.

Araba vapuru seferleri: Üçkuyular ve Bostanlı iskeleleri arasında sürekli sefer yapan araba vapurları ile şehir içi trafiğine girmeden 25 dakikada ulaşım sağlanmaktadır.

İzmir şehirlerarası otobüs terminali 1996 yılından bu yana Işıkkent'teki yeni yerinde hizmet vermektedir. Türkiye'nin dört bir yanından otobüs seferleri vardır.

İklim

Akdeniz iklim kuşağında kalan İzmir'de yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Dağların denize dik uzanması ve ovaların İçbatı Anadolu eşiğine kadar sokulması, denizel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir.

İzmir'de bazında yıllık ortalama sıcaklık, 16°C (Bergama) ile 17°C (Bayındır) arasında değişmektedir. İzmir'de ölçülen uç değerler göz önüne alındığında, sıcaklığın maksimum 45.1°C (Torbalı) ile minimum -13°C (Ödemiş) arasında değiştiği anlaşılır.

İzmir'de bağıl nem oranı sıcaklığın yüksek, bulutluluğun az olduğu yaz aylarında düşüktür. Buna karşılık nemli hava akımlarının etkisine girildiği yılın soğuk döneminde artış görülmektedir. Yıl içinde Mart ayından itibaren azalmaya başlayan değerler en düşük oranına Temmuz ayında ulaşmaktadır. Bu ayda aylık ortalama bağıl nem Bergama'da %52, İzmir kent merkezinde %50'dir. Kış mevsiminde ise aylık ortalama %70 civarındadır.

İzmir'de iklim elemanları içinde en büyük değişkenliği yağış miktarı göstermektedir. Yıllık ortalama yağış miktarı 700 mm. olmasına karşın, genel atmosfer dolaşımında görülen değişmelere bağlı olarak bazı yıllarda yağış toplamı 1000 mm'ye yaklaşmakta, bazı yıllarda ise 300 mm civarına düşmektedir. Yıl içinde yağış miktarı ekim ayının ikinci yarısından itibaren artış göstermekte ve Mayıs ayına kadar devam etmektedir. Aylık ortalama yağış miktarının en yüksek olduğu aylar Aralık, Ocak, Şubat'tır. Ortalama yağış değerlerine göre, sadece Aralık ayında düşen yağışların yıllık toplama katkısı % 20 civarındadır. Yaz aylarında aylık yağış miktarının yıllık toplam içindeki payı ise, % 2 düzeyine düşmektedir.

Deprem Riski

Jeolojik Yapısı

İzmir ilinin yeryüzü şekilleri, yakın jeolojik geçmişin bir sonucudur. Doğu batı doğrultusunda uzanan sıradağlar arasında yer alan çöküntü ovaları ve akarsu ağızlarındaki birikinti ovaları, yeryüzü şekillerinin ana hatlarını meydana getirirler. İzmir ilinin güney sınırı üzerinde Aydın Dağları uzanır. Bunlar Bozdağlar kadar yüksek değildir. En yüksek yeri Cevizli Dağı'nda 1646 m.ye ulaşır. Aydın Dağları'nın Küçükmenderes Ovası'na bakan kuzey yamaçları çok diktir.

Batı Anadolu ve İzmir çevresinin jeolojik özellikleri, tektonik evrimi ve bölgeyi etkileyen aktif faylarla ilgili bilgilerin ışığında, bütün bu bilgiler doğrultusunda, sismik bölgelendirmeler yapılmıştır. Paleotektonik birimler en güncel bilgilerle özet olarak ele alınmışsa da aktif tektonik özellikler hakkında daha detay bilgiler verilebilir. İzmir çevresi Neojen stratigrafisi ve bu birimlerin dağılımı literatür ve MTA verilerinden derlenmiştir.

İzmir'in kuzeyinde Foça-Menemen güneyinde ise Seferihisar'a kadar uzanan bir alanı kapsamaktadır. Bu haritada Miyosen birimleri detay haritalanmış ve temeli oluşturan Bornova karmaşığı tek bir birim olarak gösterilmiştir. Yöresel ölçekteki jeoloji haritası İzmir metropolitan alanını kapsamaktadır ve bütün jeolojik birimleri içermektedir. Bornova Fayı, İzmir körfezi kuzeydoğusunda D-B ve KB-GD doğrultusunda uzanır. Yamanlar dağının Miyosen yaşlı volkanitleri kesmektedir. İzmir fayının konjuget bileşeni olarak düşünülebilir. Normal faydır ancak fayın aktivitesi konusunda yeterli veri yoktur. Bununla beraber neotektonik dönemde gelişmiş bir faydır.



Rapora konu olan gayrimenkul 1. derece deprem bölgesinde kalmaktadır.

BÖLÜM 4

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri tapu kayıtları

148 PARSEL	
İLİ	İZMİR
İLÇESİ	MENEMEN
MAHALLESİ	---
KÖYÜ	TÜRKELLİ
MEVKİİ	KAHVECİVARI
SINIRI	PLANINDADIR
PAFTA NO	K18-D1-4 a
ADA NO	---
PARSEL NO	3470
YÜZÖLÇÜMÜ	14.000-m ²
NİTELİĞİ	TEK KATLI BETONARME PREFABRİK FABRİKA BİNASI İLE İDARİ BİNALI ARSA
CİLT	43
SAHİFE	4180
TARİH	15.12.2005
YEVİMİYE	8979
MALİK	A.V.O.D. KURUTULMUŞ GIDA VE TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

24.12.2010 tarihi itibarı Menemen Tapu Sicil Müdürlüğü'nde saat 15.50'de alınan yazılı takyidat belgesi ekte sunulmuştur.

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

24.12.2010 tarihi itibarı Menemen Tapu Sicil Müdürlüğü'nde saat 15:50'da yapılan incelemede; taşınmazın A.V.O.D. KURUTULMUŞ GIDA VE TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. adına tescilli olduğu ve son üç yıl içerisinde herhangi bir alım-satım işlemine rastlanmamıştır.

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

Rapora konu gayrimenkullerin Tapu Sicilinde yapılan incelemelerinde; Gayrimenkullerin devrine ilişkin herhangi bir sakınca bulunmadığı görülmüştür.

4.3 Gayrimenkulun İmar Bilgileri

Türkelli Köyü, Belde Belediyesi olduğu sırada 27.12.1993 tarihli ve 16 sayılı kararına istinaden Üretim ve Depolama Alanı olarak 3194 sayılı kanunun 8-b Maddesine göre onanmıştır. Üretim ve Depolama Alanı olan parselin E:0,60 olarak belirtilmiştir.

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

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

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

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

4.4 Hukuki durum analizi

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

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

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

Söz konusu Fabrika 29.06.2001 Tarihinden sonra yapıldığından Yapı Denetim kapsamında kalmıştır. Yapı Denetim Firması olarak, BORNOVA İNŞAAT Yapı Denetim Ltd.Şti. 154 Sok.No.5/1 Bornova – İZMİR Belge No.113 ,Bornova Vergi Dairesi ,180 014 81 05 görevlendirildiği öğrenilmiştir.

BÖLÜM 5

5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulun Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri



A.V.O.D. KURUTULMUŞ GIDA VE TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. İzmir-Çanakkale yolu üzerinde Türkelli Köyü, Kahvecivarı Mevkii, 3470 parselde yer almakta olup **N:38,677688 E: 27,019302** coğrafi koordinatlarda konumdadır. Çevresinde tarım arazileri ,sanayi tesisleri yer almaktadır. Bölgeye karayolu toplu taşıma araçlarıyla ulaşım sağlanabilmektedir. İzmir-Çanakkale Karayolunun sağında, Yeni Foça ve Türkeli Köyü yol ayrımının 800 m. güney-doğu tarafında yer alan taşınmaz Menemen İlçe Merkezine ~9 km. İzmir İl Merkezine 38 km. Adnan Menderes Havaalanına 52 km. mesafededir. Ulaşım sorunu bulunmayan taşınmazın, yakın çevresinde Sakıpağa Süt Evi, İstikbal Depoları ve Çim Restoran yer almaktadır. İkinci derece yakın çevresinde Türkelli ve Helvacı Köy (Eski Belde Belediyelikleri) yerleşim alanları, Artı Gıda, Yurt Gaz dolum tesisleri, tavuk çiftlikleri ve tarım arazileri yer almaktadır.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Tesis; İzmir İli, Menemen ilçesi, Türkelli Köyü, Kahvecivarı Mevkii Yıldırım Mah. Çanakkale – İzmir Asfaltı No.36 Posta adresinde ,3470 Nolu 14.000 m² parsel üzerinde 6.572 m² kapalı alana sahip on farklı yapıdan meydana gelen ,kurutulmuş sebze ve meyve imalatı yapan, 48 personelle faaliyetini sürdüren fabrika ve soğuk hava deposudur. Tesis'in Üretim Binası 2005 Yılında, Soğuk Hava Deposu kısmı 2010 yılında faaliyete geçmiştir. Hali hazırda çalışır ve bakımlı durumda faaliyetlerini sürdürmekte olup ISO belgelidir.

5.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fotoğrafları













5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulun Yapısal İnşaat Özellikleri

Yapı Tarzı	: BETONARME - PREFABRİK
Yapı Sınıfı	: I-A, II-B, III-A, III-B, IV-A
Yapının Yaşı	: 0 - 6
Yapı Nizamı	: BLOK
Dış Cephe	: DIŞ CEPHE BOYASI
Otopark	: MEVCUT
Güvenlik	: MEVCUT
Su Deposu	: MEVCUT
Elektrik	: MEVCUT
Su	: MEVCUT
Kanalizasyon	: MEVCUT

5.3.1 Fiziksel değerlendirilmede baz alınan veriler.

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

5.3.2 Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlemede baz alınan veriler

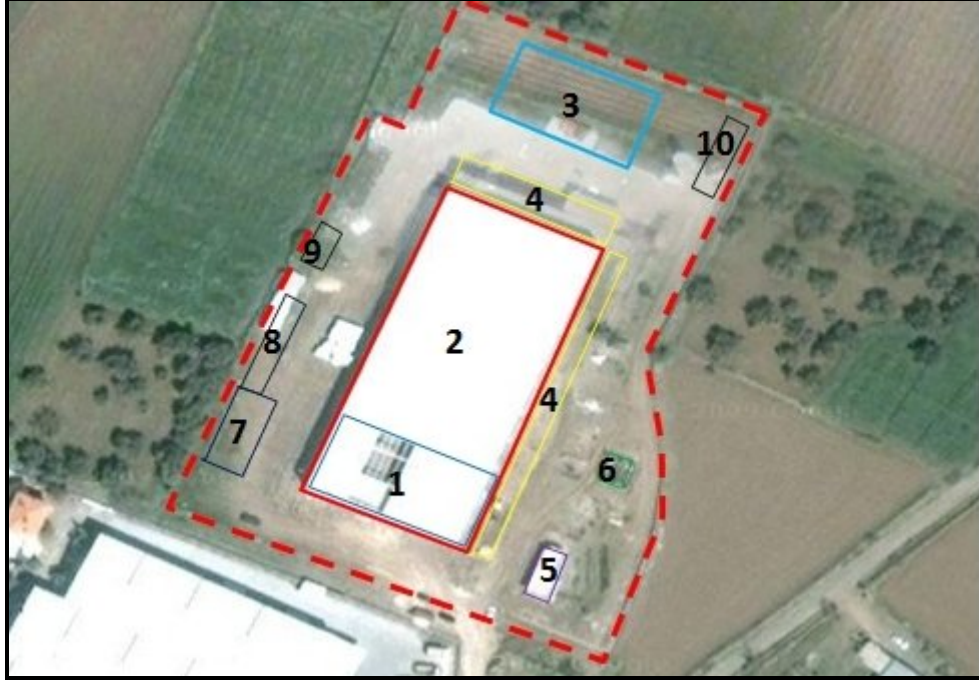
Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakları, üzerindeki yapının fiziksel durumu, konumu, gelirleri, bölgedeki emsal arsa satışları göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

5.4 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

Gayrimenkulün mahallinde yapılan tespitlerde;

<u>SIRA NO</u>	<u>BÖLÜM ADI</u>	<u>MEVCUT ALAN</u>	<u>PROJE ALANI</u>
1	İDARİ BİNA :	893 m ²	893m ²
2	ÜRETİM BİNASI :	3.406 m ²	3.406m ²
3	SOĞUK HAVA DEPOSU :	1.050 m ²	1.050 m ²
4	SUNDURMALAR :	532 m ²	310 m ²
5	GÜVENLİK :	27 m ²	27 m ²
6	TRAFO BİNASI :	20 m ²	20 m ²
7	HASAT DEPOSU :	352 m ²	---
8	ATÖLYE :	52 m ²	---
9	ZİRAAT ODASI :	240 m ²	---
10	ARITMA TESİSİ		
TOPLAM KAPALI ALAN :		6.572 m²	5.706 m²

<u>YER ÜSTÜ DÜZENLERİ</u>	<u>MEVCUT ALAN</u>	<u>PROJE ALANI</u>
SAHA BETONU VE KİLİT TAŞ :	8.000 m ²	
KORKULUK VE ÇİTLER :	500 m ²	
ÇEVRE DÜZENİ :		
HAFRİYAT ÇALIŞMALARI :		
PEYZAJ :		



5.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri

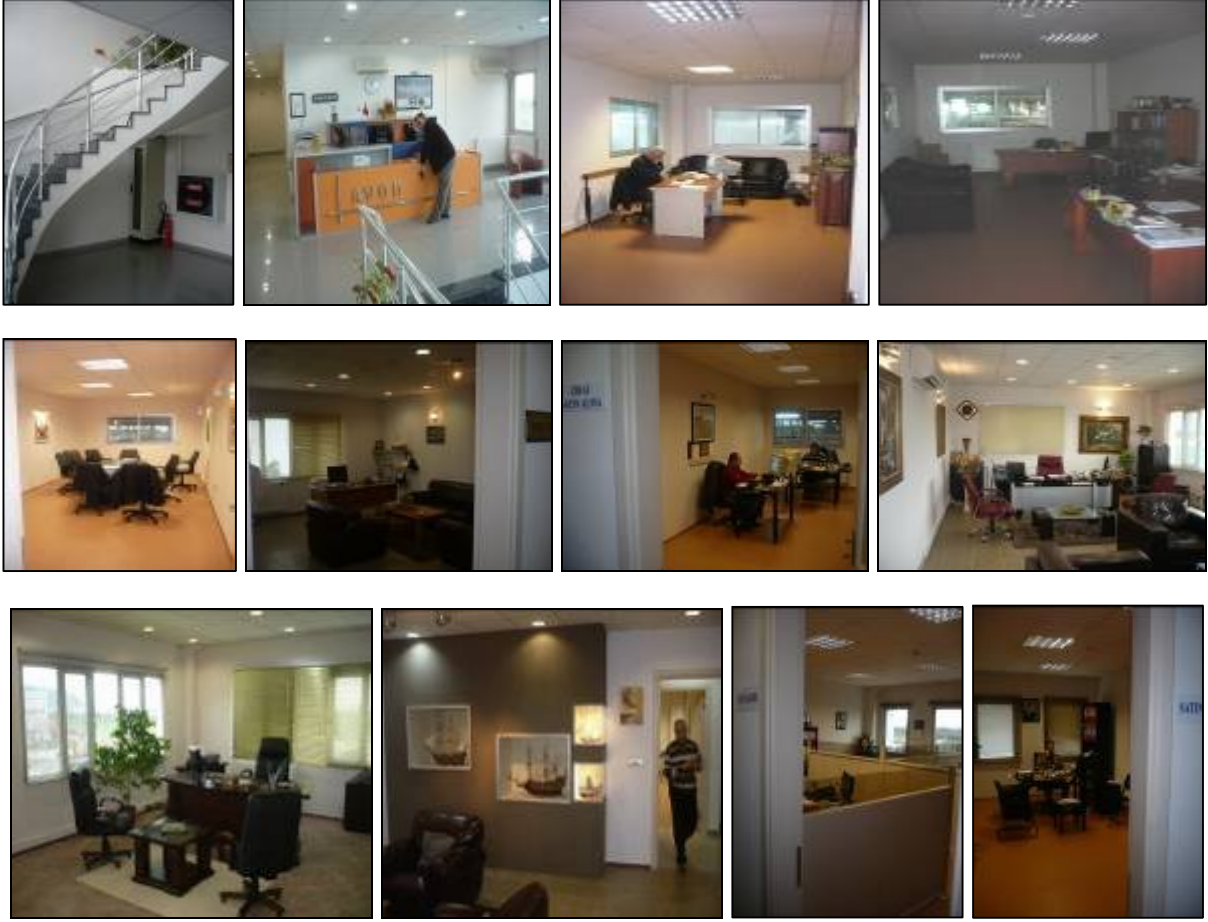


İDARİ BİNA : Fabrika binasına bitişik nizamda inşa edilen zemin+1 normal kata toplam iki katlı Betonarme Karkas sistemde inşa edilmiş binadır.

Zemin katta; giriş holü, yemek hane, mutfak, bay ve bayan soyunma odaları, hijyen holü, tuvaletler, laboratuvar, ilk yardım odası bulunmaktadır. Giriş kapısı otomatik sürgü kapı, giriş zeminini seranit, duvarları saten boyalı, tavanlar taş yünü asma tavan şeklindedir. Mutfak, yemekhane, soyunma odaları ve tuvalet zeminleri seramik, duvarları fayans, tavanı plastik boyalı, mutfak tezgahı mermer, dolapları MDF'dir.

Birinci katta sekretarya, idari personel yemekhanesi, mutfak, bay-bayan tuvaletleri, muhasebe, genel müdür odası, toplantı odası, zirai satın alma, network odası, satın alma bölümlerinden oluşmaktadır. İç merdiven basamakları granit, korkulukları paslanmaz malzemeden imaldir. Koridor seranit, genel müdür odası ve ıslak zeminler seramik, duvarlar saten boyalı, tavanlar taş yünü asma tavan'dır. Banyo duvarları fayans, tavanı taş yünü asma tavandan imal edilmiştir. Diğer bölümlerde yer döşemesi pvc esaslı malzemeden oluşmaktadır. İdari binanın dış pencere çerçeveleri ile giriş kapısı alüminyum doğrama olup iç kapılar amerikan pres kapıdan oluşmaktadır.

Söz konusu parsel üzerinde bulunan kapalı alanlar dışındaki sahasının büyük bir bölümü yer döşemesinin kilit taşı ile döşenmiş olup, parselin etrafı 50 cm yüksekliğinde betonarme duvar üstü tel çit ile koruma altına alınmıştır. Güneydoğu bölümündeki açık alanda ~ 20 ton kapasiteli LNG tesisi, kuzeybatı bölümünde ise ~ 10 ton kapasiteli sıvılaştırılmış karbon tankı mevcuttur.



SOĞUK HAVA DEPOSU : Tek katlı yüksek tavanlı Prefabrik-Betonarme sistemde inşa edilmiş, 1.050 m² alanlı, binadır. Binanın içine duvar ve tavan panelleri monte edilerek soğuk depo hacimleri oluşturulmuştur. Soğuk deponun içine raf sistemi monte edilmiştir. Raflar çelik konstrüksiyon malzemenen imaldir. Zeminler elektostatik kaplama malzemenen imaldir. Bina düz bir alana inşa edilmiş, fabrika binasına yakın konumdadır. İzolasyon üst seviyededir. Soğutma makineleri, soğuk depoların kuzey istikametinde ve binanın sınırında olup verimlilikteki kayıplar minimize edilmiştir.





FABRİKA BİNASI: Tek katlı Prefabrik–
Betonarme sistemde yüksek tavanlı inşa
edilmiştir. Zemini elektrostatik zemin kaplaması
ile kaplanmış, duvarları sıva üstü plastik boyalı,
yer yer fayans ve pvc malzeme ile kaplanmıştır.
Tavanı çelik konstrüksiyon iskelet üzeri
sandwich panel kapatılarak imal edilmiştir.
İçerisi soğuk hava depoları, 3 adet fırın, fırınlara
bağlı santral bölümü, belirli sıcaklıklarla şartlandırılmış hammadde işleme odalarına, depolama
alanlarına, araba istasyonlarına, kazan dairesi, teknik servis, marinasyon-paketleme, ambalaj ve
ambalaj deposu, etrafı pvc paneller ile kapatılmış üretim birimleri ile mamul ayıklama birimleri
bulunmaktadır. Söz konusu fabrika binası prefabrik yapı elemanları ile tek katlı olarak inşa edilmiş
olup yer döşemesi sıkıştırılmış beton olup, üst kısımları anti bakteriyel esaslı pvc malzeme ile
kaplanmıştır. Çatısı betonarme makas üstü ısı yalıtımlı sandwich panelden oluşmaktadır.

Söz konusu 3470 nolu parsel üzerinde kurulu tesis içerisinde; kurutulmuş domates imalatı
yapılmaktadır. Tesis bünyesinde 1 yıl içerisinde siparişe göre; 1.500 ton kurutulmuş domates imalatı,
7.5 ton kurutulmuş soğan, 15 ton kurutulmuş vişne, 72 ton kurutulmuş zeytin üretim kapasitesine
sahiptir. Söz konusu tesis içerisinde üretimi yapılan mamulün tamamına yakını yurtdışına ihraç
edilmektedir.





HASAT DEPOSU : Tek katlı , saç malzeme ile imal edilmiş, üzeri saç eternit ile kapatılmış tek hacimden oluşan, zemini beton, sundurmadır. Yaklaşık 16*22 m. ebatlara ve 352 m² alana sahiptir.



ZİRAAT ODASI VE TEKNİK SERVİS : Tek katlı , saç malzeme ile imal edilmiş, üzeri saç eternit ile kapatılmış tek hacimden oluşan, zeminleri beton, sundurmadır. Ziraat odası yaklaşık 6*40 m. ebatlara ve 240 m² alana sahiptir. Teknik Servis ise yaklaşık 9,50*5,50 m. ebatlara ve yaklaşık 52 m² alana sahiptir.



TRAFO : Betonarme Karkas Sistemde inşa edilen tek katlı yapının dış cephesi siva üstü boyalıdır.



NİZAMİYE-GÜVENLİK VE ARŞİV : Fabrika girişinde, Betonarme Karkas Sistemde tek kat olarak inşa edilen yapı güvenlik ve arşiv bölümlerinden oluşmaktadır. Yaklaşık 27 m² alana sahiptir. Zeminleri seramik, duvarlar ve tavan plastik boyalı, pencere ve giriş kapısı pvc malzemeden ibarettir



GARAJ (SUNDURMA) : Demir profil malzemeden imal edilmiş, açık otopark olarak kullanılan, trafo ve nizamiye binası arasında yer alan sundurmadır.

ARITMA TESİSİ : Fabrika binasının kuzey-doğu istikametinde, girişin kuzeyinde,soğuk hava deposu binasının doğusunda yer alan 3mx10m ebatlarında havuzdan ve 3*3 tek katlı, betonarme tarzda basit yapıdan oluşan tesistir.



5.6 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Makine Ekipman Listesi,Fotoğrafları ve Prosesler

5.6.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Makine Ekipman Listesi

Değerleme konusu gayrimenkule ait Makine ve Ekipman Listeleri (EK Liste)olarak ekte sunulmuştur.

5.6.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Makine Ekipman Fotoğrafları



TEPSİ YIKAMA MAK.



TEPSİ YIKAMA MAK.



ÖN YIKAMA-ÇAMUR HAVUZU



ÖN YIKAMA HAVUZU



SEÇME BANDI



KASA YIKAMA MAK.



SAP ÇIKARMA MAK.



BOYLAMA MAK.



BANDIRMALI YIKAMA VE KESME MAK.



BANDIRMALI YIKAMA VE KESME MAK.



SEÇME MASASI



ROLLER BAND



CHERRY – DOMATES KESME MAK.



DOMATES KESME MAK.



SEÇME AYIKLAMA BANDI



METAL DEDEKTÖR



IQF MAK.



KALBUR



OZON JENERATÖR



KÜP KESME MAK.



YAĞ DOLUM MAK.



İNK JETMAK VE BANDI



HASAT DEPO



ŞOKLAMA ODALARI 2 ADET



ŞOK ODALARI 2 ADET



**MARİNASYON - PAKETLEME
BÖLÜMÜ**

**MARINATION - PACKING
AREA**

**DİKKAT!
GIDA GÜVENLİĞİ AÇISINDAN YÜKSEK**



SOĞUK HAVA DEPOSU 2 ADET



HAMMADE İŞLEME 2 ADET



ARABA BEKLETME ODASI



SOĞUK HAVA DEPOSU



SOĞUK HAVA DEPOSU



SOĞUK HAVA DEPOSU



FIRIN



FIRIN



FIRIN



FIRIN



FIRIN ARABALARI VE TEPSİLERİ



VAKUMLAMA MAK.



AMBALAJ MAK.



UYDU POMPALARI



ELEKTRONİK TERAZİ



YÜKLEME RAMPASI



ELEKTRONİK KANTAR



KANTAR



TERAZİLİ TRANSPALET



JENERATÖR



JENERATÖR



VİDALI KOMPRASÖR



ELEKTRİKLİ FORKLİFT



AKÜLÜ FORKLİFT



FORKLİFT



KÖMÜR KAZANI VE TERTİBATI



DEMİRDÖKÜM KAZAN



KAZAN TERTİBATI



ISISAN BUDERUS



ISISAN BUDERUS



TRAFO



TRAFO



GAZ ÜNİTESİ



KIYMA MAK.



OTOKLAV MAK.



ARITMA SİSTEMİ



SU TERTİBATI



YANGIN TERTİBATI



YANGIN TERTİBATI



KADEME



KADEME



KADEME

5.6.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Proses Akım Şeması

Söz konusu tesis içerisinde işlenen mamulün imalat aşamaları aşağıda belirtilmiştir.

- Fabrika binasının güneydoğu kısmında bulunan sundurma alanına indirilen mamul 1.yıkama işleminden geçiriliyor .
- Motor-redüktör tahrikli bantlara yüklenerek fabrika binasına gönderilen işlenecek mamul, boyutlarına göre kalibre ediliyor.
- Klorlu yıkama havuzlarından geçirilen kalibreli mamul, kesim masalarına gönderiliyor.
- Kesim masalarından çıkan mamul tepsilere sıralanıyor
- Sıralanan tepsiler fırın arabalarına gönderiliyor.
- Dinlendirmeye alınan, içerisinde mamulün bulunduğu fırın arabaları 60°C çalışma sıcaklığındaki fırınlara gönderiliyor.
- Fırınlardan çıkarılan mamul ön soğutma işlemine tabi tutuluyor.
- Ön soğutma sonrası mamul, -60°C ICF (Tünel şoklama) aşamasından geçiriliyor.
- Şoklama sonrası tartım işlemi ve paketleme işleminden geçiriliyor.
- Tüm bu işlemler sonrasında üretim aşaması tamamlanan işlenmiş mamul, -18°C soğuk hava depolarında gönderilerek sevkiyata hazır hale getiriliyor.

6.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

6.3 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

6.4 Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri

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

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

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Değerlemesinde,

Firmanın Varlıklarının kayıtlı olduğu defterler incelenmiş, Faturalar incelenmiş, 09.04.2009 Tarih ,282 Nolu 14.04.2012 Geçerlilik Süresine Sahip Kapasite Raporu incelenmiştir. İncelemeler ışığında Makine ve Techizatların (Alım, Nakliye, Montaj, Bakım, Yenileme vs.) Bölüm ,Hat, Grup, Proses ayrımı yapılmadan karışık şekilde kayıt altına alındıkları gözlemlenmiştir. Değerleme Tablosu (EK Liste) Firmanın kayıtları ve Faturalar esas alınarak düzenlenmiştir. Bu kapsamda; Tek bir varlık için (1 makine) Varlık gurubu için (1 Hat)

Komple Makineler için (Tesis) bazında benzer üretim ve imalat yapan Firmalarla görüşülmüş,Değerleme Firmasının verileri incelenmiş ve MAX – MİN değerlere ulaşılmıştır.Ulaşılan değerlere Makine ve Techizatların bakım , performans,,kullanım ,yenileme gibi durumları göz önünde bulundurularak ve gerekli düzeltmeler yapılarak “**EMSAL RAYİÇ DEĞER**” e (**M**) ulaşılmıştır.

Maliyet Yaklaşımı Değerlemesinde,

Firmanın Varlıklarının kayıtlı olduğu defterler incelenmiş,Faturalar incelenmiş, 09.04.2009 Tarih ,282 Nolu Kapasite Raporu incelenmiştir.

İncelemeler ışığında Makine ve Techizatların (Alım,Nakliye,Montaj,Bakım,Yenileme vs.) Bölüm ,Hat, Grup,Proses ayırımı yapılmadan karışık şekilde kayıt altına alındıkları gözlemlenmiştir.Değerleme Tablosu(EK Liste) Firmanın kayıtları ve Faturalar esas alınarak düzenlenmiştir.Bu kapsamda;

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

Faturalarına ulaşılamiyan ancak Fabrikanın Eklentisi (Mütemmim Cüz) olan Kazan ,su Tesisatı ,Yangın Tertibatı gibi Makine ve Techizatlar ile firmanın kendi üretimi olan makine ve techizatlar için; Benzer Özellikteki Üretici ve imalatçılarla görüşülmüş, Değerleme Firmasının Arşivleri incelenmiş, , Makine ve Techizatların bakım , performans,,kullanım ,yenileme gibi durumları göz önünde bulundurularak ve gerekli düzeltmeler yapılarak “RAYİÇ DEĞER** “ e (**J**) ulaşılmıştır.

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

• Taşınmaz Değerlemesinde ; SATILIKLAR ,BEYAN ve GÖRÜŞLER

✚ İzmir Çanakkale Yoluna 200 metre mesafede, 6550 m² alanlı, Sakıpağa Outlet karşısında Coco Cola tesislerinin yanında uygulama görmüş 0.60 emsal arsanın satış bedeli 800.000-TL. (122-TL/m² - DEHA Gayrimenkul 0232 323 03 06)

✚ İzmir Çanakkale yoluna cepheli Türkelli Pasific petrolün hemen bitişiği olup, 0.50 sanayi imarlıdır. 1700 m² alanlı arsanın satış bedeli 325.000-TL. (191-TL/m² - DEHA Gayrimenkul 0232 323 03 06)

✚ 0.50 emsal uygulama görmüş aplikasyonları çıkmış, daha iyi konumda, İzmir Çanakkale yoluna 100 metre mesafede Sakıpağa Outletin arkasında Coca Cola’ nın hemen karşısında köşe konumlu, 500 m² alanlı arsanın satış bedeli 110.000-TL. (220-TL/m² - DEHA Gayrimenkul 0232 323 03 06)

✚ Söz konusu tesisin yan parseli, sanayi imarlı, E=0,60, 815m² arsa için pazarlıklı 80.000TL istenmektedir. (100-TL/m² - Sahibinden – 0532 282 06 03 – 0533 682 79 09)

✚ Söz konusu tesise yakın, İzmir – Çanakkale yoluna cepheli, Çim kahvaltı salonunun yanında depolama tesisi imarlı olduğu söylenen 2120m² arazi için 240.000TL istenmektedir. (113-TL/m² - Güven Emlak – 832 40 39)

✚ Söz konusu taşınmaza yakın, Erbil Soğuk hava deposunun yanında, İzmir Çanakkale yoluna cepheli, 3000m² arazi için 350.000TL istenmektedir. (116-TL/m² - Türk Emlak – 0535 554 70 13)

Rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yapılan analizlerde: konumları, yapılanma şartları, satış kabiliyetleri, mülkiyet hakları, yasal ve mevcut durumları değerlendirilerek alınan emsaller doğrultusunda Arsa birim satış değerinin 100-220-TL/m² aralıkta değiştiği, emsallerin pazarlık payı, ülke ekonomisindeki gelişmeler, bölgedeki arz ve talep eğilimleri, şerefiyeleri, alt yapı ve üst yapı için harcanan proje, ruhsat vb. bedeller de dikkate alınarak ve gerekli düzeltmeler yapılarak arsa birim satış değerlerinin 115-TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

• **Makine ve Techizat Değerlemesinde;
BEYAN ve GÖRÜŞLER**

- Emsal araştırmalar aşamasında Fabrika ve ekipmanın bir bütün olarak yerinde ve faaliyetlerini sürdürmekte olan işletmenin bir parçası olarak değerlendirilmiştir.

Sorular ,düşünceler ve beyanlar bu çerçevede kurgulanmıştır.

- Fabrika Makine ve Techizatı ile ilgili Emsal araştırması Tek bir varlık için (1 makine), Varlık gurubu için (Soğuk Hava Deposu, Fırınlar) , Tesisat (Su, Elektrik, Yangın Tesisatı vs.) bazında yapılmıştır.

✚ BARLAS SOĞUTMA SANAYİ	0 232 2575192
✚ TERKAN ISI SANAYİ	0 232 8771250
✚ MESSAN SOĞUTMA SANAYİ	0 232 3768320
✚ EKİNOKS KLİMA ISITMA SOĞUTMA	0 232 3688622
✚ YALÇIN MAKİNA	0 236 4132715
✚ KGS KİMYA GIDA VE SOĞUTMA	0 212 2880777
✚ SİLARE SAN.	0 232 2766714

Firmalarıyla görüşülmüş, Tesisin yetkili ustabaşlarıyla görüşülmüş, Değerleme firmasının arşiv verileri irdelenmiş ve Emsal araştırmasıyla ilgili bulgular EK Listede , "EMSAL ARAŞTIRMA MİN.DEĞER" (K) , "EMSAL ARAŞTIRMA MAX.DEĞER" (L) değerlerine ulaşılmıştır. Ulaşılan değerlere Makine ve Techizatların bakım , performans,, kullanım , yenileme gibi durumları göz önünde bulundurularak ve gerekli düzeltmeler yapılarak "EMSAL RAYİÇ DEĞER" e (M) ulaşılmıştır.

BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Faktörler

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

Olumsuz Faktörler

- Altyapı hizmetlerinde tam olarak yararlanamaması.
- Görünürlüğünün az olması.
- Soğuk Hava Deposunu Yapı Kullanma İzin Belgesinin alınmamış olması

7.2 En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi

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

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

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

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

42

mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

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

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

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

MAKİNE VE TEÇHİZAT ÖZET TABLO	
MALİYET YAKLAŞIMI	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI
3.180.000 - TL	3.326.700- TL

Sonuç olarak; Maliyet Yaklaşımı sonunda ulaşılan değer Fabrika ve ekipmanın bir bütün olarak, yerinde ve faaliyetlerini sürdürmekte olan işletmenin bir parçası olarak değerlendirilmesi sebebiyle Değerleme konusu Makine ve Teçhizatların Değerini en doğru şekilde yansıtacağı, diğer taraftan Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı sonucu ulaşılan değerlerle birebir örtüştüğü ,bu nedenle MALİYET YAKLAŞIMI sonucu ulaşılan değer kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

7.4 Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

A.V.O.D. KURUTULMUŞ GIDA VE TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. 2981 sayılı yasa kapsamında 3470 Parsel üzerinde 14.000 m² alan için,

Fabrika Binası ve İdari Bina için, 27.12.2004 Tarihli proje, 31.12.2004 tarih 18 no'lu Yapı Ruhsatı, 30.10.2006 tarih ve 2006/8 No'lu Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmıştır.

Soğuk Hava Deposu için ,15.04.2010 tarih ve 2004/18 no'lu ilave Proje ve yapı ruhsatı, 16.06.2010 tarih ve 2004/18 no'lu Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.

Menemen Belediyesi Yapı Ruhsat Şefliğinden; 15.04.2010 tarihli 2004/18 numaralı ruhsata esas onaylı projesinde görülen sığınak bölümü, 16.06.2010 tarihli ve 2004/18 numaralı tadilat ruhsatında iptal edilmiş olup, bununla ilgili "Mimari Proje" tadilatına ihtiyaç duyulmadığı bilgisi alınmıştır.

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

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

BÖLÜM 8

8. SONUÇ ve NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

8.1 Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi

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

8.2 Nihai değer takdiri

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

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

AVOD FABRİKA DEĞER TABLOSU

ARSA	ALAN M2		DEĞER TL/m2	ARSA DEĞERİ			
3470 PARSEL	14,000		115	1,610,000 TL			
TOPLAM	1,610,000 TL						
BİNALAR	MEVCUT ALAN M2/M	PROJE ALANI M2/M	SINIFI	YAŞI	AŞINMA	BEDEL TL / M2	BİNA DEĞERİ
İDARİ BİNA	893	893	III-B	6	0.06	511	428,944 TL
ÜRETİM BİNASI	3,406	3,406	IV-B	6	0.06	577	1,847,346 TL
SOĞUK HAVA DEPOSU	1,050	1,050	III-A	6	0	600	630,000 TL
SUNDURMA	532	310	I-A	6	0.06	73	21,272 TL
GÜVENLİK	27	27	II-B	6	0.06	276	7,005 TL
TRAFİKO BİNASI	20	20	II-B	6	0.06	276	5,189 TL
HASAT DEPOSU	352	0	II-B	6	0.09	276	TL
ATÖLYE	52	0	II-B	6	0.09	276	TL
ZİRAAT ODASI	240	0	II-B	6	0.09	276	TL
BİNALAR TOPLAMI	6,572	5,706					2,940,000 TL
YER ALTI VE ÜSTÜ DÜZENLERİ	MEVCUT ALAN M2/M	PROJE ALANI M2/M	SINIFI	YAŞI	AŞINMA	BEDEL TL / M2-M	DEĞER
SAHA BETONU VE KİLİT TAŞ		8,000	I-A	5	0.06	130	977,600 TL
KORKULUK VE ÇİTLER		460	I-A		0.06	80	34,592 TL
ÇEVRE DÜZENİ							100,000 TL
HAFRİYAT ÇALIŞMALARI							200,000 TL
PEYZAJ							28,000 TL
DÜZENLER TOPLAMI							1,340,000 TL

ARSA	1,610,000 TL
BİNALAR	2,940,000 TL
YER ALTI VE ÜSTÜ DÜZENLERİ	1,340,000 TL
MAKİNE-TECHİZAT	3,180,000 TL
TOPLAM	9,070,000 TL

TAŞINMAZ	TL	USD
Toplam Değer (KDV Hariç)	9.070.000 TL	5.851.612 \$
Toplam Değer (KDV Dahil)	10.702.600 TL	6.904.903 \$

(Taşınmazın Pazar değeri DokuzMilyonYetmişBinTürkLirası'dır.)

* Hazırlanan değerlendirme raporunun tamamında 1 USD=1.550TL ,1 EURO=2.0389 TL olarak alınmıştır.

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

Hayrettin ELDEMİR
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400238


Ayhan YILDIZ
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:401315

Bora ÖZPINAR
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:401120

BÖLÜM 9

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



İli	ZMİR	 <p>Fotoğraf</p>						
İlçesi	MENEMEN							
Mahallesi								
Köyü	TÜRKELLİ							
Sokağı								
Mevkii	KAHVECİVARI							
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü				
				ha	m ²	dm ²		
	K18-D1-4A		3470			14.000,00 m ²		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TEK KATLI BETONARME PREFABRİK FABRİKA BİNASI İLE İDARİ BİNALI ARSA						
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 14643693						
	Edinme Sebebi	Tarımsal Amaçlı Olanayan Cins Değişiklikleri İşleminde.						
	Sahibi	A.Y.O.D. KURUTULMUŞ GIDA VE TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		4452	43	4180		11.06.2007	Cilt No.	
Sahife No.							Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	
<p>NOTE: * Mülkiyetin devri için gerekli olan diğer hususlar için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır. ** Değerler Kanununa göre hesaplanmıştır. *** Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.</p>								

TAPU SENEDİ ÖRNEĞİ



KADASTRAL PAFTA ÖRNEĞİ

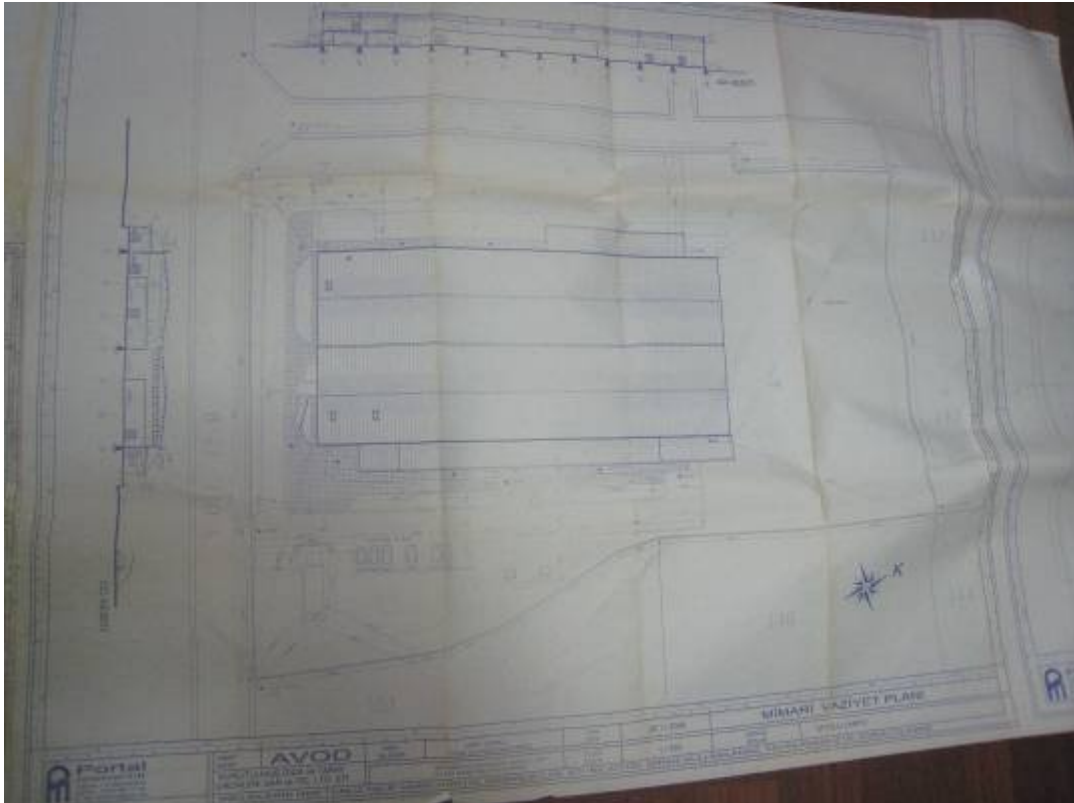
YAPI RUHSATI				Ruhsat Takip No: 2004 / 1					
1. Belgeyi Veren Kurum Belediyeye		2. Ruhsatın Veriliş Amacı <input checked="" type="checkbox"/> Yeni Yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat İlavesi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım Değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İstinat Duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe Duvarı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/>		3. Ruhsatın Onay Tarihi 31.12.2004		4. Ruhsat No. 18			
5. Pafta No.		6. Arda No.		7. Parsel No. 3470					
8. İmar Planı Onay Tarihi/...../20.....		9. Parselasyon Planı Onay Tarihi 27.10.2004		10. İmar Durumu Tarihi ve No. 2.11.2004					
11. Ruhsatın Kullanma Amacı ve Alanı (m ²) Fabrika + Depo		12. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum Mevzuat		13. Tapu Tescil belgesi Tarihi ve No. 27.10.2004					
14. Zemin Etiketli Onay Tarihi/...../2004		15. CED Raporu Onay Tarihi/...../20.....		16. Planlanan İnşaat Başlama Tarihi 31.12.2004		17. Planlanan İnşaat Bitirme Tarihi 30.11.2009			
18. Ruhsatın Geçerliliği Tarihi 30.11.2009									
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		SANTİYE ŞEFİNİN					
19. Adı Soyadı, Ünvanı A.Ş.O.Ö. KURUTUMUS <input checked="" type="checkbox"/> Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu GIOANCA TACIMULA LTD.		24. Adı Soyadı, Ünvanı		25. Hukuki Durumu		34. Adı Soyadı, Ünvanı			
20. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi BORNOVA V.O		26. Kurum sicil No.		27. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi		28. Vergi Dairesi sicil No.			
21. Vergi Dairesi Sicil No. 0010358379		29. Sigorta Sicil No.		30. Sigorta Tarihi ve No.		31. Mülkiyet Sicil No.			
22. Adres 1483 Sokak No: 51-53 Döğünler/Bornova		23. İmza		32. Adres 1483 Sokak No: 51-53 Bornova V.O. DÜZ DÜZ BORNOVA V.O. DÜZ DÜZ		33. İmza			
42. Yapının Ünitelerinin Kullanma Amacı Fabrika + Depo		43. Ünite Sayısı 1		44. Yüzölçümü (m ²) 4299		45. Benzer Yapı Sayısı 1			
46. Toplam Yapı Sayısı 1		47. Yapının Taban Alanı (m ²)		48. Toplam Taban Alanı (m ²)		49. Yapıda Bağımsız Bölüm sayısı			
50. Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı		51. Yapı İnşaat Alanı (m ²)		52. Toplam Yapı İnşaat Alanı (m ²)		53. Yapının Yol Kodu Alın Kat Sayısı			
54. Yapının Yol Kodu Üst Kat Sayısı		55. Yapının Toplam Kat Sayısı		56. İlave Kat Sayısı		57. Yapının Yüksekliği (m ²) 7.50 m			
58. İlave Kat Yüksekliği (m ²)		59. Yapının Sınıfı III A Betonarme Prefabrik		60. Yapının Grubu		61. 1 m ² Malyeti (bin TL) 283.000.000			
62. Yapının İnşaat Malyeti (bin TL) 140.000.000		63. Yapının Arsa Değeri (bin TL) 1.356.470.000		64. Arsa Dahil Yapının Malyeti (bin TL)					
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER									
65. ISITMA SİSTEMİ		66. TESİSATLAR		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI		70. YAPIM SİSTEMLERİ			
<input type="checkbox"/> Uzaktan Isıtılmak Kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi Kalorifer <input checked="" type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğal Gaz Sobası <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Klime		<input checked="" type="checkbox"/> Yangın Tesliat <input type="checkbox"/> Paratoner <input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme Tes. <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Jeneratör <input checked="" type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Hidrotor <input checked="" type="checkbox"/> Antma <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> Kömürlük <input type="checkbox"/> Siganak <input checked="" type="checkbox"/> Otogark <input type="checkbox"/> Yangın Merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input checked="" type="checkbox"/> Ortak Depo <input type="checkbox"/> Kapıcı Dairesi <input checked="" type="checkbox"/> Bekçi Kulübesi <input checked="" type="checkbox"/> Su Deposu <input checked="" type="checkbox"/> Kuyu suyu <input checked="" type="checkbox"/> Şehir Suyu		<input type="checkbox"/> Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel Kalıp <input type="checkbox"/> Yerinde Dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input checked="" type="checkbox"/> Prefabrik		<input type="checkbox"/> Braker <input type="checkbox"/> Beton Bloke <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Hafif Panel <input type="checkbox"/> Tas <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Gazbeton	
68. YAKIT CİNSİ		68. SICAK SU		71. KULLANILAN MALZEME		72. DÖŞEME			
<input checked="" type="checkbox"/> Katı Yakıt <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/>		Temin Şekli <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Şofben <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Kozbu <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Güneş Kolektörü <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Müyterak <input type="checkbox"/> Katı Yakıt <input type="checkbox"/> Termal		<input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel Kalıp <input type="checkbox"/> Yerinde Dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input checked="" type="checkbox"/> Prefabrik		<input checked="" type="checkbox"/> Plak Kiris <input type="checkbox"/> Mantar Döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap			
YAPI PROJELERİ									
73. Onay Tarihi		74. Adı, Soyadı		75. Oda Sicil No.		76. Büro Tescil No.			
Mimar 27.12.2004		Murat ORAN		27112		351677			
Statik 27.12.2004		Cenap KÜÇÜKLER		45662		35/11350			
Elektrik 27.12.2004		CEYHAN ÖLTEN		14095		14095			
Mekanik Tesisat 27.12.2004		NURON ATABAY		27073		0414			
Harita		HASAN FİRTİN							
PROJE MÜELLİFLERİNİN		77. Oda Sicil No.		78. Oda Belge No.		79. İmza			
						Halil İbrahim Haliloğlu Alihan - Deniz Selvit Kemal Baki Aksoy/18 Alparslan / Tahir 1374 Sokak NO: 18/101 Cumhuriyet Bulvarı NO: 26/113 Kadıköy			

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				Belge Takip No: 2006					
1. Belgeyi Veren Kurum <i>Belediye Başkanlığı</i>		2. Belgenin Veriliş Amacı <input type="checkbox"/> Kısmi Kullanma İzni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzni		4. Belgenin Onay Tarihi 30.10.2006		5. Belge No 2006/8			
3. Belgeye Esas Ruhsat <input checked="" type="checkbox"/> Yeni Yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat İlavesi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım Değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İstinat Duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe Duvarı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/>		6. Pafta No 7		7. Ada No 7		8. Parsel No 3470			
9. İmar Planı Onay Tarihi 20		10. Parselasyon Planı Onay Tarihi 27.10.2004		11. İmar Durumu Tarihi ve No.su 2.11.2004		12. Parselin Kullanma Amacı ve Alanı (m ²) İŞYERİ + Fabrika			
13. CED Raporu Onay Tarihi 20		14. Zemin Etüdü Onay Tarihi 20		15. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum Mülkiyet		16. Tapu Tescil belgesi No ve Tarihi 27.10.2004			
17. Yapı Ruhsatı Tarihi ve No. 31.12.2004		18. Tadilat Ruhsatı Tarihi 20		19. Ruhsat Yenileme Tarihi 20		20. Yeniden Ruhsat Tarihi 20			
21. Ruhsat Takip No. 18									
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTIYE ŞEFİNİN					
22. Adı Soyadı, Ünvanı AVOD Kuruluşu Özel Gıda ve İçecek Sanayi Kurumu		27. Adı Soyadı, Ünvanı A.S. Fen Bilimleri		28. Makûl Durumu Fen Bilimleri		37. Adı Soyadı, Ünvanı			
23. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi Bona V.D		29. Kurum sicil No. Gıda ve İçecek Sanayi Kurumu		30. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi Gıda ve İçecek Sanayi Kurumu		31. Vergi Dairesi sicil No.			
24. Vergi Dairesi Sicil No. 0010398379		32. Sigorta Sicil No.		33. Sözleşme Tarihi ve No.		34. Müteahhlik Karne No.			
25. Adres T.C. Milli Beldesi		35. Adres		36. İmza		43. Adres			
26. İmza		37. İmza		40. Oda Sicil No.		41. Oda Belge No.			
27. Sigorta Sicil No.		38. Sigorta Sicil No.		42. Sigorta Tarihi ve No.		44. İmza			
45. Yapının Ünitelerinin Kullanma Amacı Fabrika + İdari Bina		46. Ünite Sayısı 1		47. Yüzölçümü (m ²) 4299m ²		48. Benzer Yapı Sayısı 1			
49. Ünite Sayısı 1		50. Yüzölçümü (m ²) 4299m ²		51. Toplam Taban Alanı (m ²) 4299m ²		52. Toplam Taban Alanı (m ²) 4299m ²			
53. Yapıda Bağımsız Bölüm sayısı 1		54. Yapı İnşaat Alanı (m ²) 4299m ²		55. Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı 1		56. Toplam Yapı İnşaat Alanı (m ²) 4299m ²			
57. Yapının Yol Kodu Altı Kat Sayısı 1		58. Yapının Yol Kodu Üstü Kat Sayısı 1		59. Yapının Toplam Kat Sayısı 1		60. İlave Kat Sayısı 1			
61. Yapının Yüksekliği (m) 7.50mt		62. İlave Kat Yüksekliği (m) 7.50mt		63. Yapının Sınırı 1/10 Belediyemizin Fabrika		64. Yapının Grubu Fabrika			
65. 1 m ² Maliyeti (bin TL) -		66. Yapının İnşaat Maliyeti (bin TL) -		67. Yapının Arsa Değeri (bin TL) -		68. Arsa Dışı Yapının Maliyeti (bin TL) -			
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER									
69. ISITMA SİSTEMİ		70. TESİSATLAR		72. ORTAK KULLANIM ALANLARI		73. YAPIM SİSTEMLERİ			
<input type="checkbox"/> Uzaktan Isıtma Kalorifer <input type="checkbox"/> Bina İçi Kalorifer <input type="checkbox"/> Kat Kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğal Gaz Sobası <input type="checkbox"/> Soba <input checked="" type="checkbox"/> Klima		<input checked="" type="checkbox"/> Yangın Tesiâtı <input type="checkbox"/> Paratoner <input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme Tes. <input type="checkbox"/> Elektrik <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Hidrofor <input type="checkbox"/> Arıtma <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> Kömürlük <input type="checkbox"/> Sığınak <input type="checkbox"/> Otopark <input checked="" type="checkbox"/> Yangın Merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input checked="" type="checkbox"/> Ortak Depo <input type="checkbox"/> Kapıcı Dairesi <input checked="" type="checkbox"/> Bekçi Kulübesi <input checked="" type="checkbox"/> Su Deposu <input checked="" type="checkbox"/> Kuru suyu <input checked="" type="checkbox"/> Şehir Suyu		<input type="checkbox"/> Yığma (Kagir) <input checked="" type="checkbox"/> İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel Kalp <input type="checkbox"/> Yerinde Dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input checked="" type="checkbox"/> Prefabrik		<input type="checkbox"/> Braket <input type="checkbox"/> Beton Blok <input checked="" type="checkbox"/> Taçta <input type="checkbox"/> Hatlı Panel <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Karpiç <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Gazbeton <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Plak Kiriş <input type="checkbox"/> Mantar Döşeme <input type="checkbox"/> Aksamol <input type="checkbox"/> Ahşap	
69. YAKIT CİNSİ <input type="checkbox"/> Katı Yakıt <input checked="" type="checkbox"/> Güneş <input checked="" type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/>		71. SICAK SU Temin Şekli <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Şofben <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Güneş Kolektörü <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input checked="" type="checkbox"/> Müsterek <input type="checkbox"/> Katı Yakıt <input type="checkbox"/> Termal		72. Ortak Kullanım Alanları <input type="checkbox"/> Kömürlük <input type="checkbox"/> Sığınak <input type="checkbox"/> Otopark <input checked="" type="checkbox"/> Yangın Merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input checked="" type="checkbox"/> Ortak Depo <input type="checkbox"/> Kapıcı Dairesi <input checked="" type="checkbox"/> Bekçi Kulübesi <input checked="" type="checkbox"/> Su Deposu <input checked="" type="checkbox"/> Kuru suyu <input checked="" type="checkbox"/> Şehir Suyu		73. Yapım Sistemleri <input type="checkbox"/> Yığma (Kagir) <input checked="" type="checkbox"/> İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel Kalp <input type="checkbox"/> Yerinde Dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input checked="" type="checkbox"/> Prefabrik		74. KULLANILAN MALZEME <input type="checkbox"/> Braket <input type="checkbox"/> Beton Blok <input checked="" type="checkbox"/> Taçta <input type="checkbox"/> Hatlı Panel <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Karpiç <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Gazbeton <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Plak Kiriş <input type="checkbox"/> Mantar Döşeme <input type="checkbox"/> Aksamol <input type="checkbox"/> Ahşap	
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanması ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömüklü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanlar ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.									
YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN				KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER					
76. Tarih ve Numarası		77. Ünitelerin Adı		Konutun Salon Dahil Oda Sayısı		TOPLAM			
7		7		1		7			
78. Daire Sayısı		79. Parke Olan Daire Sayısı		80. Bir Dairenin Yüzölçümü					
7		7		Fabrika + İdari Bina					
Basım Yeri: Barbaros Mafbaası - İZMİR Tel: (0332) 237 20 57 Baskı Adedi: 10000 Basıldığı Yıl: 2001 TS 10970									

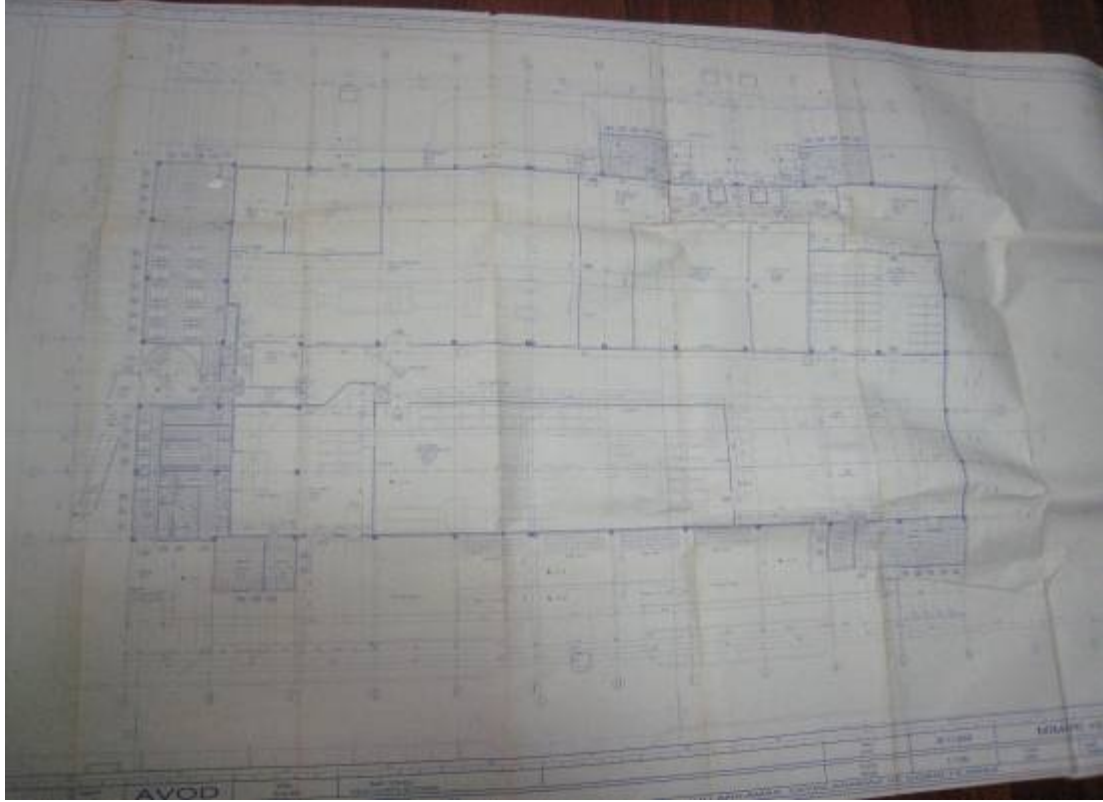
2981 SAYILI KANUN KAPSAMINDA FABRİKA BİNASI VE İDARİ BİNA İÇİN ALINAN RUHSAT VE YAPI KULLANMA İZİNİ



ÜRETİM BİNASI PROJESİ



ÜRETİM BİNASI PROJESİ



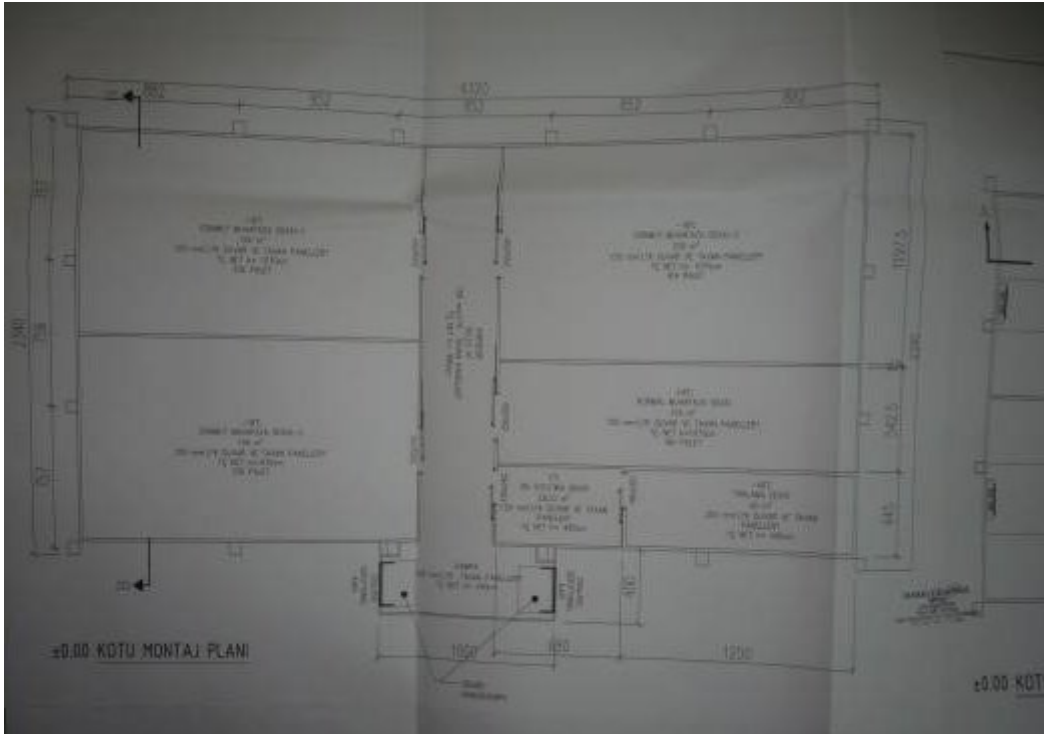
ÜRETİM BİNASI PROJESİ



SOĞUK HAVA DEPOSU PROJESİ



SOĞUK HAVA DEPOSU PROJESİ



SOĞUK HAVA DEPOSU PROJESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.03.2010

No : 401315

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

Ayhan YILDIZ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nezzat Öztangut

E. Nezzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 06.07.2009

No : 401120

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

Bora ÖZPINAR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nezzat Öztangut

E. Nezzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 16.05.2005

No : 400238

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Hayrettin ELDEMİR

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



M. Demirbilek

Müslim DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

EK LİSTE
MEVCUT MAKİNA - TESİSAT LİSTESİ

ENDEKS 12781.02
TARİH 27.12.2010

SIRA NO	BÖLÜMÜ	MAKİNE ADI	ADET	ENDEX	İKTİSAB TARİHİ	İKTİSAB DEĞERİ (TL)	GÜNÜMÜZE TAŞINMIŞ DEĞER(TL)	YAŞI	FAYDALI ÖMÜR	GÜNCEL AMORTİSMAN ORANI	AMORTİSMANA TABİ RAYIÇ DEĞERİ(TL)	RAYIÇ DEĞER (TL)	EMSAL ARAŞTIRMA MİN DEĞER(TL)	EMSAL ARAŞTIRMA MAX DEĞER(TL)	EMSAL RAYIÇ DEĞER(TL)		
A				B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M		
HESAPLAMALAR(AÇIKLAMALAR)							(ENDEKS / B) x D				E x (1-H)^F						
1	ÜRETİM BÖLÜMÜ	TEPSİ YIKAMA MAK. AVOD İMALATI	1	8647.64	31.05.2005	3,500 TL	5,173 TL	5	10	10.0%	3,055 TL	3,000 TL	3,000 TL	3,000 TL	3,000 TL		
2		ÖN YIKAMA MAK. AVOD İMALATI	1	8647.64	31.05.2005	3,500 TL	5,173 TL	5	10	10.0%	3,055 TL	3,000 TL	3,000 TL	3,000 TL	3,000 TL	3,000 TL	
3		ÇAMUR HAVUZU AVOD İMALATI	1	8647.64	31.05.2005	2,750 TL	4,064 TL	5	10	10.0%	2,400 TL	2,400 TL	2,000 TL	2,500 TL	2,250 TL	2,250 TL	
4		ÖN YIKAMA HAVUZU,YALÇIN MAK.2007 Mod.		1	10105.89	08.05.2007	2,011 TL	2,543 TL	3	10	10.0%	1,854 TL	1,850 TL	1,500 TL	2,000 TL	1,750 TL	
5				1	10105.89	15.05.2007	2,687 TL	3,398 TL	3	10	10.0%	2,477 TL	2,500 TL	2,000 TL	2,500 TL	2,250 TL	
6		SEÇME BANDI YALÇIN MAK.	16	10429.14	26.01.2008	12,000 TL	14,706 TL	2	10	10.0%	11,912 TL	11,900 TL	10,000 TL	12,000 TL	10,000 TL		
7		KASA YIKAMA MAK. AVOD İMALATI	1	8647.64	31.05.2005	3,500 TL	5,173 TL	5	10	10.0%	3,055 TL	3,000 TL	3,000 TL	4,000 TL	3,000 TL	3,000 TL	
8		SAP ÇIKARMA MAK. AVOD İMALATI	1	8647.64	31.05.2005	9,725 TL	14,373 TL	5	10	10.0%	8,487 TL	8,500 TL	8,000 TL	10,000 TL	9,000 TL	9,000 TL	
9		BOYLAMA MAK. 6 HAZNELİ AVOD İMALATI	1	8647.64	31.05.2005	7,500 TL	11,085 TL	5	10	10.0%	6,545 TL	6,500 TL	6,000 TL	7,000 TL	6,000 TL	6,000 TL	
10		BANDIRMALI YIKAMA MAK. AVOD İMALATI	3	8647.64	31.05.2005	7,500 TL	11,085 TL	5	10	10.0%	6,545 TL	6,500 TL	6,000 TL	7,000 TL	6,000 TL	6,000 TL	
11		KESME MAK. YALÇIN MAK.1.1,2.2,0.85 KVA AVOD İMALATI	3	8647.64	31.05.2005	7,500 TL	11,085 TL	5	10	10.0%	6,545 TL	6,500 TL	6,000 TL	7,000 TL	6,000 TL	6,000 TL	
12		SEÇME MASASI	13	10429.14	11.01.2008	9,750 TL	11,949 TL	2	10	10.0%	9,678 TL	9,500 TL	9,000 TL	10,000 TL	9,000 TL	9,000 TL	
13		ROLLER BAND AVOD İMALATI	2	8647.64	31.05.2005	5,000 TL	7,390 TL	5	10	10.0%	4,364 TL	4,300 TL	4,000 TL	5,000 TL	4,000 TL	4,000 TL	
14		CHERRY DOMATES KESME MAK. 0.75,0.50 KVA AVOD İMALATI	1	8647.64	31.05.2005	10,000 TL	14,780 TL	5	10	10.0%	8,727 TL	8,700 TL	8,000 TL	10,000 TL	8,000 TL	8,000 TL	
15		DOMATES KESME MAK.	1	10369.52	01.11.2007	78,500 TL	96,756 TL	3	10	10.0%	70,535 TL	70,000 TL	70,000 TL	80,000 TL	75,000 TL	75,000 TL	
16		SEÇME-AYIKLAMA BANDI 0.85 KVA AVOD İMALATI	2	10429.14	11.01.2008	1,500 TL	1,838 TL	2	10	10.0%	1,489 TL	1,400 TL	1,500 TL	1,500 TL	1,500 TL	1,500 TL	
17		METAL DEDEKTÖR THERM MARKA ,CEİA MARKA	2	10696.37	15.02.2008	4,000 TL	4,780 TL	2	10	10.0%	3,871 TL	3,750 TL	3,500 TL	4,000 TL	3,500 TL	3,500 TL	
18		İQF MAK. KGS SOĞUTMA 2005 Mod.	1	7861.6	26.07.2004	46,338 TL	75,335 TL	6	10	10.0%	40,036 TL	40,000 TL	45,000 TL	50,000 TL	45,000 TL	45,000 TL	
19		KALBUR AVOD İMALATI		8647.64	31.05.2005	7,500 TL	11,085 TL	5	10	10.0%	6,545 TL	6,500 TL	6,000 TL	7,000 TL	6,000 TL	6,000 TL	
20		OZON JENARATÖR DELRON TEK. 2009	1	11491.59	20.04.2009	59,692 TL	66,390 TL	1	10	10.0%	59,751 TL	59,000 TL	60,000 TL	70,000 TL	60,000 TL	60,000 TL	
21		MARİNASYON GİRİŞİ BESLEME BANDI	1	8647.64	31.05.2005	2,650 TL	3,917 TL	5	10	10.0%	2,313 TL	2,300 TL	2,300 TL	2,300 TL	2,300 TL	2,300 TL	
22		MARİNASYON KÜP KESME MAK. ÖRSİL HATTI	1	9843.68	02.10.2006	27,165 TL	35,271 TL	4	10	10.0%	23,141 TL	23,000 TL	25,000 TL	30,000 TL	25,000 TL	25,000 TL	
23		YAĞ DOLUM MAK.ENMAK	1	10101.58	24.07.2007	7,798 TL	9,867 TL	3	10	10.0%	7,193 TL	7,000 TL	7,000 TL	8,000 TL	7,000 TL	7,000 TL	
24		INK JET MAK.+BANDI DOMİNO Marka,A100 Tipi	1	10429.14	11.01.2008	4,000 TL	4,902 TL	2	10	10.0%	3,971 TL	3,900 TL	4,000 TL	5,000 TL	4,000 TL	4,000 TL	
25	SOĞUK HAVA DEPOLARI	HASAT BÖLÜMÜ TERKAN MARKA 10X10X4 EBAT	1	8647.64	23.05.2005	46,000 TL	67,987 TL	5	15	6.6%	48,324 TL	48,000 TL	50,000 TL	60,000 TL	50,000 TL	50,000 TL	
26		ŞOKLAMA ODASI TERKAN MARKA 6.5X4.5X4 EBAT	2	8647.64	23.05.2005	48,000 TL	70,943 TL	5	15	6.6%	50,425 TL	50,000 TL	50,000 TL	60,000 TL	50,000 TL	50,000 TL	
27		ŞOK ODALARI LASER SOĞUTMA 6.5X5X4 ,7X4.5X4 EBAT	2	8647.64	23.05.2005	74,000 TL	109,370 TL	5	15	6.6%	77,738 TL	77,000 TL	70,000 TL	80,000 TL	70,000 TL	70,000 TL	
28		MARİNASYON BÖLÜMÜ TERKAN MARKA 12.5X8.5X4 EBAT	1	8647.64	23.05.2005	47,000 TL	69,465 TL	5	15	6.6%	49,374 TL	50,000 TL	50,000 TL	60,000 TL	50,000 TL	50,000 TL	
29		SOĞUK HAVA DEPOSU TERKAN MARKA 15X11X4 ,15X15X4 EBAT	2	8647.64	23.05.2005	183,500 TL	271,209 TL	5	15	6.6%	192,770 TL	190,000 TL	200,000 TL	225,000 TL	200,000 TL	200,000 TL	
30		HAMMADDE İŞLEME TERKAN MARKA 13.5X12X4 , 13.5X23X4 EBAT	2	8647.64	23.05.2005	147,000 TL	217,263 TL	5	15	6.6%	154,426 TL	155,000 TL	150,000 TL	175,000 TL	160,000 TL	160,000 TL	
31		ARABA BEKLETME BÖLÜMÜ TERKAN MARKA 13.5X6X4 EBAT	1	8647.64	23.05.2005	45,000 TL	66,509 TL	5	15	6.6%	47,273 TL	47,000 TL	45,000 TL	50,000 TL	45,000 TL	45,000 TL	
32		YENİ BİNA SOĞUK HAVA DEPOSU VE RAF SİSTEMLERİ KOMPLE BARLAS MARKA		5	11692.11	12.08.2010	508,974 TL	556,376 TL	0	15	6.6%	556,376 TL	550,000 TL				
33				5	11692.11	25.08.2010	129,418 TL	141,471 TL	0	15	6.6%	141,471 TL	140,000 TL	800,000 TL	1,000,000 TL	900,000 TL	900,000 TL
34				5	11692.11	24.06.2010	125,930 TL	137,658 TL	0	15	6.6%	137,658 TL	137,500 TL				
35	FİRİN		2	8647.64	31.05.2005	50,000 TL	73,899 TL	5	10	10.0%	43,637 TL	43,000 TL	250,000 TL	300,000 TL	275,000 TL		
36			2	8677.15	06.06.2005	77,772 TL	114,554 TL	5	10	10.0%	67,643 TL	67,500 TL					
37			2	8677.15	06.06.2005	1,090 TL	1,606 TL	5	10	10.0%	948 TL	900 TL					
38			2	8785.74	21.12.2005	75,000 TL	109,106 TL	5	10	10.0%	64,426 TL	64,000 TL					
39			2	8785.74	21.12.2005	95,321 TL	138,668 TL	5	10	10.0%	81,882 TL	83,000 TL					
40			2	8785.74	21.12.2005	32,174 TL	46,804 TL	5	10	10.0%	27,638 TL	27,500 TL					
41	FİRİNLAR		1	11814.14	19.06.2008	2,272 TL	2,458 TL	2	10	10.0%	1,991 TL	2,000 TL	300,000 TL	350,000 TL	325,000 TL		
42			1	11961.40	17.07.2008	1,062 TL	1,135 TL	2	10	10.0%	919 TL	900 TL					
43			1	11384.56	17.02.2009	100,000 TL	112,266 TL	1	10	10.0%	101,040 TL	100,000 TL					
44			1	11560.55	11.08.2009	1,030 TL	1,139 TL	1	10	10.0%	1,025 TL	1,000 TL					
45			1	11631.67	04.09.2009	800 TL	879 TL	1	10	10.0%	791 TL	750 TL					
46			1	11815.57	18.11.2009	154,500 TL	167,124 TL	1	10	10.0%	150,412 TL	150,000 TL					
47			1	11631.67	14.09.2009	3,178 TL	3,492 TL	1	10	10.0%	3,143 TL	3,000 TL					
48			1	11692.11	09.08.2010	5,000 TL	5,466 TL	0	10	10.0%	5,466 TL	5,500 TL					

SIRA NO	BÖLÜMÜ	MAKİNE ADI	ADET	ENDEX	İKTİSAB TARİHİ	İKTİSAB DEĞERİ (TL)	GÜNÜMÜZE TAŞINMIŞ DEĞER(TL)	YAŞI	FAYDALI ÖMÜR	GÜNCEL AMORTİSMAN ORANI	AMORTİSMANA TABİ RAYIÇ DEĞERİ(TL)	RAYIÇ DEĞER (TL)	EMSAL ARAŞTIRMA MİN DEĞER(TL)	EMSAL ARAŞTIRMA MAX DEĞER(TL)	EMSAL RAYIÇ DEĞER(TL)
49		FIRIN ARABASI	15	11692.11	10.08.2010	30,000 TL	32,794 TL	0	10	10.0%	32,794 TL	30,000 TL	30,000 TL	30,000 TL	30,000 TL
50		FIRIN ARABASI	16	10429.14	11.01.2008	12,800 TL	15,687 TL	2	10	10.0%	12,706 TL	12,000 TL	12,000 TL	12,000 TL	12,000 TL
51		FIRIN TEPİSİ	240	10429.14	11.01.2008	9,600 TL	11,765 TL	2	10	10.0%	9,530 TL	9,500 TL	9,500 TL	9,500 TL	9,500 TL
52		FIRIN TEPİSİ	475	11692.11	10.08.2010	47,500 TL	51,924 TL	0	10	10.0%	51,924 TL	50,000 TL	50,000 TL	50,000 TL	50,000 TL
53		FIRIN TEPİSİ	9	10696.37	15.02.2008	7,200 TL	8,603 TL	2	10	10.0%	6,969 TL	6,000 TL	6,000 TL	6,000 TL	6,000 TL
54		FIRIN TEPİSİ	430	10696.37	15.02.2008	1,720 TL	2,055 TL	2	10	10.0%	1,665 TL	1,500 TL	1,500 TL	1,500 TL	1,500 TL
55		FIRIN TEPİSİ	80	10429.14	26.01.2008	3,200 TL	3,922 TL	2	10	10.0%	3,177 TL	3,000 TL	3,000 TL	3,000 TL	3,000 TL
56	YARDIMCI ÜNİTELER	VAKUMLAMA MAK.MULTİVAK Marka ,TİP C500,Seri No.111814	1	8950.24	29.09.2005	10,000 TL	14,280 TL	5	10	10.0%	8,432 TL	8,400 TL	8,000 TL	10,000 TL	8,000 TL
57		MANUEL AMBALAJ MAK.Tipi G3-805	1	8804.91	15.08.2005	20,107 TL	29,187 TL	5	10	10.0%	17,235 TL	17,000 TL	15,000 TL	20,000 TL	15,000 TL
58		UYDU POMPALARI 2005 Model , PS 25 - 5 Tip,No.15827	1	9811.35	01.06.2006	47,057 TL	61,300 TL	4	15	6.6%	46,650 TL	46,000 TL	45,000 TL	50,000 TL	45,000 TL
59		ELEKTRONİK TERAZİ METTLER OLEDO MARKA	1	8328.42	13.01.2005	2,000 TL	3,069 TL	5	7	14.3%	1,421 TL	1,400 TL	1,400 TL	1,400 TL	1,400 TL
60		YÜKLEME RAMPASI	2	8647.64	31.05.2005	2,000 TL	2,956 TL	5	10	10.0%	1,745 TL	1,700 TL	1,500 TL	2,000 TL	1,750 TL
61		SİNEK ÖLDÜRME	1	8655.06	15.07.2005	2,268 TL	3,349 TL	5	15	6.6%	2,381 TL	2,300 TL	2,300 TL	2,300 TL	2,300 TL
62		DİZDEN KUMANDALI HAÇBO	1	8655.06	04.07.2005	8,000 TL	11,814 TL	5	15	6.6%	8,397 TL	8,000 TL	8,000 TL	10,000 TL	8,000 TL
63		ELEKTRONİK KANTAR TEM Marka Seri No 0800515	1	10187.78	02.08.2007	2,614 TL	3,279 TL	3	10	10.0%	2,391 TL	2,300 TL	2,300 TL	2,300 TL	2,300 TL
64		KANTAR ,TARTAN MARKA 60 ton 2010 model	1	11692.11	17.02.2010	18,500 TL	20,223 TL	0	10	10.0%	20,223 TL	20,000 TL	15,000 TL	20,000 TL	15,000 TL
65		TRANSPALET TERAZİLİ BAYKON MARKA	1	8677.15	03.06.2005	2,388 TL	3,517 TL	5	5	20.0%	1,153 TL	1,000 TL	1,000 TL	1,000 TL	1,000 TL
66		JENERATÖR,ÇUKUROVA,CJ550P	1	11692.11	30.07.2010	70,073 TL	76,600 TL	0	10	10.0%	76,600 TL	75,000 TL	70,000 TL	75,000 TL	70,000 TL
67		JENERATÖR,ÇUKUROVA,CJ450V	1	8785.74	30.12.2005	48,051 TL	69,902 TL	5	10	10.0%	41,276 TL	40,000 TL	40,000 TL	50,000 TL	40,000 TL
68		VİDALI KOMPRASÖR,ATLAS COPCCO	1	10105.89	23.05.2007	13,342 TL	16,874 TL	3	15	6.6%	13,749 TL	13,000 TL	10,000 TL	15,000 TL	13,000 TL
69		FORKLİFT ELEKTRİKLİ UNGHEINRICH Marka,2005 Model	1	8655.06	25.07.2005	11,297 TL	16,682 TL	5	4	25.0%	3,959 TL	6,000 TL	5,000 TL	10,000 TL	8,000 TL
70		FORKLİFT AKÜLÜ STHILL MARKA	1	11692.11	30.06.2010	49,723 TL	54,354 TL	0	4	25.0%	54,354 TL	50,000 TL	40,000 TL	50,000 TL	45,000 TL
71		FORKLİFT KOMATSU	1	11692.11	30.07.2010	15,000 TL	16,397 TL	0	4	25.0%	16,397 TL	15,000 TL	13,000 TL	15,000 TL	13,000 TL
72		KÖMÜR KAZANI + KONVEYÖR	1	8950.24	01.09.2005	18,774 TL	26,809 TL	5	14	7.1%	18,511 TL	20,000 TL	15,000 TL	20,000 TL	15,000 TL
73		TANK	1	10066.38	19.04.2007	2,200 TL	2,793 TL	3	15	6.6%	2,276 TL	2,000 TL	2,000 TL	2,000 TL	2,000 TL
74		KAZAN TERTİBATI		8785.74	30.12.2005	30,000 TL	43,642 TL	5	15	6.6%	31,020 TL	30,000 TL	30,000 TL	40,000 TL	30,000 TL
75		DEMİRDÖKÜM KAZAN,100.000 KCAL, 2007 MODEL	1	8785.74	30.12.2005	10,000 TL	14,547 TL	5	15	6.6%	10,340 TL	10,000 TL	10,000 TL	10,000 TL	10,000 TL
76	İSİSAN BUDERUS YOĞUŞMALI KAZAN	2	8785.74	30.12.2005	6,000 TL	8,728 TL	5	15	6.6%	6,204 TL	6,000 TL	5,000 TL	6,000 TL	5,000 TL	
77	ELEKTRİK TERTİBATI	TRAF0 , 630 KVA	1	8647.64	09.05.2005	70,000 TL	103,458 TL	5	17	5.9%	76,414 TL	75,000 TL	150,000 TL	200,000 TL	175,000 TL
78				9009.11	07.10.2005	23,093 TL	32,762 TL	5	17	5.9%	24,172 TL	24,000 TL			
79		ELEKTRİK TESİSSATI		8950.24	20.09.2005	8,165 TL	11,660 TL	5	17	5.9%	8,603 TL	8,500 TL			
80				8950.24	08.09.2005	23,093 TL	32,977 TL	5	17	5.9%	24,331 TL	24,000 TL			
81				8677.15	30.06.2005	30,000 TL	44,189 TL	5	17	5.9%	32,603 TL	30,000 TL			
82	GAZ ÜNİTESİ	LNG-DOĞALGAZ TESİSSATI		8804.91	17.08.2005	20,187 TL	29,303 TL	5	22	4.5%	23,228 TL	23,000 TL	20,000 TL	25,000 TL	20,000 TL
83	LABORATUVAR	KIYMA MAK.	1	10369.52	29.11.2007	550 TL	678 TL	3	8	12.5%	454 TL	400 TL	400 TL	400 TL	400 TL
84		OTOKLAV NÜVE MARKA OT 032	1	10095.11	13.06.2007	5,600 TL	7,090 TL	3	8	12.5%	4,750 TL	4,000 TL	4,000 TL	5,000 TL	4,000 TL
85	ARITMA SİSTEMİ	ARITMA TESİSİ		8675.43	27.04.2005	20,005 TL	29,472 TL	5	24	4.2%	23,831 TL	23,000 TL	25,000 TL	30,000 TL	25,000 TL
86				10385.32	06.12.2007	7,250 TL	8,922 TL	3	24	4.2%	7,855 TL	7,800 TL			
87	SU TERTİBATI	HİDRAF0R+ SU TANKI VİLO MARKA	3	8785.74	30.12.2005	45,000 TL	65,464 TL	5	15	6.6%	46,530 TL	45,000 TL	150,000 TL	200,000 TL	175,000 TL
88		SU TESİSSATI		8785.74	30.12.2005	100,000 TL	145,475 TL	5	15	6.6%	103,400 TL	100,000 TL			
89	YANGIN TERTİBATI	YANGIN TERTİBATI		8785.74	30.12.2005	30,000 TL	43,642 TL	5	20	5.0%	33,770 TL	33,000 TL	30,000 TL	35,000 TL	30,000 TL
90	KADEME	1 OERLİKON KAYNAK MAK.,3 ÇANTA KAYNAK MAK.,1 MATKAP VE MUHTELİF EL ALETLERİ		8328.42	01.01.2005	7,500 TL	11,510 TL	5	10	10.0%	6,796 TL	6,650 TL	5,000 TL	10,000 TL	7,000 TL
TOPLAM												3,180,000 TL	3,096,700 TL	3,732,200 TL	3,326,700 TL