

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	3
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....	4
2.1 Şirket Bilgileri	4
2.2 Müşteri Bilgileri	4
2.3 Kullanılan Değer Tanımları.....	4
2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri).....	4
3. GENEL VE ÖZEL VERİLER	5
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	5
3.1.1 Demografik Veriler.....	5
3.1.2 Ekonomik Veriler.....	7
3.1.3 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler	8
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	10
3.2.1 Konya İli.....	10
3.2.2 Ereğli İlçesi.....	10
Ulaşım	11
İklim	12
Deprem Riski	12
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ.....	13
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri tapu kayıtları	13
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	14
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri.....	14
4.2.2 Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi,	14
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.....	16
5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	16

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri.....	16
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı.....	16
5.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fotoğrafları	17
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri.....	18
5.3.1 Fiziksel değerlemede baz alınan veriler.....	18
5.3.2 Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlemede baz alınan veriler.....	18
5.4 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler.....	18
5.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri	19
5.6 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Makine Ekipman Listesi,Fotoğrafları ve Prosesler	23
5.6.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Makine Ekipman Listesi	23
5.6.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Makine Ekipman Fotoğrafları	23
5.6.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Proses Akım şeması.....	30
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	30
6.1 Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	30
6.2 Maliyet Yaklaşımı.....	30
6.3 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	30
6.4 Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri	31
6.5 Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri	32
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	33
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler.....	33
7.2 En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi	33
7.3 Farklı değerlendirme metodlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması.....	34
7.4 Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri	34
7.5 Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş	34
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.....	34
8. SONUÇ ve NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	35
8.1 Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi	35
8.2 Nihai değer takdiri.....	35
9.EKLER (Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler)	38

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Rapor tarihi 19/04/2011, Rapor no: OZL201104042 'dir.

1.2 Rapor Türü ve amacı

Bu rapor; Konya İli, Ereğli İlçesi, Ziya Gökalp Mahallesi, 366 Ada, 2 ve 369 ada, 2 nolu parsellerin üzerinde kurulan ERSU MEYVE VE GIDA SANAYİ A.Ş. İşletmesine ait Fabrika' nın Güncel Adil Piyasa Değerinin tespit edilmesidir.

1.3 Raporu Hazırlayanlar ve sorumlu değerlendirme uzmanları

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

1.4 Değerleme Tarihi

Değerleme tarihi 19/04/2011 dir.

1.5 Dayanak Sözleşmesi tarih ve numarası

İş bu rapor 04.04.2011 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.6 Raporun Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

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

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

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

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

1.9 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 Uygunluk Beyanı

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına

ilişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” hükümleri ile Kurul’un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” a uygun olarak hazırlanmıştır.

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

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Bilgileri

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

2.2 Müşteri Bilgileri

ERSU MEYVE VE GIDA SANAYİ A.Ş.
Konya Yolu No:84 Balgat/ANKARA

2.3 Kullanılan Değer Tanımları

2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

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

- ✓ Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- ✓ Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.

- ✓ Gayrimenkulun satış için makul bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- ✓ Gayrimenkulün alım ve satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranlar üzerinden gerçekleştirilmektedir.

BÖLÜM 3

3. GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

Ereğli'nin nüfusu 2000 yılı genel nüfus sayımına göre 145.528'dir. Bunun %56.5' şehirde, %43.5' köylerde yaşamaktadır. İlçenin yıllık nüfus artış hızı %09.43.'dir. Km²'ye 152 kişi düşmektedir. İlçe merkezinin nüfusu 82.633' dür. 44 köyün toplam toplam nüfusu 43.484' dir. 6 kasabanın toplam nüfusu 19.411 dir.

2010 yılı adrese dayalı nüfus sayımı sonuçlarına göre ;

Konya Toplam Nüfus	: 2.013.845
Şehir Nüfusu	: 1 486 653
Köy Nüfusu	: 527 192
İlin Nüfus Yoğunluğu (Kişi / Km ²)	: 52
Yıllık Nüfus Artış Hızı (Binde)	: 10,57

İLÇELER İTİBARIYLA NÜFUS GÖSTERGELERİ

İLÇE	TOPLAM NÜFUS		ŞEHİR NÜFUSU	KÖY NÜFUSU	YILLIK NÜFUS ARTIŞ HIZI (BİNDE)	NÜFUS YOĞUNLUĞU (KM2/KİŞİ)
	2009	2010	2010	2010	2010	2010
TOPLAM	1.992.675	2.013.845	1.450.682	541.993	10,57	52
KARATAY	257.639	263.071	242.495	20.576	20,86	101
MERAM	309.276	314.421	298.169	16.252	16,50	188
SELÇUKLU	487.899	508.102	495.363	12.739	40,57	278
AHIRLI	5.519	5.233	871	4.362	-53,21	13
AKÖREN	7.386	7.099	3.273	3.826	-39,63	12
AKŞEHİR	95.889	95.791	61.638	34.153	-1,02	126
ALTINEKİN	15.163	14.721	3.688	11.033	-29,58	10
BEYŞEHİR	70.569	70.397	33.895	36.502	-2,44	43
BOZKIR	32.992	31.095	7.331	23.764	-59,22	22
CİHANBEYLİ	62.794	60.917	15.748	45.169	-30,35	16
ÇELTİK	11.316	11.080	4.236	6.844	-21,08	20
ÇUMRA	64.996	64.627	29.635	34.992	-5,69	29
DERBENT	5.557	5.262	2.767	2.495	-54,55	16
DEREBUCAK	10.924	9.953	3.023	6.930	-93,09	21
DOĞANHİSAR	21.813	21.442	5.882	15.560	-17,15	49
EMİRGAZİ	10.053	9.689	5.094	4.595	-36,88	15
EREĞLİ	135.008	135.071	95.658	39.413	0,47	53
GÜNEYSINIR	10.766	10.434	4.824	5.610	-31,32	32
HADİM	14.953	16.894	3.258	13.636	122,05	22
HALKAPINAR	5.253	4.827	1.549	3.278	-84,57	5
HÜYÜK	20.666	19.075	3.430	15.645	-80,11	43
ILGIN	60.603	59.088	31.485	27.603	-25,32	35
KADINHANI	35.962	34.686	13.628	21.058	-36,13	31
KARAPINAR	48.257	47.751	31.986	15.765	-10,54	23
KULU	50.935	55.582	22.267	33.315	87,31	38
SARAYÖNÜ	30.209	28.587	9.098	19.489	-55,19	26
SEYDİŞEHİR	64.344	64.294	39.864	24.430	-0,78	51
TAŞKENT	7.879	7.734	1.580	6.154	-18,57	13
TUZLUKÇU	7.904	7.663	3.805	3.858	-30,97	11
YALIHÜYÜK	1.882	1.731	1.570	161	-83,64	61
YUNAK	28.269	27.528	9.543	17.985	-26,56	9

3.1.2 Ekonomik Veriler

Konya ilinin ekonomisi tarıma ve özellikle buğday tarımına dayanır. Türkiye'nin buğday ambarı sayılır. Faal nüfusun % 75'i tarım, hayvancılık, balıkçılık, avcılık ve ormancılıkla uğraşır. Yıllık safi gelirinin % 40'ı tarımdan elde edilir.

Tarım: Konya il topraklarının % 90'dan biraz fazlası tarıma elverişlidir. Ekili alanların en büyük kısmı tahıla tahsis edilmiştir. Başlıca tarım ürünleri buğday, şekerpancarı, ayçiçeği, patates, soğan ve haşhaştır.

Sebzecilik Ereğli ve Akşehir'de önemlidir. Diğer yerlerde ancak sulanabilen yerlerde yapılır. Ereğli'nin havucu ve Çumra'nın kavunu meşhurdur. Ereğli'de bağcılık da gelişmiştir. Beyşehir'de mantara benzeyen göbek bitkisi meşhurdur. Et yenmiş gibi lezzetli yemeği yapılmaktadır. Elma, armut, erik, kiraz ve vişne en çok yetiştirilen meyvelerdir.

Konya ili modern tarım araçlarının en çok kullanıldığı illerimizden biridir.

Konya Ovası, Tuz Gölü kenarı hâriç, alüvyonlu topraklardır. Bu ise zirâat için en müsâit topraklardır. Konya Ovası sulanabildiği taktirde Macaristan Ovalarından daha verimli olabilir. Bunu sağlamak için Sultan İkinci Abdülhamid Han 1907'de 80.000 Osmanlı altını karşılığı Çumra Ovasının sulanmasını Almanlara ihale etmişti.

Konya'da su, çok olup pompalama imkânı yoktur. Göl suyu yükselince etrafı su basmaktadır. Beyşehir Gölü 1 cm yüksekliğinde 7 milyon m³ su toplanır. Pompalarla sâniyede 22 m³ su çekilmektedir. Halbuki 60-70 m³ su çekilmesi lâzımdır. Bu yapılamayınca etrafı (ekili araziye) su basmaktadır. Çok kişi Konya Ovasının sıkıntısını susuzluk sanır. Halbuki Konya Ovasının derdi sudan istifade edilememesidir. Konya Ovasında 200 bin hektar sulanabilir arâzinin ancak dördte biri sulanabilmektedir. Konya'nın yüzölçümü 43.845 km² (göller dâhil) iken Belçika'nın yüzölçümü 30 bin 507 km² dir. Konya Ovası yanlış olarak bazı kitaplarda ziraate elverişsiz ve kuru olarak gösterilmiştir. Gerçekte ise sulandığında Konya Ovası dünyanın en verimli ovalarının başında yer almaktadır. Konya Ovası ziraat için aranan entansif ziraate elverişlidir. Devlet Konya Ovasının sulanması çalışmalarına başlamıştır.

Hayvancılık: Geniş çayır ve mer'alara sâhib olan Konya ilinde hayvancılığın önemi büyüktür. Koyun, kılkeçisi, tiftik keçisi ve sığır beslenir. Arıcılık gelişmiştir.

Ormancılık: Konya ilinin orman varlığı azdır. 600 bin hektarlık orman ve 200 bin hektara yakın fundalık alan vardır. Ormanlar daha çok Beyşehir, Seydişehir, Akşehir, Taşeli platosu, Karaman, Bozkır, Hadım ve Ereğli ilçelerinde bulunur. Orman içinde 155, orman kenarında 120 köy vardır. Senede 140.000 m³ sanâyi odunu ve 104.000 ster yakacak odun elde edilir.

Mâdencilik: Konya mâdenler bakımından da zengin sayılır. Türkiye'nin en zengin boksit yatakları Seydişehir yakınındadır. Tuz üretiminde Konya önde gelir. Ayrıca civa, manyezit, linyit ve barit de önemli madenlerdendir.

Sanâyi: Konya genişleyen işyerleri ile sanâyi şehri hâlini almaktadır. Sanâyi tarıma dayalı olarak gelişmektedir. Sanâyileşme 1960'dan sonra hızlanmıştır. Hâlbuki 1960 senesine kadar Konya'da un fabrikaları dışında 1937'de kurulan Sümerbank Pamuklu Sanâyi Müessesesi, 1954'te üretime geçen Şeker Fabrikası vardı. 1960'tan sonra imâlat sanâyii hızla artmıştır. Konya'da 10 kişiden fazla işçi çalıştıran iş yeri sayısı 300 olup, Konya'da bulunan 7 şirket Türkiye'nin 500 büyük şirketi arasında yer alır. 1960-1970 yılları arasında kurulan sanâyi tesisleri şunlardır: 1963'te Çimento Fabrikası, 1969'da

Seydişehir Alüminyum Tesisleri. Konya ilinde 1970'ten bu yana sanâyi çok hızlı gelişmiştir. Bu devrede kurulan sanâyi tesislerinden bazıları şunlardır: Bağdaş Metal ve Ağaç İşleri Sanâyii ve Ticâret A.Ş., Çumpaş "Çumra Patates ve ZirâîÜrünleri Değerlendirme A.Ş.". Konaltaş Alüminyum Tüp Fabrikası, Akalsan Akşehir Tel Fabrikası, Yem Fabrikaları, Ilgın Şeker Fabrikası, Süt ve Yağ üreten Aksantaş, Ersu Meyve Suyu ve Gıda Sanâyii A.Ş., Genaş Genel Gıda Sanâyii A.Ş., Şekerli Gıda maddeleri üreten Özsan Şekerleme ile Ece Şekerleme Fabrikaları, rafine tuzu üreten Cihankur A.Ş., Makina ve Motor imâl eden Tümosan, Konsantaş Konya Döküm Makina Sanâyii ve Ticaret A.Ş., Maden SanâyiiA.Ş., Çumra Kâğıt Sanâyii'dir. Bilhassa Tümosan Türk Motor Sanâyi ve Ticâret A.Ş. 8 milyon m2 üzerinde 410 bin m2 kapalı saha içerisinde motor, traktör ve aktarma organları imâlatı yapılmaktadır. Konya'da ayrıca Türkiye'nin her köşesine otomatik un değirmenleri kuran ve komple değirmen makinaları yapan sanâyi vardır.

Yeraltı su kaynaklarından istifade için kurulan Derinkuyu Su Pompaları Sanâyii Türkiye çapında aranan pompalar olmuştur. Kalorifer kazanı, buhar kazanı, ısıtma, havalandırma, çelik kontrüksiyon ve kurutma fırınları da imâl edilmektedir. Seydişehir Alüminyum Fabrikası yılda 120.000 ton alümina işleyerek 40.000 ton alüminyum üretebilecek kapasitededir. Türkiye'de tek torna aynası imâl eden kuruluş Komtaş olup senede üç vardiyede 21.000 adet torna aynası imâl edebilecek kapasitededir. Konya ilerde bir sanâyi merkezi hâline gelmeye namzet bir ildir.

Ulaşım: Konya kara, hava ve demiryolu ulaşımı bakımından zengindir. Bilhassa karayolu bakımından 7 yöne uzanan karayolları ile Anadolu'nun her köşesine ve ilçelerine bağlanır.

Konya Türkiye'nin en uzun karayolu ağına sahiptir. Devlet yolları 1652 km, il yolları 1500 km olup, toplam 3152 km'dir. 970 köy ve bucağına yol yapılmıştır. 152'si il ve devlet yolları üzerindedir. 652 köye kaplamalı ve 191 köye düzlenmiş toprak yol yapılmıştır.

Demiryolu, Konya ve ilçe merkezinden geçer. Demiryolu hattı Afyonkarahisar-Akşehir- Ilgın-Sarayönü-Konya-Çumra-Karaman-Ereğli güzergahını takip ederek Ulukışla yakınında Konya topraklarından çıkar.

Türk hava yolları haftada iki gün İstanbul-Konya, Konya-İstanbul arasında uçak seferleri yapmaktadır. Ayrıca, toplu taşımacılıkla şehir içi ulaşımını rahatlatmak bakımından Üniversite Kampüsüne kadar uzanan Hafif Raylı Sistem hizmete girmiştir.

TURİZM; Konya her tarafı târih kokan bir şehirdir. Selçuklular, Karamanoğulları ve Osmanlılar bu ilde çok sayıda ve değerli târihî ve sanat eserleri bırakmışlardır. Türk târihinin en eski ve kıymetli eserlerini sînesinde barındıran Konya, ayrıca bir gönül diyâridir.

Önemli bir turizm merkezi olan Konya'da Aralık ayının ilk Pazar gününden 17 Aralık kadar devâm eden Mevlânâ Haftası; 5 Temmuzda başlayıp bir hafta devam eden Akşehir Nasreddin Hoca şenlikleri; 25-30 Ekim arasında yapılan Âşıkklar Bayramı; 9 Eylülde yapılan Cirit Yarışmaları ve 1971'den bu yana 5 Ağustosta başlayıp bir ay devâm eden Konya Fuarı ile turizm faaliyetleri hızlanır.

Türk mîmârî anıtlarının zenginliği bakımından Konya, Türkiye şehirleri içinde İstanbul, Bursa ve Edirne'den sonra yer alır. Târihî ve sanat eserlerinin çoğu kaybolmuş olmasına rağmen çok zengin bir hazîneye sâhiptir. Selçuklu eserleri en çok bu ildedir. Bozkır ortasında bir medeniyet âbidesidir.

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.

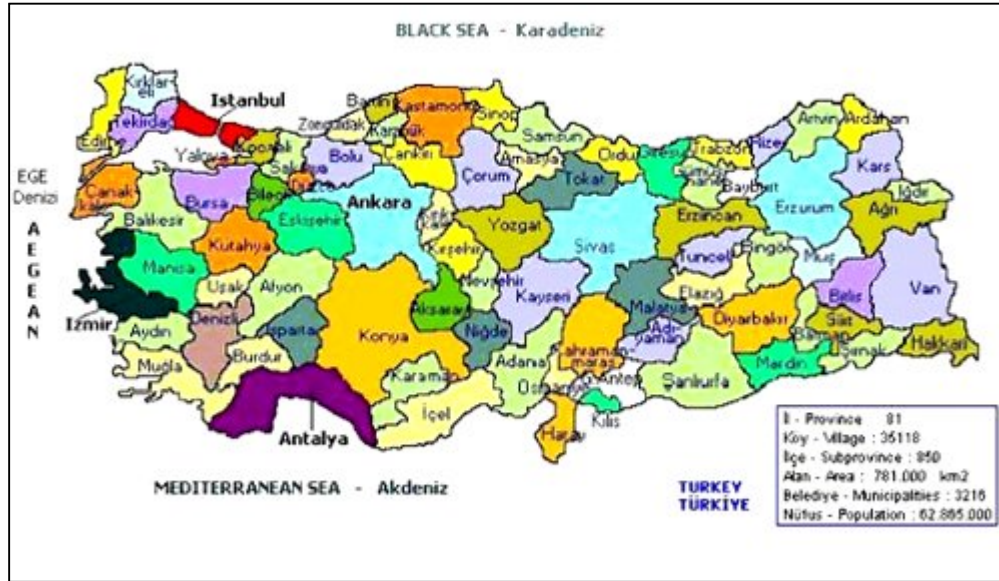
2009 yılında derinleşen ekonomik krizin etkisiyle inşaat sektörü daralmış, gayrimenkul piyasasında fiyatlar gerilemiştir. Ancak ekonomik krize rağmen yurtiçi faiz oranlarında düşüş yaşanmış, kredi faiz oranlarının düşük seviyelerde seyretmesi gayrimenkule olan talebin daha da fazla düşmesine engel olarak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

Yüzölçümü bakımından Türkiye'nin en büyük ili olan Konya'nın büyük kısmı iç Anadolu bölgesinde, küçük bir kısmı Akdeniz bölgesinde olup; Orta Anadolu Yaylası üzerinde Ankara, Niğde, Aksaray, İçel, Antalya, Isparta, Afyon, Eskişehir ve Karaman ilçeleri ile çevrilidir. 36°22' ve 39°08' kuzey paralelleri ile 31°14' ve 34°05' doğu meridyenleri arasında yer alır.



3.2.2 Ereğli İlçesi

Yüzölçümü : 2189 km2

Nüfusu : 134.438

İlçe Merkezi : 94.542

Köyler : 39.896

Rakımı : 1050 m.

Ereğli ülkemizde 15 ayrı yerleşim yerinin adı olarak kullanılmaktadır. Bunların en tanınmış olanlarından biri de Konya Ereğli'dir. Adı, Kibistra, Cybistra, Kybetra olarak anılan Ereğli ilçesinin kurulduğu yöreye zaman içinde Tuvana, Tihana, Tuvanuva isimleri de verilmiştir.

Hitit, Asır, Eski Yunan, Pers, Makedonya, Roma ve Bizans'a bağlı olan Ereğli, Selçuklu döneminde uzun süren barış ortamına kavuşmuş Karamanoğulları devrinde ise Mamur Yazlık belde olarak kullanılmıştır. Yıldırım Beyazıt devrinde Osmanlı Devletine bağlanan Ereğli'de kesin Osmanlı egemenliği Fatih Sultan Mehmet Devrinde sağlanmıştır.

Ereğli'nin Kuzeyi düzlük bir görünümde iken; güneyi oldukça engebelidir. Arazi kuzeyde Toros dağlarının eteğinden başlar ve engebesi giderek azalarak Konya Ovasına yayılır. İlçe Merkezinin 20 km güneyinden geçen Toros Dağlarından başka sönmüş Volkan Dağları Hasan Dağı (3258 m) ve kuzeybatı Karacadağ ile çevrilidir. En önemli akarsuyu İvriz Çayı'dır. Üzerine kurulu İvriz barajı ile Ereğli'de tarım alanlarının sulanmasını sağlayan İvriz Çayı, diğer taraftan Ereğli'nin içme suyu ihtiyacını da karşılamaktadır.



Ulaşım

Karayolu; Türkiye'nin her yerinden Konya'ya karayolu ile ulaşım mümkündür. Şehir merkezinden 15 km uzaklıktaki otogardan şehir merkezine dolmuş, otobüs, tramvay veya taksi ile ulaşılabilir

Demiryolu; Şehir içi minibüsleriyle ilin her yerinden gara ulaşım sağlanmaktadır.

Havayolu; Her gün karşılıklı Konya-İstanbul, İstanbul-Konya seferleri yapılmaktadır. Şehir merkezinden Havaalanına THY servisleri ile ve taksi ile ulaşılabilir.

İklim

İklimi: İç Anadolu bölgesinin güney kısmında yer alan Konya'da kışlar sert, soğuk ve kar yağışlı, yazlar sıcak ve kurak geçer. Yıllık ortalama sıcaklık 11,5°C'dir. Rastlanan en yüksek sıcaklık 40°C, en düşük ise -28,2°C'dir. Yılın ortalama 10 gününde sıcaklık -10°C'den düşüktür. Don olayı görülen gün sayısı 100'dür. Don 14 Eylül ile 15 Mayıs arasında görülebilir. Ortalama nisbi nem 60'tır. Konya'da yaklaşık 23 gün sisli geçer ve Türkiye'de bu konuda başta gelir. Bunda şehrin bir çanak içinde kurulmuş olmasının da büyük rolü vardır.

Konya'da yıllık ortalama yağış 326 mm olup, 45,4 mm ile Mayıs ayı başta gelir. Yıllık yağış 143,7 mm ile 544,9 mm arasında değişir. Yağışlı gün sayısı 82'dir.

Akdeniz'e yakın olan Hadim ve Taşkent'te Akdeniz iklimi görülür.

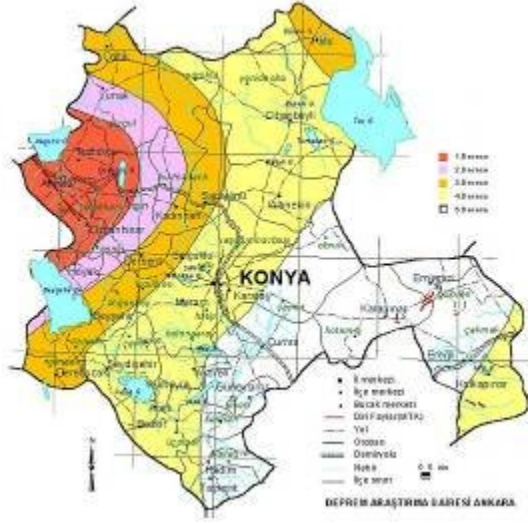
Bitki örtüsü: Konya il topraklarının % 60'ı ekili ve dikili alanlarla, % 17'si orman ve fundalıklarla ve % 15'i çayır ve mer'alarla kaplıdır. Konya büyük bir bozkırı andırır. İlkbahar yağmurları ile yemyeşil olan arazi kısa bir müddet sonra kavurucu sıcaklıkla sararır. Orman varlığı azdır.

Deprem Riski

Jeolojik Yapısı

Konya civarındaki kayaçlar Hersiniyen-Alpin ve genç tektonik hareketlerden etkilenmişler, kıvrımlı, kırıklı ve naplı yapı kazanmışlardır. Konya civarındaki birimler, iki fazda kıvrımlanmışlardır. İlkinde kuzeye eğimli kıvrım eksenli, ikinci fazda ise KD'ya eğimli kıvrım eksenleri oluşturacak şekilde kıvrımlanmışlardır. Genç tektonik dönemine ilişkin kıvrımlar, K-G yönündeki sıkışmalar sonucu oluşmuştur. Bölgedeki önemli bindirmeler Hatip Ofiyolit Karmaşığı ile üzerinde yer alan Çayırbağı Ofiyoliti arasında yer alır ve nap mertebesinde dir. Çayırbağ Ofiyoliti ile Midos Tepe Formasyonu arasındaki tektonik dokanak Loras Fayı olarak adlandırılır. Dikmentepe kuzeyinde, Kadınhanı çevresinde, Gökçeyurt güneyinde KD-GB ile KB-GD yönlerinde uzanan normal faylar yer almaktadır. Esiragli yöresinde güneye, Ardıçlı yöresinde güneydoğuya eğimli iki ters fay gözlenir.

Neotektonik döneme ait, Meramın güneyinde Üst Miyosen-Pliyosen yaşlı Dilekçi Formasyonu içinde yer alan normal fay Karamağıl mevkiine kadar uzanır. Konyanın batısında Kuvaterner yaşlı Konya fayı yer alır. Konya ovasının batısını oluşturur ve K-G doğrultuludur. Kızılören fayı KD-GB doğrultuludur. Konya ovası doğusunda, K-G doğrultusunda, Kuvaterner çökellerini etkileyen en önemli fay, Divanlar Fayıdır. Bir başka genç fay, Pleyistosen yaşlı olan ve çimento fabrikası kuzeyinde net izlenen doğrultu atımlı faydır ve hava alanına doğru uzanır. Değerlemeye konu olan taşınmaz 5. Derece deprem bölgesinde N: 37,53012 E: 34,06937 coğrafi koordinatlarında yer almaktadır.



Rapora konu olan gayrimenkul 5. derece deprem bölgesinde kalmaktadır.

BÖLÜM 4

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri tapu kayıtları

366 ADA, 2 PARSEL	
İLİ	KONYA
İLÇESİ	EREĞLİ
MAHALLESİ	ZİYAGÖKALP
KÖYÜ	---
MEVKİİ	---
SINIRI	PLANINDADIR
PAFTA NO	84
ADA NO	366
PARSEL NO	2
YÜZÖLÇÜMÜ	773-m ²
NİTELİĞİ	ARSA
CİLT	3
SAHİFE	197
TARİH	21.11.1973
YEVİMİYE	3043
MALİK	ERSU MEYVE VE GIDA SANAYİ A.Ş.

369 ADA, 2 PARSEL	
İLİ	KONYA
İLÇESİ	EREĞLİ
MAHALLESİ	ZİYAGÖKALP
KÖYÜ	---
MEVKİİ	---
SINIRI	PLANINDADIR
PAFTA NO	84
ADA NO	369
PARSEL NO	2
YÜZÖLÇÜMÜ	63.877-m ²
NİTELİĞİ	MEYVE SUYU FABRİKA
CİLT	3
SAHİFE	201
TARİH	21.11.1973
YEVİMİYE	3043
MALİK	ERSU MEYVE VE GIDA SANAYİ A.Ş.

4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

07.04.2011 tarihi itibarı Ereğli Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat belgesi ekte sunulmuştur.

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

07.04.2011 tarihi itibarı Ereğli Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemede; taşınmazın ERSU MEYVE VE GIDA SANAYİ A.Ş. adına tescilli olduğu ve son üç yıl içerisinde herhangi bir alım-satım işlemine rastlanmamıştır.

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

Taşınmazların incelenen tapu kütüğünde;
369 Ada, 2 Parsel için;
Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;"H: 1.030,23 m2 kısmında BOTAŞ lehine daimi irtifak hakkı.
14.11.2003 tarih ve 5621 yevmiye numarası ile",
366 Ada, 2 Parsel için;
Şerhler hanesinde;"Ereğli 1. Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından 800 TL değerinde Şerhe Es. Evr. Tarihi 30.12.2009 tarih ve 009/623E sayı ile İhtiyati Tedbir 05.01.2011 tarih ve 145 yevmiye numarası ile",
"Ereğli 1. Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından 800 TL değerinde Şerhe Es. Evr. Tarihi 30.12.2009 ve 009/722 sayı ile İhtiyati Tedbir 05.01.2011 tarih ve 146 yevmiye numarası ile",
"Ereğli 1. Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından 800 TL değerinde 30.12.2009 tarih ve 009/621E sayı ile İhtiyati Tedbir 05.01.2011 tarih ve 147 yevmiye numarası ile",
"Ereğli 1. Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından 800 TL değerinde Şerhe Es. Evr. Tarihi 30.12.2009 ve 009/620E sayı ile İhtiyati Tedbir 05.01.2011 tarih ve 148 yevmiye numarası ile",
"Ereğli 1. Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından 800 TL değerinde Şerhe Es. Evr. Tarihi 30.12.2009 ve 009/619E sayı ile İhtiyati Tedbir 05.01.2011 tarih ve 149 yevmiye numarası ile",

"Ereğli 1. Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından 800 TL değerinde Şerhe Es. Evr. Tarihi 30.12.2009 ve 009/618E sayı ile İhtiyati Tedbir 05.01.2011 tarih ve 150 yevmiye numarası ile",

"Ereğli 1. Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından 800 TL değerinde Şerhe Es. Evr. Tarihi 30.12.2009 ve 009/617E sayı ile İhtiyati Tedbir 05.01.2011 tarih ve 151 yevmiye numarası ile",

"Ereğli 1. Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından 800 TL değerinde Şerhe Es. Evr. Tarihi 30.12.2009 ve 009/616E sayı ile İhtiyati Tedbir 05.01.2011 tarih ve 152 yevmiye numarası ile",

"Ereğli 1. Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından 800 TL değerinde Şerhe Es. Evr. Tarihi 30.12.2009 ve 009/615E sayı ile İhtiyati Tedbir 05.01.2011 tarih ve 153 yevmiye numarası ile",

"Ereğli 1. Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından 800 TL değerinde Şerhe Es. Evr. Tarihi 30.12.2009 ve 009/614E sayı ile İhtiyati Tedbir 05.01.2011 tarih ve 154 yevmiye numarası ile",

"Ereğli 1. Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından 800 TL değerinde Şerhe Es. Evr. Tarihi 30.12.2009 ve 009/613E sayı ile İhtiyati Tedbir 05.01.2011 tarih ve 155 yevmiye numarası ile",

"Ereğli 1. Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından 800 TL değerinde Şerhe Es. Evr. Tarihi 30.12.2009 ve 009/612E sayı ile İhtiyati Tedbir 05.01.2011 tarih ve 156 yevmiye numarası ile",

"Ereğli 1. Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından 800 TL değerinde Şerhe Es. Evr. Tarihi 30.12.2009 ve 009/611E sayı ile İhtiyati Tedbir 05.01.2011 tarih ve 157 yevmiye numarası ile",

4.3 Gayrimenkulun İmar Bilgileri

Ereğli Belediyesi İmar Müdürlüğünde Yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazın; 04.09.2008 onay tarihli 1/1000 ölçekli Ereğli tadilat planında taşınmazın yaklaşık 27.000 m² si , "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" ile yaklaşık 20.400 m² si " Ticaret + Turizm alanı + Özel Sağlık Tesisi Alanı" nda ve 11.200 m² si " Atatürk Kültür Parkı" nda kaldığı görülmüştür.

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

Ticaret + Turizm alanı + Özel Sağlık Tesisi Alanında Emsal (E): 2,50 Yol ve Komşu parsel çekme mesafeleri 10.00 m 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 değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.

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

BÖLÜM 5

5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulun Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri



ERSU MEYVE VE GIDA SANAYİ A.Ş. Adana - Konya yolu üzerinde Ziya Gökalp Mahallesi' nde 369 ada 2 parselde yer almakta olup **N:37,529362 E: 34,069417** coğrafi koordinatlarda konumlandır. Çevresinde tarım arazileri ,sanayi tesisleri yer almaktadır. Bölgeye karayolu toplu taşıma araçlarıyla ulaşım sağlanabilmektedir. Gayrimenkulün konumlandığı bölge, sosyo ekonomik olarak orta-alt gelir grubunun ikamet ettiği bir yer olup ticari olarak gelişme gösteren bir bölgedir.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

1969 yılında kurulan şirket 1984 yılından itibaren, AKMAN HOLDİNG bünyesinde ERSU Meyve ve Gıda Sanayi A.Ş. adıyla meyve suyu, meyve suyu konsantresi ve püreleri, domates salçası üretimi

alanlarında faaliyet göstermektedir. Fabrika binası, Depolar, Kazan ünitesi ve İdari binası ile 63877 m² (369 ada 2 Parsel) arsa üzerinde toplam 8965 m² olan fabrika Türkiye'de bütün meyve suyu ve konsantresi çeşitlerini üretebilen tek tesis olup, yılda 200 bin ton meyve işlemekte ve üretilen ürünün %80'lik kısmı ihraç edilmektedir. Fabrika arsasına komşu konumlu 773 m² (366 ada 2 Parsel) yüzölçüme sahip diğer taşınmaz üzerinde 4x4 m. ebadlı su pompa istasyonu mevcuttur.

5.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fotoğrafları





5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulun Yapısal İnşaat Özellikleri

Yapı Tarzı	: BETONARME
Yapı Sınıfı	: II-B
Yapının Yaşı	: 24
Yapı Nizamı	: AYRIK
Dış Cephe	: DUVAR
Otopark	: MEVCUT
Güvenlik	: MEVCUT
Su Deposu	: MEVCUT
Elektrik	: MEVCUT
Su	: MEVCUT
Kanalizasyon	: MEVCUT

5.3.1 Fiziksel değerlemede baz alınan veriler.

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

5.3.2 Gayrimenkulun 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	: 764,82 m ²	764,82 m ²
2	ESKİ DEPO	: 3.562,46 m ²	3.562,46 m ²
3	YENİ DEPO	: 952,30 m ²	952,30 m ²
4	FABRİKA BİNASI	: 2.807,33 m ²	2.807,33 m ²
5	KAZAN ÜNİTESİ	: 368,21 m ²	368,21 m ²
6	AÇIK DEPO	: 510 m ²	510 m ²
TOPLAM KAPALI ALAN		: 8.965,12 m²	8.965,12 m²

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



5.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulun İç Mekan İnşaat Özellikleri



İDARİ BİNA : İki katlı Betonarme karkas sistemde inşa edilmiş olan yapının 1. Katında sekreterlik bölümü, vezne, yemekhane, Mutfak, kiler, arşiv odası ve soyunma odaları mevcuttur. Yemek hane ve mutfak bölümü ayrı girişle sağlanmakta olup yerler seramik, duvarları plastik boyalıdır. 2. Katında idari ofisler, misafirhane ve yatak odaları, toplantı odası, mutfak ve WC ler bulunan binanın toplam alanı 765 m² dir.



DEPOLAR: 3560 m² alana sahip eski depo binası ile daha sonra ruhsata bağlı olarak ilave edilen 950 m² yeni depo binası mevcuttur. Bu yapılar betonarme prekast taşıyıcı hazır elemanlarla inşa edilmiş olup çatıları izolasyonlu eternet kaplama malzemesi ile kaplıdır. Zeminleri dökme mozaik şapla kaplı olan binaların dış cepheleri silikon esaslı boyalı olup, iç aydınlatmada yarı şeffef çatı kaplama malzemesi kullanılarak gün ışığından da yararlanılmıştır. Ayrıca girişe yakın olan 510 m² alana sahip sundurma tarzı açık bir depo mevcuttur.



FABRİKA BİNASI VE KAZAN ÜNİTESİ: 2800 m² alana sahip fabrika binası ile 368 m2 kazan ünitesi binası da betonarme prekast taşıyıcı hazır elemanlarla inşa edilmiş olup çatıları izolasyonlu eternet kaplama malzemesi ile kaplıdır. Zeminleri dökme mozaik şapla kaplı olan binaların dış cepheleri silikon esaslı boyalı olup, iç aydınlatmada yarı şeffef çatı kaplama malzemesi kullanılarak gün ışığından da yararlanılmıştır





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



DOMATES HATTI



DOMATES HATTI



DOMATES HATTI



DOMAETS HATTI



MEYVE SUYU DOLUM HATTI



MEYVE SUYU DOLUM HATTI



MEYVE SUYU DOLUM HATTI



MEYVE SUYU DOLUM HATTI



BANDIRMALI YIKAMA VE KESME MAK.



BANDIRMALI YIKAMA VE KESME MAK.



ELMA HATTI



ELMA HATTI



ELMA HATTI



ELMA HATTI



ELMA HATTI



ELMA HATTI



FMC PORTAKAL HATTI



ŞEFTALİ KAYISI HATTI



ŞEFTALİ KAYISI HATTI



VIŞNE BANDI



VIŞNE BANDI



BANT PRESLER



EVAPARATÖRLER



EVAPARATÖRLER



UF SİSTEMLERİ



BUCHER



ASEPTİK DOLUM ÜNİTESİ



ASEPTİK DOLUM ÜNİTESİ



VAKUM FİLTRE



KAĞIT FİLTRE



SEPERATÖRLER



SOĞUK HAVA ÜNİTESİ



SOĞUK HAVA ÜNİTESİ



SOĞUK HAVA ÜNİTESİ



RENK AÇMA ÜNİTESİ



CİP SİSTEMLERİ



CHİLLER GRUBU



CHİLLER GRUBU



HAVA KOMPRESÖR



TANKLAR



TANKLAR



JENERATÖR



TRAFO



SOĞUTMA KULELERİ



KAZAN DAİRESİ



KAZAN DAİRESİ



KAZAN DAİRESİ



KANTAR



FORKLİFT



FORKLİFT



ARITMA TESİSİ



ARITMA TESİSİ

5.6.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Proses Akım Şeması

Değerleme konusu gayrimenkule ait Proses Akım Şeması (EK Liste)olarak ekte sunulmuştur.

BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

6.1 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

6.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi 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 (amortismanı tabi tutulmuş yerine koyma maliyeti) yaklaşımlarına göre Değerleme yapılmıştır.

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

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Değerlemesinde,

Firmanın Varlıklarının kayıtlı olduğu defterler incelenmiş, Faturalar incelenmiş, 04.10.2010 Tarih ,2010/30 Nolu 08.10.2013 Geçerlilik Süresine Sahip Kapasite Raporu incelenmiştir. İncelemeler ışığında Makine ve Techizatların (Alım,Nakliye, Montaj, Bakım, Yenileme vs.) Bölüm ,Hat, Grup, Proses ayrımı yapılmadan karışık şekilde kayıt altına alındıkları gözlemlenmiştir. Değerleme Tablosu (EK Liste) Firmanın kayıtları ve Faturalar esas alınarak düzenlenmiştir. Bu kapsamda;
Tek bir varlık için (1 makine)
Varlık gurubu için (1 Hat)
Komple Makineler için (Tesis) bazında benzer üretim ve imalat yapan Firmalarla görüşülmüş, Değerleme Firmasının verileri incelenmiş ve MAX – MİN değerlere ulaşılmıştır. Ulaşılan değerlere Makine ve Techizatların bakım , performans, kullanım ,yenileme gibi durumları göz önünde bulundurularak ve gerekli düzeltmeler yapılarak "EMSAL RAYİÇ DEĞER" e (M) ulaşılmıştır.

Maliyet Yaklaşımı Değerlemesinde,

Firmanın Varlıklarının kayıtlı olduğu defterler incelenmiş, Faturalar incelenmiş, 04.10.2010 Tarih ,2010/30 Nolu Kapasite Raporu incelenmiştir. İncelemeler ışığında Makine ve Techizatların (Alım,Nakliye, Montaj, Bakım, Yenileme vs.) Bölüm ,Hat, Grup, Proses ayrımı yapılmadan karışık şekilde kayıt altına alındıkları gözlemlenmiştir. Değerleme Tablosu (EK Liste) Firmanın kayıtları ve Faturalar esas alınarak düzenlenmiştir. Bu kapsamda;

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

***Faturalarına ulaşamıyan 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 görüşmüş, 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**

✚ Adana Yoluna bir arka cephede 1.100 m² alanlı, Ticaret + Konut imarlı arsanın 100.000TL’ ye satıldığı şifahen öğrenilmiştir.
(90,90 -TL/m² - Aksu Emlak 0544 748 78 81)

✚ Sanayi yolunda 400 m² büyüklüğe sahip arsanın 20.000 TL’ ye satıldığı şifahen öğrenilmiştir..
(50-TL/m² - Can Yürek Emlak 0332 710 05 05)

✚ Ana yol cephele yaklaşık 30 Dönüm büyüklüğündeki arsanın 1.600.000 TL’ ye satıldığı şifahen öğrenilmiştir..
(53,33-TL/m² - Tuncerler Emlak 0332 713 41 42)

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 50-90-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 80-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.

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 kullanımıdır.

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

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

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin

uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

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

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

- **Taşınmaz Değerlemesinde** ; esas olarak maliyet yöntemi ile değerlendirme yapılmış olmakla birlikte emsal karşılaştırma yöntemi arsa değeri için kullanılmıştır. Açıklamalar ERSU FABRİKA DEĞER TABLOSU'nda ayrıntılı gösterilmiştir.

Sonuç olarak; Maliyet Yaklaşımı sonunda ulaşılan değerın 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 değerin 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

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

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

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

BÖLÜM 8

8. SONUÇ ve NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

8.1 Sorumlu değerleme uzmanının sonuç cümlesi

Genel olarak sanayi hayvancılık ve ticaret sektörünün yaygın olduğu bölgede, Sanayi ve ticari tesislerinin yapılması da bu sektörel gelişmelerin bereberinde gözlenmektedir. Taşınmazın (Arsanın) mevcut imarına göre “Ticaret + Turizm alanı + Özel Sağlık Tesisi Alanı” 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.

ERSU FABRİKA DEĞER TABLOSU

ARSA						ALAN M2	DEĞER TL/m ²	ARSA DEĞERİ
369 ADA 2 PARSEL						63,877	80	5,110,160 TL
366 ADA 2 PARSEL						773	35	27,055 TL
TOPLAM	5,137,215 TL							
BİNALAR	MEVCUT ALAN M ²	PROJE ALANI M ²	SINIFI	YAŞI	AŞINMA	BEDEL TL / M ²	BİNA DEĞERİ	
İDARİ BİNA	765	765	III-A	9	0.1	448	308,375 TL	
FABRİKA BİNASI	2,807	2,807	II-B	9	0.1	276	697,341 TL	
ESKİ DEPO	3,562	3,562	II-B	9	0.1	276	884,915 TL	
YENİ DEPO	952	952	II-B	9	0.1	276	236,551 TL	
KAZAN DAİRESİ	368	368	II-B	9	0.1	276	91,463 TL	
AÇIK DEPO	510	510	I-B	9	0.1	127	58,293 TL	
TOPLAMI	8,965	8,965					2,276,939 TL	
YER ALTI VE ÜSTÜ DÜZENLERİ	UYGULAMA ALANI		Birimi	YAŞI	AŞINMA	Birim Bedeli	DEĞER	

SAHA BETONU	11,500	m2			70	805,000 TL
ÇEVRE DUVARI	260	m			125	32,500 TL
ÇEVRE DÜZENİ						90,000 TL
HAFRİYAT ÇALIŞMALARI						125,000 TL
PEYZAJ						40,000 TL
TOPLAMI						1,092,500 TL
AĞAÇLAR (CİNSİ)	ADEDİ	YAŞI	BİRİM FİYATI		DEĞERİ	
TAM BODUR ELMA	1,685	6	90		151,650 TL	
YARI BODUR ELMA	55	6	100		5,500 TL	
YARI BODUR KİRAZ	53	6	60		3,180 TL	
VİŞNE	325	6	60		19,500 TL	
ARMUT	20	6	60		1,200 TL	
ERİK	14	6	30		420 TL	
KAYISI	47	6	60		2,820 TL	
TOPLAMI						184,270 TL

ARSA	5,137,215 TL
BİNALAR	2,276,939 TL
YER ALTI VE ÜSTÜ DÜZENLERİ	1,092,500 TL
AĞAÇLAR	184,270 TL
MAKİNE-TECHİZAT	4,292,170 TL
TOPLAM	12,983,094 TL

TAŞINMAZ	TL	USD
Toplam Değer (KDV Hariç)	12,983,000 TL	8,520,147 \$
Toplam Değer (KDV Dahil)	15,319,940 TL	10,053,773 \$

(Taşınmazın Pazar değeri OnikiMilyonDokuzYüzSeksenÜçBinTürkLirası'dır.)

* Hazırlanan değerleme raporunun tamamında 1 USD=1.5238TL , olarak alınmıştır.

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

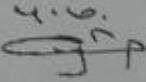
Ayhan YILDIZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:401315

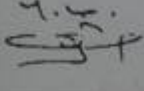
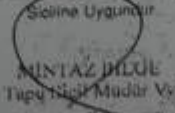
Hayrettin ELDEMİR
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400238

BÖLÜM 9

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



İl	KONYA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	ERFELİ						
Mahallesi	ZIYAĞÖKALP						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
TASHİH		84	369	2	ha	m ²	dm ²
					6	3877	00
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	MEYVE SUYU FABRİKASI					
	Sınırı	Paftasındadır.					
	Edinme Sebebi	Kayıındadır. Zayıından verilmiştir. 08.04.2011 Makbuz No: F01546 4.6. 					
	Sahibi	ERSU MEYVE VE GIDA SANAYİ A.Ş.					
Geldisi		Yatırıya No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		3043	3	201	-	21.11.1973	Cilt No.
Sahife No.		Sicil No: 14900/1-1 MINTAZ BİÇİMİ Tapu Sicil Makûl V 14900/1-1				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

İli	KONYA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	EREĞLİ						
Mahallesi	YAGÖKALP						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Puhta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
TASHİHİ	84	166	2	ha	m ²	dm ²	
Niteliği	ARSA						
Sınırı	Paftasındadır.						
GAYRİMENKULÜN	Kaydındadır.						
	Edinme Sebebi						
	Zayıfından verilmiştir. 08.04.2011 Makbuz No: 101546 						
Sehbi	ERSU MEYVE VE GIDA SANAYİ A.Ş.:						
Girdi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Ekli	
Cilt No.	3043	2	197	--	21.11.1973	Cilt No.	
Sahife No.	 MCT : ...					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
Döner Sermaye İçtimalı tarafından belirlenmiştir.							

Sayfa: 1 / 2

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ					
İLİ	KONYA	İLÇESİ	EREĞLİ		
MAHALLESİ	ZİYAGÖKALP	ADA	369		
MEVKİİ		PARSEL	2		
SOKAĞI		CİLT	3		
YÜZÖLÇÜMÜ	63877,00	SAYFA	201		
CİNSİ	MEYVE SUYU FABRİKASI				
MALİKİN - ADI SOYADI: BABA ADI	HİSSESİ	EDİNME NEDENİ	EDİNME TARİHİ	YEVİMİYE NO:	
ERSU MEYVE VE GIDA SANAYİ A.Ş.	Tam	TASHİH	21.11.1973	3043	
HAK VE MÜKELLEFİYETLER:					
Tarih: 14.11.2003 Yevmiye: 5621 Kimin Hissesinde: TAŞINMAZIN TAMAMINDA					
Açıklama: H.1030,23M2 KISIMDA DOTAŞLEHNE DAİMI İRT HAKKI					
MAHALLESİ	ZİYAGÖKALP	ADA	366		
MEVKİİ		PARSEL	2		
SOKAĞI		CİLT	2		
YÜZÖLÇÜMÜ	773,00	SAYFA	197		
CİNSİ	ARSA				
MALİKİN - ADI SOYADI: BABA ADI	HİSSESİ	EDİNME NEDENİ	EDİNME TARİHİ	YEVİMİYE NO:	
ERSU MEYVE VE GIDA SANAYİ A.Ş.	Tam	TASHİH	21.11.1973	3043	
SERHLER:					
Tarih: 05.01.2010 Yevmiye: 145 Kimin Hissesinde: TAŞINMAZIN TAMAMINDA					
Açıklama:					
Lehdarı/Alacaklısı: EREĞLİ 1.AS.HUK.MAH. İHTİYATİ TEDBİR					
		Bedeli:	800,00	Serhe Ex Evt Tarihi:	30.12.2009
				Sayısı:	009/623E ✓
Tarih: 05.01.2010 Yevmiye: 146 Kimin Hissesinde: TAŞINMAZIN TAMAMINDA					
Açıklama:					
Lehdarı/Alacaklısı: EREĞLİ 1.AS.HUK.MAH. İHTİYATİ TEDBİR					
		Bedeli:	800,00	Serhe Ex Evt Tarihi:	30.12.2009
				Sayısı:	09/722 ✓
Tarih: 05.01.2010 Yevmiye: 147 Kimin Hissesinde: TAŞINMAZIN TAMAMINDA					
Açıklama:					
Lehdarı/Alacaklısı: EREĞLİ 1.AS.HUK.MAH. İHTİYATİ TEDBİR					
		Bedeli:	800,00	Serhe Ex Evt Tarihi:	30.12.2009
				Sayısı:	09/621E ✓
Tarih: 05.01.2010 Yevmiye: 148 Kimin Hissesinde: TAŞINMAZIN TAMAMINDA					
Açıklama:					
Lehdarı/Alacaklısı: EREĞLİ 1.AS.HUK.MAH. İHTİYATİ TEDBİR					
		Bedeli:	800,00	Serhe Ex Evt Tarihi:	30.12.2009
				Sayısı:	09/620E ✓
Tarih: 05.01.2010 Yevmiye: 149 Kimin Hissesinde: TAŞINMAZIN TAMAMINDA					
Açıklama:					
Lehdarı/Alacaklısı: EREĞLİ 1.AS.HUK.MAH. İHTİYATİ TEDBİR					
		Bedeli:	800,00	Serhe Ex Evt Tarihi:	30.12.2009
				Sayısı:	09/619E ✓
Tarih: 05.01.2010 Yevmiye: 150 Kimin Hissesinde: TAŞINMAZIN TAMAMINDA					
Açıklama:					
Lehdarı/Alacaklısı: EREĞLİ 1.AS.HUK.MAH. İHTİYATİ TEDBİR					
		Bedeli:	800,00	Serhe Ex Evt Tarihi:	30.12.2010
				Sayısı:	09/618E ✓
Tarih: 05.01.2010 Yevmiye: 151 Kimin Hissesinde: TAŞINMAZIN TAMAMINDA					
Açıklama:					
Lehdarı/Alacaklısı: EREĞLİ 1.AS.HUK.MAH. İHTİYATİ TEDBİR					
		Bedeli:	800,00	Serhe Ex Evt Tarihi:	30.12.2009
				Sayısı:	009/617E ✓
Tarih: 05.01.2010 Yevmiye: 152 Kimin Hissesinde: TAŞINMAZIN TAMAMINDA					
Açıklama:					
Lehdarı/Alacaklısı:					
		Bedeli:		Serhe Ex Evt Tarihi:	
				Sayısı:	
				Sıra:	

EREĞLİ İ.AS.HUK.MAH. İHTİYATİ TEDBİR	800,00	30.12.2010	09/616E	Sayfa: 2 / 2
Tarih: 05.01.2010 Yevmiye: 153	Kimin Hissesinde: TAŞINMAZIN TAMAMINDA			
Açıklama:				
Lehdarı/Alacaklısı:	Bedeli:	Serhe Ex Eyr Tarihi:	Sayısı:	Sıra:
EREĞLİ İ.AS.HUK.MAH. İHTİYATİ TEDBİR	800,00	30.12.2009	09/615E	✓
Tarih: 05.01.2010 Yevmiye: 154	Kimin Hissesinde: TAŞINMAZIN TAMAMINDA			
Açıklama:				
Lehdarı/Alacaklısı:	Bedeli:	Serhe Ex Eyr Tarihi:	Sayısı:	Sıra:
EREĞLİ İ.AS.HUK.MAH. İHTİYATİ TEDBİR	800,00	30.12.2009	09/614E	✓
Tarih: 05.01.2010 Yevmiye: 155	Kimin Hissesinde: TAŞINMAZIN TAMAMINDA			
Açıklama:				
Lehdarı/Alacaklısı:	Bedeli:	Serhe Ex Eyr Tarihi:	Sayısı:	Sıra:
EREĞLİ İ.AS.HUK.MAH. İHTİYATİ TEDBİR	800,00	30.12.2009	09/613E	✓
Tarih: 05.01.2010 Yevmiye: 156	Kimin Hissesinde: TAŞINMAZIN TAMAMINDA			
Açıklama:				
Lehdarı/Alacaklısı:	Bedeli:	Serhe Ex Eyr Tarihi:	Sayısı:	Sıra:
EREĞLİ İ.AS.HUK.MAH. İHTİYATİ TEDBİR	800,00	30.12.2009	09/612E	✓
Tarih: 05.01.2010 Yevmiye: 157	Kimin Hissesinde: TAŞINMAZIN TAMAMINDA			
Açıklama:				
Lehdarı/Alacaklısı:	Bedeli:	Serhe Ex Eyr Tarihi:	Sayısı:	Sıra:
EREĞLİ İ.AS.HUK.MAH. İHTİYATİ TEDBİR	800,00	30.12.2009	09/611E	✓

Kayıtlarımıza uygundur.07.04.2011
MINTAZ BİLGE
Tapu Sicil Müdürü V.



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.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat 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.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



EK LİSTE

ENDEKS 13482.86

MEVCUT MAKİNA - TESİSAT LİSTESİ

TARİH 11.04.2011

SIRA NO	BÖLÜMÜ	MAKİNE ADI	ADET	ENDEX	İKTİSAB TARİHİ	İKTİSAB DEĞERİ (TL)	GÜNÜMÜZE TAŞINMIŞ DEĞER(TL)	YAŞI	FAYDALI ÖMÜR	GÜNCEL AMORTİSMAN ORANI	AMORTİSMANA TABİ RAYIÇ DEĞERİ(TL)	RAYIÇ DEĞER (TL)
A				B	C	D	E	F	G	H	I	J
HESAPLAMALAR(AÇIKLAMALAR)							(ENDEKS / B) x D				E x (1-H) ^F	
1	DOMATES HATTI	DOMATES HATTI (EVAPRATÖR DAHİL)	1	1606.8000	05.08.1999	156710.0000	1,314,973 TL	12	20	5%	710,559 TL	711,000 TL
2		EVAPRATÖR KULESİ	1	10101.5800	13.07.2007	231127.0000	308,492 TL	4	20	5%	251,268 TL	252,000 TL
3	MEYVE SUYU DOLUM HATTI	PASTÖRİZE GRUBU (SMITH)	1	4.7520	03.07.1988	28.5000	80,863 TL	23	20	5%	24,854 TL	25,000 TL
4		BUZ KIRMA MAKİNASI	1	8.1317	07.07.1989	55.0000	91,193 TL	22	20	5%	29,504 TL	30,000 TL
5		TETRAPAK 1/1 DOLUM HATTI	1	48.0648	10.07.1993	557.5000	156,387 TL	18	40	3%	127,381 TL	128,000 TL
6		IPI DOLUM HATTI	1	980.2000	06.05.1998	30768.0000	423,220 TL	13	10	10%	107,577 TL	108,000 TL
7		APV HOMOJENİZATÖR	1	1469.9000	31.05.1999	15671.0000	143,744 TL	12	20	5%	77,674 TL	78,000 TL
8		IPI DOLUM MAKİNASI	1	2516.7000	01.10.2000	61014.0000	326,874 TL	11	10	10%	102,576 TL	103,000 TL
9		SHIRINK MAKİNASI (2 ADET)	1	5572.0000	12.06.2002	1255.0000	3,037 TL	9	40	3%	2,418 TL	2,500 TL
10		IPI DOLUM MAKİNASI	1	1556.0000	01.07.1999	47013.0000	407,371 TL	12	10	10%	142,414 TL	143,000 TL
11		GLİKOZ TANKI	1	9811.3500	14.06.2006	38066.0400	52,311 TL	5	20	5%	40,477 TL	41,000 TL
12		PASTÖRİZE GRUBU	1	9003.2000	14.03.2006	10699.2000	16,023 TL	5	20	5%	12,398 TL	13,000 TL
13		KOLİLEME MAKİNASI	1	3795.6000	22.06.2001	556500.0000	1,976,818 TL	10	10	10%	689,274 TL	690,000 TL
14		ELMA DEĞİRMENİ	1	28.5740	27.06.1992	13.2000	6,229 TL	19	10	10%	841 TL	900 TL
15		HELEZON (4 ADET)	4	182.0000	30.06.1995	52.0000	3,852 TL	16	15	7%	1,277 TL	1,300 TL
16		HELEZON	1	320.6000	04.06.1996	11.0000	463 TL	15	15	7%	164 TL	200 TL
17		HELEZON	1	517.9000	30.04.1997	13.0000	338 TL	14	15	7%	129 TL	130 TL
18	ELMA HATTI	60 LİK MONOPOMP POMPA (6 ADET)	6	544.8000	21.05.1997	236.0000	5,841 TL	14	15	7%	2,223 TL	2,300 TL
19		DALGIÇ POMPA	1	544.8000	27.05.1997	21.0000	520 TL	14	15	7%	198 TL	1,000 TL
20		DALGIÇ POMPA	1	544.8000	27.05.1997	17.0000	421 TL	14	15	7%	160 TL	170 TL
21		100 LÜK MONOPOMP POMPA (2 ADET)	2	563.4000	16.06.1997	42.5000	1,017 TL	14	15	7%	387 TL	390 TL
22		ELMA DEĞİRMENİ	1	563.4000	25.06.1997	154.0000	3,685 TL	14	10	10%	843 TL	850 TL
23		ELMA SEÇME BANTİ (2 ADET)	2	1045.3000	17.08.1998	23.0000	297 TL	13	10	10%	75 TL	80 TL
24		DİK BANT (2 ADET)	1	1045.3000	17.08.1998	35.0000	451 TL	13	15	7%	184 TL	190 TL
25		ÇÖP SEPERATÖRÜ	1	11776.0700	12.05.2008	17280.0000	19,785 TL	3	10	10%	14,423 TL	15,000 TL
26	FMC PORTAKAL HATTI	FMC	3	0.9136	01.01.1984	25.0000	368,949 TL	27	10	10%	21,454 TL	22,000 TL
27	ŞEFTALİ-KAYISI HATTI	ŞEFTALİ-KAYIS HATTI	1	0.0301	30.06.1973	0.0256	11,482 TL	38	10	10%	210 TL	210 TL
28	VİŞNE BANDI	SAP AYIKLAMA MAKİNASI	1	29.0992	03.07.1992	12.3000	5,699 TL	19	10	10%	770 TL	770 TL
29		VİŞNE KONVEYR BANTİ	1	995.5000	05.06.1998	5.0000	68 TL	13	10	10%	17 TL	20 TL
30	BANT PRESLER	BANT PRES	1	1.6115	22.06.1985	14.6520	122,590 TL	26	10	10%	7,921 TL	8,000 TL
31		BANT PRES (4 ADET)	4	663.7000	30.09.1997	34503.0000	700,918 TL	14	10	10%	160,348 TL	160,350 TL
32	EVAPARATÖRLER	EVAPRATOR	1	1.6115	23.06.1985	32.3000	270,246 TL	26	20	5%	71,215 TL	71,220 TL
33		EVAPRATOR	1	28.5740	28.06.1992	203.4000	95,976 TL	19	20	5%	36,217 TL	36,220 TL
34		EVAPRATOR	1	28.5740	29.06.1992	185.2000	87,388 TL	19	20	5%	32,976 TL	32,980 TL
35	UF SİSTEMİ	BUCHER ULTRA FİLTRE	1	995.5000	08.06.1998	30768.0000	416,716 TL	13	10	10%	105,924 TL	105,930 TL
36	BUCHER	BUCHER HP 550 PRES	1	28.5740	03.06.1992	389.6000	183,836 TL	19	15	7%	49,560 TL	49,560 TL
37	ASEPTİK DOLUM ÜNİTESİ	ASEPTİK DOLUM HATTI	1	28.5740	24.06.1992	254.3000	119,993 TL	19	10	10%	16,209 TL	16,210 TL
38		FBR ASEPTİK	1	9799.1400	22.09.2006	146597.4000	201,707 TL	5	10	10%	119,106 TL	119,110 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)
39	VAKUM FİLTRE-KAĞIT FİLTRE SİSTEMİ	VAKUM FİLTRE MAKİNA	1	9822.1300	07.08.2006	85264.3300	117,043 TL	5	10	10%	69,112 TL	69,120 TL
40		KAĞIT FİLTRE MAKİNASI	1	9822.1300	07.08.2006	36541.8500	50,161 TL	5	10	10%	29,620 TL	29,620 TL
41	SEPARATÖRLER	SPERATÖR	2	1.6322	01.05.1985	2.4500	20,238 TL	26	10	10%	1,308 TL	1,310 TL
42	SOĞUK HAVA ÜNİTESİ	SOĞUK HAVA ÜNİTESİ	1	1556.0000	30.07.1999	13525.0000	117,195 TL	12	20	5%	63,328 TL	63,330 TL
43		ŞOK KOMPROSORÜ	1	1852.7000	16.11.1999	1125.0000	8,187 TL	12	20	5%	4,424 TL	4,430 TL
44		KOMPROSOR VE AKSESUARLAR	1	1352.9000	02.03.1999	1346.0000	13,414 TL	12	20	5%	7,248 TL	7,250 TL
45		FREON SOĞURUCU	1	1352.9000	02.03.1999	550.0000	5,481 TL	12	20	5%	2,962 TL	2,970 TL
46		SOĞUK HAVA ÜNİTESİ	1	10369.5200	22.11.2007	11220.0000	14,589 TL	4	20	5%	11,883 TL	11,890 TL
47		SOĞUK HAVA ÜNİTESİ	1	10385.3200	15.12.2007	6200.0000	8,049 TL	4	20	5%	6,556 TL	6,560 TL
48	RENK AÇMA ÜNİTESİ	RENK AÇMA ÜNİTESİ	1	1045.3000	12.08.1998	10256.0000	132,288 TL	13	20	5%	67,909 TL	67,910 TL
49	CİP SİSTEMİ	CİP SİSTEMİ	1	8655.0600	21.07.2005	59231.4200	92,271 TL	6	20	5%	67,827 TL	67,830 TL
50	CHILLER GURUBU	CHILLER SOĞUTMA GRUBU	1	28.5740	06.06.1992	112.0000	52,848 TL	19	15	7%	14,247 TL	14,250 TL
51		CHILLER SOĞUTMA GRUBU	1	102.2000	21.06.1994	135.0000	17,810 TL	17	15	7%	5,512 TL	5,520 TL
52	HAVA KOMPRASÖR	KOMPROSOR	1	0.7472	19.06.1983	0.8000	14,436 TL	28	15	7%	2,092 TL	2,100 TL
53		HAVA KOMPROSOR VE HAVA DEPOSU	1	8.1317	11.07.1989	25.0000	41,451 TL	22	40	3%	23,749 TL	23,750 TL
54		HAVA KOMPROSORU	1	7410.0000	17.04.2003	125.0000	227 TL	8	40	3%	186 TL	190 TL
55		HAVA KURUTUCU	1	7410.0000	17.04.2003	12.0000	22 TL	8	40	3%	18 TL	20 TL
56	TANKLAR	KROM NİKEL TANK	1	0.0441	30.06.1975	0.1250	38,251 TL	36	20	5%	6,035 TL	6,040 TL
57		TANK	1	38.5354	08.01.1993	105.0000	36,738 TL	18	20	5%	14,593 TL	14,600 TL
58		TANK	1	48.0676	09.07.1993	85.0000	23,842 TL	18	20	5%	9,471 TL	9,480 TL
59		BATCH TANKI (2 ADET)	2	182.0000	30.06.1995	328.0000	24,299 TL	16	20	5%	10,695 TL	10,700 TL
60		DURULTMA TANKI (3 ADET)	3	182.0000	30.06.1995	492.0000	36,448 TL	16	20	5%	16,042 TL	16,050 TL
61		MAYŞE TANKI (3 ADET)	3	182.0000	30.06.1995	492.0000	36,448 TL	16	20	5%	16,042 TL	16,050 TL
62		DURULTMA TANKI	1	517.9000	30.04.1997	206.0000	5,363 TL	14	20	5%	2,615 TL	2,620 TL
63		MEYVE SUYU TANKI (4 ADET)	4	517.9000	30.04.1997	412.0000	10,726 TL	14	20	5%	5,231 TL	5,240 TL
64		DURULTMA TANKI (2 ADET)	2	624.6000	13.08.1997	523.0000	11,290 TL	14	20	5%	5,506 TL	5,510 TL
65		KONDES TANK (2 ADET)	2	949.3000	01.04.1998	114.0000	1,619 TL	13	20	5%	831 TL	840 TL
66		VIŞNE-NAR ODASI TANKLARI (14 ADET)	14	563.4000	13.06.1997	2302.0000	55,090 TL	14	20	5%	26,866 TL	26,870 TL
67		TANK	1	9896.1200	08.07.2006	14500.0000	19,755 TL	5	20	5%	15,286 TL	15,290 TL
68		TANK	1	10066.3800	30.04.2007	11781.0000	15,779 TL	4	20	5%	12,852 TL	12,860 TL
69		TANK	1	10066.3800	30.04.2007	25806.0000	34,564 TL	4	20	5%	28,153 TL	28,160 TL
70		TANK	1	10066.3800	30.04.2007	2992.0000	4,007 TL	4	20	5%	3,264 TL	3,270 TL
71		TANK	1	11776.0600	21.05.2008	1684.9300	1,929 TL	3	20	5%	1,654 TL	1,660 TL
72	JENARATÖR-KESİNTİSİZ GÜÇ KAYNAĞI-TRAFO	KESİNTİSİZ GÜÇ KAYNAĞI	1	11.5431	15.06.1990	5.5350	6,465 TL	21	10	10%	10,013 TL	10,020 TL
73		KESİNTİSİZ GÜÇ KAYNAĞI	1	28.5740	30.06.1992	64.5800	30,473 TL	19	10	10%	4,116 TL	4,120 TL
74		JENERATÖR 1300 KWA	1	490.7000	31.03.1997	585.0000	16,074 TL	14	10	10%	3,677 TL	3,680 TL
75		TRAFO	1	663.7000	30.09.1997	8500.0000	172,675 TL	14	10	10%	39,502 TL	39,510 TL
76	SOĞUTMA KULELERİ	SOĞUTMA KULESİ	1	29.0992	07.07.1992	31.4500	14,572 TL	19	20	5%	5,499 TL	5,500 TL
77		SOĞUTMA KULESİ	1	320.6000	20.06.1996	512.5000	21,553 TL	15	20	5%	9,985 TL	9,990 TL
78		SOĞUTMA KULESİ	1	544.8000	30.05.1997	575.7000	14,248 TL	14	20	5%	6,948 TL	6,950 TL
79		SOĞUTMA KULESİ	1	1496.5000	16.06.1999	6125.0000	55,184 TL	12	20	5%	29,819 TL	29,900 TL
80		SOĞUTMA KULESİ	1	9432.0600	27.05.2006	24650.0000	35,236 TL	5	20	5%	27,265 TL	27,300 TL
81		BUHAR KAZANI	1	0.0257	05.06.1972	0.2050	107,548 TL	39	15	7%	7,295 TL	7,300 TL
82		BUHAR KAZANI	1	28.5740	15.06.1992	53.4500	25,221 TL	19	15	7%	6,799 TL	6,800 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 RAYİÇ DEĞERİ(TL)	RAYİÇ DEĞER (TL)
83	KAZAN DAİRESİ	BUHAR KAZANI	1	663.7000	30.09.1997	1284.0000	26,084 TL	14	15	7%	9,929 TL	9,930 TL
84		DOĞALGAZ HATTI	1	7982.7000	30.06.2004	65000.0000	109,786 TL	7	22	5%	79,272 TL	79,280 TL
85		ISISAN	1	11776.0700	12.05.2008	8800.0000	10,075 TL	3	15	7%	8,192 TL	8,200 TL
86	KANTAR	KANTAR 50 TON	1	102.2000	01.06.1994	1552.0000	204,749 TL	17	20	5%	85,610 TL	85,610 TL
87	FORKLİFT	FORKLİFT (2 ADET)	2	28.5740	23.06.1992	95.5000	45,062 TL	19	4	25%	191 TL	200 TL
88	ARITMA TESİSİ	ARITMA TESİSİ	1	320.6000	20.06.1996	1425.0000	59,928 TL	15	20	5%	27,764 TL	27,770 TL
89	(YAKIT TANKI-TESİSAT BORULARI-ROGARLAR-HAVUZLAR)	KENDİ ÜRETİMİMİZ	1	148.5000	01.01.1995	321.2300	29,166 TL	16	10	10%	5,404 TL	5,410 TL
90		KENDİ ÜRETİMİMİZ	1	148.5000	01.01.1995	150.0000	13,619 TL	16	10	10%	2,524 TL	2,530 TL
91		KENDİ ÜRETİMİMİZ	1	7982.7000	30.06.2004	65000.0000	109,786 TL	7	10	10%	52,510 TL	52,520 TL
92		KENDİ ÜRETİMİMİZ	1	148.5000	01.01.1995	102.5000	9,306 TL	16	10	10%	1,724 TL	1,730 TL
93		KENDİ ÜRETİMİMİZ	1	148.5000	01.01.1995	2863.5000	259,988 TL	16	10	10%	48,176 TL	48,180 TL
94		KENDİ ÜRETİMİMİZ	1	148.5000	01.01.1995	80.0000	7,263 TL	16	10	10%	1,346 TL	1,350 TL
95		KENDİ ÜRETİMİMİZ	1	148.5000	01.01.1995	246.9100	22,418 TL	16	10	10%	4,154 TL	4,160 TL
96		KENDİ ÜRETİMİMİZ	1	7173.3000	01.09.2003	65418.0000	122,959 TL	8	10	10%	52,930 TL	52,930 TL
97		KENDİ ÜRETİMİMİZ	1	10.0320	01.01.1990	10.5200	14,139 TL	21	10	10%	1,547 TL	1,550 TL
98		KENDİ ÜRETİMİMİZ	1	2.4085	01.01.1987	4.6400	25,975 TL	24	10	10%	2,072 TL	2,080 TL
99		KENDİ ÜRETİMİMİZ	1	3.8202	01.01.1988	31.6600	111,739 TL	23	10	10%	9,903 TL	9,910 TL
100		KENDİ ÜRETİMİMİZ	1	10.0320	01.01.1990	41.5300	55,816 TL	21	10	10%	6,107 TL	6,110 TL
101		KENDİ ÜRETİMİMİZ	1	61.9000	01.01.1994	389.9900	84,946 TL	17	10	10%	14,167 TL	14,170 TL
102		KENDİ ÜRETİMİMİZ	1	61.9000	01.01.1994	922.2400	200,879 TL	17	10	10%	33,501 TL	33,510 TL
103		KENDİ ÜRETİMİMİZ	1	7364.0000	01.05.2003	7407.5100	13,563 TL	8	10	10%	5,838 TL	5,840 TL
104		KENDİ ÜRETİMİMİZ	1	7173.3000	01.09.2003	63480.0000	119,316 TL	8	10	10%	51,362 TL	51,370 TL
105		KENDİ ÜRETİMİMİZ	1	7173.3000	01.09.2003	53644.0000	100,829 TL	8	10	10%	43,403 TL	43,410 TL
106		KENDİ ÜRETİMİMİZ	1	7213.4000	24.10.2003	87575.1700	163,690 TL	8	10	10%	70,463 TL	70,470 TL

4,292,170 TL