

DEĞERLEME RAPORU

İÇİNDEKİLER:

- 1) RAPOR BİLGİLERİ / (REPORT SUMMARY):
- 2) GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI / (TITLE DEED)
- 3) PROJE / YAPI RUHSATI / YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ / İMAR DURUMU BİLGİLERİ
(PROJECT / BUILDING PERMIT / RESIDENTIAL PERMIT / ZONING STATUS INFORMATION):
- 4) GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ / (PROPERTY FEATURES):
 - 4.A- Hâlihazır Kullanım Şekli ve Kullanıcılar/ (*Present Use Status and Users*):
 - 4.B- Parsel Bilgileri/(Parcel Features):
 - 4.C- Ana Gayrimenkul Bilgileri/(Main Property Features):
 4. D-Bağımsız Bölüm Bilgileri/(Flat Features):
- 5) MAKİNE TECHİZAT LİSTESİ VE RESİMLERİ/(machine list and pictures)
- 6) TEKSTİL SEKTÖRÜNE GENEL BAKIŞ
- 7) DEĞERLEME BİLGİLERİ / (VALUATION INFO):
- 8) DEĞERLEME (*VALUATION*) / SİGORTA BİLGİLERİ (*INSURANCE INFO*):
- 9) PİYASA ARAŞTIRMASI / EMSALLER / REFERANSLAR / (MARKET
RESEARCH/PRECEDENTS/REFERENCES):
- 10) RESİMLER / (*PICTURES*): (Dış görünüş, iç görünüş, manzara)
- 11) EKLER / (ENCLOSURES):

İş bu raporun toplam sahife adedi (48)

1. RAPOR BİLGİLERİ / (REPORT SUMMARY):

Müşteri Firma Adı/ (Customer's Name):	MİNTAY DIŞ TİCARET VE TEKSTİL SANAYİ A.Ş.	Talep Referans No ve Tarihi/(Reference No and Date):	09-01-2012
Müşteri Adresi:	Beysan San. Sit. No:39/1 Büyükcçekmece/İstanbul		
Talep ve Kapsam:	Çorum OSB de 6 pafta 732 parselde konumlu Ravelli Gömlek fabrikasının kira değeri takdiri	Rapor No ve Tarihi/ (Report No and Date):	2011-MNTY-0001
Gayrimenkul Adresi/ (Property Adress):	İl / İlçe:	Çorum/Merkez	
	Semt / Mahalle:	OSB	
	Cadde / Sokak:	12.Cadde No:4	
	Apt Adı / Apt No:	Ravelli Fabrikası	
	Daire No:		
Enlem (Latitude)		Boylam (Longitude)	

2. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI / (TITLE DEED INFORMATION TO THE PROPERTY):

İli/ (Province):	Çorum	Pafta No/ (Cadastral Map No):	6
İlçesi/ (District):	Merkez	Ada No/ (Lot No):	-
Bucağı/ (Sub district):	-	Parsel No/ (Block No):	732
Köyü/ (Village):	PINARÇAY	Arsa Payı/(Share of Land/Building):	Tam
Mahallesi/ (Neighborhood):	-	Blok No/ (Block No):	-
Sokağı/ (Street):	-	Kat No/ (Which Floor):	-
Mevkii/ (Locality):	KIR	Bağımsız Böl. No/ (Individual Division No):	-
Vasfı/ (Main Description):	Fabrika binası ve müştemilatı	Malikleri ve hisse oranları/ (Owners and Shares):	Mintay Dış Ticaret ve Tekstil Sanayi Anonim Şirketi (Tam)
Niteliği/ (Description):	-		
Parsel Alanı (m²)/ (Block Area):	25.000		
Tapu Cinsi	<input type="checkbox"/> Tarla/Arsa <input type="checkbox"/> Kat İrtifakı <input type="checkbox"/> Kat Mülkiyeti <input checked="" type="checkbox"/> Cins Tashihi		

Tapu Takyidatı/ (Title Deed Investigation):	<p>Çorum ili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 10.12.2011 tarihi saat 11.00 itibariyle yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur;</p> <p><u>Beyanlar bölümü:</u></p> <p>-Gayrimenkul İcra Satışları dâhil 3.kişilere devrinde OSB den uygunluk şartı aranacaktır.</p> <p><u>Rehinler Bölümü:</u></p> <p>-HSBC Bank A.Ş. lehine 3.000.000-EURO bedelle Akdi faizli FBK müddetli 05.12.2005 tarih ve 16348 yevmiye ile 1.dereceden müşterek ipotek bulunmaktadır.</p>
Son 3 yıl içindeki Hukuksal Durumundaki Değişiklikler	Bulunmamaktadır

3. PROJE / YAPI RUHSATI / YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ / İMAR DURUMU BİLGİLERİ

(PROJECT / BUILDING PERMIT / RESIDENTIAL PERMIT / ZONING STATUS INFORMATION):

Proje tarih ve no/ (Project date and no):	Ruhsat tarih ve no/ (Building Permit date and no)	Yapı Kullanma İzni (iskân) tarih ve no/ (Residential Permit date and no):	
-	-	-	
Mimari proje ve mevcut durum arasında farklılık var mı?	Mimari projesine hilafen bir yapılaşmaya rastlanmamıştır.		
İmar Durumu Belgesi tarih ve no	-		
İnşaat Nizamı/ Lejandı (Construction arrangement):	Sanayi Alanı	KAKS (Emsal): 0,50	TAKS: -
		H max: serbest	ÇEKME MESAFELERİ:-
İmar Durumu Bilgileri ve Açıklamaları	OSB içinde Emsal =0,50 "Sanayi" Lejandına sahiptir. Çorum Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede; Fabrika Binası için düzenlenmiş; 30.12.2004-4/6 tarih ve sayılı Mimari Proje, Aynı tarih ve sayılı Yapı ruhsatı ve 31.10.2005-1/5 tarih ve sayılı Yapı Kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Kreş Binası için düzenlenmiş; 26.07.2007-1/15 tarih ve sayılı Yapı Ruhsatı ve 10.04.2008-1/5 tarih ve sayılı Yapı Kullanma izin Belgesi bulunmaktadır.		

4. GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ / (PROPERTY FEATURES):

A- Hâlihazır Kullanım Şekli ve Kullanıcılar/(Present Use Status and Users):

Mevcut Kullanım Şekli/(Present Use Status):

Taşınmaz, hâlihazırda Gömlek üretimi yapan fabrika binası olarak kullanılmaktadır.

Kullanıcı İsmi/(User name): -

Mintay Tekstil Konfeksiyon San. Ve Tic. A.Ş.

Binanın/Sitenin Boşluk/Doluluk Oranı/(Occupancy rate): -

Taşınmaz hâlihazırda dolu olup, faaldir.

B- Parsel, Konum ve Çevre Bilgileri/(Parcel, Status and Environment Features):

KROKİ



Ulaşım Bilgileri;

Gayrimenkul; Çorum Şehir merkezinin güneybatısında, Pınarçay Köyü merkezinin güneyinde, D-795 Ankara-Çorum Karayolunun yaklaşık 2,5 km kuzeyinde kalmaktadır. Taşınmaz; Çorum Organize Sanayi Bölgesi içinde 12.Cadde üzerinde Caddenin Kuzeyinde Sol koldadır. Taşınmazın komşu parsellerinde, Yağmaksan Makine Yağı üreticisi ve Erdemli Makine Fabrikası gibi fabrikalar bulunmaktadır.



40°29'17.44"K 34°51'40.52"D yükseklik 845 m





Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge, Çevre Ölçeğinde İncelemesi, Çevre Yapılaşması (Zoning and access spec.):

ÇORUM ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ (ÇORSAN)

Sanayinin uygun görülen alanlarda yapılanmasını sağlamak, çarpık sanayileşme ve çevre sorunlarını önlemek, kentleşmeyi yönlendirmek, kaynakları rasyonel kullanmak, bilgi ve bilişim teknolojilerinden yararlanmak, sanayi türlerinin belirli bir plan dâhilinde yerleştirilmesi ve geliştirilmesi amacıyla; sınırları tasdik edilmiş arazi parçalarının imar planlarındaki oranlar dâhilinde gerekli idari, sosyal ve teknik altyapı alanları ile küçük imalat ve tamirat, ticaret, eğitim ve sağlık alanları, teknoloji geliştirme bölgeleri ile donatılıp planlı bir şekilde ve belirli sistemler dâhilinde sanayi için tahsis edilmesiyle oluşturulan ve bu Kanun hükümlerine göre işletilen mal ve hizmet üretim bölgelerini oluşturmak amacı ile Organize Sanayi Bölgeleri kurulmuştur.

Çorum Organize Sanayi Bölgemiz 1977 yılında İl Özel İdaresi, Çorum Belediyesi, Çorum Ticaret ve Sanayi Odası ve Bölgemiz İşadamları tarafından Şehir Merkezine 12 km. mesafede 437 hektarlık alanda kurulmuş, ve 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununa uygun olarak 164 sicil numarası ile Sanayi ve Ticaret Bakanlığınca sicil kaydı yapılarak Özel Hukuk Tüzel kişiliğini kazanmıştır.

Çorum OSB (ÇORSAN) 1977 yılında Mevcut Bölgede 260, 1997 yılında ise Tevsii Alanda 177 hektar olmak üzere toplam 437 hektar alan üzerine kurulmuştur. Mevcut Bölgede 80, Tevsii Alanda 54 olmak üzere toplam 134 adet sanayi parseli bulunmaktadır. Organize Sanayi Bölgesi Karma Organize Sanayi Bölgesi olup, Bölgede makine, ziraat aletleri, gıda, plastik ve elektroplastik ürünler, medikal ürünler, orman ürünleri, kimya sanayi, seramik, mermer, ısı yalıtım, prefabrik yapı elemanları, döküm, oto yan sanayi ve karasör-damper imalatı, tekstil, mobilya ve metal sanayi gibi tesisler yer almaktadır.

Mevcut Bölgede sanayici için gerekli elektrik, su, doğalgaz, kanalizasyon, yağmursuyu gibi altyapı ile sanayicilere hizmet verilmektedir. Elektrik, doğalgaz ve su şebekesinin bakım ve işletmesi Bölge Müdürlüğüne yapılmaktadır.

437 Hektarlık Organize Sanayi Bölgesinin son durumu:

- Sanayi Parsel Sayısı	134
- Tahsis Edilen Parsel Sayısı	115
- Boş Parsel Sayısı	19
- Faaliyette olan Tesis sayısı	79
- Faaliyetine ara veren Tesis sayısı	9
- Proje ve inşaat safhasında olan tesis sayısı	27

Bölgede arsa tahsisleri Yönetim Kurulu kararı ile yapılmakta olup, kalan 19 adet boş parsel yatırım için Müracaat eden Müteşebbislere tahsis edilecektir.

4562 sayılı OSB Kanununa eklenen geçici 9.madde ile OSB'lerdeki boş parsellerin "tamamen veya kısmen BEDELSİZ " olarak tahsis edilmesi ile ilgili kanun gereği Çorum Organize Sanayi Bölgemizde ki boş parseller, en az 10(on) kişilik istihdam sağlayan yatırımcılara %70 oranında indirimli tahsis edilebilecektir. Yerinde OSB yönetimi ile yapılan görüşmede; 22 TL/ m² olan arsa değerinin % 70 inin bedelsiz tahsisi ile 7,5 TL/ m² fiyatla satıldığı; 8,5 TL/m² bedelle 1 yıldan az vadeli fiyatının olduğu bilgisi edinilmiştir. (Not: Bedelsiz tahsislerde, 1 yıl içinde inşaatı bitirmek, 2 yıl içinde faaliyete geçme zorunluluğu bulunmaktadır). Söz konusu bedele ek olarak m² si için 0,31 USD Doğalgaz alt yapı maliyeti hariçtir.

Söz konusu bölgede; 5084 sayılı kanun kapsamında vergi ve sigorta teşvikleri, enerji desteği sağlanmaktadır.

Parselin jeolojik - topografik özellikleri ve şekli/(Geolojical and geometric spec of parcel):

Az eğimli arazide dikdörtgene yakın geometrik şekillidir.

Çap ve imar planları ile arsanın uygunluğunun sağlanıp sağlanmadığı/(Cadastral map, zoning plan and land congruency):

Sağlamaktadır

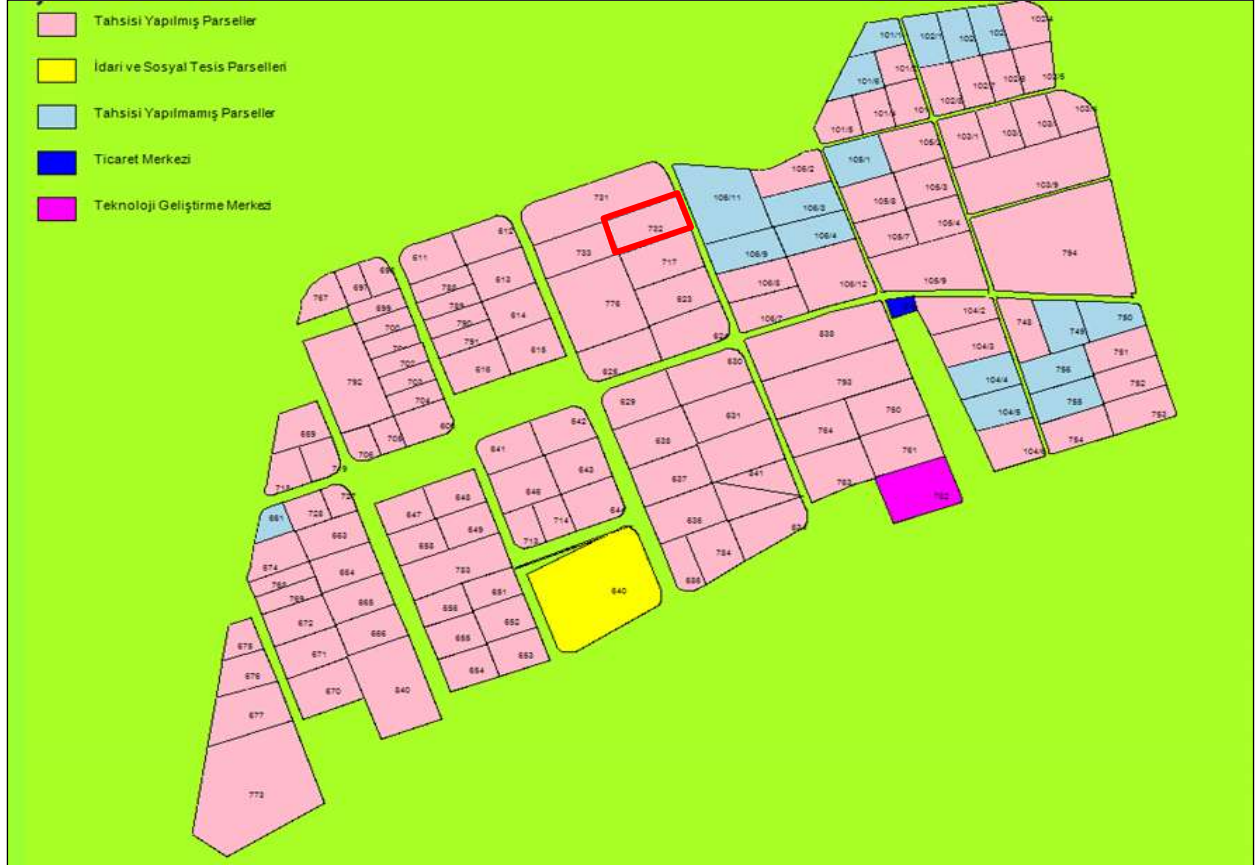
C- Ana Gayrimenkul Bilgileri/(Main Property Features):

Yapı Cinsil/ (Structure Type):	<input checked="" type="checkbox"/> Betonarme Karkas	<input type="checkbox"/> Kargir Yığma	<input type="checkbox"/> Ahşap	<input checked="" type="checkbox"/> Çelik	<input type="checkbox"/> Diğer
Mevcut Tesisat/ (Existing Utilities):	<input checked="" type="checkbox"/> Şehir Suyu	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik	<input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz	<input checked="" type="checkbox"/> Isıtma Sistemi	<input checked="" type="checkbox"/> Asansör
Binanın Yaşı/ (Age Of Property):	7	Binanın Kat Adedi/ (Number Of Floor In Building):		3 ve 1	
Binanın toplam inşaat alanı ve oturma alanı/ (Gross Total Area Of Main Property):	Fabrika binası 18.110,00 m ² Kreş Binası 532,00 m ²	Toplam Kat Adedi / (Total Flat Number):		Bodrum + zemin +1 normal kat (fabrika binası) Zemin kat (Kreş binası)	

Bina Özellikleri Planlama, Dekorasyon Özellikleri/ (Building Spec.):

Parsel üzerinde 18642 m² oturumlu kapalı alan bulunmaktadır. Ana bina; Betonarme karkas tarzda inşa edilmiş olup; yanıl duvarları ve dış çehresi Alüminyum Sandwich paneldir. Fabrika binası; Bodrum, Zemin ve 1.normal kattan oluşmakta olup, üretim hacimleri hmax yaklaşık 6,5 m tek katlıdır. Binanın; 1.bodrum katında; sığınak (1016 m²),(yerinde istif hacmi olarak kullanılmaktadır) ısı merkezi (528 m²), malzeme odası (189 m²), otopark ve güvenlik hacimleri (82 m²), lavabo+wc (211 m²), kapalı otopark (yerinde depo, yemekhane ve mutfak hacmi olarak kullanılmaktadır 4519 m²), pano odası (95 m²) hacimleri, Zemin katta; toplam 10.541 m² üretim hacmi ve alüminyum doğrama ile üretim alanlarından ayrılan idari hacimler (idari hacimler yaklaşık 850 m² dir) , 1.normal katta; İdari birimler ve misafirhane hacimlerinden oluşmaktadır. Parsel sınırları içinde bulunan ve yaklaşık 532 m² olan Kreş binası tek katlı olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiştir (projesinde ve yerinde 7 hacim, yemekhane ve banyo-wc ve mutfak alanlarından oluşmaktadır). Kreş binası, çelik konstrüksiyon taşıyıcı sistemli tuğla duvar dolgulu, zeminleri antibakteriyel malzeme, duvarlar saten boyalıdır, ıslak hacimler seramiklidir. Tüm alanlarda havalandırma mevcut olup doğalgazla ısıtılmaktadır. Fabrika binasında 2500 kg taşıma kapasiteli Yük asansörü bulunmaktadır. 75 Ton Kapasiteli su deposu ve 1600 kva kapasiteli jeneratör mevcuttur. Binada 34 adet güvenlik kamerası mevcuttur.

ÇORSAN VAZİYET PLANI



D-Bağımsız Bölüm Bilgileri/(Flat Features):

Bağımsız Bölümün Özellikleri / (Independent of the section properties)

-

Taşınmazın Brut ve Net Alanı/(Gross and Net Area Of Flat):

-

Taşınmazın cephe sayısı ve yönleri/(No. of Flat Faces and Directions):

Taşınmazın yer aldığı parsel doğu yönünde 12. Caddeye yaklaşık 100 m cephelidir.

Çevre Düzenlemesi, Sosyal tesisler/Spor tesisleri/(Landscape and Social&Sports facilities):

Parsel içinde yapılar etrafı en az 7 m genişliğinde saha betonu ile çevrili olup; parsel sınırlarında yetişmiş ağaçlar ve peyzajı mevcuttur. Parsel sınırları içinde; çocuk oyun alanı ve çardak mevcuttur. Fabrika girişinde güvenlik evi mevcuttur.

Otopark Durumu/(Parking Lot status):

Parsel sınırlarında yeterli açık otopark alanı bulunmaktadır.

Manzara ve Konum / (Scenery and Distance to/of Shore):

Taşınmazın reklamizasyon özelliği bulunan bir lokasyonu yoktur.

Binanın Hasar Durumu ve Deprem Ön İncelemesi/(Damaged Status):

Gözle görülür bir deprem hasarı bulunmamakta olup, İnşaat kalitesi yüksektir.



MAKİNA TEÇHİZAT LİSTESİ:

No*	Makine ismi	Modeli	Kullanım amacı	Adet	Faturalı	Ömür	Kalan Ömür	Halen faal	Farklı sektörde kullanılabilir
1	Lectra-Plotter makinesi		Lectra system	2	X			X	X
2	Lectra-Digit masası		Lectra system	2	X			X	X
3	Kesim masası		Kesim Masası	11	X			X	
4	Eser- Giyotin		Pres	1	X			X	X
5	Kanngiesser-CV1000U Tela Pres Makine		Tela Pres Makinesi	2	X			X	
6	Assyst Bullmer-Compact E1000		Kumaş Serim makinesi	1	X			X	
7	Assyst Bullmer-Super Silent 1250S Hızar		Kumaş Serim makinesi	2	X			X	
8	Assyst Bullmer-Procut XL7501		Kumaş Serim makinesi	8	X			X	
9	Barudan		Nakiş Makinesi	2	X			X	
10	Pastal Başı kesme makinesi		Pastal Başı kesme makinesi	4	X			X	
11	Juki-DDL 5550 Dikiş Makinesi		Dikiş Makinesi	107	X			X	
12	Maica Pres 1005		Ütü Masası	8	X			X	
13	Maica Pres 1003		Ütü Masası	4	X			X	
14	İdrosmack		Leke Makinesi	5	X			X	
15	Alba		Geniş ütü masası	63	X			X	
16	Juki-LK 1903 Dikiş Makinesi		Dikiş Makinesi	31	X			X	
17	Juki-ACF 172-971R Dikiş Makinesi		Dikiş Makinesi	9	X			X	
18	Juki-ACF 172-1790 Dikiş Makinesi		Dikiş Makinesi	5	X			X	
19	Ascolite Düğme sarma makinesi		Düğme sarma makinesi	3	X			X	
20	Macpi-13001 Punta Makinesi		Tela Pres Makinesi	2	X			X	
21	Juki-ACF LBH-1790 Dikiş Makinesi		Dikiş Makinesi	13	X			X	
22	Juki-ACF DDL-9000SS Dikiş Makinesi		Dikiş Makinesi	129	X			X	
23	Kobe Press-TOP 4080 Ütü pres makinesi		Ütü pres makinesi	4	X			X	
24	Yamato-Dikiş makinesi		Dikiş Makinesi	11	X			X	
25	Veit- Paskara Ütü masası		Ütü masası	73	X			X	
26	Variomatic-Dikiş makinesi		Dikiş makinesi	5	X			X	
27	Pfaff-1181-Dikiş Makinesi		Dikiş Makinesi	3	X			X	
28	Juki-MO3616 Dikiş Makinesi		Dikiş Makinesi	31	X			X	
29	Juki-MO6916 Dikiş Makinesi		Dikiş Makinesi	9	X			X	
30	Juki-MO6716 Dikiş Makinesi		Dikiş Makinesi	11	X			X	
31	Durkopp Adler-273		Dikiş Makinesi	11	X			X	
32	Pfaff-487 Dikiş Makinesi		Dikiş Makinesi	29	X			X	
33	Juki-DLN 9010SS- Dikiş Makinesi		Dikiş Makinesi	60	X			X	
34	Juki-LH- 3162- Dikiş Makinesi		Dikiş Makinesi	14	X			X	
35	Juki-MS-1190- Dikiş Makinesi		Dikiş Makinesi	19	X			X	
36	Juki-LH3128- Dikiş Makinesi		Dikiş Makinesi	20	X			X	
37	Maica-MSP-Ütü Pres makinesi		Ütü Pres makinesi	4	X			X	
38	Kobe Press –SM-PTX Ütü Pres makinesi		Ütü Pres makinesi	4	X			X	
39	Maica-Pres 3006 Ütü Pres makinesi		Ütü Pres makinesi	1	X			X	
40	Oshima Giyotin Pres		Tela Kesim Makinesi	10	X			X	
41	Kobe Press HCP3-Ütü Pres makinesi		Ütü Pres makinesi	4	X			X	
42	Pfaff Etiket kesme makinesi		Etiket Kesme Makinesi	1	X			X	
43	Complet		Dikiş Makinesi	2	X			X	
44	Pfaff-2481 Dikiş Makinesi		Dikiş Makinesi	7	X			X	
45	Akın-Pres MC2003-Ütü pres makinesi		Ütü Pres Makinesi	1	X			X	
46	Kanngiesser –SLT-Tela Pres		Tela Pres Makinesi	4	X				
47	Seçkin Paskara		Paskara	2	X				
48	Rivet-Çıtçıt Makinesi		Çıtçıt Makinesi	5	X			X	
49	Meta Turners-Silkeleme		Silkeleme Makinesi	4	X			X	

50	Silk- Şişirme	Silk Şişirme Makinesi (manken ütü)	1	X		X	
51	Kobe Press-VST-BEN Ütü Pres Makinesi	Ütü Pres Makinesi	4	X		X	
52	Kobe Press-MP-ST Ütü Pres Makinesi	Ütü Pres Makinesi	4	X		X	
53	Kobe Press-MP-STW-Ütü Pres Makinesi	Ütü Pres Makinesi	1	X		X	
54	Kobe Press-MP-Konveyör -Ütü Pres Makinesi	Ütü Pres Makinesi	4	X		X	
55	Kobe Press-NEN-C-Ütü Pres Makinesi	Ütü Pres Makinesi	4	X		X	
56	Veit –Paskara	Dar ütü masası	25	X		X	
57	Juki-ACF164-1903	Dikiş Makinesi	3	X		X	
58	Macpi Maşet Pres	Ütü Pres Makinesi	1	X		X	
59	Kanegiesser-Maşet Pres	Tela Pres Makinesi	1	X			
60	Juki-FS Reçme	Dikiş Makinesi	1	X			
61	Ewatex Çevirme	Çevirme	5	X			
62	Transmatic-TMA25-Etiket Baskı Makinesi	Etiket Baskı Makinesi	1	X			
63	Maica-Katlama	Ütü Pres Makinesi	2	X			
64	KM-Kesim Makinesi	Kesim Makinesi	2	X			
65	Wastema-Kesim Makinesi	Kesim Makinesi	4	X			
66	Güven Çelik-Kumaş kontrol makinesi	Kumaş Kontrol Makinesi	5	X			
67	Maestro- Eastman M300S- Serim Makinesi	Serim Makinesi	1	X		X	
68	Gygli-Pres	Ütü Pres Makinesi	7	X		X	
69	Juki- DLU-5494-Dikiş Makinesi	Dikiş Makinesi	19	X		X	
70	Juki-481-4- Dikiş Makinesi Dikiş Makinesi	Dikiş Makinesi	30	X		X	
71	Komatsu Forklift	Forklift	1	X		X	X
72	Hashima HW40-İplik Aktarma Makinesi	İplik Aktarma Makinesi	2	X		X	
73	Ewatex-Giyotin	Tela Kesim Presi	2	X		X	
74	Juki-DLM5200-Dikiş Makinesi	Dikiş Makinesi	8	X		X	
75	Juki-DLN5410-Dikiş Makinesi	Dikiş Makinesi	41	X		X	
76	Juki-DLU5490-Dikiş Makinesi	Dikiş Makinesi	29	X		X	
77	Juki-LZ2290-Dikiş Makinesi	Dikiş Makinesi	1	X		X	
78	Juki-MH380-Dikiş Makinesi	Dikiş Makinesi	4	X		X	
79	Juki-DMN5420-Dikiş Makinesi	Dikiş Makinesi	38	X		X	
80	Juki-3168-Dikiş Makinesi	Dikiş Makinesi	3	X		X	
81	Juki-LBH1700-Dikiş Makinesi	Dikiş Makinesi	13	X		X	
82	Pfaff-422- Dikiş Makinesi	Dikiş Makinesi	7	X		X	
83	Pfaff-901- Dikiş Makinesi	Dikiş Makinesi	4	X		X	
84	Yamato-Çift iğneli dikiş makinesi	Dikiş Makinesi	3	X		X	
85	Durkopp Adler-173-Dikiş Makinesi	Dikiş Makinesi	4	X		X	
86	Durkopp Adler-Manşet otomat-Dikiş Makinesi	Dikiş Makinesi	4	X		X	
87	Durkopp Adler-381-Dikiş Makinesi	Dikiş Makinesi	3	X		X	
88	Rimoldi-Dikiş Makinesi	Dikiş Makinesi	4	X		X	
89	Yamato-DU2713-Dikiş Makinesi	Dikiş Makinesi	1	X		X	
90	Consew-Dikiş Makinesi	Dikiş Makinesi	1	X		X	
91	Temesis-İğneli masa	Masa	32	X		X	
92	Trafo-Jenaratörler		Maktuen	X		X	X
93	Kobe Press-KSS1-Ütü Pres Makinesi	Ütü Pres Makinesi	62				
94	Isıtma-Soğutma Sistemleri ve Ekipmanları		Maktuen	X		X	X
95	Aritma Sistemleri ve Ekipmanları		Maktuen	X		X	X

NOT: Makinelerin tümü faaldir. Makinelerin tümünün faturası, muhasebe kayıtları mevcuttur. Hâlihazırda kullanılmayan makinelerin düzenli bakımı yapılmaktadır.

MAKİNELERDEN RESİMLER (*listesindeki sıra nosu ile verilmiştir)

NO 1



NO 2



NO 3



NO 4



NO 5



NO 6



NO 7



NO 8



NO 9



NO 10



NO 11



NO 12



NO 13



NO 14



NO 15



NO 16



NO 17



NO 18

NO 19



NO 20



NO 21



NO 22



NO 23



NO 24



NO 25



NO 26



NO 27



NO 28



NO 29



NO 30



NO 31



NO 32



NO 33



NO 34



NO 35

NO 36



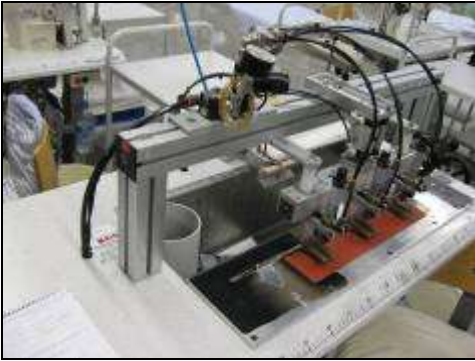
NO 37



NO 38



NO 39



NO 40



NO 41



NO 42



NO 43



NO 44



NO 45



NO 46



NO 47



NO 48



NO 49



NO 50



NO 51



NO 52



NO 53



NO 54



NO 55



NO 56



NO 57



NO 58



NO 59



NO 60



NO 61



NO 62



NO 63



NO 64



NO 65



NO 66



NO 67



NO 68



NO 69



NO 70



NO 71



NO 72



NO 73

NO 74

NO 75

NO 76

NO 77

NO 78

NO 79

NO 80

NO 81

NO 82

NO 83

NO 84

NO 85

NO 86

NO 87

NO 88

NO 89

NO 90

NO 91

NO 92



NO 93

NO 94



NO 95



6. TEKSTİL SEKTÖRÜNE GENEL BAKIŞ

Tekstil; elyaftan başlayarak iplik, dokuma, örme, boya ve baskı gibi süreçleri, hazır giyim ise bu süreci kullanım eşyasına dönüştürecek işlemleri kapsamaktadır. Elyaftan iplik ve mamul kumaşa kadar olan kısım tekstil, kumaştan giyim eşyası elde edilene kadar olan süreç ise hazır giyim sektörünün içinde değerlendirilmektedir.

Tekstil ve hazır giyim, sanayileşme sürecinin önemli yapı taşıını oluşturan ve gelişmekte olan ülkelerin kalkınmasına ciddi katkılar sağlayan emek yoğun sektörlerin başında gelmektedir. Dünyada rekabetin en yoğun yaşandığı bu sektörde, kotaların kalkmasıyla hem arz hem de talep yönünde rekabet daha da keskin hale gelmiştir. Bu çerçevede tekstil ve hazır giyimde markalaşma büyük önem arz etmeye başlamış, nitekim sektörün güç kaybetmesi sonucunda bazı ülkelerin markalaşmaya yöneldikleri görülmüştür.

SEKTÖRÜN TÜRKİYE'DEKİ GELİŞİMİ

Tekstil ve hazır giyim temeli Osmanlı İmparatorluğu döneminde atılmıştır. Dokuma konusunda Denizli ve Tokat, ipekli ürünler konusunda da Bursa bölgesinde küçük işletmeler halinde üretim yapılmıştır. 1915 yılında önde gelen 22 kamu sanayi işletmesinin 18'i, 28 anonim şirketin 10'u, 214 özel sektör işyerinin 45'i ve toplam 264 sanayi işyerinin 73'ü bu sanayide faaliyet göstermiştir. Cumhuriyetin ilanından sonra Sümerbank'ın kuruluşuyla birlikte bütün tekstil ve konfeksiyon fabrikaları ve atölyeleri bu kuruluşun çatısı altında toplanmıştır. Sümerbank, yaptığı yatırımlar ve yetiştirdiği personelle özel sektöre öncülük etmiş ve içerisinde oluşan birikimin zaman içinde özel sektöre de aktarılmasını sağlamıştır. Sektörde, 1950'li yıllardan sonra özel sektörün öncülüğünde gelişim başlamış ve 1960'lardan sonra sentetik elyaf üretimine geçilmiştir. Planlı dönemde uygulanan ithal ikamesi politikası ve teşvik tedbirlerinin de katkısıyla 1960-1970 yılları arasında sektörde daha ileri teknoloji kullanılmaya ve işlenmiş ürün imal edilmeye başlanmıştır, 1960-1980 yılları arasında önemli teknik deneyim kazanılmıştır. 1980 yılından sonra uygulanan, serbest piyasa ekonomisine dayalı dışa açılma ve ihracatı teşvik politikaları ile birlikte, özellikle 80'li yılların ikinci yarısından itibaren tekstil ve hazır giyim ihracatı önemli oranda artmış ve ihracatın en önemli kalemi haline gelmiştir. 1990'lara gelindiğinde ise toplam ihracat içindeki sektörün payı yüzde 40'a kadar çıkmıştır. 1980'li yılların başında daha çok iplik, elyaf, kumaş gibi tekstil mamulleri ihraç eden Türkiye, 1984 yılından sonra daha fazla konfeksiyon mamulü ihraç etmeye başlamış, daha uç ürün olması nedeniyle toplam katma değeri tekstil mamullerinden yüksek olan konfeksiyon mamullerinin ihracatı artarak devam etmiştir.

SEKTÖREL PANORAMA

Türk Tekstil ve Hazır giyim Sektörü, hem yarattığı istihdam hem de aylık 1 milyar doları aşan ihracat geliriyle Türkiye ekonomisinin itici gücü konumundadır. Hazır giyim ve konfeksiyon, 2011 Ocak-Eylül döneminde ihracatını % 20,4 oranında artıran otomotiv endüstrisinin ardından en fazla ihracat yapan ikinci sektör konumundadır. Hazır giyim ve konfeksiyon üreticileri ağırlıklı olarak Marmara ve Ege bölgesinde, İstanbul, Bursa, Tekirdağ, Çorlu, İzmir ve Gaziantep gibi şehirlerde yerleşiktir. Tekstil ve hammaddeleri üretim tesisleri ise ağırlıklı olarak İstanbul, İzmir, Denizli, Bursa, Kahramanmaraş ve Gaziantep gibi illerde konuşlanmaktadır. Marmara'dan yapılan ihracat Türkiye toplam hazır giyim ve konfeksiyon ihracatının beşte dördüne karşılık gelmektedir. Geçen yıl eylül ayında %76,1 olan kapasite kullanım oranı sektörde 2011 Eylül ayında %76,8'e yükselmiştir. Bununla birlikte son 1,5 yılda Türkiye'nin iç pazar hazır giyim satışı ise Avrupa ve ABD'yi geride bırakarak %50'nin üzerinde artış göstermiştir.

SEKTÖREL ANALİZ

2011 yılı Ocak-Eylül ayları arasında hazır giyim ciro endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %18,8 ile 40,4 arasında değişen oranlarda arttı. 2012 yılında ise küresel kriz beklentileri dikkate alındığında sektörde büyüme eğilimi yerine mevcut konumun korunacağı tahmin ediliyor. TİM verilerine göre 2011 yılı Ocak-Eylül döneminde Türkiye'den 12.4 milyar dolar değerinde hazır giyim ve konfeksiyon ihracatı yapıldı. Böylece geçen yılın aynı dönemine göre dolar bazında % 16,7 oranında artış kaydedildi. 12.4 milyar dolarlık toplam ihracatın % 80,4'ü 27 AB ülkesine gerçekleştirildi. Söz konusu dönemde AB ülkelerine 10 milyar dolarlık satış yapılmış oldu. Küresel piyasa koşullarındaki gelişmeler, yurtdışında üretim maliyetleri ve döviz kurunun seyri, hazır giyim sektörünün son yıllardaki ihracat performansına etki eden en önemli faktörler olarak sıralanıyor. İTKİB'in yaptığı değerlendirmelere göre; Türkiye'de üretim maliyetleri ile ilgili koşullar temelde aynı kalmakla birlikte ABD Doları'nda meydana gelen artış maliyetlere yansırken, döviz kurları ise dalgalı bir seyir izleyerek ihracatın lehine seyretti. Ancak bu istikrarsız seyrin ihracatçıları açısından sorunlara yol açtığına da işaret ediyor. Diğer yandan başta AB ülkeleri olmak üzere gelişmiş ülkelerin ekonomilerinde ortaya çıkan sorunlara rağmen, eylül ayı haricinde sektörel ihracatta olumlu performansın devam ettiği belirtiliyor. İhracatın %80'ini kapsayan AB ülkelerindeki daralmaya karşın hazır giyim ve konfeksiyon ihracatının kur desteğiyle 2012'de %6 artışla 17 milyar dolara çıkması bekleniyor.

Tekstil

- Türkiye'nin tekstil ihracatı 2011 Ocak-Eylül döneminde %28 artışla 6 milyar dolara ulaştı. Böylece tekstil ihracatındaki artış oranı, %21,7 olan genel ihracat artış oranı ve %24 olan sanayi ihracatı artış oranının üzerine çıktı.
- İTKİB'in yaptığı değerlendirmelere göre; yılın ilk üççeyreklik döneminde 6 milyar dolarlık ihracatın yarısı 27 AB ülkesine yapıldı. Yüksek borçluluktan kaynaklanan sorunlara rağmen AB ülkelerine yapılan tekstil ihracatındaki %35 oranındaki artış, toplam tekstil ihracat artışının üzerinde.
- Söz konusu yüksek oranlı artış sonucunda Ocak-Eylül döneminde AB ülkelerine yönelik ihracatın toplam tekstil ihracatından aldığı pay %45'ten %48'e yükselmiş oldu.
- Ocak-Eylül döneminde 536 milyon dolarlık elyaf, 1,3 milyar dolarlık iplik ve 2 milyar dolar değerinde dokuma kumaş ihraç edildi.
- Öte yandan Türkiye'nin ev tekstili ihracatı ilk üççeyreklik dönemde %22 oranında artış göstererek 1,5 milyar dolara yükseldi.
- Türk tekstil ve hazır giyim sektörünün sorunları masaya yatırıldığında ise; en temel sorunu üretim maliyetlerindeki yükseklik olarak gösteriliyor. Dokuma kumaşın ardından örme kumaş ithalatına getirilen ve 15 Aralık 2011'de uygulamaya başlanan %20 oranındaki ek vergi ise hazır giyim sektörü temsilcilerinin tepkisine yol açmış durumda.
- Uygulamanın Türkiye'nin menfaatine olmadığını düşünen bazı sektör temsilcileri, ek verginin, firmaların zaten yüksek olan maliyetlerini daha da artıracığı görüşünde.
- Türkiye'nin 2010'da 372 milyon dolarlık örme kumaş ithal ettiğine dikkat çekilirken, 2011 Ocak-Ekim döneminde ise bu tutarın 437 milyon dolara yükseldiğine işaret ediyor. Sektör aktörlerine göre ek vergi, 7,1 milyar dolarlık örme giyim ihracatını önemli ölçüde olumsuz etkileyecek.
- Diğer yandan sektör aktörleri, hazır giyim sektörü olarak yeni yatırımların yanı sıra mevcut işletmeleri ve fabrikaları da kapsayacak şekilde teşvik düzenlenmesine ihtiyaç duyulduğunun altını çiziyor.

Sektörün Güçlü Tarafları

- Sektörün, imalat sanayi üretiminde ve ihracatta itici güçlerden biri olması,
- Türkiye'nin, Avrupa Birliği'nin (AB) Çin'den sonra ikinci büyük tedarikçisi olması,
- Coğrafi konum nedeniyle ihraç pazarlarına yakınlık,
- Türkiye'nin iplikte kullanılan teknoloji açısından ilk sıraları paylaşması,
- Kaliteli hammadde ve girdi,
- Dinamik ve genç nüfus,

7. DEĞERLEME BİLGİLERİ / (VALUATION INFO):

Genel Değerlendirme ve Bölgenin Gelişme Potansiyeli/(General Valuation and Development potential):	
Gayrimenkulün ve Bölgenin Olumlu Özellikleri/(Property's and Zone's advantages): <ol style="list-style-type: none"> Organize Sanayi Bölgesinde yer almaktadır, Birçok teşvik ve desteği olan bölgededir, İskânlı yapılardır, İnşaa kalitesi yüksek, alt ve üst yapısı tamamlanmış entegre tesistir. Çevre düzeni ve peyzajı tamamlanmıştır. 	Gayrimenkulün ve Bölgenin Olumsuz Özellikleri/(Property's and Zone's disadvantages): , <ol style="list-style-type: none"> Şehir merkezine özel araç ve servis bulunmaktadır, toplu taşıma araçları seyrek.
En İyi Kullanım Şekli ve Alternatifler/ (Best use function and alternatives):	Ana yapı, Muhteviyatı itibari ile bacasız üretim yapan bir faaliyet sektörüne uygun üretim merkezi niteliğindedir.
Bitmişlik Oranı % (Percent Finished):	100
Gayrimenkul Değerini Etkileyen Teknik, İmar ve Yasal Kısıtlamalar	Kısıtlılık durumu görülmemiştir. OSB yönetim şartlarına tabiidir.
Gayrimenkulün Eklentileri, Mütemmim- cüz ve Teferruatlar/	-
Değerleme Yöntemi:	Arsa maliyeti ve inşa maliyeti ile taşınmazın değeri takdir edilerek olası kira bedeli emsallerine kıyasla tahmin ve takdir edilmiştir. Yine makine teçhizat kira bedeli; Makinelerin amortismanı düşüldükten sonra bugünkü değerlerinin takdiri neticesinde; olası kira değerlerinin piyasa analizleri ve sektörün gerekleri göz önünde bulundurularak tahmin ve takdir edilmiştir. İnşaat bedeli takdirinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yayınladığı birim inşaat maliyetleri skalasından alınmış bilgidir.

8. DEĞERLEME (VALUATION):

Eksper Görüşü / Satılabilirlik/ (Valuer's Opinion /Market Value):	<input type="checkbox"/> Çok iyi (Very Good)	<input type="checkbox"/> İyi (Good)	<input checked="" type="checkbox"/> Orta (Middle Good)	<input type="checkbox"/> Alıcısı Az (Few buyer option)	<input type="checkbox"/> Satılamaz (Cannot be sold)
Aylık Kira Bedeli/ (Monthly Rent):	Maktuen Toplam 130.000-TL/ay (yüz otuz bin Türk Lirası) (% 18 KDV hariç)				
NOT: Söz konusu değer, taşınmazın ve listedeki makinelerin toplam kira bedelidir.					
Hesaplamalar:	Arsa Değeri; 10-TL/m ² x 25.000-m ² (arsa alanı) = 250.000-TL Fabrika Binası maliyet değeri; 610 TL/m ² x 18.110 m ² = 11.047.100-TL Kreş Binası=625 TL/m ² x 532 m ² = 332.500-TL Müştemilatlar, Harici ve Müteferrik işler, çevre düzeni (Maktuen) =320.400-TL TOPLAM= 11.700.000-TL Taşınmaz Kirası=11.700.000-TL /180 AY (kira çarpanı) =65.000-TL Makine toplam değeri=6.550.000-TL Makine toplam kira değeri=65.000-TL Makinelerin leasingle alınmasının aylık maliyeti yaklaşık 160.000-TL dir (5 yıl vadede ödemeleri (% 18 KDV hariç))				
Potansiyel Risk Bedeli:	Makinelerin kira bedeli takdirinde; alternatif leasingle edinim tutarı maliyetleri dikkate alınmış olup; karşılaştırmaların sıhhati açısından, benzer şartlar oluşturulması maksadı ile makinelerin bakım onarım giderinin kiralayana ait olduğu, sigortalama maliyetine ayrıca katlanması gerektiği (kira tutarı içinde değildir) farzıyetine göre değerlendirilmiştir.				
Yaklaşık Güçlendirme Bedeli	-				

<p>Analiz Sonuçlarının Değerlendirmesi ve Notlar</p>	<p>ÇORSAN sınırları içerisinde hala yönetime ait arsaların olması ve teşvikle edinilebilmesi sebebi ile arsalarda ikinci el piyasası oluşmamıştır. İş bu nedenle, arsa değeri takdirinde OSB yönetiminden alınan bilgiler ve emsal piyasa rayıçları göz önünde bulundurularak tahmin ve takdir hakkı kullanılmıştır.</p> <p>Takdir aşamasında; taşınmazın boş kalma riskinin sıfıra indirilmesi için kira değeri sektör ortalama üretim kar seviyeleri incelenerek takdir edilmiş olup, sektörün ortalama kapasite üretim oranları ve verimlilik oranları dikkate alınmıştır.</p> <p>Ziraat Leasing le yapılan görüşmede yaklaşık 6.500.000-TL tutarındaki 6-7 yaşında makine teçhizatın 60 ay vade ile % 18 KDV oranında aylık leasing ödemesinin (dosya masrafı ekstra, sigortası hariç, şirketin mali yapısına bağlı olarak istenebilecek taşınmaz teminatı hariç) yaklaşık 160.000-TL dolaylarında olacağı öngörülmüştür.</p> <p>Tüm bu bilgiler ışığında; faaliyet gösterilen sektörün genel temayülü ve makinelerin ortalama ömürleri, tesisin entegre tesis olması ve prosesin verimli yerleşimi göz önünde bulundurularak taşınmaza ve makinelere kira değeri takdir edilmiştir.</p>						
<p>Rapor tarihindeki TCMB. Döviz satış kurları USD-Euro/ (TCMB Exchange rate on report date):</p>	<table border="1"> <tr> <td>Dolar</td> <td>1.8695</td> <td>1.8785</td> </tr> <tr> <td>Euro</td> <td>2.4374</td> <td>2.4492</td> </tr> </table>	Dolar	1.8695	1.8785	Euro	2.4374	2.4492
Dolar	1.8695	1.8785					
Euro	2.4374	2.4492					

9. PİYASA ARAŞTIRMASI / EMSALLER / REFERANSLAR / (MARKET RESEARCH/PRECEDENTS/REFERENCES):

Organize Sanayi Müdürlüğü yetkileri ile görüşülmüş, Sektörde faaliyet gösteren şirket yöneticilerinden, ikinci el tekstil makineleri satışı ve kiralaması ile uğraşan kişilerden görüş alınmıştır. Finansal verilen ve ekonomik göstergeler göz önünde bulundurularak, Leasing maliyeti bilgileri sorgulanmıştır. Tüm bu bilgiler ışığında; faaliyet gösterilen sektörün genel temayülü ve makinelerin ortalama ömürleri, tesisin entegre tesis olması ve prosesin verimli yerleşimi göz önünde bulundurularak taşınmaza ve makinelere kira değeri takdir edilmiştir.

Görüş Alınanlar;

Metsa Makine Sanayi-0532 615 74 17-Mehmet Kar (6.500.000,00TL Tutarındaki Tekstil Makinaları için görüş alınmıştır.)

Makinelerin tümünün 300.000-TL bedelle kiralanabileceğini beyan etmiştir (Kabulleri; "Makinelerin tümünün yerinde verilmesi, entegre tesis olması, işinin ve işçisinin olması"

10. RESİMLER / (PICTURES): (Dış görünüş, iç görünüş, manzara)







Üretim Hacimleri





İdari Hacimler ve misafirhane





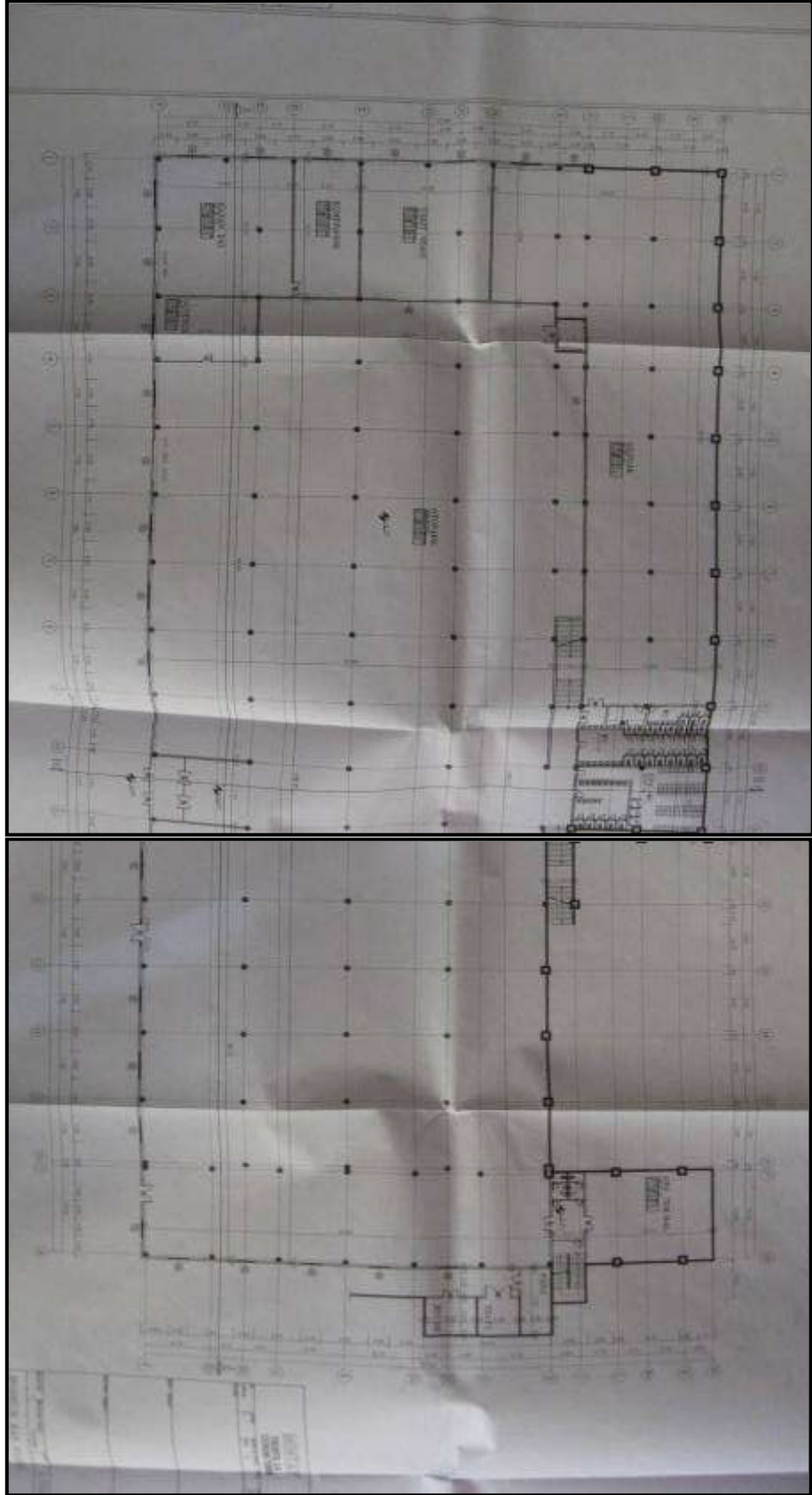
KREŞ



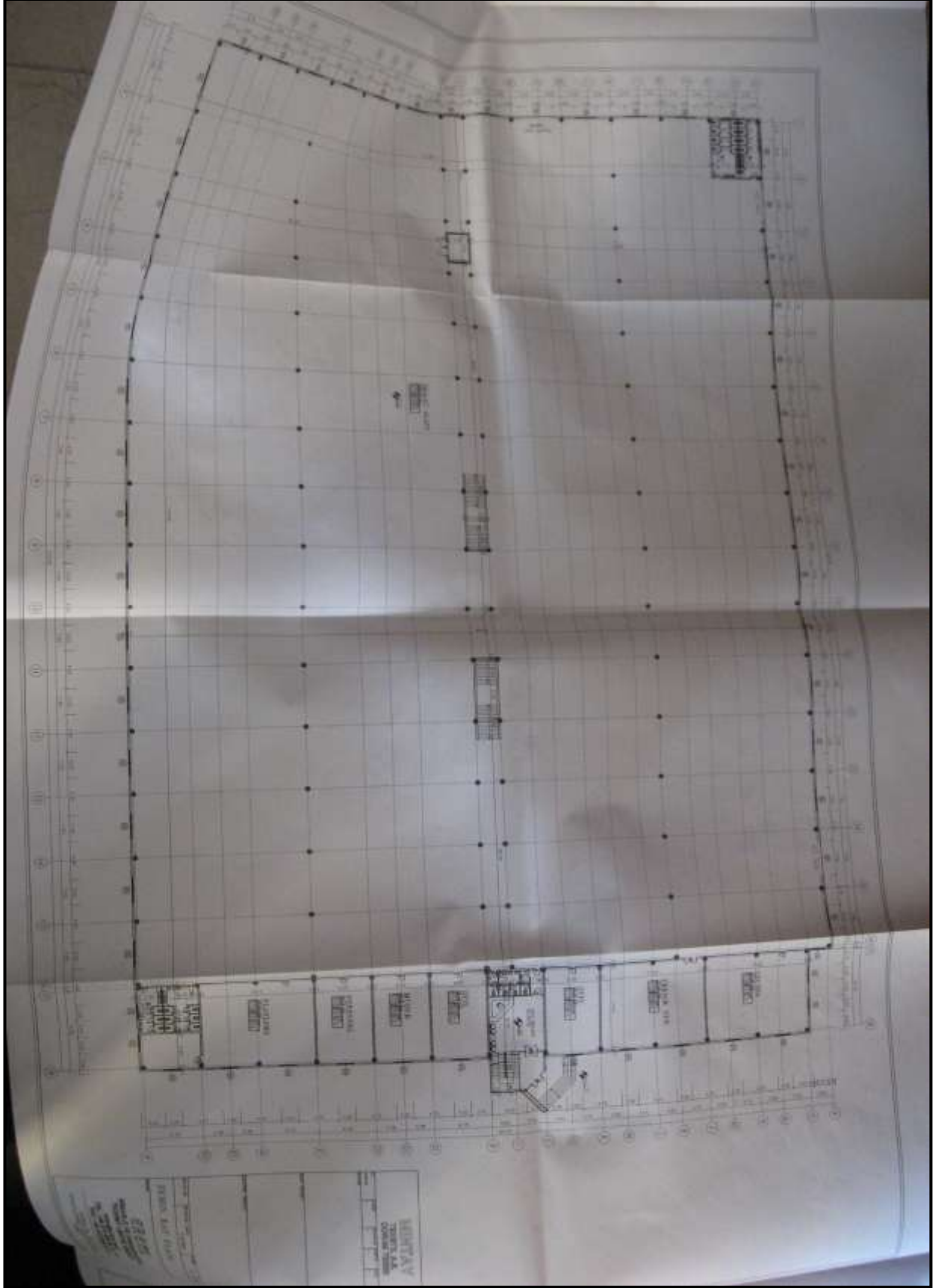


11. EKLER / (ENCLOSURES):

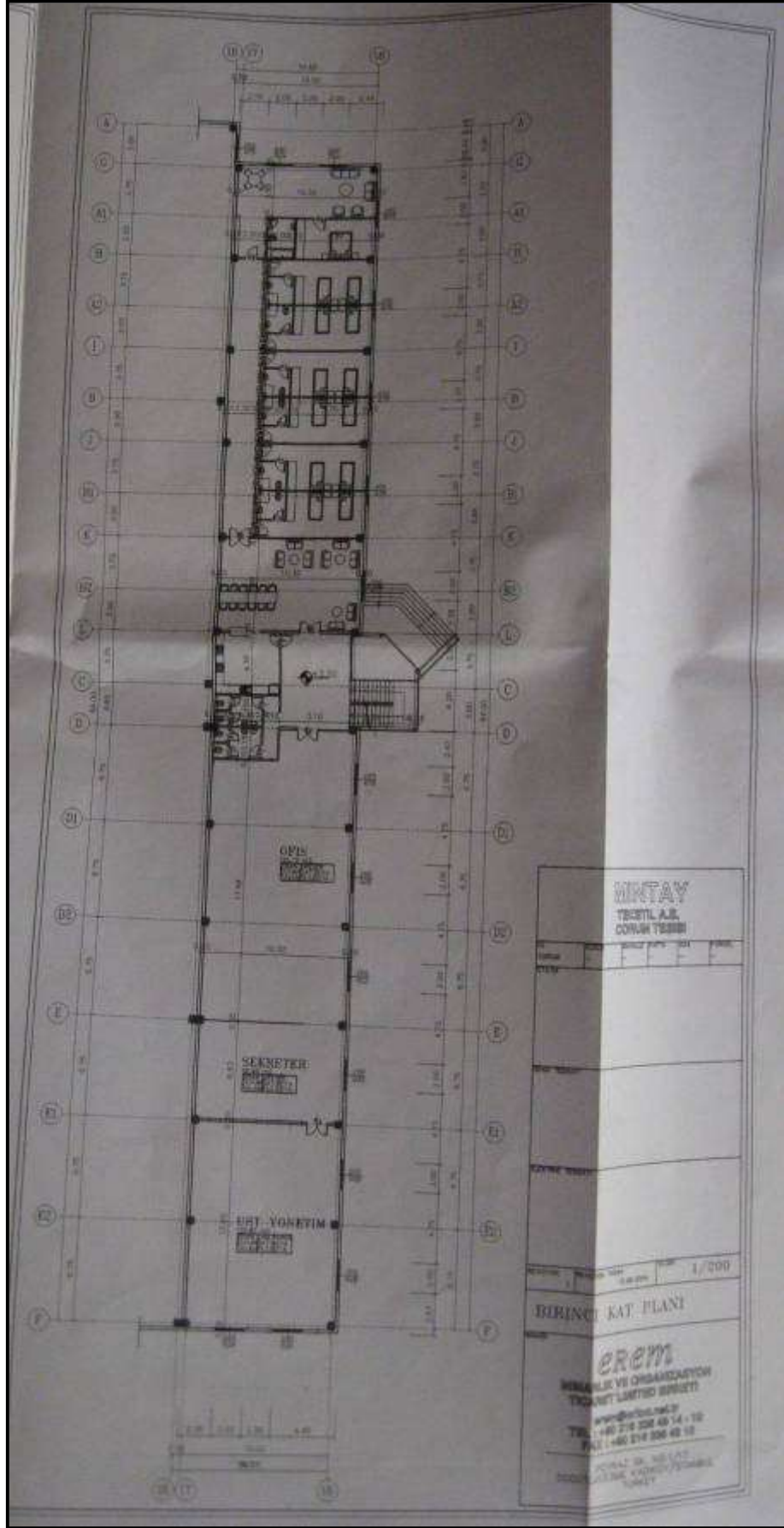
<input checked="" type="checkbox"/> Tapu (Title Deed)	<input checked="" type="checkbox"/> Takyidat (Title Deed Investigation)	<input type="checkbox"/> Aplikasyon Krokisi	<input checked="" type="checkbox"/> İmar Durumu (Development&Zoning status document)	<input type="checkbox"/> Y.Ruhsatı (Building Permit)	<input type="checkbox"/> Yapı Kullanma izni -İskan (Residential Permit)
<input type="checkbox"/> Onaylı Mimari proje (Approved arch. project)	<input type="checkbox"/> İnşaat İstikamet Rölevesi- Röperli kroki	<input type="checkbox"/> Deprem Raporu (Eartquake Report)	<input checked="" type="checkbox"/> Resim (Picture)	<input type="checkbox"/> Kira sözleşmesi	



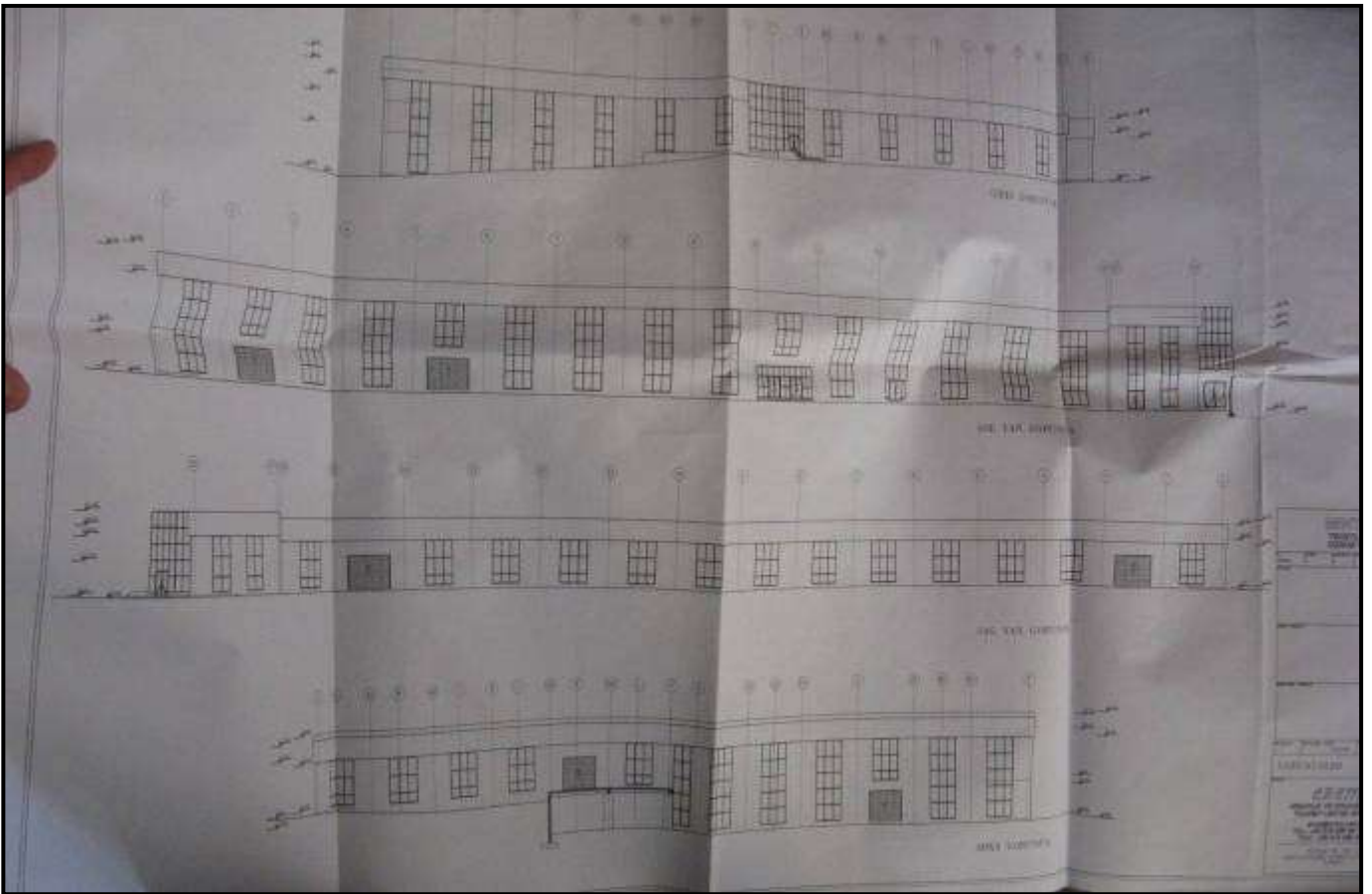
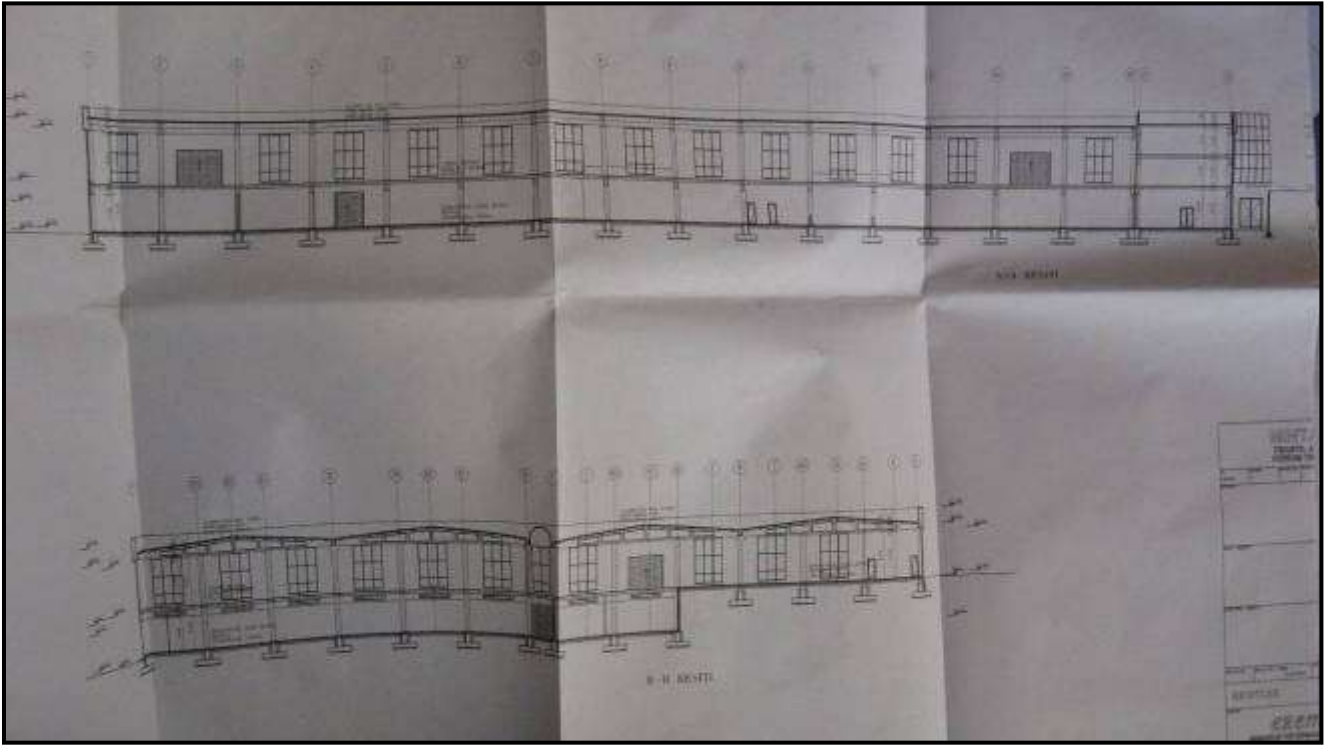
Bodrum kat Planı



Zemin Kat Planı



1.Normal Kat Planı



Kesit ve Görünüşler

VAZİYET PLANI VE MİMARİ PROJE (KRES BİNASI)

M	ARSANIN							
	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR. D.TAR.
	ÇORUM	MERİÇEL	Organize San.	-	6	-	732	

BU PROJE AŞAĞIDA İMZASI VE MÜHÜRÜ BULUNAN MİMAR/MİMARLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR. PROJENİN ORJİNALINI İMZALAMIS MİMARLAR ORTAK MÜELLİFLİK HAKKININ SAHİPTİLER.

MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN	
ADI SOYADI	ALI ŞENTÜRK
İMZA-MÜHÜR	
ÜNVANI	MİMAR
ODA SİC. NO	33367
SER MİM HİZ BEL NO	190081
ADRES-TEL	Yeniöl Mah. Gazi Cad. No: 2225 ÇORUM Tel: 225 18 67

BELEDİYE ONAYI

ÇORUM ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI

TASTİK OLUNUR

Tarih: 26.07.2007

Ruhsat No: 1/15

Tastik Eden: *Turan ATLAMAZ*
Yönetim Kurulu Başkanı V.
Çorum Belediye Başkanı

Yasir ŞAHİN
Bölge Müdür V.
ÇORUM

ODA ONAYI

TADİLAT OLURU VEREN MİMARIN						İMZA-MÜHÜR
ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SİCİL NO	SER MİM HİZ BELGE NO	VERGİ D. ve NO	ADRES-TEL	

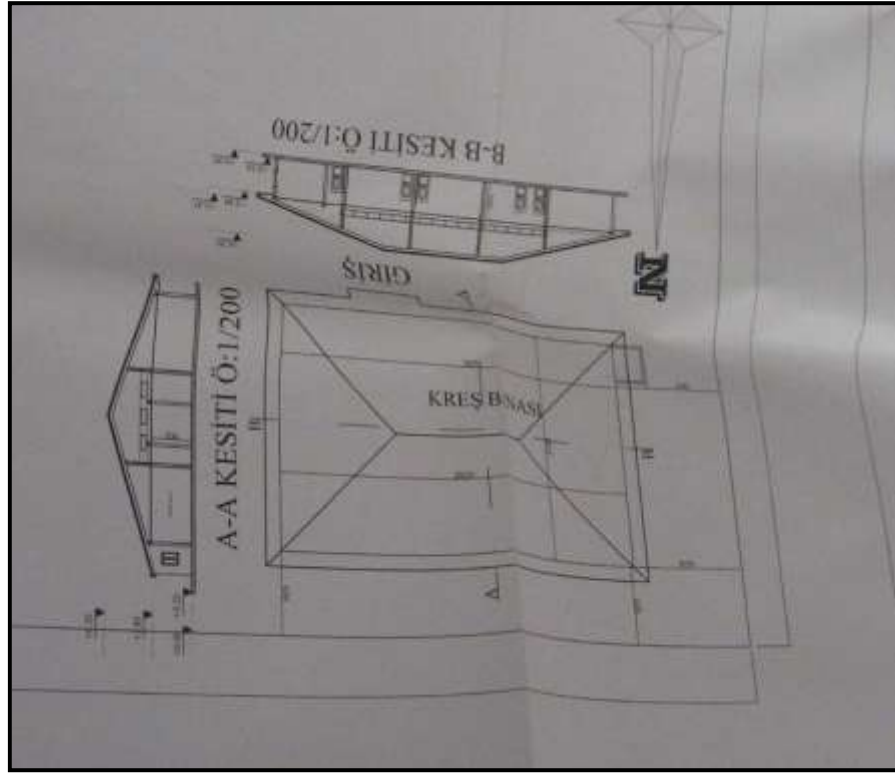
TEKNİK UYGULAMA SORUMLUSUNUN						İMZA-MÜHÜR
ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SİCİL NO	SER MİM HİZ BELGE NO	VERGİ D. ve NO	ADRES-TEL	
ALI ŞENTÜRK	MİMAR	33367	190081	8090462612	Yeniöl Mah. Gazi Cad. No: 2225 ÇORUM Tel: 225 18 67	

YAPININ	ADI SOYADI	ADRES-TEL	İMZA
MAL SAHİBİ	ŞİNYAS TEKSTİL	Organize San. Böl. 11. Cad. No: 6 ÇORUM	
MÜTEAHHİDİ			

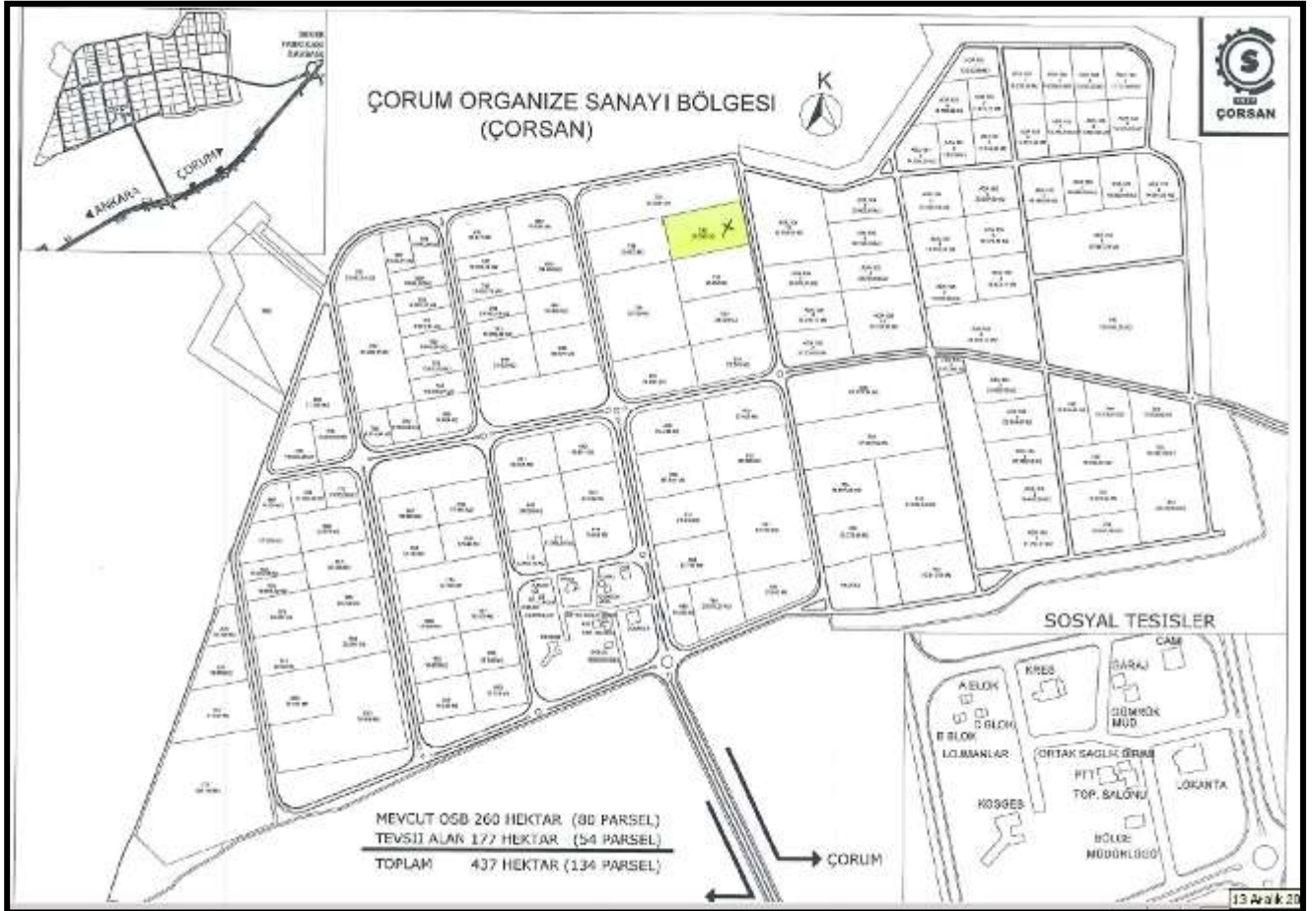
MİSİL Agması	Kullanma Amacı	Yapı Türü	İnşaat Alanı	Zemin Üstü	Kat Adedi	Taban Alanı	Katlar Alanı	MHS	YMS	Böl. Kat.
	KRES		532	2	1	532				

BU MÜELLİFİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ-COGALTILAMAZ-DEĞİSTİRİLEMEZ. BU PROJEDENKİ TASIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJENİN MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDEN VE PROJEDENKİ TASIYICI SİSTEMDEN DEĞİSTİRİLEMEZ.

YAPILAMAZ



Kreş-Kesitler



CORSAN Vaziyet Planı

Zemin Tipi		Ana Tasınmaz		Ada/Parsel		Adı/Parçesi		Yüzölçümü		Alan Tarzı		Nitelik	
		: Ana Tasınmaz		: -/732				: 25.000,00 m ²				: FABRİKA BİNASI VE MÜŞTEMLİATİ	
Zemin No		: 5565641											
İ / Ege		: ÇORUM/MERKEZ											
Kurum Adı		: Çorum TM											
Muhalefe / Köy Adı		: PINARÇAY Köyü											
Mevkii		: KIR											
Çift / Sayfa No		: 8 / 791											
Kayıt Durumu		: Akif											

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK		Malik / Lehdar		Tarih - Vesniye		Terkin Sebepi - Tarih - Yev	
S/İ/İ	Açıklama						
Beşen	GAYRİMENKULDUN İÇİN SATIŞLARI DAHİL 3. KİŞİLERE DEVRİNDE OSB DEN UYGUNLUK ŞARTI ARANACAKTIR. 19.9.2005 YEV:12524			19/09/2005 - 12524		--	

MÜLKİYET BİLGİLERİ		Ebirliği No		Hisse Pay/Payda		Metrekare		Edinme Sebepi - Tarih - Yev		Terkin Sebepi - Tarih - Yev	
Sistem No	Malik										
134498525	MİNİTAY DIŞ TİCARET VE TEKSTİL SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	TAM		25.000,00		Sıra - 05/10/2011 - 24308-					

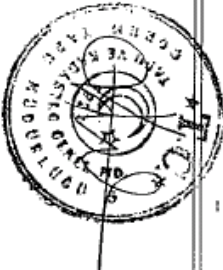
İpotek		Müşterileri?		Borç		Faiz		Derece/Sıra		Süre		Tescil Tarih - Yev		Borçlu		SDF Hakkı	
Akandir																	
(SN:202) HSBC BANK A.Ş.	Evet	3.000.000,00 EUR		AKDİ		1 / 0		FİRK		05/12/2005 - 16348						Yok	

İpotega Konutluğa Hisse Bilgisi		Hisse Pay/Payda		Borçlu Malik		Malik Borç		Tescil Tarih - Yev		Terkin Sebepi - Tarih - Yev	
Tasınmaz											
Çorum TM - PINARÇAY Köyü 732 Parsel	1 / 1	MİNİTAY DIŞ TİCARET VE TEKSTİL SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ		3.000,000,00 EUR		05/12/2005 - 16348					

İpotek S/İ/İ Bilgisi		Açıklama		Malik		Tarih/Vesniye		Terkin Sebepi - Tarih - Yev	
S/İ/İ									

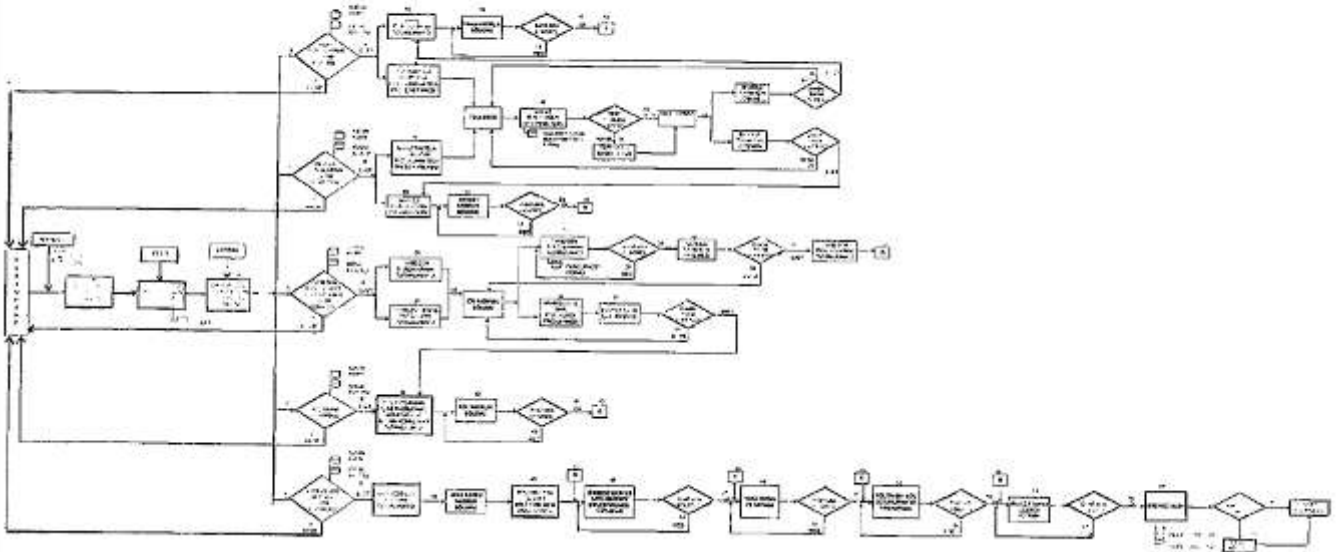
Rapor Tarihi/Saat : 05/01/2012 16:02

1



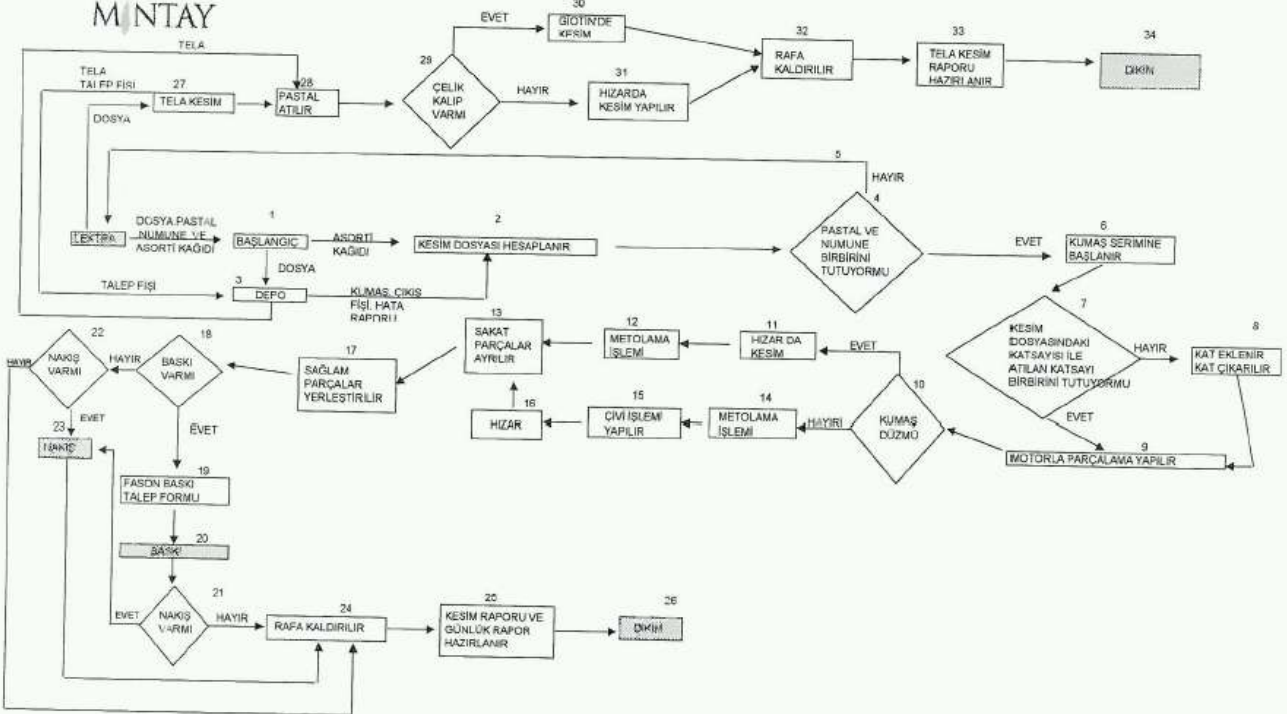
MINTAY

DİKİM AKIŞ ŞEMASI

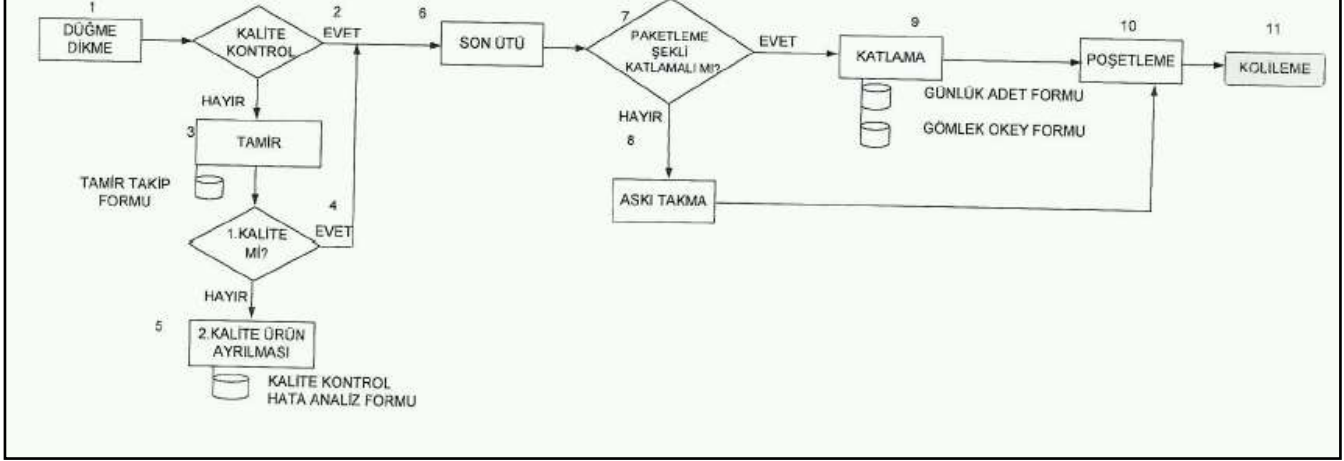


KESİM HANE AKIŞ ŞEMASI

MINTAY



PAKETLEME AKIŞ ŞEMASI



Not:

- Ekte taşınmaz/taşınmazlara ait fotoğraflar, tapu senedi, mevcut ise diğer belgeler sunulmaktadır.
- Tapu sicil kaydındaki takyidatlar değerlemede göz önünde bulundurulmamıştır.
- Değerlemede %10 yanılma payı mevcuttur.
- Fiyatlara KDV dâhil edilmemiştir.
- İşbu raporun, firmamızın yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.
- İşbu rapor firmanın yazılı talebi üzerine "iç işlemlerinde kullanılmak üzere özel değerlendirme yöntemine göre hazırlanmış" olup, şirketimiz yazılı onayı olmaksızın kredi işlemlerinde ve benzeri diğer finansal işlemlerde dayanak olarak kullanılamaz, üçüncü şahıslara verilemez.

ORTAKLARIN/YÖNETİM KURULU BAŞKANI VE ÜYELERİN/ DENETÇİLERİN/PERSONELİN ÖZGEÇMİŞLERİ

ADI-SOYADI	:Fatih DİNÇEL			
İKAMETGAH ADRESİ	:Beylerbeyi/İSTANBUL			
ÖĞRENİM DURUMU(Ayrıntılı)	:Orta Doğu Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi İnşaat Mühendisliği			
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ	: BETA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Burhaniye Mah. Abdullağa Caddesi Beylerbeyi İş Merkezi No:33 Kat:1 Beylerbeyi - İstanbul			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI	:İnşaat Mühendisi-Sorumlu Değerleme Uzmanı			
T.C. KİMLİK/PASAPORT NUMARASI	:53827420292			
ORTAKLIK PAYI:	Sigortalı Çalışan			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ				
	Kuruluşun Unvanı	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı	
1-	TOTAL MÜHENDİSLİK SAN VE TİC.LTD.	(1993/2006)	KURUCU ORTAK	
2-	UZMANLAR YAPI DENETİM TİC.LTD.ŞTİ	(2000/2007)	KURUCU ORTAK	
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER				
	Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı	Değerleme Konusu	Görev Unvanı	
YOK				
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR				
	Yılı	Eğitimin Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika
2006		3 YIL	SPK LİSANSI	Lisans No:400422
ÇALIŞAN, YÖNETİCİ, ORTAK, DENETÇİ VEYA KURUCU KONUMUNDA BULUNDUĞU KURULUŞLAR				
Başlangıç Yılı/Ay	Şirket Adı/Yeri	Faaliyet Konusu	Pozisyon İlişki Türü	% Ortaklık
13/03/2007	Beta Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme	Yönetim Kurulu Başkanı	%84

ADI-SOYADI	:Ramazan PEHLİVAN			
İKAMETGAH ADRESİ	:Üsküdar / İSTANBUL			
ÖĞRENİM DURUMU(Ayrıntılı) MÜHENDİSLİĞİ	:FIRAT ÜNİVERSİTESİ MÜHENDİSLİK FAKÜLTESİ-İNŞAAT			
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ	: BETA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Burhaniye Mah. Abdullağa Caddesi Beylerbeyi İş Merkezi No:33 Kat:1 Beylerbeyi - İstanbul			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI	:İnşaat Mühendisi-Gayrimenkul Değerleme Uzmanı			
T.C. KİMLİK/PASAPORT NUMARASI	:34060630068			
ORTAKLIK PAYI:	Sigortalı Çalışan			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ				
	Kuruluşun Unvanı	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı	
1-	Metropol Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	2006-2007	Değerleme Uzmanı Yardımcısı	
2-	Yöntem Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	2007-2008	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER				
	Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı	Değerleme Konusu	Görev Unvanı	
YOK				
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR				
	Yılı	Eğitimin Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika
2006		3 YIL	SPK LİSANSI	Lisans No:400403
ÇALIŞAN, YÖNETİCİ, ORTAK, DENETÇİ VEYA KURUCU KONUMUNDA BULUNDUĞU KURULUŞLAR				
Başlangıç Yılı/Ay	Şirket Adı/Yeri	Faaliyet Konusu	Pozisyon İlişki Türü	% Ortaklık
YOK				

ADI-SOYADI	:Hamit Fikret DİNÇEL			
İKAMETGAH ADRESİ	:Ümraniye/ İSTANBUL			
ÖĞRENİM DURUMU(Ayrıntılı)	:Ankara Devlet Mimarlık Mühendislik Akademisi Elektrik Mühendisliği Bölümü			
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ	: BETA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Burhaniye Mah. Abdullağa Caddesi Beylerbeyi İş Merkezi No:33 Kat:1 Beylerbeyi - İstanbul			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI	:ELEKTRİK MÜHENDİSLİĞİ-Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı			
T.C. KİMLİK/PASAPORT NUMARASI	:53860419130			
ORTAKLIK PAYI:Sigortalı Çalışan				
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ				
	Kuruluşun Unvanı	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı	
1-	Vizyon Müh.Müş.İnş.Taah.San.Ve Tic.Ltd.Şti.	2004-2005	Genel Müdür	
2-	HFD İNŞAAT SAN.TİC LTD ŞTİ	2006-2009	Genel Müdür	
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER				
	Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı	Değerleme Konusu	Görev Unvanı	
YOK				
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR				
	Yılı	Eğitimin Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika
2011 /	Bilgi Üniversitesi	80 SAAT	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı	
ÇALIŞAN, YÖNETİCİ, ORTAK, DENETÇİ VEYA KURUCU KONUMUNDA BULUNDUĞU KURULUŞLAR				
Başlangıç Yılı/Ay	Şirket Adı/Yeri	Faaliyet Konusu	Pozisyon İlişki Türü	% Ortaklık
YOK				

ADI-SOYADI	:Atıl UZUN			
İKAMETGAH ADRESİ	:Şifa Mahallesi Tuzla/ İSTANBUL			
ÖĞRENİM DURUMU(Ayrıntılı)	:Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Anabilim, Yönetim ve Organizasyon bilim dalı (Yüksek Lisans)			
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ	: BETA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Burhaniye Mah. Abdullağa Caddesi Beylerbeyi İş Merkezi No:33 Kat:1 Beylerbeyi - İstanbul			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI	:İşletme-Gayrimenkul Değerleme Uzmanı			
T.C. KİMLİK/PASAPORT NUMARASI	:23348940978			
ORTAKLIK PAYI:Sigortalı Çalışan				
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ				
	Kuruluşun Unvanı	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı	
1-	DES-AR Gayrimenkul Değerleme A.Ş	2006-2008	Değerleme Uzmanı Yardımcısı	
2-	Yöntem Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	2008-2010	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	
3-	Archi Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	2010-2011	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER				
	Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı	Değerleme Konusu	Görev Unvanı	
YOK				
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR				
	Yılı	Eğitimin Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika
2009		3 YIL	SPK LİSANSI	Lisans No:401221
ÇALIŞAN, YÖNETİCİ, ORTAK, DENETÇİ VEYA KURUCU KONUMUNDA BULUNDUĞU KURULUŞLAR				
Başlangıç Yılı/Ay	Şirket Adı/Yeri	Faaliyet Konusu	Pozisyon İlişki Türü	% Ortaklık
YOK				