

DEĞERLEME RAPORU

Başpınar - Şehitkamil / GAZİANTEP
(Halı fabrikası)

Rapor No: 2013/042

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Royal Halı İplik Tekstil Mobilya Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	07 Ocak 2013 tarih ve 8097 kayıt no'lu
Değerleme Süresi	25 gün
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Raporun Konusu	Pazar değeri tespiti (makina ve ekipman dâhil)
Rapor Tarihi	04 Şubat 2013
Rapor Revize Tarihi	30 Mart 2013

Değerleme Konusu Gayrimenkulün

Adresi	Naksan Halı Fabrikası, 4. Organize Sanayi Bölgesi, 18. Cadde, No: 13, (131 ada, 3 no'lu parsel), Başpınar - Şehitkamil / GAZİANTEP
Tapu Bilgileri Özeti	Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Dülük Köyü, 131 ada, 3 no'lu parsel
Sahibi	Royal Halı İplik Tekstil Mobilya Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Mevcut Kullanım	Mal sahibi tarafından halı fabrikası ve depo olarak kullanılmaktadır.
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde takyidat bulunmaktadır. (Bkz. Rapor - Tapu kütüğü incelemesi)
İmar Durumu	Sanayi Alanı Emsal (E): 0,50 ve Bina yüksekliği (h_{max}): Serbest (Teknolojinin gerektirdiği yükseklikte)
Gayrimenkulün Toplam İnşaat Alanı	Yasal Alan 35.135 m ²
	Mevcut Alan ~ 38.200 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut kullanım şekli olan "fabrika ve depo"dur.

Kullanılan Yönteme Göre Takdir Olunan Toplam Değerler (KDV hariç)

	Yasal duruma göre	Mevcut duruma göre
Maliyet Yaklaşımı	67.230.000,-TL	68.735.000,-TL
Nihai Sonuç	67.230.000,-TL	68.735.000,-TL

Raporu Hazırlayanlar

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Türker POLAT (SPK Lisans Belge No: 400106)
Değerleme Uzmanı	Tarık ACAYİR (SPK Lisans Belge No: 400327)

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.a) Şirket bilgileri	4
2.b) Müşteri bilgileri.....	4
3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
4. UYGUNLUK BEYANI	5
5. TAŞINMAZIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER.....	6
5.a) Mülkiyet durumu	6
5.b) Tapu kütüğü incelemesi	6
5.c) İmar durumu incelemesi.....	7
5.d) Taşınmazın son üç yıllık dönemde mülkiyet ve imar durumundaki değişiklikler	7
6. TAŞINMAZIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU	8
6.a) Taşınmazın çevre ve konumu.....	8
6.b) Parselin fiziksel özellikleri.....	9
6.c) Taşınmazın genel inşaat özellikleri.....	9
6.d) Taşınmazın bölümlerine göre inşaat özellikleri	10
7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	11
7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi	11
7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi	12
7.c) Bölge analizi.....	13
7.d) Piyasa bilgileri	15
7.e) Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler	16
8. DEĞERLEME SÜRECİ	16
8.a) Değerleme yöntemleri	16
8.b) Taşınmazın değerlemesinde kullanılan yöntem	16
9. TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	17
9.a) Maliyet yaklaşımı yöntemi ve ulaşılan sonuç.....	17
10. SONUÇ	27

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORU TALEP EDEN : Royal Halı İplik Tekstil Mobilya Sanayi ve Ticaret A.Ş.

DEĞERLEMESİ YAPILAN

GAYRİMENKULÜN ADRESİ : Naksan Halı Fabrikası,
4. Organize Sanayi Bölgesi, 18. Cadde, No: 13,
(131 ada, 3 no'lu parsel),
Başpınar - Şehitkamil / GAZİANTEP

DAYANAK SÖZLEŞMESİ : 07 Ocak 2013 tarih ve 8097 kayıt no'lu

MÜŞTERİ NO : 801

RAPOR NO : 2013/042

EKSPERTİZ TARİHİ : 11 Ocak 2013

RAPOR TARİHİ : 04 Şubat 2013

RAPOR REVİZE TARİHİ : 30 Mart 2013

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen tesisin (makina ve ekipman dâhil) pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

RAPORU HAZIRLAYANLAR : Türker POLAT (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Tarık ACAYIR (Değerleme Uzmanı)

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

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.a) Şirket bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Büyükdere Caddesi, Akşam Sokak, No: 17/1, 4.Levent 34330 / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 324 33 34
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 07 Temmuz 2003
SERMAYESİ	: 700.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 500867
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Temmuz 2003 / 5838

Not: Şirket, 12 Eylül 2003 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu (**SPK**) tarafından "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmış; 08 Mart 2010 tarihinde de Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (**BDDK**) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.

2.b) Müşteri bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Royal Halı İplik Tekstil Mobilya Sanayi ve Ticaret A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: 4. Organize Sanayi Bölgesi, 18. Cadde, No: 13, (131 ada, 3 no'lu parsel), Başpınar - Şehitkamil / GAZİANTEP
TELEFON NO	: +90 (342) 211 26 45
FAALİYET KONUSU	: Halı ve polypropilen iplik üretimi ve ticareti.

3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi 3. sayfada belirtilen tesisin (makina ve ekipman dâhil) pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri talebinin rapora getirdiği herhangi bir sınırlama yoktur.

Pazar değeri:

Bir mülkün, uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.
2. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
3. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
4. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgilimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
5. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
6. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
7. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
8. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
9. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

5. TAŞINMAZIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER

5.a) Mülkiyet durumu

SAHİBİ	: Royal Halı İplik Tekstil Mobilya Sanayi ve Ticaret A.Ş.
İLİ	: Gaziantep
İLÇESİ	: Şehitkamil
KÖYÜ	: Dülük
PAFTA NO	: 24L4A1D
ADA NO	: 131
PARSEL NO	: 3
NİTELİĞİ	: Arsa (*)
PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ	: 84.639,38 m ²
ARSA PAYI	: Tamamı
YEVMIYE NO	: 40880
CİLT NO	: 35
SAYFA NO	: 3413
TAPU TARİHİ	: 25.11.2008

(*) Parsel üzerindeki yapılar için cins tashihi yapılmamıştır.

5.b) Tapu kütüğü incelemesi

Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi Tapu Müdürlüğü'nden alınmış olan 03.01.2013 tarihli Takbis belgesi üzerinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur. (Takbis belgesi ektedir)

Rehinler Bölümü:

- Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, 1. dereceden, 41.250.000,-EURO tutarında ipotek şerhi. (06.09.2010 tarih ve 13366 yevmiye no ile) (İşbu ipotek; Dülük Köyü, 128 ada 1 no'lu ve 132 ada 1 no'lu parsellerle müşterektir)

Beyanlar Bölümü:

- 4562 Sayılı Yasanın Uygulama Yönetmeliği'nin 97. Maddesi C bendi gereğince; gayrimenkulün icra satışları dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk şartı aranacaktır. (26.07.2007 tarih ve 17832 yevmiye no ile)

Not: 1) Takyidat detayı için mal sahibinin veya yasal vekilin başvurusu gerekmektedir.
2) Değerlemede tapu takyidatı dikkate alınmamıştır.

5.c) İmar durumu incelemesi

Gaziantep Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde konu parselin 28.08.2004 onay tarihli, 1/1000 ölçekli Gaziantep 4. Organize Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planı paftasında “**Sanayi Alanı**” olarak gösterilen bölge içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu belirlenmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

- **Emsal (E):** 0,50 (*)
- **Bina yüksekliği (h_{max}):** Serbest (Teknolojinin gerektirdiği yükseklikte)

Gaziantep Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü İmar Arşivi'nde taşınmaza ait dosya üzerinde yapılan incelemelerde ise aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur:

- Tesise ait 16.02.2006 tarih ve 05/10 no'lu yapı ruhsatı (6.200 m²) ve 26.12.2012 tarih ve 03/36 no'lu yapı ruhsatı (28.935 m²) bulunmaktadır.
- Buna göre tesisin toplam yasal inşaat alanı 35.135 m²'dir.
- Yerinde yapılan incelemede toplam mevcut inşaat alanının yaklaşık 38.200 m² olduğu tespit edilmiştir.
- **Değerlemede yasal ve mevcut inşaat alanları dikkate alınarak iki ayrı değer belirlenmiştir.**

(*) Emsal (E): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar ve iç yüksekliği 1.80 m'yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile ticari amacı olmayan ve yapının kendi gereksinmesi için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar bu alana katılmazlar.

5.d) Taşınmazın son üç yıllık dönemde mülkiyet ve imar durumundaki değişiklikler

Yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde taşınmazın mülkiyet ve imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

6. TAŞINMAZIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU

6.a) Taşınmazın çevre ve konumu

Değerlemeye konu taşınmaz, Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Başpınar Köyü, 4. Organize Sanayi Bölgesi, 18. Cadde üzerinde, 131 ada, 3 no'lu parselde yer alan 13 kapı no'lu **Naksan Halı Fabrikası**'dır.

Tesis halihazırda faal durumda olup bünyesinde mal sahibi tarafından halı ve polypropilen iplik üretimi yapılmaktadır.

Tesisin bitişiğinde boş arsalar, karşı cephesinde Sanko Makina Tesisleri, yakın çevresinde ise Başaran Halı ve Şahan Carpet Tesisleri yer almaktadır.

Konumu, ulaşım rahatlığı, müşteri celbi ve reklam kabiliyeti tesisin değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Gaziantep Organize Sanayi Bölgesi tamamlanmış altyapıya sahiptir.

Bölge, Şehitkamil Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Ancak, çevre temizlik, altyapı, imar vs. konularındaki izin ve hizmetler, Gaziantep Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü tarafından verilmektedir.

Taşınmazın bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları:

Organize Sanayi İtfaiyesi.....	: 3,5 km
Organize Sanayi Yönetim Binası.....	: 4,5 km
Adana - Şanlıurfa Otoyolu.....	: 9,5 km
Gaziantep Şehir Merkezi.....	: 14 km
Kahramanmaraş.....	: 25,5 km
Gaziantep Havaalanı.....	: 81 km
Şanlıurfa.....	: 147 km
Adana.....	: 225 km

6.b) Parselin fiziksel özellikleri

- Yüzölçümü **84.639,38 m²** dir.
- Düz ve eğimsiz bir topografik yapıya sahiptir.
- Dikdörtgene benzer geometrik yapıdadır.
- Çevresi tel örgü ile çevrilidir.
- Üzerinde halı fabrikası yer almaktadır.
- Yapının oturumu dışında kalan alanlarda zeminler beton kaplıdır.
- Çevre aydınlatması mevcuttur.
- Altyapı tamdır.

6.c) Taşınmazın genel inşaat özellikleri

TOPLAM ARSA ALANI	: 84.639,38 m ²
TOPLAM İNŞAAT ALANI	: Yasal alan.....: 35.135 m ² Mevcut alan.....: ~ 38.200 m ²
TESİSİN BÖLÜMLERİ	: Üretim binası - 1 Üretim binası - 2 Depo binası - 1 Depo binası - 2
TESİSİN YAŞI	: ~ 6
ELEKTRİK	: Şebeke (Trafo mevcut)
JENERATÖR	: Mevcut (1 adet)
PARATONER	: Mevcut (2 adet)
KANTAR	: Mevcut (1 adet x 60 ton kapasiteli)
SU	: Şebeke + kuyu
KANALİZASYON	: Şebeke
ISITMA SİSTEMİ	: Mevcut
YANGIN TESİSATI	: Yangın hidrantları, yangın dolapları ve tüplü söndürücüler mevcut
PARK YERİ	: Açık otopark alanı mevcut
GÜVENLİK	: Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları mevcut
DEPREM BÖLGESİ	: 3. Bölge
OTOPARK	: Açık otopark alanı mevcut

SATIŞ / KİRA KABİLİYETİ : Tesis "Satılabilirlik / kiralanabilirlik" özelliğine sahiptir.
(Tapu incelemesi dikkate alınmaksızın)

6.d) Taşınmazın bölümlerine göre inşaat özellikleri

ÜRETİM BİNASI - 1 (DOKUMA)

İNŞAAT TARZI	: Betonarme prefabrik
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
KAT ADEDİ	: 1 (kısmen batar katlı) (*)
ÇATI	: Betonarme prefabrik üzeri alüminyum sandviç panel kaplı
DIŞ CEPHE	: Betonarme duvar + alüminyum sandviç panel
ZEMİN	: Vakumlu beton
PENCERE VE KAPI DOĞRAMALARI	: PVC ve demir

(*) Batar kat ve altı, halihazırda idari ofis olarak kullanılmaktadır.

ÜRETİM BİNASI - 2 (APRE VE KONFEKSİYON)

İNŞAAT TARZI	: Betonarme prefabrik
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
KAT ADEDİ	: 1
ÇATI	: Betonarme prefabrik üzeri alüminyum sandviç panel kaplı
DIŞ CEPHE	: Betonarme duvar + alüminyum sandviç panel
ZEMİN	: Vakumlu beton
PENCERE VE KAPI DOĞRAMALARI	: PVC ve demir

DEPO BİNASI - 1

İNŞAAT TARZI	: Betonarme prefabrik
İNŞAAT NİZAMI	: Bitişik (Üretim binası - 2 ile)
KAT ADEDİ	: 1
ÇATI	: Betonarme prefabrik üzeri alüminyum sandviç panel kaplı
DIŞ CEPHE	: Betonarme duvar + alüminyum sandviç panel
ZEMİN	: Vakumlu beton
PENCERE VE KAPI DOĞRAMALARI	: PVC ve demir

DEPO BİNASI - 2

İNŞAAT TARZI	: Betonarme prefabrik
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
KAT ADEDİ	: 1
ÇATI	: Betonarme prefabrik üzeri alüminyum sandviç panel kaplı
DIŞ CEPHE	: Betonarme duvar + alüminyum sandviç panel
ZEMİN	: Vakumlu beton
PENCERE VE KAPI DOĞRAMALARI	: PVC ve demir

Not: Müşteriden alınan bilgiye göre halihazırda 132 ada 1 no'lu parsel üzerinde yer alan yaklaşık 10.000 m² kapalı alana sahip depo; tesis tarafından kiralık depo olarak kullanılmaktadır.

7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle tesisin; konumu, büyüklüğü, mimari ve inşaat özellikleri dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım seçeneğinin mevcut kullanım şekli olan "fabrika ve depo" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi

- Bilindiği üzere Ülkemizde gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul piyasalarını da kapsamaya başlamıştır.
- Ekonomide sağlanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlamıştır.
- Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.
- Sektördeki gelişme büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru kaymıştır.
- Son 4 yıllık süre boyundaki satın alma gücündeki yükseliş ve gerekse alternatif yatırım enstrümanlarının düşük getirisi gayrimenkul sektöründe beklenen canlanmayı sağlamıştır.
- 2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.
- Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir.
- 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.
- 2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2012 yıllarının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep azalmıştır.
- 2013 yılının ilk 6 ayı için öngörümüz, global ekonomik krizin etkilerini sürdüreceği, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde ciddi bir artış olmayacağı şeklindedir.

7.c) Bölge analizi

Gaziantep İli

- Akdeniz ile Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin birleştiği noktada yer almaktadır.
- Yüzölçümü 6.222 km²'dir.
- İlçeleri Araban, İslahiye, Kargamış, Nizip, Nurdağı, Oğuzeli, Şahinbey, Şehitkamil ve Yavuzeli'dir.
- Doğusu Şanlıurfa İli'nin Birecik ve Halfeti, Kuzeydoğusu Adıyaman İli'nin Besni, Kuzeyi Kahramanmaraş İli'nin Pazarcık, batısı Osmaniye İli'nin Bahçe, güneybatısı Hatay İli'nin Hassa ilçeleriyle güneyi ise Kilis il merkeziyle sınırdır.
- Akdeniz ve kara iklimleri arasında geçit teşkil eden bir iklim tipine sahiptir. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve yağışlıdır.
- 2011 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 1.753.596'dır.
- Ekonomisi tarım ve sanayiye dayanmaktadır.

Şehitkamil İlçesi

- 1.250 km²'lik yüzölçüme sahiptir.
- 2011 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 652.734'tür.
- Gaziantep şehrinin Alleben Deresi ile doğal uzantılarının kuzeyinde kalan bölümü merkez olmak üzere Şehitkamil adıyla, 3398 sayılı "Gaziantep İli Merkezi'nde Şehitkamil ve Şahinbey Adıyla İki İlçe Kurulması Hakkındaki Kanun" ile, 20.06.1987 tarihinde kurulmuş ve 19.09.1988 tarihinde faaliyete geçmiştir. İlçe Şehitkamil adını, Gaziantep savunması sırasında 17 yaşında iken şehit edilen "Mehmet Kamil" den almaktadır.
- Güneydoğu Anadolu ile Akdeniz Bölgeleri arasında kalan ilçede her iki bölgenin iklimi ve özellikleri görülür. Kışlar soğuk ve yağışlı, yazlar ise sıcak ve kurak geçer.
- İlçenin kuzeyinde Pazarcık, kuzeydoğusunda Yavuzeli, doğusunda Nizip, güneydoğusunda Oğuzeli, güneyinde Şahinbey ve batısında ise Nurdağı ilçeleri bulunmaktadır.

Gaziantep Organize Sanayi Bölgesi

- 1. Organize Sanayi Bölgesi Bakanlar Kurulu kararıyla T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'na bağlı olarak Vilayet, Belediye, İl Özel İdare Müdürlüğü, Ticaret Odası, Sanayi Odası, İş Adamları Derneği ve Organize Sanayi Bölgesi Sanayicileri Derneği'nin iştirakleriyle 1969 yılında kurulmuştur.
- Yüzölçümü 2.100.000 m²'dir.
- Toplam 138 adet sanayi parseli bulunmaktadır.
- Bu bölgedeki firmalardan 118'i halen faaliyette olup 10 firma sezonluk çalışmakta, 10 firma ise kapalı durumdadır.
- 2. Organize Sanayi Bölgesi 1986 yılında 4.500.000 m²'lik alan üzerinde kurulmuştur.
- Toplam 275 adet sanayi parseli mevcuttur.
- 2. Bölgede 216 adet firma faaliyette, 44 adet firma inşaat, 15 adet firma ise proje safhasındadır.
- 3. Organize Sanayi Bölgesi 1994 yılında kurulmuştur.
- Toplam yüzölçümü 5.400.000 m²'dir.
- 277 adet sanayi parseline sahiptir.
- 3. Bölgede halen 110 adet firma faaliyettedir. 45 adet firma inşaat safhasında, 122 adet firma ise proje safhasındadır.
- 1998 yılında kurulma çalışmalarına başlanılan 4. Bölge'nin kamulaştırma ve arazi çalışmalarına 2002 yılında başlanılmış olup kamulaştırma çalışmaları tamamlanmıştır.
- 4. Bölgede halen 38 adet firma faaliyette olup toplam 140 sanayiciye yer tahsisi yapılmıştır.
- 5. Organize Sanayi Bölgesi 11.000.000 m²'lik alan üzerinde kurulmuş olup hâlihazırda arsa tahsis işlemleri devam etmektedir.

7.d) Piyasa bilgileri

Yakın çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

1. Gaziantep 4. Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer alan 25.000 m² yüzölçümlü, "Sanayi Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 0,50 ve Bina yüksekliğı (h_{max}): Serbest (Teknolojinin gerektirdiğı yükseklikte)" yapılaşma şartlarına sahip arsa 2012 yılı başında 2.050.000,-USD bedelle satılmıştır.
(m² satış değıeri ~ 80,-USD / 140,-TL) İlgili tel.: 0 532 685 67 87
2. Gaziantep 4. Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer alan 20.000 m² yüzölçümlü, "Sanayi Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 0,50 ve Bina yüksekliğı (h_{max}): Serbest (Teknolojinin gerektirdiğı yükseklikte)" yapılaşma şartlarına sahip arsa 2012 yılı başında 1.800.000,-USD bedelle satılmıştır.
(m² satış değıeri 90,-USD / ~ 160,-TL) İlgili tel.: 0 532 685 67 87
3. Gaziantep 4. Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer alan 25.000 m² yüzölçümlü, "Sanayi Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 0,50 ve Bina yüksekliğı (h_{max}): Serbest (Teknolojinin gerektirdiğı yükseklikte)" yapılaşma şartlarına sahip arsanın satış değıeri 2.125.000,-USD'dir.
(m² satış değıeri 85,-USD / ~ 150,-TL) İlgili tel. / Gayret Emlak: 0 342 322 94 74
4. Gaziantep 4. Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer alan 50.500 m² yüzölçümlü, "Sanayi Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 0,50 ve Bina yüksekliğı (h_{max}): Serbest (Teknolojinin gerektirdiğı yükseklikte)" yapılaşma şartlarına sahip arsanın m² satış değıeri 90,-USD (~ 160,-TL)'dir. İlgili tel. / City Emlak: 0 342 321 55 75
5. Gaziantep 4. Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer alan 57.000 m² yüzölçümlü, "Sanayi Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 0,50 ve Bina yüksekliğı (h_{max}): Serbest (Teknolojinin gerektirdiğı yükseklikte)" yapılaşma şartlarına sahip arsanın satış değıeri 5.700.000,-USD'dir.
(m² satış değıeri 100,-USD / 175,-TL) İlgili tel. / City Emlak: 0 342 321 55 75

Not: 1) Emsallerin tümü pazarlığı açıktır.

2) Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD= 1,7500 TL'dir.

7.e) Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler

Olumlu etkenler:

- Altyapısı tamamlanmış bir organize sanayi bölgesinde yer alması,
- Ulaşım rahatlığı,
- Müşteri celbi,
- Reklam kabiliyeti,
- Yakın çevrede satılık gayrimenkul sayısının az olması,
- Bölgenin her geçen gün artan ticaret potansiyeli.

Olumsuz etkenler:

- Tesis yapıları için tapuda cins tashihiinin henüz yapılmamış olması,
- Ruhsata aykırı yapılaşmanın mevcudiyeti,
- Global finansal kriz sebebiyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

8. DEĞERLEME SÜRECİ

8.a) Değerleme yöntemleri

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

Gelir indirgeme yaklaşımında pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Maliyet yaklaşımında, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

8.b) Taşınmazın değerlemesinde kullanılan yöntem

Bu çalışmamızda taşınmazın pazar değerinin tespitinde **maliyet yaklaşımı yöntemi** kullanılmıştır.

Bölgede taşınmaza emsal nitelikte satılık veya kiralık gayrimenkul bulunamadığından emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri uygulanamamıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi, maliyet yaklaşımı yönteminde ele alınan bileşenlerden arsa değerinin hesaplanmasında kullanılmıştır.

9. TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

9.a) Maliyet yaklaşımı yöntemi ve ulaşılan sonuç

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği ve 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 göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa veya yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklendikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değerinin eklenmesi ile yapılır. 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.

Maliyet yaklaşımında, geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

Yöntemin uygulanması

Maliyet yaklaşımı yöntemi ile tesisin pazar değerinin tespitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır:

I - Arsanın değeri (*)

II - Arsa üzerindeki inşaat yatırımlarının değeri (*)

III - Makina ve ekipmanların değeri

(*) Bu bileşenler, arsa ve inşaat yatırımlarının ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

I- Arsanın değeri

Arsanın değerinin tespitinde "emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.

Bu yöntemde parselin bulunduğu bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış / satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu parsel için m² değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, büyüklük, görülebilirlik, fiziksel özellik ve altyapı imkânları gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış; ayrıca ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

EMSAL ANALİZİ

Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen emsallerin m² satış değerleri sırasıyla; 140, 160, 150, 160 ve 175,-TL'dir. Tüm emsallerde yaklaşık % 10 oranında pazarlık payı olacağı görüşündeyiz. Konu taşınmazın şerefiyesi konum bakımından emsallerden % 40 daha fazladır.

Buna göre ortalama emsal;

$$\frac{(140 + 160 + 150 + 160 + 175) \times 0,90 \times 1,40}{5} \cong \mathbf{200,-TL}$$
 bulunmuştur.

Ulaşılan sonuç:

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle değerlemeye konu parselin konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri, mevcut imar durumu ve üzerindeki tesisin mevcudiyeti dikkate alınarak m² değeri için **200,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

Buna göre değerlemeye konu tesis arsasının pazar değeri:

$$84.639,38 \text{ m}^2 \times 200,-\text{TL}/\text{m}^2 \cong (16.927.876) \mathbf{16.930.000,-TL}$$
 olarak belirlenmiştir.

II- Arsa üzerindeki inşaat yatırımlarının değeri

İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas ortalama m² bedeli (kârı havî satışa esas rayiç tutarı), binaların yapılış tarzları ve nitelikleri ile birlikte halihazır durumları dikkate alınarak saptanmıştır.

Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.

İnşai yatırımların yasal duruma göre değeri :

YAPI ADI	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	AMORTİZE EDİLMİŞ KÂRI HAVÎ ORTALAMA m ² DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (TL)
Üretim Binaları	III-B	35.135	490	17.215.000
Çevre düzenlemesi, çevre çiti, saha kaplamaları vs. (maktuen)				450.000
TOPLAM				17.665.000

İnşai yatırımların mevcut duruma göre değeri :

YAPI ADI	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	AMORTİZE EDİLMİŞ KÂRI HAVÎ ORTALAMA m ² DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (TL)
Üretim Binaları	III-B	38.200	490	18.720.000
Çevre düzenlemesi, çevre çiti, saha kaplamaları vs. (maktuen)				450.000
TOPLAM				19.170.000

(*) Yapıların sınıfı III-B olup bir örneği rapor ekinde sunulmuş olan inşaat m² maliyet tablosuna göre m² maliyet bedeli 560,-TL'dir. Yapıların yaşları ve satışları sırasında üzerlerine eklenecek olan yatırımcı kârı dikkate alınarak ortalama m² değeri yukarıdaki gibi belirlenmiştir.

III- Makina ve ekipmanların değeri

Makina ve ekipmanlar, onları diğer çoğu gayrimenkul türlerinden ayıran ve değerlerinin tespitinde kullanılacak değerlendirme yaklaşımı ile değerlemenin raporlanmasını etkileyen bazı karakteristik özelliklere sahiptirler.

Makina ve ekipmanlar, tipik olarak, taşınabilme veya başka bir yerde yeniden kurulabilme özelliğine sahiptirler ve genelde gayrimenkule kıyasla daha hızlı yıpranmaya tabidirler.

Değer, bir makina veya ekipman kaleminin bir işlem ünitesi dahilindeki diğer varlıklarla birlikte mi yoksa ayrı bir varlık olarak mı değerlemeye tabi tutulduğuna ya da bulunduğu yere bağlı bir kalem olarak mı yoksa taşınabilir bir unsur olarak mı değerlendirildiğine bağlı olarak önemli ölçüde değişecektir.

Makina ve ekipman değerlemeleri, aşağıdaki yaklaşımlardan herhangi biri kullanılarak yapılabilir:

- o Emsal karşılaştırma (pazar değeri) yaklaşımı
- o Maliyet yaklaşımı (amortismanına tabi tutulmuş yerine koyma maliyeti)
- o Gelir indirgeme yaklaşımı

Makina veya ekipmanın değerini etkileyebilecek faktörler arasında şunlar bulunmaktadır:

- o makina ve ekipmanın yerinde değerlemeye tabi tutulduğu hallerde, montaj ve hizmete sokma maliyetleri,
- o taşınacağı durumlarda yapılan değerlemelerde, hizmetten çıkarma, taşıma ve taşıma sonrasında muhtemel yeniden hizmete sokma giderleri için ayrılan karşılıklar ve hangi tarafın bu maliyetleri karşılayacağı,
- o kısıtlı hammadde kaynakları, binaların sınırlı ömürleri, fabrikanın içinde bulunduğu arsa ve binalara ilişkin sınırlı süreli kullanım hakları, yasal kısıtlamalar ve çevre düzenlemeleri gibi faktörler.

DEĞERLENDİRME

- o Değer tespitinde makina ve ekipmanların bir kısmı için maliyet yaklaşımı (amortismanına tabi tutulmuş yerine koyma maliyeti) yöntemi, bir kısmı için ise emsal karşılaştırma (Pazar değeri) yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.
- o Maliyet yaklaşımı yöntemiyle değerlemesi yapılan makina ve ekipmanların yaklaşık yeni değerleri tespit edilmiş (şirket kayıtlarından veya piyasa araştırmalarından) ve bu değerler üzerinden değerlemeye konu makina ve ekipman amortismanına tabi tutulmuş, montaj maliyetleri de göz önünde bulundurulmuştur.

- Maliyet yaklaşımı yöntemiyle değer tespiti yapılan makina ve ekipmanlarda makinaların faydalı ömürleri 20 yıl olarak alınmış ve yıllık %5 amortisman uygulanmıştır. (Tarafımızca yapılmış daha önceki makine ekipman değerlemeleri için muhasebe kayıtlarında yapılan incelemelerde makine ve ekipmanların ortalama 10-12 yıllık bir amortismanına tabi tutularak değerlerinin sıfırlandığı sıkça görülmüştür. Ancak fiili olarak yapılan incelemelerde değeri sıfırlanmış olan bu makine ve ekipmanların 10-12 yıllık sürenin sonrasında da uzun yıllar faydalı olarak kullanıldığı, ekonomik değerlerinin olduğu, alım-satımının yapıldığı ve işletmeye katma değer yarattığı görülmüştür. Bu tespitlerden hareketle ve uzun yıllara varan değerlendirme tecrübelerimize istinaden rapora konu makine ve ekipmanların teknik faydalı ömürlerinin yaklaşık 20 yıl olarak alınması tarafımızca uygun görülmüştür. Yanı sıra bu makinaların 20 yıldan daha uzun sürelerde de kullanılabildiği yine gözlemlerimiz içerisinde.
- Makina ve ekipmanların değerlerinin tespiti için piyasa araştırmaları yapılmış, şirket kayıtları incelenmiş, yaş, marka ve halihazır durumları dikkate alınmıştır.
- Yapılan piyasa araştırmaları aşağıda özetlenmiştir.
 - Van De Wiele marka halı makinaları için ikinci el satış piyasasında emsal satılık makina bulunamamış; yeni fiyatlarının tespiti için Türkiye satış temsilciliğini yapan Van De Wiele İstanbul Tekstil Makina San. Ve Tic. A.Ş. firmasıyla (Tel: 0212 472 04 12/13) görüşülmüştür. Görüşme sonucunda rapora konu halı makinalarının halihazırda üretilmediği, sektörde her yıl makina modellerinin değiştiği bilgisi alınmıştır. Edinilen bilgilere göre 2010 model UCP93 model makinanın muadilinin UCI03 model (yeni satış bedeli 1.300.000,-Euro), CRP93 model makinanın muadilinin RCI03 model (yeni satış bedeli 1.050.000,-Euro), USP93 model makinanın muadilinin USI03 model (yeni satış bedeli 925.000,-Euro) olarak üretildiği öğrenilmiştir.
 - Diğer makina ve ekipmanlar için emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi uygulanmış ve aşağıda adresleri verilen internet sitelerinden ikinci el fiyatları toplanarak değer tespiti yoluna gidilmiştir.
www.makinaara.com
www.ikincielim.com
www.makinaarabul.com
www.ikincielmakina.com
www.sahibindenmakina.com
www.ekranmakina.com
www.hasel.com/ikinciel
www.cagsanmakine.com
www.diriler.com.tr
- Rapora konu tesis içerisinde bulunan ve yerinde tespiti yapılan makina ve ekipmana ait değerlendirme tablosu sayfa 22 ilâ 26'da verilmiştir.

MAKİNA VE EKİPMAN ADI	DEĞERLEME YÖNTEMİ	YAKLAŞIK YENİ MAKİNA DEĞERİ (TL/ADET)	YILLIK AMORTİSMAN ORANI	TAKDİR EDİLEN DEĞERİ (TL)
3 ad. hali dokuma makinesi, Van De Wiele marka, CRX 82 model, 40 tarak ve 8 renkli, 2005 ve 2006 imali, tüm donanımlarıyla beraber komple	MALİYET YAKLAŞIMI	1.500.000-1.700.000	% 5	3.000.000
2 ad. hali dokuma makinesi, Van De Wiele marka, CRX 83 model, 50 tarak ve 6 renkli, 2005 imali, tüm donanımlarıyla beraber komple	MALİYET YAKLAŞIMI	1.800.000-2.000.000	% 5	2.300.000
Hali dokuma makinesi, Van De Wiele marka, UCL 83 model, 40 tarak ve 8 renkli, 2005 imali, tüm donanımlarıyla beraber komple	MALİYET YAKLAŞIMI	2.000.000-2.250.000	% 5	1.570.000
4 ad. hali dokuma makinesi, Van De Wiele marka, CRX 83 model, 40-50 tarak ve 6 renkli, 2006 imali, tüm donanımlarıyla beraber komple	MALİYET YAKLAŞIMI	1.800.000-2.000.000	% 5	5.100.000
Hali dokuma makinesi, Van De Wiele marka, SRX 400 Shaggy model, 82 tarak ve 8 renkli, 2006 imali, tüm donanımlarıyla beraber komple	MALİYET YAKLAŞIMI	1.500.000-1.700.000	% 5	1.090.000
Hali dokuma makinesi, Van De Wiele marka, HLX 83 400 model, 70 tarak, 2007 imali, tüm donanımlarıyla beraber komple	MALİYET YAKLAŞIMI	2.350.000-2.500.000	% 5	1.900.000
Hali dokuma makinesi, Van De Wiele marka, UCL 83 400 model, 40 tarak ve 8 renkli, 2007 imali, tüm donanımlarıyla beraber komple	MALİYET YAKLAŞIMI	2.350.000-2.500.000	% 5	1.850.000
Hali dokuma makinesi, Van De Wiele marka, USX 83 400 model, 24 tarak ve 8 renk, 2007 imali, tüm donanımlarıyla beraber komple	MALİYET YAKLAŞIMI	1.900.000-2.000.000	% 5	1.480.000
Hali dokuma makinesi, Van De Wiele marka, HLX 83 400 model, 70 tarak ve 8 renkli, 2008 imali, tüm donanımlarıyla beraber komple	MALİYET YAKLAŞIMI	2.350.000-2.500.000	% 5	2.080.000
2 ad. hali dokuma makinesi, Van De Wiele marka, UCP93 model, 40 tarak ve 8 renkli, 2010 imali, tüm donanımlarıyla beraber komple	MALİYET YAKLAŞIMI	2.300.000-2.500.000	% 5	4.100.000
Hali dokuma makinesi, Van De Wiele marka, CRP93 model, 48 tarak ve 8 renkli, 2010 imali, tüm donanımlarıyla beraber komple	MALİYET YAKLAŞIMI	1.800.000-1.900.000	% 5	1.600.000
Hali dokuma makinesi, Van De Wiele marka, USP 93 Shaggy model, 24 tarak ve 8 renkli, 2010 imali, tüm donanımlarıyla beraber komple	MALİYET YAKLAŞIMI	1.900.000-2.000.000	% 5	1.675.000

Boyuna kesim makinesi, Tanghe marka, 5 bıçaklı, 2005 model, tüm donanımı ile birlikte komple	MALİYET YAKLAŞIMI	100.000-130.000	% 5	75.000
14 ad. oyma makinesi, Toz toplama ünitesi ve masaları ile birlikte komple	EMSAL KARŞILAŞTIRMA			23.250
Konveyörler;				
- 1 ad. 18 m uzunluğunda				
- 1 ad. 9 m uzunluğunda	EMSAL KARŞILAŞTIRMA			52.000
- 1 ad. Çağsan marka				
- 2 ad. yükleme konveyörü, lastik bantı, 15 m'ye kadar uzatılabilen, tüm donanımlarıyla beraber komple				
Elektrik güç tesisi; 1 ad. 2000 kVA kapasiteli trafo, kompanzasyon panoları, ana ve tali panolar, paratonerler, aydınlatma armatürleri, tesisatı ve tüm ilgili ekipmanı ile birlikte komple	EMSAL KARŞILAŞTIRMA			235.000
Dizel jeneratör, Aksa marka, 280 kVA kapasiteli, komple	EMSAL KARŞILAŞTIRMA			28.500
Basınçlı hava tesisi;				
- 2 ad. vidalı kompresör, Mark marka, RME 110 ve RME 110 IVR model				
- 1 ad. vidalı kompresör, Mannesman marka, Regatta 200 model	EMSAL KARŞILAŞTIRMA			130.000
- 2 ad. hava tankı, 1000 lt kapasiteli				
- 2 ad. hava kurutucusu, Atlas Copco marka, DFR 500 ve FD 1000 VSD model				
- Tesisatı ve tüm donanımı ile birlikte komple				
Su arıtma tesisi; 4 tüplü tandem tipi su yumuşatma makinesi, tuz tankı, su deposu, sevk pompaları, UV cihazı, dozajlama ünitesi ve tüm diğer donanımlarıyla birlikte komple	EMSAL KARŞILAŞTIRMA			23.250
Buhar kazanı; Brox marka, 20 m ² ısıtma yüzeyine sahip, brülörü, sirkülasyon pompaları, kondens tankları, tesisatı ve tüm donanımlarıyla birlikte komple	EMSAL KARŞILAŞTIRMA			40.000
Radyant tip ısıtma sistemi, komple	EMSAL KARŞILAŞTIRMA			18.250
Doğalgaz RMS istasyonu, komple	EMSAL KARŞILAŞTIRMA			23.500
LPG tankı, 8 ton kapasiteli, komple	EMSAL KARŞILAŞTIRMA			11.000

Kamyon kantarı, Tunaylar marka, 60 ton kapasiteli, tüm donanımı ile birlikte komple	EMSAL KARŞILAŞTIRMA			28.500
Yangın tesisatı ekipmanları;	EMSAL KARŞILAŞTIRMA			47.000
- 1 ad. elektrikli yangın pompası				
- 1 ad. dizel yangın pompası				
- 1 ad. elektrikli jockey pompa				
- Yangın suyu tesisatı, yangın dolapları, saha hidrantları ve tüm ilgili ekipman ile birlikte komple				
19 ad. jüt kabini (Halı makineleri için)	EMSAL KARŞILAŞTIRMA			23.500
12 ad. sekiyonel kapı	EMSAL KARŞILAŞTIRMA			58.800
Fabrika alanı içi soğutma sistemi; 32 ad. iç ve dış üniteler ile birlikte komple	EMSAL KARŞILAŞTIRMA			178.000
Makineler için tutulan yedek parçalar, komple	EMSAL KARŞILAŞTIRMA			285.000
Forkliftler:	EMSAL KARŞILAŞTIRMA			285.000
- Linde marka, E16 model, 2010 imalı, 1.600 kg kapasiteli , komple, Forklift NO: 36				
- Linde marka, H20D.03 model, 2002 imalı, 2.000 kg kapasiteli , komple, Forklift NO: 14				
- Linde marka, E30-03 model, 2011 imalı, 3.000 kg kapasiteli , komple, Forklift NO: 41				
- Linde marka, E20PL-01 model, 2011 imalı, 2.000 kg kapasiteli , komple, Forklift NO: 40				
- Linde marka, E16C-01 model, 2011 imalı, 1.600 kg kapasiteli , komple, Forklift NO: 42				
Atkı düzleme makinası / Mahlo Marka, 2012 model	MALİYET YAKLAŞIMI	190.000-200.000	% 5	190.000
Tam otomatik rulo makinası	EMSAL KARŞILAŞTIRMA			28.500
2 adet bobin aktarma makinası, Gilbos marka, 2012 model, Bitwinder tip, Belçika malı, 2 gözlü	MALİYET YAKLAŞIMI	190.000-200.000	% 5	190.000
Otomatik halı dokuma robotu (robot handtuft), Hitex marka, 2012 model, İsveç malı	MALİYET YAKLAŞIMI	200.000-230.000	% 5	205.000

Listede ismi yazılamayan imalatâ yardımcı makineler, aletler, avadanlıklar, atölye ekipmanları, transpaletler, 2 ad. Hidrolik lift, akordiyon şeklinde dış kapı, kuyu pompaları, yer temizleme makineleri, tüm teferruatlar ve makineler üzerine komple	EMSAL KARŞILAŞTIRMA			165.000
TOPLAM				(32.633.600) ~32.635.000

Özet olarak tesisin pazar değeri;

Tesisin yasal durumuna göre pazar değeri,

Arsanın değeri.....	: 16.930.000,-TL
Arsa üzerindeki inşaat yatırımlarının değeri.....	: 17.665.000,-TL
Makina ve ekipmanların değeri.....	: 32.635.000,-TL olmak üzere
TOPLAM	67.230.000,-TL 'dir.

Tesisin mevcut durumuna göre pazar değeri ise,

Arsanın değeri.....	: 16.930.000,-TL
Arsa üzerindeki inşaat yatırımlarının değeri.....	: 19.170.000,-TL
Makina ve teçhizatın değeri.....	: 32.635.000,-TL olmak üzere
TOPLAM	68.735.000,-TL 'dir.

10. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen tesisin yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, arsasının büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, imar durumuna, binaların yapılış tarzlarına, inşaat kalitelerine, mimari özelliklerine, halihazır durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **arsa ve üzerindeki inşai yatırımlar ile makina ve teçhizatın günümüz ekonomik koşullarındaki takdir olunan toplam pazar değerleri** aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL	USD	EURO
Yasal duruma göre toplam pazar değeri	67.230.000	38.415.000	28.175.000
Mevcut duruma göre toplam pazar değeri	68.735.000	39.275.000	28.805.000

Not: Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 1,7500 TL ve 1,-EURO = 2,3860 TL'dir.

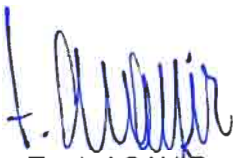
Tesisin yasal duruma göre KDV dâhil toplam pazar değeri 79.331.400,-TL ve mevcut duruma göre KDV dâhil toplam pazar değeri ise 81.107.300,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak alınmıştır.

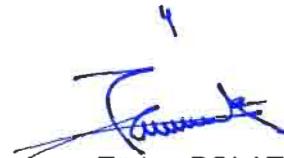
İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. Rapor tarihi: 04 Şubat 2013 / Revize rapor tarihi: 30 Mart 2013

(Ekspertiz tarihi: 11 Ocak 2013)

Saygılarımızla,


Tarık ACAYIR
İşletmeci
Değerleme Uzmanı


Türker POLAT
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki :

- Konum krokisi ve uydu görünüşü (1 sayfa)
- Tapu sureti
- TAKBİS belgesi (2 sayfa)
- Yapı ruhsatı (2 sayfa)
- Kadastral plan
- Parsel planı
- Fotoğraflar (2 sayfa)
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)

İli	GAZİANTEP	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	ŞEHİTKAMİL						
Mahallesi							
Köyü	DÜLÜK						
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
1.722.174,39		24-L4A1D	131	3	ha	m²	dm²
					84.639,38 m2		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 13371251					
	Edinme Sebebi	Tamamı GAZİANTEP ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ adına kayıtlı iken ROYAL HALI İPLİK TEKSTİL MOBİLYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
	Sahibi	ROYAL HALI İPLİK TEKSTİL MOBİLYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		40880	35			25/11/2008	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						RAPOR NO: 2013/0-2	

NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
 ** Tebligat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz
Zemini No : 13371251
İl / İlçe : GAZİANTEP/ŞEHİTKAMİL
Kuruluş Adı : Şehitkamil TM
Mülkiyet / Köy Adı : DÜLÜK Köyü
Mevki :
Cilt / Sayfa No : 35 / 3413
Kayıt Durum : Aktif



TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Diğer (Konusu: 4562 Sayılı Yasanın Uygulama Yönetmeliğinin 97.Maddesi C GAZİANTEP ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ bendi gereğince; Gayrimenkulün ,İçra satışları dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk şartı aranacaktır) Tarih: 0 Sayı: -		26/07/2007 - 17832	Satış-15/09/2008-32591

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
80567465	ROYAL HALI İPLİK TEKSTİL MOBİLYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM		84.639,38	Satış - 25/11/2008 - 40880-	- -

İpotek

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VergiNo:9220034970 SicilNo:776444	Evet	41,250,000.00 EUR	%26 DEĞİŞKEN	1 / 0	F.B.K.	06/09/2010- 13366	ROYAL HALI İPLİK TEKSTİL MOBİLYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Yok

İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Şehitkamil TM - DÜLÜK Köyü 131 Ada 3 Parsel	1 / 1	ROYAL HALI İPLİK TEKSTİL MOBİLYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	41,250,000.00 EUR	06/09/2010- 13366	--
Şehitkamil TM - DÜLÜK Köyü 128 Ada 1 Parsel	1 / 1	NAKSAN PLASTİK VE ENERJİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	41,250,000.00 EUR	06/09/2010- 13366	--
Şehitkamil TM - DÜLÜK Köyü 132 Ada 1 Parsel	1 / 1	NAKSAN PLASTİK VE ENERJİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	41,250,000.00 EUR	06/09/2010- 13366	--

İpotek S/B/İ Bilgisi

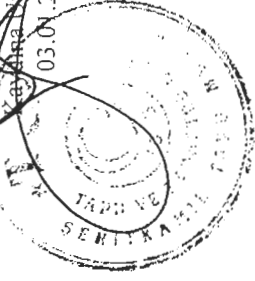
S/B/İ	Açıklama	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
			--

RAPOR NO: 2013/042

Raporlayan: 9140-Cafar DUMRUL

Kaymakam Saygındır.

03.01.2013



Elit
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

RAPOR NO: 2013/042

YAPI RUHSATI

Ruhsat Takip No: 0 0 0 0 1 0 0

1. Ruhsatı veren kurum Organize Sanayi Bölge Müd		2. Ruhsatın verililiş amacı ☒ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat duvarı ☐ Bahçe duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden ☐		3. Ruhsatın onay tarihi 16.02.06		4. Ruhsat no. 05/10	
5. Pafta no. 25L-1D-4A		6. Ada no. 131		7. Parsel no. 3			
8. İmar planı onay tarihi 28.08.04		9. Parselasyon planı onay tarihi		10. İmar durumu tarihi ve no. 16/09/2005-04/11			
11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²) FABRİKA-84639,38 m²		12. Tapu tescil belgesi veren kurum Ş.KAMİL 2 TAPU ŞİC.MÜD.		13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no. 17.08.2005-10223			
14. Zemin etüdü onay tarihi		15. ÇED raporu onay tarihi		16. Planlanan inşaat başlama tarihi		17. Planlanan inşaat bitirme tarihi	
18. Ruhsatın geçerlilik tarihi							
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		SANTİYE SEFİNİN			
19. Adı soyadı, ünvanı Naksan Kimya San ve Tic.A.Ş		24. Adı soyadı, ünvanı Naksan Kimya San ve Tic.A.Ş		25. Hukuki durumu A.Ş		34. Adı soyadı, ünvanı	
20. Bağlı olduğu vergi dairesi ŞEHİTKAMİL V D.		26. Kurum sicil no. 22102		27. Bağlı olduğu vergi dairesi ŞEHİTKAMİL V D.		35. Büro tescil no.	
21. Vergi dairesi sicil no. 6280093926		29. Sigorta sicil no.		30. Sözleşme tarihi ve no.		39. Sözleşme tarihi ve no.	
22. Adres Organize Sanayi Bölgesi 18 Nolu S. No:13 Şehitkamil/GAZİANTEP		32. Adres		33. İmza		41. İmza	
42. Yapının ünitenin kullanma amacı FABRİKA		43. Ünite sayısı 1		44. Yüzölçümü (m ²) 6200 m²		45. Benzer yapı sayısı 1	
46. Toplam yapı sayısı 1		47. Yapının taban alanı (m ²) 6200 m²		48. Toplam taban alanı (m ²) 6200 m²		49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 1	
50. Toplam bağımsız bölüm sayısı 1		51. Yapı inşaat alanı (m ²) 6200 m²		52. Toplam inşaat alanı (m ²) 6200 m²		53. Yapının yol kotu altı kat sayısı 1	
54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 1		55. Yapının toplam kat sayısı 1		56. İlave kat sayısı		57. Yapının yüksekliği (m) 11.00	
58. İlave kat yüksekliği		59. Yapının sınıfı 2		60. Yapının grubu 8		61. 1 m ² maliyeti (Bin TL) 193 YTL	
62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL) 1.196.600		63. Yapının arsa değeri (Bin TL) 253918 YTL		64. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL) 1.450,518 YTL			

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

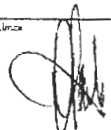
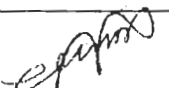
55. ISITMA SİSTEMİ ☐ Uzaktan ısıtma kabirifer ☐ Bina içi kalorifer ☐ Jilet ☐ gaz sobası ☐ Duze ☐ Klima		57. TESİSATLAR ☐ Yangın tesisatı ☐ Paratoner ☒ Haberleşme tes. ☒ Elektrik ☒ Kanalizasyon ☐ Jeneratör ☐ Fosseptik ☐ Hidrofor ☐ Antraz ☐ Sıhhi Tesisat		59. ORTAK KULLANIM ALANLARI ☐ Kömürlük ☐ Sığınak ☐ Otopark ☐ Yangın merdiveni ☐ Asansör ☐ Ortak depo ☐ Kapıcı dairesi ☒ Bekçi kulübesi ☐ Su deposu ☐ Kuyu suyu ☒ Şehir suyu ☐ Kat D.		70. YAPIM SİSTEMLERİ ☐ Yığma (Kagir) ☐ Şekbet (karkas) ☐ Çelik ☐ Ahşap ☐ Betonarme ☐ Tünel katp ☐ Yerinde dökme ☐ Kompozit ☒ Prefabrik		71. KULLANILAN MALZEME ☐ Braket ☐ Beton blok ☐ Tuğla ☐ Halif panel ☐ Taş ☐ ☐ Ahşap ☐ ☐ Kerpiç ☐ ☒ Gazbeton ☐ ☐ Plak tıng ☐ Montaj bşeme ☐ Asmetin ☐ Ahşap	
56. SİCAR SU Temin şekli ☐ Termosifon ☐ Doğalgaz ☒ Şofben ☐ LPG ☐ Kombi ☐ Fuel-oil ☒ Güneş kolektörü ☒ Elektrik ☐ Müşterek ☐ Keti Yakıt ☐ Termal		72. DÖŞEME ☐ Plak tıng ☐ Montaj bşeme ☐ Asmetin ☐ Ahşap							

YAPI PROJELERİ

Onay tarihi	74. Adı soyadı	75. Oda sicil no.	76. Büro tescil no.	77. Oda belge no.	78. Adresi	79. İmza
16.02.06	M.SERDAR KARAKAŞ	21742	27.074	183997	Fatih M.27 Nolu S.No:2 G. ANTEP	
16.02.05	S.MURAT CANSUNAR	40457	2.711.808	2005-561	Muhittin Şekerci S.Cansunar Apt.G.A	
16.02.06	NECATİ DURMAZ	25883	2.727.316	2006/02	D.Miçem M.Özgürük C.No:31 G. ANTEP	
16.02.06	MEL KARABAYK	39041	3345	2006/09	Gazi M.Ebi Apt No:43 F G. ANTEP	
		8927	1068-02	27300	23.Nisan M.Sultan celim M.No:40216	

RAPOR NO: 2015/042

[illegible]

27. Adli soyadı, unvanı, TC kimlik no. ROYAL HALI TEKSTİL MOB SAN. TIC. A.Ş. 28056697164		12. Adli soyadı, unvanı, TC kimlik no. POLATECH MÜH. TAAM. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. 18461909930		42. Adli soyadı, unvanı GÜVEN ŞÖNMEZ-MAKİNA MÜHENDİSİ	
28. Başlı olduğu vergi dairesi adı GAZİKENT V.D.		33. Oda sicil no. 30774		43. TC sicil no. 25442007177	
29. Vergi kimlik no. 8280093926		34. Başlı olduğu vergi dairesi adı GAZİKENT V.D.		44. Oda sicil no. 68552	
30. Adres 4. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ ŞEHİTKAMİLGAZİANTEP.		31. İmza 	32. Sicil no ve tarihi 19.12.2012	35. Sicil no ve tarihi 1	36. Sicil no ve tarihi 19.12.2012
40. Sicil no ve tarihi İNCİLİPİNAR MAH. KEPEKÇİPADE İŞ MERKEZİ A BLOK NO 1 ŞEHİTKAMİLGAZİANTEP.		41. İmza 		43. Adres ATATÜRK MAH. 1069 NOLU SOK. ÇINAR APT. NO:13/11 ŞEHİTKAMİLGAZİANTEP.	
				44. İmza 	

[illegible]

76.İzmiri Sistem ☐ 1.Merkezi 1 adet mah. kalorifer ☐ 2.Bina içi kalorifer ☐ 3.Kat kaloriferi ☐ 4.Soba ☐ 5.Döğel gaz sobası ☐ 6.Küme ☐ 7.	84.Tirevalıdır ☐ 1.Armatür ☐ 2.Dağ. istasyon u ☐ 3.Dedektör ☐ 4.Cihazlar ☐ 5.Hidrotestime ☐ 6.Plan su ☐ 7.Yazıcı su ☐ 8.Hidrotest ☐ 9.Armatör ☐ 10.Planörler ☐ 11.Yangın tesviri ☐ 12.	85.Dİ.İ.İ. Sistem Aletleri ☐ 1.Azaltıcı ☐ 2.Bekletme tankı ☐ 3.Açık iletken ☐ 4.Koruyucu ekipman ☐ 5.Koruyucu ekipman ☐ 6.Sistem su ☐ 7.Yazıcı su ☐ 8.Hidrotest ☐ 9.Sistem su ☐ 10.Yazıcı su ☐ 11.Yazıcı su ☐ 12.	86.Yapının Taahhüt Sistemi ☐ 1.1.1. Balonlar ☐ 1.1.2. Balonlar ☐ 1.1.3. Balonlar ☐ 1.2.1. Balonlar ☐ 1.2.2. Balonlar ☐ 1.2.3. Balonlar ☐ 1.3.1. Balonlar ☐ 1.3.2. Balonlar ☐ 1.3.3. Balonlar ☐ 1.4.1. Balonlar ☐ 1.4.2. Balonlar ☐ 1.4.3. Balonlar ☐ 1.5.1. Balonlar ☐ 1.5.2. Balonlar ☐ 1.5.3. Balonlar ☐ 1.6.1. Balonlar ☐ 1.6.2. Balonlar ☐ 1.6.3. Balonlar ☐ 1.7.1. Balonlar ☐ 1.7.2. Balonlar ☐ 1.7.3. Balonlar ☐ 1.8.1. Balonlar ☐ 1.8.2. Balonlar ☐ 1.8.3. Balonlar ☐ 1.9.1. Balonlar ☐ 1.9.2. Balonlar ☐ 1.9.3. Balonlar ☐ 1.10.1. Balonlar ☐ 1.10.2. Balonlar ☐ 1.10.3. Balonlar ☐ 1.11.1. Balonlar ☐ 1.11.2. Balonlar ☐ 1.11.3. Balonlar ☐ 1.12.1. Balonlar ☐ 1.12.2. Balonlar ☐ 1.12.3. Balonlar ☐ 1.13.1. Balonlar ☐ 1.13.2. Balonlar ☐ 1.13.3. Balonlar ☐ 1.14.1. Balonlar ☐ 1.14.2. Balonlar ☐ 1.14.3. Balonlar ☐ 1.15.1. Balonlar ☐ 1.15.2. Balonlar ☐ 1.15.3. Balonlar ☐ 1.16.1. Balonlar ☐ 1.16.2. Balonlar ☐ 1.16.3. Balonlar ☐ 1.17.1. Balonlar ☐ 1.17.2. Balonlar ☐ 1.17.3. Balonlar ☐ 1.18.1. Balonlar ☐ 1.18.2. Balonlar ☐ 1.18.3. Balonlar ☐ 1.19.1. Balonlar ☐ 1.19.2. Balonlar ☐ 1.19.3. Balonlar ☐ 1.20.1. Balonlar ☐ 1.20.2. Balonlar ☐ 1.20.3. Balonlar ☐ 1.21.1. Balonlar ☐ 1.21.2. Balonlar ☐ 1.21.3. Balonlar ☐ 1.22.1. Balonlar ☐ 1.22.2. Balonlar ☐ 1.22.3. Balonlar ☐ 1.23.1. Balonlar ☐ 1.23.2. Balonlar ☐ 1.23.3. Balonlar ☐ 1.24.1. Balonlar ☐ 1.24.2. Balonlar ☐ 1.24.3. Balonlar ☐ 1.25.1. Balonlar ☐ 1.25.2. Balonlar ☐ 1.25.3. Balonlar ☐ 1.26.1. Balonlar ☐ 1.26.2. Balonlar ☐ 1.26.3. Balonlar ☐ 1.27.1. Balonlar ☐ 1.27.2. Balonlar ☐ 1.27.3. Balonlar ☐ 1.28.1. Balonlar ☐ 1.28.2. Balonlar ☐ 1.28.3. Balonlar ☐ 1.29.1. Balonlar ☐ 1.29.2. Balonlar ☐ 1.29.3. Balonlar ☐ 1.30.1. Balonlar ☐ 1.30.2. Balonlar ☐ 1.30.3. Balonlar ☐ 1.31.1. Balonlar ☐ 1.31.2. Balonlar ☐ 1.31.3. Balonlar ☐ 1.32.1. Balonlar ☐ 1.32.2. Balonlar ☐ 1.32.3. Balonlar ☐ 1.33.1. Balonlar ☐ 1.33.2. Balonlar ☐ 1.33.3. Balonlar ☐ 1.34.1. Balonlar ☐ 1.34.2. Balonlar ☐ 1.34.3. Balonlar ☐ 1.35.1. Balonlar ☐ 1.35.2. Balonlar ☐ 1.35.3. Balonlar ☐ 1.36.1. Balonlar ☐ 1.36.2. Balonlar ☐ 1.36.3. Balonlar ☐ 1.37.1. Balonlar ☐ 1.37.2. Balonlar ☐ 1.37.3. Balonlar ☐ 1.38.1. Balonlar ☐ 1.38.2. Balonlar ☐ 1.38.3. Balonlar ☐ 1.39.1. Balonlar ☐ 1.39.2. Balonlar ☐ 1.39.3. Balonlar ☐ 1.40.1. Balonlar ☐ 1.40.2. Balonlar ☐ 1.40.3. Balonlar ☐ 1.41.1. Balonlar ☐ 1.41.2. Balonlar ☐ 1.41.3. Balonlar ☐ 1.42.1. Balonlar ☐ 1.42.2. Balonlar ☐ 1.42.3. Balonlar ☐ 1.43.1. Balonlar ☐ 1.43.2. Balonlar ☐ 1.43.3. Balonlar ☐ 1.44.1. Balonlar ☐ 1.44.2. Balonlar ☐ 1.44.3. Balonlar ☐ 1.45.1. Balonlar ☐ 1.45.2. Balonlar ☐ 1.45.3. Balonlar ☐ 1.46.1. Balonlar ☐ 1.46.2. Balonlar ☐ 1.46.3. Balonlar ☐ 1.47.1. Balonlar ☐ 1.47.2. Balonlar ☐ 1.47.3. Balonlar ☐ 1.48.1. Balonlar ☐ 1.48.2. Balonlar ☐ 1.48.3. Balonlar ☐ 1.49.1. Balonlar ☐ 1.49.2. Balonlar
--	--	---	--

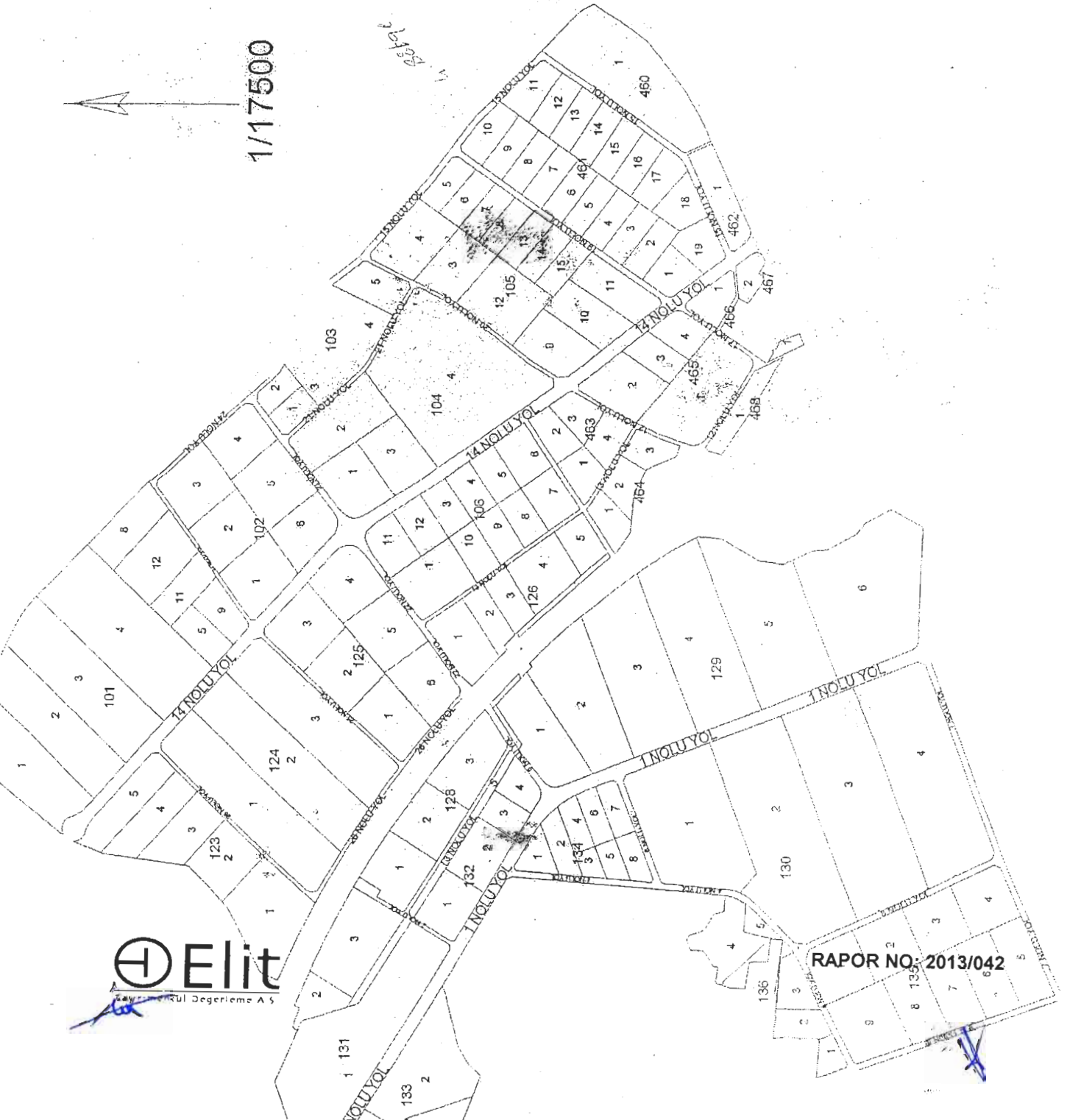
[illegible]

~~RAPOR NO: 2013/042~~

Elit
Gayrimenkul Değerleme & S.



1/17500



Elit

Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

RAPOR NO: 2013/042

83402

ROYAL HALL
31-8

SK-2

RAFOR NO: 2013/042



Gayrimenkul Değerleme A.Ş.





ÖZGEÇMİŞ

ADI – SOYADI	Türker POLAT	
DOĞUM TARİHİ	24 Mart 1968	
GÖREV UNVANI	Yönetici Ortak - Sorumlu Değerleme Uzmanı	
MESLEĞİ	İnşaat Mühendisi	
ÖĞRENİM DURUMU	Yıldız Üniversitesi Mühendislik Fakültesi - İnşaat Mühendisliği Bölümü / 1991 mezunu	
LİSANS SİCİL NO - TARİHİ	400106 – 10.04.2003	
ÜYE OLDUĞU KURULUŞLAR	TDUB - Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği DUD - Değerleme Uzmanları Derneği LİDEBİR - Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği Derneği TMMOB - İnşaat Mühendisleri Odası	

DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞ YERLERİ

	Kuruluşun Unvanı	Giriş – Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı
1-	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	15.07.2003 - ...	Genel Müdür Yrd.
2-	Gayrimenkul Ekspertiz ve Değ. A.Ş.	01.07.2000 - 16.06.2003	Ekspertiz İşleri Müdürü
3-	Gayrimenkul Ekspertiz ve Değ. A.Ş.	07.02.1995 - 01.07.2000	Değerleme Elemanı
4-	İDE Sigorta Ekspertizi Ltd. Şti.	05/1994 - 12/1994	Ekspert

VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı	Değerleme Konusu	Görev Unvanı
Muhtelif banka ve finans kurumları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, özel ve kamu kurum ve kuruluşları	Her türlü gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermek	Sorumlu Değerleme Uzmanı

DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR

Yılı	Eğitim Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika
2009	1 gün	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Yenileme	TSPAKB –Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği
2002	4 gün – 16 saat	Gayrimenkul Hukuku – Vergi Mevzuatı – İnşaat Muhasebesi – Değerleme Esasları	DUD –Değerleme Uzmanları Derneği

ÖZGEÇMİŞ

ADI – SOYADI	Tarık ACAYİR	
DOĞUM TARİHİ	20 Eylül 1973	
GÖREV UNVANI	Özel Projeler Değerleme Müdürü Değerleme Uzmanı	
MESLEĞİ	İşletmeci	
ÖĞRENİM DURUMU	MÜ İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi - İşletme Bölümü Mezuniyet tarihi: Haziran 1995	
LİSANS SİCİL NO - TARİHİ	400327 - 06.07.2006	

ÜYE OLDUĞU KURULUŞLAR

TDUB – Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği
DUD - Değerleme Uzmanları Derneği
LİDEBİR - Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği Derneği
Marmara Üniversitesi Mezunlar Derneği

DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞ YERLERİ

	Kuruluşun Unvanı	Giriş – Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı
1-	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	12.2006 - ...	Özel Projeler Değerleme Müdürü
2-	Artı Gayrimenkul Değerleme A.Ş	07.2006 - 12.2006	Değerleme Uzmanı
3-	Lotus Gayrimenkul Değerleme A.Ş	10.2005 - 07.2006	Değerleme Elemanı
4-	Kuveyt Türk Evkaf ve Finans Kurumu A.Ş.	07.2004 - 10.2005	Değerleme Elemanı
5-	Körfez Gayrimenkul A.Ş.	07.1999 - 07.2004	Değerleme Elemanı

VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı	Değerleme Konusu	Görev Unvanı
Muhtelif banka ve finans kurumları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, özel ve kamu kurum ve kuruluşları	Her türlü gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermek	Değerleme Uzmanı

DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR

Yılı	Eğitim Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika
2011	1 gün	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Yenileme	TSPAKB –Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği
2005	5 gün - 20 saat	Finans Matematiği - Gayrimenkul Hukuku - Vergi Mevzuatı - İnşaat Muhasebesi - Değerleme Esasları	Bilgi Üniversitesi

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 10.04.2003

No : 400106

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

Türker POLAT

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Y. Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 06.07.2006

No : 400327

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

Tarık ACAYİR

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

[Signature]

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

[Signature]
Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

MAKİNA DEĞERLEME RAPORU

Başpınar - Şehitkamil / GAZİANTEP
(Royal Halı BCF Tesisi)

Rapor No: 2013/043

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Royal Halı İplik Tekstil Mobilya Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	07 Ocak 2013 tarih ve 8097 kayıt no'lu
Değerleme Süresi	21 gün
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Raporun Konusu	Makina ve ekipmanların pazar değeri tespiti
Rapor Tarihi	31 Ocak 2013
Rapor Revize Tarihi	30 Mart 2013

Değerleme Konusu Makina ve Ekipmanın

Adresi	Royal Halı BCF Tesisi, 1. Organize Sanayi Bölgesi, 18. Cadde, 1 pafta, 58 no'lu parsel, Başpınar-Şehitkamil / GAZİANTEP
Sahibi	Royal Halı İplik Tekstil Mobilya San. ve Tic. A.Ş.
Mevcut Kullanımı	Hali hazırda üretimde fiilen kullanılmaktadırlar.
Mevcut Durumu	Kullanılabilir durumdadırlar.

Kullanılan Yönteme Göre Takdir Olunan Toplam Değer (KDV hariç)

	TL	USD
Emsal Karşılaştırma	32.730.000	18.705.000
Nihai Sonuç	32.730.000	18.705.000

Raporu Hazırlayanlar

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Türker POLAT (SPK Lisans Belge No: 400106)
Değerleme Uzmanı	Tarık ACAYİR (SPK Lisans Belge No: 400327)

İÇİNDEKİLER

SAYFA NO

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.a) Şirket bilgileri	4
2.b) Müşteri bilgileri	4
3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
4. UYGUNLUK BEYANI	5
5. MAKİNA VE EKİPMANLARIN BULUNDUĞU TESİSİN ÇEVRE VE KONUMU	6
6. DEĞERLEME YÖNTEMİ	6
7. DEĞERLENDİRME	7
8. SONUÇ	13

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORU TALEP EDEN : Royal Halı İplik Tekstil Mobilya Sanayi ve Ticaret A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN
MAKİNA VE EKİPMANIN
ADRESİ** : Royal Halı BCF Tesisi,
1. Organize Sanayi Bölgesi,
18. Cadde, 1 pafta, 58 no'lu parsel,
Başpınar - Şehitkamil / GAZİANTEP

DAYANAK SÖZLEŞMESİ : 07 Ocak 2013 tarih ve 8097 kayıt no'lu

MÜŞTERİ NO : 801

RAPOR NO : 2013/043

EKSPERTİZ TARİHİ : 11 Ocak 2013

RAPOR TARİHİ : 31 Ocak 2013

RAPOR REVİZE TARİHİ : 30 Mart 2013

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen tesiste bulunan makina ve ekipmanların pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

RAPORU HAZIRLAYANLAR : Türker POLAT (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Tarık ACAYİR (Değerleme Uzmanı)

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.a) Şirket bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Büyükdere Caddesi, Akçam Sokak, No: 17/1, 4.Levent 34330 / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 324 33 34
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemli durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 07 Temmuz 2003
SERMAYESİ	: 700.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 500867
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Temmuz 2003 / 5838

Not: Şirket, 12 Eylül 2003 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu (**SPK**) tarafından "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmış; 08 Mart 2010 tarihinde de Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (**BDDK**) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.

2.b) Müşteri bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Royal Halı İplik Tekstil Mobilya Sanayi ve Ticaret A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: 4. Organize Sanayi Bölgesi, 18. Cadde, No: 13, (131 ada, 3 no'lu parsel), Başpınar - Şehitkamil / GAZİANTEP
TELEFON NO	: +90 (342) 211 26 45
FAALİYET KONUSU	: Halı ve polypropilen iplik üretimi ve ticareti.

3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi 3. sayfada belirtilen tesiste bulunan makina ve ekipmanların pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri talebinin rapora getirdiği herhangi bir sınırlama yoktur.

Pazar değeri:

Bir malın, uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen menkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar menkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Menkullerin üzerinde herhangi bir hukuki problem olmadığı varsayılmıştır.
- Menkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Menkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.
2. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
3. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
4. Değerleme konusunu oluşturan menkullerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilkimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
5. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
6. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
7. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
8. Bu raporun konusu olan menkuller şahsen incelenmiştir.
9. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

5. MAKİNA VE EKİPMANLARIN BULUNDUĞU TESİSİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu makinalar, Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Başpınar Köyü, 1. Organize Sanayi Bölgesi, 18. Cadde üzerinde yer alan Royal Halı tarafından kiralık olarak kullanılan BCF Tesisi'nde bulunmaktadır.

Tesis kısmen BCF polypropilen iplik üretim tesisi ve kısmen depo olarak kullanılmaktadır. Yakın çevrede orta ve büyük ölçekli tesisler yer almaktadır.

Tesisin bazı noktalara uzaklıkları:

Gaziantep – Adana Karayolu.....	: 700 m
Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü.....	: 1,5 km
Adana - Şanlıurfa Otoyolu.....	: 7 km
Gaziantep Şehir Merkezi.....	: 16 km
Gaziantep Havaalanı.....	: 37 km
Kahramanmaraş.....	: 62,5 km

6. DEĞERLEME YÖNTEMİ

Makina ve ekipmanlar, onları diğer çoğu gayrimenkul türlerinden ayıran ve değerlerinin tespitinde kullanılacak değerlendirme yaklaşımı ile değerlemenin raporlanmasını etkileyen bazı karakteristik özelliklere sahiptirler.

Makina ve ekipmanlar, tipik olarak, taşınabilme veya başka bir yerde yeniden kurulabilme özelliğine sahiptirler ve genelde gayrimenkule kıyasla daha hızlı yıpranmaya tabidirler.

Değer, bir makina veya ekipman kaleminin bir işlem ünitesi dahilindeki diğer varlıklarla birlikte mi yoksa ayrı bir varlık olarak mı değerlemeye tabi tutulduğuna ya da bulunduğu yere bağlı bir kalem olarak mı yoksa taşınabilir bir unsur olarak mı değerlendirildiğine bağlı olarak önemli ölçüde değişecektir.

Makina ve ekipman değerlemeleri, aşağıdaki yaklaşımlardan herhangi biri kullanarak yapılabilir:

- Emsal karşılaştırma (pazar değeri) yaklaşımı
- Maliyet yaklaşımı (amortismanı tabi tutulmuş yerine koyma maliyeti)
- Gelir indirgeme yaklaşımı

Makina veya ekipmanın değerini etkileyebilecek faktörler arasında şunlar bulunmaktadır:

- makina ve ekipmanın yerinde değerlemeye tabi tutulduğu hallerde, montaj ve hizmete sokma maliyetleri,
- taşınacağı durumlarda yapılan değerlemelerde, hizmetten çıkarma, taşıma ve taşıma sonrasında muhtemel yeniden hizmete sokma giderleri için ayrılan karşılıklar ve hangi tarafın bu maliyetleri karşılayacağı,
- kısıtlı hammadde kaynakları, binaların sınırlı ömürleri, fabrikanın içinde bulunduğu arsa ve binalara ilişkin sınırlı süreli kullanım hakları, yasal kısıtlamalar ve çevre düzenlemeleri gibi faktörler.

7. DEĞERLENDİRME

- Değer tespitinde makina ve ekipmanların bir kısmı için maliyet yaklaşımı (amortismanına tabi tutulmuş yerine koyma maliyeti) yöntemi, bir kısmı için ise emsal karşılaştırma (Pazar değeri) yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.
- Maliyet yaklaşımı yöntemiyle değerlemesi yapılan makina ve ekipmanların yaklaşık yeni değerleri tespit edilmiş (şirket kayıtlarından veya piyasa araştırmalarından) ve bu değerler üzerinden değerlemeye konu makina ve ekipman amortismanına tabi tutulmuş, montaj maliyetleri de göz önünde bulundurulmuştur.
- Maliyet yaklaşımı yöntemiyle değer tespiti yapılan makina ve ekipmanlarda makinaların faydalı ömürleri 20 yıl olarak alınmış ve yıllık % 5 amortisman uygulanmıştır. (Taraflarımızca yapılmış daha önceki makine ekipman değerlemeleri için muhasebe kayıtlarında yapılan incelemelerde makine ve ekipmanların ortalama 10-12 yıllık bir amortismanına tabi tutularak değerlerinin sıfırlandığı sıkça görülmüştür. Ancak fiili olarak yapılan incelemelerde değeri sıfırlanmış olan bu makine ve ekipmanların 10-12 yıllık sürenin sonrasında da uzun yıllar faydalı olarak kullanıldığı, ekonomik değerlerinin olduğu, alım-satımının yapıldığı ve işletmeye katma değer yarattığı görülmüştür. Bu tespitlerden hareketle ve uzun yıllara varan değerlendirme tecrübelerimize istinaden rapora konu makine ve ekipmanların teknik faydalı ömürlerinin yaklaşık 20 yıl olarak alınması taraflarımızca uygun görülmüştür. Yanı sıra bu makinaların 20 yıldan daha uzun sürelerde de kullanılabildiği yine gözlemlerimiz içerisinde).
- Makina ve ekipmanların değerlerinin tespiti için piyasa araştırmaları yapılmış, şirket kayıtları incelenmiş, yaş, marka ve halihazır durumları dikkate alınmıştır.
- Yapılan piyasa araştırmaları aşağıda özetlenmiştir.
 - Oerlikon Neumag, Saurer, Ritm ve Superba marka makine ve ekipmanlar için piyasa araştırmaları yapılmış, Türkiye temsilcileri ile görüşülerek muadil makinaların yeni değerleri öğrenilmiş, yanı sıra şirket kayıtlarından alış değerleri kontrol edilmiştir. Görüşülen firmalar ve iletişim bilgileri aşağıdaki gibidir.
Oerlikon Neumag: Tekstil Servis (0 212 351 20 75)
Saurer-Ritm: İnkiler Tekstil (0 212 231 04 00)
Superba: Samoteks Makine (0 212 237 19 00)
Yukarıda belirtilen firmalar; konu makinelerin Türkiye yetkili mümessil firmalarıdır. Makinelerin yedek parça ithalatını sağlayan firmalarla da (Tekspar Tekstil - 0212 320 70 22, İnter Tekstil - 0216 416 31 31, Erler Makine - 0212 272 38 20 ve Erbel Mümessillik - 0212 438 43 60) ayrıca bilgi amaçlı olarak görüşmeler yapılmıştır.
 - Diğer makina ve ekipmanlar için emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi uygulanmış ve aşağıda adresleri verilen internet sitelerinden ikinci el fiyatları toplanarak değer tespiti yoluna gidilmiştir.
www.makinaara.com
www.ikincielim.com
www.makinaarabul.com
www.ikinciilmakina.com
www.sahibindenmakina.com
www.ekranmakina.com
www.cagsanmakine.com
www.diriler.com.tr
 - Rapora konu tesis içerisinde bulunan ve yerinde tespiti yapılan makina ve ekipmana ait değerlendirme tablosu sayfa 8 ilâ 12'de verilmiştir.

MAKİNA VE EKİPMAN ADI	DEĞERLEME YÖNTEMİ	YAKLAŞIK YENİ MAKİNA DEĞERİ (TL/ADET)	YILLIK AMORTİSMAN ORANI	TAKDİR EDİLEN DEĞERİ (TL)
BCF 1 iplik Üretim hattı (Monocolor), Oerlikon Neumag marka, S5 model, 2004 imali, SN:1859, 10-12 ton/gün kapasiteli, Naksan Envanter No:NEUMAG 1, tüm donanımları ile birlikte komple	MALİYET YAKLAŞIMI	4.750.000-5.000.000	% 5	2.940.000
BCF 2 iplik Üretim hattı (Monocolor), Oerlikon Neumag marka, S5 model, 2004 imali, SN:1866, 10-12 ton/gün kapasiteli, Naksan Envanter No:NEUMAG 2, tüm donanımları ile birlikte komple	MALİYET YAKLAŞIMI	4.750.000-5.000.000	% 5	2.940.000
BCF 3 iplik Üretim hattı (Monocolor), Oerlikon Neumag marka, S5 model, 2007 imali, SN:2163, 10-12 ton/gün kapasiteli, Naksan Envanter No:NEUMAG 3, tüm donanımları ile birlikte komple	MALİYET YAKLAŞIMI	4.750.000-5.000.000	% 5	3.890.000
BCF 4 iplik Üretim hattı (Tricolor), Oerlikon Neumag marka, S5 model, 2008 imali, SN:2254, 10-12 ton/gün kapasiteli, Naksan Envanter No:NEUMAG 4, tüm donanımları ile birlikte komple	MALİYET YAKLAŞIMI	4.750.000-5.000.000	% 5	4.245.000
BCF 5 iplik Üretim hattı (Tricolor), Oerlikon Neumag marka, S5 model, 2010 imali, SN:2173, 6 ton/gün kapasiteli, Naksan Envanter No:NEUMAG 5, tüm donanımları ile birlikte komple	MALİYET YAKLAŞIMI	3.250.000-3.500.000	% 5	3.015.000
BÜKÜM 1 Üretim hattı, Saurer marka, Volkmann Carpettwister 05-0 model, 2004 imali, 144 kafa, SN:21.08339.01, 2-4 ton/gün kapasiteli, Naksan Envanter No:BUK 01A-01B, tüm donanımları ile birlikte komple	MALİYET YAKLAŞIMI	375.000-450.000	% 5	260.000
BÜKÜM 2 Üretim hattı, Saurer marka, Volkmann Carpettwister 05-0 model, 2004 imali, 144 kafa, SN:21.08339.02, 2-4 ton/gün kapasiteli, Naksan Envanter No:BUK 02A-02B, tüm donanımları ile birlikte komple	MALİYET YAKLAŞIMI	375.000-450.000	% 5	260.000
BÜKÜM 3 Üretim hattı, Saurer marka, Volkmann Carpettwister 05-0 model, 2004 imali, 144 kafa, SN:21.08339.03, 2-4 ton/gün kapasiteli, Naksan Envanter No:BUK 03A-03B, tüm donanımları ile birlikte komple	MALİYET YAKLAŞIMI	375.000-450.000	% 5	260.000
BÜKÜM 4 Üretim hattı, Saurer marka, Volkmann Carpettwister 05-0 model, 2004 imali, 144 kafa, SN:21.08339.04, 2-4 ton/gün kapasiteli, Naksan Envanter No:BUK 04A-04B, tüm donanımları ile birlikte komple	MALİYET YAKLAŞIMI	375.000-450.000	% 5	260.000
BÜKÜM 5 Üretim hattı, Saurer marka, Volkmann Carpettwister 05-0 model, 2005 imali, 144 kafa, SN:21.08339.05, 2-4 ton/gün kapasiteli, Naksan Envanter No:BUKCP 05A-05B, tüm donanımları ile birlikte komple	MALİYET YAKLAŞIMI	375.000-450.000	% 5	265.000

BÜKÜM 6 Üretim hattı, Saurer marka, Volkmann Carpettwister 05-0-C model, 2005 imali, SN:21.08339.06, 2-4 ton/gün kapasiteli, Naksan Envanter No:BUKCP 06A-06B, tüm donanımları ile birlikte komple	MALİYET YAKLAŞIMI	375.000-450.000	% 5	265.000
BÜKÜM 7 Üretim hattı, Saurer marka, Volkmann Carpettwister 05-0-C model, 2005 imali, 144 kafa, SN:21.08340.01, 2-4 ton/gün kapasiteli, Naksan Envanter No:BUKCP 07A-07B, tüm donanımları ile birlikte komple	MALİYET YAKLAŞIMI	375.000-450.000	% 5	265.000
BÜKÜM 8 Üretim hattı, Saurer marka, Volkmann Carpettwister 05-0-C model, 2005 imali, 144 kafa, SN:21.08340.02, 2-4 ton/gün kapasiteli, Naksan Envanter No:BUKCP 08A-08B, tüm donanımları ile birlikte komple	MALİYET YAKLAŞIMI	375.000-450.000	% 5	265.000
BÜKÜM 9 Üretim hattı, Ritm marka, CD-DT-10-500 Twister model, 2007 imali, 144 kafa, SN:VA07078/1-1, 2-4 ton/gün kapasiteli, Naksan Envanter No:BUKCP 09A-09B, tüm donanımları ile birlikte komple	MALİYET YAKLAŞIMI	375.000-450.000	% 5	270.000
BÜKÜM 10 Üretim hattı, Ritm marka, CD-DT-10-500 Twister model, 2007 imali, 144 kafa, SN:VA07078/1-2, 2-4 ton/gün kapasiteli, Naksan Envanter No:BUKCP 10A-10B, tüm donanımları ile birlikte komple	MALİYET YAKLAŞIMI	375.000-450.000	% 5	270.000
BÜKÜM 11 Üretim hattı, Ritm marka, CD-DT-10-500 Twister model, 2007 imali, 144 kafa, SN:VA07078/1-3, 2-4 ton/gün kapasiteli, Naksan Envanter No:BUKCP 11A-11B, tüm donanımları ile birlikte komple	MALİYET YAKLAŞIMI	375.000-450.000	% 5	270.000
BÜKÜM 12 Üretim hattı, Ritm marka, CD-DT-10-500 Twister model, 2008 imali, 144 kafa, SN:VA08017/3-1, 2-4 ton/gün kapasiteli, Naksan Envanter No:BUKCP 12A-12B, tüm donanımları ile birlikte komple	MALİYET YAKLAŞIMI	375.000-450.000	% 5	275.000
BÜKÜM 13 Üretim hattı, Ritm marka, CD-DT-10-500 Twister model, 2008 imali, 144 kafa, SN:VA08017/4-1, 2-4 ton/gün kapasiteli, Naksan Envanter No:BUKCP 13A-13B, tüm donanımları ile birlikte komple	MALİYET YAKLAŞIMI	375.000-450.000	% 5	275.000
BÜKÜM 14 Üretim hattı, Ritm marka, CD-DT-10-500 Twister model, 2008 imali, 144 kafa, SN:VA08017/4-2, 2-4 ton/gün kapasiteli, Naksan Envanter No:BUKCP 14A-14B, tüm donanımları ile birlikte komple	MALİYET YAKLAŞIMI	375.000-450.000	% 5	275.000
BÜKÜM 15 Üretim hattı, Ritm marka, CD-DT-10-500 Twister model, 2008 imali, 144 kafa, SN:VA08017/4-32-4 ton/gün kapasiteli, Naksan Envanter No:BUKCP 15A-15B, tüm donanımları ile birlikte komple	MALİYET YAKLAŞIMI	375.000-450.000	% 5	275.000
BÜKÜM 16 Üretim hattı, Ritm marka, CD-DT-10-500 Twister model, 2008 imali, 144 kafa, SN:VA08017/4-4, 2-4 ton/gün kapasiteli, Naksan Envanter No:BUKCP 16A-16B, tüm donanımları ile birlikte komple	MALİYET YAKLAŞIMI	375.000-450.000	% 5	275.000

BÜKÜM 17 Üretim hattı, Saurer marka, Volkmann Carpettwister 05-0-C model, 2010 imali, 160 kafa, SN:21.08890.012-4 ton/gün kapasiteli, Naksan Envanter No:BUKCP 17A-17B, tüm donanımları ile birlikte komple	MALİYET YAKLAŞIMI	375.000-450.000	% 5	400.000
BÜKÜM 18 Üretim hattı, Saurer marka, Volkmann Carpettwister 05-0-C model, 2010 imali, 160 kafa, SN:21.08890.02, 2-4 ton/gün kapasiteli, Naksan Envanter No:BUKCP 18A-18B, tüm donanımları ile birlikte komple	MALİYET YAKLAŞIMI	375.000-450.000	% 5	400.000
BÜKÜM 19 Üretim hattı, Saurer marka, Volkmann Carpettwister 05-0-C model, 2010 imali, 160 kafa, SN:21.08890.03, 2-4 ton/gün kapasiteli, Naksan Envanter No:BUKCP 19A-19B, tüm donanımları ile birlikte komple	MALİYET YAKLAŞIMI	375.000-450.000	% 5	400.000
BÜKÜM 21 Üretim hattı, Saurer marka, Volkmann Carpettwister 05-0-C model, 2012 imali, 160 kafa, SN:21.09031.01, 2-4 ton/gün kapasiteli, Naksan Envanter No:BUKCP 21A-21B, tüm donanımları ile birlikte komple	MALİYET YAKLAŞIMI	375.000-450.000	% 5	450.000
BÜKÜM 22 Üretim hattı, Saurer marka, Volkmann Carpettwister 05-0-C model, 2010 imali, 160 kafa, SN:21.08890.05, 2-4 ton/gün kapasiteli, Naksan Envanter No:BUKCP 22A-22B, tüm donanımları ile birlikte komple	MALİYET YAKLAŞIMI	375.000-450.000	% 5	400.000
BÜKÜM 23 Üretim hattı, Saurer marka, Volkmann Carpettwister 05-0-C model, 2010 imali, 160 kafa, SN:21.08890.04, 2-4 ton/gün kapasiteli, Naksan Envanter No:BUKCP 23A-23B, tüm donanımları ile birlikte komple	MALİYET YAKLAŞIMI	375.000-450.000	% 5	400.000
Fikse Üretim hattı, Resch marka, GKK2500 model, 2004 imali, SN:130773, 5-6 TON/GÜNKapasiteli, Naksan Envanter No: HST01A-B-C-D-E-F, tüm donanımları ile birlikte komple	MALİYET YAKLAŞIMI	1.000.000-1.250.000	% 5	680.000
Fikse Üretim hattı ,Resch marka, GVA5000 model, 2008 imali, SN:130752, 7-9 TON/GÜNKapasiteli, Naksan Envanter No:HST02A-B-C-D-E-F, tüm donanımları ile birlikte komple	MALİYET YAKLAŞIMI	1.000.000-1.250.000	% 5	940.000
SUPERBA 1 Fikse Üretim hattı, Superba marka, SUPERBA TVP-2S model, MF4 model frize ünitesi ve akümülatör ünitesi ile tüm diğer donanımları ile birlikte komple, 2004 imali, SN:757-10, 4-6 ton/gün kapasiteli,Naksan Envanter No:HST04	MALİYET YAKLAŞIMI	1.200.000-1.450.000	% 5	780.000

SUPERBA 2 Fikse Üretim hattı, Superba marka, SUPERBA TVP-2S model, MF4 model frize ünitesi ve akümülatör ünitesi ile tüm diğer donanımları ile birlikte komple, 2004 imali, SN:758-2, 4-6 ton/gün kapasiteli, Naksan Envanter No:HST05,	MALİYET YAKLAŞIMI	1.200.000-1.450.000	% 5	780.000
SUPERBA 3 Fikse Üretim hattı, Superba marka, SUPERBA TVP-2S model, MF4 model frize ünitesi ve akümülatör ünitesi ile tüm diğer donanımları ile birlikte komple, 2007 imali, SN:988-1, 4-6 ton/gün kapasiteli, Naksan Envanter No:HST06	MALİYET YAKLAŞIMI	1.250.000-1.450.000	% 5	990.000
SUPERBA 4 Fikse Üretim hattı, Superba marka, SUPERBA TVP3 model, MF4 model frize ünitesi ve akümülatör ünitesi ile tüm diğer donanımları ile birlikte komple, 2008 imali, SN:58137-10, 6-8 ton/gün kapasiteli, Naksan Envanter No:HST07	MALİYET YAKLAŞIMI	1.250.000-1.450.000	% 5	1.130.000
SUPERBA 5 Fikse Üretim hattı, Superba marka, SUPERBA TVP3 model, MF4 model frize ünitesi ve akümülatör ünitesi ile tüm diğer donanımları ile birlikte komple, 2010 imali, SN:58203-1, 6-8 ton/gün kapasiteli, Naksan Envanter No:HST08	MALİYET YAKLAŞIMI	1.250.000-1.450.000	% 5	1.290.000
SUPERBA 6 FİKSE Üretim hattı, Superba marka, SUPERBA TVP3 model, MF4 model freze ünitesi ve akümülatör ünitesi ile tüm diğer donanımları ile birlikte komple , 2010 imali, SN:58240-3, 6-8 ton/gün kapasiteli, Naksan Envanter No:HST09,	MALİYET YAKLAŞIMI	1.250.000-1.450.000	% 5	1.290.000
İplik aktarma makinesi,yerli imalat, 2005 imali, tüm donanımları ile birlikte komple	EMSAL KARŞILAŞTIRMA			35.000
Caharlık, Ritm marka, DT10-500 model, komple	EMSAL KARŞILAŞTIRMA			115.000
İplik aktarma makinesi, Gilboss marka, DYNAJET model, 2010 imali, Naksan Envanter No:PK01, tüm donanımları ile birlikte komple	EMSAL KARŞILAŞTIRMA			140.000

Fırınlr; -Yakma fırını, Fourne marka, 6.1929.1 model, 2004 imali, tüm donanımları ile birlikte komple -Yakma fırını, Fourne marka, 6.1929.5 model, 2004 imali, tüm donanımları ile birlikte komple -Yakma fırını, Fourne marka, VHT 56N model, 2007 imali, tüm donanımları ile birlikte komple -Yakma fırını, STP marka, 2008 imali, tüm donanımları ile birlikte komple -Hazırlama fırını, Keller Ihne-Tesch marka, TRUS /S-348597 model, 2004 imali, tüm donanımları ile birlikte komple -Hazırlama fırını, Keller Ihne-Tesch marka, TRUS /S-348598 model, 2007 imali, tüm donanımları ile birlikte komple -Hazırlama fırını, STP marka, model, 2010 imali, tüm donanımları ile birlikte komple	EMSAL KARŞILAŞTIRMA			150.000
Labaratuar cihazları; -Büküm test cihazı, Mesdan marka, Twist Tester model -Mukavemet ve uzama test cihazı, Statigraph marka -Kalıp mikroskopu, komple -İplik yağ test cihazı, komple -Hassas terazi, Certhardt marka ısıtıcı, çıkırık, Memmert marka etüv ve tüm diğer ismi yuzılamayan labaratuar cihazları üzerine komple	EMSAL KARŞILAŞTIRMA			130.000
Elektrik tesısatı; 2500 kVA kapasiteli trafo, kompanzasyon panosu, ana ve tali panolar ile tüm elektrik tesısatı teferruatı üzerine komple	EMSAL KARŞILAŞTIRMA			215.000
Tesis genelinde bulunan bılımun hava, su ve buhar tesısatı üzerine komple	EMSAL KARŞILAŞTIRMA			140.000
Elektronik terazi ve barkodlama sistemi, tüm donanımlarıyla beraber komple	EMSAL KARŞILAŞTIRMA			10.000
Listede ismi yazılamayan imalata yardımcı makıneler, aletler, avadanlıklar, yedek parçalar, tüm teferruatlar ve makıneler üzerine komple	EMSAL KARŞILAŞTIRMA			150.000
TOPLAM				32.730.000

8. SONUÇ

Rapor içeriğinde listesi ve özellikleri verilen makina ve ekipmanların yerinde yapılan incelemesinde yaş, marka ve halihazır durumları dikkate alınarak pazar değeri için,

32.730.000,-TL (Otuzikimilyonyediyüzotuzbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(32.730.000,-TL ÷ 1,7500 TL/USD (*) $\cong$ **18.705.000,-USD**)

(32.730.000,-TL ÷ 2,3860 TL/Euro (*) $\cong$ **13.720.000,-EURO**)

Not: Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD= 1,7500 TL ve 1,-EURO= 2,3860 TL'dir.

KDV dâhil toplam değer 38.621.400,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak alınmıştır.

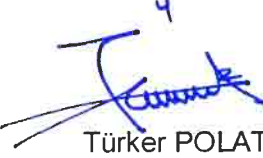
İşbu rapor üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. Rapor tarihi: 31 Ocak 2013 / Rapor revize tarihi: 30 Mart 2013

(Ekspertiz tarihi: 11 Ocak 2013)

Saygılarımızla,


Tarık ACAYIR
İşletmeci
Değerleme Uzmanı


Türker POLAT
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki :

- o Fotoğraflar (3 sayfa)
- o Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)







ÖZGEÇMİŞ

ADI – SOYADI	Türker POLAT	
DOĞUM TARİHİ	24 Mart 1968	
GÖREV UNVANI	Yönetici Ortak - Sorumlu Değerleme Uzmanı	
MESLEĞİ	İnşaat Mühendisi	
ÖĞRENİM DURUMU	Yıldız Üniversitesi Mühendislik Fakültesi - İnşaat Mühendisliği Bölümü / 1991 mezunu	
LİSANS SİCİL NO - TARİHİ	400106 – 10.04.2003	
ÜYE OLDUĞU KURULUŞLAR	TDUB - Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği DUD - Değerleme Uzmanları Derneği LİDEBİR - Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği Derneği TMMOB - İnşaat Mühendisleri Odası	

DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞ YERLERİ

	Kuruluşun Unvanı	Giriş – Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı
1-	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	15.07.2003 - ...	Genel Müdür Yrd.
2-	Gayrimenkul Ekspertiz ve Değ. A.Ş.	01.07.2000 - 16.06.2003	Ekspertiz İşleri Müdürü
3-	Gayrimenkul Ekspertiz ve Değ. A.Ş.	07.02.1995 - 01.07.2000	Değerleme Elemanı
4-	İDE Sigorta Ekspertizi Ltd. Şti.	05/1994 - 12/1994	Ekspert

VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı	Değerleme Konusu	Görev Unvanı
Muhtelif banka ve finans kurumları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, özel ve kamu kurum ve kuruluşları	Her türlü gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermek	Sorumlu Değerleme Uzmanı

DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR

Yılı	Eğitim Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika
2009	1 gün	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Yenileme	TSPAKB –Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği
2002	4 gün – 16 saat	Gayrimenkul Hukuku – Vergi Mevzuatı – İnşaat Muhasebesi – Değerleme Esasları	DUD –Değerleme Uzmanları Derneği

ÖZGEÇMİŞ

ADI – SOYADI	Tarık ACAYİR	
DOĞUM TARİHİ	20 Eylül 1973	
GÖREV UNVANI	Özel Projeler Değerleme Müdürü Değerleme Uzmanı	
MESLEĞİ	İşletmeci	
ÖĞRENİM DURUMU	MÜ İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi - İşletme Bölümü Mezuniyet tarihi: Haziran 1995	
LİSANS SİCİL NO - TARİHİ	400327 - 06.07.2006	

ÜYE OLDUĞU KURULUŞLAR

TDUB – Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği
DUD - Değerleme Uzmanları Derneği
LİDEBİR - Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği Derneği
Marmara Üniversitesi Mezunlar Derneği

DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞ YERLERİ

	Kuruluşun Unvanı	Giriş – Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı
1-	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	12.2006 - ...	Özel Projeler Değerleme Müdürü
2-	Artı Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	07.2006 - 12.2006	Değerleme Uzmanı
3-	Lotus Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	10.2005 - 07.2006	Değerleme Elemanı
4-	Kuveyt Türk Evkaf ve Finans Kurumu A.Ş.	07.2004 - 10.2005	Değerleme Elemanı
5-	Körfez Gayrimenkul A.Ş.	07.1999 - 07.2004	Değerleme Elemanı

VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı	Değerleme Konusu	Görev Unvanı
Muhtelif banka ve finans kurumları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, özel ve kamu kurum ve kuruluşları	Her türlü gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermek	Değerleme Uzmanı

DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR

Yılı	Eğitim Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika
2011	1 gün	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Yenileme	TSPAKB –Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği
2005	5 gün - 20 saat	Finans Matematiği - Gayrimenkul Hukuku - Vergi Mevzuatı - İnşaat Muhasebesi - Değerleme Esasları	Bilgi Üniversitesi

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No : 400106

Tarih : 10.04.2003

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

Türker POLAT

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Y. Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 06.07.2006

No : 400327

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

Tarık ACAYİR

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Tevfik Metin AYIŞIK
Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI